

IL TECNICO LEGALE

QUINDICINALE DI NORME, PRASSI
E METODOLOGIE PER CTU, CTP,
PERITO, MEDIATORE E ARBITRO



19

15 novembre 2012

www.immobili24.ilsole24ore.com

Direttore Responsabile:

Paolo Poggi

Coordinatore editoriale:

Piera Perin

Redazione:

Paola Furno

Direttore scientifico:

Paolo Frediani

GRUPPO24ORE

Proprietario ed Editore:Il Sole 24 Ore S.p.A.
via Monte Rosa 91
20149 Milano**Presidente:**

Giancarlo Cerutti

Amministratore Delegato:

Donatella Treu

Reg. Trib. Milano n.181
del 31.3.2011Questo fascicolo è stato chiuso
il 16.11.2012Riproduzione, anche parziale,
vietata senza autorizzazione
scritta dell'Editore**Redazione:** per informazioni
in merito a contributi, articoli e
argomenti trattati:
tel. 02.3022.3644, 02.3022.3692
fax 02.3022.3992Servizio Clienti Periodici:
tel. 02-06.3022.5680,
fax 02-06.3022.5400,
e-mail: servizioclienti.periodici@
ilsole24ore.comAmministrazione Vendite:
Via Tiburtina Valeria km 68,700
67061 Carsoli (AQ)
fax 02-06.3022.5402Abbonamento annuale (Italia):
€ 78,65 (IVA compresa).Per conoscere eventuali offerte
promozionali, contatti il Servizio Clienti
(tel. 02 oppure 06 3022.5680; e-mail:
servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com).Gli abbonamenti possono essere
sottoscritti telefonando direttamente
e inviando l'importo tramite assegno
non trasferibile intestato a:
Il Sole 24 ORE S.p.A., oppure inviando
la fotocopia della ricevuta
del pagamento sul c.c.p.n. 31481203.
La ricevuta di pagamento può essere
inviata anche via fax al numero
02 (oppure 06) 3022.5406

In questo numero

AgendaFiere, corsi e convegni pag. **4****Notiziario**Dalle professioni pag. **5****Commenti**Il censimento catastale
degli immobili urbani
di Andrea Vaccaro pag. **9**La verifica e la CTU
nel processo amministrativo
di Stefano Bracci pag. **18**I materiali da costruzione (5)
di Paolo Galantini pag. **24****Professione CTU**La relazione peritale (parte seconda)
di Paolo Frediani pag. **32****Question time**La Consulta boccia
la mediazione obbligatoria
risponde Paolo Frediani pag. **36****www.immobili24.ilsole24ore.com**

NOVITÀ



IL RATING DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

di V. Puglisi

Il rating dell'involucro edilizio rappresenta un sistema analitico attraverso il quale **si vanno ad approfondire gli elementi che concorrono a identificare** oggettivamente il livello di "qualità" di un involucro edilizio.

Lo scopo è quello di supportare la progettazione dei sistemi di chiusura verticale andando a esplicitare se effettivamente un intervento di valorizzazione possa o meno essere funzionale dal punto di vista tecnologico.

Il sistema di rating permette di avere un punteggio complessivo, espresso in centesimi, che classifica il livello di "qualità" dell'involucro edilizio evidenziando i miglioramenti/peggioramenti ottenibili a seguito degli interventi di valorizzazione.

IN OFFERTA -10%
€ 31,50 invece di € 35,00

Pagg. 208 – € 35,00

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.

Trova quella più vicina all'indirizzo

www.librerie.ilsole24ore.com

GRUPPO24ORE

BUONO D'ORDINE

1 8 5 3 4

CODICE CAMPAGNA

Sì, desidero acquistare il volume:

IL RATING DELL'INVOLUCRO EDILIZIO (cod. 8165) a € 31,50 anziché € ~~35,00~~

Importo fiscalmente deducibile in quanto strumento professionale (artt. 54-56 del nuovo TUIR)

COME ACQUISTARE

CON BOLLETTINO POSTALE*

Allego al presente Buono d'Ordine la fotocopia del versamento sul C/C Postale n. 31482201 intestato a Il Sole 24 ORE S.p.A.
IMPORTANTE: indicare sempre sul bollettino la causale del versamento.

CON CONTRASSEGNO*

Al momento di ricevere la merce

*In entrambi i casi inviare il coupon scegliendo la seguente opzione



VIA FAX Inviare il coupon compilato al numero 02 o 06 30225402



VIA MAIL Il coupon compilato può essere inviato in PDF anche all'indirizzo: fax.5402@ilsole24ore.com

ON LINE All'indirizzo www.shopping24.it



PayPal

Servizio Clienti Libri: tel. 02 o 06 3022.5680 - e mail: servizioclienti.libri@ilsole24ore.com

DATI ANAGRAFICI

COGNOME NOME.....

RAGIONE SOCIALE.....

INDIRIZZO.....

CAP.....

CITTÀ.....

PROV.....

TELEFONO.....

CELLULARE.....

E-MAIL.....

PARTITA IVA

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**ATTENZIONE!
CAMPI OBBLIGATORI**

CODICE FISCALE

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Clausola contrattuale: la sottoscrizione dell'offerta dà diritto a ricevere offerte di prodotti e servizi di Gruppo 24 Ore. Se non desidera riceverle, bari la casella qui accanto **Informativa ex D.Lgs. 196/03:** Il Sole 24 ORE S.p.A., Titolare del trattamento, raccoglie presso di Lei e tratta, con modalità anche automatizzate connesse ai fini, i dati personali il cui conferimento è facoltativo ma serve per conferire i servizi indicati e, se ha espresso la relativa opzione, per aggiornarla su iniziative ed offerte del Gruppo. Potrà esercitare i diritti dell'art. 7 D.lgs 196/03 (accesso, correzione, cancellazione, opposizione al trattamento, ecc) rivolgendosi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Generale dell'Area Professionale presso Il Sole 24 ORE S.p.A. - Database Marketing Via Carlo Pisacane 1, 20016 Pero (MI). L'elenco completo ed aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento è disponibile presso l'Ufficio Privacy al medesimo indirizzo. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli ordini, al marketing, all'amministrazione e ai servizio clienti e potranno essere comunicati alle Società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne che svolgono attività connesse all'evasione dell'ordine e all'eventuale invio di nostro materiale promozionale. **Consenso:** Con il conferimento dell'indirizzo e-mail e del numero di telefono (del tutto facoltativi) esprime il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di informazioni commerciali.

GRUPPO24ORE

Fiere, corsi e convegni

QUANDO	COSA	DOVE	PERCHÉ
14-16 novembre	Mapic www.mipim.com/mapic	Cannes (Francia)	Salone internazionale dell'immobiliare commerciale
29-30 novembre	Green City Energy http://greencityenergy.it	Genova	Forum internazionale sulle nuove energie per lo sviluppo competitivo e sostenibile della città
29 novembre 2 dicembre	Restructura www.restructura.com	Torino	Edilizia e architettura sostenibile
	Protec www.protec-italia.it	Torino	Salone dedicato ai temi della protezione civile e ambientale
17-18 dicembre	Facility Management www.formazione.ilsole24ore.com	Roma	Corso in: "Organizzazione, progettazione e affidamento dei servizi, l'impatto delle novità sugli appalti pubblici"
24-27 gennaio 2013	Klimahouse www.fierabolzano.it/klimahouse	Bolzano	Fiera internazionale specializzata per l'efficienza energetica e la sostenibilità in edilizia
15-17 febbraio 2013	EdilShow www.edilshow.it	Piacenza	Fiera dedicata al mondo dell'edilizia e delle costruzioni
26-28 febbraio 2013	Facility Management www.mesago.de	Francoforte (Germania)	Mostra convegno dedicata ai prodotti e servizi per il settore edilizio e per la gestione di immobili e infrastrutture



Dalle Professioni

Variazioni colturali: definite le modalità operative per l'aggiornamento del catasto •

Con il provvedimento 16 ottobre 2012, l'Agenzia del territorio ha definito le modalità operative per l'aggiornamento della banca dati catastale sulla base delle dichiarazioni relative all'uso del suolo. Tali dichiarazioni sono rese dai soggetti interessati nelle domande finalizzate alla richiesta di contributi agricoli, presentate all'AGEA (Agenzia per le erogazioni in agricoltura) o agli altri organismi pagatori riconosciuti dalla normativa comunitaria e previsti dalla politica agricola comune (PAC). Ai sensi dell'art. 2, comma 33, del D.L. 262/2006, le dichiarazioni relative all'uso del suolo devono contenere anche le informazioni necessarie per consentire l'aggiornamento del catasto. Con la presentazione della domanda, si assolvono anche gli obblighi in materia catastale conseguenti alle variazioni colturali. A tale scopo, nelle dichiarazioni sono riportati i dati identificativi della particella di terreno e le informazioni sulle caratteristiche colturali. L'AGEA, sulla base degli elementi indicati nelle dichiarazioni, predispone, per ogni particella, una proposta di aggiornamento che consente all'Agenzia del territorio di inserire negli atti catastali i nuovi redditi oggetto delle variazioni colturali. Il completamento delle operazioni di aggiornamento è reso noto con apposito comunicato pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* e i relativi esiti sono pubblicizzati presso i comuni interessati e sul sito Internet dell'Agenzia.

Slitta al 4 febbraio 2013 il termine per la dichiarazione IMU • Slitta al 4 febbraio 2013, essendo il giorno 3 domenica, il termine entro cui i contribuenti devono presentare la dichiarazione IMU per il 2012. Lo ha stabilito un maxiemendamento in sede di conversione del D.L. 174/2012. Il modello di dichiarazione (con le relative istruzioni) agli effetti dell'imposta municipale propria da utilizzare a decorrere dall'anno di imposta 2012 è stato approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze con decreto 30 ottobre 2012 e pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 258 del 5 novembre. Il pagamento del saldo va comunque effettuato entro il prossimo 17 dicembre.

Mediazione tributaria: intesa tra Entrate e Consiglio Nazionale Forense • L'Agenzia delle entrate e il Consiglio Nazionale Forense si alleano per diffondere la conoscenza e per massimizzare le potenzialità del nuovo istituto della mediazione diretto al raggiungimento di soluzioni rapide, condivise, legittime e trasparenti nel rapporto fisco-contribuenti. Sono questi alcuni degli obiettivi del Protocollo d'intesa siglato a Roma da Attilio Befera, direttore dell'Agenzia delle entrate e da Piero Guido Alpa, presidente del Consiglio Nazionale Forense. Il nuovo accordo apre la strada a una collaborazione proficua tra i due enti, orientata alla cooperazione in sede amministrativa, alla conoscenza del nuovo istituto e alla realizzazione di un osservatorio che consenta di monitorare l'andamento della mediazione tributaria. Sensibilizzazione, dialogo e collaborazione sono le parole chiave del protocollo d'intesa. Il Consiglio nazionale, infatti, si impegna a sensibilizzare i propri iscritti sul carattere preventivo della mediazione, a collaborare con l'Agenzia per assicurare un celere e proficuo svolgimento del procedimento di mediazione e a indicare tutti i recapiti



utili a consentire un rapido scambio di informazioni. L'Agenzia si impegna, in particolare, a esaminare approfonditamente tutte le istanze, a comunicare rapidamente l'eventuale improponibilità dell'istanza e a promuovere l'eventuale contraddittorio per una definizione della mediazione in linea con i principi della giusta imposizione e del giusto procedimento. Infine, nell'accordo è prevista la costituzione di un nucleo misto di esperti per la corretta trattazione delle istanze di mediazione. Per le controversie di valore non superiore a € 20 mila la proposizione del ricorso alla Commissione tributaria deve essere preceduta dalla presentazione di un'istanza di reclamo-mediazione all'Agenzia delle entrate. Infatti, al fine di prevenire le liti "minori", che possono essere risolte senza ricorrere al giudice, il D.L. 98/2011 ha introdotto il nuovo istituto del reclamo-mediazione, che garantisce al contribuente tempi brevi e certi per ottenere una risposta dell'Agenzia e, in caso di accordo, sanzioni ridotte al 40%. La mancata presentazione dell'istanza di reclamo-mediazione è causa di inammissibilità del ricorso alla Commissione tributaria.

Con la nuova versione del software Unimod è possibile compilarle volture societarie

• Nella sezione del sito dell'Agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) dedicata ai software è disponibile la nuova versione (4.3) del software Unimod, con il relativo manuale per l'utente, che rispetto alla versione precedente consente anche la compilazione delle volture societarie. Anche questa nuova versione del software, come la precedente, può essere utilizzata solo per la compilazione delle note di trascrizione e di iscrizione e delle domande di voltura da presentare presso gli uffici su supporto informatico. È possibile scaricare tre versioni del nuovo software: "Completa per professionista", che consente di predisporre un file per l'esecuzione degli adempimenti telematici di registrazione, trascrizione/iscrizione/annotazione, voltura da nota di trascrizione e voltura tavolare degli atti immobiliari; "Semplificata per utente telematico", che consente di predisporre un file per l'esecuzione telematica degli adempimenti di trascrizione/iscrizione/annotazione e voltura da nota di trascrizione degli atti immobiliari; "Semplificata per ufficio e utente non telematico", che consente di predisporre un file da presentare su supporto informatico agli uffici dell'Agenzia per l'esecuzione degli adempimenti di trascrizione/iscrizione/annotazione e voltura da nota di trascrizione degli atti immobiliari. Nella versione "Semplificata per ufficio e utente non telematico" il software può essere utilizzato, in alternativa al software NOTA, per la predisposizione delle note di trascrizione e di iscrizione e delle domande di annotazione (il software NOTA, non più aggiornato, sarà presto definitivamente sostituito da Unimod).

Accordo avvocato-cliente: lo schema di contratto tipo • A disposizione degli avvocati uno schema di contratto tipo per incarico professionale per adempiere ai nuovi adempimenti previsti dal decreto Cresci-Italia: obbligo di preventivo, se pur di massima; obbligo di accordo scritto con il cliente sui compensi. Lo ha predisposto il Consiglio nazionale forense per supportare i legali nella fase dell'accordo del cliente. Per rendere ancor più utile e efficace il contratto tipo, il CNF ha inserito nello stesso schema tutti gli adempimenti a cui sono stati chiamati gli avvocati in questi ultimi anni: raccolta consenso per il trattamento dei dati personali, informative antiriciclaggio, indicazioni sulla mediazione ecc. Sul sito del Consiglio Nazionale forense (<http://www.consiglionazionaleforense.it/site/home/pubblicazioni/studi-e-ricerche/articolo7619.html>) è possibile scaricare lo Schema di contratto tipo per incarico professionale e il dossier informativo predisposto dall'Ufficio Studi.

Dall'Agenzia del territorio le Statistiche catastali 2011 • È disponibile sul sito dell'Agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) il volume sulle Statistiche catastali relativo al 2011. Giunte alla sesta edizione, le Statistiche catastali rappresentano una sintesi completa sull'entità e le caratteristiche dello stock dei fabbricati, così come censito nella banca dati del Catasto Edilizio Urbano aggiornata al 31 dicembre 2011. Le informazioni riguardano oltre 67 milioni di beni fra unità immobiliari urbane e altre tipologie immobiliari che non producono reddito e delle quali si forniscono la numerosità dello stock, la sua consistenza fisica («vani», superfici o volumi a secondo delle categorie tipologiche) e la correlata base imponibile fiscale determinata dal catasto (la «rendita catastale»). È stato calcolato per ogni tipologia il VIP - Valore Imponibile Potenziale ai fini dell'imposta municipale propria IMU: il VIP, espresso in euro, è calcolato in base ai criteri normativi che stabiliscono le modalità



di determinazione della base imponibile dell'IMU. Lo stock complessivo ammonta a 69,1 milioni di unità, di cui circa il 48% sono abitazioni (gruppo A), ed è concentrato nelle regioni del Nord (49% circa). La variazione di stock complessivo rispetto al 2010 mostra un aumento del 2,8% di unità immobiliari a livello nazionale. Le variazioni intervenute nella numerosità dello stock riguardano non solo gli accatastamenti di nuove unità immobiliari o i frazionamenti, ma tutti i movimenti registrati dagli uffici provinciali dell'Agenzia, come, ad esempio, riclassificazioni di unità immobiliari operate di concerto con i comuni interessati, l'attribuzione di rendita ad unità appartenenti ai gruppi D ed E non correttamente censite, la diminuzione delle UIU da accertare ecc. Nel 2011 per il settore residenziale si evidenzia il calo delle categorie A5-abitazioni ultrapopolari (-32.300 unità) derivante in particolare dall'attuazione dell'art. 1, comma 336, legge 311/2004 e la riduzione della categoria A6-abitazioni rurali (-26.097 unità) a seguito dell'applicazione dell'art. 2, comma 36, D.L. 262/2006. Le suddette normative hanno comportato la variazione della classificazione di tali unità immobiliari in categorie catastali di maggior pregio quali A2 (abitazioni civili) e A3 (abitazioni economiche). Il VIP complessivo ammonta a 4.208 miliardi di euro, di cui il 63,42% è relativo alle abitazioni, mentre il 15% circa è relativo al gruppo D (immobili speciali destinati in prevalenza alle attività produttive). Quasi il 50% del VIP totale si concentra al nord.

Novità e semplificazioni rilevanti per infrastrutture, trasporti, edilizia e territorio •

Il Consiglio dei Ministri n. 52 del 30 ottobre, su proposta del Ministro dello Sviluppo economico, delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con gli altri Ministri competenti, ha approvato un disegno di legge che introduce novità e semplificazioni rilevanti in settori produttivi nevralgici per lo sviluppo del Paese, quali infrastrutture, trasporti, edilizia e territorio. Per quanto riguarda il settore edilizio, per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, si prevede una politica di riduzione degli oneri di costruzione relativi a ristrutturazioni e recuperi edilizi, differenziando i contributi di costruzione rispetto alle nuove opere, così da rendere più vantaggioso il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio. In questo modo si favorisce un utilizzo virtuoso degli immobili esistenti, limitando il consumo del territorio.

Edilizia e prestazioni energetiche: in inchiesta finale la revisione della UNI/TS •

Di grande rilevanza sociale e di estrema attualità anche per il mondo della normazione tecnica, il tema delle prestazioni energetiche nell'edilizia e dell'efficienza energetica sono al centro di studi e approfondimenti che hanno portato all'emissione di numerosi provvedimenti legislativi e soprattutto alla pubblicazione della specifica tecnica UNI/TS 11300 che, in accordo con il quadro normativo europeo, fornisce una metodologia univoca, valori convenzionali e parametri di riferimento per la determinazione del fabbisogno di energia di un edificio e dei rendimenti per la climatizzazione. Il progetto di norma E0206C592 "Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 2: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria" – che sostituisce la UNI/TS 11300-2:2008 – è entrato nella fase di inchiesta pubblica finale e può dunque essere consultato nelle pagine del sito web www.uni.com (NORMAZIONE > UNI: Inchiesta pubblica finale), disponibile per eventuali commenti. Di competenza dell'Ente federato CTI (Comitato Termotecnico Italiano), la specifica tecnica fornisce dati e metodi per la determinazione: del fabbisogno di energia termica utile per acqua calda sanitaria, dei rendimenti e dei fabbisogni di energia primaria per la climatizzazione invernale e per la produzione dell'acqua calda sanitaria, dei fabbisogni di energia primaria per la ventilazione, dei fabbisogni di energia primaria per l'illuminazione degli edifici non residenziali. La futura specifica tecnica si applica a sistemi di nuova progettazione, ristrutturati o esistenti per la sola climatizzazione invernale, misti o combinati per climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria, per sola produzione acqua calda, per i sistemi di sola ventilazione, per i sistemi di ventilazione combinati alla climatizzazione invernale, per i sistemi di illuminazione negli edifici non residenziali. La UNI/TS 11300 considera i servizi energetici degli edifici e comprende climatizzazione invernale, acqua calda sanitaria, climatizzazione estiva, ventilazione e illuminazione. Essa fornisce dati e metodi di calcolo per la determinazione dei fabbisogni di energia termica utile richiesti dai suddetti servizi, nonché di energia fornita e di energia primaria per i vettori energetici considerati. Il documento è coerente con le



norme elaborate dal CEN nell'ambito del mandato M/343 a supporto della direttiva europea 2002/91/CE sulle prestazioni energetiche degli edifici. Sino al 16 dicembre il progetto di norma è liberamente consultabile sul sito internet; entro questa data è possibile inviare i commenti utilizzando l'apposito modulo on line.

Nasce "SeFORM® seminari ad alto contenuto formativo: un programma ricco di importanti occasioni formative per il professionista" • Con un programma formativo unico nasce "SeFORM® seminari ad alto contenuto formativo", una serie di eventi formativi su temi essenziali e di rilievo per l'attività del cosiddetto "Tecnico legale"; con questa idea si conferisce alla formazione professionale una connotazione più pratica e diretta, pur nel rigoroso rispetto della qualità dei contenuti e dell'efficacia del momento formativo. Nella consapevolezza che il professionista non può più sottrarre molto tempo agli impegni professionali per formarsi, con il programma "SeFORM® seminari ad alto contenuto formativo", si coniuga l'esigenza di contenere i tempi della formazione con la estrema qualità delle sessioni formative grazie alle docenze condotte da figure di primo piano del mondo accademico, istituzionale, professionale ed editoriale nonché alla utilizzazione di una speciale modalità didattica costituita dal question-time. Gli eventi di "SeFORM® seminari ad alto contenuto formativo" rappresentano sessioni uniche e speciali nell'attuale panorama della formazione professionale e consentono il riconoscimento dei crediti professionali sia mediante il riconoscimento diretto di alcuni ordini/collegi ovvero con la presentazione dell'attestato di partecipazione che sarà rilasciato al partecipante. È prevista una particolare campagna promozionale per chi deciderà di partecipare a più eventi formativi. Sarà possibile, inoltre, personalizzare la didattica offerta dal docente mediante la formulazione di quesiti specifici sui diversi temi mediante l'invio della scheda di domande specifiche sugli argomenti in trattazione. Gli eventi si terranno dal 18 gennaio al 10 maggio 2013 i venerdì pomeriggio a Pisa. Per informazioni www.paolofrediani.it: nel sito è possibile trovare il catalogo completo degli eventi, il modulo per l'iscrizione, quello per porre domande al docente, una pratica sezione FAQ e la mappa per raggiungere la sede.



Il censimento catastale degli immobili urbani

di Andrea Vaccaro

1. Perché si censiscono gli immobili?

Storicamente il censimento catastale degli immobili ha una funzione di carattere civile, perché permette di accertare la proprietà immobiliare e di tenerne in evidenza le mutazioni, e una funzione di carattere fiscale perché serve come base per applicare e ripartire equamente le imposte sui beni immobili. Il censimento catastale degli immobili ha anche altre finalità di natura amministrativa, di pianificazione urbanistica e territoriale, di protezione civile ecc.

2. Come si censiscono al Catasto gli immobili urbani?

Gli immobili si censiscono per unità immobiliare urbana (uiu), in base alla dichiarazione presentata dal contribuente che contiene la descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la rappresentazione planimetrica dell'uiu. Tale dichiarazione è firmata da un tecnico abilitato (ingegnere ecc.) e consente senza visita sopralluogo (art. 1, comma 2, del D.M. 701/1994) l'iscrizione nel catasto urbano dell'uiu con l'attribuzione di rendita e l'inserimento nella categoria catastale più confacente.

3. Che cosa è l'uiu?

L'uiu è l'elemento minimo inventariale sul quale è basato l'accertamento catastale, si identifica attraverso il codice comunale, il foglio, la particella e il subalterno. La definizione dell'uiu è data dall'art. 2 del D.M. 28/1998: «L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente. Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale».

4. Come si determina la rendita catastale?

La rendita catastale rappresenta la summa di tutto il procedimento tecnico di accertamento, è proposta dal contribuente e verificata a campione dal Territorio. Per le uiu di tipo ordinario (appartamenti, negozi ecc.), che rappresentano circa il 95% delle unità censite, la rendita catastale si determina attraverso un allibramento alla categoria e alla classe: si consulta il quadro tariffario del comune dove ricade l'uiu da esaminare, si individua la tariffa della categoria e classe; per le categorie speciali e particolari (banche, alberghi, fari ecc.) la rendita catastale si determina in maniera diversa attraverso una stima diretta dell'uiu.



Il catasto italiano è l'inventario generale dei beni immobili, con l'indicazione della loro capacità di reddito e delle persone che li possiedono; è fondato sulla misura e sulla stima, è geometrico, particellare, uniforme e a estimo indiretto. Il catasto non è probatorio e si divide in catasto terreni (*CT*) e catasto urbano (*CU*): il primo censisce i terreni agricoli, le strade e i corsi d'acqua; il secondo censisce gli immobili urbani e ogni altra costruzione stabilmente infissa al suolo. Il censimento degli immobili urbani è effettuato per unità immobiliare urbana (*uiu*) che è ogni parte di immobile (appartamento condominiale), intero immobile (scuola, cabina elettrica) o complesso di immobili (albergo, industria) o un'area appartenente alla stesso proprietario che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.

L'obbligo di denuncia degli immobili

Il *CU* è aggiornato dai soggetti individuati dall'art. 3 della legge 1249 dell'11 agosto 1939 che hanno l'obbligo di dichiarare, con la procedura "documento catasto fabbricati" (*Docfa*), tutte le variazioni di carattere oggettivo che interessano gli immobili e, con le domande di voltura, tutte le variazioni di carattere soggettivo che interessano gli intestatari degli immobili.

Tali soggetti sono:

- il proprietario o, se questi è minore o incapace, chi ne ha la legale rappresentanza;
- per gli enti morali, il legale rappresentante;
- per le società commerciali legalmente costituite, chi a termini dello statuto o dall'atto costitutivo ha la firma sociale;
- per le società estere, chi le rappresenta nello Stato;
- per le associazioni, per i condomini e per le società e le ditte diverse da quelle sopra indicate, anche se esistenti soltanto di fatto, è obbligato alla dichiarazione l'associato, il condomino o il socio o il componente la ditta, che sia amministratore anche di fatto. Se l'amministratore manca, sono obbligati alla dichiarazione tutti coloro che fanno parte dell'associazione, del condominio, della società o della ditta, ciascuno per la propria quota;
- se gli obbligati alla denuncia sono più di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri.

Le nuove costruzioni devono essere denunciate entro 30 giorni dal momento successivo a quello in cui sono divenute abitabili o comunque idonee per l'uso cui sono destinate. In caso contrario, è l'Amministrazione che provvede addebitando spese e sanzioni, come è successo per l'accatastamento dei fabbricati mai dichiarati (i cosiddetti "fabbricati fantasma") per i quali i tecnici catastali hanno determinato la rendita presunta.

Casi di denuncia facoltativa

Non è soggetta a denuncia una variazione di destinazione d'uso effettuata a seguito di scelta soggettiva da parte del possessore e non collegabile a fatti oggettivi quali le realizzazioni di opere che ne abbiano mutata la tipologia costruttiva, intervenuti divieti di usi (per esempio per disposizioni urbanistiche o per impossibilità del rispetto di norme di sicurezza, prevenzione incendi ecc.) che non rendono più possibile l'uso originario. È il caso di trasformazione di un negozio



in magazzino (o viceversa), di un'abitazione in studio professionale o viceversa, di un'autorimessa in magazzino (o viceversa), senza esecuzione di alcuna opera o con modesti lavori di trasformazione, comunque ininfluenti sulla tipologia originaria; mentre le altre unità simili in zona o nello stesso edificio continuano a mantenere l'originaria destinazione.

In ogni caso, come innovato dalla circ. n. 2 del 9 luglio 2010, su richiesta di parte gli Uffici catastali accettano anche eventuali dichiarazioni di variazione non rilevanti ai fini dell'attribuzione della rendita.

Non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur modificando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità (lett. circ., prot. 3/3405 del 14 ottobre 1989, della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali).

Per le unità immobiliari ordinarie, per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi (gruppi di categorie C e B), le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria.

Non assume rilievo la variazione dei toponimi e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita. In questi ultimi casi, la dichiarazione di variazione non è dovuta. I soggetti interessati possono richiedere l'allineamento attraverso la segnalazione in *front office* o tramite *contact center*.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 3 del D.M. 28 del 2 gennaio 1998, a meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventario i seguenti immobili:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
- serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acquicoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

La zona censuaria

La zona censuaria è la porzione del territorio comunale con uniformi caratteristiche ambientali, tipologiche ed epoca delle costruzioni e tipologiche. In fase di formazione del Catasto, i comuni con territorio eterogeneo sono stati suddivisi in più zone censuarie. Per ogni zona censuaria si ha un quadro tariffario per le categorie A, B e C.

Le categorie catastali

La Direzione Generale del Catasto ha individuato, con circ. n.134/6525 del 6 luglio 1941, 44 categorie di fabbricati urbani divisi in 5 gruppi:

- gruppo A (alloggi e uffici privati);
- gruppo B (alloggi collettivi);
- gruppo C (locali a destinazione commerciale);



- gruppo D (immobili a destinazione speciale);
- gruppo E (immobili a destinazione particolare).

Successivamente, l'art 1, comma 5, del D.P.R. 139/1998 ha istituito la categoria speciale D/10.

Le categorie ordinarie sono state poi divise in classi in funzione dei diversi gradi di redditività delle unità immobiliari. Per esempio, a Siracusa nella zona censuaria prima: per la categoria A/2 si hanno 3 classi, per la categoria C/1 si hanno 11 classi. In genere, tra due classi contigue c'è una differenza di produttività pari a circa il 15%.

Le unità immobiliari urbane sono classificate nei seguenti gruppi/categorie catastali.

I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA	
Gruppo A (alloggi privati e uffici)	
A/1	abitazioni di tipo signorile
A/2	abitazioni di tipo civile
A/3	abitazioni di tipo economico
A/4	abitazioni di tipo popolare
A/5	abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	abitazioni di tipo rurale
A/7	abitazioni in villini
A/8	abitazioni in ville
A/9	castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico
A/10	uffici e studi privati
A/11	abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
Gruppo B (alloggi collettivi)	
B/1	collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
B/2	case di cura e ospedali
B/3	prigioni e riformatori
B/4	uffici pubblici
B/5	scuole, laboratori scientifici
B/6	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7	cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
B/8	magazzini sotterranei per depositi di derrate
Gruppo C (locali a destinazione commerciale)	
C/1	negozi e botteghe
C/2	magazzini e locali di deposito
C/3	laboratori per arti e mestieri
C/4	fabbricati e locali per esercizi sportivi
C/5	stabilimenti balneari e di acque curative
C/6	stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse
C/7	tettoie chiuse o aperte



II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

Gruppo D (immobili a destinazione speciale)

D/1	opifici
D/2	alberghi e pensioni
D/3	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
D/4	case di cura ed ospedali
D/5	istituto di credito, cambio e assicurazione
D/6	fabbricati e locali per esercizi sportivi
D/7	fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/8	fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9	edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio
D/10	fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Gruppo E (immobili a destinazione particolare)

E/1	stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei
E/2	ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3	costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4	recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E/5	fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6	fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7	fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
E/8	fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
E/9	edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

Le categorie fittizie F

Ai soli fini della identificazione possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso (D.M. 28 del 2 gennaio 1998), l'area urbana, le unità collabenti, le unità in corso di definizione e in corso di costruzione, i lastrici solari. A tali immobili, per consentire l'applicazione del *Docfa*, sono state assegnate le seguenti categorie fittizie:

F1 - area urbana

F2 - unità collabenti

F3 - unità in corso di costruzione

F4 - unità in corso di definizione

F5 - lastrico solare

L'iscrizione nel *CU* delle aree urbane e dei lastrici solari con l'indicazione della sola superficie era stata già disposta dall'art. 15 del D.P.R. 650/1972.

Le unità in corso di costruzione e di definizione erano state già introdotte con



la circ. n. 2/1984 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali per dare la possibilità di individuare in catasto immobili che è necessario individuare per diverse finalità contrattuali e commerciali.

Beni comuni censibili e non censibili

Con la circ. n. 2/1984 sono state anche introdotte le nozioni di “bene comune censibile” e “bene comune non censibile”.

Si considerano “beni comuni censibili” le unità immobiliari urbane che, anche se dotate di autonoma capacità reddituale, forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari (alloggio del portiere, parcheggio coperto o scoperto, piscina, lastrico solare ecc.).

Sono considerati “beni comuni non censibili” le porzioni di immobile che non possiedono autonoma capacità reddituale e sono comuni ad alcune o a tutte le unità immobiliari: androni, scale, aree di passaggio, cortili comuni, terrazzi condominiali, rampa di accesso ai posti auto ecc.

La consistenza catastale

Gruppo A

Per le categorie appartenenti al gruppo A, la consistenza si misura in vani catastali. Si considera vano catastale quell'ambiente (salone, cucina, camera ecc.) la cui superficie è compresa fra un minimo e un massimo stabilito da ciascun Ufficio catastale.

- I vani con superficie inferiore a quella minima prevista e gli accessori diretti (bagni, dispense, ripostigli, ingresso, disimpegni, corridoi ecc.) si conteggiano nella misura pari a 1/3 di vano ciascuno. Se gli accessori diretti superano la superficie minima del vano devono essere computati in consistenza come un vano.
- I vani che hanno una superficie maggiore di quella massima prevista per quella categoria e per quel comune si conteggiano come un vano più una frazione di vano che dipende dal rapporto tra l'eccedenza e la superficie massima del vano stesso (per esempio: vano utile di 40 mq; superficie massima fissata per il vano 25 mq; l'eccedenza è quindi di 15 mq; ragguglio $15/25 = 0,60$; il vano è computato per 1,60 vani utili).
- Il vano senza luce diretta è conteggiato per un terzo.
- Gli accessori indiretti (soffitte, cantine e tutti quei piccoli vani che non hanno accesso diretto dall'unità immobiliare) si conteggiano per $\frac{1}{4}$ di vano.
- La cucina, anche se inferiore alla superficie minima ed è dotata di tutti gli impianti tipici della sua destinazione è computata come vano utile.
- Per tenere conto delle dipendenze comuni (cortili, stenditoi, depositi, salette condominiali ecc.) o di aree scoperte di pertinenza esclusiva, portici, terrazze ecc. si può aumentare la consistenza fino ad un massimo del 10%, sempre nell'ipotesi che questi agi non abbiano influito per aumentare la classe di merito. La consistenza può anche essere ridotta fino a un massimo del 10% in caso di disagi particolari (altezze ridotte dei vani rispetto all'ordinario ecc.).
- La somma della consistenza totale dell'*uiu* si arrotonda al mezzo vano, secondo la seguente regola: da 0,01 a 0,24 = 0; da 0,25 a 0,74 = 1/2 da 0,75 a 0,99 = 1.



Gruppo B

La consistenza si calcola in metri cubi vuoto per pieno: se l'*uiu* occupa interi edifici o porzioni di edifici per tutta la loro altezza, il volume si calcola vuoto per pieno moltiplicando la superficie coperta per l'altezza totale delle corrispondenti singole porzioni della costruzione. Si deve comprendere anche il volume dei piani interrati.

Se l'*uiu* non occupa da cielo a terra per tutta l'altezza l'edificio o la porzione di edificio di cui fanno parte, il volume si calcola moltiplicando la superficie interna di ciascun vano (accessori compresi) per la rispettiva altezza tra pavimento e soffitto.

Gruppo C

La consistenza è riferita alla superficie utile. Solo per i negozi la consistenza catastale è una superficie convenzionale che tiene conto del rapporto tra la superficie principale e la superficie secondaria (retrobottega, servizi igienici ecc.). Anche per i gruppi B e C la consistenza può subire un aumento o una diminuzione fino al 10% in considerazione di agi o disagi particolari che possono portare a un aumento o a una diminuzione del reddito. Fanno eccezione i negozi per i quali si può applicare un aumento o una diminuzione fino al 20%.

Per le categorie **D** ed **E**, non si individua la consistenza ma solo la categoria e la rendita catastale.

Il classamento

Il classamento catastale si svolge sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'*uiu* esaminata e per confronto con le unità similari già classate.

Le principali caratteristiche intrinseche sono:

- panoramicità;
- esposizione prevalente;
- grado di finimento;
- caratteristiche estetiche;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- funzionalità distributiva;
- ampiezza dei vani;
- rapporto vani/accessori diretti;

e le principali caratteristiche estrinseche sono:

- prossimità e collegamento con il centro;
- presenza di mercati, ritrovi e uffici;
- salubrità e sicurezza della zona;
- presenza di mezzi pubblici;
- presenza di servizi pubblici di acqua, luce e gas;
- condizioni socio-economiche del quartiere.

Nel quadro generale delle categorie con annesso massimario contenuto nella circ. n. 134/1941 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali si stabilisce che «trattandosi di qualificazione relativa e variabile da luogo a luogo, il classamento deve corrispondere al significato che ha localmente» e, tra le altre cose, che il classamento catastale deve considerare le caratteristiche strutturali



del fabbricato e non la sua occasionale destinazione. L'*uiu* deve essere inoltre classata in base alle condizioni fisiche ed economiche che presenta all'atto del classamento.

L'autonomia della normativa catastale

Nell'ordinamento catastale non si riscontra alcun riferimento alla disciplina urbanistica e, pertanto, nell'ambito delle attività di accertamento da parte degli Uffici catastali non si riscontra la presenza di particolari prescrizioni o vincoli amministrativi apposti su immobili o aree dagli enti locali. A riprova di ciò, basti considerare che può essere oggetto di accatastamento anche un immobile privo di concessione edilizia, in quanto le attività catastali consistono sostanzialmente nell'accertare e stimare gli immobili esistenti.

Le norme catastali sono inoltre indipendenti dalle norme che riguardano l'edilizia agevolata; infatti è irrilevante la tipologia riconosciuta ad un fabbricato ai fini della concessione di contributi erariali o di agevolazioni fiscali, in quanto l'individuazione della categoria e della classe catastale è in ogni caso regolata dalla specifica normativa in materia contenuta nel D.P.R. 1142 del 1° dicembre 1949 (Comm. trib. centr., sent. 10 settembre 1991, n. 6036 e sent. 3 ottobre 1991, n. 6582; Cass., sent. 9 settembre 2008, n. 22677 ecc.).

Analogamente, ai fini del classamento è irrilevante la tipologia di lusso riconosciuta in base al D.M. 2 agosto 1969 a un fabbricato da parte del fisco e che comporta la non applicabilità di una serie di agevolazioni tributarie.

Anche per i castelli e per i palazzi di eminente pregio artistico o storico, tutelati dalla legge (art. 3 della legge 1089 del 1° giugno 1939, così come modificato con D.Lgs. 490 del 29 ottobre 1999), in base alla circ. n. 69430 dell'8 settembre 2003 della Direzione Centrale del Catasto: «La tutela di legge rappresenta un elemento significativo ai fini del classamento, ma non determina condizione sufficiente per l'automatica attribuzione della categoria A/9».

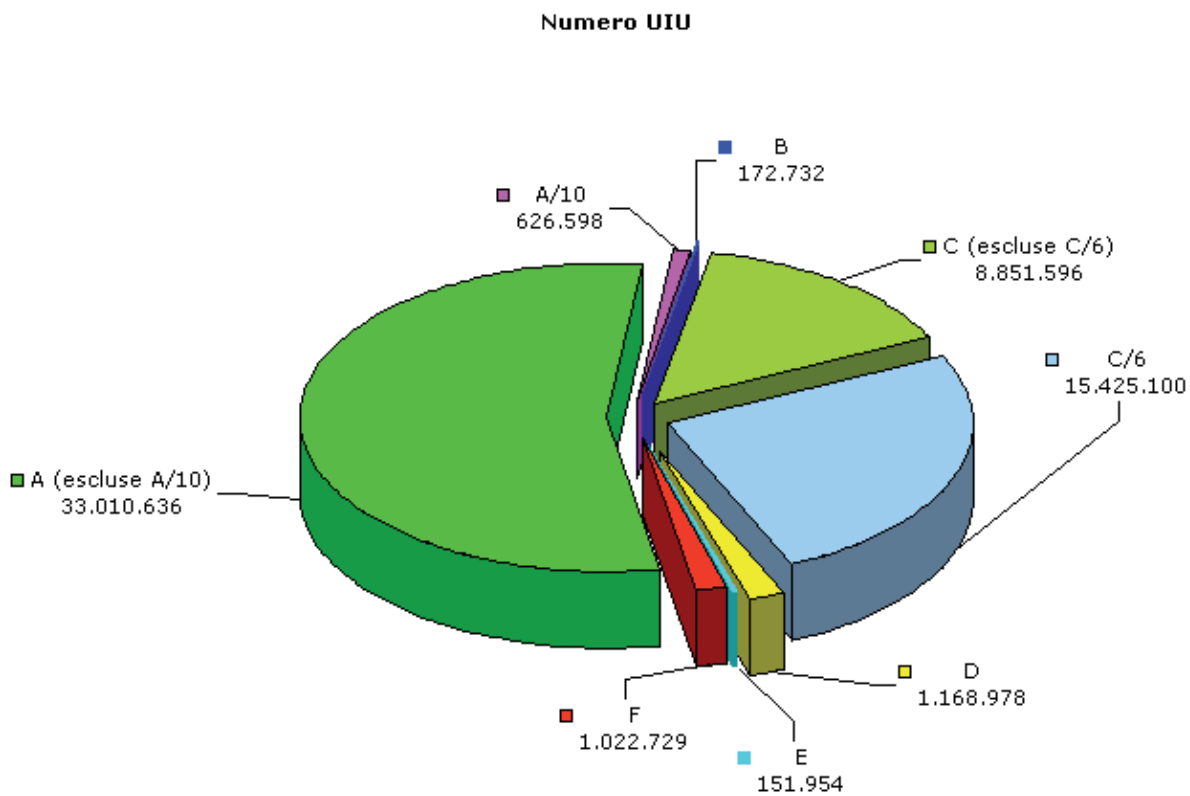
La rendita catastale

Per le categorie ordinarie (gruppi di categorie A, B e C) la rendita catastale è la rendita lorda media annua ordinaria ritraibile dall'*uiu* al netto delle spese e perdite eventuali e al lordo delle imposte con riferimento ad una determinata epoca censuaria (le tariffe vigenti sono riferite al biennio economico 1988/1989). Per calcolare la rendita catastale, visto il quadro tariffario del comune e dell'eventuale zona censuaria dove è ubicata l'*uiu*, si individua la tariffa (che è la rendita catastale per unità di consistenza) corrispondente alla categoria e classe assegnata all'unità e la si moltiplica per la sua consistenza catastale. Pertanto, l'imposta non è commisurata al reddito di ciascuna unità immobiliare, ma al reddito medio ordinario della categoria e classe in cui essa è inquadrata. In pratica in una data classe parte delle unità immobiliari urbane ha un reddito maggiore della rendita catastale media e un'altra parte di esse ha un reddito minore della rendita catastale della classe.

Per le categorie D ed E la rendita catastale è determinata con stima diretta, ovviamente sempre con riferimento all'epoca censuaria 1988/1989. Il gruppo D individua una serie di tipologie edilizie che sono caratterizzate per avere specifiche caratteristiche strutturali determinate dovute alla loro destinazione d'uso e



presentano rispetto alle *uiu* a destinazione ordinaria utilizzate per scopi analoghi, dimensioni maggiori. Il gruppo E individua una serie di particolari edifici, costruzioni e spazi variamente attrezzati e destinati a soddisfare determinate esigenze pubbliche (servizi di trasporto, esercizio pubblico dei culti ecc.).



Unità immobiliari censite al 31.3.2011 (fonte Agenzia del Territorio)

Andrea Vaccaro

Ingegnere, Responsabile Tecnico e del Reparto Servizi Tecnici dell'Ufficio Provinciale di Siracusa dell'Agenzia del territorio.



La verifica e la CTU nel processo amministrativo

di Stefano Bracci



1. Quali sono i mezzi di prova disciplinati dal nuovo Codice del processo amministrativo?

Il nuovo Codice del processo amministrativo ha stabilito che il Giudice può disporre l'ammissione dei mezzi di prova previsti dal codice di procedura civile con esclusione del giuramento e dell'interrogatorio formale. Le nuove disposizioni si soffermano in maniera puntuale sulla disciplina della "verifica" e della "consulenza tecnica d'ufficio".

2. Che differenze sussistono tra lo strumento della verifica e la consulenza tecnica d'ufficio?

La verifica è finalizzata all'effettuazione di un mero accertamento tecnico di natura non valutativa, mentre la consulenza tecnica d'ufficio è finalizzata ad acquisire un vero e proprio giudizio tecnico da parte di un soggetto terzo.

3. Quali soggetti possono svolgere l'attività di verificatore e di CTU?

La verifica può essere affidata esclusivamente a un organismo pubblico, estraneo alle parti del giudizio, mentre il consulente tecnico d'ufficio può essere scelto, oltre che tra i dipendenti pubblici, anche tra i tecnici privati iscritti agli albi tenuti presso i tribunali oppure tra i soggetti aventi particolare competenza tecnica.

4. Nella verifica e nella consulenza tecnica d'ufficio è possibile per le parti nominare propri consulenti?

La facoltà di nominare dei consulenti di parte è prevista esclusivamente nella consulenza tecnica d'ufficio mentre nulla è previsto per la Verifica.

5. Sono vincolanti per il giudice amministrativo le conclusioni a cui è giunto il verificatore o il CTU?

Le conclusioni a cui giungono il verificatore o il CTU non sono vincolanti per il giudice, il quale si può anche discostare dalle stesse motivando adeguatamente le ragioni giuridiche che lo hanno portato ad un diverso convincimento.



I mezzi di prova nel processo amministrativo

Uno degli aspetti più innovativi introdotti dal Codice del processo amministrativo è stato quello di aver disciplinato, in maniera analitica, la fase istruttoria nel giudizio innanzi agli organi di giustizia amministrativa, introducendo anche nuovi mezzi istruttori a disposizione delle parti (e del giudice), che risultavano del tutto estranei (o, quantomeno, desueti) a questo tipo di procedura prima dell'entrata in vigore della riforma.

In particolare, l'art. 63 del Codice dispone che:

«Fermo restando l'onere della prova a loro carico, il giudice può chiedere alle parti anche d'ufficio chiarimenti o documenti.

Il giudice, anche d'ufficio, può ordinare anche a terzi di esibire in giudizio i documenti o quanto altro ritenga necessario, secondo il disposto degli artt. 210 e segg. cod. proc. civ.; può altresì disporre l'ispezione ai sensi dell'art. 118 dello stesso codice.

Su istanza di parte il giudice può ammettere la prova testimoniale, che è sempre assunta in forma scritta ai sensi del codice di procedura civile.

Qualora reputi necessario l'accertamento di fatti o l'acquisizione di valutazioni che richiedono particolari competenze tecniche, il giudice può ordinare l'esecuzione di una verifica ovvero, se indispensabile, può disporre una consulenza tecnica.

Il giudice può disporre anche l'assunzione degli altri mezzi di prova previsti dal codice di procedura civile, esclusi l'interrogatorio formale e il giuramento». Detta norma deve essere letta in combinato disposto con l'art. 19 del Codice laddove è previsto che:

«Il giudice può farsi assistere, per il compimento di singoli atti o per tutto il processo, da uno o più verificatori, ovvero, se indispensabile, da uno o più consulenti. L'incarico di consulenza può essere affidato a dipendenti pubblici, professionisti iscritti negli albi di cui all'art. 13 delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile, o altri soggetti aventi particolare competenza tecnica. Non possono essere nominati coloro che prestano attività in favore delle parti del giudizio.

Il verificatore e il consulente compiono le indagini che sono loro affidate dal giudice e forniscono anche oralmente i chiarimenti richiesti».

Come si può notare il legislatore delegato, oltre a introdurre per la prima volta nel processo amministrativo la prova testimoniale (che deve essere assunta in forma scritta), si è soffermato in maniera puntuale sulla figura del verificatore e del consulente tecnico, qualificati "ausiliari del giudice", i quali hanno il compito di aiutare il magistrato quando sia necessario accertare fatti o acquisire valutazioni che richiedono particolari competenze tecniche.

Pur essendo state introdotte disposizioni abbastanza affini rispetto a quelle contenute nel codice di procedura civile, si deve comunque rilevare che i nuovi mezzi istruttori previsti per il processo amministrativo restano pur sempre qualcosa di residuale rispetto alla "prova tipica" maggiormente utilizzata dalle parti processuali, vale a dire la produzione documentale.

A conferma di ciò è significativo sottolineare che tra le nuove disposizioni processuali non è stato previsto lo svolgimento di una autonoma udienza per l'am-



missione dei mezzi istruttori, che rimane una fase eventuale e complementare rimessa alla discrezionalità del magistrato o del Collegio (che generalmente si esprime al momento in cui viene tenuta l'udienza di merito).

Si può comunque affermare che la scelta del legislatore delegato di disciplinare in maniera compiuta l'attività di verifica e di consulenza tecnica d'ufficio, rappresenta senza dubbio un significativo balzo in avanti verso una struttura del processo amministrativo più vicina alle effettive esigenze dei ricorrenti nei confronti dell'operato della pubblica amministrazione.

La verifica

L'art. 66 del Codice del processo amministrativo disciplina la cosiddetta "verifica", vale a dire quel mezzo istruttorio finalizzato ad accertare – tramite un organo della pubblica amministrazione estraneo alle parti del giudizio – «un presupposto di fatto posto a fondamento del provvedimento (impugnato n.d.s.), onde consentire l'esercizio del sindacato giurisdizionale sotto il profilo dell'eccesso di potere per carenza o errore sul presupposto» (Tar Lazio, Roma, Sez. I ter, sent. 18 luglio 2011, n. 6414).

Quindi, lo strumento della verifica mira a effettuare un mero accertamento tecnico "non valutativo" (altrimenti andrebbe a sindacare nel merito le valutazioni rimesse per legge all'amministrazione pubblica), differenziandosi in questo modo dalla consulenza tecnica d'ufficio (che esamineremo *infra*) che è invece finalizzata all'acquisizione di un vero e proprio "giudizio tecnico" da parte di un professionista imparziale.

La verifica è disposta con ordinanza (comunicata dalla segreteria al soggetto verificatore) con la quale il collegio:

- a) individua l'organismo che deve provvedervi;
- b) formula i quesiti sui quali l'organismo si deve esprimere;
- c) fissa il termine per il suo compimento e per il deposito della relazione conclusiva.

Il capo dell'organismo verificatore, o il soggetto che è stato delegato (se il giudice ha autorizzato la delega), sono responsabili di tutte le operazioni peritali.

Con la suddetta ordinanza, il Collegio può anche disporre che all'organismo verificatore venga corrisposto un anticipo sul compenso, che verrà quantificato, in via definitiva, al termine della verifica dove viene posto in via provvisoria a carico di una delle parti; con la sentenza che definisce il giudizio il Collegio regolerà anche gli oneri della fase di verifica tenendo conto della soccombenza di una delle parti.

Il verificatore che viene nominato dal Collegio è obbligato a prestare la propria opera tranne che nelle ipotesi in cui sussista un giustificato motivo di impedimento.

Nella verifica non è prevista la nomina di propri consulenti da parte dei soggetti in causa.

Al termine delle operazioni peritali l'organismo verificatore rimette la propria relazione, la quale tuttavia non è "vincolante" per il Collegio che, in sede di decisione finale, può anche discostarsi dalla stessa motivando adeguatamente l'iter logico-giuridico che ha portato ad adottare una determinazione difforme rispetto alle conclusioni dell'organismo verificatore.



La consulenza tecnica d'ufficio

A differenza dello strumento della “verificazione” che, come detto in precedenza, si limita ad effettuare un accertamento non valutativo, la consulenza tecnica d'ufficio è un mezzo istruttorio finalizzato all'acquisizione di un vero e proprio giudizio tecnico da parte di un soggetto terzo.

A seguito delle modifiche normative introdotte nel nostro ordinamento – *in primis* dalla legge 205/2000 e successivamente dal Codice del processo amministrativo – la CTU rappresenta lo strumento istruttorio a disposizione del giudice per valutare gli elementi già acquisiti in giudizio oppure per risolvere questioni che richiedono conoscenze specifiche. Ovviamente l'utilizzo di questo strumento non esonera la parte dal fornire le prove a sostegno della propria ricostruzione, quindi, non può avere carattere esplorativo con la conseguenza che, in mancanza di allegazioni probatorie idonee a supportarne la richiesta, la domanda di CTU può essere negata da parte del giudice.

Analogamente a quanto avviene nel processo civile, il Collegio non è obbligato ad accogliere la richiesta di consulenza tecnica avanzata da una delle parti, né ha un obbligo specifico di motivare le ragioni per le quali ritiene di aver raggiunto il proprio convincimento senza l'ausilio di un tecnico terzo.

Inoltre, nelle ipotesi in cui sia stato assegnato un incarico peritale a un CTU, il giudice amministrativo rimane comunque l'unico soggetto titolare del potere di statuire sulla domanda presentata dal ricorrente e, quindi, ha la possibilità di discostarsi dalle conclusioni a cui è giunto il CTU laddove le stesse non risultino adeguatamente supportate da idonei criteri giuridici; in quest'ultima ipotesi è tuttavia necessario che il giudice motivi adeguatamente i criteri di valutazione e gli argomenti logico-giuridici che lo hanno indotto ad addivenire ad una decisione contrastante con il parere del consulente.

In ogni caso il presupposto essenziale per poter accogliere la richiesta di CTU è che il ricorso a tale strumento probatorio risulti “indispensabile” ai fini del giudizio (principio che si desume dal combinato disposto dell'artt. 19, comma 1 e 63, comma 4 del Codice).

Dal punto di vista processuale l'art. 67, comma 1, del Codice del processo amministrativo stabilisce che il Collegio, all'esito dell'udienza di merito o della Camera di Consiglio fissata per decidere su una eventuale richiesta cautelare, emette un'ordinanza (comunicata al tecnico a cura della Segreteria), con la quale nomina il consulente tecnico d'ufficio, formula i quesiti e fissa il termine entro il quale il tecnico incaricato deve comparire dinanzi al Magistrato delegato per assumere l'incarico e prestare giuramento.

Con la stessa ordinanza (così come previsto dall'art. 67, comma 3), il Collegio fissa anche i termini successivi, prorogabili ai sensi dell'art. 154 cod. proc. civ.:

- a) per la corresponsione al CTU di un anticipo sui suoi onorari;
- b) per l'eventuale nomina di consulenti tecnici di parte (dichiarazione che riceve il Segretario) i quali oltre a poter assistere alle operazioni del CTU e a interloquire con lo stesso, possono partecipare all'udienza pubblica o alla Camera di Consiglio ogni volta che il CTU è presente, al fine di chiarire e svolgere, previa autorizzazione del Presidente, le loro osservazioni sui risultati delle indagini tecniche;



- c) per la trasmissione, ad opera del CTU, di uno schema della propria relazione alle parti o, se nominati, ai rispettivi consulenti;
- d) per la trasmissione al CTU delle rispettive (eventuali) osservazioni e conclusioni dei consulenti di parte;
- e) per il deposito in segreteria della relazione finale, nella quale il CTU dà conto delle osservazioni e delle conclusioni dei consulenti di parte e della propria posizione in ordine ad esse.

Come previsto dall'art. 19, comma 2 del Codice, l'incarico di CTU può essere affidato a dipendenti pubblici, a professionisti iscritti negli albi di cui all'art 13 disp. att. cod. proc. civ. (Albo dei consulenti tecnici istituito presso ogni Tribunale) oppure ad altri soggetti aventi particolari competenze tecniche; per ovvie ragioni di incompatibilità non possono essere nominati coloro che prestano attività in favore di una delle parti del giudizio.

Il consulente tecnico scelto tra i dipendenti pubblici o tra gli iscritti agli albi di cui al citato art. 13, ha l'obbligo di svolgere l'incarico che gli è stato affidato tranne nelle ipotesi in cui il giudice ritenga che sussista un giustificato motivo d'impedimento (art. 20).

In linea con le prescrizioni del codice di procedura civile, il consulente può essere ricusato dalle parti per gli stessi motivi previsti dall'art. 51 cod. proc. civ.; sull'istanza di ricusazione decide il giudice che ha effettuato la nomina.

Come detto, il giuramento del CTU di bene e fedelmente adempiere al proprio compito avviene innanzi al magistrato delegato che è stato indicato nell'ordinanza collegiale di cui all'art. 67, comma 1; in occasione dell'udienza fissata per l'affidamento dell'incarico e per il giuramento, il giudice ricorda al consulente l'importanza delle funzioni che egli è chiamato ad adempiere.

A modesto parere di chi scrive sarebbe sempre opportuno inserire nel provvedimento di conferimento dell'incarico un inciso specifico con il quale il CTU viene autorizzato dal Collegio ad accedere liberamente sui luoghi di cui è causa con obbligo delle parti a non ostacolare l'operato del consulente; questa precisazione si è resa necessaria in quanto per alcuni tecnici sono sorti dei problemi in tale senso in sede di prima applicazione della nuova normativa.

Per quanto concerne infine il compenso del CTU, lo stesso viene liquidato al termine delle operazioni peritali e segue le stesse regole già esaminate nella parte relativa alla verifica *sub* par. n. 2.

Da ultimo si deve rilevare che le norme del Codice nulla dicono in tema di accertamento tecnico preventivo tuttavia si deve ritenere che, nelle materie di competenza dei TAR, possa essere utilizzato anche questo strumento vista l'assimilazione dello stesso alla CTU nonché l'ampio potere dei giudici amministrativi in materia cautelare.

Considerazioni conclusive

L'aver introdotto nel processo amministrativo una disciplina codicistica *ad hoc* in materia di verifica e consulenza tecnica d'ufficio, rappresenta senza dubbio una svolta epocale in materia di sindacabilità della discrezionalità tecnica della Pubblica amministrazione.

Infatti, fino all'entrata in vigore del nuovo Codice del processo amministrativo non esisteva nel nostro ordinamento un insieme sistematico di norme che



disciplinassero analiticamente l'attività degli ausiliari del Giudice (con la legge 205/2000 vi era stato un primo riferimento concreto alla CTU).

Peraltro, gli orientamenti giurisprudenziali che si erano formati a cavallo dei primi anni 2000, erano prevalentemente di tenore negativo escludendo che il giudice potesse sostituirsi ai giudizi di tipo tecnico formulati dalle singole amministrazioni (*ex multis* Cons. Stato, Sez. VI, sent. 4 novembre 2002, n. 6004), con la conseguenza che un accertamento ulteriore effettuato da un soggetto terzo – rispetto all'Amministrazione interessata – non era considerato ammissibile.

Con l'introduzione delle nuove norme è stato invece consentito al giudice amministrativo di acquisire (tramite i soggetti ausiliari) tutte quelle informazioni che risultano necessarie a valutare se l'operato della PA, quando è espressione di discrezionalità tecnica, sia stato congruo, logico e razionale.

Con tutte le riserve del caso, dettate ovviamente da una tradizione ultradecennale che escludeva categoricamente la possibilità di sindacare la discrezionalità tecnica della PA, oggi vediamo che molti TAR (e il Consiglio di Stato in grado di appello) affidano con sempre maggiore frequenza incarichi a consulenti esterni per acquisire la loro opinione.

A titolo esemplificativo precisiamo che le materie nelle quali vengono maggiormente utilizzati gli strumenti della verifica e della consulenza tecnica d'ufficio sono l'edilizia, l'urbanistica, l'espropriazione per pubblica utilità e gli appalti, ma non sono rare le ipotesi in cui vengono chiesti accertamenti anche di carattere medico-legale.

In conclusione si può quindi affermare che il Codice del processo amministrativo ha introdotto importanti innovazioni nella disciplina della fase istruttoria, prevedendo un'estensione del novero dei mezzi probatori a disposizione delle parti così da garantire un effettivo contraddittorio in ordine all'operato della Pubblica amministrazione.



Stefano Bracci

Avvocato, è iscritto nell'Albo Speciale degli Avvocati Cassazionisti dell'Ordine di Pisa e fa parte di uno studio legale che gestisce prevalentemente pratiche di diritto amministrativo. Svolge attività di consulenza legale e rappresentanza in giudizio nella materia di diritto amministrativo e diritto tributario a favore di soggetti privati e pubblici. Ha fatto parte in qualità di membro di Collegi Arbitrali nonché del Collegio dei Garanti presso la CNA di Pisa.



I materiali da costruzione (5)

di Paolo Galantini

1. Al punto della trattazione è opportuno un richiamo alla differenza tra materia e materiale per l'edilizia?

Sì. È bene rimarcare con forza tale differenza. Sarebbe più opportuno esprimersi dicendo materia e prodotto per l'edilizia. Nel caso visto negli articoli precedenti l'argilla è una materia, caratterizzata a sua volta da precise caratteristiche, mentre i laterizi sono materiali (prodotti) artificiali da costruzione (UNI EN 771-1 "Termini e definizioni"), di prestabilite dimensioni, ricavati dalla cottura di argille con qualità variabili di sabbia, ossido di ferro, carbonato di calcio. Inoltre, i laterizi comprendono una vasta gamma di prodotti, che può essere suddivisa in categorie, in base alle caratteristiche che si considerano. In base all'uso abbiamo mattoni e blocchi per murature, elementi per pavimentazioni e finiture, coppi, tegoli e pezzi speciali per coperture, pignatte e forme speciali per solai e altro.

2. Qual è, di fatto, l'obiettivo che si intende raggiungere attraverso la marcatura CE dei prodotti da costruzione?

Il produttore deve dichiarare le caratteristiche dei suoi prodotti e l'impiego al quale sono destinati, senza il vincolo di rispettare determinati livelli o classi, che sono invece definiti da altre normative (strutturali, energetiche, ambientali ecc.) vigenti nel Paese dove i prodotti stessi verranno utilizzati. Si tratta di una carta di identità dei materiali da costruzione, che diventano confrontabili in tutti i Paesi dell'Unione, essendo le prove a loro volta definite da specifica normativa (per esempio, UNI EN 772).

3. La marcatura CE è obbligatoria?

L'adempimento normativo è diventato cogente dal mese di aprile 2006 e come tale va considerato da tutti gli attori della filiera del sistema delle costruzioni. Spetta al singolo Paese membro la responsabilità di sorvegliare sulla corretta interpretazione e applicazione della normativa.

4. Tra i requisiti dei prodotti per la marcatura CE si rammenta "l'uso sostenibile delle risorse naturali": un esempio

L'argomento è destinato a diventare sempre più stringente, nella nuova cultura della sostenibilità. Il laterizio è costituito esclusivamente di argilla cotta; ciò esclude che sia fonte di inquinamento o possa produrre esalazioni di alcun genere, anche in caso di incendio. Si può affermare che il laterizio (normale o alleggerito) è tra i materiali da costruzione a più elevata biocompatibilità, soprattutto per la possibilità di realizzare con una muratura monostrato una struttura che svolge contemporaneamente tutte le funzioni richieste. La vicinanza delle cave e il raggio di distribuzione limitato, l'energia di produzione è notevolmente contenuta. Al termine della propria vita utile può trovare impiego come inerte senza eccessivo uso di energia di trasformazione.

Prosegue la trattazione sui materiali da costruzione con casi concreti riguardanti le partizioni esterne e interne, dopo le finiture esaminate nella scorsa uscita (ITL n. 15, pag. 23) e l'isolamento che vedremo nella prossima. Tutti questi argomenti sono stati già trattati sotto l'aspetto generale e normativo. Si ricorda che la Norma UNI 8290 sul Sistema edilizio classifica un solaio o una parete, interna o esterna, come *Classi di elementi tecnici*, in grado di assolvere più funzioni.

L'analisi della muratura, dalla sua tradizionale impostazione sino alle interpretazioni più recenti, consente un percorso attraverso soluzioni tecnologicamente diverse tra loro, legate dall'applicazione della normativa in esame. Per questo motivo, dunque, focalizzeremo l'attenzione sulle opere murarie, cercando di essere quanto più esaustivi possibile nel fornire questo esempio, con l'obiettivo di offrire uno strumento che consenta di esaminare il caso di altri materiali.

La muratura

La muratura costituisce la componente più cospicua in un'opera edilizia tradizionale ed è una delle classi di elementi tecnologici maggiormente nota anche ai non addetti al settore. Si distinguono **murature esterne** (che hanno una loro faccia esposta agli agenti atmosferici) e **murature interne**; le murature portanti costituiscono appunto la struttura portante di un edificio, mentre i tamponamenti hanno il solo scopo di separare i vari ambienti dell'edificio stesso. Le varie funzioni cui deve assolvere la cortina muraria comportano le prestazioni richieste:

- resistenza strutturale (se portante);
- resistenza al fuoco (quando richiesta dalla tipologia di edificio);
- isolamento termico;
- isolamento acustico.

Sono, inoltre, richieste generali caratteristiche di salubrità del manufatto, per esempio nei confronti della ritenzione dell'umidità. Il caso che stiamo esaminando non riguarda in modo specifico le murature portanti, le quali, come già detto trattando le pietre naturali, devono rispondere a tutta la normativa riguardante la sicurezza statica, compresa la normativa antisismica, quando richiesta dalla zona di intervento. Tuttavia l'argomento va ripreso perché costituisce un valido esempio di come le norme UNI EN possano diventare cogenti, se richiamate dalla legislazione. Le "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008, regolano nel nostro Paese tutta la materia riguardante materiali, progetto e verifica delle opere strutturali; il par. 11.10.1 "*Elementi per muratura*" riguarda l'argomento in questione e riporta: «Gli elementi per muratura portante devono essere conformi alle norme europee armonizzate della serie UNI EN 771 e [...] recare la Marcatura CE».

Si introduce quindi la specifica tecnica europea di riferimento per elementi per muratura, di cui si riporta l'elenco con la norma relativa che descrive il materiale e le sue caratteristiche.

Elementi di laterizio	UNI EN 771-1
Silicato di calcio	UNI EN 771-2
Calcestruzzo vibrocompresso (aggregati pesanti e leggeri)	UNI EN 771-3
Calcestruzzo aerato autoclavato	UNI EN 771-4
Pietra agglomerata	UNI EN 771-5
Pietra naturale	UNI EN 771-6



L'apposizione della marcatura CE garantisce che il fabbricante ha eseguito i controlli sulla produzione e la valutazione delle prestazioni del prodotto secondo i criteri stabiliti dalla norma EN di riferimento. La marcatura CE non è un marchio di qualità e quindi non presuppone il raggiungimento di requisiti o prestazioni minime. Tale procedura consente di confrontare, con criteri omogenei, materiali realizzati in Paesi diversi, poiché utilizzano la stessa norma EN di riferimento per individuare i parametri prestazionali delle varie caratteristiche del prodotto. La norma armonizzata contiene indicazioni specifiche anche in merito ai se-

guenti aspetti:

- campionamento;
- prove iniziali di tipo;
- controllo di produzione in fabbrica;
- rintracciabilità.

Nella sostanza la norma UNI EN 771 indica i parametri dei vari materiali da costruzione per murature, portanti e non portanti; tali parametri trovano nelle norme UNI EN 772 riferimento per l'applicazione della norma 771. A titolo di esempio si riporta una tabella (sintetica) che schematizza l'applicazione delle metodologie di prova della UNI EN 772 e non solo, dei vari parametri indicati dalla UNI EN 771-1 riguardante i materiali in laterizio.

Parametro UNI EN 771	Normativa EN di riferimento	Titolo
Dimensioni e tolleranze dimensionali	UNI EN 772- 16	Metodi di prova elementi in muratura. Parte 16: determinazione delle dimensioni
Planante e parallelismo	UNI EN 772-20 UNI EN 772-16	Metodi di prova elementi in muratura. Parte 20: determinazione della planarità delle facce. Parte 16: determinazione delle dimensioni
Resistenza a compressione	UNI EN 772-1	Metodi di prova elementi in muratura. Parte 1: determinazione della resistenza a compressione
Stabilità dimensionale (dilatazione all'umidità)	UNI EN 772-19	Metodi di prova elementi in muratura. Parte 19: determinazione della dilatazione per umidità di elementi in laterizio di grandi dimensioni a posa orizzontale
Forza di adesione (aderenza malta-laterizio)	UNI EN 1052-3 UNI EN 998-2	Metodi di prova elementi in muratura. Parte 3: determinazione iniziale della resistenza a taglio. Caratteristiche delle malte per muratura Parte 2: malta per muratura
Contenuto sali solubili	UNI EN 772-5	Metodi di prova elementi in muratura Parte 5: determinazione del contenuto di sali solubili attivi di elementi in laterizio
Reazione al fuoco	UNI EN 13501-1	Classificazione al fuoco per prodotti per le costruzioni e di parti di edifici. Parte 1: classificazione mediante l'impiego di dati sperimentali di prove di reazione al fuoco
Assorbimento d'acqua	UNI EN 772-7 UNI EN 772-11	Metodi di prova elementi in muratura. Parte 7: determinazione dell'assorbimento d'acqua di elementi in laterizio. Parte 11: determinazione dell'assorbimento d'acqua e assorbimento specifico di elementi in laterizio
Coefficiente di diffusione al vapore d'acqua	UNI EN 1745	Muratura e prodotti per la muratura. Metodi per determinare i valori termici di progetto
Isolamento acustico dal rumore aereo: - massa volumica lorda - configurazione	UNI EN 772-13 UNI EN 772-3 o UNI EN 772-9 UNI EN 772-16	Metodi di prova elementi in muratura. Parte 13: determinazione della massa volumica a secco assoluta e della massa volumica a secco apparente degli elementi di muratura. Parte 3: determinazione del volume e della percentuale dei vuoti mediante pesata idrostatica. Parte 9: determinazione del volume e percentuale dei vuoti e del volume netto con il riempimento di sabbia. Parte 16: determinazione delle dimensioni
Conducibilità termica	UNI EN 1745	Muratura e prodotti per la muratura. Metodi per determinare i valori termici di progetto
Durabilità gelo/disgelo	pr EN 772-22	Metodi di prova elementi in muratura. Parte 22 (attualmente allo stadio di "progetto di norma")

La presente tabella è riportata a titolo di esempio; pur essendo operativa a tutti gli effetti, non è escluso che qualche norma sia stata modificata, aggiunta, abrogata, dal momento in cui è stata redatta.



La tecnica costruttiva nel corso del tempo ha elaborato una vasta gamma di soluzioni che hanno costituito un continuo affinamento della ipotesi tradizionale; d'altro lato si sono evolute soluzioni che propongono pannelli composti a strati, da ancorare a strutture dedicate: pareti prefabbricate, modulari, finite, da montare in opera, provviste di certificazioni che riguardano spesso tutte le prestazioni richieste.

La realizzazione tradizionale delle murature vede pochi e ben definiti elementi che la compongono:

1. componenti aggregati (pietra, mattoni in laterizio, blocchi di cemento);
2. leganti (calci e cementi) con i loro aggregati (sabbia) a formare le malte;
3. intonaci di finitura ed eventuali coloriture. In tali casi le prestazioni finali risultano dall'opera combinata dei componenti. Una muratura portante massiccia, di elevato spessore, costituisce una valida soluzione rispetto a ogni prestazione richiesta, esclusa la leggerezza. L'introduzione della struttura portante in cemento armato ha relegato la muratura a semplice tamponamento, introducendo la leggerezza quale requisito essenziale, ma a scapito di isolamento termico e acustico.

A questo punto ci concediamo una digressione per parlare di architettura e di nuove tendenze, legate anche alla ricerca sui materiali, sulle tecniche tradizionali e sulla sostenibilità. Queste nuove architetture propongono l'uso dei materiali massivi, evidenziando il loro peso quale elemento caratterizzante dei valori estetici e compositivi dell'opera, partendo però da premesse funzionali, legate alle prestazioni delle tecnologie stesse. Le opere si presentano nelle più svariate forme: calcestruzzo a spigolo vivo, superfici in muratura lapidea a spacco o in terra cruda, facciate in clinker (laterizio cotto ad altissima temperatura). Si tende a contrastare l'abitudine di intonacare i materiali massivi o di rivestirli per motivi di isolamento termico con sistemi a cappotto. Il calcestruzzo ha assunto un ruolo importante in questo processo. Il calcestruzzo a vista, in tutte le sue possibili forme espressive e tessiture di superficie, è diventato una consuetudine; ma tutti sappiamo che sino a qualche tempo fa valeva la similitudine fra materiale e degrado urbanistico (la cementificazione), a causa di una produzione pseudomoderna invadente, monotona e di nessuna qualità.

Gli elementi resistenti delle murature

La muratura tradizionale può essere, come abbiamo visto, portante o non portante (tamponamento); si distingue ulteriormente in base alle caratteristiche dei suoi elementi resistenti:

1. elementi resistenti artificiali

- 1.1 laterizi normali o alleggeriti
- 1.2 calcestruzzo normale o alleggerito

2. elementi resistenti naturali

(per esempio la pietra vista nell'ultima trattazione).

Gli elementi resistenti artificiali sono ulteriormente classificati in base alla percentuale di vuoti rispetto al loro volume totale (i cosiddetti fori) in pieni, semipieni, forati. Le murature realizzate con due (o più) *paramenti* di elementi resistenti (blocchi o mattoni) non accostati crea naturalmente una *camera d'aria* estremamente efficace come isolante termico; inoltre costituisce un alloggiamento per eventuale materiale *isolante*.

I materiali isolanti costituiscono un componente che individua diverse classi commerciali riportate nell'Allegato IV del Regolamento UE n. 305/2011 del Par-



lamento Europeo e del Consiglio del 9 marzo 2011 e che presenteremo in seguito. Il caso in esame ci obbliga però ad anticipare l'argomento, poiché successive evoluzioni degli elementi per muratura hanno inglobato materiali isolanti, oppure i loro componenti base sono stati mescolati con altri che hanno influito sulle loro caratteristiche isolanti.

I laterizi sono stati alleggeriti (mattoni forati) mentre in alcuni casi all'impasto sono stati aggiunti aggregati che, oltre ad alleggerirli, aumentano notevolmente le prestazioni termo-acustiche. Troviamo dunque il laterizio tipo *Poroton*[®] o i blocchi di cemento tipo *Lecablock*[®] alleggeriti con argilla espansa additivata all'impasto di produzione. In alcuni casi tali blocchi vengono completati da materiale isolante che ne aumenta le prestazioni. Inoltre tali elementi sono studiati per accogliere armature in ferro, consentendo di realizzare murature portanti armate.

Si riporta la voce di capitolato di un blocco con argilla espansa:

Parete di tamponamento da intonacare realizzata con blocchi multistrato in calcestruzzo di argilla espansa Leca tipo Lecata Biocima Zero 30 [spessore 36 cm] prodotti da azienda certificata UNI EN ISO 9001, con Marcatura CE secondo UNI EN 771-3 e dotata di certificazione di prodotto secondo le specifiche ANPEL. Il blocco multistrato è costituito da un elemento semipieno in calcestruzzo Leca di spessore pari a 18 cm, da un pannello in polistirene estruso di spessore pari a 8 cm e da una tavella in calcestruzzo Leca di spessore 10 cm; i tre componenti sono preassemblati ai fine di consentire una posa unica. La parete è posata con malta tipo M5 e M10 nei giunti orizzontali. In tutti i giunti di posa orizzontali è posizionata la striscia isolante. La parete deve avere una trasmittanza termica U non superiore a 0,30 W/m²K e un indice di valutazione di potere fonoisolante Rw (a 500 Hz) non inferiore a 55 dB.

L'esame della normativa europea ci porta a contatto con prodotti per l'edilizia tipici di altri Paesi e quasi inutilizzati (e sconosciuti!) nel nostro. Il legno è la materia prima più utilizzata nei Paesi del Nord Europa. Questo fatto ha contribuito allo sviluppo dei *blocchi cassero in legno cemento* che in gran parte dei Paesi nordici (Germania, Austria, Svizzera) è utilizzato con successo da oltre 60 anni. Il legno viene macinato e mineralizzato; questo impasto viene trasformato in blocchi solidi; si mantiene la struttura porosa, molto importante per la traspirazione della muratura. I blocchi cassero vengono posati a secco, successivamente riempiti di calcestruzzo, garantendo la struttura portante. Altri pezzi speciali consentono di realizzare un sistema completo: questo metodo costruttivo soddisfa con una sola operazione le normative relative all'isolamento termico, all'inerzia termica, all'acustica, allo strutturale.

A titolo di esempio si riporta l'elenco della normativa pertinente, che accompagna la voce di capitolato della ditta produttrice ISOTEX.

I blocchi dovranno avere la marcatura CE in conformità a Benestare Tecnico Europeo e alla norma armonizzata europea UNI EN 15498, le certificazioni sui valori di trasmittanza termica "U" secondo le normative europee UNI EN ISO 6946, UNI 10355 e EN 10211, caratteristiche termiche dinamiche e igrometriche come previste dal D.P.R. 59/2009, prove acustiche secondo le normative UNI EN ISO 140 e UNI EN ISO 717, le prove di resistenza al fuoco per la classe REI 180 effettuate con le pareti caricate, le certificazioni di materiali conformi ai requisiti per la bioedilizia rilasciate dalle strutture preposte. Le pareti devono ottemperare a quanto previsto nelle "Linee guida per sistemi costruttivi a pannelli portanti basati sull'impiego di blocchi cassero e calcestruzzo debolmente armato gettato in opera" approvate dalla Prima Sezione del Consiglio Superiore dei LL.PP. con parere n.117 del 10.02.2011.

Ricordiamo che il Regolamento UE n. 305/2011 del Parlamento Europeo e del



Consiglio del 9 marzo 2011 che abroga e sostituisce la direttiva 89/106/CE (Construction Directive Products, CPD), è lo strumento adottato dalla Comunità Europea per garantire la libera circolazione dei prodotti da costruzione all'interno dell'Unione. Abbiamo visto che direttiva prima e regolamento poi fissano i requisiti essenziali che le opere devono garantire; i prodotti sono ritenuti idonei quando il loro impiego consente all'opera di soddisfare i requisiti essenziali. I prodotti che recano il marchio CE si presumono idonei all'impiego previsto.

L'allegato I riporta i **Requisiti di base delle opere di costruzione**, nonché la premessa: «Le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare i presenti requisiti di base delle opere di costruzione per una durata di servizio economicamente adeguata».

1. Resistenza meccanica e stabilità
2. Sicurezza in caso di incendio
3. Igiene, salute e ambiente
4. Sicurezza e accessibilità nell'uso
5. Protezione contro il rumore
6. Risparmio energetico e ritenzione del calore
7. Uso sostenibile delle risorse naturali

Il D.M. sviluppo economico 8 aprile 2010 (pubblicato in G.U. 91 del 20 aprile 2010) contiene l'elenco riepilogativo di norme concernenti l'attuazione della direttiva 89/106/CE relativa ai prodotti da costruzione. Questo provvedimento, ultimo di una serie, è costituito di un articolo e un cospicuo allegato, recante l'elenco di tutta la normativa armonizzata.

Solo le aziende aderenti al consorzio POROTON® Italia commercializzano laterizi porizzati con il marchio POROTON®, naturalmente corredato di tutte le certificazioni del caso. Anche questa applicazione trova riscontro in applicazioni più antiche, ma la ricerca ha portato il prodotto ad un elevato grado di efficienza.

Vi è una correlazione tra la densità dell'argilla e la sua conducibilità termica: minore è il peso specifico dell'argilla, maggiore è la sua capacità di opporre resistenza al passaggio del calore. Partendo da questa evidenza sperimentale, sono stati prodotti elementi in laterizio alleggeriti in pasta: prima della fase di formatura, l'impasto di argilla viene additivato con materiali alleggerenti, che durante la fase di cottura dell'elemento bruciano, lasciando una porosità interna con conseguente diminuzione del peso dell'argilla. Gli elementi alleggeriti permettono di garantire, oltre all'isolamento termico invernale, un elevato comfort abitativo anche nel periodo estivo.

Una serie di blocchi presenta prestazioni termiche migliori grazie a materiale isolante Integrato, in virtù della elevata resistenza alla trasmissione del calore sia del laterizio che dell'isolante leggero inserito nella foratura dell'elemento.

I vari consorzi e le associazioni di produttori (quali l'ANDIL per il laterizio) offrono ampia documentazione sulle caratteristiche dei loro prodotti: tali documentazioni riportano tutte le specifiche necessarie al progettista. Si rammenta un concetto già espresso e cioè che la nuova manualistica è costituita proprio dalle pubblicazioni dei produttori. A titolo di esempio si riporta in appendice una pagina di pubblicazione del consorzio POROTON®.

Corre obbligo, a questo punto della trattazione, chiarire che gli esempi portati sono stati scelti per illustrare il maggior numero possibile di casi, senza la pre-



tesa di scegliere i migliori. Inoltre si fa presente che le imprese che producono in eccellenza sono numerose e non è questa la sede per stilare classifiche di merito. Gli elementi di cui abbiamo parlato mantengono dimensioni contenute. Vitruvio ricorda che i mattoni dei Greci erano multipli del *dóron*, il palmo, perché in greco è chiamata *dóron* l'offerta di doni, che è sempre portata col palmo della mano, mentre i romani usavano il piede come unità di misura; ma la scelta greca era dettata dal fatto che il mattone va maneggiato! Anche i blocchi continuano a essere pensati per il posizionamento manuale, ma procedendo nella trattazione abbiamo notato che i componenti aumentano, rendendo alla fine utile pensare in modo completamente diverso, a vere e proprie pareti modulari, concepite a strati, complete di un sistema di montaggio per loro pensato e realizzato. Prossimamente presenteremo questi sistemi costruttivi e i materiali per l'isolamento.

La muratura POROTON® SerieP800

Caratteristiche geometrico-fisiche

Elementi in laterizio disponibili nelle tipologie liscio e incastro. I setti sono disposti parallelamente al piano del muro, continui e rettilinei. Elementi da porre in opera a fori verticali

Range di spessori in produzione	20÷45 cm
Classificazione del blocco (D.M. 14.1.2008)	semipieno
Peso specifico apparente del blocco	~ 800÷860 kg/m ³
Percentuale di foratura, φ	≤ 45%

Caratteristiche meccaniche dell'elemento

Resistenza caratteristica in direzione dei carichi verticali, f_{bk}	> 8,0 N/mm ²
Resistenza caratteristica in direzione ortogonale ai carichi verticali e nel piano del muro, f_{bk}	> 1,5 N/mm ²

Caratteristiche meccaniche della muratura

Resistenza caratteristica a compressione, f_k	> 5,0 N/mm ²
Resistenza caratteristica a taglio, f_{vk0}	> 0,2 N/mm ²
Modulo di elasticità longitudinale, E	~ 5.000 N/mm ²
Modulo di elasticità tangenziale, G	~ 2.000 N/mm ²

Campi d'impiego: elementi in laterizio idonei alla realizzazione di murature portanti (spessore minimo 20 cm zona 4, spessore minimo 24 cm zone 3, 2,1)

Caratteristiche termiche e igrometriche della muratura

Conducibilità termica equivalente, λ	0,15÷0,23 W/m K
Calore specifico medio equivalente della parete, c_p	1.000 J/kg K
Permeabilità al vapore, δ	20x10 ⁻¹² kg/msPa
Resistenza al vapore, μ	10 adim
Coefficiente di dilatazione termica, α	~ 5x10 ⁻⁶ m/m°C
Dilatazione per umidità	~ 300 μ m/m

Campi d'impiego: elementi in laterizio idonei alla realizzazione di murature perimetrali esterne ad elevate prestazioni termiche in regime invernale ed estivo



Comportamento al fuoco della parete	
Resistenza al fuoco REI	240 minuti
Classe di reazione al fuoco	Euroclasse A1
Campi d'impiego: elementi in laterizio idonei alla realizzazione di pareti tagliafuoco divisorie e portanti per cantine, garage e vani caldaia	
Comportamento acustico della parete	
Prestazione determinata in funzione dello spessore della parete	Rw 48+56 dB
Campi d'impiego: elementi in laterizio idonei alla realizzazione di murature perimetrali e divisori tra unità abitative adiacenti	



Paolo Galantini

Ingegnere libero professionista, titolare dello Studio Galantini. Svolge attività di progettazione urbana e architettonica dal 1992. Professore a contratto presso il Corso di Ingegneria Edile-Architettura, facoltà di Ingegneria dell'Università di Pisa. Invited Professor all'Università di Architettura U.F.O. di Tirana, Albania. Oltre all'insegnamento svolge attività di ricerca sul progetto urbano.



La relazione peritale (parte seconda)

di Paolo Frediani

“*Nel precedente contributo abbiamo esaminato le finalità della relazione peritale e le aree tematiche nella quale essa si suddivide. Il CTU deve essere molto attento a redigere un elaborato conforme ai precetti codicistici. Infatti all'ausiliario non si chiede solo di fornire "una risposta specialistica" ma anche di svolgere il proprio incarico nel rispetto rigoroso delle regole poste a tutela. Anche nella relazione, quindi, come per gli altri momenti dell'incarico si evidenzia la qualità del consulente il cui lavoro il magistrato recepisce nella sentenza. Ecco perché nelle pagine di questa rubrica questo autore insiste nel richiamare la necessaria qualità e competenza di coloro che svolgono la particolare e delicata professione di consulente tecnico di ufficio e ausiliario giudiziario. In questa sede esaminiamo la prima parte dell'elaborato peritale rimandando ai prossimi numeri il proseguimento dell'esame dell'importante documento.*”

Nel precedente contributo (vedi ITL 17/2012, pag. 29) abbiamo esaminato le finalità della relazione peritale e le aree tematiche nella quale si suddivide nel suo complesso. Ora, invece passiamo in rassegna, nel dettaglio, l'articolato del modello proposto. Come si è detto il codice di procedura civile non prevede alcuna forma né linea guida per la redazione della relazione peritale. Ciò se da una parte rende libero il consulente di scegliere il modello che preferisce, dall'altra impone un'attenta riflessione su quello che invece non deve mancare in un elaborato peritale. Il contributo che questo autore fornisce sul tema della relazione peritale, e ancora prima nelle sedi di studio dove è stato chiamato a portare la propria esperienza, è quello di delineare un modello di riferimento di redazione uniforme e condiviso in grado di rappresentare il termine di raffronto professionale e il punto di riferimento per tutti i consulenti tecnici d'ufficio per fornire loro lo strumento utile a rispondere alle esigenze di un corretto, completo e motivato espletamento dell'incarico. Il modello proposto è delineato in uno schema di standard e come tale prevede una serie di passaggi obbligatori (dettati dalla norma) e una parte di adattamenti (in funzione delle specificità dell'incarico).



L'articolata struttura della relazione si sviluppa in una serie di capitoli e paragrafi; esaminiamone i contenuti nel dettaglio.

1) **PREMESSE**

1.1. Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico

1.2. Ordinanze successive

1.3. Partecipazioni a udienze successive

1.4. Istanza di proroga del termine di deposito della relazione

2) **QUESITO**

3) **OPERAZIONI PERITALI**

3.1. Nomina dei consulenti tecnici di parte

3.2. Svolgimento delle operazioni peritali

3.3. Documentazione esaminata, utilizzata e prodotta su accordo delle parti

3.4. Tentativo di conciliazione

3.5. Principio del contraddittorio e diritto alla difesa

3.6. Conclusione delle indagini peritali

4) **DESCRIZIONE E STATO DEI LUOGHI**

5) **RISPOSTA AL QUESITO**

6) **OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA RELAZIONE DEL CTU**

6.1. Osservazioni della parte attrice

6.2. Osservazioni della parte convenuta

7) **CONSIDERAZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

8) **RISPOSTA CONCLUSIVA AL QUESITO**

Prima di passare a esaminare nel dettaglio capitoli e paragrafi, tuttavia, è utile ricordare che nella parte epigrafica (introduttiva) la relazione deve fornire una sintetica ma completa presentazione del procedimento.

È questa la parte iniziale della relazione peritale, quella dove trovano posto tutte le indicazioni generali e particolari del procedimento (ufficio giudiziario, sezione procedente, nome e cognome del giudice, numero di ruolo del procedimento, indicazioni delle parti e dei difensori e del domicilio eletto).

Un esempio di presentazione potrebbe essere:

<p>TRIBUNALE DI <...> Sezione civile All'Ill.mo Sig. Giudice <...> * * *</p> <p>Relazione peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio (procedimento R.G.C. n°<...>/<...>) * * *</p> <p>Causa civile promossa da XXXX XXXX parte attrice, rappresentata e difesa dall'Avv. QQQQ QQQQ di <...> ed elettivamente domiciliata nel di Lui studio in <...> c o n t r o YYYYY YYYYYYY, parte convenuta, rappresentata e difesa dall'Avv. ZZZZZ ZZZ di <...> ed elettivamente domiciliata nel di Lui studio in<...></p>
--



Sempre nella parte di presentazione, da porsi nella parte immediatamente sottostante, non dovrebbe mancare un quadro sinottico di sviluppo dell'intero incarico del consulente.

In esso vengono indicate tutte le date che è importante riproporre per offrire al magistrato un giusto inquadramento delle diverse fasi in cui si è sviluppato il mandato.

Ciò è utile al giudice che in un quadro sintetico ha immediatamente riferite tutte le date concernenti l'attività del proprio ausiliario, ai difensori ma anche al consulente che ben validamente può mostrare al giudice il rispetto dei tempi a lui assegnati ovvero la presentazione delle eventuali richieste di proroga nonché la complessità delle attività compiute senza la necessità che questi debba consultare il corpo della relazione peritale.

Lo sviluppo dell'incarico potrebbe tradursi nel modo seguente:

Udienza di conferimento d'incarico
Data inizio delle operazioni peritali
Svolgimento delle indagini e operazioni peritali
Data originaria di deposito
Data originaria di rinvio
Istanza di proroga del termine di deposito della relazione
Data d'invio della relazione peritale alle parti
Termine per la produzione delle osservazioni
Nuova data di rinvio a seguito della proroga concessa

Prima delle premesse segue l'indice sommario che abbiamo visto in apertura, al fine di indicare lo schema con il quale è organizzato l'elaborato peritale.

Ciò risponde principalmente a ragioni di ordine e funzionalità per consentire al lettore di trovare rapidamente le parti d'interesse.

L'organizzazione dello scritto in una relazione per l'autorità giudiziaria è elemento assai importante poiché conferisce ordine e rigore, manifestando immediatamente, anche a osservazione non approfondita, il rispetto alle previsioni codicistiche che l'ausiliario ha messo in atto nell'espletamento del proprio incarico.

La relazione peritale, d'altra parte, è lo strumento con il quale l'esperto fornisce manifestazione nell'aver attuato concretamente i precetti e le regole del Codice. L'indice è costituito da parti obbligatorie e da parti che si adattano al caso concreto oggetto d'incarico e pertanto soggette a modificazioni.

Ciò per avere sempre al centro dell'attenzione la migliore funzionalità di svolgimento dell'incarico e di restituzione dello scritto peritale.

Passiamo adesso in rassegna nel dettaglio lo schema della relazione.

Parte epigrafica

1) PREMESSE

1.1. Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico

Nel paragrafo debbono essere indicati tutti i dati relativi all'ordinanza di nomina e alla udienza nella quale è avvenuta la formalizzazione dell'incarico con i termini



concessi per il deposito della relazione nonché le generalità del consulente nominato e le relative iscrizioni, se del caso, abilitative all'esercizio della professione.

1.2. Ordinanze successive

Questo paragrafo viene inserito nel caso in cui il giudice provveda a emettere, successivamente alla nomina dell'ausiliario, nuove ordinanze. Ciò, per esempio, può accadere nel caso che, durante le attività dell'esperto, sorgano questioni sui poteri e sui limiti delle indagini del perito; in tal caso – ai sensi dell'art. 92 disp. att. cod. proc. civ., sia l'ausiliario sia le parti costituite possono interessare il G.I. attraverso una specifica istanza. Ricorre tale condizione anche nel caso che il consulente di ufficio debba chiarire aspetti e circostanze legate al quesito formulato dal giudice. Pertanto, in tale paragrafo saranno inserite le decisioni assunte dal giudice nei provvedimenti emessi in esito alle istanze prodotte.

1.3. Partecipazioni a udienze successive

Il paragrafo, analogamente al precedente, sarà inserito solo nel caso che il CTU sia stato chiamato a sostenere successive incombenze dinanzi al giudice rispetto all'udienza di conferimento d'incarico, come per esempio nel caso che la sua presenza sia stata ritenuta essenziale nella fase di escussione di testi o laddove, in presenza di problematiche insorte nel corso delle operazioni (per esempio accesso ai luoghi negato da una parte per l'espletamento delle indagini peritali), il giudice convochi le parti e l'esperto per una udienza.

1.4. Istanza (o istanze) di proroga del termine di deposito della relazione

Questo paragrafo raccoglie analiticamente e con diretto collegamento a quanto allegato, le istanze che il consulente di ufficio ha rivolto al giudice al fine di vedersi accordare una proroga del termine di deposito della relazione peritale.





La Consulta bocchia la mediazione obbligatoria

La Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del D.Lgs. 28/2010 nella parte in cui ha previsto l'obbligo della mediazione.

La mediazione, di fatto, viene quindi soppressa nella parte più sostanziale ossia quella da cui il legislatore si attendeva i maggiori risultati in ordine alla deflazione del carico giudiziario oggi presente nei tribunali, rimanendo la sola facoltatività dell'istituto. La netta decisione della Consulta, dopo circa 18 mesi di attività della procedura, pone all'evidenza il problema della efficacia e del funzionamento della procedura e degli organismi di mediazione ed enti di formazione nel frattempo nati.

Nell'attesa delle motivazioni che hanno spinto la Corte Costituzionale alla decisione, proviamo a svolgere alcune riflessioni con l'aiuto di **Paolo Frediani**, direttore scientifico di questa pubblicazione, mediatore, da molti anni studioso dell'istituto della conciliazione e oggi della mediazione.

No alla mediazione obbligatoria, si ritorna in Tribunale?

Con una scarna nota la Corte Costituzionale lo scorso 24 ottobre ha comunicato di aver dichiarato l'illegittimità costituzionale, per eccesso di delega legislativa, del D.Lgs. 28 del 4 marzo 2010 nella parte in cui ha previsto il carattere obbligatorio della mediazione civile e commerciale.

La mediazione, di fatto, viene quindi soppressa nella parte più sostanziale ossia quella connessa alla condizione di procedibilità della domanda giudiziale per molte materie, tra le quali il condominio, i diritti reali, le divisioni, le successioni ereditarie, l'affitto di aziende, la locazione e altro ancora.

La pronuncia della Consulta era stata richiesta dall'azione intrapresa dalla Oua e da alcuni Ordini degli avvocati che ravvisavano, unitamente ad altri



aspetti, un ampliamento improprio della delega che il precedente esecutivo aveva recepito dall'art.60 della legge 69/2009 che prevedeva appunto la delega in materia di mediazione e conciliazione delle controversie civili e commerciali.

Il D.Lgs. 28 del 4 marzo 2010 prevede infatti, all'art. 5, l'obbligatorietà del procedimento di mediazione per le controversie elencate nello stesso articolo quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale. Tale impostazione era stata confermata dall'ufficio legislativo del Ministero della giustizia pur in presenza di alcune resistenze sia in ambito parlamentare (la commissione giustizia del Senato si era espressa in senso contrario) sia negli ambienti dell'avvocatura. D'altra parte – aveva spiegato il legislatore nella relazione accompagnatoria allo schema di decreto – le volontà di connotare i principi deflativi emergenziali del carico giudiziario oggi presente nei tribunali e di dare una rapida diffusione nella comunità all'istituto, giustificavano la condizione di obbligatorietà della procedura.

Nell'attesa delle motivazioni che hanno spinto la Corte alla decisione, è possibile svolgere qualche riflessione?

Con la netta decisione della Consulta, dopo circa 18 mesi di attività della procedura, il problema dell'accesso obbligatorio all'istituto (che, ricordiamo, aveva già acceso molti dibattiti ma non era stato censurato in sede europea) viene posto in tutta la sua evidenza; pur dovendo rimandare le analisi di specie al momento in cui saranno note le motivazioni che hanno spinto la Corte Costituzionale alla decisione, possiamo tuttavia provare a svolgere alcune riflessioni di carattere generale.

Per far questo non si può non partire dalla constatazione che la gran parte delle mediazioni sino a oggi attivate erano (e sono) connesse all'obbligo di legge. Non v'è dubbio, infatti, che la norma contava su detta disposizione per allargare la diffusione dell'istituto, consci del fatto che nel nostro Paese non vi è (e non vi era) ancora una cultura alla mediazione e più in generale delle procedure di *Alternative Dispute Resolution*.

A fronte delle 143.324 procedure attivate dal marzo 2011 (entrata in vigore della condizione di procedibilità della domanda giudiziale), al 31 giugno 2012 le statistiche indicano come circa il 77% di procedure siano svolte per obbligo di legge e solo circa il 20% delle totali siano quelle facoltative, ossia attivate per libera scelta delle parti. Vi sono, poi, quelle intraprese per previsione di clausola contrattuale che riguardano lo 0,5% del totale.

Con ogni evidenza, quindi, parlare della permanenza della mediazione nell'ordinamento come forma facoltativa, affidandosi alle sole disposizioni attualmente in vigore, significa (consapevolmente) decretarne praticamente la sua inattuazione; ciò perlomeno nell'indirizzo del perseguimento dei precisi compiti di carattere deflattivo del carico giudiziario esistente nei tribunali che avevano ispirato la norma. Peraltro, già oggi con la condizione dell'obbligo e delle sanzioni previste per la mancata partecipazione, circa due convenuti su tre decidono di non partecipare all'incontro di mediazione.

È inevitabile constatare che al di là di ogni ragionevole considerazione sul favore o meno della obbligatorietà dell'istituto (chi scrive era ed è nettamente contrario a qualsiasi forma di imposizione per una procedura che fonda la sua essenza sulla volontarietà), questo era lo strumento più forte per consentire un'affermazione rapida nella collettività. D'altra parte le riforme attuate in altri Paesi (Argentina, Slovenia, per esempio) indicano come il dispositivo della obbligatorietà sia stato (un male) necessario per l'affermazione.

Ciò non significa che la mediazione attraverso un processo lento e più articolato non possa affermarsi nella società (ciò avverrà, inevitabilmente), ma in modalità e tempi diversi rispetto a ciò che era stato previsto e auspicato. E con effetti non affatto indolori.

Cosa succederà ora agli organismi di mediazione e agli enti di formazione sorti nel frattempo?

Questo è uno degli aspetti che la decisione della Consulta andrà a condizionare. La (massiccia) na-



scita degli organismi di mediazione e degli enti di formazione sorti nel frattempo per far fronte alle forti richieste del mercato delle mediazioni e della formazione per i mediatori. I primi sono 948, i secondi 365: attraverso loro un esercito di mediatori operano e si sono formati. Chi ha creduto nell'affermazione dell'istituto ha investito tempo e risorse nello sviluppo potendo anche contare su uno dei pochi settori professionali in costante ascesa, inutile evidenziarlo, adesso può trovarsi in seria difficoltà. Non vi è dubbio che coloro i quali hanno cavalcato la novità senza grosse motivazioni ovvero senza particolare sensibilità verso la cultura delle ADR, ma solo con mere finalità economiche, adesso rischiano di pagare il prezzo più alto; vi sarà (processo inevitabile) una selezione naturale a vantaggio dei più strutturati, radicati e motivati soggetti (le Camere di Commercio su tutti); ma al di là di ogni ulteriore considerazione questo in una congiuntura finanziaria particolarmente sfavorevole provocherà indubbiamente effetti spiacevoli che la nostra economia si sarebbe volentieri risparmiata.

Non ritiene, tuttavia, che sia la poca cultura alle forme ADR il vero ostacolo?

Non v'è dubbio. Ma alla base di tutto – come sempre (lo abbiamo negli anni più volte ricordato su queste pagine) vi è sempre la **carezza** (ossia l'assenza) **culturale** del nostro Paese verso forme di composi-

zione autonoma dei conflitti. La stessa carezza che ha indotto il legislatore a prevedere l'obbligo della mediazione e, a chi l'avversa, lasciare spazio ai timori di "privatizzazione" e "aziendalizzazione" della giustizia e all'insinuare sospetti a una azione delegata che avrebbe potuto privare il cittadino del proprio (legittimo) diritto alla difesa.

La cultura della mediazione non si potrà giovare del ricorso obbligatorio all'istituto come pure delle iniziative di varia natura di coloro che l'avversano; questi ultimi, d'altra parte, non possono replicare offrendo in cambio un giudizio efficace ed efficiente in termini di risultati, tempo ed economicità.

Certamente non ne ha tratte dal conflitto che si è aperto intorno a essa da quasi due anni a questa parte.

La mediazione necessita di maggiore consapevolezza, prima che dei cittadini, delle istituzioni e degli operatori, cognizione che si sviluppi attraverso il riconoscimento che una giustizia civile moderna non può più sottrarsi (per economicità, funzionalità ed efficacia di risultato) dalla condizione di delegare la gestione di alcune vertenze a forme alternative e complementari; ciò potrà consentire, unitamente un processo di razionalizzazione e riorganizzazione generale chiesto insistentemente dall'avvocatura, di avere un sistema giurisdizionale pubblico più efficiente e aderente agli impellenti bisogni della collettività.

E con questo auspicio che attendiamo fiduciosi il prossimo intervento del legislatore.



NOVITÀ**SUMMA
IMMOBILIARE**a cura di **Silvio D'Andrea**

Contratti, imprese e dispute immobiliari
Comunione, condominio, locazione, vendita, acquisto,
proprietà, diritti reali di godimento,
intermediazione
Schede pratiche: finanziamenti, gestione e utilizzo
Regime fiscale e garanzie

IN OFFERTA -10%
€ 99,00 invece di € 110,00

SUMMA IMMOBILIARE

di S. D'Andrea

Il volume costituisce un'esposizione *pratica* della disciplina civilistica, fiscale e fallimentare riguardante il settore immobiliare.

Il volume è diviso in dodici parti e precisamente:

- atti e contratti preparatori e contratto di vendita immobiliare e agenti immobiliari;
- altri modi di acquisto di immobili (permuta, successione, donazione, vendite forzate, usucapione e accessione);
- multiproprietà e immobili esteri o di residenti all'estero;
- finanziamento per acquisto di immobili (mutuo e leasing);
- contratti di godimento di immobili (locazione, affitto, leasing, comodato, usufrutto ecc.);
- garanzie immobiliari (ipoteca, garanzie indirette);
- condominio degli edifici;
- controversie immobiliari (mediazione, azioni a difesa della proprietà e azioni possessorie);
- regime fiscale erariale degli immobili;
- tributi locali (Imu, Tares ecc.);
- agevolazioni fiscali per i fabbricati (detrazioni per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica);
- società immobiliari.

Pagg. 1.500 c.ca – € 110,00

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.

Trova quella più vicina all'indirizzo

www.librerie.ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE**BUONO D'ORDINE****1 8 6 7 9**

CODICE CAMPAGNA

Sì, desidero acquistare il volume:

SUMMA IMMOBILIARE (cod. 7979) a **€ 99,00** anziché ~~€ 110,00~~

Importo fiscalmente deducibile in quanto strumento professionale (artt. 54-56 del nuovo TUIR)

COME ACQUISTARE**CON BOLLETTINO POSTALE***

Allego al presente Buono d'Ordine la fotocopia del versamento sul C/C Postale n. 31482201 intestato a Il Sole 24 ORE S.p.A.

IMPORTANTE: indicare sempre sul bollettino la causale del versamento.

CON CONTRASSEGNO*

Al momento di ricevere la merce

*In entrambi i casi inviare il coupon scegliendo la seguente opzione



VIA FAX Inviare il coupon compilato al numero **02 o 06 30225402**



VIA MAIL Il coupon compilato può essere inviato in PDF anche all'indirizzo:
fax.5402@ilsole24ore.com

ON LINE All'indirizzo **www.shopping24.it**

**DATI ANAGRAFICI**

COGNOME NOME

RAGIONE SOCIALE

INDIRIZZO

CAP CITTÀ PROV.

TELEFONO CELLULARE

E-MAIL

PARTITA IVA [] [] [] [] [] [] [] [] **ATTENZIONE! CAMPI OBBLIGATORI**

CODICE FISCALE [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

Servizio Clienti Libri: tel. **02 o 06 3022.5680** - e mail: servizioclienti.libri@ilsole24ore.com

Clausola contrattuale: la sottoscrizione dell'offerta dà diritto a ricevere offerte di prodotti e servizi di Gruppo 24 Ore. Se non desidera riceverle, bari la casella qui accanto **Informativa ex D.Lgs. 196/03:** Il Sole 24 ORE S.p.A., Titolare del trattamento, raccoglie presso di Lei e tratta, con modalità anche automatizzate connesse ai fini, i dati personali il cui conferimento è facoltativo ma serve per conferire i servizi indicati e, se ha espresso la relativa opzione, per aggiornarla su iniziative ed offerte del Gruppo. Potrà esercitare i diritti dell'art. 7 D.lgs 196/03 (accesso, correzione, cancellazione, opposizione al trattamento, ecc) rivolgendosi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Generale dell'Area Professionale presso Il Sole 24 ORE S.p.A. - Database Marketing Via Carlo Pisacane 1, 20016 Pero (MI). L'elenco completo ed aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento è disponibile presso l'Ufficio Privacy al medesimo indirizzo. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli ordini, al marketing, all'amministrazione e al servizio clienti e potranno essere comunicati alle Società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne che svolgono attività connesse all'evasione dell'ordine e all'eventuale invio di nostro materiale promozionale. **Consenso:** Con il conferimento dell'indirizzo e-mail e del numero di telefono (del tutto facoltativi) esprime il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di informazioni commerciali.

GRUPPO 24 ORE