

27 gennaio 2016

Compenso CTU: le novità introdotte dalla Legge 132 del 2015 sono penalizzanti

Le novità introdotte dalla Legge 132 del 2015 in materia di compenso CTU penalizzano fortemente i professionisti coinvolti



“Le novità introdotte dalla Legge 132 del 2015 in materia di compenso CTU penalizzano fortemente i professionisti coinvolti rendendo di fatto concreta la possibilità di un abbattimento drastico del valore dell'onorario e di una dilazione a oltranza dei tempi di liquidazione” così si è espresso il presidente del Geometri Italiani Maurizio Savoncelli introducendo alcune importanti richieste di modifica alla legge 132 “ come CNGeGL richiediamo che a tutela dei geometri che svolgono attività di consulenza tecnica d'ufficio, nel ruolo di coordinatore del Gruppo di Lavoro vengano subito predisposti, sentiti gli Uffici del Ministero della Giustizia, alcuni correttivi al Disegno di Legge sulla Concorrenza, dove sono state introdotte alcune novità che riguardano il compenso CTU, novità che hanno da subito suscitato rabbia e scontento”.

Le richieste di modifica alla disciplina del Compenso CTU avanzate dal Consiglio nazionale dei geometri e dei geometri laureati

Previsione legislativa attuale: Nell'ambito dell'esecuzione forzata immobiliare, il compenso dell'esperto nominato ai sensi dell'articolo 568, ultimo comma, del Codice di Procedura Civile o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario sarà calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita del bene, e non sul valore dello stesso al momento dello svolgimento dell'attività di valutazione

Proposta del CNGeGL: il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario debba essere calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita nel caso in cui questo si discosti di oltre il 35% dal valore di stima e sempre che la vendita abbia luogo entro e non oltre 12 mesi dal deposito della perizia; negli altri casi detto compenso è calcolato e liquidato sulla base del valore di stima.

Previsione legislativa attuale: calcolare il compenso sulla base del prezzo di vendita si traduce in una dilazione a oltranza del tempo di liquidazione, oltre al quasi certo abbattimento del suo valore, imputabile alla frequente vendita "al ribasso" rispetto alla stima iniziale.

Proposta del CNGeGL: il compenso dell'esperto o dello stimatore è calcolato sulla base del valore di stima. Potrà essere calcolato sul prezzo di vendita unicamente nell'eventualità che questi si discosti di oltre il 35% dal valore di stima, e sempre che la vendita abbia luogo entro e non oltre 12 mesi dal deposito della perizia. L'obiettivo della proposta è quello di tutelare il professionista dalle distorsioni legate a tempistiche e valori di vendita incerti.

Previsioni legislative attuali: all'esperto o allo stimatore non potranno essere liquidati, prima della vendita, acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima dell'immobile.

Proposta del Consiglio Nazionale dei Geometri: prima della vendita devono comunque essere liquidati acconti in misura pari al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima, fatto salvo in ogni caso il rimborso delle spese sostenute dall'esperto o dallo stimatore anche per prestazioni tecniche accessorie svolte ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Previsione di legge riguardo al compenso CTU attuale: la vendita di un immobile a un prezzo finale esiguo, così come la mancata vendita, espongono il professionista al rischio di dover restituire parte del compenso ricevuto a titolo di acconto.

Proposta di modifica del CNGeGL: deve essere operato il giusto distinguo tra il compenso CTU per la prestazione resa e le spese sostenute per l'esecuzione dell'incarico, riferibili, oltre alle operazioni valutative, allo svolgimento di prestazioni complementari e/o accessorie, come ad esempio l'accatastamento e l'APE. In questo modo sarà possibile garantire al professionista il riconoscimento delle spese sostenute per l'esecuzione della prestazione, unitamente alle spese complementari e/o accessorie tipiche dell'incarico.