

Compensi CTU: Ingegneri contro il Decreto Legge n. 83/2015

08/09/2015 - Non poteva passare inosservata la norma contenuta nel **decreto legge 27 giugno 2015, n. 83** che modificando le disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile, prevede che i compensi dei CTU siano calcolati sulla base del valore di vendita e non su quello stimato.

Pronta è arrivata la critica del **Consiglio Nazionale degli Ingegneri** verso il D.L. n. 83/2015 che durante la fase di conversione in Legge (con la Legge 6 agosto 2015, n. 132) ha modificato l'art. 161 (Giuramento dell'esperto e dello stimatore) delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile prevedendo, in particolare, l'inserimento di un nuovo comma che recita: *"Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima"*. Con la modifica apportata, il compenso del CTU dovrà essere calcolato sul prezzo di vendita dell'immobile e non sul valore dello stesso al momento dello svolgimento delle attività di valutazione. Si dovrà, dunque, attendere la liquidazione del bene prima che l'esperto del giudice possa aver pagata la sua parcella.

"Le misure previste in materia fallimentare, civile e processuale, relativamente all'attività di valutazione dei beni, rappresentano l'ennesimo duro colpo inferto al mondo delle professioni. Ancora una volta assistiamo allo svilimento del lavoro dei professionisti a tutto vantaggio del mondo bancario". Questa è la netta presa di posizione di **Armando Zambrano**, Presidente del **Consiglio Nazionale degli Ingegneri**.

Anche il web si è scatenato con commenti poco felici nei confronti del Governo che, ancora una volta, avrebbe portato avanti una politica penalizzante verso i professionisti che operano soprattutto nelle esecuzioni immobiliari.

"Si tratta - ha spiegato Armando Zambrano - di misure gravemente penalizzanti per i professionisti esperti chiamati ad effettuare le valutazioni degli immobili pignorati. Intanto perché, com'è noto a tutti, dal momento della stima possono passare anche molti anni prima che il bene sia effettivamente venduto. Il che comporta un'inaccettabile rinvio del pagamento dei compensi dovuti al professionista per la prestazione erogata".

"Ma c'è di peggio -ha continuato il leader del CNI - Poiché, per molteplici ragioni, capita che i beni pignorati siano venduti a cifre più basse rispetto a quelle stimate, ciò determinerà un grave danno economico per i professionisti. I quali, di fatto, sono obbligati a partecipare al rischio d'impresa derivante dal processo di vendita, che dovrebbe restare in capo esclusivamente al soggetto che ha erogato il prestito dal quale è scaturito il pignoramento del bene. Per fare un esempio, è come se si chiedesse ad un meccanico che ha riparato un'auto di attendere la vendita della vettura per il saldo del pagamento, condizionando il suo compenso non al costo dei ricambi e della manodopera ma al prezzo dell'ipotetica vendita. Quale meccanico sarebbe così folle da accettare?".

Oltre i danno la beffa

Il Presidente degli Ingegneri Italiani ha fatto notare anche un aspetto clamoroso della norma. *"Poiché la legge prevede la possibilità di liquidare all'esperto fino al 50% delle sue spettanze sulla base del valore di stima, nel caso il cui - per mutate condizioni di mercato o per altre ragioni - il*

bene fosse venduto ad una cifra significativamente inferiore rispetto al valore stimato, questi si vedrebbe costretto, magari a distanza di anni, a restituire una parte del compenso ricevuto. Oltre al danno, la beffa!".

*In ogni caso - **conclude Zambrano** - appare ancora di più urgente l'approvazione dell'adeguamento della tariffa giudiziaria, a proposito della quale c'è un preciso impegno da parte del Ministro Orlando. Sul problema è intervenuto il Consigliere del CNI **Andrea Gianasso** che ha affermato: "Non si tratta di un risparmio di denaro pubblico ma di un inaccettabile e ingiustificato regalo alle banche, dato che il costo delle perizie estimative non è a carico dello Stato ma degli enti esecutanti. Oltretutto, questa pesante e illegittima penalizzazione a danno dei professionisti avviene in un momento di grande difficoltà per tutti i cittadini italiani, per i professionisti in particolare e ancora di più per i periti stimatori, considerando anche l'esiguo compenso previsto per le stime immobiliari. Sussistono, pertanto, seri dubbi sulla legittimità costituzionale del provvedimento. Inoltre, non si comprende per quale motivo, fra tutti coloro che operano per la giustizia nell'ambito delle esecuzioni immobiliari, il risparmio a vantaggio delle banche debba essere ottenuto penalizzando soltanto i professionisti che operano come periti stimatori, che sono soltanto uno dei tanti anelli della catena dei soggetti che intervengono nella procedura".*

Le domande, a questo punto, nascono spontanee: **come mai durante la fase di conversione del D.L. n. 83/2015, nessuno si è accorto di questa modifica?**ma, soprattutto, **perché bisogna aspettare "il dopo" e non agire direttamente durante la fase parlamentare per poter incidere sugli effetti di una norma?**

Ai posteri l'ardua sentenza...

A cura di **Gianluca Oreto**