



Ordine Avvocati di Torino
Commissione scientifica

Scuola Superiore della Magistratura
Struttura Didattica Territoriale
Corte d'Appello di Torino

01 Ottobre 2015 - Palazzo di Giustizia di Torino

**L'attività del CTU durante le operazioni
peritali e nei rapporti con le parti ed i CTP:
casi e questioni pratiche**

Ing. Livio MORICCA – Arch. Giovanni ROSOTTO

Codice di Procedura e disp. att. c.p.c.

Il CTU ed i CTP nominati **devono** conoscere *gli articoli* che ne regolano l'attività ed i principi sottesi, nonché *le regole del processo* che per estensione si applicano al sub-procedimento affidato al CTU e che viene definito Consulenza Tecnica o Accertamento Tecnico.

- Idealmente, il CTU compie le verifiche a lui demandate, coadiuvato ed indirizzato dai CTP nominati;
- il contraddittorio tecnico avviene sulle verifiche da eseguire e sui documenti di causa;
- il tutto si deve concludere entro la fine delle operazioni peritali (trasmissione della relazione – che non è una bozza - alle parti per le osservazioni).

La funzione del CTU e dei CTP

La *funzione del CTU* è quella di:

- relazionare al Giudice sul significato dei fatti tecnici dedotti in atti o emersi dalle verifiche;
- esprimersi^(*) sulle normative tecniche-specialistiche comunitarie, nazionali, regionali e comunali;
- esprimersi sulle conseguenze logiche delle verifiche eseguite e dei documenti allegati dalle parti.

La *funzione dei CTP* è quella di:

- portare chiarezza sulla posizione della parte;
- indirizzare le verifiche del CTU sia dal punto di vista tecnico che normativo;
- valorizzare la posizione dell'assistito sulla base dell'impostazione di causa e dei documenti versati entro i termini delle preclusioni processuali.

^(*) non in diritto ma sicuramente esplicitando il riflesso o il significato giuridico della norma tecnica.

Il CTP prima delle operazioni peritali

Di conseguenza, i *doveri dei CTP* (anche se nominati tardivamente e non coinvolti nella fase di predisposizione degli atti e delle allegazioni) sono quelli di:

- conoscere gli atti ed i documenti prodotti dal legale della propria parte;
- valutarli e comprenderli;
- prendere visione - **PRIMA** dell'inizio delle operazioni peritali - almeno delle comparse e delle memorie delle parti avverse, se non anche dei documenti da esse allegati.



NON È SOLO compito del CTU conoscere i documenti e le posizioni delle parti in causa; lo stesso dovere ricade difatti sui CTP per poter svolgere diligentemente l'incarico professionale che hanno liberamente assunto.

Gli elementi fondamentali da considerare

- i fatti enunciati in narrativa;
- le prove dei fatti enunciati (prova documentale o per testi);
- le contestazioni mosse in narrativa dalle controparti (fatti estintivi o modificativi della domanda avversa);
- i fatti non contestati.

Il CTU è chiamato a valutare i punti precedenti sotto il profilo del quesito posto, ma anche in relazione a quanto il suo sapere tecnico gli permette di chiarire al Giudice, in particolare in relazione a taluni fatti che possono apparire incerti nella narrativa ed essere invece univocamente certi e definiti dal punto di vista tecnico.

Cosa il CTU verifica nell'ATP

L'ATP è un accertamento, quindi nel ricorso viene definito e circostanziato “cosa accertare”. Anche l'ATP non può essere esplorativa: il CTU si deve limitare a verificare se quanto lamentato nel ricorso è fondato ed effettivamente ascrivibile a parte resistente. Nella nuova concezione dopo la riforma, oltre alla cosiddetta “fotografia dei luoghi”, viene anche demandato al CTU dell'ATP la possibilità di esprimersi sulle cause. Tuttavia, il CTU non deve confondere le cause con le responsabilità:

- la causa è un fatto (effetto) illustrato nel ricorso, pregiudizievole per il ricorrente, che ha un NESSO CAUSALE (e non un NESSO CASUALE) con i resistenti;
- la responsabilità invece si origina da un comportamento attivo od omissivo di un soggetto (parte resistente o altro soggetto) che ha determinato o concorso a determinare il danno al ricorrente; quindi, è compito del Giudice (nella causa di merito) e non del CTU (nell'ATP) pronunciarsi sulle responsabilità.

Alcune domande

Il CTU può estendere le indagini a irregolarità, difetti e problemi diversi da quelli lamentati nel ricorso? ... Dipende

- Sicuramente il CTU non può omettere di aver riscontrato gravi irregolarità o vizi occulti (omissione d'atti d'ufficio);
- Per contro, se il CTU non rileva i problemi lamentati nel ricorso non è lecito andare alla ricerca di problemi diversi (ATP esplorativa).

L'ATP 696 bis

L'ATP 696 bis merita un discorso a parte in quanto la finalità conciliativa si traduce in una reale conciliazione se e solo se:

- le parti sono sostanzialmente d'accordo (i) sul fatto, (ii) sulla causa che lo ha generato e (iii) sulle rispettive responsabilità e l'intervento del CTU, su un fatto quindi pacifico fra le parti, può aiutare a dirimere il disaccordo ad es. (i) precisando il quantum con una corretta quantificazione delle opere di ripristino o del danno patito o (ii) precisando ruoli, funzioni ed obblighi definiti dalle normative specialistiche (chi doveva fare che cosa);
- emerge un fatto tecnico o tecnico-normativo assorbente o dirimente rispetto alle prospettazioni delle parti in causa.

Il CTU:

cosa PUÒ FARE e cosa NON PUÒ FARE

Il CTU deve saper discernere, dalla lettura congiunta del quesito e degli atti di causa:

- quali sono i fatti tecnici a fondamento della/delle domanda/domande;
- come la parte li prova;
- quali dichiarazioni di parte rilevanti per il giudizio non sono provate ma neppure contestate e quindi si devono assumere come vere rispetto alla risposta ai quesiti.

L'onere della prova spetta alla parte, quindi **il CTU non può acquisire documenti in corso di CTU/ATP**, anche con il consenso delle parti, **ove questi siano o possano essere a fondamento delle domande o dei fatti estintivi e modificativi delle domande avverse.**

Solo il magistrato può ammettere che ulteriore e diversa documentazione da quella presente nei fascicoli delle parti possa essere esaminata dal CTU.

Il CTU: cosa PUÒ FARE

E' quindi ammissibile:

- acquisire una planimetria catastale o di progetto, per non gravare la consulenza dei costi di un rilievo;

Tuttavia, ogni irregolarità edilizia urbanistica o catastale che emerge da tale documentazione rispetto allo stato dei luoghi non potrà essere sottaciuta dal CTU nella sua relazione anche se il contenzioso è relativo a fatti diversi.

Quindi, l'acquisizione dei documenti presso i pubblici uffici da parte del CTU è sempre un'arma a doppio taglio per la parte che non ha provveduto ad acquisire ed allegare la documentazione che, in quanto pubblica, era nella sua piena disponibilità prima di instaurare il giudizio e prima che intervenissero di termini di decadenza delle preclusioni processuali.

Il CTU: esempi di cosa NON PUÒ FARE

Non è invece ammissibile:

- acquisire un documento (ad es. una variante in corso d'opera o un progetto iniziale ovvero un verbale di assemblea), assenti in atti, se dal raffronto tra i documenti in atti e quello acquisito è possibile dirimere quale parte abbia ragione su una specifica domanda;
- pretendere che il CTU acquisisca un documento nell'esclusiva disponibilità di una parte (POS e PSC relativamente alla sicurezza oppure ordini di servizio negli appalti privati) quando ciò poteva essere acquisito agli atti mediante un ordine di esibizione richiesto dalla parte che ne ha interesse.

Il CTU: cosa NON PUÒ FARE

Il CTU inoltre non può:

- fornire ai CTP copia della documentazione versata in atti (può farla visionare al CTP che lo richiede presso il suo studio);
- fondare le proprie conclusioni (i.e. risposte ai quesiti) “sull’esperienza” o senza argomentarle logicamente e documentalmente (in tal modo si sottraggono al contraddittorio tecnico le conclusioni che dovranno essere valutate dal Magistrato e dai legali di parte);
- confondere l’assunzione di informazioni da terzi con l’assunzione di prove testimoniali (anche l’assunzione di informazioni da terzi non può riguardare fatti a fondamento delle domande e dei fatti modificativi ed estintivi proposti dalle parti);

Il CTU: cosa NON PUÒ FARE

Il CTU inoltre non può:

- non esporre le proprie conclusioni nella relazione trasmessa alle parti per le osservazioni riservandosi le risposte ai quesiti e le conclusioni al ricevimento delle osservazioni delle parti;
- non modificare le proprie conclusioni a fronte di osservazioni tecnicamente, giuridicamente o logicamente corrette da parte dei CTP (il CTU può non aver compreso o non aver colto il nesso tra un dato tecnico o una norma, la sua applicazione o le sue conseguenze ed i fatti di causa, ma a fronte di una osservazione puntuale, corretta e chiaramente motivata nei passaggi logici non può astenersi dal rivedere le primitive conclusioni).

Alcune considerazioni generali

Soprattutto, il CTU *non deve presumere*:

- di dover comunque “decidere la causa” da un punto di vista tecnico;
- di dover comunque prendere una posizione rispetto a tutti i punti del quesito che gli viene sottoposto, se non ha sufficienti elementi per rispondere.

Non poter rispondere ad un quesito sulla base degli elementi a disposizione o non avere ravvisato in atti elementi per propendere verso una di più tesi contrapposte, è comunque una risposta al quesito o ad uno specifico punto del quesito.

Invece, se due tesi si contrappongono e nessuna delle due è prevalente il CTU *deve illustrarle entrambe* e spiegare in modo logico *al magistrato* le ragioni – normative, tecniche, documentali – per cui propende maggiormente a favore di una rispetto all'altra.

Il CTU e le memorie preliminari dei CTP

Un'altra prassi ancora diffusa dopo la riforma è quella per cui il CTU richiede ai CTP una memoria preliminare prima dell'invio della relazione per le osservazioni.

Viene da chiedersi se tale prassi sia ancora legittima.

Sicuramente in tale memoria, ove ammessa, i CTP non possono allegare nuovi documenti o dedurre fatti nuovi assenti nella narrativa del legale.

Tale prassi potrebbe avere un senso per contenziosi molto complessi o con un numero elevato di soggetti in causa, laddove i CTP non abbiano consegnato al legale alcuna memoria tecnica allegata entro i termini delle preclusioni processuali (fermi restando i limiti appena precisati sui contenuti delle memorie: no documenti o fatti nuovi).

D'altro canto, le memorie dei CTP possono sempre assumere la connotazione di nuovi scritti defensionali prodotti oltre i termini delle preclusioni processuali e quindi essere ritenuti inammissibili.

Il CTU: in conclusione

Il CTU non è un “tecnico acriticamente prestato” all’attività giudiziaria.

In altri termini, salvo rare eccezioni, non è richiesta una prestazione professionale tecnico-specialistica perfettamente coincidente ed identificabile con l’attività professionale.

Infatti un CTU che confonde il suo ruolo consulenziale, con quello tecnico dell’attività professionale o peggio, con il ruolo demandato al Magistrato in via esclusiva è facilmente riconoscibile:

- dall’uso di un linguaggio settoriale (quello tecnico-specialistico) avulso dal contesto giuridico in cui si collocano le finalità della relazione contenenti le risposte ai quesiti;
- dalle conclusioni che si configurano come giudizi o che richiedono da parte del magistrato e dei legali *un atto di fede nei confronti del sapere tecnico del CTU* e quindi delle conclusioni e delle risposte che fornisce ai quesiti.

Il CTU: le caratteristiche che deve possedere

Il CTU è piuttosto un professionista specializzato nello sviluppare una consulenza utile alle finalità dell'organo giudicante, quindi in grado di fornire attraverso

- la visione d'insieme;
- la logica;
- la capacità espositiva;
- la multidisciplinarietà;

una chiara definizione e spiegazione *del fatto tecnico rilevante ai fini del giudizio*, perché in grado

- di cogliere i concetti sottesi al linguaggio settoriale giuridico;
- esprimersi in linguaggio semplice, efficace ed il più possibile inequivoco.

Prerequisiti e requisiti del CTU

In estrema sintesi:

- la capacità professionale è un prerequisito necessario ma non sufficiente per svolgere adeguatamente la consulenza;
- le capacità analitiche ed il rigore logico-espositivo sono invece requisiti indispensabili e discriminanti tra un “tecnico” ed un “consulente in ambito giudiziario” (tipicamente l’uso di formule dubitative laddove non esistono dubbi tecnici argomentabili è spesso indice di una mancata comprensione del problema o delle finalità giuridiche per cui sono state richieste determinate verifiche ed accertamenti);
- il professionista conosce la tecnica ed è in grado di confrontarsi con altri tecnici, il consulente è anche in grado spiegare a chi tecnico non è.
- Il CTU deve sempre essere in grado di fornire tutti gli elementi al Magistrato affinché quest’ultimo *si possa formare un proprio autonomo convincimento ed eventualmente discostarsi in sentenza dalle conclusioni della CTU* (non svolgendo questo compito il CTU espone il Magistrato al rischio di: *una sentenza sbagliata, sulla base di conclusioni tecniche o logiche sbagliate*).

Il CTP: cosa PUÒ FARE

Il CTP, in corso di operazioni peritali, può far verbalizzare precisazioni, dichiarazioni, richieste (istanze) sotto la sua personale ed esclusiva responsabilità, ovviamente con l'esclusione di istanze volte a violare la procedura o che attengono ai rapporti tra legale e magistrato; in particolare può:

- richiedere che siano compiute determinate verifiche;
- richiedere sessioni peritali di analisi di specifici documenti in atti che ritiene rilevanti o dirimenti per il quesito o per le posizioni espresse dal proprio assistito tramite il legale;
- richiedere che siano messe a verbale dichiarazioni rilasciate direttamente dalla parte che presenza alle operazioni peritali ed interloquisce con il CTU;
- informarsi presso il CTU sulla data delle successive operazioni peritali ove non abbia partecipato ad una sessione.

Il CTP: cosa NON PUÒ FARE

Il CTP non può:

- modificare l'impostazione della causa data dal legale;
- riferire circostanze (per sentito dire o ritenute vere perché riferite dall'assistito) non documentate o assenti nella narrativa e richiederne la verbalizzazione ovvero basare su di esse le proprie conclusioni (vedasi codice deontologico);
- farsi sostituire sistematicamente da un collega non nominato a tutte le operazioni peritali;
- farsi accompagnare da colleghi o ausiliari di studio che, in vece del CTP, interagiscono ed interloquiscono direttamente con il CTU in corso di operazioni peritali;
- condizionare lo svolgimento delle operazioni peritali calendarizzate dal CTU per impegni professionali personali che esulano dall'incarico di CTP o con considerazioni e richieste che esulano dal mandato ricevuto dal CTU in relazione ai quesiti;

Il CTP: cosa NON PUÒ FARE

Il CTP non può:

- eseguire autonomamente rilievi e verifiche al di fuori del contraddittorio e non in presenza del CTU, proponendo in sede di osservazioni le risultanze delle verifiche eseguite;
- inviare tardivamente le osservazioni alla relazione;
- strutturare le osservazioni come relazione autonoma ed autonome risposte ai quesiti (il valore del lavoro svolto dal CTP non risiede nel numero di pagine di osservazioni trasmesse o nel tentativo di delegittimare il CTU);
- in sede di osservazioni muovere contestazioni alla CTU, non puntuali e non circostanziate o sulla base di presunte verifiche ed accertamenti non eseguiti, senza averne mai evidenziato l'importanza in corso di operazioni peritali;
- muovere contestazioni tecnicamente o proceduralmente infondate sulla base di un presunto dovere di tutela degli interessi di parte (il CTU non è un avversario del CTP);

Il CTP e gli allegati alle osservazioni

Il CTP non può:

- *produrre irrualmente documentazione non in atti allegandola surrettiziamente alle osservazioni alla relazione del CTU;*

Trattandosi di una mala prassi molto diffusa, vale la pena chiarire che:

- la documentazione allegata alle osservazioni è sottratta in ogni caso al contraddittorio delle parti e quindi non potrà essere:
 - né letta;
 - né commentata;
 - né presa in considerazione dal CTU ai fini delle conclusioni e delle risposte al quesito.

Anche ove si trattasse di documentazione resa disponibile solo dopo l'inizio delle operazioni peritali, il legale può fare istanza al Magistrato perché venga valutata dal CTU in ragione della sua rilevanza e della precedente indisponibilità.

Le buone prassi

- All'apertura delle operazioni peritali il CTU dovrebbe riportare sul verbale (i) i riferimenti telefonici e mail dei CTP e dei legali delle parti, (ii) il quesito, (iii) le scadenze fissate dal giudice;
- la relazione per le osservazioni *deve essere trasmessa ai legali e per conoscenza ai CTP e dovrebbe essere completa almeno degli allegati citati nella trattazione o comunque fondamentali per le risposte ai quesiti;*
- i CTP dovrebbero trasmettere delle osservazioni alla relazione strutturate come *una elencazione per punti in cui si segnalano le ragioni per cui si richiede la modifica della relazione in uno specifico punto* dal momento che è previsto solo un "sintetico commento" alle osservazioni ricevute;
- gli errori materiali (date, nomi, errori di battitura, ovvero inversione di designazione tra parte ricorrente/resistente, attore/convenuto/terzo chiamato) vanno inseriti nella mail con cui si trasmettono le osservazioni;
- il CTU non ha interesse nel contenzioso, quindi non è l'avversario da combattere o delegittimare se ha operato nel rispetto della procedura, se le sue conclusioni sono logiche e corrette (sulla base dei documenti e dei principi di procedura fin qui richiamati). La delegittimazione immotivata del CTU espone il CTP e la sua parte al rischio che il CTU *debba prendere posizione su documenti, volutamente trascurati perché irrilevanti per la risposta ai quesiti, ma dirimenti per le osservazioni ricevute.*

Il codice deontologico (ingegneri/architetti)

4.4 Qualsiasi dichiarazione, attestazione o asseverazione resa dall'ingegnere deve essere preceduta da verifiche, al fine di renderle coerenti con la realtà dei fatti e dei luoghi.

- sia il CTU che il CTP devono argomentare qualsiasi asserzione che mettono per iscritto, dal momento che il loro operato presuppone sempre che siano state eseguite delle verifiche;
- sarebbe prudente che il CTP usasse delle locuzioni tipo “*La parte riferisce che ...*” oppure “*il doc. XX afferma che ... e quindi si può concludere che .../ interpretare come*” non essendo sufficiente enunciare le proprie convinzioni in una relazione destinata ad un uso giudiziario;
- il CTP deve porre particolare attenzione alle relazioni che predispongono a fondamento del contenzioso: asserire che il danno di un tetto è dovuto ad un difetto strutturale (senza distinguere tra errore di progetto e difetto di esecuzione) determina una responsabilità del CTP quando il danno deriva inequivocabilmente da un errore di esecuzione, infatti tale circostanza:
 - attesta imperizia o superficialità del CTP per aver reso dichiarazioni, evidentemente non precedute da verifiche, coerenti con la realtà dei fatti e dei luoghi (perseguibile disciplinarmente dall'ordine di appartenenza);
 - espone il CTP alle richieste di risarcimento del danno (spese tecniche e legali) sostenute dal progettista inutilmente ed ingiustamente coinvolto nel contenzioso per imperizia o superficialità del CTP.

Il codice deontologico (ingegneri/architetti)

10.1 L'ingegnere deve sempre operare nel legittimo interesse del committente, e informare la propria attività ai principi di integrità, lealtà, riservatezza nonché fedeltà al mandato ricevuto.

Per il CTP esiste quindi un confine chiaro tra la tutela del legittimo interesse del committente e l'integrità e lealtà (i.e. onestà tecnica ed intellettuale) che deve caratterizzare l'operato del CTP nei confronti del CTU.

La riservatezza e la fedeltà al mandato ricevuto possono configurare per il CTP l'infedele patrocinio ove, per eccesso di zelo, metta a parte il CTU di circostanze a lui note, in grado di danneggiare la posizione dell'assistito e altrimenti non rilevabili dal CTU.

Per il CTU e il CTP l'obbligo di riservatezza attiene alla privacy sulle informazioni giudiziarie relative alle parti in causa.

Per il CTU l'infedeltà al mandato ricevuto spesso coincide con la falsa perizia.

CASO 1

**fatto nuovo in corso di CTU:
mancata analisi del contratto e
reiezione della compagnia**

“... Accerti se il sinistro al frigorifero ed alla cella frigorifera possa rientrare nella garanzia assicurativa di cui alle condizioni della polizza stipulata tra contraente e compagnia di assicurazione”

- A causa di un violento temporale, il contraente di polizza rileva l'avaria della cella frigo e del frigo con conseguente deperimento dei contenuti;
- il contraente di polizza effettua regolare denuncia di sinistro per i danni da fenomeno elettrico e per i danni conseguenti a mancato freddo citando in causa la Compagnia assicuratrice a seguito di reiezione del sinistro;
- la reiezione del sinistro è motivata dal fatto che il mancato freddo è stato generato da guasto dei compressori non dovuto a fenomeno elettrico
- dagli accertamenti tecnici è emerso che il mancato funzionamento del frigo e della cella frigo è da ricondurre a fenomeno elettrico;
- il contratto prevede specifica garanzia per i danni da mancato freddo anche conseguenti ad avaria diversa da fenomeno elettrico, quindi la reiezione della compagnia è corretta ma con motivazione sbagliata;
- dall'analisi contrattuale è emerso che erano garantiti esclusivamente i danni conseguenti a mancato freddo limitatamente alla merce contenuta nei frigo e banchi frigo; solo con specifica garanzia aggiuntiva si sarebbe assicurato anche il contenuto nella cella frigo;
- dall'analisi degli atti di causa è emerso che pressoché tutta la merce danneggiata era contenuta nella cella frigo e solo in misura minima nel banco frigo (circa il 90% dei complessivi 30.000,00 € di merci deperite era all'interno della cella frigo, il restante 10% erano merci poste in frigo e banco frigo).



In conclusione:

- il CTU ha confermato la causa tecnica individuata dal CTP del contraente (danneggiamento da fenomeno elettrico);
- l'importo del danno riconosciuto ai sensi di polizza si limita tuttavia al 10% dell'importo quantificato dal CTP, dal momento che *nessuno* ha effettuato un'analisi tecnico-contrattuale prima di instaurare il giudizio;
- sotto il profilo tecnico si rileva che comunque non può esserci confusione tra le definizioni contrattuali di (i) “frigo/banco frigo” e (ii) “cella frigo”;
- il contenzioso si origina quindi dall'errata reiezione del sinistro riportata nella relazione in atti del perito fiduciario della compagnia assicuratrice; tale errore ha indotto un'errata impostazione di causa sia da parte del contraente di polizza, che ha avviato l'azione legale sul presupposto di un risarcimento del danno sovrastimato del 900% rispetto all'effettiva copertura assicurativa, sia da parte della compagnia, che ha impostato la difesa sull'errata reiezione del sinistro.

CASO 2

ATP:

Nesso casuale



Un evento meteo intenso provoca lo scoperchiamento del tetto di una palestra e l'allagamento del fabbricato. L'ente pubblico comunale richiede di incamerare la fidejussione (€ 50.000) a garanzia dei vizi sottoscritta dall'appaltatore che si è aggiudicato (€ 3.500.000) la realizzazione dell'edificio. Viene fatto ricorso sostenendo che si è trattato di un evento eccezionale.

Il CTU riconosce pressoché integralmente il danno lamentato (€ 200.000 per opere di ripristino ed altri difetti di esecuzione) facendo propri i calcoli di verifica, le tesi e i computi metrici estimativi di parte resistente.

Tuttavia il quesito richiedeva di esprimersi su *“cause e/o concause dei danneggiamenti ... riscontrati ... riconducendoli in tutto o in parte a vizi e difetti di costruzione ovvero alla forza maggiore”*.

Appurato che l'evento meteo non era eccezionale e che tutti i danni discendevano da errori di esecuzione, nelle conclusioni il CTU confonde il significato di cause e concause con quello di cause e responsabilità (sulle responsabilità il CTU non può pronunciarsi) come si evince dalla tabella riepilogativa finale.

DANNEGGIAMENTO	CAUSA	CONCAUSA
Distruzione copertura – ammaloramento pareti palestra	Difetto di costruzione	Errore di progettazione Insufficiente vigilanza DL
Assenza di legatura pareti palestra	Difetto di costruzione	Insufficiente vigilanza DL
Fessure e umidità sulle facciate	Difetto di costruzione	
Distacco coprifilo serramenti palestra	Difetto di costruzione	Insufficiente vigilanza DL
Difetto di posizionamento scarichi troppo pieno	Difetto di costruzione	Insufficiente vigilanza DL
Difetti di illuminazione	Difetto di costruzione	

Fermo restando che non è compito del CTU pronunciarsi sulle responsabilità, le conclusioni così formulate rischiano di produrre la chiamata in causa di soggetti contrattualmente non responsabili dell'evento; infatti:

- l'errore di progettazione si riferisce al progettista del subappalto relativo alla copertura della palestra e non al progettista dell'opera in appalto (l'intero edificio);
- l'insufficiente vigilanza attribuita alla DL nasce dalla confusione tra i compiti di alta vigilanza che spettano effettivamente alla DL ed i compiti attribuiti al Direttore tecnico di Cantiere (figura nominata dall'appaltatore) che deve quotidianamente vigilare sulla capacità delle maestranze applicate dall'appaltatore al cantiere e sulla qualità delle opere eseguite per l'appalto (esecuzione a regola d'arte delle singole lavorazioni).

Quindi l'incapacità del Direttore di Cantiere o delle maestranze soggette alla sua vigilanza (tutti i soggetti designati e prescelti dall'appaltatore) di eseguire a regola d'arte le opere non può essere confusa con i compiti di alta vigilanza che spettano al Direttore dei Lavori.

CASO 3

Esecuzioni immobiliari

Il valore di stima

Occorre aver sempre ben chiara la distinzione tra:

- *il valore di stima dell'esperto*, che non è il valore di mercato a cui l'immobile troverà sicuramente collocazione – cioè un acquirente - bensì *il più probabile valore di mercato dell'immobile derivante dall'applicazione di principi di estimo immobiliare*,
- *il prezzo a cui si concretizzerà la vendita di quello specifico immobile in un preciso momento temporale*, è quello in cui l'offerta incontra la domanda.

Ad un immobile potrà sempre essere assegnato il più probabile valore di mercato in applicazione dei principi di estimo, ma *un immobile che nessuno vuole vale zero* fino a quando un soggetto non ha/non manifesta un concreto interesse per quell'immobile.

Esempio di sovrastima: OMI 2011

Superficie commerciale	219 mq + terreno a corpo
Valore €/mq	2.300,00 €/mq
Valore di stima non analitica	508.700,00 € (di cui 5.000,00 € di terreno)
Valore a base d'asta proposto	435.000,00 € (a seguito di riduzione del 15%)

Motivazioni: *“è dunque pacifico che [...] la quotazione del bene pignorato si disallinea dalle normali quotazioni di mercato per beni siti nella medesima località ed alle condizioni che possono essere ritenuti simili secondo i criteri di estimo”.*

Superficie commerciale	237 mq + 70 mq terreno
Valore €/mq OMI min/max	1.100,00 €/mq ÷ 1.500,00 €/mq
Valore di stima corretto	384.525,00 € (338.382,00 € ÷ 461.430,00 €)
Valore a base d'asta proposto	326.000,00 € (a seguito di riduzione del 15%)

Motivazioni: applicazione delle istruzioni dell'Agenzia del Territorio.

Sovrastima applicata	+32% rispetto al valore corretto
Compensi esperto estimatore	+5,5% rispetto al valore corretto (1.698,36 € contro 1.610,16 € - valore medio da art. 13 del D.M. 30/05/2002 escluse vacanze)

Esempio di sovrastima: OMI 2014

Superficie commerciale	219 mq + terreno a corpo
Valore €/mq	2.300,00 €/mq
Valore di stima non analitica	508.700,00 € (di cui 5.000,00 € di terreno)
Valore a base d'asta proposto	435.000,00 € (a seguito di riduzione del 15%)

Motivazioni: *“è dunque pacifico che [...] la quotazione del bene pignorato si disallinea dalle normali quotazioni di mercato per beni siti nella medesima località ed alle condizioni che possono essere ritenuti simili secondo i criteri di estimo”.*

Superficie commerciale	237 mq + 70 mq terreno
Valore €/mq OMI min/max	900,00 €/mq ÷ 1.250,00 €/mq
Valore di stima corretto	316.593,75 € (276.300,00 € ÷ 383.750,00 €)
Valore a base d'asta proposto	296.000,00 € (a seguito di riduzione del 15%)

Motivazioni: applicazione delle istruzioni dell'Agenzia del Territorio.

Sovrastima applicata	+60% rispetto al valore corretto
Compensi esperto estimatore	+9% rispetto al valore corretto (1.698,36 € contro 1.561,90 € - valore medio da art. 13 del D.M. 30/05/2002 escluse vacanze)

Conclusioni sulla stima (OMI 2011)

Pertanto, a fronte di un incremento della liquidazione del compenso dell'esperto estimatore pari a circa il 5,5% (corrispondente a 88,20 € = 1.698,36 € - 1.610,16 €), l'immobile risulta sovrastimato di circa il +32% rispetto al valore corretto (508.700,00 € invece di 384.525,00 €), da cui ne consegue che:

- andrà sicuramente deserta la prima asta giudiziaria a causa dell'elevato importo di stima;
- vi sono maggiori costi della procedura di vendita per il maggior numero di attività svolte dal delegato alla vendita – disposizioni di ulteriori aste e relative pubblicazioni degli avvisi – con conseguenti compensi più elevati del delegato alla vendita.

Brevi cenni sulle modifiche introdotte alla procedura esecutiva

Il **D.L. 83/2015** (c.d. Decreto Giustizia per la crescita) introduce l'obbligo di precisare la sanabilità o meno e di indicarne i costi ove sanabile:

Modifica art. 173-bis co. 7 (Disp. Att. C.p.c.):

- *“in CASO di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.*

Brevi cenni sulle modifiche introdotte alla procedura esecutiva

Art. 46 co. 5 del DPR 380/01 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)

“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

Quindi la domanda di permesso in sanatoria non presuppone l'automatismo della sanatoria per effetto del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Al contrario, valgono le precondizioni di cui all' art. 36 co. 1 del D.P.R. 380/01:

- il professionista, su incarico del proprietario dell'immobile (alla tariffa professionale), verifica la doppia conformità urbanistica ed edilizia e presenta la domanda illustrando sulla base di quali presupposti del PRGC e delle NTA vigenti e previgenti al momento dell'abuso, si ritenga sanabile il medesimo.

Brevi cenni sulle modifiche introdotte alla procedura esecutiva

La **Legge n. 132 del 6/08/2015** (conversione in legge del D.L. 83/2015 in vigore dal 21/08/2015) introduce un vincolo sui compensi modificando l'art. 161 (Disp. Att. C.p.c.) con l'art. 14 a-ter che introduce il seguente comma:

- *“Il **compenso** dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è **calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita**. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima”.*

Riflessioni e Conseguenze

- Le modifiche introdotte dal D.L. 83/2015 ai compiti attribuiti all'esperto estimatore in relazione alla quantificazione degli abusi sanabili non sono applicabili per **difetto di legittimità ad agire dello stesso** (art. 36 co. 1 del D.P.R. 380/01 “... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”).
- La Legge n. 132 del 6/08/2015 è **incostituzionale** ai sensi dell'art. 36 della costituzione (“*Il lavoratore ha diritto ad una retribuzione proporzionata alla quantità e qualità del suo lavoro e in ogni caso sufficiente ad assicurare a sé e alla famiglia un'esistenza libera e dignitosa*”).

N.B. in virtù di questo principio gli ordini professionali sarebbero obbligati a procedere con sanzioni disciplinari (sospensione) nei confronti di qualunque iscritto all'albo che accetti incarichi a queste condizioni economiche (per gli ingegneri violazione dell'art. 15.3 del Codice Deontologico: “*E' sanzionabile disciplinarmente la pattuizione di compensi manifestamente inadeguati alla prestazione da svolgere. In caso di accettazione di incarichi con corrispettivo che si presuma anormalmente basso, l'ingegnere potrà essere chiamato a dimostrare il rispetto dei principi di efficienza e qualità della prestazione*”).

Responsabilità dell'esperto estimatore

In realtà, i casi di responsabilità dell'esperto estimatore sono estremamente limitati dal momento che il potenziale acquirente, se non è egli stesso estimatore, dovrebbe sempre farsi assistere da un professionista esperto sia per la corretta interpretazione dei contenuti della relazione di stima in caso di asta giudiziaria sia, più in generale, per l'acquisto di un bene immobile in caso di compravendita.

Non si possono infatti imputare all'esperto errori di interpretazione dovuti alla non esperienza dell'acquirente.

Tuttavia, con la modifica dell'art. 161 disp. att. c.p.c., si può desumere che l'intento del legislatore fosse volto a prevenire la sovrastima dell'immobile da parte dell'esperto in una congiuntura di recessione economica e contrazione del mercato immobiliare. Si riporta di seguito un esempio concreto.

Responsabilità dell'esperto estimatore

Quando l'esperto sovrastima l'immobile consegue un limitato incremento dei compensi ex art. 13 D.M. 30/05/2002. Sebbene sia trascurabile l'incremento dei costi della procedura per effetto dei maggiori compensi liquidati all'esperto, il maggior valore attribuito all'immobile sicuramente comporta un incremento dei costi della procedura per il maggior numero di attività del delegato alla vendita. Come verificare se un immobile è sovrastimato?

- la sovrastima è facilmente rilevabile dal confronto tra il valore - €/mq – adottato dall'esperto e i valori minimi e massimi delle quotazioni OMI;
- è più difficile mettere in correlazione diretta il valore stimato dall'esperto con il maggior numero di ribassi fissati dal delegato per mancanza di offerte o per mancanza di manifestazioni di interesse all'assegnazione.

Conclusioni sulle modifiche art. 161 disp. att. c.p.c.

Ferme restando le considerazioni sul difetto di legittimità in capo all'esperto estimatore sulla quantificazione della sanabilità degli abusi riscontrati, per superare l'incostituzionalità delle modifiche all'art. 161 disp. att. c.p.c. sarebbe sufficiente:

- pagare l'estimatore sulla base delle effettive difficoltà incontrate dall'esperto per le attività di verifica e di stima;
- non considerare il valore stimato del bene oggetto di pignoramento quale base per la retribuzione dell'esperto (art. 13 del D.M. 30/05/2002).

Infatti, quando il bene pignorato:

- è regolare sia la stima che le attività di verifica si riducono ad attività ordinarie, ancorché richiedenti competenze specialistiche;
- è irregolare anche la stima diventa più complessa a prescindere dal valore del bene e richiederà un più alto compenso dell'esperto.

In ogni caso, prima di promuovere l'azione esecutiva sul bene del debitore, dovrebbe essere onere e premura del creditore precedente valutare se l'esecuzione immobiliare "*appaia manifestamente non conveniente*" avvalendosi di un proprio esperto in grado di valutare le condizioni dell'immobile e quelle del mercato immobiliare.



***Grazie per
l'attenzione***