

Egr. Collega

in questi giorni abbiamo partecipato al terzo ciclo di seminari per C.T.U. organizzato sapientemente dai colleghi arch. Rosanna LORUSSO , arch. Franco MASOTTI , arch. Saverio PARRELLA, nonché voluto dal presidente arch. Michele ORSILLO, incontro formativo condiviso assieme all'Ordine degli Ingegneri ed al Collegio dei Geometri della nostra città.

L'esperimento ha avuto una vasta platea e siamo grati a chi lo ha organizzato.

Anche in questa edizione sono stati chiamati tra i relatori alcuni giudici del Tribunale di Benevento : il loro apporto, sicuramente importante, forse richiedeva una maggiore sistematicità e completezza nell'esposizione . Tuttavia è apparso chiaro che, in ambito civile, sia il G.I. che il G.E. hanno come obiettivo principale quello di "chiudere" il contenzioso con una sentenza, ovvero quello di portare a termine l'esecuzione immobiliare con un decreto finale di trasferimento del bene pignorato. Inoltre non si è sottolineata abbastanza la responsabilità, sia civile che penale, che grava in testa all'ausiliario del giudice nello svolgimento delle sue funzioni. Ciò premesso, avendo visto frequentare il corso da colleghi giovani o comunque non ancora iscritti nell'elenco dei C.T.U. del tribunale, e quindi privi di qualsiasi esperienza a riguardo, vorrei subito porre alla loro attenzione il fatto che una volta depositata la *relazione peritale* , questo documento vivrà di vita propria e che la stessa, anche a distanza di anni, potrà nuovamente vederci interessati quali consulenti tecnici, sia per integrazioni (nell'esecuzione) sia in un eventuale nuovo giudizio civile in appello. Ed ancora , in situazione estremamente sgradita, coinvolti come convenuto principale o parte terza chiamata in causa : è questa la preoccupazione per la quale scrivo questa nota.

Le esecuzioni immobiliari e l'art. 173-bis ex art. 14 D.L. 27 giugno 2015 n. 83.

Sempre più spesso in questi ultimi anni il legislatore modifica ed integra articoli di precedenti leggi creando confusione , e come vedremo, determinando assunzioni di responsabilità gratuite ed impossibili da sostenere da parte dei tecnici liberi professionisti coinvolti. Entrando nel vivo del discorso tra questi rischi, ad esempio nell'ambito della *procedura esecutiva*, quello più grave è quando la relazione di stima diventa la ragione di una **vendita aliud pro alio**, situazione che vede sempre coinvolto in giudizio oltre il *creditore procedente* anche il *perito estimatore*.

Entrando nel vivo del discorso pongo subito l'attenzione al **comma 1 dell'art. 173-bis C.p.c. punto 7**, così come modificato dall'**art. 14 D.L. 27 giugno 2015 n. 83**, la fonte di quelli che sono i quesiti posti al perito stimatore dal G.E. sulla questione "*abuso edilizio*", comma dove testualmente si legge :

" I. L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare: .. omissis ..

*7) in caso di **opere abusive**, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'**articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380** e gli **eventuali costi della stessa**; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, **i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria** e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini*

della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;** (1) [Il corsivo è mio]

(1) Numero aggiunto dall'art. 14 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83. La modifica si applica dalla data del 27 giugno 2015.

Ebbene da una rapida lettura del testo si coglie come il legislatore individui in sostanza tre casi specifici :

A) " ... il controllo della possibilità (?) di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa... ";

B) "... la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere... "

C) "... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

Prima di continuare ad esaminare i casi di cui sopra, appare evidente che ciò che viene chiesto al *Perito*, nello sciogliere simili quesiti, vada ben oltre la funzione del solo "*stimatore*". Tuttavia questo tema ci porterebbe fuori del seminato.

Dei tre casi sopra elencati quello alla lettera **B)** è certamente il tipo meno critico in quanto si presuppone che già presso l'ufficio tecnico del Comune, dove l'immobile abusivo è stato costruito, esista archiviata una pratica precedentemente presentata, che deve essere ancora evasa in quanto rimasta sospesa. È questo il caso in cui l'U.T.C., ovvero lo Sportello Unico per l'Edilizia, deve necessariamente rispondere nel merito della questione su istanza del Consulente. Nella ipotesi in cui la pratica si fosse fermata solo per fatti formali e non per questioni ben più importanti [leggi : assenza del "*certificato di idoneità statica*" ed in tal guisa si rientrerebbe nella stessa casistica dei punti alle lettere A) e C) di cui prima] ebbene per tale eventualità tra *oblazioni*, *oneri di costruzione* , oneri di urbanizzazione e *diritti di segreteria* è possibile determinare **il costo** dell'intera operazione della *sanatoria straordinaria*.

È comunque importante sottolineare che rispondere alle tre domande , sopra riproposte, significa **sostituirsi** appieno alle competenze proprie della **autorità comunale**, dovendo applicare (ma sempre più

spesso *interpretare*) decreti, leggi e norme e garantire risultati che, in condizioni ordinarie, vengono ottenuti soltanto grazie al confronto diretto con i tecnici incaricati della amministrazione comunale.

Inoltre il *legislatore* sembra non sapere che dentro l'espressione "*opere abusive*" si celi una casistica numerosissima e variegata [anche in funzione non solo dell'**epoca** in cui è stato commesso l'abuso (si ricorda che tre sono stati i condoni straordinari) non solo del **tipo di struttura portante** , ma anche alla luce del regime normativo di tipo *sismico, idrogeologico, ambientale* , nonché riguardante **norme di piano** quali *zonizzazioni, fasce di rispetto, ecc.*] che caratterizzano l'uso dell'area su cui è stata costruita l'opera abusiva . Certamente di fronte ad un **illecito urbanistico**, tra i vincoli non rispettati quello più grave, e dalla impossibile soluzione in via predittiva, è quello **sismico** : chi è della materia, certamente i geometri, gli architetti e gli ingegneri [memori del fatto che per legge nessun Comune ricadente in territorio classificato sismico, in caso di *condono edilizio straordinario*, rilascia il *permesso di costruire in sanatoria* senza aver acquisito agli atti il *certificato di idoneità statica*] coglie quando sia erronea e forzata la narrativa nell'ultimo capoverso dell'art. 173 bis, che detta :

" *specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*".

A giudizio dello scrivente (Cfr. allegato) il **perito stimatore non deve calcolare alcuno importo** sapendo che questo potrà essere quantificato solo alla fine di un lungo e laborioso procedimento di verifica, non solo urbanistico ma anche strutturale, dal quale può scaturire la necessità di un *progetto di adeguamento* delle strutture portanti esistenti, e quindi del relativo *computo metrico*, così come disposto da legge.

Lo stesso dicasi per il punto sopra indicato alla lettera **A**) nel quale addirittura si parla di applicazione dell'**art. 36 del D.P.R. 380/2001** e succ. mod. ed int.: anche in questo caso il legislatore nell'art. 173 bis del C.p.c. è convinto (!) che il perito stimatore possa **sostituirsi** all'*autorità comunale* come se questa procedura , quella dell'art. 36 appunto , fosse in *regime di silenzio assenso*. L'euristica di chi ha variato nel 2015 l'articolo del C.p.c. in questione è fallace perchè anche in questo caso non è possibile garantire l'esito dell'istanza di "sanatoria" . Si ricorda che proprio il **comma 3 dell'art. 36** in questione detta;

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

(il grassetto è mio)

Per quanto il comma in questione sia semplicissimo nei suoi contenuti, ed estremamente breve , sfugge al legislatore che sull'istanza presentata ai sensi dell'**art. 36 del D.p.r. 380/2001** e succ. mod. ed int. l'ultima parola sia sempre e soltanto dell'autorità comunale. Si osserva che questo articolo, dal punto di vista squisitamente urbanistico, prevede la *doppia verifica* della conformità, delle opere da sanare, sia agli strumenti urbanistici vigenti al momento in cui il manufatto è stato costruito, sia al momento in cui si

elabora la relazione di stima. È evidente che il controllo a *posteriori*, effettuata da un tecnico esterno all'ente comunale, sia estremamente critica ed insidiosa dovendo tra l'altro dover accertare anche l'esistenza di eventuali *varianti*, successive all'adozione dello strumento urbanistico, che possono aver interessato l'area su cui insiste il manufatto in questione. Ed inoltre quale Ufficio Tecnico Comunale, su istanza del C.T.U., certifica questa **doppia conformità** che per legge questa verifica può essere presentata solo dal responsabile dell'abuso o dal proprietario dell'immobile ?

Ed inoltre :

- **Come è possibile**, in via predittiva, specificare nella relazione di stima della procedura esecutiva

" *il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*".

se rimane incognito l'esito della sanatoria stessa, procedura che non contempla il meccanismo del "silenzio assenso" ?

- **Come è possibile**, in via predittiva, indicare nella *relazione di stima* della procedura esecutiva la *sanabilità* o meno di una struttura portante in c.a., realizzata in zona sismica, della quale non sono disponibili presso il Genio Civile nè il deposito, nè parimenti *la relazione a lavori ultimati* ed infine la *relazione del collaudatore*?

- **Come è possibile**, in via predittiva, *determinare i costi da sostenere per verificare* la struttura portante dell'immobile abusivo ovvero il costo del suo *adeguamento* alla normativa sismica attuale, garantendo tra l'altro, che la struttura esistente possa essere davvero conformabile ai sensi del D.M. 14.01.2008 " *Norme tecniche per le costruzioni*" nonché alla Circolare 02.02. 2009 n. 617 " *Nuove norme tecniche per le costruzioni* ". ?

Infine anche per il punto descritto alla **lettera C)** il *legislatore* compie una forzatura nel modificare l'art. 173-bis del C.p.c.: una cosa è chiedere al perito stimatore se l'aggiudicatario potrà **presentare istanza** di sanatoria straordinaria, altro è **determinare** " *il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria* ": come già sopra articolato, nulla può essere asserito in via preventiva su di una procedura, quella della *sanatoria straordinaria*, così complessa e incerta, sulla quale si esprime in via esclusiva solo l'autorità comunale.

È opportuno sottolineare che **lo stimatore è chiamato esclusivamente ad esprimersi sui dati oggettivi ed attuali, presenti e verificabili al momento della sua prestazione professionale, per situazioni ordinarie e non straordinarie, come nel caso della sanatoria di un abuso: solo questo è garanzia di un elaborato peritale oggettivo e sottoponibile al contraddittorio.** Di contro un parere espresso su *possibili futuri scenari* di qualsiasi natura rientrerebbe nell'alea della **discrezionalità**, cosa sulla quale nessuno può o deve essere chiamato a giurare.

Si sottolinea che un atteggiamento prudente nella redazione della relazione di stima oltre a tutelare lo stesso autore della perizia, garantisce anche il *creditore procedente*, soggetti entrambi responsabili nei confronti dell'aggiudicatario dell'immobile abusivo.

Come evitare di incorrere nel rischio di una vendita aliud pro alio?

Si ricorda che il *perito stimatore* in qualità di **specialista esperto** non può emettere un parere sotto **giuramento** che viola la coerenza di una metodologia che non ha deroghe o semplificazioni : in *zona sismica* sono vigenti leggi e norme che, assieme a specifiche circolari ministeriali, descrivono dettagliatamente l'intero processo di **verifica** per le strutture portanti che certamente chi ha modificato l'art. 171 bis del C.p.c. ignora. Nel redigere la relazione si deve tenere a mente che la stessa è un documento il quale , richiamato anche nel *bando di gara* , verrà letto da colui che vuol partecipare alla gara per aggiudicarsi l'immobile sottoposto a vendita forzata: dalla lettura di questo documento, infatti, il probabile acquirente deciderà se partecipare o meno alla gara di vendita. È quindi importante **non certificare** alcun **esito né negativo - né positivo** o di **accoglimento** della domanda di *condono*. Proprio sugli importi, espressi in termini monetari, necessari alla **verifica della struttura** prima e al possibile suo *adeguamento*, poi, **non è possibile** indicare alcun **costo** specifico: si determinerà invece , in ragione dell'alea gravante sull'intera procedura di sanatoria da attivare , **limite che deve essere dichiarato espressamente in relazione**, un **abbattimento** indicato in percentuale (un coefficiente di deprezzamento) sul valore stimato e ritenendo comunque edotto il potenziale aggiudicatario anche di un eventuale esito negativo della stessa sanatoria (sia *ordinaria* - ex art. 36 DPR 380/2001 , sia *straordinaria* - ex Legge 47/85 e succ. mod. ed int.) e quindi di una **impossibilità all'utilizzo dell'immobile così acquistato** anzi, all'esito negativo dell'istanza di sanatoria, non escludendo il verificarsi di vedere emanata dal Sindaco del comune preposto una **ordinanza di pristino dei luoghi** con l'**abbattimento** dell'immobile così aggiudicato, come previsto anche dall'art. 98 del D.P.R. 380/2001 , che detta:

Art. 98 (L) Procedimento penale

(legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 23)

... omissis ...

3. Con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83,omissis

Quando si verifica la vendita aliud pro alio

Secondo giurisprudenza consolidata si configura l'ipotesi di vendita *aliud pro alio* (= una cosa per un'altra) quando il bene aggiudicato appartiene ad un genere del tutto diverso da quello indicato nell'ordinanza di vendita, ovvero quando è privo delle qualità necessarie per assolvere la sua naturale funzione economico-sociale, e quindi risulta compromessa la destinazione del bene all'uso che ha costituito il principale interesse e motivo di chi ha partecipato alla gara , proponendo appunto l'offerta di acquisto.

All'uopo si ricorda che l'**art. 75 del D.P.R. 380/2001** detta: "*Chiunque consente l'utilizzazione delle costruzioni prima del rilascio del certificato di collaudo è punito con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda da 103 a 1.032,00 euro.*" Inoltre l'**art. 48, commi 1 e 2** , dello stesso D.P.R. 380/2001 fa divieto

alle **aziende erogatrici di servizi pubblici** di distribuire le loro forniture alle opere abusive non sanate, il che limiterebbe in modo sostanziale l'uso abitativo dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Conclusioni

Ancora una volta, anche con la modifica dell'art. 173-bis del C.p.c., si vuol esternalizzare le responsabilità ed le inefficienze dell'apparato pubblico (leggi Decreto SCIA 1 e 2) poggiandole sulle spalle del tecnico che, per quanto *ausiliario del giudice*, comunque rimane un *libero professionista* esterno all'autorità giudiziaria e a quella pubblica, e per tanto esposto a maggiori ed gratuiti rischi: chi "sbaglia", di poi in un eventuale giudizio di risarcimento danni, è chiamato in prima persona, garantendo sia con l'assicurazione professionale ma anche con il patrimonio personale, nel caso in cui la polizza non preveda retroattività .

Pertanto il mio invito è alla prudenza , sollecitando il collega che legge questa nota a rivendicare una propria autonomia di giudizio sia nei confronti del magistrato, sia nei confronti dei difensori delle parti e di eventuali consulenti tecnici di parte. Se il magistrato necessariamente deve agire nel rispetto del C.p.c. , il tecnico stimatore , anche se ausiliario del giudice, applicherà la sua scienza con rigore logico proprio perchè libero professionista.

Come se non bastasse , a fronte di questi ulteriori gravami e gratuite responsabilità, si sono di fatto decurtati i compensi del perito stimatore, prevedendo la liquidazione solo al 50% della parcella calcolata per poi ridefinire l'eventuale saldo all'esito della vendita!

A questa comunicazione, di natura squisitamente discorsiva, si allegano **tre relazioni** integrative elaborate di recente dallo scrivente, per il Tribunale di Benevento, in occasione di due procedure esecutive dove per entrambe l'immobile stagito era completamente abusivo: detti scritti hanno una natura più tecnica, con riferimenti a leggi e circolari, che metteranno a disposizione del lettore una serie di suggerimenti da prendere in considerazione per eventuali future perizie estimative. Per la questione della **vendita aliud pro alio** l'Allegato n. 5 è quello più pregnante , relazione dove lo stimatore affronta direttamente l'argomento.

Tutti i file sono *oscurati* omettendo anche i nomi dei G.E. : sono state inserite invece le *liquidazioni* premettendo che è stato liquidato per intero quanto richiesto.

Per le *giurisprudenze* sull'argomento invito il lettore ad effettuare direttamente una ricerca sul web circa "la vendita *aliud pro alio* nell'esecuzioni immobiliari ".

Cordiali saluti.

Benevento 27 maggio 2017

firmato

Maurizio SALOMONE MEGNA, architetto