

Il presidente Cngegl Maurizio Savoncelli sulle proposte della Rete delle professioni tecniche

# Compensi Ctu, ecco i correttivi

## Gli emendamenti al ddl concorrenza per evitare i tagli

**L**e novità introdotte dalla legge n. 132/2015 in materia di compenso del perito giudiziario hanno provocato scontento e preoccupazione unanime tra i professionisti che collaborano con i tribunali: il comma aggiunto all'art. 161 (Giuramento dell'esperto e dello stimatore) prevede che i compensi per l'attività svolta siano calcolati sulla base del prezzo di vendita, e che gli accenti liquidati prima della stessa non possano superare il 50% del compenso calcolato sul valore di stima. Le proteste di ordini e consigli nazionali hanno trovato una sintesi nella decisione della Rete delle professioni tecniche di costituire il gruppo di lavoro «Adeguamento tariffe consulenti tecnici giustizia», con l'incarico di interloquire con gli uffici del ministero della giustizia per individuare correttivi a un impianto che, si legge nella circolare n. 33/2015 resa pubblica lo scorso 22 ottobre, «non potrà non tradursi in un grave e irreparabile danno economico per i professionisti operanti nel settore delle valutazioni immobiliari». Dopo mesi di attività dietro le quinte, Maurizio Savoncelli, presidente del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati e coordinatore del gruppo di lavoro, ha ufficializzato la proposta della Rpt, articolata su due punti-chiave:

a) il compenso del Ctu deve essere calcolato e liquidato sulla base del valore di stima. Potrà essere calcolato sul prezzo di vendita solo nell'eventualità che questi si discosti di oltre il 35% dal valore di stima, e sempre che la vendita abbia luogo entro 12 mesi dal deposito della perizia;

b) prima della vendita, il perito ha diritto a ricevere un acconto pari al 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima, fatto salvo il rimborso delle spese sostenute per prestazioni tecniche complementari o accessorie.

**Domanda. Presidente Savoncelli, le modifiche proposte dalla Rpt salvano i professionisti dal cosiddetto**

**caos-compensi?**

**Risposta.** I correttivi vanno nella direzione di neutralizzare le insidie nascoste nel comma aggiunto all'art. 161, laddove recita che il compenso dell'esperto o dello stimatore «sarà calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita del bene, e non sul valore dello stesso al momento dello svolgimento dell'attività di valutazione»: una prassi che rende concreta la possibilità di una dilazione a oltranza dei tempi di liquidazione e della riduzione del valore dell'onorario a causa della frequente vendita al ribasso rispetto alla stima iniziale. La ratio della modifica proposta dalla Rpt (cfr. punto a.) risiede nella volontà di tutelare il professionista dalle distorsioni legate a tempistiche e valori di vendita incerti.

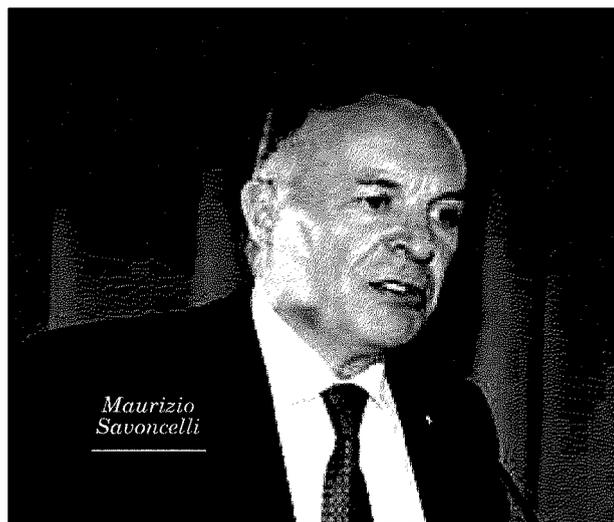
**D. Altrettanto insidioso è ritenuto il passaggio «prima della vendita non possono essere liquidati accenti in misura superiore al 50% del compenso calcolato sulla base del valore di stima»: per quale motivo?**

**R.** Perché si omette di considerare che la vendita, oltre a risolversi in tempi molto lunghi con le conseguenze di cui sopra, potrebbe avvenire a un prezzo finale esiguo o addirittura non avvenire: eventi che espongono il professionista al rischio paradossale di dover restituire il compenso ricevuto a titolo di acconto a fronte di un incarico già eseguito, spesso con l'aggravio di spese per prestazioni complementari o accessorie come l'accatastamento o l'Ape. A queste voci la legge non fa alcun riferimento: una lacuna grave, che la Rpt intende colmare chiedendo di garantirne il rimborso al professionista, unitamente alle spese sostenute per l'esecuzione della prestazione.

**D. Quali sono gli interventi previsti per modificare la norma?**

**R.** I correttivi proposti dalla Rpt sono contenuti nell'emendamento n. 47.0.11 all'articolo 47 del ddl Concorrenza, presentato dal senatore Massimo Caleo presso la commissione Industria del

senato. L'obiettivo è assicurare ai geometri e a tutti i professionisti coinvolti l'adeguato riconoscimento economico e professionale.



Maurizio Savoncelli

