



CENTRO INDAGINI DIAGNOSTICHE IMMOBILIARI

CAMPAGNA 2020

CONDOMINIO SICURO e VALORIZZATO

CIDIMM società esperta in diagnostica immobiliare, progettazione architettonica, impiantistica e strutturale, diagnosi energetiche, direzione e sicurezza lavori, certificazioni energetiche, consulenza forense, con oltre 40 professionisti collaboratori, ha attivato per la Lombardia una iniziativa finalizzata a rendere sicuri i fabbricati esistenti inserendoli, inoltre, in un percorso di valorizzazione per abbattere il gap di mercato immobiliare tra vecchi e nuovi edifici. Per raggiungere queste obiettivi CIDIMM ha creato un prodotto denominato **Fascicolo C.A.S.A.** (Controllo ed Assistenza Sicurezza Abitativa), di cui si presenta di seguito l'offerta, consistente in un check up del sistema edificio-impianto.

Questo fascicolo ha l'obiettivo di fornire tutte le informazioni necessarie sullo stato attuale del fabbricato – stadio zero - ottemperando a quelli che sono gli obblighi dell'amministratore di condominio sulla prevenzione da eventuali danni derivanti dai rischi sulla sicurezza, sia per le parti costruttive edilizie (strutturali e non) che per quelle impiantistiche (artt. 1130 e 1710 del c.c.).

L'attività viene svolta da professionisti competenti ed abilitati con delle indagini sulle parti comuni del fabbricato (visive e strumentali) e con il confronto con i manutentori, verificando anche lo stato di tutte le certificazioni rilasciate per il sistema edificio-impianto. Se l'amministratore non fosse in possesso dei documenti di "corredo" della costruzione, verranno svolti i necessari accessi agli atti amministrativi con estrazione delle pratiche edilizie, catastali e prevenzione incendi con i relativi elaborati.

Il "fascicolo C.A.S.A." in quest'ottica è uno studio che permette di raccogliere la documentazione necessaria per la conoscenza del fabbricato e del suo stato di manutenzione, non solo per prevenire situazioni di rischio ma anche per informare i proprietari delle unità immobiliari su come si collocano sul mercato immobiliare i propri beni e su come gli stessi possono essere valorizzati con azioni manutentive sulle parti comuni, mirate alla corretta efficienza del sistema edificio-impianto.

Fascicolo C.A.S.A. promuove quindi il controllo della sicurezza abitativa, ma anche di assistenza nel tempo, con una programmazione di attività correttive volte a non far deprezzare l'immobile con un'azione conservativa ed eventualmente a migliorare il valore delle unità immobiliari con opere di riqualificazione estetica, funzionale, energetica e strutturale che interessano le parti comuni del fabbricato.

OFFERTA FASCICOLO C.A.S.A.

STADIO ZERO

1. DATI AMMINISTRATIVI

- Visure e planimetrie catastali;
- Documentazione edilizia originaria e quella degli interventi successivi necessaria per le verifiche di conformità architettonica e strutturali
- Prevenzioni incendi – CPI per rinnovi e verifiche amministrative
- Collaudo statico e agibilità (abitabilità)

Costo indagine € 500,00. Sono esclusi i costi di segreteria, i costi di estrazione e scannerizzazione copie

2. INDAGINI PRELIMINARI PER LA SICUREZZA DEL FABBRICATO E PER LE RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE, ESTETICHE, FUNZIONALI ED IMPIANTISTICHE

- Indagine visiva con termografie attive e/o passive della facciata (a seconda del periodo stagionale)
- Indagine termoflussimetrica o in alternativa carotaggi (escluso costo manodopera per estrazione carote e ripristino dei luoghi – costo 30 €/h)
- Rilievo metrico manuale e con drone con registrazione video e fotografica del fabbricato (facciate e copertura)
- Rilievo visivo dello stato dei luoghi relativo alle parti comuni del fabbricato (sono esclusi i costi di video-ispezioni per le verifiche delle canne fumarie - €250 a canna fumaria - e/o dei percorsi fognari - da valutare per ogni caso- , tracer gas - 200,00 €/Flangia escluso costi di scavo- o altre indagini finalizzate alle verifiche di eventuali tenute impermeabili)
- Pull-off di facciata e carbon-test
- Verifiche impianti condominiali per lo stato di manutenzione e per le certificazioni esistenti (confronto con i manutentori)
- Diagnosi energetica, se il fabbricato presenterà caratteristiche idonee per essere inserito in un percorso di riqualificazione energetica
- Verifiche strutturali preliminari alla emissione CIS primo livello (in assenza di difformità strutturali e di collaudo statico). Sono escluse le indagini strumentali sulla struttura e le indagini geotecniche e geologiche
- Verifiche per la sicurezza per la privata e pubblica incolumità
- Verifiche ambientali (escluse verifiche di laboratorio, piani di lavoro e verifiche strumentali)

Costo indagine € 3000,00 fino a 30 u.i. Per ogni u.i aggiuntiva il costo è integrato di € 50,00 (es. per 50 u.i € 4000,00). I Box e cantine non sono considerati come u.i.

3. EMISSIONE CIS PRIMO LIVELLO

Costo emissione CIS primo livello, a valle delle necessarie indagini di cui al punto 1 e 2, € 1000,00

4. EMISSIONE CIS SECONDO LIVELLO

Costo funzionale all'intervento correttivo e contenente la progettazione e tutte le altre attività necessarie all'esecuzione dell'opera

5. ELABORAZIONE FASCICOLO C.A.S.A. STADIO ZERO

Libretto del sistema edificio-impianto alla stadio zero con descrizione delle pratiche amministrative e dei documenti di cui il fabbricato è carente, della conformità architettonica e della prevenzione incendi rispetto ai permessi amministrativi, dello stato di costruzione e di manutenzione dell'involucro edilizio e della struttura dell'edificio, dello stato di costruzione e di manutenzione di tutti gli impianti comuni, della diagnostica energetica e dello stato di sicurezza complessivo del fabbricato con individuazione di eventuali problematiche ambientali.

Nel Fascicolo saranno riportate anche la stima €/mq del costo di costruzione del fabbricato ai fini assicurativi e la stima di mercato di una unità immobiliare tipo porzione del fabbricato, funzione dello stato di manutenzione e di sicurezza del reale sistema edificio-impianti. La stima di mercato calcolata ai sensi della norma UNI 11558:2014, tiene in considerazione anche le nuove linee guida dell'Abi ed in particolare l'impatto sul valore di mercato dell'efficienza energetica degli immobili. Il fascicolo conterrà tutti gli allegati e verrà consegnato anche in formato meccanizzato.

Il costo del fascicolo C.A.S.A. è di € 500,00, (fermo restando l'esecuzione delle indagini di cui alle fasi 1 e 2). Nel fascicolo verrà inserito anche il CIS di primo livello, se emesso (v. fase 3).

Il fascicolo verrà esposto in video-proiezione con power point al Condominio, senza ulteriori costi, proponendo in assemblea l'inserimento del fabbricato in un percorso temporale di attività – che verranno esposte con il Fascicolo C.A.S.A. stadio Zero - volto a renderlo sicuro, nel rispetto della normativa vigente, ed a valorizzarlo rispetto alla stima €/mq dello stadio zero. Si forniranno pertanto al Condominio le indicazioni su tutte le attività di manutenzione ritenute necessarie, comprese quelle strutturali (per un eventuale CIS di secondo livello), oltre a valutazioni per la riqualificazione estetica, impiantistica ed energetica del fabbricato. Si discuteranno i percorsi di sostenibilità economica (finanziamenti lavori) e di cessione di credito nel caso di progetti di riqualificazione energetica (ecobonus). Con tutte le attività che renderanno il fabbricato sicuro e valorizzato si aggiornerà il Fascicolo C.A.S.A. del fabbricato e con ogni nuova versione potrà essere aggiornato anche il valore di mercato €/mq dell'unità tipo, stimato per lo stadio zero.

Per tutte le attività successive che comporteranno l'aggiornamento del Fascicolo C.A.S.A. la nostra struttura CIDIMM presenterà un preventivo di progettazione e redazione dei capitolati, assistendo il Condominio in fase di gara di appalto, eseguendo la direzione lavori ed il coordinamento della sicurezza.

Se CIDIMM avrà curato per il Condominio le fasi 1,2 e 4 il costo di queste attività, che in genere è pari al 10% del valore dell'opera eseguita, verrà scontato all'8%.

La Campagna 2020 sarà valida fino al 30 giugno 2019.

Tutte le richieste per gli edifici che perverranno successivamente a questa data verranno inserite nella **Campagna 2021 Fabbricato SICURO E VALORIZZATO**.

CIDIMM organizzerà nella propria sede di Monza alla via Philips 12, a partire da aprile 2019, degli open day, ai quali inviterà tutti i Condomini che entreranno nel percorso di CONDOMINIO SICURO E VALORIZZATO.

Questi incontri, con offerta di aperitivo, saranno finalizzati alla conoscenza della struttura e dei professionisti di CIDIMM con l'esposizione, a cura del comparto CIDIMM PROGETTI INNOVATIVI E SVILUPPO con contestuale visita del **LABORATORIO DEL CONDOMINIO**.

Qui saranno esposte le tecniche di indagine moderna con gli innovativi interventi di riparazione. I materiali EDILI ED IMPIANTISTICI di nuova generazione. Come si trasforma un fabbricato vetusto in uno moderno.

**CON QUESTA CAMPAGNA CIDIMM VUOLE SENSIBILIZZARE
L'ATTENZIONE DI TUTTI COLORO CHE HANNO FATTO UN
IMPORTANTE INVESTIMENTO IMMOBILIARE**

- IN MOLTI CASI LA PROPRIA ABITAZIONE -

**E CHE VOGLIONO VALORIZZARLO RENDENDO IL FABBRICATO
MODERNO, EFFICIENTE ENERGETICAMENTE E SICURO**



