



Compensi degli Esperti nelle Esecuzioni Immobiliari. I Giudici di Palazzo della Consulta ritengono che la legge 132/2015 non viola i principi della Costituzione.

E' tempo di novità per gli ausiliari del Giudice nel settore Esecuzioni Immobiliari.

Il 17.04.2019 è stata depositata la sentenza n.90/2019 della Corte Costituzionale la quale ha dichiarato *“non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell’art. 161, terzo comma, delle disposizioni per l’attuazione del codice di procedura civile, aggiunto dall’art. 14, comma 1, lettera a-ter) del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83 (Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell’amministrazione giudiziaria), convertito, con modificazioni, nella legge 6 agosto 2015, n. 132, sollevate dal Tribunale ordinario di Vicenza, in funzione di giudice dell’esecuzione immobiliare, in riferimento agli artt. 3, 36, 41, 97 e 117, primo comma, della Costituzione, «quest’ultimo in relazione al principio di proporzionalità, quale principio generale del diritto comunitario primario»”.*

Il Tribunale di Vicenza per mezzo del Giudice Borella sollevava l’eccezione di illegittimità costituzionale con riguardo all’art. 161, c. 3°, delle disposizioni per l’attuazione del codice di procedura civile, come aggiunto dall’art. 14, c. 1°, lett. a-ter), del decreto-legge 27/06/2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella legge 06/08/2015, n. 132.

Il Dott. Borella riteneva che la norma presentasse criticità rilevanti poiché il compenso dell’Esperto, che presta un’obbligazione di mezzi e non di risultato, è liquidato in ragione del valore di vendita quando il quesito posto al tecnico fa invece riferimento al valore di mercato. Tale considerazione deriva dal fatto che il valore di vendita non è pronosticabile a priori e dipende da fattori non correlabili all’attività dell’esperto e tra queste componenti vi è anche la presenza di *“danni cagionati all’immobile dal debitore, o da terzi, o da intemperie;*



ORDINE DEGLI **ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI** DI ROMA E PROVINCIA

ecc.” che possono verificarsi anche dopo la conclusione dell’incarico dell’esperto ma prima dell’aggiudicazione. Al Giudice dell’Esecuzione appariva dunque *“irragionevole porre a carico dell’esperto l’alea degli eventi che possono incidere sul valore finale di aggiudicazione e che non dipendono dalle sue capacità di previsione”* .

Il Consigliere sottolineava che il *“D.L. 83/2015 dilata ulteriormente e per l’ennesima volta i compiti dell’esperto, aggiungendo tre nuovi punti (n.7-8-9) all’art. 173 bis d.a.c.p.c., dall’altra, in luogo di compensare adeguatamente l’esperto per tale ulteriore incombente, ne riduce il compenso”*, e nei punti successivi ricordava la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 18070/2012) la quale osservava che *“la liquidazione, ..., deve comunque essere tale da assicurare all’ausiliare un ragionevole risultato economico”*.

Il medesimo Magistrato evidenziava anche che la legge in questione contrastava con il principio di fondo per cui *“l’entità e, soprattutto, la tempestività dei pagamenti devono essere garantiti, quali elementi fondamentali della libertà di impresa e di iniziativa economica”* e si soffermava anche sulla criticità inerente alle modalità di liquidazione del compenso in caso di estinzione del processo.

Purtroppo dalla lettura della pronuncia della Corte Costituzionale si evince che nulla cambia in merito alla definizione delle liquidazioni degli Esperti al termine del loro incarico. O quasi.

Al punto 5.2.3 della sentenza si afferma che *“nella valutazione dell’opera dell’esperto, il giudice ricorrerà ai parametri del decreto del Ministro della giustizia 30 maggio 2002 (Adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione dell’autorità giudiziaria in materia civile e penale), che consentono di ponderare i variegati compiti attribuiti all’esperto.*

Tali compiti, difatti, non si esauriscono nella mera stima dell’immobile, considerata dall’art. 13 del decreto ministeriale 30 maggio 2002 con riguardo alla eterogenea peculiarità dei singoli cespiti, ma comprendono anche le verifiche urbanistico-edilizie (art. 11), la verifica di rispondenza tecnica alle norme e gli accertamenti



ORDINE DEGLI **ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI** DI ROMA E PROVINCIA

in materia di rilievi topografici e planimetrici (art. 12), la verifica della congruità del canone di locazione (art. 16).

Il giudice potrà applicare il criterio residuale delle vacanze (art. 4 della legge 8 luglio 1980, n. 319, recante «Compensi spettanti ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite a richiesta dell'autorità giudiziaria»), allo scopo di tenere nel debito conto il tempo impiegato dall'esperto per adempiere all'incarico anche con riguardo alle attività che non trovino un puntuale riscontro nei parametri tabellari.

L'ordinamento offre dunque al prudente apprezzamento del giudice, anche mediante l'applicazione congiunta dei diversi criteri di liquidazione, gli strumenti più efficaci per proporzionare il compenso alla difficoltà dell'incarico e alla più vasta gamma dei compiti, senza dar luogo a duplicazioni di sorta e senza svilire l'impegno assicurato dall'ausiliario.»

Quanto sopra, seppur solo in parte, offre ancora qualche speranza alla lunga schiera dei tecnici che da anni si formano e aggiornano con continuità e si specializzano in questo settore che vede gli ausiliari del Giudice impegnati con quesiti sempre più ricchi, e onerati di responsabilità crescenti, e che vedono la richiesta di formazione specifica variare con andamento inversamente proporzionale all'ammontare del compenso liquidato.

La fiducia riposta nei giudici di Palazzo della Consulta, derivava in verità anche dall'importanza data al ruolo degli Esperti, Custodi e Delegati dal CSM nelle linee guida del 2017- (Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari).

Nel documento si ripete in più momenti che la materia è complessa e che il ruolo degli ausiliari è indispensabile, richiamando l'importanza di competenze tecniche e giuridiche sempre aggiornate le quali vanno a costituire il cuore del curriculum degli ausiliari dei Magistrati. Infatti al Par.2 si mette in evidenza *“la complessità della materia, la rapida e continua evoluzione della normativa e la eterogeneità delle prassi*



ORDINE DEGLI **ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI** DI ROMA E PROVINCIA

operative”, e ancora al Par.5 si riferisce che “... vieppiù in un ambito – quello esecutivo – incentrato sul ruolo fondamentale degli ausiliari ...”, per poi concludere al Par.13 sulla qualità richiesta all’operato degli ausiliari ricordando che “Un elemento strategico di efficienza risiede indubbiamente nella effettiva qualità degli ausiliari, quindi essenzialmente dei custodi, dei periti e dei delegati per le operazioni di vendita. La scarsa esperienza o la modestia tecnica dello stimatore, del custode o del professionista delegato sono fattori in grado di incidere pregiudizievole sul corso del processo esecutivo. ... Sotto altro aspetto, pur nell’esigenza fisiologica di consentire ai professionisti di nuova formazione di sperimentarsi nel settore delle esecuzioni forzate e di assicurare una continua osmosi fra l’ambito giudiziario e il mondo delle professioni, sarà necessario valorizzare le effettive capacità e attitudini, la pregressa esperienza maturata nel settore, eventuali percorsi di formazione teorica, nonché la idoneità della struttura organizzativa del professionista”.

Sin dalla prima lettura della sentenza della Corte Costituzionale è balzato agli occhi il passaggio in cui i giudici di Palazzo della Consulta richiamando quanto espresso dal Tribunale di Vicenza riferiscono rispetto al quanto diffuso pregiudizio nei confronti della categoria degli esperti stimatori, tacciati di effettuare stime troppo alte, al fine di lucrare compensi più elevati che *“Si deve rilevare che al nuovo criterio di determinazione del compenso è innegabilmente sottesa una finalità di contenimento dei costi delle stime, che costituiscono una parte non trascurabile dei costi complessivi delle procedure esecutive. Il legislatore si prefigge di porre rimedio a talune prassi distorte, che inducono ad attribuire valori di stima spropositati, al solo scopo di conseguire compensi più cospicui.”*

Ciò che appare singolare è come *“talune prassi distorte”* possano indurre la promulgazione di leggi così penalizzanti e ciò che rende ancor meno condivisibile la sentenza è la giustificazione che la Corte dà al *“rimedio”* adottato dal legislatore riferendo che *“Dunque, per tutti i settori dell’espropriazione forzata, la*



ORDINE DEGLI **ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI** DI ROMA E PROVINCIA

disposizione censurata armonizza il criterio di determinazione del compenso degli esperti, oggi assoggettato a regole uniformi.”

Piuttosto è auspicabile il coinvolgimento degli Ordini professionali che per statuto sono organi deputati, attraverso le commissioni di disciplina, a valutare le “*prassi distorte*” dei “non professionisti” e sanzionarle adeguatamente.

La sensazione è che un approccio a dir poco superficiale del legislatore attentissimo a non raggiungere il livello “drastico” dei tagli, ma che determina la riduzione netta delle parcelle dei professionisti per altro da riscuotere “a data da destinarsi”, non assicuri il buon andamento dell’amministrazione della giustizia ma piuttosto trasformi gli Esperti in professionisti non più entusiasti poiché privati del riconoscimento della funzione di ausiliari realmente Esperti dell’autorità giudiziaria. Ciò in accordo con quanto rilevato dal Tribunale di Vicenza che non approva l’approccio del legislatore che “*frustrando le aspettative al compenso degli esperti, finisce con il far lavorare gli stessi sottocosto e, quindi, con l’allontanare dal circuito le professionalità migliori, con grave danno per la funzionalità e l’efficienza dell’amministrazione della giustizia.*”

L’ausilio al Giudice è fatto di dedizione, non si offre per mera convenienza o per mancanza di lavoro, ma perché si crede nel ruolo di apporto alla funzione giudiziaria.

Appare singolare come la Corte possa ritenere che “*Il legislatore non ha provveduto a una riduzione radicale dei compensi degli esperti, ma, nell’ambito di un più articolato disegno, finalizzato a incentivare la competitività delle esecuzioni immobiliari, ha introdotto un nuovo criterio di liquidazione, già presente nel sistema e correlato, in maniera non irragionevole, al valore di vendita.*”

Vero è che nella pronuncia n. 356/1996, si riferiva che “*le leggi non si dichiarano costituzionalmente illegittime perchè è possibile darne interpretazioni incostituzionali (e qualche giudice ritenga di darne), ma perchè è impossibile darne interpretazioni costituzionali*”, ma quel che è certo è che appare singolare che



ORDINE DEGLI **ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI** DI ROMA E PROVINCIA

la conclusione della disamina del punto sollevato dal Giudice rimettente sia che, per incentivare la competitività delle esecuzioni immobiliari, sia necessario ridurre il compenso dell'Esperto, già fermo dal 2002 e dilazionato in chissà quanto tempo.

Che ne sarà degli ausiliari che andranno in pensione? E di quelli che non avranno abbastanza tempo di veder liquidato il compenso per il proprio lavoro? E dei tempi necessari alla riscossione degli importi, già con non poche difficoltà, liquidati?

La Corte Costituzionale è sicuramente garante dei principi cardine dell'ordinamento statale ed è da rispettare il giudizio di costituzionalità inerente alle riduzioni "non irragionevoli" o "non radicali" dei compensi, ma che la legge potesse essere scritta meglio deve essere affermato con forza.

Perché ogni critica, dai tecnici sul campo, è sempre costruttiva, è infatti nel DNA degli Ausiliari, è nel codice genetico di chi ha il ruolo principale di evidenziare le criticità delle procedure e sciogliere le matasse di carattere tecnico il Magistrato incontra nell'attività che svolge. E ogni critica viene espressa e vale per coloro i quali hanno il potere di mettere le cose al loro posto, e il dovere di dare un segno che la Giustizia di qualità è una Giustizia migliore.

Tenuto conto dell'importanza del ruolo dell'Esperto, più volte richiamata dalla Magistratura, e del sempre più alto grado di formazione e specializzazione richiesto, seguito da continuo aggiornamento in ambito tecnico e forense, si richiede e si auspica una maggior considerazione delle attività svolte dai tecnici ausiliari del Giudice tramutando tale riconoscimento in una più accurata valutazione del lavoro svolto che possa maturare in compensi determinati *"per proporzionare il compenso alla difficoltà dell'incarico e alla più vasta gamma dei compiti"* degli esperti, *"senza svincolare l'impegno assicurato dall'ausiliario"*.

Le tariffe che determinano il compenso spettante al tecnico, risalenti al 2002 e mai aggiornate, le successive norme in materia di esecuzioni che, seppur non incostituzionali, hanno ridotto i compensi già non



ORDINE DEGLI **ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI** DI ROMA E PROVINCIA

rinnovati, vedono oggi l'applicazione di prassi che rischiano di non incentivare il perseguimento del livello di qualità che risulta invece di primaria importanza per la grande maggioranza dei tecnici. Il sistema, così come concepito, di fatto può pregiudicare la possibilità di svolgere il lavoro dell'Esperto con la cura richiesta dalla Magistratura.

La Corte seppur ritenendo non fondate le questioni di legittimità costituzionale sollevate dal Tribunale Ordinario di Vicenza, ha dato comunque un contributo importante poiché ritiene che nella liquidazione del compenso possano essere tenute in considerazione aspetti quale l'eterogenea peculiarità dei singoli cespiti, la verifica della congruità del canone di locazione e l'applicazione del criterio residuale delle vacanze allo scopo di tenere nel debito conto il tempo impiegato dall'esperto per adempiere all'incarico anche con riguardo alle attività che non trovino un puntuale riscontro nei parametri tabellari.

In conclusione la categoria è da ritenersi decisamente poco felice di quanto emerso dalla Pronuncia della Corte Costituzionale. C'è da dire però che il riferimento all'importanza dell'adeguatezza del compenso ma soprattutto il rilievo dato al ruolo dei tecnici, più volte sottolineato dal CSM, dà comunque agli ausiliari la fiducia per svolgere il proprio lavoro nella convinzione che i Magistrati comprendano appieno le difficoltà incontrate dagli Esperti nella conduzione della propria attività, a fronte di un percorso di sempre più completa complessa e articolata formazione tecnico-giuridica, che per i Professionisti con la P "maiuscola", non si esaurirà mai.