

il nuovo Consulente Immobiliare

focus

Nuovi criteri Albo CTU

Con il D.M. giustizia 109 del 4 agosto 2023 è stato pubblicato il regolamento per i consulenti tecnici. Il provvedimento segue il D.Lgs. 149/2022 e completa l'attuazione della legge 206/2021 (c.d. riforma Cartabia) di riforma del processo civile con riferimento alle specializzazioni, ai requisiti, alla formazione ed alla tenuta elenco nazionale dei consulenti tecnici. Come spesso accade in questi casi il provvedimento presenta luci ed ombre. Certamente giungendo a circa ottant'anni dall'introduzione delle regole delle disposizioni di attuazione del cod. proc. civ. ci saremmo attesi una mano più decisa del legislatore, in particolare sui temi del requisito della speciale competenza tecnica e sul tipo di formazione obbligatoria specifica per le funzioni. Tuttavia vi sono indicazioni senz'altro positive ed interessanti che dovranno dare l'impulso all'azione delle categorie professionali alle quali è demandato ora il compito, in qualche modo, di completare l'operato.

contributo a cura di
Paolo Frediani

CTU E CTP

Albo CTU: ecco le nuove regole

Con il D.M. giustizia 109 del 4 agosto 2023 è stato pubblicato il regolamento per i consulenti tecnici. Il provvedimento segue il D.Lgs. 149/2022 e completa l'attuazione della legge 206/2021 (c.d. riforma Cartabia) di riforma del processo civile con riferimento alle specializzazioni, ai requisiti, alla formazione e alla tenuta dell'elenco nazionale dei consulenti tecnici. Di seguito analizziamo il provvedimento che, come spesso accade in questi casi, presenta luci ed ombre.

Paolo Frediani

Publicista, formatore e docente presso la Scuola Superiore della Magistratura

Con il decreto 109 del 4 agosto 2023 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 187 dell'11 agosto 2023) il Ministero della giustizia ha emesso il "Regolamento concernente l'individuazione di ulteriori categorie dell'albo dei consulenti tecnici di ufficio e dei settori di specializzazione di ciascuna categoria, l'individuazione dei requisiti per l'iscrizione all'albo, nonché la formazione, la tenuta e l'aggiornamento dell'elenco nazionale, ai sensi dell'articolo 13, quarto comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, aggiunto, unitamente all'articolo 24-bis, rispettivamente dall'articolo 4, comma 2, lettere a) e g), del decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149, e richiamato dagli articoli 15 e 16 delle stesse disposizioni per l'attuazione, come novellati, dallo stesso articolo 4, comma 2, lettera b) nn. 1 e

3, lettera c), nn. 1 e 2."

Il provvedimento completa il quadro riformatore dedicato al consulente tecnico originato con l'azione della Commissione di riforma presieduta dal Prof. Luiso (*Commissione per l'elaborazione di proposte di interventi in materia di processo civile e di strumento alternativi*) costituita il 12 marzo 2021 il cui lavoro, all'esito della relazione depositata il 24 maggio 2021, confluito nella legge delega 206 del 26 novembre 2021 (*Delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata*), entrata in vigore il 24 dicembre 2021.

L'attuazione di detto provvedimento era stata compiuta con il D.Lgs. 149 del 10 ottobre 2022 (*Attuazione della legge 26 novembre 2021, n. 206, recante delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti*

di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata), entrato in vigore il 18 ottobre 2022, demandando tuttavia ad un decreto ministeriale talune previsioni.

Ed è con il decreto in parola, di matrice regolamentare, che il legislatore completa il D.Lgs. 149/2022 nelle parti della individuazione di ulteriori categorie dell'albo dei consulenti tecnici di ufficio e dei settori di specializzazione di ciascuna categoria, dell'individuazione dei requisiti per l'iscrizione all'albo, nonché della formazione, della tenuta e dell'aggiornamento dell'elenco nazionale.

Il provvedimento riformatore era atteso da tempo in ragione delle numerose e gravi criticità che da anni erano segnalate dagli uffici giudiziari; in particolare l'indirizzo richiesto era quello di poter conseguire un maggior tasso di specializzazione e qualificazione delle funzioni del tecnico forense attuando, nel contempo, una concreta selezione dei professionisti che con il quadro delle normative previgenti e le prassi poco virtuose adottate in taluni casi non risultavano attuate.

L'intervento del legislatore arriva circa ottant'anni dopo dall'introduzione delle regole del consulente tecnico contenute nelle disposizioni di attuazione del cod. proc. civ. e questo ha portato taluni osservatori a vedere disilluse le loro attese. Invero il provvedimento (come avviene spesso in questi casi) presenta luci ed ombre. Certamente in questa sede la mano del legislatore poteva essere più decisa su taluni profili ma tuttavia bisogna saper cogliere alcuni indirizzi importanti forniti anche grazie alla collaborazione delle categorie professionali con le loro articolazioni specialistiche in materia di tecnica forense.

I contenuti del provvedimento

Esaminiamo in sintesi i contenuti del decreto ministeriale.

Contenuto dell'albo: per ogni consulente, oltre alla categoria e specializzazione, titolo di studio, Ordine/Collegio/Associazione/Ruolo d'iscrizione, data d'inizio dell'attività professionale, numero d'incarichi conferiti e quelli revocati, sono indicati (punto e) il possesso di competenze nell'ambito della conciliazione e (f) il conseguimento di adeguata formazione sul processo e sull'attività del consulente. Sui punti è rilevante il richiamo alle competenze (che tuttavia, vedremo, non sono ritenute obbligatorie) del consulente alle materie della conciliazione, dei profili procedurali sia processuali che dell'attività dell'ausiliario. Sulla conciliazione si è finalmente aperto il riconoscimento dell'importanza di tale competenza per il consulente che, oramai costantemente, in applicazione di una prassi diffusa (anche oltre le previsioni normative), è chiamato dai giudici a cercare di far conciliare le parti in giudizio. Altrettanto importante è la conoscenza dei profili procedurali che ogni consulente deve possedere al fine di rendere utilizzabile la propria opera peritale per il giudice evitando vizi formali e sostanziali del mandato. Su questi aspetti è importante sottolineare il contributo determinante che le categorie professionali hanno portato in sede di audizioni nella fase legislativa presso il ministero. Da evidenziare anche il riferimento al numero di incarichi conferiti ed eventualmente revocati nell'indirizzo di esaltare i fattori di affidabilità e professionalità dell'ausiliario.

Requisiti per l'iscrizione all'albo: oltre all'iscrizione negli Ordini, Collegi, Associazioni, Ruoli relativi, alla residenza o domicilio professionale nel circondario del tribunale, alla condotta morale specchiata, si evidenziano, (punto b) l'essere in regola con gli obblighi di formazione previsti dalla categoria e (d) il possesso di speciale competenza tecnica. Quest'ultimo requisito è soddisfatto con l'esercizio, effettivo e continuato, per almeno

5 anni dell'attività professionale nelle categorie e nei settori di specializzazione ovvero se ricorrono due di tre circostanze tra le quali, il possesso di certificazioni UNI, di un significativo curriculum scientifico e di adeguati titoli di specializzazione circostanza questa, per la quale, è comunque richiesta l'iscrizione all'Ordine o Collegio da almeno 5 anni.

Sul punto (cruciale) della speciale competenza tecnica il legislatore non ha voluto essere più incisivo con azioni decise come quello di stabilire obbligatoriamente il tipo, contenuti e durata della formazione specifica rimandando alla sola condizione dell'esercizio effettivo e continuato dell'attività professionale nei settori di specializzazione il suo riconoscimento.

Esiste il solo riferimento (eventuale) alla formazione in materia di conciliazione, processo e attività del consulente la cui importanza invece, anche agli osservatori meno attenti, non poteva che valutarsi come necessaria e obbligatoria. Con il rinvio al rispetto degli obblighi formativi professionali si è nella sostanza devoluta la regolamentazione alle categorie professionali che sul punto avranno una importante funzione. Sulle circostanze ricorrenti nel caso che il candidato non abbia svolto esercizio effettivo e continuato per almeno 5 anni dell'attività professionale nelle categorie e nei settori di specializzazione, in molti (non senza interesse) hanno sottolineato quale elemento sufficiente (la via salvifica) il possesso di una certificazione UNI. In verità non è così poiché la norma richiede la ricorrenza di almeno due delle tre condizioni di cui, in una delle due, è richiesta l'iscrizione all'Ordine / Collegio da almeno cinque anni. È pertanto ipotesi piuttosto rara la ricorrenza di queste condizioni: invero è da supporre poco realistico che un soggetto che non abbia esercitato la professione per almeno cinque anni sia in possesso di un significativo curriculum scientifico ed una certificazione UNI.

Domanda di iscrizione: tra le indicazioni (categoria, specializzazione, generalità, formazione scolastica, curriculum, Ordine/Collegio, dichiarazioni sulla posizione penale), sull'attività professionale degli ultimi 5 anni, spiccano le indicazioni relative a: (punto d) gli eventuali corsi al fine di acquisire competenze nell'ambito della conciliazione, sul processo e sull'attività del consulente, (i) non aver riportato sanzioni disciplinari più gravi di quella minima del proprio ordinamento, (l) l'essere in regola con gli obblighi di formazione e con gli obblighi contributivi e previdenziali. Le domande per l'iscrizione all'albo dei consulenti tecnici possono presentarsi tra il 1° marzo e il 30 aprile e tra il 1° settembre e il 31 ottobre di ogni anno e il Comitato ha 180 giorni per provvedere.

Sui punti in esame si richiamano nuovamente le competenze (però eventuali) nell'ambito della conciliazione, sul processo e sull'attività del consulente che abbiamo detto avrebbero invece dovuto essere rese obbligatorie nell'indirizzo di conseguire quella specializzazione da tutti auspicata. Il provvedimento, invece, limita al rispetto degli obblighi formativi professionali il soddisfacimento dei requisiti formativi del consulente tecnico, condizione che, come abbiamo già ricordato, mette al centro, a questo punto, la responsabilità delle categorie professionali.

Novità senza dubbio di rilievo è quella del rispetto degli obblighi contributivi e previdenziali in capo al consulente tecnico; tale previsione appare del tutto congrua ed in linea al rispetto di una moralità appropriata per chi svolge incarichi di matrice pubblica. Peraltro, agli osservatori più attenti non era sfuggita la circostanza che tale condizione avrebbe dovuto essere già dapprima rispettata atteso che il conferente l'incarico (il giudice) appartiene ad una pubblica autorità (Tribunale/Ministero della giustizia) per l'assolvimento dei cui incarichi doveva essere ri-

chiesto il DURC (documento unico regolarità contributiva). Tale condizione, siamo certi, sarà quella che produrrà gli effetti più dirompenti attesi gli alti tassi di morosità contributiva che vi sono nelle categorie professionali; e questo, si badi, non solo per coloro che vorranno iscriversi all'albo dei consulenti tecnici ma anche verso coloro che lo sono già atteso che gli articoli 6 e 10 del decreto prevedono che in sede di revisione e conferma dell'iscrizione e di richiesta di inserimento in categorie e specializzazione, il consulente già iscritto debba presentare una dichiarazione sostitutiva in termini di legge sull'assolvimento anche di tale obbligo.

Appare anche interessante l'aver disposto la necessità della dichiarazione dell'attività svolta negli ultimi cinque anni che è da leggersi come possibilità di verificare da parte del Comitato il tipo di esercizio professionale svolto in ordine alle specializzazioni dichiarate.

Mantenimento dell'iscrizione: per il soddisfacimento di tale condizione sono previsti l'esercizio continuativo dell'attività professionale e il rispetto degli obblighi formativi professionali; i consulenti saranno chiamati, entro il termine stabilito dal segretario del Comitato, a formulare domanda di conferma (con le stesse indicazioni previste per la domanda d'iscrizione, con l'adozione dei documenti, dichiarazione e titoli in conformità a questa).

Per le professioni ordinistiche tale comunicazione potrà essere operata tramite l'Ordine ovvero il Collegio. L'assenza della domanda sarà interpretata come manifestazione di cancellazione dall'albo, seppur sarà sempre possibile produrre nuova domanda d'iscrizione.

Sospensione e cancellazione volontaria: trattasi di un nuovo istituto attraverso il quale può essere richiesta da parte del consulente tecnico la sospensione dell'iscrizione dall'albo per un periodo non superiore ai nove

mesi e comunque non oltre i diciotto nell'arco di 4 anni. Su tali istanze il Comitato provvede entro 30 giorni. Non v'è dubbio che tale novella è utile in tutti quei casi (per esempio: malattia, infortunio, gravidanza) nei quali per il consulente sia impossibile essere disponibile all'eventuale chiamata da parte del giudice. Ma il disposto deve essere anche letto nell'indirizzo di avere consulenti pronti ed affidabili all'incarico scongiurando quindi tutti quei casi di mancata accettazione o non ottemperamento degli incarichi che si sono registrati con allarmante frequenza negli ultimi anni. Inoltre, l'articolo prevede la possibilità di cancellarsi dall'albo o da una delle categorie o settori di specializzazione nelle quali si è iscritti.

Disposizioni in tema di tenuta degli albi e elenco nazionale: gli albi e l'elenco nazionale (art. 24-bis disp. att. cod. proc. civ.) sono in modalità informatica. L'elenco nazionale riporta, con il nome e cognome del consulente iscritto all'albo, la categoria, la specializzazione, la data d'iscrizione all'albo e i provvedimenti di conferimento e di eventuale revoca degli incarichi. Occorre osservare che restano in vigore gli albi presso ogni tribunale oltre all'elenco nazionale presso il ministero. Far confluire nell'elenco nazionale le informazioni sopra precisate va nell'indirizzo di conferire maggiore trasparenza al mandato giurisdizionale nonché fornire agli operatori uno strumento conoscitivo delle competenze e professionalità dei consulenti tecnici.

Per la formazione, tenuta ed aggiornamento il decreto rimanda alle specifiche tecniche da emettersi a cura del Ministero della giustizia entro sei mesi dalla pubblicazione del provvedimento in parola.

Disposizioni transitorie: i consulenti già iscritti all'entrata in vigore del decreto mantengono l'iscrizione e possono chiedere l'inserimento, attraverso apposita istanza formulata ai sensi di quanto previsto per la do-

manda d'iscrizione in tema di documenti e di requisiti, in uno o più settori di specializzazione della propria categoria.

Il disposto riguarda i tantissimi consulenti tecnici già attivi presso i tribunali, i quali potranno chiedere l'inserimento in una più categorie e relative specializzazioni attraverso una istanza a cui allegare una dichiarazione sostitutiva contenente le indicazioni, dichiarazioni e titoli richiesti per la domanda d'iscrizione e nel rispetto dei relativi requisiti.

Categorie e specializzazioni (allegato A): l'allegato A precisa, attraverso un lungo e dettagliato elenco, le diverse categorie e le relative specializzazioni (esattamente 89 categorie e 978 specializzazioni). Le categorie non sono da confondersi con le «categorie professionali» ma sono per tipo di disciplina; pertanto, le categorie indicate sono interprofessionali. Ne consegue che all'interno delle categorie professionali sussistono vari tipi di categorie. Per esempio:

- › Ambiente e territorio – *topografia*;
- › Edilizia – *verifiche urbanistiche e catastali propedeutiche agli atti di compravendita*;
- › Edilizia – *stime immobiliari*;
- › Estimo civile industriale agrario - *Estimo civile industriale agrario*.

Il consulente può essere iscritto a più categorie ed a più specializzazioni.

Per esempio un geometra potrebbe essere iscritto alle seguenti categorie con le relative specializzazioni:

- › Acustica e rumorosità - *Acustica e rumorosità*
- › Agricoltura zoologia ittiologia – *Estimo agrario civile catastale*
- › Edilizia – *stime immobiliari*
- › Topografia e catasto – *rilievi topografici e catastali*

Giova osservare che tra le categorie non è stata prevista la conciliazione. Tuttavia, essendo tale materia interdisciplinare, per que-

sta sono da considerarsi validi i riferimenti riportati nei Contenuti dell'albo (art. 3) e nella Domanda di iscrizione (art. 5 comma 1, punto d).

Considerazioni conclusive

In conclusione, del nostro esame, come dicevamo, il provvedimento presenta luci ed ombre.

Da cogliere con favore l'indicazione delle competenze in materia di conciliazione, processo e attività del CTU (pervenute dalle professioni) e gli obblighi in materia di formazione (pur nell'ambito di quella dell'ordinamento professionale) e di pagamento dei contributi previdenziali, condizioni queste che non possono dirsi estranee al rispetto di una moralità appropriata per chi svolge incarichi pubblici. Altre previsioni positive sono la specificazione di dettagliate specializzazioni e la possibilità di chiedere la sospensione dell'iscrizione dall'albo. Per contro, atteso che l'intervento arriva a circa ottant'anni dall'introduzione delle regole per i consulenti tecnici delle disposizioni di attuazione del cod. proc. civ., ci saremmo attesi una mano più decisa del legislatore, in particolare sui temi del requisito della speciale competenza tecnica e sulla formazione specifica che il consulente avrebbe dovuto frequentare obbligatoriamente. Il tutto per conseguire quella reale e concreta specializzazione che la funzione esige e che oramai è richiesta dagli operatori del processo.

Appare evidente il compito essenziale a cui sono chiamate adesso le categorie professionali nell'offrire ai propri iscritti percorsi formativi idonei e di qualità (magari introducendo il regime dell'obbligatorietà sulle materie indicate dal legislatore), ciò al fine di favorire la selezione da tutti auspicata. Al legislatore a questo punto non spetta che completare l'opera mettendo mano alla materia delle tariffe da tempo gravemente inadeguate e certamente non in linea alle professionalità richieste che emergono anche dal decreto.