



GRAZIANO CASTELLO

IL MANUALE DEL CONSULENTE TECNICO

INDICAZIONI E ORIENTAMENTI PER AFFRONTARE I RUOLI DI
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO (CTU) IN MATERIA EDILIZIA, PROGETTUALE,
ESTIMATIVA E CONTABILE, CONSULENTE TECNICO DI PARTE (CTP)
E CONSULENTE TECNICO IN GENERALE



Graziano Castello

IL MANUALE DEL CONSULENTE TECNICO

Ed. I (04-2023)

ISBN 13 978-88-277-0390-8

EAN 9 788827 703908

Collana **MANUALI** (289)



**Licenza d'uso da leggere attentamente
prima di attivare la WebApp o il Software incluso**

Usa un QR Code Reader
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 - 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 - Fax 091/6823313 - Internet <http://www.grafill.it> - E-Mail grafill@grafill.it

**CONTATTI
IMMEDIATI**



Pronto GRAFILL
Tel. 091 6823069



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. - Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

SOMMARIO

PARTE PRIMA

| | | |
|--|----|----|
| SKILL FONDAMENTALI DEL CONSULENTE TECNICO | p. | 9 |
| 1. L'ATTIVITÀ DI CONSULENTE | " | 11 |
| 1.1. Sui massimi sistemi | " | 11 |
| 1.2. La consulenza | " | 12 |
| 1.3. L'origine della consulenza | " | 14 |
| 1.4. La relazione di consulenza e gli atteggiamenti da evitare | " | 15 |
| 1.5. La consulenza tecnica | " | 16 |
| 1.6. Materie specifiche del consulente quale "tecnico" | " | 18 |
| 2. PRIMA SKILL. | | |
| RISOLVERE PROBLEMI CHE NECESSITANO UNA VALUTAZIONE | " | 21 |
| 2.1. Importanza e "cambio" della materia estimativa | " | 21 |
| 2.2. Relazioni tra estimo ed economia | " | 24 |
| 2.3. Le valutazioni in base agli IVS | " | 25 |
| 2.4. Prezzo e valore | " | 27 |
| 2.5. Che cos'è un bene immobiliare da stimare? | " | 27 |
| 2.6. Il valore di una caratteristica immobiliare | " | 28 |
| 2.7. L'equazione generale del valore | " | 29 |
| 2.8. La trattativa | " | 29 |
| 2.9. Il Prezzo Marginale | " | 30 |
| 2.10. L'ambito di mercato, il segmento di mercato e la comparazione | " | 32 |
| 2.11. Gli standard internazionali di stima | " | 35 |
| 2.12. Le stime comparative: il <i>Market Comparison Approach</i> | " | 37 |
| 2.13. Le stime comparative: il sistema generale di stima | " | 39 |
| 2.14. Le stime comparative: il sistema di ripartizione | " | 41 |
| 2.15. Le stime per metodo finanziario: la <i>direct capitalization</i> | " | 42 |
| 2.16. Le stime per metodo finanziario: la <i>yield capitalization</i> | " | 47 |
| 2.17. Stime per metodo dei costi | " | 47 |

3. SECONDA SKILL.

| | | |
|---|----|----|
| RISOLVERE PROBLEMI LEGATI AD ASPETTI CATASTALI | p. | 51 |
| 3.1. Definizione catastale del bene immobiliare | " | 51 |
| 3.2. L'intestazione catastale del bene immobiliare | " | 56 |
| 3.3. Diritti e quote | " | 57 |
| 3.4. Categoria, classe e rendita catastale | " | 57 |
| 3.5. La planimetria catastale | " | 60 |
| 3.6. Altri elaborati grafici del catasto | " | 60 |

4. TERZA SKILL.**INQUADRARE PROBLEMI**

| | | |
|---|---|----|
| LEGATI ALL'EDILIZIA E ALL'URBANISTICA | " | 62 |
| 4.1. Esame aspetti edilizi volumetrici e di superficie | " | 62 |
| 4.2. Esame aspetti edilizi morfologici | " | 65 |
| 4.3. Esame aspetti estetici | " | 66 |
| 4.4. Esame aspetti edilizi legati alla destinazione d'uso | " | 66 |
| 4.5. Brevi cenni alla strumentazione urbanistica | " | 66 |
| 4.6. Esame aspetti urbanistici legati agli indici | " | 70 |
| 4.7. Esame aspetti urbanistici legati alla destinazione di zona | " | 71 |

5. QUARTA SKILL.**RISOLVERE PROBLEMI**

| | | |
|---|---|----|
| LEGATI AI VINCOLI URBANISTICI E AMBIENTALI | " | 72 |
| 5.1. La cultura del "vincolo" | " | 72 |
| 5.2. Esame vincoli storici legati ai beni culturali | " | 73 |
| 5.3. Esame vincoli paesaggistici | " | 74 |
| 5.4. Esame vincoli di tutela ecologica | " | 76 |
| 5.5. Esame vincoli di tutela funzionale | " | 76 |
| 5.6. Esame vincoli derivanti da strumento urbanistico | " | 77 |

6. QUINTA SKILL.

| | | |
|---|---|----|
| TUTELA DELLA PROPRIETÀ | " | 78 |
| 6.1. La provenienza degli immobili | " | 78 |
| 6.2. Modi "speciali" di acquisto della proprietà privata | " | 81 |
| 6.3. Cessione volontaria e non volontaria degli immobili | " | 84 |
| 6.4. Le limitazioni della proprietà per interesse privato | " | 88 |
| 6.5. Distanze tra le costruzioni | " | 90 |
| 6.6. Problemi legati ai muri di cinta | " | 94 |
| 6.7. Vedute e luci | " | 96 |
| 6.8. Balconi, terrazze e sporti | " | 98 |
| 6.9. Le distanze tra gli alberi e cenni alle acque | " | 99 |

| | |
|---|---------------|
| 7. LE PRESTAZIONI SVOLTE DAL CONSULENTE TECNICO..... | p. 102 |
| 7.1. Elenco sommario delle prestazioni svolte dal Consulente Tecnico | " 102 |
| PARTE SECONDA | |
| LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEI PROCEDIMENTI CIVILI | " 107 |
| 8. LA FIGURA PROFESSIONALE DEL CTU | " 109 |
| 8.1. Il Consulente e il Perito | " 109 |
| 8.2. La consulenza al Giudice | " 111 |
| 8.3. Albo dei Consulenti tecnici del Giudice | " 113 |
| 9. LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEI PROCEDIMENTI CIVILI | " 115 |
| 9.1. Definizioni, compiti e requisiti del CTU nel civile | " 115 |
| 9.2. Ordinanza di nomina | " 117 |
| 9.3. Ambiti territoriali della consulenza | " 118 |
| 9.4. Astensione e ricusazione del CTU | " 119 |
| 9.5. Nomina, conferimento incarico e giuramento..... | " 120 |
| 9.6. L'Accertamento Tecnico Preventivo | " 123 |
| 9.7. Le operazioni di consulenza | " 125 |
| 9.8. Principio del contraddittorio | " 127 |
| 9.9. Relazione, osservazioni delle Parti e controdeduzioni | " 128 |
| 9.10. Deposito della Relazione del CTU | " 132 |
| 9.11. Richiesta di chiarimenti e supplemento di perizia..... | " 134 |
| 9.12. La nullità della consulenza..... | " 135 |
| 9.13. Responsabilità del CTU e relative sanzioni..... | " 138 |
| 9.14. Aspetti di privacy nell'attività del CTU | " 139 |
| 10. LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEI PROCEDIMENTI PENALI..... | " 142 |
| 10.1. La nomina del CTU nel procedimento penale | " 142 |
| 10.2. Requisiti per la nomina a CTU nel rito penale | " 144 |
| 10.3. Attività del Perito (o CTU) poteri e obblighi..... | " 147 |
| 10.4. La nomina del CTP nel procedimento penale..... | " 148 |
| 10.5. Operazioni e relazione peritale | " 149 |
| 10.6. Attività dei consulenti tecnici di parte..... | " 152 |
| 10.7. Il Perito nelle Indagini Preliminari | " 152 |
| 10.8. Il Perito nella fase processuale dibattimentale | " 153 |
| 10.9. Il Perito nell'Incidente Probatorio..... | " 154 |
| 10.10. Le parti del rito penale | " 154 |

| | | | |
|---------------------------------------|--|----|-----|
| 10.11. | Casi di obbligatorietà della perizia | p. | 159 |
| 10.12. | Altre attività nel rito penale | " | 159 |
| 11. | LA CTU NELLA PRASSI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO | " | 164 |
| 11.1. | L'accesso al fatto del giudice amministrativo..... | " | 164 |
| 11.2. | L'istruzione probatoria nel processo amministrativo | " | 166 |
| 11.3. | Verificatore e Consulente Tecnico d'Ufficio | " | 166 |
| 11.4. | Nomina e termini per le operazioni del CTU | " | 168 |
| 12. | LA CTU NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI | " | 170 |
| 12.1. | Il CTU nelle aste giudiziarie..... | " | 170 |
| 12.2. | La relazione dell'EdG | " | 172 |
| 12.3. | Il deposito telematico della relazione | " | 175 |
| 12.4. | Gli argomenti della Relazione | " | 177 |
| 12.5. | Il sopralluogo dell'EdG e il ruolo del Custode Giudiziario..... | " | 179 |
| PARTE TERZA | | | |
| LA CONSULENZA TECNICA DI PARTE | | | |
| | RISOLUZIONI ALTERNATIVE DELLE CONTROVERSIE | " | 181 |
| 13. | LA CONSULENZA DI PARTE | " | 183 |
| 13.1. | Il consulente di parte..... | " | 183 |
| 13.2. | Il consulente tecnico di parte "nominato d'ufficio" | " | 186 |
| 13.3. | Formalità di nomina del CTP | " | 186 |
| 13.4. | La conciliazione per mezzo del CTP..... | " | 188 |
| 13.5. | Accertamenti richiesti dal CTP | " | 188 |
| 14. | LE CONSULENZE TECNICHE DI PARTE PIÙ COMUNI | " | 190 |
| 14.1. | La CTP generica nel processo | " | 190 |
| 14.2. | La perizia stragiudiziale | " | 191 |
| 14.3. | Il parere <i>pro-veritate</i> | " | 192 |
| 14.4. | Analisi costi-benefici..... | " | 193 |
| 14.5. | La consulenza di parte nella procedura fallimentare..... | " | 196 |
| 15. | FORME DI RISOLUZIONE EXTRA GIUDIZIALE | | |
| | DELLE CONTROVERSIE | " | 202 |
| 15.1. | L'arbitrato | " | 202 |
| 15.1.1. | Il compromesso arbitrale | " | 202 |
| 15.1.2. | Arbitrato rituale e irrituale..... | " | 203 |
| 15.1.3. | La figura dell'arbitro..... | " | 204 |
| 15.1.4. | Il procedimento | " | 205 |

| | | |
|-------------------------------------|--|--------|
| 15.1.5. | Il lodo arbitrale..... | p. 206 |
| 15.1.6. | Impugnazione del lodo | " 208 |
| 15.1.7. | Arbitrato irrituale, arbitraggio e perizia contrattuale | " 210 |
| 15.2. | La conciliazione | " 211 |
| 15.2.1. | La proposta di conciliazione del giudice | " 213 |
| 15.3. | Mediazione | " 214 |
| PARTE QUARTA | | |
| ASPETTI DEONTOLOGICI DEL CTU | | |
| | RESPONSABILITÀ DEL CTU COMPENSI DEL CTU | " 219 |
| 16. | ASPETTI DEONTOLOGICI E PROFESSIONALI DEL CTU | " 221 |
| 16.1. | L'iscrizione all'albo e riforma "Cartabia" | " 221 |
| 16.2. | Qualità e competenze del CTU | " 224 |
| 16.3. | Saper gestire le operazioni | " 226 |
| 16.4. | Saper redigere il verbale di sopralluogo..... | " 228 |
| 16.5. | Saper redigere la relazione di consulenza | " 230 |
| 16.6. | Saper non incorrere in cause di nullità della Consulenza..... | " 231 |
| 17. | RESPONSABILITÀ DEL CTU | " 233 |
| 17.1. | La responsabilità del CTU | " 233 |
| 17.2. | Grado di colpa per fondare la responsabilità del CTU | " 235 |
| 17.3. | Responsabilità del CTU e l'art. 2236 del codice civile | " 236 |
| 17.4. | Danni risarcibili dal CTU alla Parte..... | " 237 |
| 17.5. | La responsabilità civile | " 238 |
| 17.6. | La responsabilità penale | " 239 |
| 18. | COMPENSI DEL CTU | " 242 |
| 18.1. | Il quadro normativo..... | " 242 |
| 18.2. | Modalità di calcolo | " 243 |
| 18.3. | Onorari a vacazione o a tempo | " 244 |
| 18.4. | Onorari fissi e variabili | " 245 |
| 18.5. | La domanda di liquidazione del compenso | " 248 |
| 18.6. | Il decreto di liquidazione | " 249 |
| 18.7. | Opposizione al decreto di liquidazione | " 250 |
| | BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE | " 253 |

L'ATTIVITÀ DI CONSULENTE

1.1. Sui massimi sistemi

La consulenza è un'attività di recente istituzione; se, infatti, volessimo tentare di redigere una "storia della consulenza" nel mondo occidentale non dovremmo certo adoperarci in ricerche che si perdono nella notte dei tempi. La consulenza è una necessità del mondo moderno ed è figlia della crescente divisione del lavoro.

Non serve scomodare l'entropia per comprendere che il linguaggio dell'uomo e le sue attività stanno assumendo dall'origine a oggi una complessità sempre crescente nella quale i ruoli sono progressivamente più specializzati, più definiti, più frammentati. Nella complessità le decisioni crescono a dismisura e il numero di scelte possibili aumentano parallelamente.

Il mondo globale e l'evoluzione tecnologica hanno da una parte cercato di facilitare le scelte attraverso la diffusione del *machine learning*¹, della filosofia degli algoritmi, della *blockchain* e degli *smart contract* che sostituiscono, almeno per le decisioni elementari, le scelte dell'uomo; ma dall'altra parte tutto questo ha amplificato all'inverosimile la necessità di possedere competenze specialistiche.

L'uomo non-moderno aveva in sé la capacità, più o meno spiccata, di decidere senza l'intervento della coscienza critica. La mediazione da compiere per conciliare esigenze personali e comuni avveniva attraverso l'identificazione spontanea a un uso consolidato. La scelta era minima.

L'uomo moderno può decidere, invece, quasi tutto grazie all'esercizio della coscienza critica. Da ciò ne consegue che il numero di azioni che oggi compie l'individuo e nelle quali egli deve adottare una decisione tende ad aumentare.

Da questa immensa divisione del sapere non è possibile per ogni individuo possedere competenza in ogni campo dello scibile e qualora si dovesse prendere una decisione importante: come è possibile per il singolo esprimere un parere realmente efficace e preciso su una cosa che egli non conosce?

¹ *Machine learning* si può tradurre in apprendimento automatico, vale a dire l'abilità delle macchine (intese come computer) di apprendere senza essere state esplicitamente e preventivamente programmate e, in virtù di questo, fare azioni e attività in modo naturale come gli esseri umani cioè imparando direttamente dall'esperienza. Tradotto in termini rigorosamente più tecnici il *machine learning* è l'apprendere informazioni direttamente dai dati usando "metodi computazionali", quindi, senza modelli matematici ed equazioni predeterminate.

Evidentemente, per evitare di prendere decisioni affrettate o meramente soggettive e non basate sulla reale cognizione della situazione in essere, la decisione deve essere demandata a un'altra persona che sia in grado di rappresentare la realtà in maniera oggettiva e consenta, così, al singolo di poter prendere una decisione utile e giusta.

1.2. La consulenza

Cosa sia la consulenza, ormai, dovrebbe trasparire da quanto appena detto.

Possiamo definire a grandi linee come "*consulenza*" la delega ad altra persona di un processo decisionale.

La delega, però, nel caso di consulenza eseguita per conto del Giudice non è affatto totale. Ancorché molti giudici si affidino ciecamente alle conclusioni espresse dal consulente d'ufficio nella sua relazione, questo procedimento di affidamento completo, in realtà, non è molto rispettoso dell'equilibrio processuale giacché andrebbero attentamente verificate anche le relazioni proposte dalle parti come *osservazioni*. Tuttavia, in nome di una velocizzazione dei passaggi processuali, queste osservazioni sono il più delle volte cassate *tout court* senza dare loro minima considerazione trasformando il consulente d'ufficio, di fatto, in un sostituto del Giudice anziché il suo consulente.

La consulenza ha comunque un campo d'azione molto esteso e che spazia in molti altri settori e, soprattutto, invade ogni ambito della società reale. Ogni professionista è un consulente. Ogni soggetto che abbia competenze specialistiche di qualsiasi tipo è un consulente. Lo scopo di questo testo però è quello di formare al meglio il consulente che interviene nell'ambito un procedimento giudiziario. Ed è rivolto essenzialmente ai consulenti tecnici nel senso più stretto del termine, vale a dire chi ha competenze specialistiche nelle materie tecniche e non invece chi, pur essendo sempre un consulente tecnico del Giudice, ha competenze di altro tipo come posso essere quelle contabili, fiscali, mediche, biologiche, chimiche e così di seguito.

Per cui analizzeremo chi si "muove" in tale ambito sia nel ruolo di consulente del Giudice, ma anche chi lo fa per conto di una delle parti coinvolte nel processo.

La consulenza **non è**, dunque, **una decisione**. La consulenza è solamente *un atto pre-decisionale* giacché, pur essendo una decisione assunta come se essa fosse efficace operativamente *non viene adottata dal medesimo soggetto che quella decisione ha elaborato*.

La pre-decisione viene assunta su una **singola questione**. La pre-decisione del consulente avviene su un unico problema. Nella realtà potremo, però, anche avere una serie di problemi, ma per ognuno dei quali dovremo predisporre una precisa consulenza. La serie di problemi è in genere raccolta, per comodità, in un'*unica richiesta*. Questo è, di fatto, quanto accade nei tribunali dove si demandano una serie di quesiti al consulente su ognuno dei quali egli deve formulare una risposta.

PRIMA SKILL.

RISOLVERE PROBLEMI CHE NECESSITANO UNA VALUTAZIONE

2.1. Importanza e “cambio” della materia estimativa

L'estimo nell'attività del CTU rappresenta una materia fondamentale giacché abbiamo visto che danni e vantaggi vanno sempre valutati come la quantità di denaro capace di “sistemare” la situazione. Appare, quindi, evidente che la materia estimativa sia indispensabile nel bagaglio culturale del CTU.

Oggi, però, la materia estimativa è cambiata notevolmente rispetto a quella di solo una decina di anni fa.

Oggi la materia rappresenta un esperimento scientifico e non più una rappresentazione soggettiva dell'esperienza del Perito.

Bisogna dimostrare, pertanto, oggettivamente le proprie asserzioni e non più semplicemente calarle dall'alto poiché chiamati dal Giudice quale “esperto” in materia. L'esperienza deve servire a saper utilizzare i mezzi scientifici che la materia oggi offre, come accade nelle consulenze predisposte in campo medicale, contabile, geologico eccetera; cioè in tutte quelle situazioni dove si usano mezzi scientifici o, comunque, oggettivi.

Possiamo più tecnicamente affermare che *l'estimo è una metodologia con il compito di formulare dei “giudizi di valore” per quei beni dove la formazione del prezzo non avviene direttamente sul mercato*. Beni di qualsiasi genere: economici, non economici, immobiliari, diritti ecc. e giudizi di valore di qualsiasi tipo: monetari, d'uso, costi-benefici ecc..

Quando si pensa all'estimo generalmente si pensa ai beni immobili, intesi nella loro accezione classica di bene fondiario: un terreno, una casa e simili, ma l'estimo ha come oggetto delle sue analisi anche la valutazione dei diritti, dei danni, dell'inquinamento, cioè molto di più di quanto viene percepito comunemente.

Volendo ridurre il concetto a delle definizioni – comunque chiarificatrici – possiamo dire che **l'estimo** nella più moderna accezione è, dunque, **la previsione del valore di un bene (o di un danno) espressa attraverso un altro bene**.

Viene da sé, poi, capire che il bene per eccellenza, attraverso il quale è possibile comparare con immediatezza e precisione tutti gli altri, è il *denaro*. Esprimere, quindi, il valore di un bene attraverso il denaro è stabilirne il suo prezzo, anche se occorre osservare che questa definizione, così semplificata, è imprecisa. Il prezzo intuitivamente ci porta col ragionamento a pensare a una misurazione desunta direttamente dalla realtà: il prezzo osservato su un mercato, il prezzo praticato alla clientela ecc., valutare non è

misurare, ma solo prevedere, ragione per la quale è sempre opportuno ricordare sempre che essendo la stima *un giudizio di valore*, il prezzo formulato in una valutazione è solo quello "*più probabile*", non il prezzo vero e proprio. Questo vuol dire che se il Perito ha coscienziosamente e regolarmente compiuto, attraverso il suo competente giudizio, il percorso di stima stabilito dalla disciplina egli dovrebbe comunque pervenire al prezzo più probabile che si avrebbe se quel bene fosse misurabile direttamente su un mercato. O quantomeno dovrebbe discostarsi in misura insignificante da questo.

Qual è la misura che ci informa di un'eccessiva distanza tra il prezzo formulato nella valutazione e quello che si formerebbe in realtà in un vero mercato? Esistono delle metodologie molto empiriche per stabilire il massimo *gap* tra i due valori, generalmente attuate per mezzo di giudizi (soggettivi) di accuratezza della stima ed espresse in termini percentuali. Possiamo affermare in termini generali che una perizia è *perfetta* quando il suo valore si discosta dal prezzo reale nella stessa misura percentuale con cui si rilevano differenze di prezzo dello stesso bene sul medesimo mercato.

In buona sostanza – e riducendo "*all'osso*" il concetto – dunque, stimare un bene consiste nel dargli un probabile valore in termini di denaro. Ricavare questo valore per i beni immobiliari non è così facile. Se volessimo dare un valore a un'automobile nuova di un certo tipo sarebbe certamente più semplice, basterebbe recarsi presso la concessionaria più vicina per quella marca di veicoli e chiederne "il prezzo". Mai ci sogneremmo di domandare al concessionario quale sia "il valore" di un'automobile in vendita, ma chiederebbero sempre, solo e soltanto "il prezzo". Questo perché se percepiamo che per il bene da valutare esiste un mercato con uno spazio fisico (o virtuale) nel quale è possibile ricavare numericamente quanto denaro è necessario per acquistarlo, intuitivamente non pensiamo al valore bensì al "prezzo".

Per gli immobili qualcuno penserà che, però, qualcosa di simile esiste, sia fisicamente che virtualmente, come ad esempio potrebbero essere le agenzie immobiliari. Nelle agenzie immobiliari, infatti, possiamo leggere "prezzi" di case in vendita e non semplici valori probabili delle stesse. A sgomberare il campo dagli equivoci possiamo subito dire che le agenzie *non vendono* beni immobili, ma essendo, appunto, agenzie dovrebbero soltanto mettere in contatto venditore e compratore attraverso un'opera di mediazione che aiuti le parti a fissare il prezzo. Poi, nella realtà, accade che le agenzie espongano in vetrina numerosi cartelli di case in vendita, con tanto di foto e, persino, di prezzo e difficilmente espongano, invece, richieste di soggetti che hanno l'esigenza di un particolare tipo d'immobile. La questione è dovuta alle caratteristiche proprie del mercato immobiliare – inteso nella sua accezione più ampia – e sulle motivazioni del perché ciò accada, non intendiamo dilungarci in questa sede. Vogliamo, invece, solo far notare che i prezzi esposti nelle vetrine non sono perlopiù i prezzi di mercato, bensì la *richiesta del venditore*, la quale il più delle volte è soggetta a trattative con l'eventuale acquirente e nel caso sia esorbitante rispetto alla realtà del mercato, salvo fortuite occasioni d'incontro con acquirenti sprovveduti, costringe il più delle volte gli stessi venditori a rivedere la propria pretesa.

Non si tratta dunque di prezzi, ma di **richieste**.

SECONDA SKILL.

RISOLVERE PROBLEMI LEGATI AD ASPETTI CATASTALI

3.1. Definizione catastale del bene immobiliare

Una consulenza tecnica può avvenire solo attraverso la conoscenza del maggior numero di dati relativi all'immobile, i quali sono i soli elementi che consentano al tecnico di avere un'esauriente visione sulla genesi storica dello stesso e del percorso che questo ha compiuto dalla sua nascita sino al momento della valutazione. Solo un'esauriente istruttoria della consulenza può consentire al Perito una valutazione corretta, non solo, ma tale bagaglio di conoscenze permetterà lui di dare una consulenza ai proprietari dell'immobile chiara e in grado di giustificare eventuali anomalie riscontrate.

Appare sufficientemente chiaro che per conoscere occorre raccogliere dati, ma quali dati vanno assunti come validi onde evitare perdite di tempo prezioso? La risposta è univoca e senza doppie interpretazioni. Il CTU deve occuparsi di raccogliere due tipi di dati, quelli *relativi a ogni atto pubblico* o atto comunque trascritto su documentazione cartacea o informatica e quelli *relativi alla sua diretta presa di conoscenza dell'immobile oggetto di valutazione*. Egli deve dunque conoscere i dati fissati da altri e i dati analizzati da lui.

Quali sono, in conclusione, i dati desunti da documenti da conoscere?

Possiamo elencarli in tre grandi categorie:

- 1) Dati catastali;
- 2) Dati relativi alla provenienza dell'immobile;
- 3) Dati urbanistici e normativi in genere.

A questi vanno aggiunti i dati determinati dalla presa visione del Perito, cioè quelli relativi al sopralluogo.

I dati catastali vanno evidentemente ricercati presso il **catasto** il quale rappresenta *l'inventario fiscale della proprietà immobiliare italiana*. La finalità principale di questo inventario, pertanto, è quella di rappresentare esaurientemente *tutte le superfici esistenti* sul territorio nazionale, sia naturali e sia artificiali (o antropiche in gergo più tecnico) capaci di generare un reddito. Superfici intese, quindi, in senso lato. Come possono i terreni agricoli, le aree edificabili, come le aree urbane e, appunto, anche le superfici costruite dall'uomo e disposte su quote diverse.

Il fine di questa inventariazione è esclusivamente fiscale, vale a dire ha il compito di assegnare a ogni predetta superficie una presunta redditività in modo da poter stabilire un'imposizione in denaro basata, come dato di partenza, su tale valore.

Nel processo di definizione precisa di un valore parametrico della redditività sono però coinvolte altre informazioni le quali, nel contribuire ad accertare più o meno correttamente l'imposizione fiscale, si rivelano delle fonti insostituibili in numerosi campi.

Nel processo di inventariazione vengono, infatti, coinvolte informazioni cosiddette alfa-numeriche, cioè testi scritti e numeri, di notevole utilità per chi ha a che fare con gli immobili. Tra queste basti ricordare gli identificativi, la natura degli oggetti presi in considerazione, i dati anagrafici dei soggetti intestatari e della natura e quota del diritto di ciascun soggetto. Emergono, inoltre, anche informazioni di tipo geometrico che descrivono per mezzo di un rapporto di scala la morfologia delle superfici prese in considerazione. Il catasto rappresenta in definitiva, un grande Sistema Informativo Territoriale al quale si fa riferimento in molte attività professionali interdisciplinari, basti pensare all'attività dei notai, degli avvocati, dei commercialisti e, ovviamente, anche l'attività del Consulente Tecnico.

Rientrano nella categoria di **dati catastali** quelli che informano sull'identificazione dell'immobile in maniera esauriente e precisa in maniera che non vi sia alcun errore di sorta. I dati identificativi del catasto possono essere:

- di tipo *numerico*, quando esprimono la consistenza dell'immobile;
- di tipo *qualitativo*, quando esprimono lo stato dell'immobile;
- di tipo *grafico*, quando esprimono visivamente la localizzazione di un immobile sul territorio e ne esprimono anche la morfologia;
- di tipo *patrimoniale*, quando esprimono essenzialmente dei dati fiscali e d'intestazione dell'immobile, ma non ne attestano la proprietà.

I dati catastali possono essere di due tipi, in base al tipo di immobili al quale sono riferiti: *rurali* o *urbani*.

Rientrano nei dati rurali quelli conservati al Catasto Terreni (**CT**) e riguardano esclusivamente fondi inamovibili e che abbiano la qualità di essere già esistenti e di avere durata infinita. Nel catasto terreni, venivano un tempo compresi anche i fabbricati rurali, cioè quei manufatti edificati dall'uomo utilizzati al servizio del fondo. Oggi dovrebbero tutti passare dal catasto terreni a quello urbano.

Diversamente rientrano nei dati urbani quelli conservati al Catasto Fabbricati (**CF**).

Si considerano immobili urbani i fabbricati e le costruzioni di qualunque natura purché siano stabilmente ancorati al suolo.

Per capire bene cosa sono gli immobili urbani esaminiamo il concetto di **unità immobiliare urbana** quale *complesso di superfici artificiali appartenenti a un medesimo proprietario, aventi lo stesso utilizzo e anche definibili come indipendenti*.

Dalla definizione si deduce che può essere considerata unità immobiliare urbana:

- una porzione di fabbricato come un appartamento, un negozio, ecc.;
- un intero fabbricato come un villino, una scuola, ecc.;
- un insieme di fabbricati come un'industria, un complesso ospedaliero, ecc..

L'unità immobiliare urbana ha autonomia di reddito e funzionale, cioè deve essere capace di produrre un reddito proprio; questo sta a significare di conseguenza che deve

TERZA SKILL.

INQUADRARE PROBLEMI LEGATI ALL'EDILIZIA E ALL'URBANISTICA

4.1. Esame aspetti edilizi volumetrici e di superficie

Gli aspetti edilizi e urbanistici sono ragione di contenzioso penale o civile solo in casi particolari, tipo aspetti sottaciuti in fase di compravendita o di prescrizioni non rispettate. Sono, invece, una materia precipua di CTU i contenziosi sviluppatisi in sede amministrativa giacché il ricorso alla consulenza di un esperto di edilizia e di urbanistica sarebbe il più delle volte indispensabile. Usiamo il condizionale perché, in ambito amministrativo, il ricorso alla CTU nel nostro paese non è ancora un uso ben consolidato. Basti pensare che in ambito amministrativo non esiste l'albo dei CTU – come sappiamo accade nel campo civile e penale – e i Giudici sono soliti a rivolgersi a figure istituzionali culturali di un certo rilievo tipo professori universitari.

Alla luce di quanto detto sembrerebbe, quindi, superfluo avere cognizione del reale stato legittimo di un immobile. Così non è, giacché appare indispensabile in ogni situazione di consulenza legata a un qualsiasi contenzioso che abbia un immobile urbano quale oggetto della vertenza, avere piena conoscenza della situazione di trasferibilità e regolarità del bene medesimo. Un bravo consulente deve conoscere lo stato giuridico di un immobile evidentemente meglio sia del proprietario (o comunque delle parti in causa) e sia dello stesso Giudice che ha conferito lui l'incarico (anzi egli è proprio chiamato per questo). È necessario, quindi, in prima battuta conoscere la cosiddetta situazione edilizia del bene immobiliare per la quale s'intendono le *relazioni che intercorrono tra la consistenza volumetrica (o superficiaria) assentita dal titolo edilizio connesso con il bene medesimo (Volume o Superficie) e la stessa consistenza espressa dall'atto concreto di edificare effettivamente facente parte dello stato reale dei luoghi (Entità Volumetrica o Entità Superficiaria)*.

La tecnica di confronto è rigorosamente *quantitativa* facendo, quindi, una progressiva comparazione tra la consistenza assentita dal titolo preso in considerazione e la consistenza rilevata con un sopralluogo.

Tale confronto va condotto dall'*origine urbana* del bene, vale a dire dalla sua prima edificazione, sino all'ultima modifica intervenuta in ordine cronologico. Per *ultima modifica* s'intende non solo il caso in cui questa sia avvenuta legittimamente, ma anche nel caso in cui sia stata realizzata in assenza totale o parziale di titolo edilizio.

Per poter procedere in tale direzione è necessario individuare, in prima battuta, tutte le date di fine lavori e tutte le date di rilascio dei titoli connessi con l'edificio.

La conoscenza della situazione edilizia ha come fine essenziale quello di definire l'impatto del bene urbano sul territorio e non investe problemi di aree edificabili o di terreni agricoli, ma interessa solamente i manufatti edificati.

Le caratteristiche di ogni manufatto edificato sono due: i **volumi** e le **superfici** che si esaminano dal punto di vista della "regolarità" in maniera quantitativa del tutto identica, salvo ovviamente considerare i dati tridimensionalmente nel primo caso e per due sole dimensioni nel secondo.

In campo edilizio la **Volumetria** è un concetto corrispondente al *volume avente incidenza sui parametri giuridici* previsti dalle norme. Ciò sta a significare che la volumetria non è un semplice calcolo eseguito in base a un principio geometrico individuale, ma secondo quanto previsto dalle Norme di Attuazione o dal Regolamento Edilizio.

La valutazione della volumetria va computata in maniera simmetrica definendo quantitativamente ciò che è previsto dai titoli edilizi rilasciati e rilevando nel dettaglio ciò che è stato effettivamente realizzato sul *lato reale* ed è concretamente rilevabile sul territorio.

Il dato strutturato e ricavato dai titoli viene indicato come **Volumetria**, mentre il dato misurato e ricavato sui luoghi come **Entità Volumetrica**.

Per calcolare la Volumetria occorre, pertanto, fare riferimento ai titoli edilizi rilasciati e come Entità Volumetrica alla norma del Regolamento Edilizio che prevede le modalità del calcolo della medesima. Genericamente si può osservare che la volumetria si ottiene attraverso il prodotto della *Superficie Coperta* per l'*Altezza dell'Edificio* (così come sono definiti dal Regolamento Edilizio).

Il Regolamento Edilizio Tipo per ciò che attiene il calcolo della volumetria definisce come *Superficie Coperta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli sporti inferiori a m 1,5; per altezza dell'edificio; definisce, invece, l'altezza massima tra quella dei vari fronti*. Definisce, invece come *Volumetria Complessiva i volume dato dalla sommatoria del volume di ciascun piano dato dalla superficie totale per la relativa Altezza Lorda*. Definisce, infine, *l'Altezza Lorda quella ottenuta per differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano soprastante*, limitandosi all'intradosso del soffitto quando si tratta dell'ultimo piano dell'edificio.

Classifichiamo i titoli edilizi di cui dispone l'edificio in quattro tipi diversi: *titolo abilitativo, titolo giustificativo, titolo correttivo e l'assenza di titolo* (quale non-titolo):

- 1) il **titolo abilitativo** è il primo rilasciato ed esprime quantitativamente (in termini di volume o in termini di superficie) la modificazione della realtà a favore delle esigenze del richiedente;
- 2) il **titolo giustificativo** è successivo ed è quello che ha permesso di modificare morfologicamente il bene edilizio in base a sopravvenute nuove esigenze del richiedente;
- 3) il **titolo correttivo** è quello che regolarizza in tempi successivi all'edificazione un manufatto privo di titolo abilitativo o dove siano avvenute delle modifiche morfologiche priva di titolo correttivo;

QUARTA SKILL.

RISOLVERE PROBLEMI LEGATI AI VINCOLI URBANISTICI E AMBIENTALI

5.1. La cultura del “vincolo”

Si definiscono come **vincoli** le limitazioni alla libera utilizzazione della proprietà privata poiché presuppongono una pubblica utilità. Sono apposti dal potere pubblico attraverso l'identificazione dell'effettiva utilità, la registrazione del tipo di vincolo, la norma che definisce la sua regolazione, controllo ed estinzione.

I vincoli possono spaziare dalla semplice limitazione del diritto di edificazione alla completa espropriazione del bene per destinarlo a funzioni di pubblico interesse.

Sostanzialmente i vincoli possono essere ridotti a due grandi categorie:

- *Vincoli ricognitivi*: prevedono l'accertamento di un valore o di un rischio connesso con la proprietà del privato introducendone delle *limitazioni all'utilizzo* al fine di *conservare il valore medesimo o limitarne al massimo il rischio*;
- *Vincoli urbanistici*: prevedono limitazioni nell'utilizzo della proprietà da parte del privato in favore del potere pubblico attraverso *norme regolatrici dell'utilizzo della proprietà* dei beni immobiliari.

I vincoli predetti, a loro volta, possono essere classificati in base agli effetti sulla proprietà:

- *Vincoli conformativi*: prevedono la conservazione della proprietà da parte del privato, ma ne introducono delle *limitazioni all'utilizzo* al fine di *tutelare l'interesse pubblico*;
- *Vincoli espropriativi*: prevedono la perdita della proprietà da parte del privato in favore del potere pubblico e introducono a tale fine una *limitazione nell'utilizzo della proprietà* dei beni immobiliari per permettere *atti prodromici a regolari procedure di esproprio*.

Il vincolo, quindi, agisce sostanzialmente prima dell'attività di *trasformazione* del territorio limitandone o impedendone in maniera assoluta le sue possibilità mediante delle precise indicazioni derivanti da norme, piani e provvedimenti.

L'effetto principale dei vincoli, qualsiasi sia la loro natura, rimangono sempre le limitazioni imposte alle facoltà del proprietario rispetto alla possibilità di trasformare il proprio bene immobiliare in determinate aree. Intendendo come trasformazione, evidentemente, anche quella che preveda l'edificazione su un'area. La limitazione di tali attività deriva dal fatto di essere considerate dall'ordinamento concretamente o

potenzialmente pregiudizievoli per l'integrità e la qualità di un elemento di proprietà comune come l'ambiente, il paesaggio, i beni culturali o perché confliggono con l'esigenza conformativa del territorio.

Dette limitazioni possono essere *d'inedificabilità*, qualora l'attività sia *totalmente vietata*, tipo i vincoli di inedificabilità istituiti sul territorio; oppure possono essere *condizionate*, allorché un'attività sia consentita all'interno soltanto a certe condizioni, valevoli a garantirne la compatibilità rispetto all'integrità (o qualità o conformazione) che si intende garantire. Queste attività condizionate devono, quindi, essere verificate dalla pubblica amministrazione antecedentemente al loro svolgimento attraverso un procedimento di natura autorizzatoria.

5.2. Esame vincoli storici legati ai beni culturali

I vincoli di *tutela dei beni culturali* mirano a completare la tutela dei beni immobili di carattere culturale garantendo loro una protezione indiretta mediante limitazioni gravanti non soltanto sugli stessi immobili oggetto di tutela, ma anche sulle aree e sugli immobili che si trovano in prossimità di questi. Tali limitazioni sono rivolte a impedire non soltanto che sia messa in pericolo l'integrità dei beni tutelati, ma anche che ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro; per descrivere le limitazioni in esame, infatti, si utilizza comunemente l'espressione *tutela ambientale* dei beni culturali.

Questi vincoli sono finalizzati a proteggere i "micro-paesaggi" definiti dai beni immobili di valore culturale e dalle aree site in loro prossimità. I vincoli di tutela dei beni culturali consistono in limitazioni, tanto relative quanto assolute, che sono imponibili tramite provvedimenti amministrativi puntuali e che, nelle more della conclusione dei procedimenti diretti alla loro imposizione, sono anticipate da specifiche misure cautelari.

Secondo il Codice dei Beni Culturali il **Ministero ha la possibilità di esercitare il diritto di prelazione** nella compravendita dei beni culturali per effetto di ciò il procedimento di vendita segue una particolare procedura in base alla quale l'atto di compravendita si perfezionerà solamente dopo il termine entro il quale l'ufficio può esercitare il diritto. Per sapere se un bene è soggetto a vincolo culturale è possibile ricorrere al portale unico nazionale per l'individuazione degli immobili vincolati, denominato "Vincoli in Rete", sviluppato direttamente dal Ministero della Cultura.

Nel portale attraverso i dati catastali o anche l'indirizzo toponomastico è possibile constatare la presenza del vincolo oppure è possibile fare anche una ricerca diretta su mappa cercando i vincoli puntuali.

I dati contenuti nel data base ministeriale forniscono informazioni, tuttavia, relative ai beni effettivamente inseriti al suo interno. Acclarano, quindi, essendo in possesso dei dati del bene, se questo sia vincolato o meno solo se il bene medesimo è stato effettivamente registrato nel database. I vincoli sono in continua mutazione e possono esserne inseriti dei nuovi in qualsiasi momento che potrebbero non essere ancora aggiornati

QUINTA SKILL. TUTELA DELLA PROPRIETÀ

6.1. La provenienza degli immobili

Il diritto fondamentale che certifica il godimento pieno ed esclusivo nei limiti consentiti dalla legge di un bene immobiliare è la *proprietà*. Può essere acquisita, dal soggetto intestatario del diritto, per varie vie: compravendita, successione ereditaria, donazione ecc., denominate comunemente in gergo tecnico, la provenienza dell'immobile.

L'acquisizione di un bene immobiliare benché possa avvenire anche solo tramite una scrittura privata affinché abbia valore di opponibilità ai terzi (che eventualmente potrebbero rivendicare a loro volta dei diritti) necessità della trascrizione dell'avvenuto passaggio di tali diritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Per poter effettuare tale trascrizione è necessario presentare un atto pubblico, vale a dire un documento redatto alla presenza di un Notaio o altro Pubblico Ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede nel luogo ove l'atto è formato (art. 2699 c.c.). Il passaggio di proprietà per semplice scrittura privata ha pertanto valore solo tra le persone che hanno sottoscritto l'accordo, ma non verso terzi soggetti, quindi sino a quando questi non abbiano conoscenza dell'avvenuto contratto di vendita. La conoscenza la potranno avere, pertanto, solo con la pubblicità del passaggio di titolarità e ciò potrà accadere in definitiva, solo con la trascrizione.

Il documento che sancisce completamente il passaggio di un bene immobiliare da un titolare ad un altro è solo il contratto *trascritto* quindi, solo l'atto notarile, il quale una volta trascritto presso i Registri Immobiliari, ha valore probatorio sopra ogni altro documento. Ciò che esso riporta, sebbene si avvalga dell'ausilio delle rappresentazioni alfanumeriche e grafiche del catasto, ha valore di definizione sicura della proprietà oggetto della transazione.

L'atto notarile fa piena prova delle dichiarazioni delle parti che il pubblico ufficiale attesta avvenuti in sua presenza (art. 2700 c.c.). Nel corso della consulenza non spetta comunque al tecnico verificare la veridicità dell'atto, il quale oltre a non avere competenze specifiche in materia di notariato, non è tenuto ad assumersi alcuna responsabilità circa eventuali inesattezze riportate da questo. Nel caso il tecnico evidenzi durante la sua attività di consulenza qualche inesattezza è tenuto ad avvisare il cliente solo nel caso queste incidano direttamente sul giudizio di valore del bene; in tutti gli altri casi sarà solo sua facoltà farlo. Il Perito dovrà comunque saper ricavare dall'atto tutte le informazioni che necessitano lui per identificare con precisione la consistenza e la localizzazione

dell'immobile, nonché eventuali vincoli che gravano sullo stesso e per fare questo dovrà estrarre visura, sempre all'Ufficio dei Registri Immobiliari, dove sono trascritti i dati relativi al passaggio di proprietà ma anche tutti i vincoli creati sul bene che sono soggetti all'obbligo di trascrizione come lo è la compravendita dei diritti reali sugli immobili.

Dovrà soprattutto utilizzare l'atto come strumento per collegare con esattezza l'unità immobiliare oggetto della consulenza a tutti gli altri dati da esso riportati.

La provenienza di un immobile può essere di tre tipi:

- 1) provenienza per *compravendita del bene* immobiliare;
- 2) provenienza per *successione ereditaria del bene* immobiliare;
- 3) provenienza per *donazione del bene* immobiliare.

A queste si collegano, inoltre, due forme "anomale" di provenienza di un bene: la *costruzione* dell'immobile e l'*usucapione*.

La provenienza per *compravendita* si ha quando il passaggio del diritto di proprietà avviene per contratto e dietro pagamento del prezzo corrispettivo.

Nella compravendita occorre verificare i dati dei soggetti coinvolti nel contratto. Nel caso di vendita dove entrambi i soggetti sono privati cittadini o anche nel caso uno dei due sia una società di persone o un'associazione professionale è sufficiente raccogliere informazioni circa la serietà, affidabilità e consistenza patrimoniale dei soggetti coinvolti.

Nel caso che uno dei due soggetti del contratto sia una società di capitale come le s.r.l. (società a responsabilità limitata) o le s.p.a. (società per azioni), occorre verificare quale sia la persona delegata dallo statuto della medesima a trattare gli affari immobiliari, verificando che tale soggetto sia reale e corrispondente alla volontà della proprietà del capitale e non fittizio. Nelle società in generale, ma specialmente in quelle di capitale, è assolutamente necessario verificare che queste non siano soggette a procedure fallimentari, revoche di credito presso le banche o finanziarie, amministrazioni controllate e ogni altro fenomeno finanziario di difficoltà irreversibile che provochi una diminuzione dei poteri degli amministratori o le capacità d'azione per il raggiungimento degli scopi sociali.

Oltre a queste verifiche, da eseguire per inquadrare la proprietà immobiliare, al Consulente Tecnico è sufficiente annotare i dati dell'atto di compravendita e in particolare:

- dati anagrafici e fiscali del venditore e del compratore (se si tratta di società quelle del socio o altro soggetto con capacità di firma);
- dati catastali e descrizione precisa dell'oggetto di compravendita;
- estremi del rogito quali: la data di stesura, i numeri e gli estremi della registrazione presso l'Ufficio del registro, la data della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e i dati del Notaio rogante.

Tutto al fine di avere la certezza di identità tra la consistenza del bene oggetto della consulenza e la proprietà immobiliare.

La provenienza per *successione ereditaria* si ha quando il bene perviene al proprietario per morte di una persona (detto *de cuius*) di cui egli è successore legittimo o testamentario, cioè è parente o nominato per mezzo di scrittura estesa dalla persona scomparsa in suo favore.

LE PRESTAZIONI SVOLTE DAL CONSULENTE TECNICO

7.1. Elenco sommario delle prestazioni svolte dal Consulente Tecnico

La professione del consulente, oggi, ha raggiunto una notevole specializzazione e, quindi, una vastità di argomenti a rendere in pratica quasi impossibile, non solo esaminare tutte le *skill* necessarie allo svolgimento del ruolo di Consulente Tecnico, ma persino considerarle tutte.

Il D.Lgs. n. 149/2022, attuativo della riforma "Cartabia", per il processo civile, ha introdotto disposizioni finalizzate allo **snellimento** e la **semplificazione** dei riti, intervenendo significativamente sul codice di procedura civile, sulle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, sulle disposizioni in materia di ordinamento giudiziario, e su quelle del codice civile. Nell'ambito di tale riforma è prevista l'istituzione delle sezioni specifica per grandi argomenti e l'obbligo della formazione professionale anche per i CTU, il che evidenzia a luce meridiana la delicatezza e la complessità raggiunta dal ruolo di consulente d'ufficio, il che si traduce anche per il consulente tecnico di parte o carattere generale giacché si presume impensabile che un qualsiasi consulente non assuma incarichi in ambito processuale; ciò posto che l'esperienza professionale sul campo può farsi solo in ambito di contenzioso con un ruolo neutro e al solo servizio del Giudice.

Al fine di facilitare il lavoro di consulente, abbiamo tentato una classificazione di tutte le operazioni che prevedono un parere specialistico di tipo "*tecnico edilizio*", in modo da semplificare la ricerca delle fonti di informazione. L'elenco, considerata la complessità già richiamata della professione, non è certamente esaustivo e dovrà senz'altro essere integrato nel tempo. L'elenco, in ordine alfabetico, comprende sia le consulenze relative a un contenzioso tra due parti (la maggior parte delle consulenze infatti, è rivolta a risolvere questo genere di problemi) sia quelle estranee ad ogni tipo di conflitto tra persone, ma semplicemente destinate a rimuovere i dubbi per chi intende sapere, ad esempio, se avrà vantaggio da una certa azione tecnica.

ACCESSI

- Accertamento dell'accessibilità di un immobile
- Accertamento dell'interclusione di un immobile
- Progettazione dell'accesso carraio a un fondo con la valutazione del minor danno possibile per il fondo servente

ANALISI COSTI BENEFICI

- Valutazione della fattibilità di un'opera pubblica
- Analisi dei costi e dei benefici di un'opera pubblica

ARBITRATI

- Arbitro di parte rituale
- Arbitro neutrale rituale
- Arbitro in tema di lavori pubblici

CATASTO

- Ricerche ipocatastali
- Ricostruzione logica dei vari passaggi di proprietà di un immobile attraverso la visura dei rogiti e degli altri atti di provenienza
- Elaborazione di tipo mappale
- Elaborazione di DOCFA per l'accatastamento di unità immobiliari
- Variazioni immobiliari e volturazioni
- Rettifiche e correzioni catastali

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

- Valutazione del valore di vendita o di acquisto di un immobile
- Ricerche sugli immobili o sulle parti oggetto di contratti di compravendita
- Valutazione della consistenza e convenienza economica all'acquisto di un immobile
- Ricerche sui vincoli e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili
- Stipula di contratti di compravendita immobiliare

CONCILIAZIONI

- Giudice conciliatore camerale
- Predisposizione di contratti di subfornitura

CONDOMINIO

- Assistenza alle assemblee
- Compilazione, revisione e richiesta di revisione di tabelle millesimali
- Ripartizione spese straordinarie
- Amministrazione giudiziale di condominio
- Redazione di regolamento condominiale
- Ricerca degli enti condominiali

CONFINI

- Ricerca dei confini attraverso le mappe catastali o altra documentazione avente valore dimostrativo
- Verifica della comunione e proprietà dei muri di confine
- Verifica delle caratteristiche delle aperture e/o degli sporti degli edifici vicini
- Accertamento della presenza di eventuali atti emulativi e/o accessioni involontarie sul fondo del vicino

LA FIGURA PROFESSIONALE DEL CTU

8.1. Il Consulente e il Perito

Etimologicamente la parola *'consulente'* deriva dall'unione dal prefisso *'cum'* e dal verbo *'solère'*, cioè: *'salire con'*, innalzarsi insieme. È un termine figurato.

Il consulente dovrebbe essere quindi, colui il quale è in grado di far salire l'ignorante (inteso come colui che ignora) al sapere. Attraverso la sua opera chi ha dubbi, o più semplicemente, non conosce i termini di una questione, dovrebbe sollevarsi dal suo "non sapere" al "sapere". Il consulente è una figura professionale che vende la sua conoscenza a chi non l'ha e dà a questo i consigli necessari a risolvere determinati problemi. Il consulente vende fatti, informazioni e decisioni.

Il termine "**Perito**" ha invece, origine più incerta, presumibilmente deriva dal greco *'peri'* che significa "intorno a" e niente avrebbe a che vedere con il latino "*peritius*" attinente ai derivati della parola "*pericolo*". In buona sostanza, il "Perito tecnico" avrebbe, pertanto, conoscenze intorno ad argomenti tecnici. La **perizia**, di riflesso sarebbe, invece, un discorso esauriente intorno a una tematica ben precisa.

Come risolvere semanticamente la differenza tra consulente e Perito? Diciamo che il **Consulente** ha una *conoscenza approfondita su una determinata materia in senso generale*, mentre il **Perito** ha una conoscenza specifica su un determinato problema. Ovviamente le due figure si sovrappongono, ma la differenza, sebbene sottile, esiste.

L'ingegnere, l'architetto, il geometra sono consulenti tecnici perché conoscono materie sulle quali sono in grado di offrire sapere, l'estimatore di beni immobili è, invece, un Perito perché è in grado di stabilire con precisione il valore di un danno o di una determinata abitazione.

La consulenza è un atto conoscitivo teorico, la perizia è un atto operativo pratico.

In questa parte del testo ci occupiamo di Consulenza Tecnica di Ufficio (CTU), cioè ci riferiamo a quella richiesta di conoscenza fatta da parte di un organo giuridico e nella fattispecie dal Giudice di un tribunale.

La legge italiana individua come organo giudiziario, cioè preposto a emettere giudizi su cause penali o civili, in primis "il Giudice", cioè la figura destinata a emettere la sentenza per mezzo della quale stabilire una decisione conclusiva su fatti concreti applicando la legge. Accanto alla figura del Giudice vi sono, poi, figure complementari di ausilio a questa:

- il *Cancelliere* (artt. 57 e 58 del c.p.c.)¹, avente la funzione di assistere il Giudice in tutti gli atti dei quali deve essere stilato il processo verbale (art. 126 del c.p.c.);
- l'*Ufficiale Giudiziario* (artt. 59 e 60 del c.p.c.)² avente il compito di assistere il Giudice in udienza, eseguire le sue disposizioni e notificare gli atti (art. 137³ del c.p.c.);
- il *Custode* (art. 65⁴ del c.p.c.) avente la funzione di custodire beni sequestrati o pignorati;
- il *Consulente Tecnico* (art. 61⁵ del c.p.c.) con il compito di assistere il Giudice in singoli atti o in tutto il processo;

¹ Art. 57 del c.p.c.:

«1. Il cancelliere documenta a tutti gli effetti, nei casi e nei modi previsti dalla legge, le attività proprie e quelle degli organi giudiziari e delle parti.

2. Egli assiste il Giudice in tutti gli atti dei quali deve essere formato processo verbale.

3. Quando il Giudice provvede per iscritto, salvo che la legge disponga altrimenti, il cancelliere stende la scrittura e vi appone la sua sottoscrizione dopo quella del Giudice.».

Art. 58 del c.p.c.:

«Il cancelliere attende al rilascio di copie ed estratti autentici dei documenti prodotti, all'iscrizione delle cause a ruolo, alla formazione del fascicolo d'ufficio e alla conservazione di quelli delle parti, alle comunicazioni e alle notificazioni prescritte dalla legge o dal Giudice, nonché alle altre incombenze che la legge gli attribuisce.».

² Art. 59 del c.p.c.: «L'ufficiale giudiziario assiste il Giudice in udienza, provvede all'esecuzione dei suoi ordini, esegue la notificazione degli atti e attende alle altre incombenze che la legge gli attribuisce.».

Art. 60 del c.p.c.:

«Il cancelliere e l'ufficiale giudiziario sono civilmente responsabili:

- 1) quando, senza giusto motivo, ricsano di compiere gli atti che sono loro legalmente richiesti oppure omettono di compierli nel termine che, su istanza di parte, è fissato dal Giudice dal quale dipendono o dal quale sono stati delegati;
- 2) quando hanno compiuto un atto nullo con dolo o colpa grave.».

³ Art. 137 del c.p.c.:

«1. Le notificazioni, quando non è disposto altrimenti, sono eseguite dall'ufficiale giudiziario, su istanza di parte o su richiesta del pubblico ministero o del cancelliere.

2. L'ufficiale giudiziario esegue la notificazione mediante consegna al destinatario di copia conforme all'originale dell'atto da notificarsi.

3. Se l'atto da notificare o comunicare è costituito da un documento informatico e il destinatario non possiede indirizzo di posta elettronica certificata, l'ufficiale giudiziario esegue la notificazione mediante consegna di una copia dell'atto su supporto cartaceo, da lui dichiarata conforme all'originale, e conserva il documento informatico per i due anni successivi. Se richiesto, l'ufficiale giudiziario invia l'atto notificato anche attraverso strumenti telematici all'indirizzo di posta elettronica dichiarato dal destinatario della notifica o dal suo procuratore, ovvero consegna ai medesimi, previa esazione dei relativi diritti, copia dell'atto notificato, su supporto informatico non riscrivibile.

4. Se la notificazione non può essere eseguita in mani proprie del destinatario, tranne che nel caso previsto dal secondo comma dell'articolo 143, l'ufficiale giudiziario consegna o deposita la copia dell'atto da notificare in busta che provvede a sigillare e su cui trascrive il numero cronologico della notificazione, dandone atto nella relazione in calce all'originale e alla copia dell'atto stesso. Sulla busta non sono apposti segni o indicazioni dai quali possa desumersi il contenuto dell'atto.

5. Le disposizioni di cui al terzo comma si applicano anche alle comunicazioni effettuate con biglietto di cancelleria ai sensi degli articoli 133 e 136.».

⁴ Art. 65 del c.p.c.:

«1. La conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati sono affidate a un custode, quando la legge non dispone altrimenti.

2. Il compenso al custode è stabilito, con decreto, dal Giudice dell'esecuzione nel caso di nomina fatta dall'ufficiale giudiziario e in ogni altro caso dal Giudice che l'ha nominato.».

⁵ Art. 61 del c.p.c.:

«1. Quando è necessario, il Giudice può farsi assistere, per il compimento di singoli atti o per tutto il processo, da uno o più consulenti di particolare competenza tecnica.

2. La scelta dei consulenti tecnici deve essere normalmente fatta tra le persone iscritte in albi speciali formati a norma delle disposizioni di attuazione al presente codice.».

LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEI PROCEDIMENTI CIVILI

9.1. Definizioni, compiti e requisiti del CTU nel civile

Il CTU (acronimo di Consulente Tecnico d'Ufficio) nell'ambito civile è un soggetto con una particolare esperienza in un determinato "campo" al quale si rivolge il Giudice durante un processo civile (ma, vedremo, può anche essere un Giudice penale e, persino, amministrativo) quando, ai fini della sua decisione, abbia necessità di un parere specialistico da parte di un professionista esperto in campo tecnico e dotato, quindi, di un particolare background culturale che lo stesso Giudice non possiede e, proprio per questo, si rivolge appunto a un esperto del settore.

Il Giudice, dunque, per addivenire alla formulazione di un giudizio ha necessità di informazioni specifiche oggetto del contendere dal punto di vista tecnico e per questo rivolge al CTU uno o più quesiti specifici che gli consentano di prendere una decisione.

Naturalmente il Giudice può anche procedere senza la necessità di nominare un CTU e può anche disattendere le conclusioni cui è arrivato il soggetto da egli stesso nominato, peraltro senza necessità di alcuna giustificazione, essendo il magistrato notoriamente "*peritus Peritorum*" (Perito dei periti).

Il CTU non è, quindi, una sorta di Giudice, ma esprime solo un parere tecnico di aiuto alla decisione.

Il CTU, ne deriva, è da considerarsi come un mero un "*ausiliario*" del Giudice, nel senso che supporta l'attività di quest'ultimo offrendogli, sulla base delle proprie conoscenze tecniche, illuminazioni competenti sul problema della vertenza – espresso nel/nei quesiti a lui affidati – al fine di permettergli di prendere una decisione corretta.

La necessità del Giudice di ricorrere a un CTU si può manifestare, in campo civile, durante il relativo processo.

Il processo civile viene sempre promosso da una parte detta "*Ricorrente*" (*Attore*) la quale chiama in causa, di fronte al Giudice, per mezzo di un atto detto di "*citazione*", la parte "*Resistente*" (*Convenuto*) per risolvere, per mezzo del giudizio di un terzo (il Giudice) un contenzioso sorto tra loro.

L'atto di chiamata in causa deve essere sempre predisposto da un Avvocato iscritto all'Ordine professionale, così come l'atto di parte convenuta.

Il Giudice, in merito ai problemi tecnici alla base del suo giudizio, qualora lo ritenga necessario può nominare uno (ma, se necessario, anche più di uno) **Consulente Tecnico**

d'ufficio (CTU)¹ affinché questo dia risposta a un preciso quesito. Il Giudice, con questa nomina non delega alcun potere decisionale, ma si limita semplicemente a chiedere informazioni integrative per un argomento del quale il consulente chiamato ha una certa competenza. Le Parti in causa a loro volta possono farsi assistere da un Consulente di fiducia denominato **Consulente Tecnico di Parte (CTP)** che ha il compito di assistere il proprio cliente (parte) dal punto di vista tecnico nel contraddittorio con la controparte e nel controllare l'attività del CTU.

Oggi, di fatto, il concetto di *consulenza* ha superato quello più semplice di *perizia*, la quale è limitata e confinata alla redazione dell'elaborato scritto in risposta al quesito, nella consulenza si ha, invece, una partecipazione attiva del professionista per tutta la durata del processo al servizio del Giudice e di entrambe le Parti. In buona sostanza la funzione essenziale della consulenza data dal CTU è quella di fornire al Giudice delle valutazioni in quei campi dello scibile in cui egli ritenga opportuno integrare le sue cognizioni.

L'attività del CTU può configurarsi in due distinte modalità che conducono alla decisione della controversia in dipendenza di come viene affidato l'incarico. Il Giudice può affidare, infatti, al consulente tecnico non solo l'incarico di **valutare** i fatti da lui stesso accertati (consulente *deducente*), ma anche quello di **accertare i fatti stessi** (consulente *percipiente*).

Nella consulenza "**deducente**" si presuppone l'avvenuto espletamento dei mezzi di prova e ha per oggetto la **valutazione di fatti** i cui elementi sono già stati completamente provati dalle parti. Il consulente è chiamato a *dare una valutazione a fatti già provati* in base alla sua specifica competenza. La relazione, pertanto, non diventa un'attività istruttoria in senso stretto, ma un'attività di deduzione dei fatti. Un esempio di questo tipo di consulenza si ha in caso di incarichi aventi a oggetto la misurazione della proprietà immobiliare oppure la determinazione del costo dei lavori necessari a portare in pristino lo stato accertato di difetti rilevati su una parte immobiliare. Quindi l'attività del consulente talvolta si identifica in una vera e propria valutazione di fatti mentre in altre si traduce in un mero accertamento di fatti e situazioni.

Nella consulenza "**percipiente**" si ha che la stessa consulenza può costituire fonte oggettiva di prova, senza che ciò significhi che le parti possano sottrarsi all'onere probatorio e rimettere l'accertamento dei propri diritti all'attività del consulente. Al consulente, in questo caso, è affidato il compito di *accertate fatti e situazioni altrimenti non accertabili e proprio per questo fatto la consulenza diventa una fonte obiettiva di prova* in quanto attraverso essa entrano nel processo fatti diversamente non dimostrabili. È questo il caso di una verifica statica o di un accertamento sulla conformità edilizio-urbanistica di una costruzione dove la sola cognizione tecnica consentirà di verificare la sussistenza della tesi sostenuta dalla parte.

In altre parole, ancorché la consulenza tecnica di ufficio non sia da ritenersi prova nel processo, ma solo un mezzo istruttorio rimesso alla disponibilità del Giudice, può tuttavia

¹ Art. 61 del c.c.: «Quando è necessario, il Giudice può farsi assistere, per il compimento di singoli atti o per tutto il processo, da uno o più consulenti di particolare competenza tecnica.».

LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEI PROCEDIMENTI PENALI

10.1. La nomina del CTU nel procedimento penale

La nomina del Perito nel procedimento penale compete sempre al Giudice, il quale sceglie il tecnico di sua fiducia e lo invita a comparire a mezzo di ordinanza debitamente motivata e si tratta di una nomina insindacabile e inappellabile. In base al codice di procedura penale tale facoltà è estesa anche al Pubblico Ministero (PM), il quale, può nominare anch'egli un consulente di ufficio senza possibilità che la sua decisione sia appellata o contraddetta.

Lo scopo della consulenza tecnica in sede penale, così come accade nel processo civile, è quello di fornire al Giudice tutte le conoscenze specialistiche che lo stesso non possiede per la risoluzione delle questioni sorte nel procedimento, non altrimenti superabili.

La perizia è ammessa quando è necessario svolgere delle indagini che richiedano particolari competenze tecniche, scientifiche o artistiche. Non sono ammesse perizie che abbiano come scopo quello di stabilire se l'imputato abbia o meno professionalità o abitudine a commettere reati.

Il Giudice nomina il Perito scegliendolo tra gli iscritti negli appositi albi o tra persone fornite di particolare competenza nella specifica disciplina. Nel caso in cui la perizia fosse dichiarata nulla, il Giudice cura – dove possibile – che sia affidato un nuovo incarico ad altro Perito. Se le indagini e le valutazioni risultano di notevole complessità oppure nel caso richiedano conoscenze in differenti discipline il Giudice affida l'espletamento della perizia a più persone.

Il Perito ha l'obbligo di prestare il suo ufficio, salvo che ricorra uno dei motivi seguenti motivi di astensione:

- quando ha interesse nel procedimento o se alcuna delle parti private o un difensore è debitore o creditore di lui, del coniuge o dei figli;
- quando è tutore, curatore, procuratore o datore di lavoro di una delle parti private oppure se il difensore, procuratore o curatore di una di dette parti è prossimo congiunto di lui o del coniuge;
- quando ha dato consigli o manifestato il suo parere sull'oggetto del procedimento fuori dell'esercizio delle funzioni giudiziarie;
- quando vi è inimicizia grave fra lui o un suo prossimo congiunto e una delle parti private;

- quando alcuno dei prossimi congiunti di lui o del coniuge è offeso o danneggiato dal reato o parte privata;
- quando un prossimo congiunto di lui o del coniuge svolge o ha svolto funzioni di pubblico ministero;
- quando abbia compiuto atti nel procedimento o abbia rapporti di parentela, affinità o coniugio i quali, peraltro, sussistono anche dopo l'annullamento, lo scioglimento o la cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- quando esistano altre gravi ragioni di convenienza.

La mancata astensione determina la nullità relativa della perizia. Relativa perché la perizia potrà essere sempre sanata se la mancata astensione non sarà rilevata da una delle Parti entro il termine stabilito con istanza di ricusazione.

Il Perito può essere sostituito dopo l'assunzione dell'incarico. L'irrogazione delle sanzioni presuppone l'instaurarsi di un procedimento al fine di verificare la regolarità e correttezza del Perito, il quale deve essere sentito per disculparsi, ad esempio, quando il ritardo o l'inadempimento sono dovuti a cause a lui non imputabili.

Il Giudice – o il PM – se rileva responsabilità provvede alla sostituzione con ordinanza che viene comunicata in copia all'Ordine o al Collegio cui appartiene il Perito. Il Comitato, come nel processo civile, può irrogare le sanzioni dell'*Avvertimento*, *Sospensione* o *Cancellazione* dall'Albo oltre alla possibilità di irrogare sanzioni a favore della Cassa di Previdenza dello stesso Ordine o Collegio. Il Perito sostituito deve immediatamente mettere a disposizione del Giudice i documenti acquisiti e i risultati delle operazioni peritali già compiute. Il Perito comunque nominato dal Giudice (o il consulente del PM), viene informato e convocato all'udienza per l'assunzione dell'incarico e relativo giuramento, mediante l'Ordinanza di nomina che contiene:

- a) il Tribunale di emissione;
- b) il soggetto ordinante (se trattasi del Giudice o del PM);
- c) luogo, data e ora della convocazione e l'indicazione in termini sintetici della consulenza richiesta.

La notifica nel processo penale è un atto recettizio, cioè un atto giuridico che assume valore solo dopo che l'interessato ne abbia effettivamente preso conoscenza, quindi, occorre essere certi che il tecnico abbia avuto modo di leggere la stessa notifica.

Il Giudice accoglie il giuramento del Perito il giorno fissato per l'udienza nell'Ordinanza (nel caso di nomina del PM basterà una semplice convocazione dello stesso) e accertate le condizioni di legittimità tecnico raccoglie il giuramento del Perito.

Il giuramento che il Perito dovrà pronunciare è il seguente: «*consapevole della responsabilità morale e giuridica che assumo nello svolgere l'incarico, mi impegno ad adempiere al mio ufficio senza altro scopo che quello di far conoscere la verità e di mantenere il segreto su tutte le operazioni peritali*».

In caso di quesiti complessi il Perito può chiedere un termine al Giudice (o al PM), pertanto egli deve indicare il giorno, l'ora e il luogo in cui inizierà le operazioni peritali e il Giudice (o il PM) ne fa dare atto nel verbale di nomina.

LA CTU NELLA PRASSI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

11.1. L'accesso al fatto del giudice amministrativo

Il processo amministrativo, oggi, appare sensibilmente trasformato e articolato in una serie di riti più o meno speciali a seguito di varie modifiche normative di epoca recente; tuttavia si continua a pensare a un modello processuale originale e tipico, spesso contrapposto al processo civile. Tale contrapposizione non è errata posto che lo schema rimane contrassegnato dalle caratteristiche originarie, le quali non sono venute meno, mentre le nuove forme processuali sono andate ad aggiungersi alle vecchie senza cancellarle.

Nel processo amministrativo il dato fondamentale è rappresentato dal fatto che il giudizio ordinario di legittimità, attivabile con l'azione di annullamento, è avanzata davanti al Giudice Amministrativo (GA), non si tratta di una lite tra soggetti che si trovano su un piano formale di parità delle situazioni soggettive fatte valere, ma di una lite strutturalmente e funzionalmente diversa.

Con l'azione di annullamento il ricorrente chiede al Giudice di effettuare un sindacato sull'esercizio di una funzione pubblica che un dato organo della Pubblica Amministrazione (PA) ha esercitato nel caso concreto andando a incidere sulla sfera giuridica di un soggetto, ordinariamente privato, singolo o associato.

Il GA è, pertanto, chiamato pronunciarsi sulla conformità alla legge dell'attività da parte di tali organi della PA, ovviamente in ordine alle lesioni arrecate al soggetto interessato con lo svolgimento del potere pubblico.

L'istruzione probatoria del processo amministrativo all'origine era significativamente ristretta e connotata da un notevole potere di iniziativa del Giudice. Si manifesta un potere del Giudice di apprezzamento dei fatti e un potere di iniziativa in ordine all'acquisizione dei mezzi di prova inesistenti (o quasi) nel processo civile.

Il processo amministrativo è tutto impostato sulla verifica giudiziale dell'esistenza o meno dei vizi che il ricorrente asserisce inficiare un provvedimento. Si tratta di un'analisi degli aspetti giuridici e della verifica del vizio presunto.

Esiste una visione tutta sbilanciata a favore dei profili di legittimità a svantaggio dei profili fattuali determinando innumerevoli malintesi. Tale tipo di giudizio è contraddistinto da un'istruzione eminentemente documentale in cui vengono acquisiti al giudizio una nutrita serie di documenti ingenerando così, la convinzione di un *processo che non necessita di mezzi di prova* per la cognizione dei dati di fatto, che invece, inevitabilmente, stanno

all'origine di ogni qualsiasi tipo di controversia. Questo tipo di processo a base documentale mostra l'esistenza di altre problematiche legate ai fatti che il Giudice dovrà ricostruire.

La prima ricostruzione del fatto compare già nello stesso provvedimento impugnato, in particolare nelle premesse e nella motivazione del ricorso dove il dispositivo dovrebbe essere niente altro che una conclusione logico-giuridica e, inoltre, anche nella narrazione dei fatti che il ricorrente espone al Giudice.

Il GA viene, dunque, a conoscenza dei fatti attraverso il filtro della narrativa contenuta nel ricorso, circostanza da cui ne deriva l'insorgenza, nella ricostruzione del fatto, di un primo approccio per il Giudice dato dal *provvedimento della PA*.

Al riguardo si può affermare che nel caso in cui la rappresentazione fatta dalla PA resistente non sia contestata dalle Parti, o non sia smentita dai documenti acquisiti al giudizio, non si pone alcun problema sul punto, poiché il fatto e la vicenda sono quelli rilevabili nel provvedimento. Quando vi sia, invece, contestazione già nel ricorso introdotto, per il Giudice sarà necessario *disporre atti per chiarire i fatti reali*. Ciò salvo il caso in cui il difetto nella rappresentazione dei fatti non rilevi un vizio di eccesso di potere per difetto nei presupposti o sotto il profilo del travisamento dei fatti, dell'erroneità dell'iter logico, irrazionalità o contraddittorietà e similari, posto che in tal caso il vizio riscontrato è ragione sufficiente per l'annullamento, rendendo ovviamente inessenziale ogni accertamento al riguardo.

Un secondo approccio si ha, poi, in relazione *narrativa dell'antefatto* che ha preceduto l'emissione del provvedimento.

La reale situazione dell'antefatto, sul quale la PA basa il proprio provvedimento, si coglie soltanto dopo avere esaminato sia la narrativa dei fatti contenuta negli scritti difensivi del ricorrente e sia quella esposta dalla PA resistente all'atto della costituzione in giudizio. Il tutto attraverso i documenti depositati da ciascuna delle Parti, come possono essere le delibere preliminari, convenzioni pregresse, verbali di riunioni di commissioni, progetti e così di seguito. Negli scritti difensivi la narrativa, infatti, può risultare spesso infedele, con la conseguenza che la corretta ricostruzione può essere effettuata dal Giudice soltanto con la presa visione degli scritti difensivi della PA.

L'accesso al fatto del GA presenta, pertanto, tratti distintivi rispetto a cosa accade negli altri riti processuali posto che, in prima battuta, il Giudice ha il compito di verificare come la PA resistente ha effettuato la sua *istruttoria* prima di emettere il provvedimento e da ciò si può già rilevare il carattere principalmente documentale del processo amministrativo. Caratteristica che dimostra perché il giudizio non necessiti in molti casi di un'istruzione probatoria considerato che la contesa nasce spesso già "istruita". Nei processi amministrativi, difatti, ormai sempre più spesso non è solo la PA resistente a depositare con il controricorso scritti difensivi, documenti connessi e altri atti, ma è anche il ricorrente a depositare una nutrita serie di documenti destinati ad accertare i fatti. Accade quindi che il collegio giudicante ha frequentemente modo di ricostruire i fatti con esattezza i fatti senza necessità di disporre appositi incumbenti istruttori. In ogni caso qualora Giudice ravvisasse comunque l'esigenza di acquisire al giudizio ulteriori documenti

LA CTU NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

12.1. Il CTU nelle aste giudiziarie

Prima della riforma del processo esecutivo le valutazioni immobiliari nell'ambito delle procedure esecutive erano eseguite, sempre a seguito di nomina da parte del giudice, dal cosiddetto Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU). Oggi è stata introdotta una figura specialistica all'interno dello stesso ruolo definita come **Esperto del Giudice (EdG)**. La riforma del processo esecutivo, al fine di facilitare le vendite immobiliari forzate per il recupero del denaro necessario a soddisfare il più possibile le obbligazioni assunte dal debitore e da questo non onorate, ha preferito scorporare una sorta di ruolo specifico all'interno dei compiti previsti per il CTU evitando l'udienza per la fissazione del quesito.

L'EdG si occupa di eseguire tutte quelle operazioni che possano inquadrare efficacemente il bene all'asta dal punto di vista della regolarità edilizia e urbanistica, di rilevare ed evidenziare eventuali spese opponibili a carico del bene medesimo e, infine, di valutarlo secondo un criterio di mercato reale, tutto già prefissato dalle norme del codice di procedura civile e senza necessità di formulare quesiti delle Parti.

L'esperto rimane, comunque, pur sempre un CTU ancorché anomalo e sebbene andrebbe inquadrato come Ausiliario. Quest'ultimo, però, non è inserito nell'elenco dei CTU e il Giudice dell'Esecuzione (GE) nel nominare il Consulente attinge, invece, il nominativo da quest'elenco del tribunale. Possiamo dire che il CTU quando è investito dai compiti predetti all'interno della procedura esecutiva, assume dei incombenze molto specifiche e ben definite; una sorta di ruolo specializzato da ausiliario all'interno di una categoria di consulenti tecnici.

Dal punto di vista generale, pertanto, è sempre il CTU a essere investito del ruolo di Consulente da parte del giudice anche all'interno delle aste giudiziarie ma, in questo caso, cambia la denominazione per lo specifico incarico da CTU a EdG.

Le regole di condotta o i requisiti e procedure per iscriversi all'albo dei CTU permangono e, queste, sono senz'altro valide e automaticamente trasferite anche all'EdG.

L'Esperto del Giudice (EdG) è, dunque, un incarico speciale all'interno della complessa figura del Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU). Un tempo la figura dell'esperto non esisteva ed è stata introdotta non come figura giuridica speciale, individuata da una norma di legge come accade, ad esempio, con lo stesso CTU per il quale, abbiamo visto, è istituito un Albo cui occorre iscriversi. L'esperto è individuato indirettamente dalle norme

previste dalla riforma senza la necessità di convocare giusta udienza, giacché secondo il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, l'esperto nominato *non è qualificabile come CTU*. Tuttavia egli non è nemmeno propriamente qualificabile come Ausiliario poiché il titolo di "esperto" implica una specifica conoscenza dei problemi tecnici di valutazione immobiliare. Competenze che fanno comunque parte del bagaglio tecnico di un CTU e non di un generico Ausiliario. Competenze che fino a ieri erano svolte da un CTU e che peraltro possono essere affrontate solo da un tecnico regolarmente iscritto a un albo professionale o comunque da chi sia abilitato, anche per altre strade, a eseguire delle valutazioni. Essendoci dunque una consonanza perfetta tra la figura del valutatore e del *duediligencer*¹ e quella del tecnico il giudice, nella scelta dell'esperto, inevitabilmente farà sempre riferimento, dunque, all'Albo dei consulenti tecnici del tribunale.

L'esperto del giudice, pertanto, non è un CTU ma comunque è scelto a rotazione all'interno dell'elenco dei consulenti tecnici del tribunale. Non può ritenersi un CTU perché non entra all'interno di un dibattimento per supportare il giudice a dirimere una controversia. L'esperto non offre, dunque, una consulenza vera e propria. L'esperto serve al giudice affinché possa essere velocemente fissato un reale prezzo di mercato attendibile e possa essere valutato il reale grado di commerciabilità dello stesso bene. L'esperto offre, da parte sua, la sua esperienza nel formulare rapidamente una risposta precisa a un quesito pre-formulato, non offre un parere per dirimere un problema. Prova ne è che nel caso occorra conoscere il valore di un immobile all'interno di una controversia non si fa ricorso all'esperto, ma occorre sempre interpellare il CTU ed è comunque necessaria un'udienza di nomina. L'esperto, però, come abbiamo appena osservato, deve comunque essere iscritto all'albo dei CTU poiché è da questo elenco che il giudice attingerà comunque i nominativi cui affidare l'incarico di eseguire le *valutazioni* e la *due diligence* immobiliare. L'albo dei consulenti tecnici, non a caso, **è sempre** stato definito anche come albo degli esperti **e ciò giustifica ampiamente il fatto che, per poter essere chiamati a eseguire delle valutazioni nelle esecuzioni forzate, occorre essere iscritti a tale elenco.**

Il criterio di scelta del consulente da parte del Giudice è soggettivo ed è basato su un criterio di fiducia nelle capacità tecniche e di competenza della persona prescelta. La certezza della competenza e la fiducia del prescelto si realizzano attraverso l'albo medesimo cioè, in altre parole, il magistrato scegliendo il nominativo presente nell'elenco dovrebbe avere la garanzia di competenze e specchiata moralità da parte del consulente, essendo queste condizioni necessarie all'iscrizione all'albo medesimo. L'*atto di scelta del consulente* da parte del giudice, essendo indubbiamente utile a fini della risoluzione degli atti processuali, non può essere oggetto di ricorsi o annullamenti ma *costituisce una decisione indiscutibile e incontestabile*.

In sintesi possiamo dire che il ruolo di esperto del Giudice, nelle aste giudiziarie, è una figura che richiede gli stessi requisiti professionali, morali e comportamentali del

¹ L'Esperto del Giudice non ha solo compiti di valutazione, come accadeva un tempo, ma anche di *duediligence* immobiliare (eseguita, appunto, dal *Duediligencer*) anch'essi stabiliti dalle norme del c.p.c..

LA CONSULENZA DI PARTE

13.1. Il consulente di parte

Sappiamo che, sia nel rito civile e sia nel rito penale, accanto al Consulente o al Perito nominato dal giudice esiste la possibilità di nominare, per le Parti del processo, un proprio consulente entro il termine fissato dal giudice medesimo. La possibilità di adire un consulente però si estende ben oltre il rito Civile e Penale sappiamo, infatti, che altri riti giudiziari prevedono un Consulente, ma non solo, è una possibilità estesa anche ad altri momenti non necessariamente legati a un Giudizio. Abbiamo visto che la Consulenza è un'attività utile ogni qualvolta il committente non è in grado di avere le competenze necessarie a dirimere il problema, possiamo, pertanto, intendere il concetto di consulente di parte nella maniera più estesa possibile e legata anche ad altre attività, mentre per Consulente Tecnico di Parte possiamo intendere quella specifica della consulenza prestata a una specifica Parte in un procedimento giudiziario.

Il rapporto professionale del consulente di parte è quindi, profondamente diverso da quello di ufficio, infatti, quest'ultimo è basato su un obbligo, stabilito dalla legge per il tecnico, di assumere l'incarico e di diventare così, coattivamente "persona di fiducia" del Magistrato. La figura professionale del consulente di parte, invece, è stabilita da un normale rapporto di prestazione specialistica per la quale il cliente (cioè la Parte) sceglie sul mercato il tecnico che più gli aggrada, sia per competenza tecnica riconosciuta e sia per amicizia o personale conoscenza del soggetto designato. Da ciò ne deriva che, mentre per il CTU il compenso è rigidamente stabilito dalle tariffe professionali stabilite dalla legge, le quali dovranno essere successivamente liquidate dal giudice, per il CTP (Consulente Tecnico di Parte) o per il consulente tecnico generico il compenso va determinato attraverso un accordo privato fissato da un preventivo – da allegare alla lettera d'incarico professionale ricevuto – oppure facendo riferimento ai parametri professionali dell'Ordine o del Collegio di riferimento. Naturalmente è anche possibile utilizzare le tabelle Ministeriali dei CTU ma dovrà comunque farsi una precisazione, in tal senso, nella lettera d'incarico.

Il consulente di parte (di qualsiasi genere), a differenza di quello d'ufficio, potrà senz'altro rifiutare l'incarico senza per questo incorrere in alcuna sanzione, se non quella di ottenere sul mercato una fama di "mancanza di disponibilità" verso la clientela, con le conseguenze d'immagine che ne derivano. Del resto si tratta di un contratto privatistico che il consulente tecnico può o meno accettare.

Il consulente di parte non è tenuto al segreto di ufficio e il suo ruolo è essenzialmente quello di presentare al CTU osservazioni in difesa della parte da lui rappresentata o, nel caso di consulenze extra giudiziali, assistere il cliente nei problemi tecnici.

Il consulente del giudice nella sua relazione, peraltro è obbligato a dare risalto alle osservazioni dei consulenti di parte nella Relazione finale ed eventualmente dare loro una risposta.

Il consulente di parte dovrà sempre presenziare a tutti i sopralluoghi eseguiti dal CTU e far valere le sue osservazioni, anche in merito alle ispezioni e accertamenti eseguiti da questo, nonché al modo con cui vengono approntati.

Il consulente dovrà anche essere informato dal CTU della data di inizio delle operazioni. Ricordiamo che il consulente di ufficio deve far inserire tale data a verbale al momento del giuramento e assunzione dell'incarico.

Nel caso il consulente di parte venisse incaricato in un momento successivo all'udienza di nomina, sarà sua cura leggere - negli atti a lui consegnati - la data di inizio delle operazioni. Se questa non comparisse, dovrà tempestivamente avvisare il CTU di aver assunto tale incarico fornendo un recapito o, meglio, una PEC dove questo possa darne comunicazione scritta. I consulenti delle parti possono anche proporre osservazioni tecniche nel merito della formulazione dei quesiti a cui dovrà poi, rispondere il CTU, presentando tali richieste al giudice e farne fare menzione scritta nel verbale.

La nomina del consulente di parte e la loro attività non può in ogni caso ritardare l'esecuzione della perizia e ancor meno ritardare l'attività processuale.

Il codice di procedura penale stabilisce all'art. 230¹ il campo di operatività del consulente nel processo penale, mentre quello di procedura civile all'art. 201² e all'art. 91³ delle disposizioni di attuazione, indica l'ambito nel processo civile.

Il tecnico incaricato assume quindi, in base ai diritti ora esaminati, solo una funzione di *difensore tecnico di parte*, sostituisce pertanto, il legale in quegli aspetti dove egli

¹ Art. 230 del c.p.p.:

«1. I consulenti tecnici possono assistere al conferimento dell'incarico al perito e presentare al giudice richieste, osservazioni e riserve, delle quali è fatta menzione nel verbale.

2. Essi possono partecipare alle operazioni peritali, proponendo al perito specifiche indagini e formulando osservazioni e riserve, delle quali deve darsi atto nella relazione.

3. Se sono nominati dopo l'esaurimento delle operazioni peritali, i consulenti tecnici possono esaminare le relazioni e richiedere al giudice di essere autorizzati a esaminare la persona, la cosa e il luogo oggetto della perizia.

4. La nomina dei consulenti tecnici e lo svolgimento della loro attività non può ritardare l'esecuzione della perizia e il compimento delle altre attività processuali.».

² Art. 201 del c.p.p.:

«1. Il giudice istruttore, con l'ordinanza di nomina del consulente, assegna alle parti un termine entro il quale possono nominare, con dichiarazione ricevuta dal cancelliere, un loro consulente tecnico.

2. Il consulente della parte, oltre ad assistere a norma dell'articolo 194 alle operazioni del consulente del giudice, partecipa all'udienza e alla camera di consiglio ogni volta che vi interviene il consulente del giudice, per chiarire e svolgere, con l'autorizzazione del presidente, le sue osservazioni sui risultati delle indagini tecniche.».

³ Art. 91 delle disposizioni attuative del c.p.p.:

«1. Nella dichiarazione di cui all'articolo 201 primo comma del codice deve essere indicato il domicilio o il recapito del consulente della parte.

2. Il cancelliere deve dare comunicazione al consulente tecnico di parte, regolarmente nominato, delle indagini predisposte dal consulente d'ufficio, perchè vi possa assistere a norma degli articoli 194 e 201 del codice.».

LE CONSULENZE TECNICHE DI PARTE PIÙ COMUNI

14.1. La CTP generica nel processo

La relazione di parte non ha valore probatorio ed è assimilabile a una semplice allegazione difensiva di carattere tecnico, la quale, anche se non esplicitamente confutata dal CTU o dal Giudice, deve ritenersi ugualmente disattesa e pertanto, senza effettivo valore pratico.

Difatti i contenuti della relazione di parte e nella fattispecie quella comunemente utilizzata nel processo civile o penale, altro non è che una memoria di Parte (o, nel penale, una memoria Difensiva) dal carattere squisitamente tecnico. Nella relazione il consulente, lo ribadiamo, dovrà difendere esclusivamente gli interessi del proprio cliente dal quale ha ricevuto un incarico ordinario e potrà sino, sostenere valutazioni non vere o ritenute tali e comunque non dovrà andare contro gli interessi della parte che ha a lui conferito l'incarico. L'obbligo di dire la verità, e niente altro, rimarrà solo per quelle parti della relazione dotate di una certa scientificità, quindi, relative alla descrizione numerica o geografica dei luoghi e dei fatti mentre potrà affermare quello che riterrà più conveniente alla parte difesa, in merito alle cause che hanno determinato i fatti descritti.

Proprio per questa possibilità di omettere o persino fare valutazioni poco veritiere delle cause dei fatti è necessario che il CTP possa asseverare la sua relazione davanti al Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace più vicino, al fine di conferirle un maggiore peso.

La relazione, affinché diventi atto del processo, dovrà essere presentata presso la cancelleria competente o, in alternativa, consegnata direttamente al legale di parte, in modo che provveda lui a depositarla.

Il soggetto referente della relazione di parte non è il consulente di ufficio, né il soggetto difeso bensì, sempre il Giudice, al quale vanno rivolte tutte le considerazioni e valutazioni eseguite in difesa della parte stessa.

Nella stesura della relazione il CTP dovrà quindi, evitare di perdersi in polemiche o discorsi tecnici rivolti al consulente del Giudice anziché destinarli al Giudice medesimo.

In data successiva al deposito della relazione di ufficio predisposta dal CTU presso la cancelleria del Tribunale e della quale anche il CTP ha diritto a una copia (da eseguirsi però, tramite prelievo dal fascicolo telematico eseguito a cura del legale della stessa Parte).

Qualora il consulente di parte ravvisi che nelle valutazioni del consulente del Giudice vi siano errori o comunque considerazioni errate che potrebbero danneggiare il proprio

cliente, potrà sempre presentare, anche se trattasi di atto irrituale e apparentemente illegittimo, presso la cancelleria, una memoria aggiuntiva di replica alla CTU mediante la quale eventualmente "smontarne le asserzioni". Anche di questa replica, come accadeva peraltro per la CTP, il Giudice potrà tenerne debitamente conto (e convocare il CTU a precisazioni) oppure anche non prendere in considerazione le valutazioni espresse, senza doverne dare motivazione. Occorre considerare, a tal proposito, che il Giudice ha piena libertà nel trovare il convincimento al proprio giudizio.

Il CTP in questa fase dovrà fare leva su ogni atto che rafforzi la posizione della parte difesa con argomentazioni pertinenti, intelligenti e ben spiegate, e tutto ciò che può comunque servire a indirizzare in maniera corretta le valutazioni del Magistrato preposto.

Nel giudizio civile in fase di appello, anche persino dopo l'udienza di precisazione delle conclusioni, è sempre possibile presentare una consulenza tecnica di parte.

Nell'ormai raro caso in cui non venga predisposta dal Giudice la perizia accadrà che nel rito penale si conserva, giacché espressamente prevista, la facoltà per le parti di nominare un proprio consulente (ovviamente anche per il PM); mentre nel rito civile tale facoltà viene preclusa.

Rimane però, in tal caso, la possibilità di produrre in giudizio perizie stragiudiziali o pareri "*pro veritate*" che possono sostituire, almeno in parte, l'istituto della CTP.

14.2. La perizia stragiudiziale

Per perizia o consulenza stragiudiziale (anche detta extra giudiziale) s'intende ogni tipo di parere tecnico, espresso verbalmente o mediante relazione scritta, formulato al di fuori delle procedure del giudizio penale o civile. Si tratta pertanto, di un'azione determinata da un impulso di Parte per rafforzare la propria versione dei fatti.

La perizia stragiudiziale, sulla base di quest'ultima considerazione, non rientra nel "principio del contraddittorio delle parti", il quale sappiamo essere fondamentale in ogni tipo di dibattimento processuale, in quanto, viene chiesta unilateralmente da una sola di queste e prodotta in giudizio, non può quindi, assumere un valore di prova, ma solo quella di parere autorevole espresso da una delle parti avente il carattere di allegazione difensiva.

Per conferire alla perizia stragiudiziale un valore degno di considerazione, si consiglia di sottoporla al rito dell'asseverazione e mantenere un'esposizione chiara attinente soprattutto ai fatti e trascurando le valutazioni.

Le perizie stragiudiziali, quando eventualmente prodotte dalle parti, vengono tutte consegnate al CTU, il quale può eventualmente tenerne conto nella sua relazione, se i contenuti da essa espressi sono degni di attenzione.

In ogni caso il CTU, dopo avere verificato l'attendibilità delle informazioni ricavate dalla Perizia Stragiudiziale (PS) è tenuto a indicare nella propria relazione la fonte dalla quale egli ha prelevato la notizia e di quali aspetti ne ha assodato la verità.

Il rapporto professionale tra il "consulente extragiudiziario" e la Parte è un rapporto esclusivo di fiducia simile a quello della Consulenza Tecnica di Parte poiché, come questo,

FORME DI RISOLUZIONE EXTRA GIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

15.1. L'arbitrato

15.1.1. Il compromesso arbitrale

Si definisce come compromesso¹ un accordo scritto tra le parti² con il quale, derogando all'intervento della magistratura ordinaria, esse rimettono il giudizio di risoluzione di una eventuale controversia sorta tra loro a dei privati cittadini denominati "arbitri".

La clausola per mezzo della quale si evince che le parti hanno deciso di rimettere le controversie che si ingenerassero tra loro viene detta compromissoria³. La validità formale della clausola compromissoria deve essere valutata in maniera indipendente rispetto al compromesso medesimo al quale rimanda.

Le parti possono anche stabilire, con apposita convenzione, che siano decise da arbitri le controversie future relative a uno o più rapporti non contrattuali determinati.

La legge sottrae alcune controversie alla disponibilità delle parti, per le quali quindi, non è in linea generale possibile ricorrere all'arbitrato (ancorché siano sempre rimesse alla libera volontà delle parti). Sono indisponibili al compromesso arbitrale in genere: le questioni inerenti i rapporti di lavoro e gli infortuni sul lavoro, le questioni afferenti diritti indisponibili, quali quelle di stato e separazione personale e in caso di divieti espressamente formulati dalla legge.

¹ Art. 806 del c.p.c.:

«1. Le parti possono far decidere da arbitri le controversie tra di loro insorte che non abbiano per oggetto diritti indisponibili, salvo espresso divieto di legge.

2. Le controversie di cui all'articolo 409 possono essere decise da arbitri solo se previsto dalla legge o nei contratti o accordi collettivi di lavoro.».

² Art. 807 del c.p.c.:

«1. Il compromesso deve, a pena di nullità, essere fatto per iscritto e determinare l'oggetto della controversia.

2. La forma scritta s'intende rispettata anche quando la volontà delle parti è espressa per telegrafo, telescrivente, telex, facsimile o messaggio telematico nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la trasmissione e la ricezione dei documenti teletrasmessi.».

³ Art. 807 del c.p.c.:

«1. Le parti, nel contratto che stipulano o in un atto separato, possono stabilire che le controversie nascenti dal contratto medesimo siano decise da arbitri, purché si tratti di controversie che possono formare oggetto di convenzione d'arbitrato. La clausola compromissoria deve risultare da atto avente la forma richiesta per il compromesso dall'articolo 807.

2. La validità della clausola compromissoria deve essere valutata in modo autonomo rispetto al contratto al quale si riferisce; tuttavia, il potere di stipulare il contratto comprende il potere di convenire la clausola compromissoria.».

Il ricorso al compromesso è comunque esperibile anche quando nel contratto originario, dal quale è generata la vertenza, non è stata inserita la clausola compromissoria purché si ricorra successivamente a questa nella forma scritta (che peraltro è sempre richiesta come condizione essenziale affinché il giudice riconosca la validità del giudizio emesso in sede di arbitrato).

Il compromesso deve contenere:

- i dati delle parti contraenti: nome, cognome residenza, codice fiscale;
- data e luogo della sottoscrizione;
- oggetto del compromesso espresso in maniera sintetica ma esauriente;
- i dati degli arbitri di parte: titolo, nome, cognome residenza, codice fiscale oppure le modalità per la loro successiva nomina;
- tipo di arbitrato a cui si ricorre.

Il compromesso viene considerato atto eccedente l'ordinaria amministrazione e, pertanto, è da ritenersi valido solo se stipulato da persona capace di agire in maniera completa.

I termini di prescrizione del compromesso possono venire interrotti con la notifica, anche di una sola parte, della volontà di ricorrere all'arbitrato mediante la nomina del proprio arbitro e l'indicazione del procedimento, purché ci si trovi in presenza di un compromesso o di una clausola compromissoria all'interno del contratto dal quale è nata la vertenza.

15.1.2. Arbitrato rituale e irrituale

La distinzione tra arbitrato rituale e irrituale si ha in base all'efficacia del *lodo*.

Nell'arbitrato rituale, disciplinato dall'art. 824-*bis*⁴ c.p.c., dalla data della sua ultima sottoscrizione da parte degli arbitri, gli effetti del lodo sono equiparati a quelli della **sentenza pronunciata dall'autorità giudiziaria**. Il lodo rituale, quindi, fa stato tra le parti e peraltro determina le preclusioni di cui all'art. 324 c.p.c., vale a dire che non è più soggetta né a regolamento di competenza, né ad appello, né a ricorso per cassazione e né a revocazione.

Nell'arbitrato irrituale, invece, il lodo ha efficacia negoziale posto che l'art. 808-*ter*⁵ c.p.c. prevede che le parti, con apposita pattuizione scritta, possano stabilire che in deroga a quanto disposto dall'art. 824-*bis* c.p.c. la controversia possa essere definita da determinazione contrattuale. Per cui il lodo irrituale non può acquistare esecutorietà, né

⁴ Art. 807 del c.p.c.: «Salvo quanto disposto dall'articolo 825, il lodo ha dalla data della sua ultima sottoscrizione gli effetti della sentenza pronunciata dall'autorità giudiziaria.».

⁵ Art. 808-*ter* del c.p.c.:

«1. Le parti possono, con disposizione espressa per iscritto, stabilire che, in deroga a quanto disposto dall'articolo 824-*bis*, la controversia sia definita dagli arbitri mediante determinazione contrattuale. Altrimenti si applicano le disposizioni del presente titolo.

2. Il lodo contrattuale è annullabile dal giudice competente secondo le disposizioni del libro I:

- 1) se la convenzione dell'arbitrato è invalida, o gli arbitri hanno pronunciato su conclusioni che esorbitano dai suoi limiti e la relativa eccezione è stata sollevata nel procedimento arbitrale;
- 2) se gli arbitri non sono stati nominati con le forme e nei modi stabiliti dalla convenzione arbitrale;
- 3) se il lodo è stato pronunciato da chi non poteva essere nominato arbitro a norma dell'articolo 812;
- 4) se gli arbitri non si sono attenuti alle regole imposte dalle parti come condizione di validità del lodo;
- 5) se non è stato osservato nel procedimento arbitrale il principio del contraddittorio.

Al lodo contrattuale non si applica l'articolo 825.».

ASPETTI DEONTOLOGICI E PROFESSIONALI DEL CTU

16.1. L'iscrizione all'albo e riforma "Cartabia"

L'iscrizione all'Albo dei CTU è prevista per chi:

- a) competenza tecnica;
- b) possiede una specchiata condotta morale;
- c) è iscritto a un Ordine o a un Collegio professionale.

Per competenza tecnica s'intende una conoscenza approfondita di una materia. Conoscenza ottenuta tramite il conseguimento di un titolo di studio o attraverso lo svolgimento di una specifica attività professionale.

La condotta morale riguarda il comportamento del richiedente l'iscrizione, che non solo non deve incorrere in condanne penali o civili, ma neppure in sanzioni disciplinari e amministrative, in quanto espressione di mancanza di senso civico.

La Legge n. 206 del 26 novembre 2021 (G.U.R.I. n. 292 del 9 dicembre 2021) – di delega al governo per l'efficientamento del processo civile – prevede, inoltre, all'art. 1, comma 16, lettera e), la formazione continua dei consulenti tecnici e periti. Vale a dire un meccanismo di acquisizione periodica di un certo numero di Crediti Formativi Professionali (CFP) per il mantenimento dell'iscrizione all'Albo, come già accade per la stessa professione (in questo caso non con il mantenimento dell'iscrizione, ma con provvedimenti disciplinari in caso di mancata formazione).

Essere iscritti a un Ordine o a un Collegio sarà condizione necessaria, ma non sufficiente a mantenere la propria iscrizione.

Lo stesso dispositivo ha previsto, sempre in materia di Albo dei CTU:

- di rivedere il percorso di iscrizione dei consulenti presso i tribunali, favorendo l'accesso alla professione anche ai più giovani;
- di distinguere le varie figure professionali, caratterizzate da percorsi formativi differenti anche per il tramite dell'unificazione o aggiornamento degli elenchi, favorendo la formazione di associazioni nazionali di riferimento;
- la creazione di un albo nazionale unico, al quale magistrati e avvocati possano accedere per ricercare le figure professionali più adeguate al singolo caso;
- favorire la mobilità dei professionisti tra le diverse corti d'appello, escludendo obblighi di cancellazione da un distretto all'altro;
- prevedere la formazione continua dei consulenti tecnici e periti;

- tutelare la salute, la gravidanza o le situazioni contingenti che possono verificarsi nel corso dell'anno lavorativo, prevedendo la possibilità di richiesta di sospensione volontaria come prevista in altri ambiti lavorativi;
- istituire presso le corti d'appello una commissione di verifica deputata al controllo della regolarità delle nomine, ai cui componenti non spettano compensi, gettoni di presenza, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati.

Il D.Lgs. n. 149/2022 in attuazione della Legge n. 206/2022 ha poi introdotto concretamente le seguenti modifiche del codice di procedura civile:

Art. 3 (Modifiche al codice di procedura civile)

14. Al Libro II, Titolo I, Capo II, Sezione III, Paragrafo 1, del codice di procedura civile, all'articolo 193, dopo il primo comma è aggiunto il seguente: *«In luogo della fissazione dell'udienza di comparizione per il giuramento del consulente tecnico d'ufficio il giudice può assegnare un termine per il deposito di una dichiarazione sottoscritta dal consulente con firma digitale, recante il giuramento previsto dal primo comma. Con il medesimo provvedimento il giudice fissa i termini previsti dall'articolo 195, terzo comma.»*.

Art. 4 (Modifiche alle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie)

2. Al Titolo II, Capo II, Sezione I, delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 13, dopo il terzo comma, è aggiunto, in fine, il seguente: *«Con decreto del Ministro della giustizia, adottato di concerto con i Ministri dell'economia e delle finanze e dello sviluppo economico, sono stabilite le ulteriori categorie dell'albo e i settori di specializzazione di ciascuna categoria. Con lo stesso decreto sono indicati i requisiti per l'iscrizione all'albo nonchè i contenuti e le modalità della comunicazione ai fini della formazione, della tenuta e dell'aggiornamento dell'elenco nazionale di cui all'articolo 24 -bis.»*;

b) all'articolo 15:

- 1) al primo comma, le parole «sono forniti di speciale competenza tecnica in una determinata materia» sono sostituite dalle seguenti: *«rispettano i requisiti determinati con il decreto di cui all'articolo 13, quarto comma»*;
- 2) la rubrica è sostituita dalle seguenti parole: *«Iscrizione e permanenza nell'albo»*;
- 3) dopo il quinto comma sono aggiunti, in fine, i seguenti: *«Con il decreto di cui all'articolo 13, quarto comma, sono stabiliti, per ciascuna categoria, i requisiti per l'iscrizione, gli obblighi di formazione continua e gli altri obblighi da assolvere per il mantenimento dell'iscrizione, nonchè le modalità per la verifica del loro assolvimento. Con lo stesso decreto sono stabiliti altresì i casi di sospensione volontaria dall'albo.»*;

RESPONSABILITÀ DEL CTU

17.1. La responsabilità del CTU

Il CTU, quale pubblico ufficiale, egli ha l'obbligo di risarcire il danno cagionato con la violazione dei doveri connessi al proprio incarico ed è chiamato, altresì, al rispetto delle norme deontologiche proprie dell'Ordine o Collegio professionale di appartenenza, quali l'indipendenza professionale e intellettuale, la competenza specifica, l'obiettività, la correttezza e la trasparenza nel proprio lavoro, oltre alla diligenza ed allo scrupolo nell'assolvimento dell'incarico. L'inosservanza dei termini fissati nel calendario processuale dal Giudice, può costituire una violazione disciplinare da parte del CTU e può dunque essere considerata ai fini della nomina o della valutazione dello stesso.

L'attività di controllo e vigilanza sull'operato dei CTU viene esercitata dal Presidente del Tribunale, d'ufficio o su istanza del Procuratore della Repubblica o del Presidente dell'ordine professionale di appartenenza. Il Presidente del Tribunale può anche promuovere procedimenti disciplinari contro i consulenti che non hanno tenuto una condotta morale specchiata o che non hanno ottemperato agli obblighi derivanti dagli incarichi ricevuti.

In tale fattispecie rientrano i casi di condanne penali e civili, nonché le sanzioni disciplinari e amministrative per fatti non inerenti al mandato del CTU; anche nel caso queste non siano grave entità poiché possono comunque incidere sull'esercizio della professione dell'esperto, giacché denotano mancanza di senso civico e sfregio della legalità.

I provvedimenti disciplinari nei confronti del CTU, da parte del Presidente del Tribunale, possono essere presi qualora il Consulente in seguito al conferimento d'incarico:

- rifiuti, ingiustificatamente, di prestare il proprio ufficio;
- non compaia all'udienza per il giuramento senza un giustificato motivo;
- non depositi la relazione nel termine previsto senza un giustificato motivo;
- non avvisi le parti dell'inizio delle operazioni peritali con conseguente nullità e rinnovo della Consulenza;
- mostri negligenza nell'espletamento dell'incarico;
- assuma il mandato senza avere un'adeguata e specifica preparazione.

La competenza nel giudizio disciplinare spetta al Comitato formato dal Presidente del Tribunale, dal Procuratore della Repubblica e da un professionista iscritto all'Albo professionale designato dal Consiglio dell'ordine o dal Collegio di categoria a cui appartiene il Consulente tecnico sottoposto al giudizio disciplinare.

L'art. 19¹ disp. att. del c.p.c. stabilisce quali siano le cause oggetto di un procedimento disciplinare nei confronti dei consulenti che non abbiano tenuto una condotta morale specchiata o che non abbiano ottemperato agli obblighi derivanti dagli incarichi ricevuti.

Le sanzioni disciplinari che possono essere comminate ai consulenti, abbiamo già visto, sono:

- l'avvertimento;
- la sospensione dall'Albo o dal Collegio per un tempo non superiore a un anno;
- la cancellazione dall'Albo o dal Collegio di appartenenza.

L'**avvertimento** è una pena morale e consiste in un rimprovero al CTU per la mancanza commessa o per il comportamento tenuto con esortazione a non ricadervi.

La **sospensione** dall'Albo per un tempo non superiore a un anno incide ovviamente sulla professione del consulente sospeso, dal momento che, come conseguenza di tale sanzione, costui non potrà essere nominato, non potrà accettare l'incarico se nominato e non potrà proseguire nell'espletamento del mandato affidatogli per tutta la durata della sospensione. Alla fine di tale periodo il consulente potrà riprendere l'esercizio delle sue funzioni senza ulteriori provvedimenti da parte del Comitato.

La **cancellazione** dall'Albo è, invece, una sanzione espulsiva ed è quindi la più grave, in quanto è definitiva impedendo al professionista di esercitare ulteriormente il proprio ruolo.

Ai sensi dell'art. 21 disp. att. c.p.c., qualora il Presidente del Tribunale ritenga necessario promuovere un provvedimento disciplinare nei confronti del consulente, comunica formalmente al CTU quanto contestato, raccogliendo risposta scritta.

Nel caso in cui questi non risolva la questione e il Presidente del Tribunale ritenga opportuno dover continuare il procedimento, il CTU viene invitato con biglietto di Cancelleria a presentarsi personalmente davanti al Comitato disciplinare la cui decisione andrà presa a maggioranza di voti.

Dopo l'audizione del consulente il Comitato prenderà le sue decisioni.

Qualora le risposte alle contestazioni fornite dal tecnico risultino soddisfacenti, il Comitato può disporre di non procedere, richiedendo l'archiviazione del caso. Qualora, invece, ritenga che l'esperto non abbia tenuto una condotta morale specchiata o non abbia ottemperato agli obblighi derivanti dagli incarichi ricevuti può decidere di applicare le sanzioni. Il consulente entro quindici giorni dalla notifica del provvedimento può sporgere reclamo al Comitato, formato dal Primo Presidente della Corte di Appello, dal Procuratore generale della Repubblica, dal Presidente dell'ordine forense e dal Presidente dell'Ordine professionale al quale appartiene l'interessato; i quali, decidendo nel merito,

¹ Art. 19 delle disposizioni di attuazione del c.p.c.:

«1. La vigilanza sui consulenti tecnici è esercitata dal presidente del tribunale, il quale, d'ufficio o su istanza del procuratore della Repubblica o del presidente dell'Ordine professionale, può promuovere procedimento disciplinare contro i consulenti che non hanno tenuto una condotta morale e politica specchiata o non hanno ottemperato agli obblighi derivanti dagli incarichi ricevuti.

2. Per il giudizio disciplinare è competente il comitato indicato nell'articolo 14.».

COMPENSI DEL CTU

18.1. Il quadro normativo

Il testo di riferimento per la determinazione del compenso del CTU un tempo era la Legge n. 319/1980 oggi, invece, regolato dal D.P.R. n. 115/2002 noto anche come "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di spese di giustizia". Tale TU ha esplicitamente abrogato la precedente legge tranne l'articolo 4 relativo agli onorari a tempo. Gli articoli che interessano il CTU definiti dal titolo VII di tale TU quali "Ausiliari del magistrato nel processo penale, civile, amministrativo, contabile e tributario" sono quelli che vanno dal 49 al 72.

Per la determinazione dei compensi del CTU il quadro normativo è, pertanto, così composto:

- a) art. 4¹ della Legge n. 319/1980;
- b) artt. dal 49 al 72 del D.P.R. n. 115/2002.

Contemporaneamente all'approvazione del TU è stato approvato il D.M. 30 maggio 2002 meglio noto come "Adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti, tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione dell'Autorità giudiziaria in materia civile e penale" il quale aggiorna sia gli onorari a vacazione dell'art. 4 e rinnova e rivede le "Tabelle degli onorari" da riconoscere ai CTU le quali contengono la misura degli onorari fissi e di quelli variabili.

Successivamente al 2002 le tariffe dei professionisti sono state interessate dall'art. 2 del cosiddetto Decreto Bersani, convertito con Legge 4 agosto 2006, n. 248, nel quale sono abrogate le tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico. La

¹ Art. 4 della Legge 8 luglio 1980, n. 319:

«Per le prestazioni non previste nelle tabelle e per le quali non sia applicabile l'articolo precedente gli onorari sono commisurati al tempo impiegato e vengono determinati in base alle vacanze. La vacanza è di due ore. L'onorario per la prima vacanza è di € 14,68 e per ciascuna delle successive è di € 8,15. L'onorario per la vacanza può essere raddoppiato quando per il compimento delle operazioni è fissato un termine non superiore a cinque giorni; può essere aumentato fino alla metà' quando è fissato un termine non superiore a quindici giorni. L'onorario per la vacanza non si divide che per metà; trascorsa un'ora e un quarto è dovuto interamente. Il giudice non può liquidare più di quattro vacanze al giorno per ciascun incarico. Questa limitazione non si applica agli incarichi che vengono espletati alla presenza dell'autorità giudiziaria, per i quali deve farsi risultare dagli atti e dal verbale di udienza il numero delle vacanze. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 435 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, il magistrato è tenuto, sotto la sua personale responsabilità, a calcolare il numero delle vacanze da liquidare con rigoroso riferimento al numero delle ore che siano state strettamente necessarie per l'espletamento dell'incarico, indipendentemente dal termine assegnato per il deposito della relazione o traduzione.»

circostanza ha fatto sorgere il legittimo dubbio sul perché della continuità dell'applicazione come compenso del CTU delle regole del 2002 e non siano, invece, state superate dal decreto Bersani. A tal proposito è intervenuta la Corte di Cassazione, sentenza n. 9781 del 12 maggio 2016, la quale ha affermato che l'opera svolta dal consulente deve essere retribuita non facendo riferimento alle tariffe professionali, ma a quelle giudiziali previste dal D.M. 30 maggio 2002, ciò perché CTU non esegue un incarico professionale (regolato per il compenso dalle tariffe professionali) ma, diventando ausiliario del magistrato, assume una veste autonoma e diversa, visto che diventa parte del "sistema giustizia" con le conseguenti maggiori responsabilità.

Il CTU è da ritenersi un Pubblico Ufficiale come attestato più volte dalla giurisprudenza penale. Nella sostanza, alla fine dell'opera prestata, il compenso viene attribuito non tanto al professionista, bensì all'ausiliario, con la conseguente applicazione della relativa disciplina tariffaria.

18.2. Modalità di calcolo

L'art. 49 del TU sulle Spese di Giustizia prescrive che agli Ausiliari del magistrato spettino l'onorario, l'indennità di viaggio e di soggiorno, le spese di viaggio (con l'avvertenza che quelle effettuate con mezzo proprio vanno previamente autorizzate) e il rimborso delle spese sostenute per l'adempimento dell'incarico.

Gli onorari sono **fissi, variabili e a tempo**.

Il primo comma dell'art. 50, sempre del TU, prescrive che la misura degli onorari fissi, variabili e a tempo è stabilita mediante tabelle, approvate con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze (fissate dal D.M. 30 maggio 2002).

Gli onorari a tempo, abbiamo già visto, sono fissati dall'art. 4, oggi ancora in vigore, della vecchia legge che regolava la materia.

Sugli onorari l'art. 51 del TU prevede alcuni correttivi nel determinare i compensi, in base ai quali il Magistrato deve tener conto delle difficoltà, della completezza e del pregio della prestazione fornita dal CTU, per cui gli onorari (fissi e variabili) *possono essere aumentati sino al venti per cento*, se il magistrato dichiara l'**urgenza** dell'adempimento con decreto motivato.

Ulteriore correttivo è stabilito dall'art. 53 del TU per gli incarichi collegiali dove prescrive, nel caso l'incarico sia stato conferito a un collegio di ausiliari, che il compenso globale venga determinato sulla base di quello spettante al singolo, aumentato del quaranta per cento per ciascuno degli altri componenti del collegio, salvo il caso in cui il Magistrato disponga che ognuno degli incaricati debba svolgere personalmente e per intero l'incarico affidatogli.

La legge prevede anche decurtazioni dell'onorario, quale penalità, nel caso di ritardo nell'espletamento dell'incarico, norma usualmente poco applicata dai magistrati in sede di liquidazione del compenso, in ogni caso l'art. 52 del TU prevede che, nel caso in cui la



Il manuale si va a inserire in un segmento editoriale ormai affollato da numerose proposte cercando, per questo, di proporsi in una maniera diversa.

In primo luogo il testo è esplicitamente rivolto ai Consulenti Tecnici d'Ufficio (CTU) in materia edilizia, progettuale, estimativa e contabile, vale a dire ai tecnici.

Il Manuale, inoltre, vuole fornire – per mezzo di cinque capitoli essenziali – le *skill* fondamentali necessarie al CTU per affrontare l'importante ruolo al quale egli è chiamato. Le *skill* fornite nei suddetti capitolo sono:

- Prima *skill*
Risolvere problemi che necessitano una valutazione
- Seconda *skill*
Risolvere problemi legati ad aspetti catastali
- Terza *skill*
Inquadrare problemi legati all'edilizia e all'urbanistica
- Quarta *skill*
Risolvere problemi legati ai vincoli urbanistici e ambientali
- Quinta *skill*
Tutela della proprietà

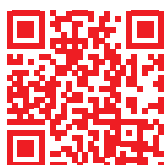
Questi capitoli vogliono costituire una interessante sintesi delle materie per le quali il Giudice è solito rivolgersi al tecnico e possono costituire per i tecnici neofiti nel mondo della consulenza una base formativa. Per i tecnici di maggiore esperienza, invece, possono rappresentare un interessante ripasso o anche il necessario aggiornamento alle numerose novità delle materie tipiche del perito.

Dopo aver affrontato le competenze professionali di base il manuale affronta dal punto di vista giuridico tutte le varie tipologie di Consulenza Tecnica alle quali è possibile essere chiamati sia per quanto attiene le istanze del Giudice (civile o penale) e sia per quanto attiene la difesa di una delle parti.

Il Manuale prevede anche le consulenze per riti speciali come il processo Amministrativo, l'arbitrato e la mediazione e si conclude con gli aspetti tariffari.

Per ogni argomento il manuale offre una pratica impostazione su come “muoversi” dal punto di vista operativo considerando quali aspetti non vanno trascurato al fine di non incorrere in sanzioni disciplinari o, peggio, sanzioni penali.

Graziano Castello, architetto libero professionista con studio di ricerca, formazione, consulenza e progettazione con sedi in Genova e Ventimiglia, Milano e Roma. Vanta oltre 50 pubblicazioni in materia di Valutazione immobiliare, Due diligence immobiliare, Valorizzazione immobiliare e Consulenza Tecnica con le più importanti case editrici italiane ed europee. Ha al suo attivo più di 100 tra webinar, corsi in presenza e corsi asincroni. È autore di software a uso professionale per i tecnici. Svolge attività di progettazione architettonica e urbanistica su tutto il territorio nazionale e nel Sud della Francia. Presidente ISVIM (Istituto italiano di studi di Valutazioni, valorizzazioni e investimenti immobiliari). Amministratore Uni-co.live Srl; Amministratore Alti Rendimenti Srl.



ISBN 13 978-88-277-0390-8



9 788827 703908 >

Euro 44,00