



CONSULTA  
REGIONALE LOMBARDA  
DEGLI ORDINI  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI

via Solferino 19, 20121 Milano  
tel. 02 29002174 - fax 02 63618903  
e-mail: segreteria@consulta-al.it  
www.consultalombardia.archiworld.it  
C.F. 11361640151

## E-MAIL

Spett.li  
Ufficio di Presidenza della  
Conferenza Nazionale Ordini presso il CNAPPC

CNAPPC - Dipartimento Interni  
Gent. Arch. Pasquale Felicetti

Gentili componenti dell'Ufficio di Presidenza

Milano, 7 ottobre 2015  
Prot. n. 10 - 9

**Oggetto:** Compenso del perito estimatore nelle Procedure Esecutive Immobiliari - contributi e proposte in merito alle azioni conseguenti all'entrata in vigore della Legge 132/2015 del 06/08/2015.

Gentili tutti,

richiamando la Circolare CNAPPC n. 3161 del 09/09/2015 la nostra nota prot. 9-10 del 17/09/2015 nonché l'intervento sul tema da parte del nostro Delegato - arch. Michele Pierpaoli - al Tavolo "Lavoro" nella riunione della Delegazione a base regionale del 1 ottobre scorso, con la presente riteniamo opportuno richiamare nuovamente alla Vs attenzione la tematica in oggetto.

Premesso che riteniamo instaurabile un giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 161, comma 2, della legge 132/2015 del 06/08/2015 in quanto palesemente in contrasto con gli artt. 3 - 35 - 36 della Costituzione; tuttavia non ci si illude circa la difficoltà insita in tale percorso. Ciò, nonostante il conforto della recente sentenza della Corte Costituzionale n. 192/2015 in merito all'illegittimità della riduzione di un terzo dei compensi spettanti ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite a richiesta dell'autorità giudiziaria nelle cause con patrocinio gratuito. Tale sentenza, costituisce un importante precedente laddove il seguente passaggio:

*“Vi sarebbe anche un più generale connotato di irrazionalità della disciplina, poiché la riduzione de qua interviene su criteri di computo già comunemente ritenuti inadeguati, per difetto, all'impegno richiesto per le prestazioni di perizia o di interpretariato. Sarebbe dunque aggravata la difficoltà, già molto seria, di coinvolgere soggetti professionalmente affidabili, nell'interesse della giustizia, al fine di procurare le necessarie prestazioni di consulenza.”*

sostanzierebbe l'illegittimità anche dell'art. 161 comma 3 ove si stabilisce che l'importo



dell'onorario (già notoriamente inadeguato) vada calcolato sul prezzo effettivo di vendita e non sul valore di stima. Così molte altre argomentazioni a motivazione della sentenza appaiono applicabili all'articolo in questione e ciò dovrebbe far ben sperare in un giudizio di incostituzionalità dello stesso.

D'altro canto appare doveroso sottolineare come l'articolo 161, comma 3 sia altresì in contrasto con l'art. 2233 del codice civile secondo comma: "In ogni caso la misura del compenso deve essere adeguata all'importanza dell'opera ed al decoro della professione".

Va detto comunque che a livello di strategia "politica" occorre tenere ben presente che, qualora nel giudizio di illegittimità risultassimo soccombenti, ci si deve domandare quale tipo di credibilità possiamo mantenere nei confronti del nostro Ministero di riferimento. In ogni caso, come si diceva, appare evidente che si tratterebbe di un percorso lungo, che nel frattempo lascerebbe "scoperti" i colleghi che di perizie per i tribunali si occupano.

Di conseguenza appare indispensabile trovare una "*soluzione utile ed immediata*", che possa, come si è detto nel precedente documento, colmare il vuoto normativo rispetto alle disposizioni pratico-attuative della nuova modalità di liquidazione dei compensi e spese ai periti.

Si ritiene pertanto utile sottoporre alla Vs attenzione le azioni intraprese al ns livello regionale, perché possano eventualmente costituire una base per la redazione di un contributo comune e condiviso da sottoporre al Ministero, affinché emani delle utili ed eque Linee Guida applicative della norma.

In sintesi queste le azioni intraprese.

#### Azione di mappatura delle modalità di applicazione da parte dei vari Tribunali:

Le risultanze di questa mini indagine ci mostrano come la discrezionalità applicativa da parte dei Giudici sia massima: si va dal liquidare il massimo acconto consentito (50%) al non liquidare alcun acconto sul compenso!

Per quanto concerne la liquidazione delle spese, anche qui si osserva la massima differenziazione: dal riconoscere nel migliore dei casi il 100% delle spese giustificate e di quelle di studio, al non riconoscerle affatto.

Ci sono poi oasi "felici" ove i Giudici riconoscono il 50% dell'onorario sugli scaglioni massimi dell'art. 13 del Dlgs 2002 con applicazione dell'art. 52 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 (che prevede il raddoppio dell'onorario) e tutte le spese di studio, oltre a tutte le prestazioni non dipendenti dal valore dell'immobile. O altri ambiti in cui i Giudici, amareggiati per gli ultimi eventi normativi, riconoscono pubblicamente l'incostituzionalità dell'articolo 161 e ne ventilano l'impugnazione alla Corte Costituzionale.

Appare evidente che tale disparità applicativa, nelle differenti giurisdizioni dei Tribunali di una stessa regione, non abbia ragion d'essere.



Azione di interlocuzione con i giudici – di concerto con i rappresentanti delle altre categorie (ingegneri e geometri) – al fine di proporre protocolli d'intesa che bypassino il vuoto normativo cui sopra si è accennato.

Alcuni incontri si sono già tenuti, altri avverranno a breve.

Dall'esperienza sopra maturata, sulla scorta di precedenti protocolli di intesa tra i Tribunali ed i periti estimatori, appare evidente che sia possibile trovare accordi “locali” sulle modalità di liquidazione, che possano essere soddisfacenti (dignitose) per i periti e altrettanto per i Giudici che riconoscono la professionalità e il lavoro importante che i periti svolgono.

Esame delle criticità relative all'incertezza del compenso in quanto legato al valore di vendita dell'immobile e allontanato nel tempo nonostante le prestazioni dei Periti terminino col deposito della perizia di stima.

Di questo abbiamo riferito nella nostra nota prot. 9-10 del 17/09/2015. Preme qui ribadire come, di fatto, l'art. 161 della L. 132/2015 trasformi l'incarico al perito in una obbligazione di risultato, senza che il perito possa in alcun modo adoperarsi nel raggiungimento del risultato atteso.

Sulla scorta di queste osservazioni, riteniamo che sia auspicabile condividere alcune considerazioni che potranno farsi proposta al Ministero per l'emanazione di Linee Guida nazionali, una volta sviluppato un adeguato confronto sul tavolo “Lavoro” della Delegazione Consultiva.

### Proposta

I principi irrinunciabili che riteniamo di proporre alle Vs osservazioni, sono i seguenti:

1. Liquidazione all'udienza ex art. 569 cpc di :
  - a) il 50% del compenso sul valore dell'immobile applicando l'art. 13 del D.M. 30 maggio 2002;
  - b) il 100% delle spese documentate e di quelle NON dipendenti dal valore dell'immobile;
  - c) il 100% del compenso per rilievi, aggiornamento catastale, Attestato di Prestazione Energetica, verifica di conformità urbanistico-edilizia, computo della “messa in pristino” in base alle previsioni dell'art. 11 e dell'art. 12 art. del DM 30 maggio 2002.
2. Riconoscere al perito in sede di accettazione di incarico un congruo fondo spese per le voci di cui ai punti b) e c) precedenti, da versarsi a cura del creditore procedente, entro e non oltre i 30 giorni dall'incarico, pena la decadenza della procedura. Di tale importo si terrà conto deducendolo in sede di richiesta di liquidazione della parcella (cioè all'atto del deposito telematico della perizia), nella quale si esporrà come detto al punto a) l'onorario al 50% e come detto ai punti b) e c) le spese al 100%.
3. Determinazione delle altre spese non dipendenti dal valore dell'immobile (accessi vari, incombeni di cancelleria in capo ai periti, spese di studio ecc.) a vacazione o meglio stabilendo un congruo importo fisso non soggetto a dimidiazione, né a conguaglio finale.



In buona sostanza, quel che si intende è che tutte le attività previste dall'art. 173 bis vengano riconosciute e compensate in base ad un prezzario stabilito sulla scorta del DM 30/05/2002 e, trattandosi di attività che non dipendono dal valore dell'immobile, vengano liquidate all'udienza ex art. 569 cpc al 100%. In tal modo si avrebbe la certezza che tutte le attività espletate vengano adeguatamente compensate subito e per intero, ovviando almeno in parte ai danni dovuti alla circostanza che il compenso sia calcolato sull'importo di vendita e che una parte di esso (come detto, in alcuni casi attualmente TUTTO l'importo!) sia allontanato nel tempo.

Resterebbero da considerare ancora due questioni:

- che NON si operi alcun conguaglio nel caso in cui il compenso calcolato sul valore di vendita sia inferiore all'acconto percepito, né tantomeno nel caso in cui l'immobile non venga assegnato;
- che il restante 50% del compenso, ammesso che sia dovuto, venga corrisposto al perito dal Custode delegato alla vendita al momento dell'effettuazione del riparto del ricavato.

Quindi, chiediamo alla Delegazione Consultiva di esprimersi in merito alla proposta ed eventualmente di osservare circa aspetti che potrebbero essere sfuggiti alla nostra disamina.

Riteniamo che questa potrebbe essere la proposta da sottoporre al Ministro che, in caso di accoglimento, dovrebbe essere diramata ai vari Tribunali. Il vantaggio che il Ministero potrà senz'altro riconoscere sarebbe costituito dal fatto che non vada cambiata la L. 132/2015, ma unicamente precisato che le prestazioni dell'art. 173-bis siano adeguatamente compensate e come. Questa azione dovrebbe auspicabilmente essere accompagnata dall'atteso aggiornamento delle tariffe giudiziarie.

Un cordiale saluto.

il Referente  
Arch. Laura Boriani

il Segretario  
Arch. Alessio Rossi

il Presidente  
Arch. Giovanni Vanoi