

Tullio D'Angelo

PERIZIE E PARERI IN TEMA DI INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Manuale di livello avanzato
per la stesura delle consulenze

1^a edizione – Ottobre 2015

 Legislazione Tecnica

© Copyright Legislazione Tecnica 2015

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di ottobre 2015 da

Stabilimento Tipolitografico Ugo Quintily S.p.A.

Viale Enrico Ortolani 149/151 – Zona industriale di Acilia – 00125 Roma

Legislazione Tecnica S.r.L.

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza dell'Autore, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente giurisprudenza. Le opinioni contenute nel testo sono quelle dell'Autore, in nessun caso responsabile per il loro utilizzo.

Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Autore da qualsiasi pretesa risarcitoria.

INDICE

PRESENTAZIONE.....	9
 Parte prima	
ASPETTI AFFERENTI L'ATTIVITÀ DEL CONSULENTE TECNICO.....	11
1. Nomina del Consulente tecnico	11
- <i>Nomina di più Consulenti</i>	<i>12</i>
- <i>Ordinanza di nomina e giuramento</i>	<i>13</i>
- <i>Facoltà discrezionale del Giudice per l'ammissione della consulenza</i>	<i>14</i>
- <i>Nomina di pubblico dipendente come Consulente tecnico</i>	<i>16</i>
- <i>Nomina di Consulente tecnico iscritto all'albo di altro Tribunale.....</i>	<i>18</i>
- <i>Nomina di Consulente non iscritto ad alcun albo</i>	<i>18</i>
2. Stesura della consulenza. La distribuzione del tempo	22
3. Se l'inizio delle operazioni peritali sia opportuno eseguirlo presso lo studio del Consulente d'ufficio oppure sulla località.....	31
4. Il Giudice condivide le conclusioni del Consulente d'ufficio	32
5. Quando non viene assegnato termine per il deposito della consulenza....	36
6. Saldo delle spettanze al Consulente tecnico	38
- <i>Anticipatorio</i>	<i>38</i>
- <i>Consulenza richiesta da un condomino: anticipazione delle spese.....</i>	<i>39</i>
7. Operazioni peritali deserte	40
8. Soluzione amichevole del contenzioso.....	41
- <i>Liquidazione e saldo delle spettanze del Consulente d'ufficio nel caso in cui la vertenza giudiziaria si risolva in via bonaria</i>	<i>44</i>
9. Incarichi.....	48
10. Obbligatorietà della residenza per l'iscrizione all'albo dei Consulenti d'ufficio	52
11. Il Consulente di parte. Ruolo e compiti	53
12. Le istanze di proroga	55
13. Difformità dei pareri espressi dai Consulenti in primo ed in secondo grado	56
14. Dismissione del mandato da parte di uno dei difensori	58
15. Il deposito della consulenza d'ufficio. Fattispecie del procedimento penale. Aspetti correlati.....	58
16. Il Consulente d'ufficio non deve accettare l'incarico in un supplemento di consulenza quando una delle parti sia debitrice nei confronti del Consulente.....	60
17. Possibilità di consultare il fascicolo d'ufficio.....	61
18. Consegna della relazione di stima a chi acquista l'immobile.....	61
- <i>Rilascio di copia della relazione da parte del curatore</i>	<i>61</i>

19. Conferma del Consulente d'ufficio in appello.....	62
20. I supplementi delle consulenze.....	64
<i>- Pregressi impegni del Consulente d'ufficio.....</i>	<i>65</i>
21. Mancata produzione di memorie di parte.....	65

Parte seconda

NORME DI LEGGE CHE INERISCONO L'ATTIVITÀ DEL CONSULENTE D'UFFICIO.....	69
---	-----------

Parte terza

LA SPECIFICA GIUDIZIALE. LIQUIDAZIONE E IMPUGNAZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI LIQUIDAZIONE. CASISTICA. ERRORI. <i>MINE VAGANTI</i>.....	83
1. Premesse in tema di compensi.....	83
2. Liquidazione del compenso ed opposizione.....	85
3. L'istanza di liquidazione di proposta di specifica giudiziale.....	87
4. Esempio di istanza di liquidazione di specifica giudiziale.....	90
5. Le indennità.....	92
6. Il provvedimento di liquidazione delle spettanze del Consulente d'ufficio.....	94
7. I ricorsi ai provvedimenti di liquidazione delle spettanze del Consulente d'ufficio. Casistica. Errori. Le <i>mine vaganti</i>.....	110
7.1. Primo esempio di ricorso in opposizione a decreto di liquidazione dei compensi del Consulente d'ufficio.....	110
7.2. Secondo esempio: più ricorsi ad uno stesso provvedimento di liquidazione dei compensi spettanti al Consulente d'ufficio.....	118
7.3. Terzo esempio di ricorso.....	132
7.4. Quarto esempio di ricorso in opposizione a decreto di liquidazione dei compensi del Consulente d'ufficio. La comparsa di costituzione del Consulente d'ufficio. Il provvedimento del Tribunale.....	142
8. Considerazioni conclusive in tema di ricorsi ai provvedimenti di liquidazione delle spettanze del Consulente d'ufficio.....	150

Capitolo 1

ASPETTI ESTIMATIVI INERENTI LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE. CASI PARTICOLARI DI STIMA.....	157
1. Il criterio del più probabile valore venale del bene.....	158
2. L'edificabilità dei terreni	158
3. I vincoli in materia urbanistica	159
4. Vincoli conformativi e vincoli espropriativi	164
5. La c.d. <i>edificabilità legale</i>	168
6. I <i>quattro momenti</i>	168
7. L'aspettativa edilizia. L'individuazione della volumetria	171
8. Il valore di trasformazione	173
9. Stima del valore delle aree edificabili secondo il criterio del costo di trasformazione.....	176
10. Opere realizzabili dall'iniziativa privata	181
11. La cessione di volumetria o la c.d. <i>circolazione dei diritti edificatori</i>	184
12. Il valore di aree urbane destinate ad opere di urbanizzazione	185
13. La relazione di stima	186
14. Casi particolari di stima	186
14.1. Stima dei giardini, parchi e aziende florovivaistiche	187
14.2. Stima dei castelli	189
14.3. Stima delle chiese	190
14.4. Stima delle torri	193
14.5. Stima dei teatri	193
14.6. Stima dei fabbricati strumentali all'attività stessa quali alberghi, centri commerciali, autorimesse e altri	195
14.7. Stima dei ristoranti	197
14.8. Usi civici. Beni non espropriabili	198
15. Considerazioni riepilogative in tema di determinazione dell'indennità di espropriazione	199

Capitolo 2

IL VALORE DI UN TERRENO IN PARTE SOTTOPOSTO A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO. INQUADRAMENTO TERRITORIALE. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA. PROFILI DI EDIFICABILITÀ DI FATTO E DI DIRITTO. VALORE DI TRASFORMAZIONE. TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA. IPOTESI DI DIVISIBILITÀ. IL RUOLO DEL CONSULENTE D'UFFICIO.....	201
A. Il contenuto della relazione predisposta dal Consulente dei ricorrenti. Aspetti tecnico-estimativi	201
B. Il contenuto della relazione del Consulente dei convenuti.....	244

C. Quale debba essere il ruolo del Consulente d'ufficio. Brevi considerazioni sull'impostazione delle relazioni d'ufficio	246
D. La consulenza d'ufficio. Impostazione. Contenuto. Aspetti tecnico-estimati, normativi e procedurali	255
E. La sentenza del Tribunale	287

Capitolo 3

IL C.D. VALORE MANCATO. LE VICENDE URBANISTICHE DI UN'AREA. L'EDIFICABILITÀ. SE SIANO STATI REITERATI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO. L'IPOTETICO DANNO SUBITO. CRITERIO ESTIMALE ADOTTATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'INDENNIZZO A SEGUITO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO	289
A. Cenni sui vincoli urbanistici	289
B. La relazione del Consulente di parte espropriante	293
C. Una relazione del Consulente di parte ricorrente	300
D. Altra relazione del Consulente di parte espropriante	323
E. Una seconda relazione del Consulente di parte espropriata	329
F. Il contenuto di una prima consulenza d'ufficio	332
G. Una seconda consulenza d'ufficio	371

Capitolo 4

ASPETTI INERENTI EVENTUALE INTEGRAZIONE DI INDENNITÀ. LE CONDIZIONI DI UN ACCESSO CARRAIO E LA SITUAZIONE DI UNA STRADA. ASPETTI CORRELATI. EVENTUALE INDENNITÀ ANCORA DOVUTA	377
A. Prime considerazioni sviluppate dal Consulente dei ricorrenti	377
B. L'istanza di opposizione all'indennità definitiva di esproprio e di occupazione	380
C. Il parere dell'Ente espropriante	384
D. Ulteriori considerazioni sviluppate dal Consulente dei ricorrenti	391
E. Considerazioni sviluppate dal Consulente dell'Ente espropriante	395
F. La consulenza d'ufficio espletata per conto della Corte d'Appello	396

Capitolo 5

LE INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE DI AREA PRIVA DI COSTRUZIONI	421
A. Profili storici dell'indennità di esproprio fino ai primi anni Ottanta. La situazione normativa attuale	421
B. L'atto di opposizione alla determinazione dell'indennità di espropriazione	429
C. Il parere del Consulente della società espropriata	433

D. Una prima consulenza d'ufficio.....	436
E. Una seconda consulenza espletata per conto della Corte d'Appello.....	458

Capitolo 6

COMPUTO DELLA VOLUMETRIA EDIFICABILE. SUPERFICIE DI RIFERIMENTO. IL VALORE COMPENSORIALE	463
A. La superficie di riferimento ai fini della volumetria edificabile	463
1. I limiti di volumetria. Vincolo	463
2. Il comprensorio	463
3. Zona territoriale omogenea	468
4. Le aree di rispetto stradale. Edificabilità dell'area	469
5. Strade di accesso alle singole proprietà e strade di uso pubblico	470
6. Le aree di rispetto cimiteriale.....	471
7. La superficie di riferimento ai fini della volumetria edificabile	472
B. Una prima consulenza d'ufficio. Determinazione delle indennità dovute a seguito di avvenuta espropriazione di beni. Ipotetica modifica del valore delle porzioni non espropriate	473
C. Una seconda consulenza d'ufficio. Determinazione delle indennità dovute a seguito di avvenuta espropriazione di beni.....	488
D. Una terza consulenza d'ufficio. L'indennità di espropriazione di un'area <i>inedificabile</i> priva di costruzioni. Stima del giugno 2005 riferita al mese di maggio 2002.....	498

Capitolo 7

LE STIME IN TEMA DI ESECUZIONI IMMOBILIARI.....	511
A. Il contenuto di una prima consulenza d'ufficio espletata nel gennaio 2007. Aspetti tecnico-estimativi, normativi e procedurali.....	532
B. Il contenuto di una seconda consulenza d'ufficio espletata nel dicembre 2010. Aspetti tecnico-estimativi, normativi e procedurali.....	536
C. Il piano di vendita	556

PRESENTAZIONE

Si propone al Lettore il presente volume, logica continuazione dello storico testo che è stato *Perizie e pareri* risalente al 1987 dello stesso Autore, allora pubblicato sotto lo pseudonimo di *Antenore Romano*. Il testo venne accolto dai Lettori favorevolmente, tenuto conto delle plurime edizioni che nel tempo si sono susseguite.

Perizie e pareri era nato con la finalità di fornire una guida alla redazione di una consulenza tecnica. Sono ora raccolti in questo volume alcuni scritti che nel loro insieme costituiscono elemento di supporto, impostato sulla teoria estimale e sulla normativa procedurale, all'attività pratica di Consulente tecnico, con un approccio elastico e coerente, tale da consentire una trattazione degli argomenti chiara e consequenziale.

Negli ultimi anni le problematiche urbanistiche ed edilizie hanno assunto una crescente complessità tecnico-giuridica. Il problema della stima degli immobili coinvolge direttamente sia il libero professionista che il pubblico dipendente. Conseguentemente, l'attività tecnica presenta ampie e diversificate sfaccettature a seconda della finalità cui è preordinata l'attività estimativa.

I numerosi esempi, ove riportati (i nomi sono di fantasia) e i frequenti rimandi mettono a fuoco i nodi del vasto e articolato settore delle consulenze, indicando come dar forma logica al lavoro, esaminandone approfonditamente ogni aspetto.

Le numerose note, i commenti, i riferimenti bibliografici e l'antologia di testi di altri Autori sulla materia completano l'opera.

Ogni considerazione teorica scaturisce sempre da un caso reale, percorrendo un itinerario su *doppio binario*: testo monografico da un lato e ampio corredo di note a piè di pagina dall'altro. La struttura così integrata consentirà al Consulente di conoscere ogni aspetto teorico-procedurale in materia, nonché di affinare tramite una prospettiva consapevole il proprio intuito ed equilibrio peritale.

I valori venali riportati nel presente testo non devono costituire riferimenti da adottare in altre stime: sono valori che tengono conto di una *situazione di mercato* in un particolare *momento storico* in relazione a una specifica *tipologia di edificio*.

Si evidenzia, poi, che in considerazione del tempo trascorso da quando il testo ha preso forma nella mente dell'Autore a quando è stato distribuito in libreria, arco di tempo lungo rispetto a quello breve nel quale oggi vengono emanate le leggi, nel testo potrebbero essere richiamate alcune norme che nel magma normativo potrebbero non coincidere con le successive. Per le norme di legge che hanno una rilevante attinenza con l'attività del Consulente si è riportata la versione della norma più recente; altre, non aventi tale stretta attinenza, sono rimaste invariate nell'ottica di un assetto normativo *storico* del lavoro.

In entrambi i casi, estimativo e normativo, il senso e lo scopo del contenuto del presente testo non mutano, ovvero: fornire un *indirizzo di lavoro* concernente gli aspetti operativi in tema di indennità di esproprio, suggerendo, appunto, come dar forma logica alla consulenza e affinare il proprio *intuito ed equilibrio peritale*.

Il volume è rivolto a quegli utenti che abbiano già una certa conoscenza della tematica peritale e procedurale. Per questo motivo esso costituisce un *manuale di livello avanzato*, ricco di suggerimenti.

L'autore mette a frutto anni di lavoro e riflessione nel campo delle consulenze, facendo interagire *dimensione pratica* e *dimensione di ricerca*: ne scaturisce un *nuovo stile* delle consulenze per chi è chiamato a misurarsi con le complesse tematiche inerenti alle espropriazioni.

L'Autore ha fondato, e diretto, la *Rivista del Consulente Tecnico* ed ha, inoltre, pubblicato vari volumi, dei quali se ne citano alcuni: *Professione Consulente tecnico*; *Perizie e pareri*, del quale abbiamo già accennato brevemente; *La divisione dei patrimoni immobiliari*; *La consulenza tecnica sui danni nelle costruzioni*; *Gli aspetti estimativi del diritto di usufrutto*; *Elementi e modelli per la valutazione degli immobili*. *La perizia nelle esecuzioni immobiliari*; *Metodologia della consulenza tecnica*; *Reati edilizi*. *Manuale operativo*; *Tariffe delle professioni tecniche*.

parte Prima

ASPETTI AFFERENTI L'ATTIVITÀ DEL CONSULENTE TECNICO

1. NOMINA DEL CONSULENTE TECNICO

Nei casi previsti dalla legge, il Giudice, il cancelliere o l'ufficiale giudiziario si possono fare assistere da esperti in una determinata arte o professione e, in generale, da persona idonea al compimento di atti che il Giudice, il cancelliere o l'ufficiale giudiziario non sono in grado di compiere da soli ⁽¹⁾.

In particolare: il Giudice, quando venga presentata *denuncia di nuova opera o di danno temuto*, può farsi assistere da un Consulente tecnico o demandargli singole indagini ⁽²⁾; il Presidente del Tribunale, il Giudice od il cancelliere, quando venga richiesto un *accertamento tecnico* od una *ispezione giudiziale* da chi ha urgenza di fare verificare, prima del giudizio, lo stato di luoghi o la qualità o la condizione di cose, nomina il Consulente tecnico e fissa la data delle operazioni ⁽³⁾; il Giudice è assistito, quando occorre, da un Consulente tecnico, per l'ispezione di luoghi o di cose mobili ed immobili ⁽⁴⁾.

Quando è necessario il Giudice può nominare, per il compimento di singoli atti o per tutto il processo, uno o più Consulenti di particolare competenza tecnica ⁽⁵⁾.

Il Consulente è scelto normalmente fra le persone iscritte negli albi istituiti presso i Tribunali ⁽⁶⁾ per l'acquisizione di dati e pareri che rientrino nella sua normale competenza ⁽⁷⁾; il Giudice non può delegare a detto Consulente il giudizio sulla valutazione giuridica dei fatti ed atti acquisiti dal medesimo, costituendo tale giudizio l'indeclinabile essenza della giurisdizione ⁽⁸⁾. Anche nelle controversie individuali in materia di lavoro il Giudice, se la natura della controversia lo richiede, può nominare in qualsiasi momento uno o più Consulenti tecnici ⁽⁹⁾ che può autorizzare a riferire verbalmente ⁽¹⁰⁾. Se il Consulente d'ufficio chiede di presentare relazione scritta, il Giudice fissa un termine non superiore a venti giorni, non prorogabile ⁽¹¹⁾, rinviando la trattazione ad altra udienza ⁽¹²⁾. Nelle controversie individuali in materia di lavoro, il termine non superiore a venti giorni fissato dal Giudice per la presentazione di relazione scritta del Consulente d'ufficio (che l'abbia richiesta), pur non essendo prorogabile ⁽¹³⁾,

⁽¹⁾ Vedere l'**art. 68 1° co. Cpc.**

⁽²⁾ Vedere gli **art.li 688 e 689 Cpc.**

⁽³⁾ Vedere l'**art. 696 Cpc.**

⁽⁴⁾ Vedere gli **art.li 258 e 259 Cpc.**

⁽⁵⁾ Vedere l'**art. 61 1° co. Cpc.**

⁽⁶⁾ Vedere l'**art. 61 2° co. Cpc.**

⁽⁷⁾ Sopralluoghi, studio di disegni e documenti allegati al processo.

⁽⁸⁾ Vedere **Cass. sent. n. 2470/1985.**

⁽⁹⁾ Scelti in albi speciali a norma dell'**art. 61 Cpc.**

⁽¹⁰⁾ Nel qual caso le dichiarazioni del Consulente d'ufficio sono integralmente raccolte a verbale o registrate su nastro, ai sensi dell'**art. 422 Cpc.**

⁽¹¹⁾ Ma questo termine, pur non essendo prorogabile, ha carattere *ordinatorio* e non *perentorio*: vedere **Cass. sentenze n. 2746/1986, 2337/1986 e 853/1979.**

⁽¹²⁾ Vedere l'**art. 424 Cpc.**

⁽¹³⁾ Vedere l'**art. 424 Cpc.**

ha carattere ordinatorio e non perentorio⁽¹⁴⁾. Pertanto il mancato rispetto del suddetto termine comporta nullità di ordine relativo, che, ai sensi dell'**art. 157 Cpc**, può essere pronunciata soltanto se la parte⁽¹⁵⁾ formula la relativa eccezione nella prima istanza o difesa successiva alla scadenza del termine per il deposito della relazione peritale oppure solleciti la sostituzione del Consulente d'ufficio ai sensi dell'**art. 196 Cpc**. Nelle controversie in materia di previdenza e di assistenza obbligatoria il Giudice fissa un termine per la presentazione della relazione del Consulente d'ufficio, che deve ancora essere non superiore a venti giorni ma che può essere prorogato, nei casi di particolare complessità, fino a sessanta giorni⁽¹⁶⁾.

Pure nei processi per controversie in materia di previdenza e di assistenza obbligatoria e relative a domande di prestazioni previdenziali o assistenziali che richiedono accertamenti tecnici, il Giudice nomina uno o più Consulenti tecnici scelti in appositi albi, ai sensi dell'**art. 424 Cpc**, e, se il Consulente d'ufficio chiede di presentare relazione scritta, fissa un termine non superiore a venti giorni che però, nei casi di particolare complessità, può essere prorogato fino a sessanta giorni⁽¹⁷⁾.

Nomina di più Consulenti. Il Giudice può nominare, anziché uno, più Consulenti ma soltanto in caso di grave necessità o quando la legge lo dispone espressamente⁽¹⁸⁾. Anche al Giudice d'appello è consentito nominare più Consulenti tecnici: infatti il riferimento contenuto nell'**art. 441 Cpc** circa la nomina di un Consulente tecnico in appello, ha riguardo all'organo tecnico che affianca il Giudice e non alle persone fisiche che lo compongono⁽¹⁹⁾: il predetto **art. 441 Cpc**, sebbene contenga una locuzione⁽²⁰⁾ diversa da quella usata dall'**art. 424 Cpc**⁽²¹⁾, non può essere inteso in senso restrittivo cioè che, in appello, l'incarico peritale debba essere affidato ad una sola persona fisica⁽²²⁾. Nel caso di nomina di più Consulenti, la collegialità dell'incarico costituisce la regola e pertanto non occorre che risulti prevista all'atto di affidamento del mandato, atto dal quale deve invece chiaramente risultare la previsione della singolarità dell'incarico, configurandosi la stessa⁽²³⁾ come eccezione al principio di collegialità ed essendo la relativa previsione necessaria perché le parti abbiano un'esatta cognizione del modo di esplicazione del mandato⁽²⁴⁾.

Nel caso di nomina di un collegio di Consulenti tecnici, il principio di collegialità non esclude che fra i componenti del collegio sia fatta distribuzione di particolari attività, tanto più quando alcuni dei Consulenti abbiano competenza professionale distinta da quella degli altri, purché i risultati dell'attività di ciascuno siano partecipati agli altri e da questi valutati, sicché collegialmente si formino le conclusioni da sottoporre al Giudice⁽²⁵⁾.

Il Giudice può porre a fondamento della sua decisione una perizia stragiudiziale, anche se

⁽¹⁴⁾ **Cass. sentenze n.ri 2337/1985 e 2698/1983**: per l'inosservanza del termine non è comminata alcuna nullità o decadenza, salvo che il ritardato deposito della relazione stessa non precluda alle parti la tempestiva cognizione della consulenza, pregiudicando i diritti della difesa nel senso di determinare l'impossibilità di controdedurre o discutere su circostanze e valutazioni contenute nella consulenza stessa.

⁽¹⁵⁾ Nel cui interesse il requisito è stato stabilito.

⁽¹⁶⁾ Vedere l'**art. 445 2° co. Cpc**.

⁽¹⁷⁾ Vedere l'**art. 445 2° co. Cpc** (diversamente dalle controversie in materia di lavoro, in cui lo stesso termine, come si è detto, non è prorogabile).

Il testo che precede è stato tratto da "Il Consulente d'ufficio", *Bollettino di Legislazione Tecnica*, n. 1/1990 - supplemento al n. 4/1990- pp. 950-951.

⁽¹⁸⁾ Vedere l'**art. 191 2° co. Cpc**.

⁽¹⁹⁾ Vedere **Cass. sent. n. 627/1984**.

⁽²⁰⁾ Il Giudice d'appello può nominare un Consulente tecnico.

⁽²¹⁾ Il Giudice di primo grado nomina uno o più Consulenti tecnici.

⁽²²⁾ Vedere **Cass. sent. n. 4797/1983**.

⁽²³⁾ Non desumibile *ex post* soltanto dal fatto che l'incarico sia stato svolto personalmente e per l'intero da ciascuno dei Consulenti.

⁽²⁴⁾ Vedere **Cass. sent. n. 2371/1988**.

⁽²⁵⁾ Vedere **Cass. sent. n. 669/1984** (nella specie si trattava di due agronomi e di un commercialista).

contestata dalla controparte, che contenga dati o considerazioni ritenute rilevanti ai fini della decisione ⁽²⁶⁾, o anche una consulenza pure dichiarata inammissibile per vizio di competenza del Giudice che l'aveva ammessa -semprech  fornisca adeguata motivazione di tale sua valutazione discrezionale ⁽²⁷⁾- qualora il suo valore di indizio sia stato congruamente corroborato da altre risultanze probatorie ⁽²⁸⁾. Per contro il Giudice che esprima un convincimento diverso da quello di una perizia stragiudiziale non   tenuto ad analizzare e confutarne il contenuto, perch  tale perizia, ancorch  confermata sotto il vincolo del giuramento, costituisce semplice allegazione difensiva di carattere tecnico priva di autonomo valore probatorio ⁽²⁹⁾.

Non pu  configurarsi un mero errore materiale ⁽³⁰⁾ nell'ipotesi di pretesa erronea lettura da parte del Giudice dei dati esposti dal Consulente d'ufficio nella sua relazione ove non sia possibile desumere l'errore dedotto dalla stessa motivazione della sentenza, ma si renda necessario esaminare il processo formativo della volont  de Giudice e non soltanto la divergenza tra tale volont  e la sua materiale espressione ⁽³¹⁾.

Ordinanza di nomina e giuramento. Nei casi previsti dagli **art.li 61 ss. Cpc** di cui sopra, il Giudice nomina con ordinanza un Consulente tecnico -o pi  Consulenti tecnici- e fissa l'udienza nella quale questi deve comparire ⁽³²⁾. L'ordinanza   notificata al Consulente tecnico a cura del cancelliere, con invito a comparire all'udienza fissata dal Giudice ⁽³³⁾.

All'udienza di comparizione il Giudice ricorda al Consulente l'importanza delle funzioni che   chiamato ad adempiere e ne riceve il giuramento di *bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verit * ⁽³⁴⁾. Affida quindi l'incarico al Consulente d'ufficio formulando il quesito che viene trascritto nel fascicolo d'ufficio ed al quale il Consulente d'ufficio dovr  rispondere.

Ma la prestazione del giuramento da parte del Consulente al momento del deposito della relazione anzich  a quello del conferimento dell'incarico ⁽³⁵⁾ o la mancata prestazione del giuramento non comportano la nullit  della consulenza tecnica ⁽³⁶⁾.

⁽²⁶⁾ **Cass. sent. n. 5286/1980.**

⁽²⁷⁾ **Cass. sentenze n.ri 1416/1987, 3882/1981 e 17/1977.**

⁽²⁸⁾ **Cass. sent. n. 1325/1984.**

⁽²⁹⁾ **Cass. sentenze n.ri 2812/1977 e 1049/1975.**

⁽³⁰⁾ Suscettibile di essere emendato con il procedimento di correzione della sentenza (in caso di omissione od errori materiali o di calcolo della sentenza, si procede ai sensi degli **art.li 287 e 288 Cpc e 121 Disp. att. Cpc**).

⁽³¹⁾ **Cass. sent. n. 1971/1985** (vedere **Cass. sent. n. 4105/1981**): l'errore di calcolo pu  essere censurato in sede di legittimit  quando manifesti, attraverso l'impostazione dei presupposti del computo, un vizio logico di motivazione e non gi  un mero errore di calcolo aritmetico; **Cass. sent. n. 1968/1984**: l'errore causato da inesatta determinazione dei presupposti numerici di un'operazione costituisce vizio deducibile in sede di legittimit , e non mero errore materiale emendabile ai sensi degli **art.li 4485/1980** (conforme in tal senso **Cass. sent. n. 4105/1981**: nella specie   stato ritenuto censurabile in sede di legittimit  l'errore di computo di un termine di prescrizione).

⁽³²⁾ Vedere l'**art. 191 1  co. Cpc**.

⁽³³⁾ Vedere l'**art. 192 1  co. Cpc**: vedere i casi di astensione o ricasazione del Consulente.

⁽³⁴⁾ Vedere l'**art. 193 Cpc**.

⁽³⁵⁾ Vedere **Cass. sez. un. sent. n. 3907/1974**.

⁽³⁶⁾ Vedere **Cass. sentenze n.ri 5737/1986 e 5671/1984**.

La nullità della consulenza tecnica per violazione dei diritti della difesa ⁽³⁷⁾ ha carattere relativo ed è perciò sanata se non viene fatta valere nella prima difesa od istanza successiva al deposito della relazione ⁽³⁸⁾.

L'espletamento della relazione del Consulente d'ufficio in forma orale anziché scritta non comporta nullità della consulenza tecnica, giacché l'**art. 62 Cpc** prevede espressamente la relazione verbale in udienza da parte del Consulente d'ufficio in riferimento alle indagini a lui commesse ⁽³⁹⁾.

L'eventuale irritualità dell'incarico conferito dal Giudice al Consulente d'ufficio non rende di per sé nulla la relazione peritale, perché il Consulente, malgrado ciò, può aver correttamente espletato il proprio incarico senza esorbitare dai limiti delle sue facoltà ⁽⁴⁰⁾.

Sulla validità della relazione del Consulente d'ufficio non incide l'eventuale nullità di alcune rilevazioni od accertamenti compiuti dal Consulente d'ufficio stesso, per violazione del principio del contraddittorio e conseguente pregiudizio del diritto di difesa delle parti, ove tali rilevazioni od accertamenti non abbiano spiegato alcun effetto sul contenuto della consulenza e sulle relative conclusioni finali ⁽⁴¹⁾.

La consulenza tecnica rinnovata, dopo che, della precedente consulenza sia stata eccepita e dichiarata la nullità per vizi di procedimento delle operazioni, non è affetta da nullità per il fatto che abbia un contenuto identico a quello della precedente, sia perché l'identità del suo contenuto attiene al merito e non al procedimento delle indagini e sia perché le parti hanno potuto rappresentare nella consulenza rinnovata tutti gli opportuni chiarimenti del caso ⁽⁴²⁾.

Il conferimento dell'incarico al Consulente tecnico, disposto non all'udienza all'uopo fissata ma in altra successiva e non comunicata alle parti, importa solo la nullità relativa alla consulenza tecnica, da eccepirsi nella prima istanza o difesa successiva al deposito della relazione; la relativa eccezione deve inoltre essere riprodotta nelle conclusioni definitive, intendendosi altrimenti rinunziata ⁽⁴³⁾.

Facoltà discrezionale del Giudice per l'ammissione della consulenza. Il giudizio sulla necessità ed utilità di fare ricorso alla consulenza tecnica rientra nel potere discrezionale del Giudice, la cui decisione di accogliere o rigettare l'istanza di ammissione della consulenza è di regola incensurabile in Cassazione ⁽⁴⁴⁾. Il rigetto dell'istanza di ammissione della

⁽³⁷⁾ Che si verifica quando il Consulente d'ufficio abbia omissso la comunicazione del giorno, ora e luogo dell'inizio delle operazioni e sia stato così impedito alle parti di controllare il suo operato (**Cass. sent. n. 3876/1980**) o quando il Consulente d'ufficio abbia indebitamente tenuto conto di documenti non regolarmente prodotti in causa (**Cass. sent. n. 1058/1980**) oppure che le parti non hanno avuto la possibilità di esaminare (**Cass. sent. n. 5408/1983**) oppure ancora quando il Consulente d'ufficio abbia esaminato e menzionato documenti senza il consenso degli interessati, in violazione dell'**art. 198 Cpc** (**Cass. sent. n. 538/1975**).

⁽³⁸⁾ **Cass. sentenze n.ri 5408/1983** (e ciò tanto più nel procedimento arbitrale, più libero da forme e diretto ad una più rapida decisione) e **3591/1977**.

⁽³⁹⁾ **Cass. sent. n. 4637/1983**.

⁽⁴⁰⁾ **Cass. sent. n. 8676/1987**: così pure non è nulla la sentenza se, pur avendo il Consulente invaso la sfera riservata al Giudice, questi abbia deciso correttamente, recependo dalla consulenza quanto era legittimo recepire ed esercitando la *potestas iudicandi* a lui riservata.

⁽⁴¹⁾ **Cass. sentenze n.ri 4981/1977 e 1035/1976**: il principio fissato dall'**art. 159 2° co. Cpc**, in forza del quale la nullità parziale di un atto non colpisce le altre parti che ne siano indipendenti, trova applicazione anche con riguardo agli atti processuali che siano il risultato di una pluralità di distinte ed autonome attività.

⁽⁴²⁾ **Cass. sent. n. 1470/1983**: nella specie, la nullità della prima consulenza era stata dichiarata per omessa dichiarazione alle parti della data d'inizio delle operazioni del Consulente d'ufficio.

⁽⁴³⁾ Vedere **Cass. sent. n. 3907/1974**.

⁽⁴⁴⁾ Vedere **Cass. sentenze n.ri 6021/1984, 5019/1982, 4761/1982** (tale potere non può essere censurato soprattutto quando la valutazione delle circostanze che si chiedeva di accertare con la consulenza sia già stata effettuata attraverso la documentazione acquisita al processo), **3465/1982** (il potere discrezionale del Giudice è esercitabile senza obbligo di motivazione), **64/1982, 3168/1979, 1609/1979, 3453/1978** (sul rinnovo della consulenza tecnica), **1428/1977, 3752/1976** (come **Cass. sent. n. 4761/1982, 1184/1976 e 3053/1975**).

consulenza tecnica deve essere fondato su un giudizio immune da vizi logici e giuridici, con l'indicazione delle ragioni dell'inutilità o superfluità della consulenza richiesta -per la possibilità di supplirvi col ricorso alle altre risultanze processuali ed alle nozioni di comune esperienza⁽⁴⁵⁾- e della sufficienza degli elementi di giudizio già acquisiti⁽⁴⁶⁾. In particolare, quando la parte richieda una consulenza tecnica per accertare determinati fatti essenziali ai fini della decisione, rispetto ai quali la consulenza richiesta si presenti obiettivamente come lo strumento tecnicamente più funzionale ed efficiente, il Giudice non può respingere la relativa istanza senza confutare con adeguata motivazione le ragioni a sostegno dell'istanza stessa⁽⁴⁷⁾. L'iscrizione dei Consulenti tecnici negli albi dei Tribunali⁽⁴⁸⁾ è solo intesa a facilitare la scelta del Giudice e ad assicurare una distribuzione degli incarichi⁽⁴⁹⁾, ma non comporta un limite al potere di scelta del Giudice medesimo, in quanto l'inosservanza dei criteri fissati in proposito dagli art.li 61 Cpc e 22 Disp. att. Cpc, con l'affidamento dell'incarico a Consulente iscritto nell'albo di altro Tribunale, o non iscritto in alcun albo, non incide sulla validità della consulenza tecnica⁽⁵⁰⁾. Le norme che disciplinano la scelta del Consulente tecnico hanno natura e finalità semplicemente direttive; per cui il provvedimento del Giudice che, secondo il suo apprezzamento discrezionale, affidi l'incarico a Consulente iscritto nell'albo di altro Tribunale o non iscritto in alcun albo, anche senza indicare nel provvedimento stesso i motivi di tale scelta, non determina violazione del diritto di difesa garantito dall'art. 24 2° co. Cost.⁽⁵¹⁾ non produce alcuna nullità⁽⁵²⁾ e non è censurabile in sede di legittimità⁽⁵³⁾. Anche l'inosservanza della disposizione dell'art. 22 2° co. Disp. att. Cpc⁽⁵⁴⁾ -con l'affidamento dell'incarico a Consulente iscritto nell'albo di altro Tribunale o non iscritto ad alcun albo, da parte del Giudice che non senta al riguardo il Presidente del Tribunale e non indichi nel provvedimento i motivi della scelta⁽⁵⁵⁾- non incide sulla validità della consulenza tecnica⁽⁵⁶⁾. Pertanto non è posto alcun limite al potere di scelta discrezionale del Giudice -anche con riferimento alla categoria professionale di appartenenza ed alla competenza qualificata dal Consulente nominato⁽⁵⁷⁾- il quale può nominare qualunque persona, sia iscritta

⁽⁴⁵⁾ Vedere Cass. sent. n. 2841/1979.

⁽⁴⁶⁾ Vedere Cass. sentenze n.ri 6021/1984, 3232/1984, 6867/1983, 4178/1983, 2013/1982, 1627/1979 e 1059/1975. Secondo la Corte di Cassazione (Cass. sent. n. 7186/1982), il Giudice non è tenuto ad una particolare motivazione del diniego dell'ammissione della consulenza tecnica.

⁽⁴⁷⁾ Vedere Cass. sentenze n.ri 6055/1988, 1543/1981, 3471/1980 e 4059/1975.

Il breve testo che precede è stato tratto da "Il Consulente d'ufficio", *Bollettino di Legislazione Tecnica*, n. 1/1990 -supplemento al n. 4/1990- pp. 955-956.

⁽⁴⁸⁾ Ripartiti per categorie in ragione della loro competenza specifica.

⁽⁴⁹⁾ Vedere Cass. sent. n. 1074/1983. Il Presidente del Tribunale (oppure il primo Presidente della Corte d'appello per gli incarichi affidati dalla corte) vigila affinché, senza danno per l'amministrazione della giustizia, gli incarichi siano egualmente distribuiti fra gli iscritti nell'albo (vedere l'art. 23 1° e 4° co. Disp. att. Cpc). A tal fine il cancelliere tiene un registro in cui devono essere annotati tutti gli incarichi che i Consulenti iscritti ricevono ed i compensi liquidati da ciascun Giudice (vedere l'art. 23 2° co. Disp. att. Cpc).

⁽⁵⁰⁾ Vedere Cass. sent. n. 1074/1983.

⁽⁵¹⁾ Salvo che la nomina stessa si risolva in una oggettiva difficoltà di entità tale da pregiudicare in modo assoluto l'esercizio di questo diritto: Cass. sent. n. 2834/1983.

⁽⁵²⁾ Vedere Cass. sentenze n.ri 481/1986, 3378/1979 e 2359/1977.

⁽⁵³⁾ Vedere Cass. sentenze n.ri 453/1985 (poiché le norme dell'art. 61 2° co. Cpc e dell'art. 22 Disp. att. Cpc non hanno carattere cogente), 4884/1984 e 1025/1983.

⁽⁵⁴⁾ Vedere Cass. sent. n. 2834/1983: peraltro questa disposizione non è applicabile nel caso in cui si tratti di norma disposta dal collegio.

Così, come si è visto, di quelle degli art.li 61 2° co. Cpc e 22 1° co. Disp. att. Cpc.

⁽⁵⁵⁾ Vedere Cass. sent. n. 1025/1983: le disposizioni degli art.li 61 Cpc e 22 Disp. att. Cpc non hanno carattere cogente, non essendo comminata nullità per la loro inosservanza.

⁽⁵⁶⁾ Vedere Cass. sentenze n.ri 1074/1983 e 1052/1983 (la prescrizione dell'art. 61 2° co. Cpc sulla scelta dei Consulenti da farsi normalmente fra le persone iscritte negli albi, è richiamata nell'art. 424 1° co. Cpc).

⁽⁵⁷⁾ Vedere Cass. sentenze n.ri 481/1986, 1428/1983 e 2359/1977.

o meno all'albo o, se iscritta, sia inserita nell'una piuttosto che nell'altra categoria, che reputi provvista di competenza specifica in relazione alla questione tecnica da risolvere⁽⁵⁸⁾.

Nel giudizio d'appello il Giudice può anche nominare lo stesso Consulente tecnico che ha prestato la sua opera nel giudizio di primo grado⁽⁵⁹⁾. In questo caso però il Consulente nominato dovrebbe astenersi: comunque la nomina è esposta all'eventuale ricsuazione del Consulente proposta dalle parti ai sensi dell'**art. 63 Cpc**⁽⁶⁰⁾.

Nomina di pubblico dipendente come Consulente tecnico. Nel caso in cui venga nominato Consulente tecnico un pubblico dipendente, il fatto che questi abbia accettato ed espletato l'incarico senza munirsi della preventiva autorizzazione eventualmente richiesta in relazione alla suddetta qualità, non ha effetto sulla validità della consulenza, ma può avere conseguenze solo nell'ambito del rapporto di impiego⁽⁶¹⁾.

Il Consulente d'ufficio che non ritiene di accettare l'incarico o che, obbligato a prestare il suo ufficio, intende astenersi deve farne denuncia o istanza, almeno tre giorni prima dell'udienza di comparizione, al Giudice che l'ha nominato⁽⁶²⁾.

Il Consulente può essere ricsuato dalle parti per i seguenti motivi⁽⁶³⁾: **1.** se ha interesse nella causa o in altra vertente su identica questione di diritto; **2.** se egli stesso o la moglie è parente fino al quarto grado⁽⁶⁴⁾ o legato da vincoli di affiliazione⁽⁶⁵⁾ o è convivente o commensale abituale di una delle parti o di alcuno dei difensori; **3.** se egli stesso o la moglie ha causa pendente o grave inimicizia o rapporti di credito o debito con una delle parti o alcuno dei suoi difensori; **4.** se ha dato consiglio o prestato patrocinio nella causa, o ha deposto in essa come testimone⁽⁶⁶⁾, oppure ne ha conosciuto come magistrato in altro grado del processo o come arbitro o vi ha prestato assistenza come Consulente tecnico; **5.** se è tutore, curatore, procuratore, agente o datore di lavoro di una delle parti; se, inoltre, è amministratore o gerente di un ente, di un'associazione anche non riconosciuta, di un comitato, di una società o stabilimento che ha interesse nella causa; **6.** in ogni altro caso in cui esistono gravi ragioni di convenienza.

⁽⁵⁸⁾ Vedere **Cass. sent. n. 1428/1983**.

Il Consulente designato non può rifiutare l'incarico se non per giustificati motivi di astensione da riconoscersi dal Giudice ai sensi dell'**art. 63 Cpc**.

⁽⁵⁹⁾ Vedere **Cass. sentenze n.ri 4714/1983 e 736/1981**.

⁽⁶⁰⁾ Vedere **Cass. sent. n. 886/1985**.

Gli appunti che precedono sono stati tratti da "Il Consulente d'ufficio", *Bollettino di Legislazione Tecnica*, n. 1/1990 -supplemento al n. 4/1990- pp. 957-958.

⁽⁶¹⁾ Vedere **Cass. sez. un. sent. n. 2640/1987**: nella specie, si trattava di un comandante dei vigili del fuoco.

⁽⁶²⁾ Vedere l'**art. 192 2° co. Cpc**.

⁽⁶³⁾ Vedere l'**art. 63 2° co. Cpc**: i motivi che seguono sono quelli indicati nell'**art. 51 Cpc** -richiamato dal suddetto **art. 63 2° co. Cpc**- come motivi per i quali il Giudice ha l'obbligo di astenersi.

⁽⁶⁴⁾ Per determinare il grado di parentela, nella *linea retta* (in cui le persone discendono l'una dall'altra) si computano le persone e si leva lo stipite: per esempio, fra padre e figlio vi è parentela di 1° grado, fra nonno e nipote vi è parentela di 2° grado (nonno, padre, figlio = n. 3 - 1, lo stipite = 2), ecc.; nella *linea collaterale* (in cui le persone, pur avendo un stipite comune non discendono l'una dall'altra) si computano ancora le persone salendo da uno dei parenti fino allo stipite comune e da questo discendono all'altro parente, sempre escludendo dal computo lo stipite: per esempio fra due fratelli vi è parentela di 2° grado (figlio, padre, figlio = 3; 3 - 1 = 2), fra due cugini vi è parentela di 4° grado (figlio, padre, nonno, padre, figlio = 5; 5 - 1 = 4). Sulla parentela vedere gli **art.li 64 e seg. ti Cc**.

⁽⁶⁵⁾ Sull'affiliazione vedere la **Legge n. 184/1983** in tema di disciplina dell'adozione e dell'affidamento dei minori: l'**art. 77 della Legge n. 184/1983** ha abrogato gli **art.li 404 a 413 Cc** che trattavano la materia.

⁽⁶⁶⁾ Il Consulente d'ufficio può testimoniare sulle stesse circostanze oggetto della consulenza (ancorché limitatamente alle circostanze di fatto da egli direttamente rilevate e come tali riferibili in sede di deposizione testimoniale e senza che gli sia consentito di esprimere giudizi di natura tecnica) poiché le incapacità ed i divieti previsti dagli **art.li 246 e 247 Cpc** sono elencati in maniera tassativa e non consentono interpretazione estensiva (**Cass. sent. n. 2164/1981**: l'**art. 247 Cpc** è stato dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con **sent. n. 248/1974**).

Il Consulente d'ufficio nominato in appello, se ha svolto l'attività di Consulente d'ufficio anche nel giudizio di primo grado, ha l'obbligo di astenersi ⁽⁶⁷⁾ facendone istanza al Giudice che lo ha nominato, almeno tre giorni prima dell'udienza di comparizione ⁽⁶⁸⁾. Per la stessa causa il Consulente d'ufficio può essere ruscato dalle parti con ricorso al Giudice che deve essere depositato in cancelleria entro il suddetto termine di tre giorni ⁽⁶⁹⁾, restando in difetto preclusa la possibilità di far valere successivamente la detta situazione di incompatibilità ⁽⁷⁰⁾. I motivi di ruscazione del Consulente conosciuti dalla parte, o sopravvenuti, dopo la scadenza del suddetto termine di tre giorni non possono di per sé stessi giustificare una pronuncia di nullità della relazione o di sostituzione del Consulente d'ufficio, ma possono soltanto essere prospettati al Giudice al fine di una valutazione, a norma dell'**art. 196 Cpc**, dell'istanza di gravi ragioni che giustifichino un provvedimento di sostituzione. Tale valutazione va compiuta in concreto, con riferimento alla relazione del Consulente e, in quanto rientra nell'apprezzamento del Giudice di merito, è insindacabile in Cassazione ⁽⁷¹⁾.

La sostituzione del Consulente d'ufficio è subordinata all'esistenza di gravi motivi ⁽⁷²⁾, a differenza della rinnovazione della consulenza ⁽⁷³⁾; rientra nelle facoltà discrezionali del Giudice e non è sindacabile in sede di legittimità ove ne sia data adeguata motivazione, immune da vizi logici e giuridici ⁽⁷⁴⁾.

Il provvedimento di sostituzione del Consulente d'ufficio può essere revocato ⁽⁷⁵⁾, anche se la parte, senza essere stata pregiudicata nell'esercizio del proprio diritto alla difesa, abbia eccepito la inammissibilità della relazione di consulenza depositata dopo il provvedimento di sostituzione ⁽⁷⁶⁾.

Se il provvedimento di sostituzione è revocato, il Consulente d'ufficio viene reintegrato nelle funzioni originariamente conferitegli e quindi viene riconosciuta la piena validità ed efficacia di tutta l'attività svolta dal Consulente d'ufficio stesso senza che possa distinguersi fra quella compiuta anteriormente e posteriormente al provvedimento di sostituzione poi revocata ⁽⁷⁷⁾.

Sulla domanda di astensione del Consulente tecnico e sull'istanza della sua ruscazione provvede il Giudice con ordinanza non impugnabile ⁽⁷⁸⁾, che viene scritta in calce al ricorso del Consulente o della parte ⁽⁷⁹⁾ ed inserita, insieme col ricorso, nel fascicolo d'ufficio ⁽⁸⁰⁾. Tale ordinanza, in quanto non impugnabile, non è modificabile né revocabile dal Giudice che l'ha pronunciata ⁽⁸¹⁾.

⁽⁶⁷⁾ Ai sensi del combinato disposto degli **art.li 63 e 51 n. 4 Cpc** (**Cass. sent. n. 5005/1988**).

⁽⁶⁸⁾ Vedere l'**art. 192 2° co. 1ª parte Cpc**.

⁽⁶⁹⁾ Vedere l'**art. 192 2° co., 2ª parte Cpc**; le irregolarità della nomina del Consulente tecnico, come quella della nomina a Consulente d'ufficio di chi abbia rivestito già la veste di Consulente tecnico di parte, non possono essere fatte valere col rimedio del ricorso per Cassazione ma unicamente, sussistendo i presupposti, con la ruscazione (**Cass. sent. n. 4571/1976**).

⁽⁷⁰⁾ Vedere **Cass. sentenze n.ri 5005/1988, 5121/1985 e 6586/1981**.

⁽⁷¹⁾ Vedere **Cass. sent. n. 2125/1985**.

⁽⁷²⁾ **Art. 196 Cpc**.

⁽⁷³⁾ **Cass. sentenze n.ri 4527/1981 e 2083/1979**.

⁽⁷⁴⁾ **Cass. sentenze n.ri 537/1982 e 2923/1975**.

⁽⁷⁵⁾ Ai sensi dell'**art. 177 2° co. Cpc**.

⁽⁷⁶⁾ **Cass. sent. n. 6559/1985**.

⁽⁷⁷⁾ **Cass. sentenze n.ri 537/1982 e 2923/1975**.

⁽⁷⁸⁾ Vedere l'**art. 192 3° co. Cpc**.

⁽⁷⁹⁾ Vedere l'**art. 89 1° co. Disp. att. Cpc**.

⁽⁸⁰⁾ Vedere l'**art. 89 2° co. Disp. att. Cpc**.

⁽⁸¹⁾ Vedere l'**art. 177 3° co. n. 2 Cpc**.

Nomina di Consulente tecnico iscritto all'albo di altro Tribunale. Il Giudice deve normalmente nominare il Consulente d'ufficio fra gli iscritti nell'albo del Tribunale nella cui giurisprudenza il Giudice ha sede ⁽⁸²⁾; se intende conferire l'incarico a persona iscritta nell'albo di altro Tribunale o non iscritta in alcun albo, deve sentire il Presidente ed indicare nel provvedimento i motivi della scelta ⁽⁸³⁾. Analoghe disposizioni vigono per la nomina del Consulente d'ufficio presso la Corte d'appello ⁽⁸⁴⁾.

Nomina di Consulente non iscritto ad alcun albo. L'art. 61 Cpc stabilisce che la scelta dei Consulenti tecnici debba essere normalmente fatta tra le persone iscritte in albi speciali formati a norma delle disposizioni di attuazione del presente codice.

Gli art.li 13 a 26 Disp. att. Cpc dettano a loro volta i criteri per la formazione dell'albo, per l'iscrizione al medesimo, per la sua revisione e per la distribuzione degli incarichi.

L'aspetto della distribuzione degli incarichi è trattato all'art. 22 dove, ribadito che gli incarichi debbono essere affidati *normalmente* agli iscritti nell'albo del Tribunale medesimo, fissa le condizioni alle quali l'incarico può essere conferito a Consulente iscritto ad albo di altro Tribunale ovvero a persona non iscritta ad alcun albo.

La nomina in deroga non motivata non è suscettibile di reclamo al Collegio per il solo fatto del difetto di motivazione: si potrà ricorrere al Giudice perché motivi la nomina in deroga oppure, se non vi sono ragioni per addivenirvi, la sostituisca con la nomina di un iscritto all'albo locale.

È tuttavia condivisa l'opinione che l'iscrizione dei Consulenti negli albi non può considerarsi un limite al potere del Giudice sindacabile sotto il profilo della legittimità.

L'iscrizione dei Consulenti tecnici negli albi dei Tribunali è solo intesa a facilitare la scelta del Giudice e ad assicurare una distribuzione degli incarichi. E le norme che disciplinano la scelta del Consulente tecnico hanno *natura e finalità semplicemente direttive*; per cui il provvedimento del Giudice che, secondo il suo apprezzamento discrezionale, affidi l'incarico a Consulente iscritto nell'albo di altro Tribunale o non iscritto in alcun albo, anche senza indicare nel provvedimento stesso i motivi di tale scelta, non determina violazione del diritto di difesa garantito dall'art. 24 2° co. Cost. ⁽⁸⁵⁾ non produce alcuna nullità e non è censurabile in sede di legittimità. Anche l'inosservanza della disposizione dell'art. 22 2° co. Disp. att. Cpc -con l'affidamento dell'incarico a Consulente iscritto nell'albo di altro Tribunale o non iscritto ad alcun albo, da parte del Giudice che non senta al riguardo il Presidente del Tribunale e non indichi nel provvedimento i motivi della scelta- non incide sulla validità della consulenza tecnica. Pertanto *non è posto alcun limite al potere di scelta discrezionale del Giudice* -anche con riferimento alla categoria professionale di appartenenza ed alla competenza qualificata dal Consulente nominato- il quale può nominare qualunque persona, sia iscritta o meno all'albo o, se iscritta, sia inserita nell'una piuttosto che nell'altra categoria, che reputi provvista di competenza specifica in relazione alla questione tecnica da risolvere: il Consulente designato non può rifiutare l'incarico se non per giustificati motivi di astensione da riconoscersi dal Giudice ai sensi dell'art. 63 Cpc. Nel giudizio di appello il Giudice può anche nominare lo stesso Consulente tecnico che ha prestato la sua opera nel giudizio di primo grado. In questo caso però il

⁽⁸²⁾ Vedere l'art. 61 2° co. Cpc e art. 22 1° co. Disp. att. Cpc.

⁽⁸³⁾ Vedere l'art. 22 2° co. Disp. att. Cpc.

⁽⁸⁴⁾ Vedere l'art. 22 3° co. Disp. att. Cpc (e dovrà allora essere sentito il primo Presidente di questa).

⁽⁸⁵⁾ Vedere l'art. 24 Cost. Tutti possono agire in giudizio per la tutela dei propri diritti e interessi legittimi. La difesa è diritto inviolabile in ogni stato e grado del procedimento.

Sono assicurati ai non abbienti, con appositi istituti, i mezzi per agire e difendersi davanti ad ogni giurisdizione.

La legge determina le condizioni e i modi per la riparazione degli errori giudiziari.

Consulente nominato dovrebbe astenersi: comunque la nomina è esposta all'eventuale ricusazione del Consulente proposta dalle parti ai sensi dell'**art. 63 Cpc** ⁽⁸⁶⁾.

Di seguito si riportano alcune massime in merito all'argomento che stiamo trattando.

- All'attività del Consulente tecnico non possono applicarsi gli schemi privatistici dell'adempimento e dell'inadempimento, quasi che egli fosse vincolato alle parti da un rapporto di prestazione d'opera, giacché egli *svolge nell'ambito del processo una pubblica funzione* quale ausiliare del Giudice ⁽⁸⁷⁾, nell'interesse generale e superiore della giustizia, con responsabilità, oltre che penale e disciplinare, anche civile, la quale importa l'obbligo di risarcire il danno che, come qualsiasi pubblico funzionario, abbia cagionato in violazione dei doveri connessi all'ufficio ⁽⁸⁸⁾.

Conseguentemente, l'obbligo per le parti di anticipare il compenso al Consulente non è collegato all'esatto adempimento dell'incarico o al risultato conseguito, ma è fondato sull'**art. 90 Cpc**, ossia è condizionato alla sola esistenza dei presupposti della nomina del Consulente da parte del Giudice e della redazione del processo verbale delle indagini compiute ⁽⁸⁹⁾ o del deposito in cancelleria della relazione ⁽⁹⁰⁾.

⁽⁸⁶⁾ Da *Il Consulente d'ufficio*, *Bollettino di Legislazione Tecnica*, n. 1/1990 -supplemento al n. 4/1990- pp. 957-958.

⁽⁸⁷⁾ Sotto il profilo della mancanza di uniformità dei criteri adottati per la liquidazione dei compensi per le prestazioni del Consulente d'ufficio, della inadeguatezza dei compensi stessi, del loro divario con i compensi previsti per analoghe prestazioni dalle tariffe professionali, l'espletamento dell'incarico peritale costituisce *munus publicum* non assimilabile all'esercizio della libera professione, onde il diverso criterio di liquidazione trova giustificazione nella diversa natura dei possibili incarichi, mentre l'eventuale inadeguatezza dei compensi trova rimedio con il ricorso al loro raddoppio, espressamente previsto (**Cass. sent. n. 7905/1990**). Disponendo che gli onorari di Consulenti tecnici sono variabili, fissi e commisurati al tempo e che la misura di quelli variabili è stabilita con tabelle redatte avendo riguardo alle tariffe professionali, consentono la determinazione degli onorari variabili dei Consulenti tecnici secondo la percentuale sul valore della controversia e, conseguentemente, limitano al detto criterio la determinazione quantitativa delle prestazioni soggette, si tiene nella debita considerazione la *natura pubblicistica* dell'incarico (**Cost. sent. n. 391/1988**).

⁽⁸⁸⁾ Vedere **Cass. sent. n. 1545/1973**.

⁽⁸⁹⁾ In ipotesi che queste siano compiute in presenza del Giudice.

⁽⁹⁰⁾ In ipotesi che le indagini siano compiute senza la presenza del Giudice, fatto salvo quanto prescritto da regolamenti particolari, come gli esempi che seguono.

Articolo tratto dalla *Relazione illustrativa* allegata al *Regolamento sull'uso di strumenti informativi e telematici nel processo civile, nel processo amministrativo e nel processo innanzi alle sezioni giurisdizionali della Corte dei conti*:

Articolo 15. Con l'articolo 15 si prevede specificamente la possibilità del deposito della relazione del Consulente d'ufficio per via telematica come documento informatico sottoscritto con firma digitale. Anche gli allegati (documenti e osservazioni delle parti o la copia informatica di questi ove gli originali siano stati prodotti su supporto cartaceo) possono essere depositati con lo stesso mezzo, ma in tal caso gli originali sono depositati dal Consulente d'ufficio senza ritardo, in ogni caso prima dell'udienza successiva alla scadenza del termine per il deposito della relazione, onde consentire alle parti di prenderne visione.

Così come previsto per la nota di iscrizione a ruolo (articolo 11, comma 2) la relazione del Consulente d'ufficio potrà essere redatta su appositi modelli definiti con decreto ministeriale. Più in particolare per la consulenza d'ufficio sarà il Giudice a stabilire se essa dovrà essere redatta conformemente ad appositi modelli, tenuto conto di un eventuale successivo utilizzo dei dati contenuti nella consulenza tecnica d'ufficio (ad es. per l'aggiornamento dei registri di cancelleria o per la creazione di un archivio).

Gli articoli che seguono sono stati invece tratti dal *Regolamento recante disciplina sull'uso di strumenti informativi e telematici nel processo civile, nel processo amministrativo e nel processo dinanzi alle sezioni giurisdizionali della Corte dei conti* (G.u. n. 89, 17 aprile 2001, serie generale):

Art. 7 (Indirizzo elettronico)

1. Ai fini delle comunicazioni e delle notificazioni ai sensi dell'articolo 6, l'indirizzo elettronico del difensore è unicamente quello comunicato dal medesimo al Consiglio dell'ordine e da questi reso disponibile ai sensi del comma 3 del presente articolo. Per gli esperti e gli ausiliari del Giudice l'indirizzo elettronico è quello comunicato dai medesimi ai propri ordini professionali o all'albo dei Consulenti presso il Tribunale.

Art. 15 (Deposito della relazione del Consulente d'ufficio)

1. La relazione prevista dall'articolo 195 del codice di procedura civile può essere depositata per via telematica come documento informatico sottoscritto con firma digitale.

2. Con lo stesso mezzo devono essere allegati i documenti e le osservazioni delle parti o la copia informatica di questi ove gli originali siano stati prodotti su supporto cartaceo. In tal caso gli originali sono depositati dal Consulente d'ufficio senza ritardo, in ogni caso prima dell'udienza successiva alla scadenza del termine per il

• L'iscrizione dei Consulenti tecnici negli albi dei Tribunali, in ragione della loro competenza specifica, *non può considerarsi un limite al potere di scelta del Giudice*, ma è stata stabilita dalla legge allo scopo di facilitargli la scelta del Consulente, secondo le rispettive competenze, e di distribuire gli incarichi tra i Consulenti iscritti negli albi locali.

Pertanto, l'inosservanza delle norme contenute nel capoverso dell'**art. 61 Cpc** e **art. 22 Disp. att. Cpc** da parte del Giudice, il quale affidi l'incarico a Consulente iscritto in albo di altro Tribunale o non iscritto in alcun albo, senza sentire il Presidente del Tribunale e senza indicare nel suo provvedimento i motivi della scelta, non produce alcuna nullità⁽⁹¹⁾, non avendo tali norme carattere cogente, e non è censurabile in sede di legittimità⁽⁹²⁾.

• La norma contenuta nell'**art. 22 2° co. delle Disp. att. Cpc**⁽⁹³⁾ non ha carattere cogente, non essendo comminata nullità per la sua inosservanza⁽⁹⁴⁾.

• Le norme che disciplinano la scelta del Consulente tecnico non hanno natura e finalità semplicemente direttive: conseguentemente, la scelta di tale ausiliare del Giudice, anche in riferimento alla categoria professionale di appartenenza e alla sua competenza qualificata, è riservata all'apprezzamento discrezionale del Giudice del merito.

Non è perciò sindacabile, in sede di legittimità, la scelta di un esperto di medicina legale -fatta ponderatamente dai Giudici di merito con espresso riferimento alla sufficiente congruità del ricorso a tal genere di esperto- anziché ad uno specialista in neuropsichiatria, per l'accertamento e la valutazione dell'infermità denunciata ai fini del riconoscimento del diritto alla pensione di invalidità⁽⁹⁵⁾.

• Il conferimento dell'incarico di Consulente d'ufficio ad un perito non iscritto nell'albo non comporta la nullità della consulenza tecnica⁽⁹⁶⁾.

• La disposizione dell'**art. 22 Disp. att. Cpc**⁽⁹⁷⁾ non ha carattere cogente, non essendo comminata nullità per la sua inosservanza. La *scelta del Consulente tecnico, rimessa, a norma dell'art. 61 Cpc, al prudente criterio del Giudice del merito, è sottratta al sindacato di legittimità della Corte di Cassazione*⁽⁹⁸⁾.

• La prescrizione del **2° co. dell'art. 61 Cpc**⁽⁹⁹⁾ è ispirata all'intento di *facilitare la scelta del Giudice e di favorire un'equa ripartizione degli incarichi*, ma non costituisce un limite al

deposito della relazione.

3. Il Giudice, tenuto conto di un eventuale successivo utilizzo dei dati contenuti nella consulenza tecnica d'ufficio, può disporre che la relazione o parte di essa sia redatta in modo conforme a modelli definiti con il decreto di cui all'articolo 3, comma 3.

⁽⁹¹⁾ Eventuali irritalità dell'espletamento della consulenza d'ufficio -per essere stati, in sede di conferimento dell'incarico o nel corso del suo espletamento, ecceduti i limiti ad essa connaturati- se non ne determinano la nullità, in difetto di espressa previsione di legge, possono determinare un vizio di motivazione della sentenza che l'abbia posta a fondamento del giudizio.

Dette irritalità determinano la nullità (peraltro *relativa*, che resta sanata se non opposta nella prima udienza successiva al deposito della consulenza d'ufficio) della relazione d'ufficio solo ove incidano sulle garanzie del contraddittorio come quelle consistenti nell'omissione delle comunicazioni alle parti.

⁽⁹²⁾ Vedere **Cass. sent. n. 2908/1074**.

⁽⁹³⁾ Secondo cui il Giudice che conferisce l'incarico ad un Consulente tecnico iscritto nell'albo di un altro Tribunale o a persona non iscritta in nessun albo, deve sentire il Presidente del Tribunale e indicare nel provvedimento i motivi della scelta.

⁽⁹⁴⁾ Vedere **Cass. sent. n. 2923/1974**.

⁽⁹⁵⁾ Vedere **Cass. sent. n. 2359/1977**.

⁽⁹⁶⁾ Vedere **Cass. sent. n. 3378/1979**.

⁽⁹⁷⁾ La quale prescrive che tutti i Giudici che hanno sede nella circoscrizione del Tribunale debbono *normalmente* affidare le funzioni di Consulente tecnico agli iscritti nell'albo del Tribunale medesimo e che il Giudice, il quale conferisce un incarico ad un Consulente tecnico iscritto in albo di altro Tribunale ovvero a persona non iscritta a nessun albo, deve sentire il Presidente del Tribunale ed indicare nel procedimento i motivi della scelta.

⁽⁹⁸⁾ Vedere **Cass. sent. n. 1025/1983**.

⁽⁹⁹⁾ Richiamata dall'**art. 424 Cpc**, nel testo di cui alla **Legge n. 533/1973**, secondo la quale la scelta del Consulente tecnico deve essere normalmente fatta fra le persone iscritte negli albi.

potere del Giudice stesso -la cui violazione possa sindacarsi in sede di legittimità- di nominare come Consulente, secondo il suo prudente criterio, anche una persona non iscritta a detti albi, senza che, pertanto, ciò comporti nullità della consulenza ⁽¹⁰⁰⁾.

- L'iscrizione dei Consulenti tecnici negli albi dei Tribunali è diretta a *facilitare la scelta del Giudice*, nonché ad assicurare una *distribuzione degli incarichi*, ma non comporta un limite al potere di scelta del Giudice medesimo, in quanto l'inosservanza dei criteri fissati in proposito dagli **art.li 61 Cpc e 22 Disp. att. Cpc**, con l'affidamento dell'incarico a Consulente iscritto nell'albo di altro Tribunale, o non iscritto in alcun albo, non incide sulla validità della consulenza tecnica ⁽¹⁰¹⁾.

- Pur contrastando con il **1° co. dell'art. 22 Disp. att. Cpc**, la nomina di un Consulente d'ufficio iscritto nell'albo di un Tribunale diverso da quello in cui ha sede il Giudice investito della causa *non integra alcuna ipotesi di nullità e non determina violazione del diritto di difesa* garantito dal **2° co. dell'art. 24 Cost.**, salvo che la nomina stessa si risolva in una oggettiva difficoltà di entità tale da pregiudicare in modo assoluto l'esercizio di questo diritto ⁽¹⁰²⁾.

Del pari, resta priva di conseguenze l'inosservanza della disposizione del **2° co. dell'art. 22 Disp. att. Cpc** -comunicazione nominativa della nomina del Consulente d'ufficio al Presidente del Tribunale- che, peraltro, *riferendosi ad un obbligo del Giudice, non è applicabile nel caso in cui si tratti di nomina disposta dal collegio* ⁽¹⁰³⁾.

- La scelta dell'ausiliare è rimessa al potere discrezionale del Giudice, il quale -non esistendo alcun espresso divieto al riguardo- può, nel giudizio di appello, nominare lo stesso Consulente

⁽¹⁰⁰⁾ Vedere **Cass. sent. n. 1052/1983**.

⁽¹⁰¹⁾ Vedere **Cass. sent. n. 1074/1983**.

⁽¹⁰²⁾ Nessuna nullità della consulenza d'ufficio deve ritenersi comminata dalla legge per il fatto che il Consulente ometta di trascrivere le osservazioni formulate dalle parti o dai loro Consulenti, occorrendo solo che tali osservazioni siano state tenute presenti. L'attività del Consulente d'ufficio è limitata alle sole questioni risolubili con particolari conoscenze tecniche ma non può estendersi fino all'interpretazione e valutazione di prove documentali (per esprimere un giudizio che è invece riservato al Giudice). Il Giudice, a conclusione di una ispezione giudiziale svolta con la continua assistenza di un Consulente d'ufficio appositamente nominato -durante la quale, con l'ausilio del Consulente d'ufficio che previo suo giuramento, abbia eseguito i rilievi tecnici e compiuto esperimenti- può dare incarico al Consulente d'ufficio stesso di rielaborare, coordinare e valutare gli elementi già raccolti od anche di procedere, senza la presenza di esso Giudice, ad una più dettagliata osservazione e descrizione dei medesimi senza che tale ulteriore attività del Consulente d'ufficio costituisca inizio di operazioni di accertamento tecnico.

Le attività svolte per l'acquisizione di elementi da pubblici registri accessibili a tutti (come da uffici del Genio Civile) possono essere svolte dal Consulente d'ufficio senza darne comunicazione alle parti e anche dopo il completamento delle operazioni peritali purché non costituiscano vere e proprie attività tecniche.

Il perito può richiedere notizie all'imputato, alla persona colpita dal reato o ad altri; pertanto non gli si può ritenere interdetta la visione di atti processuali nei quali dette notizie sono già state raccolte ad iniziativa della polizia giudiziaria o del Pm. Le informazioni che il Consulente d'ufficio -anche senza preventiva autorizzazione del Giudice- può chiedere a terzi riguardo a fatti connessi con l'incarico ricevuto possono contribuire alla formazione del convincimento del Giudice.

Il Consulente d'ufficio può così acquisire ogni elemento necessario per rispondere ai quesiti del Giudice, anche ricavato da documenti non compresi negli atti di causa purché si tratti di fatti puramente tecnici ed accessori e non di fatti che spetta alle parti di provare.

La censura circa l'esorbitanza delle indagini del Consulente d'ufficio rispetto ai quesiti formulati resta ininfluente qualora il lavoro svolto dal Consulente d'ufficio -anche se sconfinando dal mandato conferitogli- sia comunque attinente alla controversia e sia comunque eventualmente utilizzabile dal Giudice.

Il Giudice ha sempre la facoltà discrezionale di disporre la rinnovazione delle indagini peritali. Il Giudice può richiedere al Consulente d'ufficio chiarimenti sull'indagine già espletata.

La consulenza d'ufficio che sia stata eseguita per uno di più procedimenti relativi a cause tra le stesse parti, per la soluzione di problemi tecnici e giudiziari analoghi anche per gli altri, può utilizzarsi per tutti i suddetti procedimenti.

Il Consulente d'ufficio può cercare altrove notizie non rilevabili dagli atti processuali relativamente a fatti e situazioni oggetto dell'incarico conferitogli. La consulenza d'ufficio può fornire *fonte oggettiva di prova* solo quando consista in valutazioni tecniche e in accertamenti di situazioni di fatto tali da essere rilevabili unicamente col ricorso a determinate cognizioni tecniche; ma il Consulente d'ufficio non può essere incaricato di accertare fatti che possono formare normale oggetto di prova testimoniale né, tantomeno, di esprimere pareri sugli accordi stipulati tra le parti.

⁽¹⁰³⁾ Vedere **Cass. sent. n. 2834/1983**.

che abbia già prestato assistenza in primo grado ⁽¹⁰⁴⁾, salvo il potere delle parti di far valere mediante istanza di ricusazione ⁽¹⁰⁵⁾ ai sensi degli **art.li 63 e 51 Cpc** gli eventuali dubbi circa l'obiettività e l'imparzialità del Consulente stesso, i quali, ove l'istanza di ricusazione non sia stata proposta, non sono più deducibili mediante il ricorso per Cassazione ⁽¹⁰⁶⁾.

2. STESURA DELLA CONSULENZA. LA DISTRIBUZIONE DEL TEMPO

L'inosservanza da parte del Consulente d'ufficio nominato in appello ⁽¹⁰⁷⁾ del termine assegnatogli dal Giudice per il deposito della consulenza non comporta alcuna nullità purché detto deposito avvenga almeno dieci giorni prima della nuova udienza ⁽¹⁰⁸⁾ e quindi senza pregiudizio per l'esercizio del diritto di difesa ⁽¹⁰⁹⁾. Nel termine che viene assegnato al Consulente d'ufficio per il deposito della propria relazione ⁽¹¹⁰⁾, occorre tener conto del tempo che trascorre dalla data del giuramento alla data di inizio delle operazioni peritali ⁽¹¹¹⁾.

È opportuno chiedere al Giudice di precisare nel verbale dell'udienza di giuramento se il termine deve decorrere dalla data del giuramento stesso oppure dalla data di inizio delle operazioni peritali: verbalizzando ciò, in questo caso il Consulente d'ufficio deve comunicare, nel corso dell'udienza, la data in cui inizierà le operazioni peritali in quanto, nel caso contrario, il termine rimarrebbe indefinito ⁽¹¹²⁾.

In secondo luogo occorre tener conto del tempo adeguato per preparare il sopralluogo (ove necessario) e del termine che occorre assegnare ai Consulenti di parte per l'espletamento delle proprie relazioni ⁽¹¹³⁾.

⁽¹⁰⁴⁾ Vedere **Cass. sent. n. 4174/1983**.

⁽¹⁰⁵⁾ Le parti possono ricusare il Consulente se ricorrono i seguenti motivi: **1.** se il Consulente o la moglie hanno interesse in quella stessa vertenza, oppure in altre contro le parti medesime o contro un loro difensore; **2.** se il Consulente o la moglie sono parenti (fino al 4° grado), conviventi o commensali abituali con una delle parti o alcuno dei difensori; **3.** se il Consulente ha grave inimicizia o rapporti di credito o debito con una delle parti o alcuno dei difensori; **4.** se il Consulente ha dato consiglio o prestato patrocinio nella causa, o ha deposto come testimone, oppure ne ha conosciuto come magistrato in altro grado del processo o come arbitro o vi ha prestato assistenza come Consulente tecnico; **5.** se il Consulente è tutore, curatore, procuratore, agente o datore di lavoro di una delle parti; se inoltre è amministratore o gerente di un ente, di un'associazione anche non riconosciuta, di un comitato di una società o stabilimento che ha interesse nella causa; in altri casi in cui esistono gravi ragioni di convenienza.

⁽¹⁰⁶⁾ Considerazioni già apparse sulla *Rivista del Consulente Tecnico, Quaderni periodici per l'attività del Consulente*, Torino, n. 1, primo semestre 1987, pp. 265-268. Dette considerazioni sono state ora aggiornate.

⁽¹⁰⁷⁾ Ai sensi dell'**art. 441 1° co. Cpc**.

⁽¹⁰⁸⁾ **Art. 441 2° co. Cpc**.

⁽¹⁰⁹⁾ **Cass. sentenze n.ri 2746/1986 e, 2963/1985**.

⁽¹¹⁰⁾ Di norma 90 giorni ma anche molto più, in caso di perizie particolari.

⁽¹¹¹⁾ Possono trascorrere 15-20 giorni, o anche più.

⁽¹¹²⁾ Il Giudice si avvale del Consulente tecnico per accertare determinati fatti ritenuti essenziali ai fini del proseguimento della causa. La consulenza tecnica non può essere invece disposta per accertare elementi meramente fattuali, ovvero quelli che le parti avrebbero potuto autonomamente dimostrare. La consulenza tecnica è infatti uno strumento necessario attraverso il quale si espongono in maniera chiara e semplice elementi incomprensibili alle persone che la richiedono, ed è uno strumento che permette al Giudice di accertare i fatti che non risultano in modo evidente. La decisione adottata dal Giudice in conformità con il parere del Consulente d'ufficio non deve essere motivata; al contrario, qualora si discosti da tale consulenza, il Giudice è tenuto a dare ampie motivazioni circa la sua opinione riportando, talora, anche i risultati di un'altra indagine, condotta sempre con i requisiti di una particolare competenza tecnica. Il Consulente d'ufficio può raccogliere tutti gli elementi e le informazioni necessarie unicamente per rispondere ai quesiti espressamente posti dal Giudice, limitandosi ad elementi esclusivamente tecnici e di sua competenza. Può altresì assumere informazioni da terzi ed avvalersi di documenti non prodotti in causa per trarne fatti accessori, squisitamente tecnici, ma non anche per estrapolare elementi sostanziali che, in quanto posti direttamente a fondamento dei quesiti e delle eccezioni delle parti, devono essere da queste provati. Tali elementi accessori possono essere utilizzati dal Giudice qualora il Consulente d'ufficio abbia avuto cura di inserirli nella sua relazione finale.

⁽¹¹³⁾ Le parti possono farsi assistere o rappresentare dai propri difensori e dai Consulenti tecnici o altra



**Pagine non disponibili
in anteprima**



3. L'ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DI PROPOSTA DI SPECIFICA GIUDIZIALE

Il **Dpr n. 115/2002** *Testo Unico in materia di spese di giustizia* è entrato in vigore il 1° luglio 2002 *ristrutturando* la materia della liquidazione delle spettanze dovute agli ausiliari del Giudice⁽²⁶⁾ e apportando anche alcune modifiche.

Il dettato normativo ha ammesso la possibilità di ricondurre, nella definizione di ausiliario, molti altri soggetti individuabili caso per caso.

Nonostante detta possibilità di interpretazione estensiva del termine *ausiliario* il custode sembra comunque mantenere una sua autonomia. Riproponendo la distinzione tra ausiliari e custodi direttamente nel dettato normativo, riconferma in questo senso, si esclude la riconducibilità dei custodi nella categoria degli ausiliari.

Nonostante ciò, la disciplina della liquidazione, della comunicazione e dell'opposizione⁽²⁷⁾, sono state unificate, eliminando in tal modo ogni dubbio circa la procedura di pagamento e soprattutto di opposizione.

La normativa della liquidazione è applicabile unitariamente a tutti i processi⁽²⁸⁾.

Solo nel processo civile il decreto era provvisoriamente esecutivo nei riguardi della parte a carico della quale era posto il pagamento, nel processo penale il decreto diveniva esecutivo⁽²⁹⁾, invece, solo all'esito della scadenza dei termini per l'opposizione e, quindi, solo quando tutte le parti, oltre il beneficiario, ne erano venuti a conoscenza ai fini dell'opposizione. Nella nuova norma del **Dpr n. 115/2002 (art. 168)** è prevista la provvisoria esecutività nel processo penale solo in caso di segreto istruttorio, con decorrenza dei termini per l'opposizione per tutti, dalla cessazione del segreto.

Lo spirito della successiva **Legge 24 marzo 2012 n. 27** non appare quello di modificare i criteri di liquidazione delle consulenze d'ufficio (i cui compensi debbono continuare ad essere regolati secondo i precedenti parametri), ai fini di un mero inquadramento parcellare si ritiene che, in considerazione del contenuto della consulenza tecnica, sembrano applicabili i criteri di cui al **Dpr n. 115/2002**.

I compensi dei periti, Consulenti tecnici, interpreti e traduttori si distinguono in onorari e indennità. Gli onorari sono fissi, variabili o commisurati nel tempo. La misura degli onorari fissi e di quelli variabili è determinata con tabelle redatte con riferimento alle tariffe professionali, eventualmente attinenti a materie analoghe, temperate dalla natura pubblicistica dell'incarico e approvate con decreto del Presidente della Repubblica. Per la determinazione degli onorari variabili, il Giudice deve tener conto delle difficoltà dell'indagine, della completezza e del pregio della prestazione fornita.

Per le prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà gli onorari possono essere aumentati fino al doppio.

Quando l'incarico è stato commesso collegialmente a più Consulenti tecnici il compenso globale è determinato sulla base di quello spettante ad un solo Consulente tecnico aumentato del 40 per cento per ciascuno degli altri componenti il collegio, salvo che l'autorità giudiziaria

⁽²⁶⁾ È stata data una definizione generale di ausiliario, e precisamente: *ausiliario del magistrato è il perito, il Consulente tecnico, l'interprete, il traduttore e qualunque altro soggetto competente, in una determinata arte o professione o comunque idoneo al compimento di atti, che il magistrato o il funzionario addetto all'ufficio può nominare a norma di legge*. Il Legislatore dunque non si è limitato a riprendere la precedente elencazione ma ha altresì ampliato la sfera dei possibili ausiliari inserendo la previsione di *qualunque altro soggetto competente* idoneo al compimento di attività.

⁽²⁷⁾ Con riguardo al decreto di liquidazione del compenso a Consulente, l'opposizione al precetto notificato dal Consulente, proposta per sostenere che, definito il giudizio e regolato con sentenza l'onere delle spese processuali, il Giudice non abbia più il potere di provvedere alla liquidazione, non costituisce opposizione al decreto da proporsi al Giudice indicato come competente, ma si configura come opposizione all'esecuzione, da proporsi, a norma dell'**art. 615 Cpc** al Giudice competente per valore in ragione del credito per cui si procede (**Cass. sent. n. 3209/1989**).

⁽²⁸⁾ Eccettuati alcuni profili che sono precisati e previsti solo per il processo penale (es. segreto istruttorio).

⁽²⁹⁾ E poteva essere emesso il mandato di pagamento.

abbia disposto che ognuno degli incaricati dovesse svolgere personalmente e per intero l'incarico affidatogli. Nel caso di nomina di più periti, la collegialità dell'incarico (la quale, come detto, comporta la determinazione di un compenso globale pari all'importo spettante ad un solo perito con l'aumento del quaranta per cento per ciascuno degli altri esperti) costituisce la regola e, pertanto, non occorre che risulti prevista dall'atto di affidamento del mandato, atto dal quale deve invece chiaramente risultare la previsione della singolarità dell'incarico, configurandosi la stessa (non desumibile *ex post* soltanto dal fatto che l'incarico sia stato svolto personalmente e per l'intero da ciascuno dei Consulenti) come eccezione al principio di collegialità ed essendo la relativa previsione necessaria perché le parti abbiano un'esatta cognizione del modo di esplicazione del mandato ⁽³⁰⁾.

I periti, i Consulenti tecnici, i traduttori debbono presentare una nota specifica delle spese sostenute per l'espletamento dell'incarico, allegando la corrispondente documentazione ⁽³¹⁾. Il Giudice accerta le spese sostenute ed esclude dal rimborso quelle non necessarie ⁽³²⁾.

Quando i periti ed i Consulenti tecnici siano stati autorizzati dal Giudice ad avvalersi dell'ausilio di altri prestatori d'opera per attività strumentale rispetto ai quesiti posti con

⁽³⁰⁾ In tal senso vedere **Cass. sent. n. 2371/1988**.

⁽³¹⁾ Per le spese fotografiche deve essere specificato il numero ed il formato delle fotografie.

⁽³²⁾ Le spese affrontate dal Consulente tecnico, nell'espletamento dell'incarico affidatogli dal Giudice, sono rimborsabili indipendentemente da una preventiva autorizzazione, tranne il caso in cui si tratti di spese derivanti dall'ausilio di altri prestatori d'opera (**art. 7 della Legge n. 319/1980**). Peraltro, qualora le suddette spese derivino dall'acquisto di macchinari particolari e costosi, la loro rimborsabilità richiede, oltre ad una adeguata indagine sulla necessità dei macchinari stessi in relazione alle esigenze dell'incarico, anche il positivo riscontro dell'impossibilità del Consulente di avvalersi di impianti altrui, o di utilizzare successivamente quello acquistato nell'ambito della propria attività professionale, ovvero di provvederne a non gravosa rivendita (**Cass. sent. n. 2743/1985**).

La Corte di Cassazione con la citata sentenza 27 aprile 1985 n. 2743, ha stabilito che: al Consulente d'ufficio spetta l'indennità di trasferta ed il rimborso delle spese per i trasferimenti dal suo domicilio, ove posto fuori dalla circoscrizione del Tribunale presso il quale è la causa, al luogo in cui si svolge il giudizio e devono effettuarsi le varie operazioni inerenti al suo incarico; le spese sostenute dal Consulente tecnico d'ufficio per l'acquisto di macchinari necessari all'espletamento dell'incarico non devono essere sottoposte alla preventiva autorizzazione del Giudice; tuttavia le stesse possono essere addebitate alle parti in causa soltanto previo motivato accertamento della indispensabilità dell'acquisto, sotto il profilo della impossibilità di avvalersi di impianti altrui ovvero di una ulteriore consueta utilizzazione o di una agevole rivendita da parte del Consulente tecnico.

Il compenso al Consulente d'ufficio è stato definito dalla Cassazione con sentenza 9 febbraio 1963 n. 245, una spesa per un atto necessario al processo che l'ausiliario del Giudice compie nell'interesse generale superiore della giustizia e in quello comune delle parti.

La Corte cost. -ord. 23-31 marzo 1988 n. 391- ha affermato che le disposizioni contenute negli **art.li 1 2° co. e 2 della Legge n. 319/1980** non appaiono in contrasto con l'**art. 3 Cost.**, perché la previsione, per i Consulenti d'ufficio, di onorari variabili, *con tabelle redatte con riferimento alle tariffe professionali ... concernenti materie analoghe, temperate dalla natura pubblicistica dell'incarico*, consente, da un lato, di adeguare gli onorari stessi a situazioni diverse e di ancorare, con la necessaria elasticità, i compensi dei consulenti d'ufficio a quelli degli altri professionisti; essa permette, dall'altro lato, di tenere nel debito conto sia la specifica posizione dei Consulenti d'ufficio (che agiscono come ausiliari del Giudice e non sono perciò assimilabili ai soggetti che lavorano in regime di lavoro autonomo) sia l'esigenza di mantenere entro limiti ragionevoli le spese giudiziali grazie ad opportuni correttivi.

Consegue che in particolare la normativa censurata non è di per sé idonea a dar vita alle ingiustificate disparità di trattamento denunciate nell'ordinanza di rinvio, soprattutto se si considera che il Giudice è chiamato a determinare gli onorari variabili tenendo conto delle difficoltà dell'indagine, della completezza e del pregio della prestazione fornita ed ha facoltà di aumentare fino al doppio gli onorari per le prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà.

Pertanto, in un siffatto contesto normativo, l'esistenza di una correlazione (come si è visto non assoluta e non automatica) tra il valore economico della controversia e la misura degli onorari dei Consulenti d'ufficio è tutt'altro che irrazionale, giacché essa riflette il grado, normalmente differente, di complessità delle indagini e delle attività strumentali svolte dal Consulente in controversie di differente valore economico ed è, inoltre, da considerare collegata alla misura delle responsabilità assunte dal Consulente stesso per gli eventuali danni che egli abbia a cagionare alle parti.

Dev'essere rigettato il ricorso proposto dal Consulente d'ufficio avverso il decreto di liquidazione del compenso: in assenza delle quietanze giustificative da allegarsi alla nota specifica delle spese, la determinazione di queste non si può fare che in misura globale (**Trib. Catania sent. 27 maggio 1988**).

l'incarico, la relativa spesa è determinata, secondo i criteri stabiliti nella legge, alla stregua delle tariffe vigenti o degli usi locali.

Quando le prestazioni di carattere intellettuale o tecnico dell'ausiliario hanno propria autonomia rispetto all'incarico affidato al perito o al Consulente tecnico, il Giudice gli conferisce specifico incarico.

Quando l'attività demandata al perito, traduttore, interprete, Consulente tecnico, non sia completata entro il termine originariamente stabilito ovvero entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e allo stesso non imputabili, la determinazione delle vacanze⁽³³⁾ è fatta senza tener conto del periodo successivo alla scadenza del termine e gli onorari sono ridotti di un quarto⁽³⁴⁾.

Quanto precede sono *indicazioni di massima* in quanto il *meccanismo* della tariffa dei Consulenti d'ufficio *funziona* perché c'è un tacito accordo fra il Giudice, l'Avvocato e il Consulente d'ufficio dal momento che se si dovesse scrupolosamente attenere alle norme di legge si liquiderebbe al Consulente un importo irragionevolmente basso, anche se può accadere che una delle parti si impunti rendendo così difficile liquidare un onorario che per contro sarebbe invece corretto riconoscere.

⁽³³⁾ 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 vacanza si divide per metà; trascorsa un'ora e un quarto per intero. Il Giudice non può liquidare più di quattro vacanze al giorno per ciascun incarico. Questo limite non si applica agli incarichi che sono espletati alla presenza dell'autorità giudiziaria, per i quali deve farsi risultare dagli atti e dal verbale di udienza il numero delle vacanze. Il Giudice è tenuto, sotto la sua personale responsabilità, a calcolare il numero delle vacanze da liquidare con rigoroso riferimento al numero delle ore strettamente necessarie per l'espletamento dell'incarico, indipendentemente dal termine assegnato per il deposito della relazione o traduzione.

⁽³⁴⁾ In tema di liquidazione del compenso ai periti, il calcolo del numero delle vacanze va operato con rigoroso riferimento al numero delle ore che siano state necessarie per l'espletamento dell'incarico, indipendentemente dal termine assegnato per il deposito della relazione, mentre la possibilità di aumento del compenso, per la difficoltà dell'indagine o la durata della ricerca, è dalla legge affidata alla discrezionalità valutativa del Giudice di merito (**Cass. sent. n. 2055/1989**).

Ai fini della determinazione del compenso spettante al Consulente d'ufficio, qualora non sia possibile attenersi al valore della controversia, stante il carattere indeterminabile di quest'ultimo, si deve procedere mediante il sistema delle vacanze previsto dall'**art. 4 della Legge n. 319/1980** citato (**App. Roma sent. 10 luglio 1985**).

Ai fini della determinazione del compenso al terzo, ausiliare del Consulente tecnico, la tariffa solo apparentemente prevede un sistema unico di commisurazione basato su criteri tra loro perfettamente omogenei (i criteri stabiliti nella legge, le tariffe o gli usi locali); trattandosi di formule cui non è affatto sottesa un'ispirazione unitaria, la norma dev'essere piuttosto interpretata (in conformità della *ratio* evidenziata nella relazione del ministro proponente) cogliendo in essa due diversi metodi di determinazione; uno preminente che richiama i criteri legali, e l'altro meramente sussidiario, che individua nelle tariffe e negli usi locali il dato di riferimento residuale per la misura del compenso (nella specie, il compenso al terzo ausiliare viene liquidato alla stregua dei criteri contemplati nella legge, in difetto di una specifica voce di riferimento tabellare, sulla base delle vacanze) (**Trib. Catania sent. 4 febbraio 1989**).

In tema di onorari dovuti al perito o al Consulente per operazioni eseguite su disposizioni della autorità giudiziaria, l'incarico avente ad oggetto l'accertamento della corrispondenza dell'attività di una cooperativa edilizia alla normativa in materia di edilizia economica e popolare, e dell'eventuale imposizione tributaria evasa, comportando indagini di fatto e di diritto che rientrano nei normali poteri del Giudice e della polizia giudiziaria (e che non sono di regola delegabili al Consulente tecnico), non può qualificarsi di natura amministrativa, contabile o fiscale, né può farsi rientrare in taluna delle altre ipotesi tipiche contemplate dallo stesso decreto (valutazione di aziende, conti profitti e perdite, inventari, rendiconti, valutazioni di immobili ecc.), con la conseguenza che al suo riguardo non può trovare applicazione il criterio di liquidazione a percentuale, che presuppone, oltre l'esistenza di una precisa base di valutazione pecuniaria nell'accertamento da svolgere, l'inquadrabilità dell'indagine nelle voci specificamente elencate nella tariffa, bensì il criterio di determinazione in base alle vacanze, che deve ritenersi applicabile in via sussidiaria in tutti i casi in cui manchi una specifica previsione della tariffa e non sia logicamente giustificata un'estensione analogica delle ipotesi tipiche di liquidazione in base al criterio della percentuale (**Cass. sent. n. 11118/1990**). Il Giudice, per stabilire l'importo da liquidare al Consulente, deve in primo luogo accertare, sulla base delle norme sulla competenza previste nel codice di rito, il valore della controversia, e, successivamente, individuare in quale delle fattispecie debba inquadrarsi l'attività svolta dal Consulente; nell'ipotesi in cui il valore della causa superi l'importo previsto nelle tabelle contenute nella tariffa inerente l'attività dei Consulenti d'ufficio, non possono essere utilizzati i criteri del decreto presidenziale, e di conseguenza il Giudice dovrà effettuare la liquidazione mediante il sistema delle vacanze anziché a percentuale (**Trib. Napoli sent. 2 maggio 1989**).

4. ESEMPIO DI ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DI SPECIFICA GIUDIZIALE

Di seguito si riporta un esempio di come potrebbe essere predisposta un'istanza di liquidazione di proposta di specifica giudiziale. *Ai Signori Consiglieri Componenti il Collegio presso la Corte d'Appello di ... Istanza di liquidazione di proposta di specifica giudiziale delle competenze e delle spese relative alla consulenza d'ufficio disposta da questa Corte d'Appello nel contenzioso di cui in epigrafe inerente la determinazione delle indennità di espropriazione e di occupazione di più blocchi di compendi immobiliari in parte a Cormano e in parte ad Abbiategrasso.*

L'intervento dello scrivente ha comportato la partecipazione all'udienza di conferimento dell'incarico, lo studio di un considerevole numero di fascicoli di atti e documenti inerenti quattro cause, una trasferita per sopralluogo, due trasferite per accesso presso i Comuni di Cormano e di Abbiategrasso per assunzione di informazioni in materia urbanistica⁽³⁵⁾, sessioni telefoniche con funzionari di più Enti con richieste di chiarimenti, scambio di mail informative con i Legali e i Consulenti delle parti, disamina della normativa relativa a più strumenti urbanistici con riferimento al 2004, indagini di mercato inerenti i valori degli immobili nelle varie zone al 2007, prestazioni eccedenti la mera stima ed aventi una propria individualità per la verifica della corrispondenza tra le tavole e lo stato dei luoghi, elaborazione e stesura della bozza della relazione d'ufficio con invio ai Consulenti di parte, seguite da lettura e disamina delle osservazioni dei predetti Consulenti, consistenti integrazioni alla bozza di consulenza, controllo e confronto tra le varie conclusioni e stesura della versione definitiva, predisposizione e stesura di più elaborati grafici esplicativi inseriti nel testo della relazione d'ufficio, collazione della relazione e deposito in Cancelleria.

Ai fini di un mero inquadramento parcellare lo scrivente ritiene che si possano considerare i seguenti capitoli di voci:

1. *per la verifica in ordine alla normativa edilizio-urbanistica sembra giustificato tener conto del criterio adottato dalla Sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, basato sull'art. 12 del **Dpr n. 115/2002**; tenuto conto che detta verifica ha comportato l'esame di normativa urbanistica in vigore presso due Comuni e su più fattispecie di vincolo, si considera: Euro 970,42 (art. 12) x 2 (indagine presso due Comuni) = **Euro 1.940,84**;*
2. *per la parte estimale riguardante l'indennità di esproprio, in considerazione del fatto che i quattro compendi immobiliari costituiscono autonomi blocchi di beni in capo a ditte differenti e presentano peculiarità diverse sotto il profilo della sfruttabilità edificatoria e quindi autonome caratteristiche valutative, in aderenza a quanto sancito dalla Corte di Cassazione nella presente fattispecie appare equo considerare singolarmente ciascun importo di stima, e quindi si ha:*
 - 2.1. *blocco di beni di cui al D.e. n. 19/2007 inerente la causa R.g. n. ... (nostri capoversi 2.1 a 2.11): indennità di espropriazione, importo di stima Euro 99.500,00 (capoverso 2.7). Considerando l'art. 13 della Tariffa si ha il seguente onorario: [(fino a Euro 5.164,57: Euro 106,83) + (da Euro 5.164,57 e fino a 10.329,14: Euro 97,04) + (da Euro 10.329,14 e fino a 25.822,84: Euro 261,77) + (da Euro 25.822,85 e fino a 51.645,69: Euro 289,50) + (da Euro 51.645,69 e fino a 99.500,00: Euro 362,69)] = Euro 1.117,83;*

⁽³⁵⁾ In tema di liquidazione del compenso al Consulente tecnico, nella disciplina della tariffa dei Consulenti d'ufficio, e per il caso in cui il Giudice si avvalga del potere di sceglierlo fra quelli iscritti negli albi di un altro Tribunale (della stessa o di una diversa Corte d'appello), al Consulente medesimo deve riconoscersi, con la indennità di trasferta, anche il rimborso delle spese per i necessari trasferimenti fuori della circoscrizione del Tribunale presso il quale è iscritto, da liquidarsi secondo parametri analoghi a quelli fissati per le trasferte dei funzionari dello Stato dalla **Legge n. 417/1978 (Cass. sent. n. 2743/1985)**.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



In base all'**art. 37 3° co.** del **Dpr n. 327/2001** ⁽⁶⁾ per valutare l'edificabilità del terreno, ai fini indennitari, occorre rifarsi alle *possibilità legali* di edificazione ⁽⁷⁾ esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione; ovverosia alla specifica destinazione (edificatoria) impressa dagli strumenti urbanistici all'area, senza che possano avere rilievo, ai fini di tale ricognizione, ulteriori indagini sulle caratteristiche materiali dell'area medesima ⁽⁸⁾.

Con riferimento alle norme urbanistiche l'ipotesi più produttiva di utilizzo edilizio delle aree può essere individuata confrontando da un lato l'edificazione legale dell'area considerando all'attualità gli effetti che produrrebbe l'eventuale decadenza del vincolo espropriativo, dall'altro l'edificazione *virtuale* dell'area in una ipotesi di revisione della programmazione urbanistica vigente ⁽⁹⁾.

3. I VINCOLI IN MATERIA URBANISTICA

I vincoli sono una conseguenza della problematica che ha interessato i vincoli di piano regolatore, come distinti dai vincoli posti da leggi speciali alla proprietà privata, dalla discussa legittimità dei primi ove *imposti senza corresponsione di indennizzo*, con il conseguente obbligo di *durata temporanea degli stessi*, pena l'obbligo di indennizzo; mentre *per i secondi non era ritenuta dovuta indennità di sorta nonostante la loro durata a tempo indeterminato*. La **Legge n. 1187/1968** attribuisce ai vincoli urbanistici una *durata limitata nel tempo*.

Ulteriore riferimento ai vincoli si ha nella **Legge n. 47/1985** sulla sanatoria per abusi edilizi agli **art.li 32 e 33**, in cui si tratta di diversi effetti dei vincoli stessi ed agli **art.li 4, 7, 8, 9, 10 e 20**.

Appare quindi opportuno riconoscere, per i diversi effetti che le distinzioni comportano, l'esistenza nel diritto urbanistico dell'istituto e dei diversi tipi di vincoli.

3.1. Per quanto attiene la *fonte*, si distinguono i vincoli urbanistici da quelli speciali:

1. *Vincoli urbanistici* sono i vincoli costituiti ed introdotti dagli strumenti urbanistici, come i vincoli di cui ai **n. 3 e 4 dell'art. 7 della Legge n. 1150/1942** (aree da sottoporre a pubbliche servitù od uso o da destinare a sede di opere pubbliche) ed al **n. 2** (disciplina di zona), mentre (**n. 5 dell'art. 7**) lo strumento urbanistico contiene anche i vincoli che sono costituiti da altri soggetti per mezzo di altri (preventivi) procedimenti, dei quali effettua soltanto una ricognizione, ai fini di pubblicità e di coordinamento richiesti dalla legge.

I vincoli urbanistici in senso formale (ossia costituiti direttamente dallo strumento urbanistico) ma non aventi carattere urbanistico (vincoli di tipo ambientale) sono,

⁽⁶⁾ Non inciso dalla declaratoria di incostituzionalità dei primi due commi.

⁽⁷⁾ La giurisprudenza ha oscillato da una visione in termini di *alternatività* ad una di *cumulatività*. Alla fine è prevalso il criterio dell'*edificabilità legale*; e -sotto tale aspetto- un passo verso tale soluzione è rappresentato dalla pronuncia della Corte di Cassazione, Sez. Un., 23 aprile 2001, n. 172, nella quale si asseriva che, in base ad una corretta interpretazione dell'art. 5 bis, comma 3, della **Legge n. 359/1992** un'area è ritenuta edificabile quando essa risulti tale nel novero degli strumenti urbanistici vigenti, al momento dell'apposizione del vincolo espropriativo (affermando, cioè, la prevalenza ed autosufficienza dell'edificabilità legale su quella di fatto, operante, invece, in via suppletiva, in assenza di regolamentazione urbanistica).

⁽⁸⁾ Risultanti, ad es., da dichiarazioni Ici.

⁽⁹⁾ In quest'ultima ipotesi la stima comporta l'anticipazione all'attualità del valore dell'immobile in *attesa* di un'ipotesi virtuale di sfruttamento edilizio da definirsi in rapporto ai tempi occorrenti per lo svolgimento delle modalità urbanistiche e costruttive per realizzare i ricavi ipotizzati nell'analisi di trasformazione edilizia. Di massima i tempi possono essere così stimati: 1) tre anni per l'edificazione legale non comportante revisione della pianificazione attuativa e generale (aree edificabili a concessione semplice); 2) cinque anni per l'edificazione legale comportante la revisione della pianificazione attuativa ma non della pianificazione generale (aree edificabili soggette a vincolo di P.P.); 3) da cinque a dieci anni per l'edificabilità legale comportante la revisione della pianificazione generale (aree non edificabili nel vigente strumento urbanistico).

ancorché usati nella prassi, ancora estranei alla normativa vigente disciplinata dall'**art. 2** della **Legge n. 1187/1968**, nonché dall'**art. 25** della **Legge n. 1150/1942** e dall'**art. 7** della **Legge n. 1150/1942** e ricadono nella categoria di cui al **n. 3** dell'**art. 7**.

2. **Vincoli speciali:** per essi lo strumento urbanistico opera una inclusione ricognitiva ma non costitutiva, in quanto essi trovano fondamento in leggi diverse dalle leggi urbanistiche e da atti e procedimenti diversi dal piano regolatore o dal programma di fabbricazione. Non entrano pertanto nella disciplina dell'**art. 2** della **Legge n. 1187/1968** (effetto di temporaneità) e sono disciplinati dalle relative leggi speciali. Per cui sussistono ed hanno effetto anche ove lo strumento che le contiene venga in qualche modo annullato, modificato o ne decadano gli effetti, e la mancata inclusione nello strumento non tocca in alcun modo i loro effetti. Sono quindi vincoli speciali tutti i vincoli che non rientrano nel disposto dei **n.ri 2, 3 e 4** dell'**art. 7** della **Legge n. 1150/1942** ma in quello del **n. 5** dell'**art. 7** **Legge n. 1150/1942** ⁽¹⁰⁾.

3.2. Per quanto attiene alla **durata**, si distinguono i vincoli temporanei da quelli perpetui:

1. I **vincoli temporanei** sono, per espressa previsione di legge, quelli che precludono ad esproprio, costituiti dallo strumento urbanistico generale (piano regolatore generale o programma di fabbricazione). Essi vengono costituiti dall'atto stesso di pianificazione, ancorché in relazione ad opportunità dell'immobile, ma non in riconoscimento di una qualità preesistente dello stesso. *Decadono se entro cinque anni dall'entrata in vigore dello strumento che li ha introdotti* non vengono concretati in atti di esproprio o in piani attuativi. Il vincolo temporaneo non comporta l'obbligo di indennizzo.
2. I **vincoli di durata perpetua o indeterminata**, sono tutti quelli non compresi nella precedente categoria; possono essere di vario genere, quelli costituiti da leggi urbanistiche ⁽¹¹⁾ così come quelli derivanti dalla natura dei luoghi (vincoli paesistici od architettonici) o dalla vicinanza con opere pubbliche o con beni pubblici (zone di rispetto).

3.3. Per quanto attiene agli **effetti del vincolo**, si distinguono i:

1. **vincoli di tutela:** non comportano inedificabilità assoluta dell'area ad essi soggetta, ma la necessità di ottenere il preventivo consenso all'intervento edilizio; tali vincoli comportano quindi solo un potere di controllo, e quindi ovviamente non si giustificerebbe la corresponsione di una indennità (tipico è il caso dei vincoli monumentali ed artistici, dei vincoli paesistici, dei vincoli idrogeologici e forestali) e i
2. **vincoli di inedificabilità:** comportano divieto non eliminabile di procedere ad edificazione, se non attraverso modifica dell'atto impositivo del vincolo, ossia mediante rimozione del vincolo; comportano inedificabilità in genere le zone di rispetto dei beni od opere pubbliche, di norma costituiti dai vincoli di distanza ⁽¹²⁾. Possono comportare inedificabilità i piani paesistici, per talune parti del territorio in essi compreso. Comportano inedificabilità, per talune parti, le servitù militari.

I vincoli costituiti dalle **distanze** sono in genere trascurati dal Consulente, che sovente considera solo gli **indici di edificabilità** mc/mq oppure mq/mq, mentre vi sono plurime fattispecie che debbono essere considerate.

Premesso ciò, il primo passo da compiere è costituito dalla lettura delle **Nta** al fine di appurare se consentano o meno l'edificazione sul confine -neppure in aderenza od in appoggio alla costruzione del vicino preveniente-, dovendo le distanze (eventualmente) dal confine -fissate dallo strumento urbanistico come eccezioni e quindi senza consentire costruzioni in aderenza od in appoggio- essere sempre osservate. Come corollario occorre verificare se la distanza

⁽¹⁰⁾ Vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico.

⁽¹¹⁾ Come l'obbligo di distanza dalle strade al di fuori degli abitati di cui all'**art. 41-septies** della **Legge n. 1150/1942**.

⁽¹²⁾ In quest'ultima categoria vi sono casi, tuttavia, in cui la legge istitutiva prevede od ammette deroghe che sono atti di rimozione parziale del vincolo.

minima dal confine implichi per detta zona il divieto assoluto di edificazione sul confine e, quindi, anche l'impossibilità di eseguire costruzioni in aderenza od in appoggio a preesistenti fabbriche aliene.

Dopo la lettura dei regolamenti locali occorre concentrarsi sul profilo civilistico, cioè sulla norma dettata dall'**art. 877 Cc** sulle *costruzioni in aderenza* ⁽¹³⁾. L'**art. 877 Cc** dispone che *il vicino, senza chiedere la comunione del muro posto sul confine, può costruire sul confine stesso in aderenza* ⁽¹⁴⁾, *ma senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente. Questa norma si applica anche nel caso previsto dall'art. 875* (comunione forzosa del muro che non è sul confine - n.d.r.) *il vicino di tal caso deve pagare soltanto il valore del suolo*.

Dettata dall'opportunità di adeguarsi al diffondersi delle nuove tecniche edilizie ⁽¹⁵⁾ ha dato luogo a contrastanti interpretazioni in tema di appoggio e di aderenza ⁽¹⁶⁾, del cosiddetto *appoggio funzionale*, di *autonomia strutturale*, di comunione del muro sul confine, sui quali in questa sede non è possibile soffermarsi, mentre occorre rammentare la **lett. c** dell'**art. 17** della **Legge n. 765/1967**, che sancisce che *... l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta e la distanza degli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire*, norma che ha precisato che la distanza deve essere rispettata solo nel caso in cui tra costruzioni vicine vi siano le distanze da rispettare, ma non anche nel caso di costruzioni da realizzarsi in aderenza o unite ⁽¹⁷⁾.

3.4. Per quanto attiene all'*indennizzabilità*, problema che deriva direttamente, in parte almeno, dalla distinzione di cui sopra, come già diffusamente detto, si possono distinguere:

- I. vincoli non indennizzabili:** sono sia i vincoli temporanei, introdotti dallo strumento urbanistico generale, appunto per la loro temporaneità, sia quelli che derivano dalla natura dei luoghi (vincoli paesistici e per interesse artistico e storico). La vasta messe delle zone di rispetto non comporta di regola indennizzo e cioè le zone di rispetto delle strade ⁽¹⁸⁾, delle ferrovie, delle acque, del demanio idrico e marittimo, delle bellezze naturali ed in genere i vincoli che comportino obbligo di distanza da beni tutelati;

⁽¹³⁾ Al fine della sussistenza dell'ipotesi di costruzione in aderenza è necessario che la nuova opera e quella preesistente - pur essendo autonoma dal punto di vista strutturale, nel senso che il perimetro o la demolizione dell'una non possa incidere sull'integrità dell'altra - combacino perfettamente da uno dei lati: e ciò in modo che non rimanga tra i due muri (nemmeno per un breve tratto o ad intervalli) uno spazio vuoto, ancorché totalmente chiuso, che lasci scoperte le relative facciate.

⁽¹⁴⁾ L'**art. 977 1° co. Cc** stabilisce che il vicino, senza chiedere la comunione del muro posto sul confine, può costruire sul confine stesso in aderenza, ma senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente. Ai sensi dell'**art. 879 2° co. Cc** alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze, ma si debbono osservare le leggi e i regolamenti che le riguardano.

⁽¹⁵⁾ Come quelle delle intelaiature di cemento armato e metalliche, che non consentono l'utilizzazione di strutture portanti preesistenti sui confini di proprietà.

⁽¹⁶⁾ *Deve ritenersi in appoggio e non già in semplice aderenza la fabbrica quando la stessa, secondo i criteri dettati dalle leggi fisiche, fa sorreggere dal muro vicino anche il peso degli elementi che la compongono e quando, in qualche modo, usufruisce di tale muro per acquistare il grado di staticità necessario per raggiungere l'equilibrio delle forze da cui è sollecitata. La fabbrica in aderenza invece, per essere tale, deve trovarsi in relazione di semplice contiguità, ossia in mero contatto, col muro del vicino, dal quale è strutturalmente staccata ed indipendente, tanto che un qualunque evento che venisse ad interessare una delle due costruzioni, risulterebbe del tutto indifferente all'autonomia della fabbrica in aderenza.*

⁽¹⁷⁾ La ratio della norma è quella di conservare agli edifici l'aerazione e l'insolazione necessarie e di evitare che edifici costruiti a scopo residenziale siano troppo ravvicinati.

⁽¹⁸⁾ Con la Sentenza n. 1095 del 13 marzo 2008, il Consiglio di Stato ha affermato che il vincolo di inedificabilità relativo alla *fascia di rispetto stradale* non è soggetto a scadenze temporali, in quanto, nell'interesse della collettività, ha una funzione di salvaguardia della circolazione, indipendentemente dall'esistenza di procedure espropriative, e si differenzia dai vincoli espropriativi, soggetti a decadenza. Tale principio discende dal fatto che, in materia di pianificazione urbanistica, solo i vincoli finalizzati all'espropriazione sono soggetti a decadenza, oltre ai vincoli comportanti la preclusione completa dell'attività edificatoria. La decadenza non vale, invece, per quei vincoli che costituiscono espressione dell'attività pianificatoria della P.a. e che hanno il solo effetto di imporre alla proprietà l'obbligo di conformarsi alla destinazione impressa al suolo.

2. **vincoli indennizzabili**: sono imposti per le stesse ragioni di cui ai vincoli non indennizzabili, senza quindi un chiaro concetto di discriminante. Sono indennizzabili, ad esempio, talune delle servitù militari ⁽¹⁹⁾.

Ad integrazione di quanto fin qui detto si espongono le seguenti ulteriori considerazioni.

Vincoli legali e permanenti e non indennizzabili. I vincoli legali che gravano su tutti gli immobili appartenenti ad una determinata categoria di beni e che, per qualità intrinseche e per la loro funzione sociale che assolvono, escludono la loro suscettività edificatoria e sono qualificati **vincoli conformativi**. I vincoli conformativi a volte comportano inedificabilità assoluta ⁽²⁰⁾ (vincolo cimiteriale) a volte relativa (vincolo ambientale), ma sempre senza limitazioni temporali e senza obbligo di indennizzo da parte della P.a. I vincoli conformativi sono riconducibili a: **n.ri 3 e 5 dell'art. 7 della Legge urbanistica n. 1150/1942**; destinazione a verde privato o a verde agricolo; **zone di tutela**, quali ad esempio paesistici ⁽²¹⁾ ed ambientali, idrogeologici e forestali, acque pubbliche ⁽²²⁾, inerenti il demanio marittimo; **fascie di rispetto**, quali ad esempio stradali ⁽²³⁾, tranvie, ferrovie metropolitane e funicolari ⁽²⁴⁾, aeronautici ⁽²⁵⁾, cimiteriali ⁽²⁶⁾, demanio militare, aree doganali ⁽²⁷⁾, beni di interesse storico-artistico-monumentali ed archeologici ⁽²⁸⁾.

Gli strumenti di programmazione urbanistica sono normalmente deputati ad una funzione conformativa della proprietà che si esprime attraverso la c.d. zonizzazione nonché con le prescrizioni in termini urbanistico-edilizi di edificabilità e di copertura. Lo strumento di programmazione urbanistica - Prg ⁽²⁹⁾ o Ptc ⁽³⁰⁾ - eccezionalmente reca prescrizioni di tipo ablatorio-espropriativo con la localizzazione puntuale (c.d. **lenticolare**) di opera pubblica la cui realizzazione, però, non può coesistere con la proprietà privata, ma esige la traslazione in favore dell'ente pubblico. **I vincoli preordinati ad esproprio nello strumento di**

⁽¹⁹⁾ Mengoli Gian Carlo: *Manuale di diritto urbanistico*, 2ª ed., Milano, 1986, Giuffrè, pp. 32-35.

⁽²⁰⁾ Vincoli comportanti inedificabilità assoluta, cioè quei vincoli che limitano in maniera integrale la possibilità di edificare.

⁽²¹⁾ Ai sensi della Legge n. 1497/1939, ora D.Lgs n. 490/1999.

⁽²²⁾ Lido, spiaggia, rade, porti, fiumi, laghi ecc.: Testo unico opere pubbliche n. 523/1904.

⁽²³⁾ Strade e fasce di rispetto: D.lgs. n. 285/1999 e reg. Dpr n. 495/1992.

⁽²⁴⁾ Vedere Dpr n. 732/1980 e Dm 3 agosto 1981.

⁽²⁵⁾ Vedere gli art.li 714 e 717 bis del Codice navigaz. Rd n. 327/1942.

⁽²⁶⁾ Vedere l'art. 338 del Testo Unico Leggi san. n. 1265/1934 ed art. 57 Dpr 285/1990 reg.P.M.

⁽²⁷⁾ Vedere l'art. 4 del Dpr n. 18/1971.

⁽²⁸⁾ Vedere Legge n. 1089/1939, ora D.Lgs n. 490/1999.

⁽²⁹⁾ Il Prg costituisce ad oggi il principale strumento di pianificazione urbanistica del territorio. Esso affronta in modo complessivo la disciplina dell'intero territorio comunale, definendone gli assetti urbanistici e ambientali rispetto sia ad obiettivi di sviluppo e di trasformazione che di tutela e di conservazione.

⁽³⁰⁾ Il **Piano Territoriale di Coordinamento Ptc** è stato istituito dalla **Legge n. 142/1990** al fine di introdurre un livello di pianificazione intermedio attraverso il quale le Province, ferme restando le competenze dei Comuni, potessero determinare indirizzi generali di assetto del territorio.

Si può pertanto dire che la **Legge n. 142/1990** ha istituito il principio della sussidiarietà nell'esercizio del potere di pianificazione di un territorio da parte degli Enti preposti al suo governo facendo della copianificazione un metodo ordinario di intervento. Ogni Ente territoriale è infatti chiamato a decidere nei limiti delle proprie competenze, ovvero nel rispetto di quelle degli altri Enti.

Ciò non secondo un principio di gerarchia fra diversificati livelli di pianificazione, ma di riconoscimento di propri **ambiti** di contenuto, **spazi** di intervento, **ingredienti** territoriali che attengono al sistema territoriale su cui un determinato Ente svolge scelte di governo.

Un esercizio di copianificazione che può diventare efficace nella misura in cui ogni Ente territoriale esercita a pieno non solo il suo diritto ma anche il suo dovere di assumere decisioni che condizionano assetti territoriali, garantiscono tutele e salvaguardie, producono sviluppo, per le comunità che essi rappresentano.

I **Ptc** si sono così differenziati per il rapporto che al loro interno si è determinato fra **linee di indirizzo**, **direttive**, **vincoli** e **prescrizioni**; ciò in ragione della stessa definizione contenutistica che leggi regionali hanno assegnato a tale strumento intermedio di pianificazione.

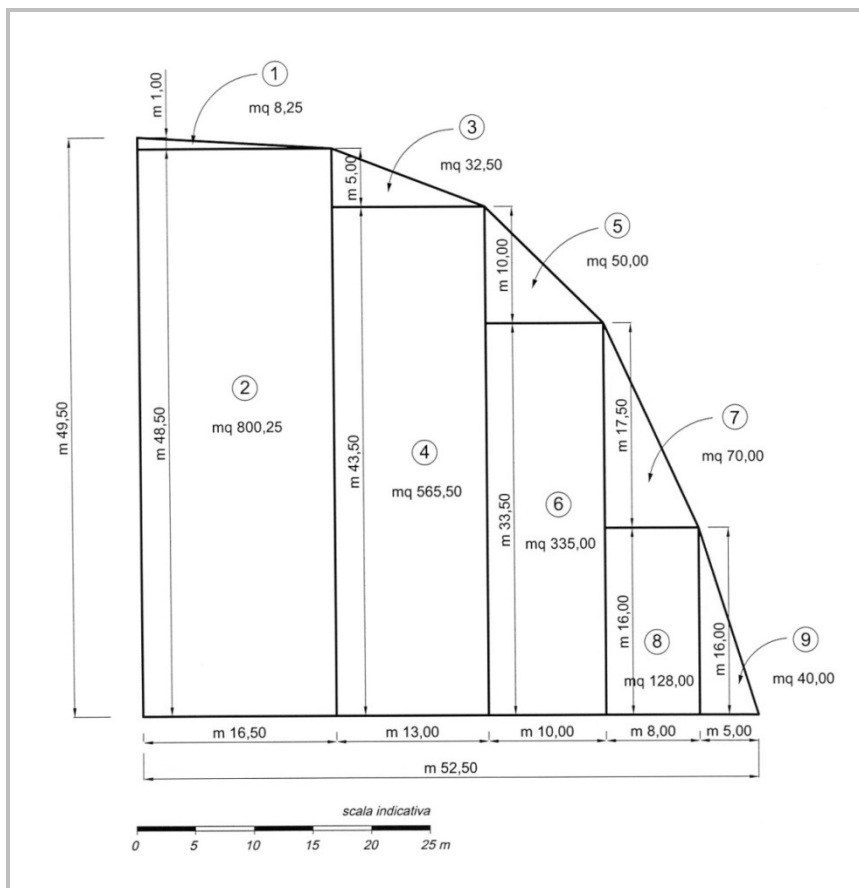
La validità del **Ptc** è a tempo indeterminato, fino a quando l'Amministrazione Provinciale che governa quella porzione di territorio che esso ha disciplinato intende assumere nuove scelte, nuovi indirizzi di sviluppo o di conservazione attraverso la redazione di un nuovo **Ptc** (Graziella Beni).



**Pagine non disponibili
in anteprima**



Difatti si ha la seguente situazione:



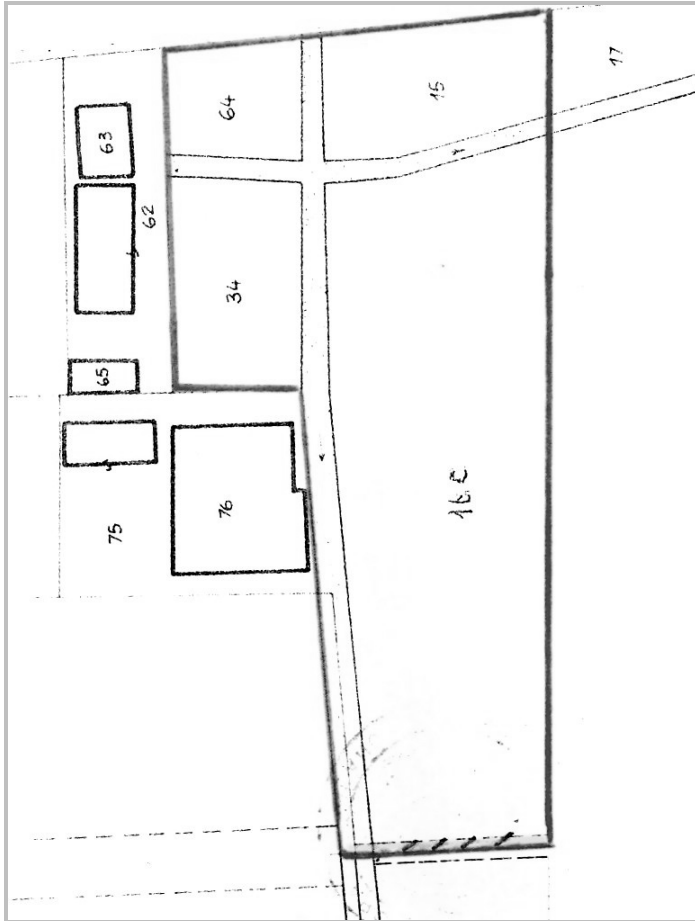
porzione (vedere sopra)	mq
1 circolare	8,25
2 circolare	800,25
3 circolare	32,50
4 circolare	565,50
5 circolare	50,00
6 circolare	335,00
7 circolare	70,00
8 circolare	128,00
9 circolare	40,00
totale mq	2.029,50

Dalla mappa catastale sotto riportata (vedere) risulta che le coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti: Strada Provinciale 14 *Rivoltana* tramediante i mappali 106 e 101 del Foglio 40, Strada Provinciale 15 B *Paullese* tramediante i mappali 162 e 100 del Foglio 40, proprietà mapp 93 dello stesso Foglio 40, area incensita già sede della roggia *Gallarana*, proprietà mapp 76 dello stesso Foglio 40 e proprietà mapp 62 del Foglio 40.

Dalla mappa catastale aggiornata si ha la seguente situazione:



2.2. La superficie da considerare. Sussiste discordanza tra la superficie di cui alla scrittura di c.v. e quanto riportato nella mappa catastale. Per detto motivo abbiamo cercato di *ricostruire* la consistenza visionando presso l'*Archivio notarile* l'originario titolo di provenienza, cioè l'atto di c.v. 11 ottobre 1979 tra la *Novegro Ala Srl* (venditrice) e i sig.ri *Manzone-De Gubernatis* (allora acquirenti), e la planimetria ad esso allegata, riscontrando la seguente situazione:



Planimetria allegata all'atto di c.v. dell'11 ottobre 1979

Oggetto del titolo di c.v. era un appezzamento destinato a *verde consortile* costituito (vedere l'estratto della planimetria sopra riportato) dai mappali del Foglio 40:

mappale	superficie mq
15	550
34	550
64	320

16 sub c	2760
totale	4180

L'appezzamento aveva forma assimilabile a una *pipa*: deducendo la superficie (misurata) del *bocchino*, che non costituisce oggetto del compromesso di c.v. tra le parti ora in causa, si ha una superficie pari a mq 4180 - superficie misurata del *bocchino* mq 2063,75 = mq 2116,25, molto prossima a quella oggetto del compromesso di c.v. di mq 2092,50; la differenza di mq 23,75 (mq 2116,25 - mq 2092,50) può essere attribuibile alla misurazione di un appezzamento in scala 1:1000 e alle contenute distorsioni delle fotocopie.

Basandoci ora su quanto riportato in catasto e tenuto conto che:

- nella superficie catastale non si tiene conto della consistenza di parte di due rogge (aree incensite già sedime delle rogge *Gallarana* ⁽¹²⁹⁾ e *Calvi*), presumibilmente intubate o eliminate ⁽¹³⁰⁾, ma sta di fatto che la superficie di dette porzioni di rogge costituisce parte della proprietà alienata;
- che risultano realizzati tratti di viabilità di servizio prevedibilmente ricadenti nel regime delle strade pubbliche ⁽¹³¹⁾, che hanno modificato la consistenza di mq 2028,50, porzioni di viabilità ⁽¹³²⁾ che non possono essere considerate ai fini della determinazione della sfruttabilità edificatoria;
- che il calcolo della c.d. *sfruttabilità edificatoria* presuppone che si debba presentare all'Ente comunale una istanza di approvazione di un progetto edificatorio, in caso contrario detto calcolo rimarrebbe un mero esercizio accademico, e pertanto in tale progetto si deve fare riferimento a una superficie reale;

⁽¹²⁹⁾ Verso la metà degli anni Settanta all'interno del Parco di Monza e a nord dello stesso (in territorio di Vedano e Biassono), l'alveo della Roggia del Principe, disattivata a metà degli anni Cinquanta, è stato occupato in parte dal condotto fognario realizzato dal Consorzio di Bonifica Alto Lambro. In questa stessa zona, meritano di essere ricordate, come importanti fonti di approvvigionamento idrico a scopo irriguo, la *Roggia Ghiringhella* e la *Roggia Gallarana*, che avevano la loro origine in Comune di Arcore.

La presa della Roggia Gallarana era ubicata in località *Molino Sesto Giovine* (detto anche mulino Spadit) nel Comune di Villasanta.

Il suo nome deriva dalla casata dei Gallarani (o Galerani) che la fecero costruire per irrigare i poderi di loro proprietà nel 1476.

⁽¹³⁰⁾ Ai nostri fini conoscere il motivo in forza del quale ora la due rogge non siano più visibili non è particolarmente rilevante.

⁽¹³¹⁾ Si rammenti, come anticipato al nostro capoverso 2.1, che la proprietà alienata per due lati è attualmente lambita da arterie di notevole traffico.

⁽¹³²⁾ Tali aspetti sono stati peraltro in parte posti in evidenza dal Consulente di parte attrice, il quale nella propria relazione del 10 settembre 2004 affermava che ... *l'appezzamento in argomento è ricompreso nel Foglio 40 della mappa del Catasto terreni di Segrate e i mappali che lo compongono sono distinti come risulta dalle unite consultazioni catastali.*

Si può constatare come la somma delle superfici catastali dei mappali 15, 64 (entrambi pascolo, complessivamente mq 177), 92 (prato marcita, di mq 560) e 34 -comprendente una u.i.u. censita in cat. C/1, negozi e botteghe, della superficie desumibile dalla mappa catastale di mq 120 laddove gli è stata attribuita al Nceu una consistenza di 295 mq (presumibilmente comprensiva di porzione del limitrofo mapp 62) nonché un ente urbano di mq 577- risulti in totale di mq 1.434, inferiore a quella di mq 2.029,50 indicata nella compravendita ... dai quali si desume che detta consistenza è stata misurata quale superficie fondiaria di un appezzamento confinante a nord con la via Provinciale Rivoltana, a est mapp 15 parte e 17, a sud mappali 93 e 75, a ovest mappali 62 e 63.

Rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria allegata al citato atto di compravendita risulta costituita l'unità immobiliare mapp 34 n. 52789 1:2000 del 2 marzo 2000, che origina dal tipo mappale n. 33456 1:2000 del 9 febbraio 2000, contestualmente Variazione geometrica per quanto attiene il mapp 64.

In buona sostanza dai documenti catastali si deduce che in capo ai sig.ri Leopardi Roberto e De Gubernatis Giuseppe nel 2000 è stato intestato in esclusiva, sull'area in comproprietà con gli eredi Borromeo, un corpo di fabbrica mapp 34 classificato negozio-bottega posto in adiacenza al preesistente edificio mapp 62 sub 1 su due piani f.t. già di proprietà e che risultano realizzati tratti di viabilità di servizio presumibilmente ricadenti nel regime delle strade pubbliche.

sulla scorta di dette considerazioni e delle verifiche operate, a chi scrive sembra che ai fini del processo logico-estimale di cui si diceva, la consistenza da considerare, tutta inglobata nel Foglio 40, debba essere la seguente:

mappale	individuazione della sup.	Mq
15 e 64	Catastale	177,00
92	Catastale	560,00
34 fabbricato	Catastale	120,00
34 terreno contiguo ⁽¹³³⁾	Misurata	440,50
porzioni di rogge	Misurata	266,25
totale in c.t. ⁽¹³⁴⁾		1.564,00

3. Profili edificatori

3.1. Strumento urbanistico. Destinazione. Il Comune di Segrate appoggia le sue scelte urbanistiche su di un *Prg* di interesse comunale la cui ultima variante è stata approvata con Del. C.c. n. 14 del 5 febbraio 2008.

L'*approvazione* del piano regolatore, già di competenza statale, è oggi di competenza della Regione, in virtù del trasferimento di cui al **Dpr n. 8/1972, art. 1**, e più in generale per effetto del **Dpr n. 616/1977, art.li 79 e 80**.

La fase di approvazione si compone di tre stadi essenziali: quello istruttorio, quello delle eventuali modificazioni e quello decisivo.

1. Stadio istruttorio: il piano regolatore viene comunicato alla Regione, con le controdeduzioni del Comune.

2. Stadio di modifica: nella fase istruttoria si può inserire una fase riguardante le modifiche del piano.

Ai sensi dell'**art. 4** della **Legge n. 191/1971** ogni restituzione, che apre una nuova fase del procedimento di approvazione, deve essere motivata. Della possibilità di restituzione non parla l'**art. 10** della **Legge n. 1150/1942**, così come il parallelo **art. 36** della **Legge n. 1150/1942**, per i regolamenti edilizi, ma ne parla l'**art. 41 quinquies 4° co.** della **Legge n. 1150/1942**. Si avrà la restituzione, quando le modifiche da apportare al piano non possono essere introdotte con la procedura d'ufficio, ed il piano sia globalmente carente, per cui, come stabilito dal citato **art. 4**, vanno indicati i vizi che ne rendono necessaria la rielaborazione da parte del Comune.

Nelle more l'*approvazione* può essere *condizionata*, indicandosi le modifiche (non rientranti in quelle apportabili d'ufficio) che sono necessarie perché l'atto di approvazione divenga operante. In tal caso la modifica può e deve essere apportata dal Comune, e l'atto di approvazione è soggetto a condizione sospensiva.

3. Stadio decisivo: il piano regolatore generale è approvato con atto della Regione. L'atto di approvazione deciderà quindi, necessariamente, anche delle osservazioni di enti, associazioni e privati. Ciò non impedisce la riproposizione delle osservazioni sotto forma di opposizioni al piano particolareggiato ⁽¹³⁵⁾.

Sia per ragioni tecniche, sia con riferimento analogico a casi simili -**art. 4** della **Legge n.**

⁽¹³³⁾ In modo adiacente e contiguo alla superficie coperta del fabbricato e sulla mappa catastale demarcato fisicamente con apposita dividente, esiste terreno libero.

⁽¹³⁴⁾ Come intuibile, questa sigla c.t. sta a significare *cifra tonda*, arrotondamento che appare più che giustificato sia perché gli arrotondamenti ineriscono piccolissimi importi sia perché l'estimo non è una scienza esatta, bensì una scienza speculativa.

⁽¹³⁵⁾ Mengoli Gian Carlo: *Manuale di diritto urbanistico*, 2ª ed., Milano, 1986, Giuffrè, pp. 117-118.

1402/1951, sui piani di ricostruzione ⁽¹³⁶⁾ - sia necessaria, nella predisposizione di un piano regolatore, la formazione di:

A - elaborati grafici recanti **1.** l'indicazione degli *alienamenti*, delle *aree* riservate ad uso pubblico come giardini e parchi, delle opere pubbliche, delle demolizioni per ricostruzioni di quartieri abitati, degli impianti urbani ed extraurbani (ospedali, aeroporti, ecc.) e **2.** l'indicazione delle *caratteristiche* delle varie *zone*, con l'altezza, la distanza, i caratteri dei fabbricati, i rapporti tra area scoperta e coperta, e con divisione del territorio comunale in zone adibite a differenti funzioni;

B - relazione illustrata sulle attuali condizioni del territorio soggetto al piano e in particolare dell'aggregato edilizio dal punto di vista geologico e climatico, dell'incremento demografico, dello sviluppo industriale e agricolo, delle condizioni e delle necessità del traffico e dei rapporti integrativi con altri centri abitati: detta relazione conterrà la motivazione e la giustificazione tecnica delle disposizioni contenute nel piano regolatore. Non è evidentemente possibile che la relazione illustrativa contenga la giustificazione di ogni previsione e prescrizione, anche perché la massima parte di esse si spiegano da sole; occorrerà tuttavia giustificare particolari soluzioni, per le quali siano concretati particolari interessi privati ⁽¹³⁷⁾;

C - norme di attuazione, consistenti nella normativa specifica di ogni zona (indici edilizi, destinazione e simili) identificata nella planimetria, e ogni altra norma che, a completamento del regolamento edilizio, che dovrà comunque essere formato, renda possibile la realizzazione del piano. Le norme di attuazione costituiscono il principio documentato del piano, prevalendo, in caso di contrasto, sul contenuto delle planimetrie ⁽¹³⁸⁾.

In base ai disposti di tale strumento urbanistico, l'area oggetto della presente relazione ha un azzonamento che la fa ricadere in parte in *zona IA Industria alberghiera* e in parte in *zona F Attrezzature pubbliche di interesse generale*.

⁽¹³⁶⁾ L'esistenza di un piano di ricostruzione, quale strumento di pianificazione urbanistica, esclude la applicabilità dell'art. 17 comma 5 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 il quale può trovare applicazione soltanto nei Comuni sprovvisti del tutto di strumenti urbanistici.

⁽¹³⁷⁾ Ad esempio lottizzazioni autorizzate che vengono in qualche misura modificate od abrogate, oppure zonizzazioni particolarmente pregiudizievoli per gli interessi privati o per particolari situazioni.

⁽¹³⁸⁾ Mengoli Gian Carlo: *Manuale di diritto urbanistico*, 2ª ed., Milano, 1986, Giuffrè, pp. 71-72.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



4. Accertamento dei requisiti

4.1. L'edificabilità di fatto ⁽¹⁰³⁾. È un requisito che va verificato sia sotto il profilo tecnico che sotto quello economico.

Occorre perciò accertare che sussista un'effettiva possibilità economica di sfruttamento edificatorio dell'area in questione, conferita sia dalla vicinanza o dall'adiacenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, servizi generali e di quartiere, ecc., sia dalle possibilità di assorbimento del mercato per quanto riguarda il prodotto edilizio che si sarebbe potuto realizzare se l'area fosse stata anche edificabile di diritto.

Sotto il profilo tecnico: la zona in cui, nel contesto urbano, ricade l'area dei ricorrenti oppositori è da svariati decenni interamente urbanizzata, nel raggio di parecchie centinaia di metri dal baricentro del mapp 142, sia per quanto concerne le urbanizzazioni primarie che quelle secondarie; è dotata cioè di strade d'accesso, parcheggi, reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano, dell'acqua potabile, rete telefonica, rete di smaltimento delle acque di rifiuto, verde pubblico, attrezzature per il gioco e lo sport, luoghi di culto, servizi di quartiere, ecc.

Sotto il profilo economico occorre porsi nella teorica situazione di un imprenditore del settore immobiliare per verificare se, in carenza di vincoli che vietassero l'edificazione, sarebbe stato conveniente e possibile edificare l'area stessa. A questo proposito va rilevato che tutti i lotti privati circoscrivibili sono edificati, con presenza di immobili la cui qualità oscilla tra la media (mappali 350 e 351), la medio- alta (mapp 61) e l'*haut de gamme* (mapp 74). Anche le possibilità pregresse e attuali di assorbimento del mercato, per quanto riguarda il *prodotto edilizio* che si sarebbe potuto realizzare, erano e sono effettivamente sussistenti. Lo scrivente ha interpellato alcune primarie agenzie del circondario, che, con insignificanti differenze, gli hanno confermato il notevole *appeal* commerciale del sito, l'attuale andamento positivo delle transazioni in loco ⁽¹⁰⁴⁾ e, soprattutto, gli elevati valori venali unitari di massima ⁽¹⁰⁵⁾. Tali valori si attestano, per immobili unifamiliari -nuovi o ristrutturati- di pregio intrinseco generalmente alto quali quelli circostanti, su importi compresi tra €uro/mq 3.200,00 ed €uro/mq 3.700,00. Dato il particolare pregio ambientale del sito ⁽¹⁰⁶⁾ e la sua centralità, pare equo considerare il valore massimo, pari a €uro/mq 3.700,00.

Appare pertanto fuori discussione il possesso, da parte del terreno in questione, del requisito dell'*edificabilità di fatto*.

⁽¹⁰³⁾ In tema di espropriazione per pubblica utilità, ai fini della valutazione dell'edificabilità delle aree, deve tenersi conto della destinazione dell'area all'edificazione disposta dagli strumenti urbanistici generali indipendentemente dall'esistenza di elementi sintomatici della cosiddetta *edificabilità di fatto*, mentre non si può tenere conto, a tali effetti, di quei vincoli che siano direttamente e immediatamente finalizzati all'espropriazione del bene, come quelli presenti nei *Pp. di z.* per l'edilizia residenziale pubblica, finalizzati all'acquisizione di aree fabbricabili da cedere a prezzi controllati a enti per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare. Pertanto, l'inclusione dell'area espropriata nella zona del piano regolatore destinata all'edilizia residenziale pubblica costituisce elemento decisivo nel giudizio sulla sua vocazione edificatoria. Né detta destinazione esclude attività edificatorie da parte dei privati, in quanto la finalità della provvista di alloggio in favore dei lavoratori e delle famiglie meno *abbienti*, che caratterizza l'edilizia residenziale pubblica, non richiede necessariamente la previa acquisizione dell'area da parte dei Comuni o di altri enti pubblici, essendo previste anche forme di edilizia assistita o agevolata, che consentono agli interessati di provvedere alla costruzione o al recupero di alloggi attraverso la concessione di mutui agevolati, resi possibili da un contributo dello Stato sugli interessi dovuti agli istituti di credito (*Cass. sent. n. 3307 del 27 marzo 2000*). In tema di espropriazione per pubblica utilità, l'edificabilità di un'area va ritenuta per il solo fatto che essa risulti tale in base alle previsioni urbanistiche, indipendentemente da ogni valutazione circa la cosiddetta *edificabilità di fatto*, mentre eventuali cause di esclusione o riduzione delle possibilità effettive di edificabilità non trasformano il terreno edificabile in terreno agricolo ma, incidendo sulla sua concreta utilizzazione e, quindi, sul valore di mercato dell'immobile, assumono influenza solo in sede di liquidazione dell'indennità di espropriazione (*Cass. sent. n. 8035 del 13 giugno 2000*).

⁽¹⁰⁴⁾ Malgrado la generalizzata flessione riscontrabile, con poche eccezioni, su tutto il territorio nazionale.

⁽¹⁰⁵⁾ Che lo scrivente ha confrontato con i valori ricavati da pubblicazioni specialistiche quali il listino OSMI Borsa Immobiliare n. 37 pubblicato dalla Cciaa di Milano, *Gabetti Agency* e il listino di Toscana Immobiliare.

⁽¹⁰⁶⁾ Prospettante su piazza, in prossimità della più importante arteria viaria comunale.

4.2. L'edificabilità di diritto. Tale requisito ⁽¹⁰⁷⁾ è ininterrottamente sussistito fin dai primi decenni del secolo. Venendo a epoche più recenti, l'edificabilità dell'area è stata confermata a far tempo dalla stesura del **Prg** del 1952 sino all'adozione della variante generale avvenuta in data 14 gennaio 1969, coincidente con la data d'apposizione del vincolo. Il **Prg** del 1952, in luogo dell'indice di fabbricabilità (mc/mq), utilizzava la combinazione, ormai desueta, di due distinti criteri parametrici, consentiva cioè l'utilizzo di una superficie coperta pari ai 2/5 della superficie complessiva del lotto con la contestuale edificazione di un massimo di 3 piani fuori terra, pari ad una s.l.p. di mq 1.644 ⁽¹⁰⁸⁾. Il corrispondente indice di fabbricabilità del lotto era pari pertanto a circa 3,6 mc/mq.

La volumetria edificabile ⁽¹⁰⁹⁾ sarebbe stata pari a mc 4.932 ⁽¹¹⁰⁾.

Per quanto attiene alla strumentazione urbanistica generale, a far tempo dalla data del 14 gennaio 1969 è entrato in vigore il cosiddetto *regime di salvaguardia* ⁽¹¹¹⁾, altrimenti denominato *regime a doppia griglia*, previsto dalla **Legge n. 1150/1942**, che imponeva e tuttora impone, dal momento dell'adozione di una Variante, il rispetto della norma più restrittiva qualora, per una determinata *zona territoriale omogenea*, una o più norme siano mutate rispetto a quelle vigenti in precedenza ⁽¹¹²⁾. In concreto, quindi, dalla data del 14 gennaio 1969 l'area è stata

⁽¹⁰⁷⁾ Da considerarsi al momento dell'apposizione del vincolo.

⁽¹⁰⁸⁾ Così ottenibile: superficie mq 1370 x 2/5 = mq 548/piano f.t. x 3 = mq 1644.

⁽¹⁰⁹⁾ Secondo i criteri attuali che generalmente prevedono un interpiano pari a (m 2,70 luce netta pavimento/soffitto + m 0,30 spessore di solaio) = m 3,00.

⁽¹¹⁰⁾ Sul punto, il Consulente dei ricorrenti oppositori ha a sua volta indicato una volumetria edificabile pari a mc 5.425,20 utilizzando un interpiano di m 3,30; è vero che la norma che fissa, per immobili sino a 1.000 m s.l.m., la luce netta minima in m 2,70 risale al 1968 ed è susseguente all'epoca in questione ma qualsiasi eventuale divergenza d'idee in merito alla volumetria all'epoca teoricamente edificabile avrebbe valore meramente anedddotico; il parametro certo di riferimento (ai fini dei successivi conteggi) resta comunque la s.l.p., che è coincidente sia nel conteggio dello scrivente che in quello del Consulente di parte; in ogni caso si fa presente che l'apposizione del vincolo è susseguente (1969) all'entrata in vigore delle norme sopra citate (1968).

⁽¹¹¹⁾ Derivano dal piano regolatore, strumento generale di pianificazione del territorio comunale, una serie di amplissimi effetti, che possono essere così distinti:

- A. *effetti urbanistici*: si possono indicare come costituenti **a. disciplina** di effetto immediato del territorio, comportante prescrizioni e previsioni urbanistiche per opere private e pubbliche, **b. presupposto** dei piani urbanistici di esecuzione, e cioè dei piani regolatori particolareggiati, dei piani di lottizzazione, dei piani di recupero, dei piani per l'edilizia economica e popolare ed assimilati e **c. presupposto** di applicazione della speciale normativa;
- B. *effetti civilistici*: essi derivano dalla disciplina dell'attività edilizia e dalla conseguente disciplina dei rapporti tra le varie proprietà, sotto il quale aspetto i piani regolatori vengono ad avere effetti regolamentari e di integrazione del codice civile, quanto meno in pratica.

Per quanto riguarda il *momento* in cui i vari effetti si verificano, si possono distinguere: **a. il momento dell'adozione** del piano, dal quale derivano gli effetti di salvaguardia del medesimo comportanti un'applicazione, con contemporanea vigenza di diverse, anche contrastanti discipline. Gli effetti di salvaguardia ineriscono la disciplina del territorio per prescrizioni e previsione, ma non costituiscono il presupposto degli atti di pianificazione esecutiva, con talune eccezioni (**art. 28 della Legge n. 1150/1942**, autorizzazione di lottizzazioni) e **b. il momento dell'approvazione**, dal quale scaturiscono i pieni effetti del piano, che sono principalmente, anzitutto, l'unificazione degli strumenti urbanistici, in quanto *l'approvazione del piano regolatore comporta la decadenza delle norme transitorie generali ex art. 41-quinquies e art. 4 della Legge n. 10/1977* e la decadenza del piano regolatore eventualmente in vigore in precedenza, nonché del piano di ricostruzione.

Per quanto riguarda la *cessazione degli effetti*, si può ricordare che il piano regolatore generale ha vigore a tempo indeterminato (**art. 11 della Legge n. 1150/1942**), per cui ne vengono a cessare gli effetti solo con l'entrata in vigore di nuova normativa generale (Mengoli Gian Carlo: *Manuale di diritto urbanistico*, 2ª ed., Milano, 1986, Giuffrè, pp. 94-95).

⁽¹¹²⁾ Dalla data di adozione del Prg, si applicano le misure di salvaguardia di cui alla Legge n. 1902/1952, come esplicitamente disposto dal 5° co. dell'**art. 10 della Legge n. 1150/1942**.

Tali misure consistono nella sospensione di ogni determinazione sulle domande di concessione od autorizzazione edilizia non conformi al Prg *in itinere*, acquisito, a tale fine, il parere della Commissione Edilizia comunale, che dovrà rilevare la sussistenza della non conformità dell'intervento rispetto al Prg.

A tale proposito occorre precisare che, per assentire un intervento in regime di salvaguardia, questo deve non essere in contrasto con le nuove previsioni del Prg adottato, ma anche con quelle del Prg vigente, confrontandosi conseguentemente con il regime più restrittivo che si delinea dalla combinazione del quadro normativo

ininterrottamente vincolata, assoggettata -dapprima e provvisoriamente- alla norma più restrittiva, divenuta, con la successiva approvazione della variante in questione, unica norma definitivamente vigente sino all'adozione di eventuali, future Varianti generali.

In forza di quanto sinora accertato ed esposto appare altrettanto fuori discussione anche il possesso del requisito dell'*edificabilità di diritto*.

5. La natura dei vincoli

5.1. Premessa. I vincoli possono essere di natura conformativa, di natura espropriativa *tout court* o di natura sostanzialmente espropriativa.

I *vincoli conformativi* rientrano nello schema della funzionalizzazione-limitazione dei beni di proprietà privata previsto dalla nostra Carta Costituzionale ⁽¹¹³⁾ e, come tali, hanno validità temporale indeterminata e non sono indennizzabili ⁽¹¹⁴⁾.

I *vincoli espropriativi*, preordinati cioè all'espropriazione dei beni di proprietà privata per la realizzazione delle opere pubbliche oggetto di localizzazione, comportano una totale inedificabilità; a questi ultimi sono assimilati i vincoli che, pur non comportando il trasferimento coattivo del bene, incidono in maniera pesante sul godimento dello stesso tanto da renderlo inutilizzabile in rapporto alla sua naturale destinazione ovvero determinando il venir meno, in misura significativamente preponderante, del suo valore di scambio ⁽¹¹⁵⁾.

previsionale di entrambi gli strumenti. Ciò al fine di garantire che l'intervento assentito in regime di salvaguardia non comprometta né le scelte urbanistiche vigenti, né quelle prospettate con il provvedimento di adozione.

A tale regime di salvaguardia dovranno ovviamente sottostare anche gli interventi da realizzare nell'ambito di procedure di *denuncia di inizio attività* (quali essi siano). In tal caso la relazione di asseverazione sulla conformità alle previsioni urbanistiche vigenti dovrà altresì attestare quella alle previsioni urbanistiche adottate.

Sulla base delle disposizioni della Legge n. 1902/1952, alle Regioni, su richiesta dei Sindaci, è riconosciuto il potere di assumere, in pendenza dell'approvazione di Prg, misure di salvaguardia di tipo straordinario, riconducibili all'emissione di ordinanze di sospensione lavori, laddove si ritiene che questi possano compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del nuovo Prg. Il ricorso a tale potere risulta essere stato molto sporadico se non nullo.

Le misure di salvaguardia hanno durata di tre anni. Tale scadenza può essere protratta a cinque, dalla data di adozione, nel caso in cui il Comune abbia trasmesso il Prg alla Regione, per la sua approvazione, entro un anno dalla scadenza del termine di pubblicazione. Tale norma vuole favorire il potere di salvaguardia esercitabile dal Comune rispetto alle sue scelte pianificatorie, ove si sia dimostrato, da parte sua, solerte nello svolgimento della procedura.

In caso di varianti di Prg, le salvaguardie agiranno per le parti di territorio interessate dalla proposta di modifica delle relative previsioni urbanistiche.

È illegittimo per violazione di legge ed eccesso di potere per errore nei presupposti il provvedimento con il quale il Comune adotta misure di salvaguardia nei confronti di un progetto edilizio in mancanza di disposizione urbanistica che si trovi *in itinere* per l'approvazione definitiva motivandolo con la presunta necessità di approvare previamente un piano particolareggiato (**Tar Lazio sent. n. 1174 del 20 aprile 1999**).

⁽¹¹³⁾ *La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale.*

⁽¹¹⁴⁾ I vincoli di inedificabilità generali concretano un modo d'essere della proprietà immobiliare e in quanto investono una pluralità indifferenziata di proprietà (in funzione delle caratteristiche del bene o del rapporto, di norma spaziale, con un'opera o un bene pubblico), vengono considerati conformativi e non suscettibili d'indennizzo. Ne deriva che tali vincoli, se sono inderogabili, incidono sulla qualificazione del bene; se invece sono derogabili (relativi), una volta approvata la deroga essi incidono sulla valutazione del bene stesso -la suprema Corte ha così cassato la sentenza che aveva qualificato come edificabile un suolo ricadente in zona classificata come B₂ e ricadente nella fascia ferroviaria di rispetto, senza che la riduzione della distanza di rispetto risultasse autorizzata- (**Cass. sent. n. 1220 del 4 febbraio 2000**).

⁽¹¹⁵⁾ Si può escludere il carattere espropriativo delle scelte pianificatorie che, pur limitando l'attività edilizia, attengono alla mera zonizzazione del territorio comunale e riguardano la generalità dei suoli compresi nelle singole zone, al fine di programmare l'ordinato sviluppo delle aree abitate, nonché delle previsioni urbanistiche che subordinano la realizzazione di determinati tipi di interventi, con riguardo a categorie generali di beni, alla previa adozione di uno strumento attuativo, richiedendosi, invece, che la prescrizione urbanistica incida su beni determinati, specificamente interessati alla realizzazione di opere pubbliche previste dal piano e da effettuare nell'interesse della collettività.

Questi ultimi possono essere assimilati ai vincoli espropriativi e prendono la denominazione di *vincoli sostanzialmente espropriativi*.

5.2. Nella fattispecie: vincolo espropriativo, *vincolo sostanzialmente espropriativo oppure vincolo conformativo* ?

5.2.1. Premessa. Da lungo tempo la Corte Costituzionale, attraverso più sentenze ispirate ad una impostazione di fondo abbastanza costante e suscettibile di interessanti evoluzioni nel corso degli anni, ha individuato diverse categorie di *vincoli espropriativi*. In stretto collegamento con l'orientamento della Corte Costituzionale si è mossa anche la giurisprudenza dei giudici ordinari e di quelli amministrativi. In particolare, accanto ai *veri e propri vincoli espropriativi*, dai quali prende l'avvio il procedimento dell'espropriazione per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità⁽¹¹⁶⁾, sono stati individuati ulteriori vincoli, definiti *sostanzialmente espropriativi* che, a prescindere dalla loro forma⁽¹¹⁷⁾,

Le soluzioni fornite dalla giurisprudenza partono dal presupposto che non tutte le destinazioni urbanistiche che prevedono la realizzazione di opere pubbliche costituiscono vincoli preordinati all'espropriazione. Occorre quindi distinguere tra previsioni urbanistiche che, pur precludendo ad usi pubblici, sono espressione della potestà conformativa della proprietà privata e destinazioni che, essendo finalizzate all'ablazione dell'area, costituiscono vincoli esterni al regime proprietario dei suoli.

La distinzione tra vincoli conformativi ed espropriativi si fonda sul carattere generale o particolare della previsione urbanistica: se questa detta la disciplina di uso di un'intera porzione del territorio urbano, senza individuare le aree che dovranno essere espropriate per realizzare singole opere pubbliche, allora si tratta di un vincolo conformativo; se invece il vincolo ha carattere puntuale, individuando in modo specifico una o più opere pubbliche, si tratta di una previsione che impone un sacrificio particolare e differenziato rispetto al regime di zona che non può incidere in senso negativo sulla proprietà privata.

Al fine di distinguere i vincoli espropriativi da quelli conformativi, è necessario aver riguardo, nell'ambito del contenuto del Prg, alla distinzione tra localizzazioni e zonizzazioni: le prime riconducibili alle previsioni di cui ai n.ri 3 e 4 dell'art.7 della Legge urbanistica n. 1150/1942 (aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù, aree destinate ad edifici pubblici), le seconde previste dal n. 2 del medesimo articolo.

Se si ha riguardo non solo alla *dimensione spaziale* dei vincoli ma anche alla loro *dimensione funzionale*, si considerano conformative quelle destinazioni del Prg, come le grandi direttrici della comunicazione (art. 7, n. 1), che pur non rientrando nella zonizzazione sono comunque funzionali all'intero sistema cittadino. Costituiscono invece vincoli particolari le opere poste al diretto servizio di una singola zona.

Sembra pertanto chiaro che si possa propendere -anche alla luce del nuovo quadro normativo dettato dal **Dpr n. 327/2001** per le espropriazioni- per una nozione di vincolo espropriativo riferita esclusivamente alla localizzazione delle opere pubbliche.

Occorre infatti osservare che: a) il **Dpr n. 327/2001** considera l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio come una fase del procedimento espropriativo, per cui il vincolo, sebbene contenuto nello strumento di pianificazione generale, è in realtà il primo passaggio preordinato all'espropriazione di una singola opera ed ha la funzione di individuare nel piano l'area su cui l'opera dovrà essere realizzata; b) il vincolo si correla anche ai procedimenti finalizzati alla progettazione delle opere pubbliche: infatti, il **Dpr n. 327/2001** prevede che entro cinque anni dalla sua apposizione l'Amministrazione debba approvare il progetto definitivo che equivale a dichiarazione di pubblica utilità.

Il vincolo preordinato all'esproprio non ha quindi nulla a che vedere con le scelte urbanistiche relative alla pianificazione generale del territorio, ma implica il compimento di scelte ulteriori attinenti la programmazione e la realizzazione di opere pubbliche, posto che la sua apposizione impegna l'Amministrazione a progettare e a realizzare l'opera prevista entro un certo lasso di tempo.

Secondo la nuova disciplina, infatti, la temporanea inedificabilità dell'area che deriva dal vincolo preordinato all'espropriazione si giustifica solo se esso è inserito in un quadro procedimentale finalizzato alla realizzazione di un singolo progetto, che deve trovare il suo momento di individuazione nel Prg. Solo a tali condizioni il proprietario dell'area può avere fin dal momento dell'imposizione del vincolo le necessarie garanzie che il sacrificio che gli viene imposto in attesa del decreto di espropriazione e del pagamento dell'indennità sia contenuto entro termini certi e prevedibili.

Laddove la previsione urbanistica non abbia quello stringente collegamento richiesto dal **Dpr n. 327/2001** con la realizzazione di una specifica opera che l'amministrazione intende realizzare, essa deve allora poter essere attuata anche su iniziativa dei proprietari delle aree da essa interessate.

⁽¹¹⁶⁾ O anche per pubbliche destinazioni che non richiedano l'attuazione di opere rilevanti, come, ad esempio, il verde pubblico.

⁽¹¹⁷⁾ Quindi anche non apparentemente preordinati allo svolgimento di un procedimento espropriativo.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



Capitolo 6

COMPUTO DELLA VOLUMETRIA EDIFICABILE. SUPERFICIE DI RIFERIMENTO. IL VALORE COMPRENSORIALE

A. LA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO AI FINI DELLA VOLUMETRIA EDIFICABILE

1. I limiti di volumetria. Vincolo. Fra le prescrizioni contenute nei piani regolatori vi sono quelle che prevedono i limiti di volumetria, diversi a seconda della differente destinazione delle varie zone in cui il territorio comunale è suddiviso.

Di norma la volumetria consentita non viene realizzata materialmente su tutta l'area ma solo su una parte di essa. Affinché, però, lo strumento urbanistico non venga vanificato nei suoi scopi, una volta realizzata su una parte del terreno la volumetria consentita, è necessario che la restante parte del terreno, rimasta inediticata, venga posta in una situazione giuridica di inediticabilità, intendendosi per inediticabilità non soltanto l'impossibilità di costruire sull'area, ma anche l'impossibilità che l'area stessa venga nuovamente presa in considerazione ai fini dell'edificazione di un altro fabbricato.

Il termine *vincolo*, poi, è utilizzato nella *legge urbanistica* del 1942, nel senso di limitazione alla proprietà privata discendente da norme poste nell'interesse pubblico. Il codice civile prevede il vincolo idrogeologico, anch'esso limite di diritto pubblico alla proprietà privata, ma il termine *vincolo* non lo si trova usato in un significato giuridico preciso da norme di puro diritto privato ⁽¹⁾.

2. Il comprensorio. L'indice fondiario e l'indice territoriale. La superficie da considerare ai fini della determinazione della volumetria assentibile dipende dalle caratteristiche urbanistiche della zona ove l'appezzamento è dislocato, essendo rilevante distinguere le zone già urbanizzate ⁽²⁾ e quelle ancora da urbanizzare, in quanto nell'ambito delle prime, la superficie da considerare ai fini della volumetria edificabile, appunto, è quella del lotto, nell'ambito delle seconde quella dell'intera zona territoriale omogenea.

La considerazione che precede riguarda l'alienazione coattiva di beni da destinare ad utilizzazione collettiva ed il conseguente significato di quel *valore venale* o *giusto prezzo* ⁽³⁾ che compare nelle modalità per la determinazione delle indennità di esproprio.

⁽¹⁾ Vedere Pompeo Pitter, *Limiti di volumetria e vincoli di inediticabilità sulla superficie residua non edificata*, *Rivista di Diritto Civile*, 1973, parte seconda, pp. 426-436.

⁽²⁾ Nelle zone già urbanizzate il provvedimento di assenso a edificare può essere rilasciato, di regola, senza la previa redazione di un piano particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata. Occorre tuttavia tener presente che nessuna norma esclude che lo strumento urbanistico possa disporre diversamente in vista di speciali esigenze urbanistiche dei luoghi, quali, per esempio, quelle ravvisate nella necessità di reperimento e di individuazione per mezzo dei piani particolareggiati, anche nelle zone già urbanizzate, delle aree destinate ad attrezzature pubbliche.

⁽³⁾ Il *giusto prezzo* ed il *valore venale* coincidono con il prezzo che nel mercato viene fissato entro i limiti estremi della convenienza per i due contraenti.

Come conseguenza della pianificazione urbanistica in un determinato comprensorio può prevedersi il valore di mercato dei singoli lotti edificabili: la somma dei singoli valori potrebbe essere indicativa del *valore di mercato globale del comprensorio* che, metodologicamente, si può anche ottenere direttamente dal prodotto dell'incidenza valore suolo o vano (o mc) per il numero dei vani previsto globalmente sul comprensorio stesso ⁽⁴⁾.

Passando dal *dato ipotetico valore* al *dato storico prezzo* si constata tuttavia che il mercato concentra nei singoli lotti direttamente edificabili tutte le aliquote del prezzo globale, onerando una distribuzione di detto prezzo esclusivamente a vantaggio degli appezzamenti che la normativa urbanistica indica come suscettività di diretta edificabilità. In concreto non esiste infatti apprezzamento del mercato per le superfici destinate alle infrastrutture o alle opere di u.s. di carattere pubblicistico.

Il *valore globale comprensoriale* si distribuisce, quindi, nelle concrete esperienze di mercato in una serie di prezzi relativi ai singoli lotti, rarefacendosi per le aree private inedificabili ed annullandosi per le superfici destinate ad infrastrutture ⁽⁵⁾.

In ogni rapporto di scambio nel quale interviene la moneta, detti limiti sono fissati dai rapporti iniziali tra l'*utilità marginale del bene* e l'*utilità marginale della moneta*.

Lo scambio proseguirà sino a quando, eguagliandosi per due scambisti detti rapporti, si raggiungerà una posizione di equilibrio. Tra gli operatori che producono o comunque offrono beni contro moneta ed i consumatori che domandano gli stessi beni offrendo moneta viene a stabilirsi un rapporto eguale a quello esistente presso ogni altro individuo, tra l'utilità marginale, se è consumatore, e la disutilità, se è produttore, della merce, in relazione alla quantità acquistata o prodotta e l'utilità marginale della moneta, anch'essa in relazione alla quantità di moneta posseduta da ciascuno (Carlo Forte, *Il valore venale delle aree vincolate dai Piani di Zona di cui alla Legge n. 167/1962, Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 1969, parte seconda, pp. 17-27).

⁽⁴⁾ In concreto il calcolo dell'edificazione riferita ad un comprensorio edificabile di un ettaro può essere così impostato:

1. superficie territoriale lorda: $S_l = mq \ 10.000$
2. indice massimo di edificazione fondiaria: $V_f = mc/mq \ 1,5$ (vedere l'**art. 41 quinquies** della **Legge n. 1150/1942**)
3. indice massimo di edificazione territoriale: $V_t = 100 \times (1 - P_i) \times V_f / 100 + (10 \times V_i)$ dove P_i = indice di riduzione per strade di connettivo (da assumere pari a zero in quanto sufficientemente presenti nella zona) e $V_i = 100 \times (1 - 0,0) \times 1,5 / 100 + (18 \times 1,5) = mc/mq \ 1,18$
4. volumetria edificabile: $V_e = S_l \times V_t = mc \ 11.811$.

⁽⁵⁾ Sulle vaste superfici vincolate da un piano urbanistico, già da epoca precedente il momento espropriativo si è verificata la pratica *inesistenza di mercato*.

L'adozione del piano urbanistico importa l'inesistenza della domanda di aree vincolate, in quanto l'attesa dell'esproprio e degli indispensabili investimenti urbanizzativi non conferisce alle aree incluse nel piano urbanistico la caratteristica di *fattori della produzione edilizia* abitativa privata. Di fronte all'inesistenza del mercato viene meno in primo luogo la possibilità metodologica di formulare il giudizio sul valore venale delle aree espropriate, risolvendosi infatti ogni valutazione nella comparazione, diretta o indiretta, con esperienze di mercato analoghe.

Non è però certamente la riscontrata carenza di dati elementari storici a determinare perplessità nella determinazione del *valore venale*. È invece l'effetto che la pianificazione ipotizzata ha operato sul territorio vincolato, saltando le *rendite assolute* di alcune aree, annullandole in altre e creando particolari *rendite posizionali*, ad esclusivo vantaggio di taluni lotti (Carlo Forte, *Il valore venale delle aree vincolate dai Piani di Zona di cui alla Legge n. 167/1962, Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 1969, parte seconda, pp. 17-27).

La rendita è la quota di reddito che non corrisponde né allo svolgimento di un lavoro (salario) né all'esercizio di un'attività imprenditiva (profitto). Esso remunera unicamente la proprietà. In particolare, la rendita immobiliare urbana si forma e cresce per effetto delle decisioni e degli interventi della collettività, storica e attuale. Che un suolo da agricolo sia diventato o diventi oggi urbano non è dipeso né dipende certo dall'ingegno, dall'imprenditorialità, dal lavoro del suo proprietario. Perciò gli economisti classici e il pensiero liberale parlano di *rendita parassitaria*. È la città, la sua espansione, la sua attrezzatura che determinano l'incremento del valore della rendita. Quindi è forte l'interesse dei proprietari di dettare legge nelle regole della città. Ed è la pressione della rendita, e l'arrendevolezza verso di essa dei pubblici amministratori, che rendono invivibili le città. Controllare la rendita immobiliare, il suo accrescimento e la sua destinazione, è la condizione perché la collettività possa raggiungere nel concreto i propri obiettivi. Finché quella condizione non viene raggiunta il conflitto tra interesse pubblico e interessi privati dei proprietari immobiliari minaccia continuamente di veder soccombere il primo. Perché ciò non avvenga è necessario che l'interesse collettivo sia rappresentato da un potere politico fortemente determinato a difenderne le ragioni (Eduardo Salzano, *La città, la comunità, gli spazi pubblici*, Ferrara, 16-19 aprile 2009).

Orbene, se si considera che i prezzi di mercato dei lotti nascono dalla loro suscettività ad essere edificati e sono quindi determinati dagli indici di fabbricazione imposti che a loro volta si verificano in funzione delle aree libere che conferiscono ai lotti stessi la qualità di aree edificabili e la quantità di volumi realizzabili, ne consegue che attraverso l'annullamento del valore comprensoriale delle aree libere -o comunque non destinate alla residenza- si determina il prezzo di mercato dei lotti edificabili⁽⁶⁾.

Nasce da tali considerazioni il quesito economico-giuridico dell'eventuale compensazione di dette plusvalenze ed il quesito estimativo della stima del valore delle aree inedificabili il quale valore si concretizza comunque in prezzo se non altro in sede di indennizzo per procedure espropriative. Sotto detto profilo economico-giuridico, essendo equo, nell'ambito della espansione comprensoriale, porre tutti i partecipanti alla collettività nelle analoghe condizioni di fronte alla conseguenza della programmazione urbanistica, è legittima la previsione di una remunerazione delle minusvalenze attraverso l'imposizione dei contributi di miglioria alle plusvalenze realizzate dai proprietari dei lotti direttamente edificabili.

L'analisi economica del *valore globale statistico* è metodologicamente risolvibile dal prodotto dell'incidenza valore suolo a mc per i volumi urbanisticamente edificabili nel comprensorio. Trattasi di riconoscere una analogia tra detto criterio di stima ed uno di quelli che finora sono dottrinalmente definiti come aspetti economici dei beni, corrispondenti a diversi valori, da prevedersi in funzione dello scopo della stima.

Il *valore globale comprensoriale* non è un *valore di mercato* sia perché il mercato è inesistente per le aree destinate ad utilizzazioni collettive sia perché l'ipotetica contemporanea immissione di tutte le superfici del comprensorio sul mercato provocherebbe una sicura influenza sui prezzi che si allontanerebbero mediamente dal prezzo medio estrapolato.

Il criterio di stima che può essere identificato con il *valore globale comprensoriale* è quello corrispondente all'aspetto economico del *valore mancato*, che è un valore venale riferito però non ad un *mercato reale* ma ad un *mercato ipotetico*⁽⁷⁾. Da un punto di vista letterale è evidente l'applicabilità del *valore mancato* alle aree effettivamente destinate a strade, piazze, verde pubblico, infrastrutture, scuole, attrezzature sociali etc. Per esse infatti la destinazione urbanistica imposta e la conseguente sancita inedificabilità privata ha fatto venir meno quell'apprezzamento del mercato che poteva essere ordinariamente ipotizzabile e, quindi, ha provocato un *valore mancato*.

Considerando la S_t -superficie territoriale- e la S_f -superficie fondiaria- consegue che l'indice di fabbricabilità territoriale I_t rappresenta il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale. Da ciò scaturisce che la densità fondiaria (o indice di fabbricabilità fondiaria) I_f è il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

Esemplificando, supposto che la maggior parte (ad esempio mq 25.871,50) di una certa area sia destinata a *zona residenziale* e per una piccola porzione (mq 738,50) a *zona a cascate*. Supposto inoltre che tra il perimetro dell'area in oggetto e il perimetro della zona residenziale

⁽⁶⁾ L'avvenuta adozione di un piano urbanistico agisce nel senso di conferire particolari suscettività edilizie capaci di alterare i valori fondiari preesistenti del comprensorio urbano o extraurbano vincolato, annullando in pratica, per tempi talvolta lunghi, ogni attività del mercato. Se infatti la realizzazione del piano urbanistico trasformerà la suscettività edilizia in attualità, nel tempo intercorrente tra l'adozione e l'attuazione del piano si verificherà la sospensione delle eventuali operazioni di compravendita in atto dei suoli vincolati. Tale situazione, ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, fa sorgere il quesito della determinazione del *valore venale* delle superfici vincolate riferito al momento dell'esproprio che precede quello dell'attuazione del piano, ergo l'indennità di espropriazione deve essere determinata tenendo conto, nella stima del valore venale, della destinazione risultante dai piani urbanistici (Carlo Forte, *Il valore venale delle aree vincolate dai Piani di Zona di cui alla Legge n. 167/1962, Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 1969, parte seconda, pp. 17-27).

⁽⁷⁾ L'ipotesi che si formula per la determinazione del *valore mancato* nel caso in esame è l'immissione nel libero mercato del comprensorio e la sua ipotetica globale acquisizione da parte di un operatore che, nei limiti della tipologia imposta dalla normativa urbanistica, sia libero di risolvere la composizione del comprensorio distribuendo le aree da destinarsi ad utilizzazione collettiva in modo quantitativamente eguale ma con ubicazioni anche diverse da quelle indicate nel piano regolatore particolareggiato.

di espansione, identificata ad esempio con la sigla **PE₁₁**, si preveda una volumetria di mc 25.000,00 su una superficie territoriale S_t di mq 26.389,90, l'indice territoriale I_t corrisponderà a mc/mq 0,94733 perché $mc\ 25.000,00 / mq\ 26.389,90 = mc/mq\ 0,94733$. La volumetria di pertinenza della porzione di area destinata ad espansione residenziale si ottiene applicando il predetto indice territoriale I_t di mc/mq 0,94733 alla superficie espropriata ricadente in tale destinazione d'uso, pari a mq 25.871,50 e quindi si ha: $mq\ 25.871,50 \times mc/mq\ 0,94733 = in\ c.t.\ mc\ 24.508,90$ ⁽⁸⁾.

⁽⁸⁾ Il criterio non dovrà trascurare che la determinazione dei valori venali dovrà logicamente e metodologicamente discendere dalla visione globale dei volumi edificabili nel comprensorio e dei costi di costruzione prevedibili, allo scopo di conseguire la indifferenza alla destinazione da parte dei proprietari espropriati.

Nell'eventualità di elevate densità territoriali imposte dai piani di zona, capaci di provocare plusvalenza rispetto ai prezzi di mercato delle aree vincolate precedenti l'adozione del piano, onde non tener conto degli incrementi di valore attribuibili alla approvazione del piano, la determinazione del valore globale comprensoriale potrebbe operarsi con riferimento alle densità edilizie minime per le zone territoriali omogenee e considerando il comprensorio non limitato all'effettiva estensione del piano di zona ma esteso anche alle aree finitime, presumibilmente inedificabili, costituenti, con le superfici asservite, una zona territoriale omogenea.

Si prospetta comunque l'indispensabilità di prevedere la *distribuzione* dei valori venali, interpretati come valori comprensoriali medi unitari, su tutto il comprensorio vincolato allo scopo di non tener conto dell'indennità di esproprio delle plusvalenze e minusvalenze fondiariae provocate dalla distribuzione planovolumetrica del piano, dalle differenti destinazioni d'uso e dalle diverse funzioni attribuite alle singole porzioni del territorio sul quale dovrà realizzarsi l'intervento del piano per l'edilizia economico-popolare (Carlo Forte, *Il valore venale delle aree vincolate dai Piani di Zona di cui alla Legge n. 167/1962, Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 1969, parte seconda, pp. 17-27).

Carlo Forte sviluppa l'argomento sulla premessa che le stime delle aree destinate ad opere di u.p., redatte dagli *Ute* sulla scorta della loro soggezione al vincolo di inedificabilità, portano a valori inferiori ai prezzi P_a corrispondenti all'utilizzazione agricola delle aree stesse, i quali prescindono dalle destinazioni conferite dai piani urbanistici, ammettendo la possibilità di prevedere detti prezzi attraverso la relazione $P_a = B_f / r$ (ove B_f è il beneficio fondiario ed r è il saggio di capitalizzazione); ne consegue che nella scelta del saggio r si deve tener conto delle caratteristiche posizionali dell'area e della sua generica suscettività ad una utilizzazione urbana e quindi di quelle influenze discendenti dalle quali risultano, a parità di B_f , valori di mercato V_a maggiori per le aree finitime agli insediamenti urbani e notevolmente inferiori per appezzamenti ad essi lontani. Potrebbe quindi riconoscersi che, in tali circostanze, l'abbassamento del saggio r , indicato dal mercato e confermato dalla logica economica, assume significato di coacervo nei valori fondiari di aliquote delle rendite assolute, derivanti dalla generica suscettività delle aree agricole finitime agli insediamenti urbani di inserirsi nelle prospettive di espansione degli insediamenti stessi. Di fronte, quindi, a concreti apprezzamenti di mercato, dai quali sono prevedibili per dette superfici *valori venali* che recepiscono indirettamente le rendite edilizie preesistenti all'adozione e successiva approvazione del piano urbanistico, dalle stime dell'*Ute* risultano invece *valori venali* per le aree destinate dal piano a strade, piazze o a verde pubblico nei quali sono eliminate dette rendite.

Ai fini della stima dei *valori venali* delle aree espropriande per l'attuazione dei piani per l'edilizia economico-popolare, essendo venuta meno per detti appezzamenti ogni contrattazione e quindi non riconoscendosi l'esistenza di un mercato, è evidente che non potranno le particolari caratteristiche economiche e urbanistiche preesistenti all'approvazione del piano costituire gli elementi determinanti la valutazione. Nelle stime si dovrà prescindere quindi dalle produttività agrarie e dalle suscettività edilizie consentite dalla normativa preesistente al piano.

Insieme con gli altri fattori, rappresentati dal costo delle opere di u.p. e u.s. e dal costo di costruzione degli edifici, il suolo interviene a produrre il particolare spazio abitativo, previsto dal piano, attrezzato da tutte le opere di urbanizzazione che conferiscono la idoneità insediativa.

Appurata l'inesistenza di mercato, può identificarsi l'aspetto economico da riguardare nel *valore mancato* relativo a tutto il comprensorio del piano di zona, e cioè, ad un *valore venale* riferito non ad un mercato reale ma ad un mercato ipotizzato.

L'ipotesi dalla quale si deve partire è la previsione del prezzo di mercato di tutto lo spazio abitativo investito dal piano, in una visione globale che supera il singolo episodio edilizio e che quindi non considera il singolo lotto edificabile ma riguarda l'intero comprensorio. Essendo il suolo uno dei fattori della produzione dello spazio abitativo, può determinarsi il *valore venale* di tutto il comprensorio vincolato detraendo dal prezzo globale del *prodotto edilizio* residenziale commerciale e direzionale da realizzare il costo delle opere di urbanizzazione e di costruzione degli edifici comprensivo degli interessi.

Il *valore venale* globale ipotizzato, che potrebbe definirsi *valore comprensoriale*, risulta dalla differenza, scontata all'attualità, tra il prevedibile prezzo di mercato del prodotto abitativo ed i costi di urbanizzazione e di edificazione dei fabbricati.

Inoltre il *valore comprensoriale* (o mancato) offre quella garanzia della contemporaneità tra l'esproprio e la valutazione, ribadita come fondamentale elemento di legittimità. Articolandosi infatti metodologicamente sul parametro economico dell'incidenza valore del suolo a vano, la stima può svolgersi comparativamente anche in assenza di mercato ⁽⁹⁾.

Il *valore comprensoriale* inoltre risolve quesiti estimativi che sorgono per espropri o acquisizioni di aree destinate ad opere di u.s. ⁽¹⁰⁾. Ogni edificio collettivo ha infatti una sua indicata e precisa volumetria prevista e quindi, dal rapporto tra il volume totale ed il parametro compositivo di 70-75 mc a vano ⁽¹¹⁾, può determinarsi il numero di vani corrispondente alla volumetria progettata. Il prodotto tra l'incidenza valore suolo, riferito allo stesso quartiere oppure ad altra zona analoga da un punto di vista insediativo, ed il numero dei vani reali o virtuali dell'edificio collettivo determinerà il *valore comprensoriale* di un suolo destinato ad edilizia scolastica, religiosa, sociale etc.

Analogo ragionamento può operarsi per le aree destinate alla espansione industriale attraverso il prodotto tra l'incidenza valore del suolo a mc riferita a zone residenziali finitime ed il numero di mc/mq previsti dall'indice di fabbricazione dell'area di espansione industriale.

Il *valore comprensoriale* o *mancato* può risolvere il quesito estimativo della previsione del più probabile valore di mercato allorquando, come accade per le superfici destinate ad

Il non tener conto del profitto imprenditoriale consegue dalla *marginalità* dell'imprenditore ente locale che, nella realizzazione del piano, per le sue caratteristiche istituzionali, non persegue finalità di profitto.

Ottenuto il valore venale globale P_m di tutte le aree ricadenti nel comprensorio investito dal piano di zona, può determinarsi il valore venale medio unitario di ogni mq attraverso il rapporto tra P_m e l'area totale investita dal piano. Detto valore venale medio unitario può differenziarsi nei singoli lotti non in relazione alle diverse destinazioni d'uso imposte dal piano di zona (nei confronti delle quali i proprietari espropriati devono essere posti in condizioni di assoluta indifferenza) ma in funzione di eventuali specifiche caratteristiche posizionali indipendenti dal piano.

Occorrerà inoltre considerare particolari situazioni intrinseche contenitive dei costi di costruzione degli edifici (buone caratteristiche geologiche dei terreni in relazione al costo delle fondazioni, circostanze che limitano i movimenti di terra, ecc.).

In conclusione, quindi, i *valori venali* costituenti il primo termine della media ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione dovranno risultare assolutamente indipendenti dalla particolare e diversa destinazione ed intensità di uso prevista per i singoli appezzamenti di terreno dal piano di zona (Carlo Forte, *Il valore venale delle aree vincolate dai Piani di Zona di cui alla Legge n. 167/1962, Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 1969, parte seconda, pp. 17-27).

Ancora Carlo Forte (*La valutazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione, Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 1965, parte seconda, pp. 88-95), considerando che le aree destinate alle opere di u.p. (strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere; parcheggi pubblici; fognature e impianti di depurazione; sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono; pubblica illuminazione; verde attrezzato) impegnano in genere meno del 50 per cento dell'intera superficie comprensoriale ritiene, sia pure con notevole approssimazione, che per una percentuale del 35 per cento di superfici destinate ad opere di u.p., essendo P il prezzo di mercato unitario delle aree edificabili, il *valore comprensoriale unitario* risulterà pari a $(P \times 65) / 100 = 0,65$. P quindi corrisponderà approssimativamente al 65 per cento del prezzo pieno P .

⁽⁹⁾ In effetti, per esempio nelle attuazioni dei Peep, le superfici vincolate non offriranno probabilmente dalla data di adozione del piano a quella dell'esproprio un mercato che possa comparativamente indicare i dati necessari alla stima sintetica. I prezzi delle compravendite di suoli compresi nel Peep saranno quindi esclusivamente quelli precedenti la sua data di adozione e pertanto non offriranno alcuna indicazione utile. Contemporaneamente invece, al di fuori delle zone vincolate, continuerà il mercato delle aree fabbricabili dal quale si potrà facilmente ricavare il parametro dell'incidenza del valore del suolo a vano che rappresenta un dato elementare determinante per la stima delle superfici vincolate. Mentre, infatti, l'utilizzabilità metodologica del dato sintetico €/mq è condizionata al riconoscimento di analogie topografiche, fisiche, tipologiche ed urbanistiche con il suolo da stimare, l'incidenza valore suolo a vano richiede per la sua utilizzazione il solo riconoscimento di analogie insediative.

⁽¹⁰⁾ Sono opere di urbanizzazione secondaria le strade urbane, di scorrimento e penetrazione; le strade extraurbane; gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo; i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere; le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi; gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport; i parcheggi pubblici.

⁽¹¹⁾ Questo parametro, suggerito da Carlo Forte (*La valutazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione, Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 1965, parte seconda, pp. 88-95) può variare a seconda delle Regioni: ad esempio un *vano piemontese* normalmente è sull'ordine di mc 90.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



IL PIÙ PROBABILE VALORE DI UN APPARTAMENTO IN MILANO. ASPETTI CORRELATI

A. IL CONTENUTO DI UNA PRIMA CONSULENZA D'UFFICIO ESPLETATA NEL GENNAIO 2007. ASPETTI TECNICO-ESTIMALI, NORMATIVI E PROCEDURALI

Il sottoscritto è stato nominato Consulente d'ufficio nella causa in epigrafe ⁽⁴⁷⁾ con provvedimento del Giudice. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito: ... *il Consulente d'ufficio, esaminati atti e documenti di causa, sentite le parti e loro eventuali consulenti, acquisiti documenti e informazioni, se necessario, presso pubblici uffici, compiuto ogni indagine ritenuta opportuna,*

determini il valore di mercato dell'appartamento di cui è causa alla data dell'apertura della successione di Rospigliosi Pietro (9 aprile 2004) e alla data della relazione;
determini inoltre il Consulente d'ufficio il valore locativo del bene dal 9 aprile 2004 ...

Operazioni peritali. Il sottoscritto si recava presso l'u.i. oggetto di causa, ove si riscontrava la presenza: dell'attore, avv. Rospigliosi Federico, assistito dal geom. Sergio Frigerio; della convenuta, prof.ssa Rospigliosi Caterina, assistita dal rag. Andrea D'Amico.

La convenuta si opponeva all'accesso all'u.i. dell'attore, il quale a sua volta insisteva a ispezionare l'appartamento per verificare l'esistenza di eventuali modifiche ai locali, ma soprattutto, in quanto avvocato iscritto all'albo, si dichiarava in sostituzione dei propri legali. La convenuta dichiarava poi di non essere stata informata dal proprio legale di dover aprire la porta al perito di controparte.

Letto il quesito, sentite le parti e i loro Consulenti si ispezionava l'u.i. effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici.

La convenuta esibiva l'atto di vendita con diritto di usufrutto tra la stessa e il sig. Rospigliosi Pietro, ove si rilevava un *uso esclusivo e perpetuo di porzione di giardino delimitato a nord dalla perpendicolare partente a cm 40 dal filo della finestra e a sud dalla recinzione già esistente.*

Il loco si rilevava inoltre: anno di edificazione del fabbricato 1911 circa; presenza di locali portineria; l'appartamento non disponeva né di solaio né di cantina di pertinenza; carenza di posto auto; riscaldamento centralizzato con elementi radianti in ghisa originali; cucina e bagno con pavimenti e pareti con rivestimento originario in piastrelle di ceramica; pavimenti

⁽⁴⁷⁾ L'assunzione dell'incarico in veste di Consulente d'ufficio da parte di dipendenti comunali non pare possibile. Esso, infatti, presuppone l'iscrizione negli speciali albi dei consulenti tecnici di cui agli art.li da 13 a 23 Disp. Att. Cpc (Regio decreto 18 dicembre 1941 n. 1368), che è subordinata al possesso dei requisiti di cui all'art. 15 delle citate disposizioni, fra i quali l'iscrizione *nelle rispettive associazioni professionali*, che, essendo state dette associazioni soppresse con il D.Lgs. 23 novembre 1944 n. 369, è da intendersi oggi come iscrizione al corrispondente albo professionale, iscrizione non ottenibile dai dipendenti delle pubbliche amministrazioni a tempo pieno ovvero con rapporto di lavoro a tempo parziale con prestazione lavorativa superiore al 50 per cento di quella a tempo pieno (si veda l'art. 53 del D.Lgs. 30 marzo 2001 n. 165; art. 60 ss. del Testo unico approvato con Dpr 10 gennaio 1957 n. 3; art. 6, 2° co. del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 17 marzo 1989 n. 117; art.li 57 ss. della Legge 23 dicembre 1996 n. 662).

La disciplina dettata dalle citate disposizioni in materia di incompatibilità e di cumulo di impieghi si applica anche al personale degli Enti locali in forza dell'art. 88 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).
Va, peraltro, ricordato che la *disciplina della responsabilità e delle incompatibilità tra impiego nelle pubbliche amministrazioni e altre attività*, rientra, ai sensi della lett. g del 2° co. dell'art. 89 del D.Lgs. n. 267/2000, nelle materie nelle quali si esercita la potestà regolamentare degli enti locali, sì che occorre di volta in volta far riferimento alle relative disposizioni dettate dai singoli Enti.

dei locali in marmette di graniglia ad esclusione di due camere ove è stata riscontrata la presenza di parquet con listelli in rovere, posati a spina di pesce; altezza dei locali m 3,62.

La memoria del Consulente di parte attrice. Il Consulente al fine della determinazione del valore di mercato, calcola la superficie commerciale dell'u.i. in mq 86, cui applica un valore unitario di mercato di Euro/mq 2.900,00 e per il giardino di pertinenza ad uso esclusivo di mq 61 considera un valore unitario di Euro/mq 180,00, il tutto per un valore di mercato complessivo arrotondato ad a Euro 260.000,00.

Il Consulente, con riferimento alla determinazione del valore locativo dell'appartamento, dal mese di aprile 2004 al mese di dicembre 2006, indica che già dall'epoca di gennaio/febbraio 2004 l'u.i. era stata locata ed occupata da cinque studenti, per un canone mensile di Euro 1.600,00. Valore locativo che il consulente ritiene congruo e ben allineato con i prezzi di mercato correnti nella zona e che, pertanto, per il periodo richiesto in quesito stima in Euro 52.800,00 (ovvero 33 mesi x Euro/mese 1.600,00).

La memoria del Consulente di parte convenuta. Dopo essersi soffermato sullo scopo della stima e sulle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'u.i., il Consulente determina la superficie commerciale dell'abitazione in mq 87, mentre per il giardino in uso esclusivo in mq 60,80 (conteggiato per un decimo): alla superficie complessiva dell'u.i. pari a 93 mq applica un prezzo di mercato di Euro/mq 2.000,00 e così per un valore di mercato pari a Euro 186.000,00.

Per quanto concerne, poi, il valore locativo dalla data del 9 aprile 2004, il Consulente stima un canone annuo che va dai Euro 6.975,00 agli Euro 11.160,00 indicando altresì che dal 2004 ad oggi non ci sono stati fattori tali da variare il canone sopraindicato.

Risposte al quesito. Sentite le parti e i rispettivi Consulenti; esaminate le memorie tecniche redatte dagli stessi; esperito sopralluogo presso l'u.i. oggetto di causa; rilevati gli elementi ritenuti utili; effettuati i rilievi del caso sia metrici che fotografici; acquisiti i necessari documenti presso l'*Agenzia del Territorio*; al fine di determinare quanto richiesto in quesito, chi scrive individua inizialmente le caratteristiche dell'immobile oggetto di causa, come in appresso.

a) *Caratteristiche di zona.* L'unità immobiliare è ubicata in Milano, alla Via Antonio Bazzini 27, nella zona nord-est rispetto al centro storico. La Via Bazzini è compresa tra le vie Pacini e Vallazze, parallela a Viale Lombardia, adiacente a Piazzale Piola.

La zona, anche se con scarsa disponibilità di parcheggio, è dotata e servita da infrastrutture primarie e di servizio, presente la fermata Piola della linea 2 verde della metropolitana, mezzi pubblici di superficie (filobus linee n. 90-91 e 93) e autobus 62. Nella Via Bazzini sono inoltre presenti attività commerciali di ogni genere tra cui il supermercato Pam.

Nella zona sono inoltre presenti banche, uffici, chiese e scuole nonché il Polo Universitario denominato *Città Studi*, raggiungibile a piedi in pochi minuti dall'u.i. oggetto di causa.

b) *Caratteristiche del fabbricato.* L'immobile, elevato a cinque piani fuori terra, per tipologia e finiture costituisce tipico esempio dell'epoca di costruzione dei primi anni del Novecento. L'accesso è dalla Via Bazzini con androne condominiale ampio e decoroso. Tale fabbricato presenta un cortile interno a pianta rettangolare ove sono ubicati gli accessi di quattro scale interne rispettivamente denominate scala A, B, C e D.

La struttura portante è in muratura costituita da mattoni pieni; la facciata prospiciente la via è intonaca e tinteggiata, e presenta al contempo fregi architettonici tipici dell'epoca di edificazione; al piano terreno sono presenti due attività commerciali denominate *internet point* e *bar-tavola calda*. Le facciate interne sono intonacate a civile e tinteggiate di beige.

Nell'androne di accesso condominiale vi è un vano adibito a portineria in servizio dal lunedì al venerdì.

La scala B, ove è ubicato l'appartamento oggetto di causa, è dotata di un vano ascensore; i pianerottoli sono in marmette di cemento e gradini in marmo originari dell'epoca di edificazione; le pareti sono state tinteggiate di recente fino ad un'altezza di m 1 con pittura a smalto di colore beige chiaro, e nella parte superiore rasate a gesso.

Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

c) *Caratteristiche dell'unità immobiliare.* L'appartamento, ubicato al piano rialzato, comprende ingresso-disimpegno ⁽⁴⁸⁾; cucina dotata di finestra prospiciente il cortile interno (dalla metratura risulta di tipo abitabile); pavimentazione in piastrelle di ceramica, formato cm 15 x 15; le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di m 1,80 con piastrelle in ceramica formato cm 15 x 15; bagno dotato di apparecchi igienici standard, di colore azzurro, quali lavabo, vasca da bagno, wc e bidet; pavimentazione in piastrelle, di ceramica smaltata blu, di dimensioni cm 20 x 20; le pareti sono rivestite sino ad un'altezza di m 2,15 con piastrelle in ceramica smaltata con decorazioni; tre camere da letto di cui una ubicata alla fine del corridoio-disimpegno con affaccio prospiciente il cortile interno, pavimentazione in parquet costituita da listelli di cm 46 x 5,5 in rovere posati a *spina di pesce*; altra camera ubicata di fronte alla cucina: pavimentazione in moquette identica a quella del disimpegno, accesso al giardino di uso esclusivo dell'u.i. ⁽⁴⁹⁾; camera da letto adiacente alla precedente, con affaccio verso il giardino; pavimentazione in parquet c.s.

I serramenti esterni sono a battuta, in legno laccato e con vetri semplici, dotati di persiane scorrevoli all'interno della muratura perimetrale; le porte interne sono in legno laccato con inserti in vetro.

L'altezza media dei locali è stata rilevata in m 3,62. Le pareti e i plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati con idropittura di bianco.

L'u.i. è dotata di comuni impianti: quello di riscaldamento è centralizzato con diffusione del calore che avviene tramite radiatori in ghisa. L'impianto elettrico è dotato di messa a terra, due magnetotermici e un differenziale.

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

d) *Consistenza.* Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla scorta della scheda catastale reperita e dai rilievi metrici effettuati in loco, tenuto conto dell'intera superficie della muratura perimetrale di esclusiva proprietà e considerando al 50 per cento la superficie dei muri a confine con unità immobiliari di altra proprietà.

Applicando, successivamente, come da consuetudine, i coefficienti d'uso a seconda della natura e destinazione degli spazi, si è pervenuti ai metri quadrati commerciali come in appresso:

	sup. reale (mq)	indice	sup. commerciale (mq)
appartamento	86	1,00	86
giardino	60	0,10	6
totale sup. commerciale			92

e) *Metodo e procedimenti di stima applicati.* Effettuati i rilievi metrici e fotografici; verificata la scheda catastale con lo stato di fatto; effettuate ricerche di mercato telematiche e telefoniche presso agenzie immobiliari, vagliando e ponderando gli elementi ritenuti utili; considerato che la stima è rivolta alla determinazione del valore di mercato, ovvero alla quotazione che il bene stesso potrebbe spuntare se posto in vendita sul libero mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; preso atto delle transazioni avvenute di recente per immobili con caratteristiche similari; considerato lo stato conservativo e di manutenzione del

⁽⁴⁸⁾ Portoncino di accesso in legno con blindatura di rinforzo; pavimentazione ricoperta da moquette di colore rosso, vetusta e necessaria di ripristino.

⁽⁴⁹⁾ Ad uso esclusivo dell'appartamento è un giardino accessibile da una delle tre camere da letto; si presenta in stato di degrado: sarebbero opportuni interventi di manutenzione e conservazione alle parti che lo costituiscono: ai gradini di accesso dall'abitazione, alla muratura perimetrale di confine con altra proprietà, al terreno e alla vegetazione ivi presente.

bene, nonché le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche; effettuate le opportune comparazioni con i dati desunti dagli operatori del settore e dal listino prezzi degli immobili rilevati sulla piazza di Milano e Provincia, edito dalla Camera di Commercio in collaborazione con la Borsa Immobiliare, chi scrive:

- 1) ha determinato l'attuale valore di mercato unitario in Euro 2.800,00/mq;
- 2) per quanto concerne, invece, la stima del valore dell'u.i. al momento dell'apertura della successione ereditaria, cioè alla data del 9 aprile 2004, secondo i criteri sopra esposti, il sottoscritto ha determinato il valore di mercato unitario in Euro 2.600,00/mq.

Pertanto, il prodotto della superficie commerciale con i prezzi di mercato unitari su indicati determina i seguenti valori di mercato:

$$\begin{aligned}\text{valore di mercato attuale (30 gennaio 2007): } & \text{mq } 92,00 \times \text{Euro } 2.800,00 / \text{mq} = \\ & \text{Euro } 257.600,00 \\ \text{valore di mercato al 9 aprile 2004 (apertura successione): } & \text{mq } 92,00 \times \text{Euro } 2.600,00 / \text{mq} = \\ & \text{Euro } 239.200,00\end{aligned}$$

Valore locativo del bene dal 9 aprile 2004: con gli analoghi parametri già utilizzati il sottoscritto ha valutato il canone locativo mensile in Euro 1300,00 (spese comprese), considerando tale importo invariato per il periodo in esame. Ne deriva che dal 9 aprile 2004 (valutato al 1° aprile 2004) al 30 gennaio 2007 il valore locativo del bene è pari a Euro 42.900,00 (33 mesi x Euro/mese 1.300,00).