

TULLIO D'ANGELO

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

ELEMENTI - MODELLI - CONSULENZE GIUDIZIALI



SERVIZI GRATUITI ON LINE

Questo libro dispone dei seguenti servizi gratuiti disponibili on line:

- files di aggiornamento al testo
- possibilità di inserire il proprio commento al libro.

L'indirizzo per accedere ai servizi è: www.darioflaccovio.it/scheda/?codice=DF7930

Indice

	Premessa	pag. XI
CAPITOLO I	ELEMENTI E MODELLI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	» 1
CAPITOLO II	L'ATTIVITÀ DEL CONSULENTE TECNICO	» 40
CAPITOLO III	ASPETTI CONNESSI ALLA LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI PER OPERAZIONI GIUDIZIALI	» 95
CAPITOLO IV	LE STIME IN ESECUZIONI IMMOBILIARI	» 128
CAPITOLO V	ESEMPI DI STIME IN ESECUZIONI IMMOBILIARI	» 158
	1. <i>Il più probabile valore di mercato di un fabbricato industriale a Collegno</i>	» 158
	1. Premessa	» 158
	2. Le operazioni peritali	» 158
	3. I dati di descrizione e di consistenza dell'immobile	» 158
	4. Il valore attuale dell'immobile	» 159
	2. <i>Il più probabile valore di mercato di più terreni e fabbricati in Valle d'Aosta</i>	» 168
	1. Premessa	» 168
	2. I beni siti nel Comune di Champorcher	» 176
	3. I beni siti nel Comune di Châtillon	» 214
	4. I beni siti nel Comune di Donnas	» 226
	5. Il bene sito nel Comune di Issogne	» 229
	6. Il bene sito nel Comune di Montjovet	» 231
	7. I beni siti nel Comune di Pont-Saint-Martin	» 232
	8. I beni siti nel Comune di Quart	» 252
	9. I beni siti nel Comune di Saint-Marcel	» 258
	10. Conclusioni riepilogative	» 263
	3. <i>Il più probabile valore di mercato di un terreno agricolo a Caselette</i>	» 265
	1. Premessa introduttiva	» 265
	2. Il terreno pignorato	» 266
	3. Caratteristiche del terreno	» 266
	4. Divisibilità – Se il terreno sia libero.....	» 270
	5. Situazione edilizia – Vincoli – Servitù	» 270
	6. Consistenza del terreno	» 275
	7. Valutazioni – Motivazioni	» 275
	8. Iva	» 277
	9. Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	» 278
	10. Conclusioni riepilogative	» 278
	4. <i>Il più probabile valore di mercato di un fabbricato residenziale a Castiglione Torinese</i>	» 279
	1. Premessa	» 279
	2. Il bene oggetto della presente relazione	» 279
	3. Ubicazione del bene. Caratteristiche. Data della costruzione. Il Comune e la zona. Tipologia costruttiva. Considerazioni generali	» 285
	4. Divisibilità. Eventuali irregolarità edilizie. Normativa urbanistica	» 289
	5. La consistenza	» 293
	6. Il criterio di stima. Il valore attuale	» 293
	7. Iva	» 294

5. <i>Il più probabile valore di un terreno a Venaria Reale con entrostanti fabbricati prevalentemente a destinazione industriale</i>	»	294
1. Premessa	»	294
2. I beni pignorati	»	295
3. Caratteristiche dei beni da valutare	»	295
4. Divisibilità. Regolarità edilizia	»	300
5. La consistenza	»	300
6. Il criterio di stima che verrà adottato. Valutazioni. Motivazioni	»	304
6. <i>Il più probabile valore di un complesso residenziale sito nel Comune di Villeneuve</i>	»	306
1. Premessa	»	306
2. Il complesso pignorato	»	307
3. Ubicazione del complesso. Ulteriori caratteristiche sommarie	»	313
4. Divisibilità. Normativa urbanistica. Regolarità edilizia	»	319
5. La consistenza	»	324
6. Il criterio di stima. Valutazione. Motivazioni	»	333
7. Iva. In.v.im. Le formalità da cancellare	»	334
7. <i>Il più probabile valore di alcune porzioni di immobili in parte in Milano e in parte in Novate Milanese</i>	»	335
1. Premessa	»	335
2. Aspetti inerenti il pignoramento degli immobili	»	336
3. La titolarità	»	337
4. La documentazione ipocatastale	»	337
5. Descrizione dei beni. Stato locativo	»	338
6. Il più probabile valore venale delle unità immobiliari	»	350
7. Profili edilizio-urbanistici. L'aspetto della regolarità edilizia	»	352
8. Formalità conclusive	»	353
CAPITOLO VI	LE STIME NEL PROCESSO FALLIMENTARE O NELL'AMBITO DEI CONCORDATI PREVENTIVI	» 354
CAPITOLO VII	ESEMPI DI STIME NEL PROCESSO FALLIMENTARE O NELL'AMBITO DEL CONCORDATO PREVENTIVO	» 369
1. <i>Stima espletata in un processo fallimentare. Il più probabile valore di mercato di un complesso a Ceselette comprendente più fabbricati destinati alla produzione di motori oleodinamici</i>	»	369
1. Premessa	»	369
2. Accertamento della proprietà	»	370
2. <i>Stima espletata in un processo fallimentare. Il più probabile valore di un capannone, di porzione di un fabbricato residenziale e di alcuni terreni a Cercenasco, nonché di alcuni mobili e attrezzi</i>	»	376
1. Una divisione preliminare	»	376
2. L'assegnazione dei lotti	»	378
3. La consulenza espletata per conto del tribunale	»	380
3. <i>Consulenza svolta nell'ambito di una procedura di amministrazione controllata. Stato di consistenza e relativa stima dei lavori eseguiti in un cantiere a Concorezzo</i>	»	394
1. Lo stato di consistenza	»	394
2. La determinazione del più probabile costo dei lavori eseguiti	»	398
3. Il computo metrico-analitico	»	401
4. <i>Analisi dei prezzi delle opere di finiture riferite al listino della C. di C. di Milano. Palazzo uffici doganali. Computi eseguiti dal Consulente della Magazzini Generali Brianza</i>	»	411
5. <i>Computo del ferro per le opere in c.a. Palazzo uffici doganali. Computi eseguiti per conto della Magazzini Generali Brianza</i>	»	425
6. <i>Computo metrico estimativo con riferimento al listino della C. di C. di Milano. Palazzo uffici doganali. Computi eseguiti per conto della Magazzini Generali Brianza</i>	»	425

	7. <i>Stima espletata in un processo fallimentare. Il più probabile valore di alcuni immobili siti a Milano, Cesano Boscone, Cornaredo, Galliate, Novara, Casargo, La Spezia e sull'isola Palmaria</i>	»	449
	1. Premessa	»	449
	2. Che cosa occorre valutare	»	449
	3. Il box sito in Cesano Boscone, via Gorizia	»	449
	4. Il box sito in Milano, via dei Transiti	»	452
	5. I cinque appartamenti siti in Milano, via delle Primule	»	456
	6. I due appartamenti contigui siti in Milano, via Capecelatro	»	470
	7. L'appartamento sito in Milano, via Cherubini	»	473
	8. L'appartamento sito in Milano, via Dolci	»	477
	9. L'appartamento sito in Milano, via Raffaello Sanzio	»	480
	10. Gli appartamenti siti a Cornaredo	»	484
	11. Fabbricato sito in Galliate	»	494
	12. L'appartamento ed il box siti a Novara	»	503
	13. L'immobile sito a Casargo	»	508
	14. L'appartamento sito a La Spezia	»	519
	15. Il terreno sito a Portovenere	»	525
	16. Il più probabile valore di un appartamento e di un box siti a Cornaredo	»	530
	17. Conclusioni	»	534
	8. <i>Stima espletata in un processo fallimentare. Il più probabile valore di alcuni immobili siti in parte a Gravellona Toce ed in parte a Miasino</i>	»	538
	1. Premessa	»	538
	2. Caratteristiche dei beni	»	538
	3. La consistenza. Il valore. Conclusioni	»	546
CAPITOLO VIII	LE STIME NEL PROCESSO PENALE	»	549
CAPITOLO IX	ESEMPIO DI STIMA IN UN PROCESSO PENALE.....	»	560
	<i>Il più probabile valore di mercato di quattro fabbricati in Milano e di terreni a Peschiera Borromeo</i>	»	560
	1. Considerazioni preliminari in merito alla lottizzazione Anemoni est	»	560
	2. Una prima stima sommaria degli immobili	»	561
	3. Una seconda stima sommaria degli immobili	»	562
	4. Una terza stima sommaria dei fabbricati	»	564
	5. Una quarta stima sommaria dei fabbricati	»	565
	6. Pareri tecnici di vari professionisti	»	567
	7. Una ulteriore stima sommaria dei terreni	»	580
	8. Ancora alcune considerazioni di contenuto estimale inerenti i terreni	»	594
	9. La consulenza tecnica di parte	»	597
	10. La consulenza d'ufficio	»	604
CAPITOLO X	ESEMPIO DI STIMA IN TEMA DI USUFRUTTO.....	»	675
	<i>Il più probabile valore dell'usufrutto di un compendio immobiliare destinato a civile abitazione in Milano</i>	»	675
	1. Premessa	»	675
	2. Aspetti inerenti il pignoramento dell'immobile	»	676
	3. La titolarità	»	676
	4. La documentazione ipocatastale	»	677
	5. Ulteriori precisazioni inerenti il compendio immobiliare. Stato locativo	»	679
	6. Il più probabile valore venale dell'usufrutto.....	»	686
	7. Profili edilizio-urbanistici. L'aspetto della regolarità edilizia	»	690
	8. Formalità conclusive	»	691
CAPITOLO XI	ESEMPIO DI STIMA IN TEMA DI DIMINUZIONE DI VALORE DI UN APPARTAMENTO COME CONSEGUENZA DEL MANCATO RISPETTO DI DISTANZE	»	693

	<i>L'eventuale diminuzione di valore di un appartamento nel Comune di Basiglio, loc. Romano Paltano, Milano 3, residenza Sassi 122, come conseguenza dell'edificazione di un fabbricato prospiciente</i>	» 693
	1. Introduzione.....	» 693
	2. La situazione dei luoghi	» 693
	3. Se la situazione all'aprile 1982 sia mutata rispetto a quella alla data della presente consulenza	» 694
	4. L'eventuale diminuzione di valore dell'alloggio	» 695
	5. Conclusioni	» 706
CAPITOLO XII	ESEMPIO DI STIMA IN TEMA DI CONVERSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ.....	» 708
	<i>Il più probabile valore venale di alcuni alloggi in Milano. Le migliori da apportare e loro entità economica. Eventuale sussistenza di un abuso urbanistico</i>	» 708
	1. Premessa	» 708
	2. Il più probabile valore venale degli alloggi e dei boxes con riferimento all'epoca contrattuale	» 708
	3. Le migliori e loro entità economica	» 755
	4. L'aspetto dell'eventuale sussistenza di un abuso urbanistico	» 791
CAPITOLO XIII	ESEMPI DI STIME IN TEMA DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA.....	» 802
	<i>1. Il valore della proprietà superficiaria del sottosuolo di pertinenza di un terreno sito a Bresso costituente la copertura di un fabbricato interrato in presenza di uno strumento urbanistico in itinere</i>	» 802
	1. Premessa	» 802
	2. Aspetti inerenti il pignoramento dell'immobile	» 802
	3. La titolarità	» 803
	4. La documentazione ipocatastale	» 803
	5. Descrizione del bene. Stato locativo	» 803
	6. Il più probabile valore venale dell'immobile	» 806
	7. Profili edilizio-urbanistici	» 809
	8. Formalità conclusive.....	» 809
	<i>2. Il più probabile valore venale di una quota della proprietà superficiaria di un laboratorio a Vignate</i>	» 810
	1. Premessa	» 810
	2. L'immobile. Aspetti inerenti il pignoramento dell'immobile.....	» 810
	3. La titolarità	» 811
	4. La documentazione ipocatastale	» 812
	5. Descrizione dei beni. Stato locativo	» 814
	6. Il più probabile valore venale della quota del laboratorio	» 816
	7. Profili edilizio-urbanistici. L'aspetto della regolarità edilizia	» 821
CAPITOLO XIV	ESEMPIO DI STIMA IN TEMA DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI ALLOGGI DI EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE	» 823
	<i>Il più probabile valore di tre unità immobiliari in Milano</i>	» 823
	1. Premessa	» 823
	2. Le unità immobiliari. I termini del problema estimale	» 823
	3. Valutazione	» 835
	4. Conclusioni	» 841
	5. Sentenza parziale n. 10.772/1998 del Tribunale nella causa Perrone Giovanni Battista ed altri contro Ente Ferrovie dello Stato	» 842
CAPITOLO XV	LE STIME IN TEMA DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ	» 845

CAPITOLO XVI	ESEMPIO DI STIMA IN TEMA DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ..... »	849
	<i>Il patrimonio di una società con riferimento al valore di un immobile industriale a Desio</i>	849
	1. Premessa	849
	2. Precedenti storici.....	850
	3. Criteri estimativi	851
	4. Il patrimonio sociale a valore contabile	852
	5. Conclusioni	863
CAPITOLO XVII	LE STIME IN TEMA DI DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE	865
CAPITOLO XVIII	ESEMPIO DI STIMA IN TEMA DI DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE .. »	890
	<i>L'indennità dovuta per l'espropriazione di un terreno a Vimercate</i> »	890
	1. Considerazioni del Consulente dell'espropriato	890
	2. Il parere legale dell'espropriato	894
	3. Il parere legale dell'Ente espropriante	895
	4. Considerazioni conclusive dell'Ente espropriato	898
	5. Considerazioni conclusive dell'Ente espropriante	900
	6. L'opinione del Consulente dell'Ente espropriante	901
	7. La consulenza d'ufficio.....	902
CAPITOLO XIX	LE STIME IN TEMA DI DIVISIONE DI IMMOBILI	916
CAPITOLO XX	ESEMPIO DI STIMA IN TEMA DI DIVISIONE DI IMMOBILI	922
	<i>La divisibilità di un cortile e di altre parti comuni di un immobile a Novate Milanese</i>	922
	1. Premessa	922
	2. Descrizione dei beni. L'oggetto della vertenza. Le quote di comproprietà	924
	3. Divisibilità. I conguagli. I costi delle opere. Situazione catastale. Coerenze. Situazione edilizio-urbanistica. Il valore di mercato. L'aspetto del pericolo	931

Premessa

Quest'opera esce, per i tipi di altro editore, rispettivamente dopo la prima e la seconda edizione dei volumi La valutazione degli immobili. Elementi e modelli e Guida alla consulenza tecnica, dei quali costituisce un radicale aggiornamento: un'occasione per l'Autore di lanciare uno sguardo retrospettivo e critico e, appunto per questo, una tentazione. Gli anni non trascorrono senza che un pensiero si evolva, si trasformi e venga approfondito. Pertanto la tentazione di modificare l'economia dell'opera in funzione delle riflessioni intraprese dopo le edizioni precedenti era grande. Ma allora occorre scrivere un altro libro.

Abbiamo preferito aggiornare e completare la struttura dei volumi precedenti, anche in considerazione della favorevole accoglienza dei Lettori, rendendoli più ricchi nella parte operativa degli esempi di perizie, con un apparato critico più esaustivo e compiuto, per collocare in una prospettiva nuova, di vero e proprio trattato, appunto, questa esplorazione, con tutto ciò che è ragionevolmente possibile conoscere della casistica delle consulenze tecniche in tema di stima degli immobili (1).

L'Autore, fondatore e già direttore della Rivista del Consulente Tecnico, edita da oltre vent'anni, opera da lungo tempo come Consulente per conto dell'Autorità giudiziaria: emanazione naturale di questa attività è il presente trattato monotematico, interamente dedicato alle stime degli immobili e ai problemi ad esse connessi.

Nel volume si esaminano anche i fondamenti e la prassi procedurale della consulenza tecnica, tenendo conto di alcuni concetti essenziali che ogni Consulente deve conoscere.

Sono state volutamente inserite alcune relazioni semplici, addirittura elementari, nonché altre che riguardano, invece, argomenti singolari, non agevolmente riscontrabili nel campo professionale, con la finalità di favorire l'acquisizione di una mentalità di carattere pratico che deve rivelarsi elastica, chiara e coerente nello stesso tempo, portando nell'elaborato peritale ad una trattazione degli argomenti svolta con semplicità e secondo un ordine consequenziale.

In merito all'aspetto estimale, la finalità delle relazioni riportate come esempi nella parte operativa non è quella di proporre dei valori di mercato, in quanto questi possono variare sensibilmente, con il tempo, la zona e altri innumerevoli fattori: è pur vero che i valori venali, come quelli riportati in varie parti del presente trattato, sono quelli effettivamente rilevati nei singoli casi reali ai quali ciascun esempio di relazione si riferisce (2), ma è pacifico che tali valori non hanno significato se espunti dal contesto in cui di volta in volta sono stati considerati: la finalità è stata quella di illustrare, prendendo spunto da fatti realmente accaduti, alcuni degli innumerevoli modi in cui potrebbe essere sviluppata una consulenza tecnica in tema di stima degli immobili, senza trascurare considerazioni di contenuto tecnico.

Il trattato esamina la diffusa casistica della stima degli immobili, con numerose note, commenti, riferimenti bibliografici e una antologia di testi (3) sulla materia. Si riporta ordinata-

(1) L'attuale edizione contiene molto materiale in più rispetto alle edizioni precedenti: alcune parti del testo sono state integrate con diffuse note esplicative, del tutto, o quasi, assenti nelle edizioni precedenti.

(2) Per motivi intuibili nelle relazioni allegate sono stati omessi – o sostituiti – i nomi delle parti: i nomi di persone e di luoghi e gli altri elementi di riferimento sono stati modificati o soppressi, sia per rispettare le parti interessate sia per spersonalizzare gli elaborati. All'autore interessa l'episodio, il *caso clinico*.

(3) Relativamente ai brani di terzi, riportati nel presente volume, l'autore è a disposizione per soddisfare eventuali pretese degli aventi diritto.

mente il materiale raccolto nel tempo dall'Autore: si tratta di appunti, pareri, interpretazioni dottrinarie e insiemi di decisioni che sono stati espressi nel corso del tempo intorno al tema della presente opera. Il volume fornisce puntuali indicazioni e guida il Lettore passo passo nella predisposizione di consulenze tecniche e di controrelazioni in materia di stima degli immobili.

Di volta in volta, il professionista deve individuare la metodologia più adatta, se occorre inventarla, costruire un elaborato permeato di scienza ma rispettoso della logica e della procedura. La via migliore per la formazione di un Consulente tecnico è quella di fornire una serie di casi concreti perché nello svolgimento di questi ultimi che il Consulente trova l'indicazione e la soluzione degli innumerevoli problemi che deve risolvere. Quando il problema è definito da vincoli precisi e quando risulti chiara l'applicazione pratica per la quale la consulenza è richiesta, allora l'equazione peritale è esaurita.

Una parte delle relazioni di stima che costituiscono la raccolta di questo volume sono state redatte antecedentemente all'entrata in vigore della moneta unica europea, cioè dell'euro (€): per detto motivo gli importi sono in lire (£), e non poteva essere diversamente, in quanto non si poteva adottare una moneta diversa rispetto a quella in vigore al momento della stesura di ciascuna relazione. Conseguentemente, per logica e per forza di cose, anche gli importi richiamati nei commenti e nelle note alle relazioni sono in lire, onde non creare confusione.

Si tenga, poi, conto che la finalità del presente volume non è quella di fornire dei valori, degli importi, che in qualche modo possano servire di base a considerazioni di contenuto estimale. Il volume si propone di fornire un indirizzo di lavoro a coloro che, per necessità professionali oppure perché all'inizio della loro attività, si trovano in difficoltà nell'impostare o sviluppare una consulenza tecnica concernente parte dei molteplici aspetti operativi della tematica estimale con specifico riguardo agli immobili.

L'Autore ha fondato e diretto la Rivista del Consulente Tecnico, ora pubblicata dalla casa editrice Maggioli; ha, inoltre, pubblicato i volumi:

- *Professione Consulente tecnico*
- *Perizie e pareri*
- *La relazione di perizia nei casi di divisione di immobili*
- *La consulenza tecnica sui danni nelle costruzioni*
- *Gli aspetti estimali del diritto di usufrutto*
- *Guida alla consulenza tecnica*
- *Teoria e tecnica della consulenza*
- *Elementi e modelli per la valutazione degli immobili. La perizia nelle esecuzioni immobiliari*
- *Metodologia della consulenza tecnica*
- *Reati edilizi. La consulenza per conto dell'Autorità penale. Aspetti operativi*
- *Guida ai reati edilizio-urbanistici*
- *Tariffe delle professioni tecniche. Architetti, ingegneri, geometri e consulenti giudiziari. Commenti. Norme di comportamento*
- *L'espropriazione per pubblica utilità. Trattato teorico-pratico. Determinazione dell'indennità. Stime. Tipologia di consulenze tecniche.*

Capitolo I

Elementi e modelli per la valutazione degli immobili

1. Il contenuto delle consulenze tecniche. Nella stesura di perizie estimative i primi passi sono i seguenti: occorre porre attenzione ai *documenti* che vengono trasmessi esaminando attentamente il fascicolo d'ufficio al fine di controllare che non manchino documenti e per verificare che vi sia corrispondenza tra i vari documenti, quindi calcolare (e verificare) la superficie (4). Quindi descrivere e predisporre la bozza della perizia. I documenti catastali consistono fondamentalmente in cinque ordini di elaborati costituiti da *mappe catastali, tavole censuarie, registro delle partite o partitario, schedario dei possessori* ed infine *prontuario dei numeri di mappa*. La *mappa catastale* di ciascun Comune censuario è suddivisa in più fogli di mappa a perimetro chiuso, generalmente in scala 1:2000, con estremi che vanno dalla scala 1:500 alla scala 1:4000, variabili a seconda della dimensione delle particelle. Sulle *mappe* sono indicate le strade, i fabbricati, i canali, i fiumi e a volte l'altimetria: per renderne più agevole la consultazione le mappe sono generalmente contenute in un quadro di insieme, o *mappa particellare*, in scala 1:20.000.

La relazione tecnica, a grandi linee, dovrebbe contenere le seguenti sezioni: premessa e descrizione del mandato, descrizione del fatto, descrizione delle operazioni peritali, esame degli atti, esame delle memorie tecniche di parte, normativa di riferimento, considerazioni tecniche, risposta ai quesiti, conclusioni.

Negli allegati sarà poi utile inserire fotografie, schemi, disegni e calcoli a supporto di quanto inserito in relazione.

Si rammenti che può essere attribuito un valore processuale alle singole informazioni raccolte dal Consulente d'ufficio solo se vengono specificate le fonti, le quali debbono essere tali che il Giudice, dopo averle liberamente valutate, possa trarre elementi utili alla formazione del proprio convincimento (5).

Una buona consulenza tecnica in campo estimale deve contenere i seguenti argomenti, così logicamente e consequenzialmente esposti:

- Il quesito;
- I Consulenti di parte. Le operazioni peritali. I sopralluoghi;
- Definizione del valore;
- Limiti della presente relazione;
- I cespiti oggetto della presente relazione;
- L'entità delle quote;
- Situazione catastale;
- Caratteristiche dei fabbricati;
- Data delle costruzioni;

(4) Giunti alla superficie coperta è opportuno calcolare prima la consistenza in quanto la superficie coperta si ricava successivamente.

(5) Paola Francone e Giulio Pirocco, *Il ruolo dell'esperto nel processo civile*, in *Ingegneritorino*, rivista dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, n. 1, gennaio-marzo 2005.

Il Comune;
 La zona. Il tessuto urbano;
 Caratteristiche costruttive;
 Le planimetrie;
 Lo stato locativo;
 Il mercato;
 Il criterio di stima;
 La divisibilità dei beni (6);
 Criteri per il calcolo degli indici metrici. Le superfici;
 Il più probabile valore venale dei singoli fabbricati che compongono la massa;
 Situazione edilizio-urbanistica; aspetti edilizio-urbanistici;
 Il più probabile valore venale;
 Clausole da rispettare nella divisione (7);
 I dati catastali e le coerenze a corpo delle porzioni immobiliari;
 Risposta riepilogativa al quesito;
 Formalità conclusive.

Il Consulente tecnico, così denominato l'esperto di particolare competenza tecnica dal quale il Giudice o la parte può farsi assistere per il compimento di singoli atti o per tutto il processo, è pure denominato *perito*: mentre l'espressione *Consulente tecnico* viene adoperata in materia civile per indicare sia l'esperto nominato dal Giudice che quello nominato dalla parte, in materia penale viene adoperata per indicare solo quello nominato dalla parte; l'esperto nominato dal Giudice viene denominato invece *perito*.

Le operazioni di consulenza tecnica possono essere distinte in tre fasi. La prima può definirsi *fase conoscitiva* e comprende le ispezioni, le ricognizioni, le acquisizioni documentali e informative, cioè l'attività del Consulente tecnico diretta ad acquisire la conoscenza di tutto il materiale utile per l'ulteriore fase critica o di giudizio. La seconda può essere definita *fase critica* ovvero *di giudizio*, ed è la risultante di una complessa attività di riflessione e di elaborazione del materiale conoscitivo raccolto, che vien compiuta in modo personale e autonomo dal Consulente tecnico, sulla base delle capacità specialistiche di cui è dotato. La terza può essere definita *fase documentale*, e consiste nell'attività di documentazione delle due fasi precedenti; può avere ad oggetto l'elaborazione di una relazione scritta con le necessarie allegazioni, oppure l'inserimento del parere del Consulente tecnico nel processo verbale di udienza ove tale parere sia manifestato direttamente in udienza al Giudice.

La *fase conoscitiva* è diretta ad acquisire tutti quei dati empirici, di fatto e normativi tecnici che sono posti a fondamento della fase critica o di giudizio, al fine di rendere il parere tecnico adeguato ai quesiti formulati dal Giudice, e quanto più razionale rispetto al caso sottoposto a giudizio. Pertanto, saranno ancora una volta i quesiti, nel loro contenuto, ad orientare la fase conoscitiva verso articolazioni operative che garantiscano un risultato efficace.

Nella *fase conoscitiva*, il Consulente tecnico si avvale di quegli strumenti conoscitivi che la tecnica e l'esperienza prevedono e l'ordinamento consente. Proprio per l'importanza di tale fase, la quale è diretta ad acquisire tutto quel materiale che sarà elaborato nella fase critica, e che costituisce la base di obiettivo confronto e riscontro del parere tecnico, al fine di verificarne logicità e consequenzialità tecnica, è previsto che i difensori, i Consulenti tecnici e le parti stesse possano assistere all'esperimento delle relative operazioni.

È previsto, peraltro, che i soggetti predetti possano fare al Consulente tecnico osservazioni, deduzioni, oppure porre richieste o chiedere chiarimenti, al fine di contribuire, nella dialettica

(6) Da inserire in quelle consulenze che ineriscono anche la divisibilità del patrimonio immobiliare.

(7) Da inserire in quelle relazioni di consulenza che ineriscono anche la divisibilità del patrimonio immobiliare.

ca processuale, a costituire la suddetta base conoscitiva. Appare, quindi, del tutto conseguente la previsione del contraddittorio nella suddetta fase peritale, non solo a fini difensivi, per aprire il dibattito giudiziale verso conclusioni tecniche alternative a quelle del Consulente tecnico, e quindi per costruire *un'altra verità tecnica* sulla quale articolare il dilemma decisionale del Giudice, ma anche ai fini di mera collaborazione con il Consulente tecnico nella verifica della scelta degli strumenti conoscitivi e dei dati di fatto utilizzabili per l'attività di giustizia.

Della fase conoscitiva costituisce un'operazione ricorrente l'ispezione dei luoghi o dei documenti, che il Consulente tecnico eseguirà in contraddittorio delle parti nella data e nel luogo prefissati, di cui cioè le parti hanno avuto o potuto avere conoscenza. I rilievi fotografici e planimetrici costituiscono di tali operazioni l'opportuna documentazione.

L'ispezione si risolve nell'osservazione, nella constatazione e nella rilevazione di dati obiettivi, che il Consulente tecnico esegue presso il cantiere edile previo accesso nei luoghi, oppure, in caso di ispezione documentale, presso uffici pubblici e privati, ai quali è autorizzato dal Giudice ad accedere.

In caso di opposizione da parte del privato all'accesso del Consulente tecnico oppure all'ispezione dei luoghi o documentale, sempreché quello abbia la disponibilità del bene da sottoporre ad ispezione, il Consulente tecnico, impedito nell'indagine, deve rivolgersi al Giudice procedente, per rimuovere la causa dell'impedimento. Il Giudice, nel giudizio penale, oltre a poter configurare ipotesi di reato nel comportamento riottoso dell'autore dell'impedimento (per esempio, i reati previsti dagli *art.li 336, 337 e 378 Cp*), darà i provvedimenti opportuni per vincere l'ostacolo frapposto, ad esempio, ordinando il sequestro dell'immobile o dei documenti, ove si tratti di perizia in un processo penale. In caso di giudizio civile, il comportamento ostativo alla consulenza tecnica proveniente dalla parte potrà essere considerato e valutato ai fini della decisione della lite in senso sfavorevole all'autore di tale comportamento (*art. 118 1° co. Cpc*). Ove il predetto impedimento provenga da un terzo, il Giudice può procedere alla condanna di costui ad una pena pecuniaria (*art. 118 ultima parte Cpc*); in entrambi i casi suddetti il Giudice può, su istanza di parte, ordinare il sequestro giudiziario del bene da sottoporre a consulenza tecnica.

L'ispezione può riguardare anche documenti nella disponibilità di uffici pubblici o privati. Al riguardo, il Consulente tecnico può incontrare notevoli difficoltà pratiche nel comunicare con gli uffici pubblici, ove sono custoditi atti e documenti da esaminare e da cui estrarre copia. Le difficoltà possono riguardare la mancanza di conoscenza da parte del Consulente tecnico dell'organizzazione formale o di quella informale dell'ufficio, nonché la riottosità burocratica del personale dell'ufficio pubblico a comunicare con persona estranea all'organizzazione, per diffidenza verso l'estraneo (il Consulente tecnico), osservatore e fonte di informazioni per conto di un'autorità esterna, dotata peraltro di potere giudiziario.

Il Consulente tecnico può acquisire la conoscenza dell'organizzazione dell'ufficio pubblico, sotto l'aspetto formale, attraverso la visione dell'organigramma, di cui può avere la disponibilità consultando leggi e regolamenti, oppure comunicando con il dirigente dell'ufficio stesso. Difficilmente, invece, il Consulente può avere conoscenza dell'aspetto informale dell'organizzazione, cioè dell'organizzazione che di fatto, per prassi o per disfunzioni funzionali, l'ufficio nel tempo è venuto ad assumere.

Il Consulente tecnico solamente dopo interviste con il dirigente o con i capi dei servizi potrà acquisire una sufficiente conoscenza dell'organizzazione dell'ufficio, al fine di poter richiedere ed ottenere i documenti utili per la perizia, in modo affidabile e tempestivamente, senza incorrere nei pericoli derivanti da un affidamento passivo alla disponibilità del personale dell'ufficio, sovente non interessato ad informare esattamente ed esaurientemente il Consulente tecnico.

È opportuno, pertanto, che il Consulente tecnico, ove si accorga di atteggiamenti maliziosi di

simulata disponibilità dei membri dell'ufficio pubblico, formalizzi per iscritto, in modo chiaro e preciso, le richieste informative e documentali rivolte a costoro, riferendo eventuali ed ulteriori ritardi, omissioni o altre maliziose attività dei funzionari o impiegati pubblici, al Giudice procedente. Questi, oltre a poter ipotizzare a carico di costoro illeciti penali, può acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento della perizia o mediante il sequestro penale, anche a seguito di perquisizione, oppure mediante ordine di esibizione (**art. 342 Cpp**), nei casi in cui si tratti di perizia nel processo penale, oppure, nei giudizi civili, tramite sequestro giudiziario, ordine di esibizione (**art. 210 Cpc**), oppure richiesta di informazioni all'autorità amministrativa (**art. 213 Cpc**).

La materiale stesura della relazione di consulenza tecnica riassume ed espone le risultanze delle indagini precedenti (assunzione ed elaborazione dei dati raccolti). Dall'**art. 195 Cpc** si desume che la relazione può avvenire in due forme: orale o scritta.

Si può avere la **forma orale** quando alle operazioni di rilevamento dei dati occorrenti alla perizia abbia sempre partecipato il Giudice. In questo caso tutto lo svolgimento della perizia è avvenuto durante l'udienza, anche se essa si sia svolta non nelle aule giudiziarie, ma sui luoghi di ispezione, ed ogni atto compiuto risulta dal processo verbale. In questo caso il Consulente, se il Giudice lo autorizza, può, al termine dei rilevamenti in fatto, esprimere oralmente le sue conclusioni, che vengono verbalizzate. A questa forma di relazione orale, nella pratica non si fa però quasi mai ricorso. Normalmente il Giudice dispone che il Consulente **rediga la relazione per iscritto**. In questo caso il documento assume la massima importanza perché esso sta, o deve stare, sostanzialmente alla base della decisione della causa.

È sulla sua interpretazione che i difensori disquisiranno nelle proprie *conclusionali* e, probabilmente, nei successivi gradi del giudizio, analizzandola punto per punto e cercando di scoprire, con l'aiuto dei Consulenti tecnici di parte, i punti più deboli come costruzione logica e come impostazione scientifica.

La relazione deve soprattutto essere *chiara, logica ed esauriente*.

Essa, grosso modo, si divide in due parti che riproducono e riassumono le prime due fasi dell'attività del Consulente tecnico.

La *prima parte* conterrà: **a.** in primo luogo, con brevi cenni, i dati relativi alle operazioni preliminari alla consulenza: l'indicazione delle parti, del Giudice, l'oggetto di causa, la data dell'*ordinanza* ⁽⁸⁾ con cui il Consulente è stato investito dell'incarico, la data del giuramento, il termine fissato per la presentazione della relazione e la sua eventuale proroga, **b.** il quesito, **c.** la data di inizio delle operazioni peritali, e la succinta esposizione degli eventuali sopralluoghi e rilievi effettuati con l'indicazione delle parti che vi hanno assistito. In particolare dovranno essere indicate, sia pur brevemente, tutte le notizie acquisite nel corso delle indagini e che hanno contribuito a formare il convincimento del Consulente, **d.** le eccezioni even-

(8) *Ordinanza*. Provvedimento che tipicamente assolve la funzione c.d. *ordinaria* del processo, ossia quella di regolare l'*iter* procedimentale eventualmente risolvendo le questioni che possono insorgere in proposito tra le parti; perciò di solito l'*ordinanza* presuppone il contraddittorio tra le parti e, in relazione a ciò, la legge (**art. 134 Cpc**) dispone che essa sia *succintamente motivata*.

Soltanto in casi eccezionali ed espressamente previsti dalla legge, l'*ordinanza* assolve una funzione direttamente *decisoria*.

La disciplina contenuta nell'**art. 134 Cpc** dispone che l'*ordinanza*, se pronunciata in udienza, sia inserita nel processo verbale; mentre se è pronunciata fuori dall'udienza, sia scritta in calce al processo verbale oppure in foglio separato, munito della data e della sottoscrizione del giudice, o, quando questo è collegiale, dal presidente.

Anche l'*ordinanza*, quando non è pronunciata in udienza, va comunicata dal cancelliere alle parti, salvo che la legge ne prescriba la notificazione. L'*ordinanza* è provvedimento di solito revocabile (Mandrioli Crisanto: *Corso di diritto processuale civile*, 5ª ed., Torino, gennaio 1985, Giappichelli Editore, 1° vol., pag. 348).

L'*ordinanza dichiarativa di contumacia* è sindacabile in cassazione soltanto per mancanza o vizio logico di motivazione (**Cass. pen. sent. 21 febbraio 1963** in *Riv. Giur. Ed.*, 1956, 1ª parte, pag. 625 e 626).

tualmente sollevate dalle parti ⁽⁹⁾ sullo svolgimento delle operazioni ed in particolare i rilievi critici formulati oralmente o per iscritto dai Consulenti di parte ed infine *e*. l'indicazione del giorno di chiusura delle operazioni di rilevamento.

La *seconda parte* è più impegnativa in quanto in essa il Consulente dovrà esporre, su base rigidamente scientifica, ma nello stesso tempo chiara e comprensibile per il Giudice, le ragioni del suo convincimento.

A questa seconda parte, in maniera speciale, si addicono i requisiti sopra accennati come comuni a tutta la relazione: deve esser *chiara, logica ed esauriente*.

Chiara: per poter essere agevolmente compresa dal Giudice. Il rigore scientifico deve essere accompagnato e reso meno arido per il Lettore inesperto da brevi delucidazioni, che valgono a spiegare, per quanto è possibile, le formule, i grafici, i termini strettamente scientifici e le ragioni di certi passaggi, richiamando, quando occorra, i documenti o i verbali a cui l'indagine si riferisce.

Logica, cioè organica, senza salti di pensiero o interruzioni. A tale scopo può costituire opportuna premessa l'indicazione del metodo adottato per giungere alle conclusioni, in maniera da guidare agevolmente il Lettore attraverso una serie di ragionamenti concordanti alla dimostrazione che si vuole fornire.

Esauriente, cioè tale da non lasciare alcun punto del quesito senza risposta e da non lasciare alcuna delle critiche o dei rilievi mossi dai Consulenti di parte senza confutazione. Essere esaurienti non significa però, d'altra parte, essere sovrabbondanti. Nella relazione debbono essere soprattutto evitate le digressioni dal tema o dall'ambito dei quesiti proposti. Le digressioni finiscono col far confondere l'oggetto dell'indagine e col rendere disorganica tutta l'esposizione.

Potranno essere allegate alla relazione, quando siano necessarie od utili a rendere più chiara l'esposizione, anche tavole, piante, schizzi, riproduzioni, fotografie, ecc. ⁽¹⁰⁾.

2. Prime definizioni. Fabbricato o edificio. Costruzione. Alloggio. Vano. Stanza. Per *fabbricato o edificio* si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti ⁽¹¹⁾, che disponga di uno o più liberi accessi dalla via, e possa avere una o più scale autonome. *Concetto di costruzione*. In tema di *costruzioni* la legge detta prescrizioni diverse.

- a.** Per costruzione, ai fini dell'applicazione dei limiti di distanza, si deve intendere ogni opera edilizia, non necessariamente in muratura, che abbia carattere di *stabilità*, in modo da assumere una rilevanza concreta in ordine ai pericoli, che le norme sulle distanze tendono ad evitare, all'igiene e alla sicurezza pubblica. È necessario quindi che la fabbrica *non sia provvisoria*, come quelle allestite per determinate occasioni o per un limitato (o ben determinato) periodo di tempo, la cui soggezione ai limiti di legge nasce dal momento in cui cessa il carattere di temporaneità e di

⁽⁹⁾ *Eccezione*. In senso generico con questo termine si fa riferimento a qualunque difesa opposta dal convenuto intesa a contrastare la domanda attrice sia in relazione alla sostanza (come per esempio, quella tendente a dimostrare l'inesistenza del diritto preteso), sia in relazione alla forma (come, per esempio, quella tendente a dimostrare l'incompetenza). È da qui la distinzione fra eccezione sostanziale e eccezione processuale o di rito. In senso tecnico si fa riferimento alla specifica deduzione di un fatto produttivo della estinzione della prestazione come, per esempio, l'eseguito pagamento, il compimento della prescrizione, ecc., oppure di un fatto produttivo di impedimento all'esecuzione della prestazione come, per esempio, il dolo, l'errore, la violenza, ecc. (Favata Angelo: *Dizionario dei termini giuridici*, 9^a ed., Piacenza, 1985, Editrice La Tribuna, pag. 109).

⁽¹⁰⁾ Vedere Galloni Giovanni: *Il tecnico nel processo*, Edizioni Agricole, Bologna, 1955, pp. 41-42.

⁽¹¹⁾ Oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto.

provvisorietà. Per *costruzione* deve ritenersi non solo l'opera che abbia le caratteristiche di un edificio o di altra fabbrica in muratura, ma anche ogni altra opera che abbia caratteri di solidità e stabilità e di immobilizzazione rispetto al suolo, ancorché manchi di propria individualità ed autonomia in quanto costituente un semplice accessorio del fabbricato.

- b.** Le *materie* di cui possono essere composte le costruzioni soggette a vincoli possono essere le più varie; quindi la fabbrica può essere posta in essere sia con pietre, calce e mattoni, sia con l'impiego solo di legno o di altre materie di norma.
- c.** La *forma* può essere la più svariata e può avere le più varie caratteristiche, come l'assenza delle pareti, ben potendosi configurare, in tali circostanze, la formazione, tra l'una e l'altra costruzione, di spazi sufficienti a quelle esigenze di sicurezza e di igiene, tenute presenti dal legislatore nel prescrivere le distanze.
- d.** Per calcolare la distanza nelle costruzioni, stabilita dall'**art. 873 Cc.**, non può farsi distinzione fra *parti principali* dell'edificio e *parti accessorie*, aventi una funzione complementare od ornamentale, ma, in considerazione delle specifiche finalità della norma, occorre tener conto dell'oggettiva idoneità, dell'elemento costruttivo, a determinare per la sua struttura, entità ed ubicazione, intercapedini che siano fonte di danno o comunque di apprezzabile pericolo. Per quanto riguarda i balconi è necessario, pertanto, accertare, in relazione ad ogni singola fattispecie, se essi per l'entità, la funzione e lo sviluppo della sporgenza e dell'aggetto, siano tali da costituire o meno una vera e propria intercapedine e cioè un ambito dannoso e pericoloso in misura apprezzabile.
- e.** Non sono soggette all'obbligo di distanze le costruzioni *interrate*, in quanto non possono costituire intercapedini dannose.
- f.** Per quanto riguarda i muri di contenimento, che sono costruzioni le quali sono da un lato interrate e dall'altro fuori terra, la giurisprudenza ⁽¹²⁾ è contrastante.
- g.** L'obbligo di distanza va osservato anche in materia di condominio da parte delle costruzioni private realizzate nell'ambito di un condominio.
- h.** Nel computo delle distanze occorre anche tenere conto delle costruzioni abusive salvo che non sia intervenuto un ordine specifico di abbattimento.
- i.** L'obbligo di distanza va osservato anche nelle sopraelevazioni ⁽¹³⁾.

Nella *nozione giuridica di costruzione* costituente modifica del territorio comunale per la quale occorre la concessione edilizia, rientrano tutti quei manufatti che, non necessariamente infissi al suolo e pur semplicemente aderenti a questo, alterino lo stato dei luoghi in modo stabile e non meramente occasionale (**C. Stato, n. 397/1987; C. Stato, n. 607/1981**).

L'**art. 41** *quinquies* della **Legge n. 1150/1942** ha carattere precettivo ed inderogabile, ed è relativo all'edificazione a scopo residenziale, da intendersi *non già nel senso di costruzione destinata ad abitazione inserita in zona residenziale, bensì nel senso di fabbricato urbano o rurale destinato per la maggior parte ad uso di abitazione, in quanto le prescrizioni conte-*

⁽¹²⁾ *Giurisprudenza*. Con questo termine si indica il complesso delle decisioni dei giudici che si sono avute intorno all'applicazione o all'interpretazione di un principio di diritto su una determinata questione. Essa è fonte di interpretazione di un principio di diritto su una determinata questione. Essa è fonte di interpretazione e di completamento delle leggi giacché non è possibile che le stesse possano prevedere tutti i vari casi che in pratica possono verificarsi. Tuttavia il giudice, nel suo compito di applicare le norme, è sempre libero di giudicare secondo la propria scienza e conoscenza e la sua sentenza è vincolata solo nei confronti delle parti ed in relazione al rapporto controverso. In origine col termine giurisprudenza veniva indicata l'arte dei giureconsulti, che consisteva nell'aiutare i privati nelle questioni di diritto, dando pareri scritti e orali anche al magistrato (Favata Angelo: *Dizionario dei termini giuridici*, 9^a ed., Piacenza, 1985, Editrice La Tribuna, pag. 145).

⁽¹³⁾ Mengoli Gian Carlo: *Manuale di diritto urbanistico*, 2^a ed., Milano, 1986, Giuffrè, pp. 328-332.

nute nella norma suddetta si riferiscono alle singole edificazioni da erigersi nell'intero territorio dei Comuni sprovvisti di piano regolatore, non con la finalità di conservare le caratteristiche di determinate zone, ma per non pregiudicare future zonizzazioni nel territorio di Comuni privi di strumenti urbanistici ⁽¹⁴⁾.

Le informazioni relative alla qualità dell'ubicazione, riscontrate nel corso del sopralluogo ed eventualmente confrontate con le notizie ottenute attraverso scambi di pareri con gli abitanti della zona di cui è sempre opportuno recepire le impressioni, non sono però sufficienti a determinare il valore intrinseco di un immobile che dipende, anche e soprattutto, da quelle caratteristiche che sono proprie della sua stessa natura. Il sopralluogo ha, quindi, la finalità di analizzare accuratamente la *forma dell'oggetto genericamente descritta dalla documentazione acquisita*, per riscontrarne la rispondenza alla realtà e per approfondirne la conoscenza definendola tipologicamente.

La tipologia di un immobile intesa come *classificazione categoriale* effettuata in base alla sua funzionalità e morfologia, ne condiziona l'effettiva o possibile utilizzazione e influisce, quindi, direttamente sul suo valore, in quanto, il beneficio che si può trarre dal possesso di un bene è, oppure dovrebbe essere, più o meno direttamente commisurabile alla quantità di moneta che ne rende conveniente la vendita. Per valutare i fabbricati non è sufficiente definire la tipologia edilizia in relazione al loro contesto urbanistico individuandone i *lati liberi* ed annotando il fatto che l'edificio sia *accorpato* oppure *isolato*. L'analisi del fabbricato va estesa alla tipologia delle sue strutture, che possono essere in cemento armato, in acciaio, in muratura portante, in legno o miste, tenendo conto, in maniera più o meno dettagliata a seconda delle finalità della stima, delle caratteristiche tecniche e degli *standards* della costruzione.

Affinché un tecnico possa inquadrare i dati di rilievo per riferirli alla tipologia degli immobili ed assegnare loro un appropriato più probabile valore, è necessario che utilizzi un preciso schema di indagine basato su un *sistema di classificazione* preconstituito e costantemente adottato, la cui traccia è individuabile, seppur di massima, nelle presenti note ⁽¹⁵⁾.

La tipologia degli immobili può essere classificata in maniera analoga a quanto avviene per le varie aree di pianificazione definendoli come terreni agricoli, aree industriali, suoli edificatori, infrastrutture civili (trasporti, comunicazioni, ecc.), infrastrutture industriali, amministrative, commerciali, sanitarie, ricreative, religiose, educative, residenziali e così via.

Il secondo criterio di classificazione si basa sulla sua forma geometrica e le sue caratteristiche morfologiche che ne condizionano l'impiego ⁽¹⁶⁾.

Più complessa risulta la classificazione dei fabbricati che è, tra l'altro, legata a schemi distributivi sperimentali e costanti e per la quale occorre far riferimento ai manuali di *caratteri distributivi degli edifici*.

La classificazione tipologica di un immobile si riferisce a un preciso momento storico e può, con il passare del tempo, non essere più rispondente agli eventuali mutamenti che si possono verificare ⁽¹⁷⁾.

⁽¹⁴⁾ Cass. Civ. n. 3213/1982, riportata in *Rivista del Consulente Tecnico*, Edizioni del Consulente Tecnico, Torino, 1990, n. 2, pag. 110.

⁽¹⁵⁾ Il riferimento più ovvio è rappresentato dalle destinazioni di piano precedentemente descritte e riordinate identificando le aree funzionali essenziali secondo criteri di associazioni determinati, di norma, dall'uso comune delle suddivisioni amministrative.

⁽¹⁶⁾ L'utilizzazione di un terreno è legata, infatti, al suo andamento altimetrico e alla composizione del suolo che può essere più o meno fertile o più o meno adatto alla trasformazione a causa della presenza di coltivazioni o essenze arboree o di impedimenti di altro genere.

In pratica, per definire la tipologia di un terreno si può far riferimento alla classificazione catastale, integrandola con informazioni che riguardino la sua natura morfologica.

⁽¹⁷⁾ Ai fini di una valutazione, sovente non è sufficiente *fotografare* il bene nelle sue attuali condizioni, ma può essere più o meno rilevante analizzare non soltanto ciò che l'oggetto è al momento della *stima*, ma anche ciò

Tipologia morfologica e costruttiva. La capacità di assorbire alterazioni funzionali è, ovviamente, inversamente proporzionale alla peculiarità dell'utilizzazione di un bene e conseguentemente della sua forma.

L'utilizzazione di un immobile, che può essere più o meno flessibile, è condizionata dalla sua natura morfologica che può limitarne l'uso a un campo specifico facilitandone od ostacolandone le possibili trasformazioni.

Un terreno, infatti, che può avere *aspirazioni* estremamente diverse dal suo impiego attuale, sovente possiede una *potenzialità edificatoria* che è influenzata positivamente o negativamente (come la presenza di vasche, di silos o di canali di irrigazione che ne hanno potenziato l'impiego agricolo pregiudicandone l'eventuale sviluppo residenziale).

Alcune volte ancora più limitata è la flessibilità e la capacità di *assorbire* alterazioni funzionali di un edificio per il quale le possibilità di un impiego alternativo sono contrastate dalla forma stessa di strutture ed ambienti progettati per altro scopo.

Per *fabbricato* o *edificio residenziale* si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della sua volumetria ad uso abitazione.

Per *alloggio* o *appartamento* si intende un insieme di vani (ed annessi), o anche un solo vano utile, situati in costruzione permanente o in parti separate, ma funzionalmente connesse a detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia: l'appartamento deve avere un ingresso dalla strada ⁽¹⁸⁾ o da uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

Per *vano* si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto: la *parete interrotta da notevole apertura* (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue dimensioni contenute, non risulti in modo chiaro come parte integrante dell'altro.

Per *stanze* (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti da pavimento a soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto di adulto ⁽¹⁹⁾.

Per *vani accessori* si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. ⁽²⁰⁾, nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Per *altri vani* si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato non fanno parte integrante delle abitazioni ⁽²¹⁾.

Per *nuova costruzione* si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su area risultante da demolizione; per *ricostruzione* si intende la riedificazione di un fabbricato avente una volumetria dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente; per *ricostruzione parziale* si intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabili per ripristinare uno o più appartamenti o altri locali, utilizzando una parte importante della preesistente costruzione; per *ampliamento* si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare; per *sopraelevazione* si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale; per *trasformazione* si intendono le modifiche strutturali effettuate all'interno del fabbricato.

che potrebbe divenire in seguito a una possibile trasformazione, senza peraltro confondere, ai fini estimativi, il *valore venale* con il *valore di trasformazione*, a meno che, quest'ultimo, non venga espressamente richiesto. È pacifico che il valore di un immobile può trascendere la sua attuale destinazione e dipendere da ciò che potenzialmente può divenire.

⁽¹⁸⁾ Direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.

⁽¹⁹⁾ Almeno mq 8 ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza di almeno m 2,20 dal pavimento.

⁽²⁰⁾ Ingressi, anticamere, corridoi, bagni, ripostigli, ecc.

⁽²¹⁾ Autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, ecc.

3. Il computo della consistenza. Il Consulente deve sempre porre attenzione alle *mine vaganti*. In questo tipo di lavoro ve ne sono sempre, nelle quali si incappa nel momento più impensato. Una di queste è costituita dalla determinazione della *consistenza* del bene, in merito alla quale determinazione poco più avanti si propongono alcuni *percorsi*, senza pretendere di esaurire la variegata casistica delle situazioni particolari, in quanto le superfici o le volumetrie possono essere calcolate più accuratamente secondo convenzioni variabili, come nel caso dell'allora vigente *equo canone*, e riferirsi quindi agli spazi effettivamente utilizzabili, escludendo i servizi e le aree comuni che, benché indivise, formano pur sempre parte integrante dell'immobile. Quest'ultimo, poi, è legato ad una localizzazione fissa e pertanto assume di riflesso, facendole proprie, alcune caratteristiche intrinseche fondamentali derivate direttamente dal suo insostituibile contesto qualificato da una serie di componenti che solo attraverso una visita ai luoghi è possibile valutare ed analizzare singolarmente per trarne elementi di informazione e di giudizio che vanno scrupolosamente annotati.

Ai fini della stima di un immobile non è sufficiente definirne la qualità in termini di forma e di ubicazione, ma è indispensabile quantificarne le dimensioni, cioè, come suol dirsi comunemente, la *consistenza*. Non sono ammissibili percentuali di scarto superiori al 5-7 per cento tra dati metrici rilevati da tecnici diversi.

La *quantità* – o *consistenza* – di un bene è alla base di ogni valutazione e costituisce un elemento di giudizio attendibile. Per questo motivo i dati metrici ricavabili dallo strumento urbanistico (22) o deducibili dalla documentazione grafica disponibile (23) debbono essere verificati dal Consulente sia nel corso dell'accesso presso gli uffici comunali sia durante il sopralluogo, al fine di apportarvi le rettifiche che si rendessero eventualmente necessarie ove dovessero emergere discordanze, avendo cura di aggiornare conseguentemente le planimetrie e i disegni, evidenziando le inesattezze (24).

(22) "Verifica d'ufficio dei dati metrici riportati sulle richieste di concessione edilizia. Rispetto delle distanze tra pareti", *L'Ufficio Tecnico*, n. 2, febbraio 1998, pag. 242.

(23) I dati metrici vanno raccolti e classificati in maniera differenziata per costituire una scala di valori parametrici che, specialmente nel caso di un bene non omogeneo, deve riferirsi a tutte quelle componenti funzionali che si ritiene possano avere diverso valore per formare una base adatta alle comparazioni con i prezzi di mercato che sono disponibili in particolari unità di misura.

Nel caso di un terreno, le consistenze andranno strutturate in relazione alla qualità delle varie zone, così come le superfici destinate ad attività commerciali o produttive di un edificio saranno classificate diversamente da quelle adibite a servizi e residenze, e le porzioni dello stabile che sono state recentemente ristrutturate saranno calcolate separatamente da quelle che si trovano in cattive condizioni di manutenzione per poter articolare la stima a seconda delle caratteristiche dell'immobile. Più complesso risulta quantificare le reti industriali e selezionare un parametro adatto alla loro valutazione. Per alcuni impianti come quelli di distribuzione dell'acqua, dell'aria compressa o del vapore, è possibile una misurazione diretta che determini i metri lineari di tubatura, che però non è sempre significativa ai fini di una valutazione. Di norma, quindi, le dimensioni di un impianto vengono definite in funzione della sua capacità, misurata in maniera estremamente diversa a seconda delle sue funzioni ed espressa in mc/ora, litri/minuto, ecc. Anche nel caso dei macchinari, la *capacità produttiva* è l'unico parametro metrico significativo rilevabile nel corso del sopralluogo, verificando, per esempio, la portata in quintali di un carro ponte o di una pressa o la quantità in quintali/giorno di prodotto lavorato da una impastatrice. Solitamente, ai fini di una stima è sufficiente l'elencazione dei macchinari, tipologicamente individuati in quanto la loro valutazione si basa generalmente sul *costo storico di acquisto*.

(24) In molte situazioni però, come per esempio nella valutazione dei terreni, esistono delle difficoltà concrete per effettuare un *controllo dimensionale* e la spesa risulta sproporzionata rispetto al costo complessivo della stima, per cui ci si limita ad accettare per buoni i dati ricavabili dalla documentazione catastale, evitando la misurazione diretta in quanto sovente eccessivamente onerosa.

Qualora non sia possibile o comunque non sia ritenuto necessario effettuare alcuna verifica, come avviene sovente dal momento che, anche per gli edifici, solitamente ci si basa sulla documentazione grafica disponibile e le operazioni di rilievo si effettuano solo nel caso che questa risulti carente, nella relazione è indispensabile specificare questa circostanza, assicurandosi comunque nel corso del sopralluogo, attraverso l'elaborazione dei dati percettivi, che almeno l'ordine di grandezza delle dimensioni risulti congruo.

Occorre distinguere tra l'efficacia fra le parti contraenti e verso i terzi delle planimetrie che **corredano gli atti**: *per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci e di incertezze, gli estremi essenziali del negozio e i beni ai quali esso si riferisce, nonché la essenza e la natura del diritto che si è voluto trasferire e costituire, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo che, insieme con la nota, viene depositato presso la conservatoria dei registri immobiliari. Ne consegue che non sono opponibili quei diritti derivanti dalla planimetria allegata all'atto trascritto, cui la nota abbia rinviato solo genericamente senza alcuna precisazione della consistenza ed oggetto degli stessi*, principio ormai consolidato per univoca giurisprudenza anche assai risalente (25).

Le unità di misura adatte a definire le dimensioni o la consistenza di un immobile variano a seconda della sua natura e sono direttamente riferibili ai valori parametrici individuati dal criterio di stima appropriatamente adottato per la valutazione (26). Per l'individuazione della consistenza dei terreni, di cui sovente si utilizza solo la superficie, la terza dimensione è rilevante soltanto in casi particolari come le cave ove lo spessore del banco assume una sua importanza ai fini estimativi. I dati metrici si riferiscono pertanto a un'estensione che viene generalmente calcolata tanto più accuratamente quanto più elevato è il suo valore. Un terreno a destinazione agricola, o comunque generica, si misura in *ettari*, mentre un suolo edificatorio, ove occorre una maggior approssimazione dimensionale in quanto più pregiato, si misura in *metri quadrati*.

Per gli edifici è opportuno definire anche la **percentuale libera dell'area su cui insistono**, per poter stabilire se ne resta una parte per un eventuale ulteriore scopo edificatorio, che può essere stimata autonomamente o può essere inclusa come componente del più probabile valore parametrico.

L'**incidenza delle parti comuni condominiali** e delle *terrazze* non può comunque ritenersi un dato fisso e non è la medesima per tutte le unità immobiliari di un edificio, poiché queste possono avere funzioni diverse, come botteghe e magazzini che non le utilizzino nella stessa maniera o che comunque si limitino all'uso di alcuni impianti comuni. Il valore di un immobile è legato alla presenza delle infrastrutture di cui dispone: la loro efficienza e complessità possono aumentarne il valore; oltre un certo livello possono invece diminuirlo in quanto aumentano invece i costi di gestione. Nel caso di un terreno agricolo la qualità è definita anche dalla natura e dalla consistenza della viabilità interna, delle reti di distribuzione dei servizi, degli impianti irrigui, degli edifici rurali. Uno stabilimento industriale sarà tanto più efficiente quanto più ampia sarà la sua disponibilità di viabilità interna, di piazzali asfaltati, di spazi di manovra. La disponibilità di aree per il parcheggio privato contribuirà ad accrescere il valore dei centri direzionali e commerciali. La forma delle recinzioni, dei cancelli di accesso, di automatismi e la presenza di verde privato influiranno sulla qualità di un complesso residenziale. Analogamente sono importanti ai fini della valutazione di un edificio gli *impianti* di cui dispone, che possono differire per tipologia e qualità. Solo nel corso del sopralluogo è possibile valutare lo stato e la consistenza dell'impianto elettrico, che può essere sotto traccia o volante, ben installato o precariamente posizionato, rilevarne la potenza, e inoltre, nel

(25) Patrizia Morabito, *L'apporto della tecnica alla percezione ed alla valutazione di fatti da parte del Giudice nelle controversie in materia di possesso e proprietà*.

(26) Per l'individuazione della consistenza dei terreni, di cui sovente si utilizza solo la superficie, la terza dimensione è rilevante soltanto in casi particolari come le cave ove lo spessore del banco assume una sua importanza ai fini estimativi.

I dati metrici si riferiscono pertanto a un'estensione che viene generalmente calcolata tanto più accuratamente quanto più elevato è il suo valore.

caso di complessi di una certa consistenza, se l'energia provenga da una cabina elettrica privata o sia fornita direttamente dalla società erogatrice, se sia provvisto o meno di generatori di emergenza (27). Nel caso di un immobile destinato alla produzione industriale, una parte consistente del suo valore sarà costituita dagli impianti produttivi e dai macchinari di cui dispone: nel corso del sopralluogo occorrerà rilevare le caratteristiche di ciascun impianto per poterlo adeguatamente descrivere nella relazione di stima, elencandone gli elementi componenti e definendone la potenzialità, lo sviluppo delle reti, il ciclo di funzionamento, la capacità produttiva, l'età, lo stato di manutenzione e ogni altro dato necessario per poterlo valutare.

La distinzione tra interventi di *manutenzione straordinaria* e *ordinaria* ha acquistato un'importanza sempre maggiore alla luce degli ulteriori interventi normativi e tra cui, fra tutti, la già più volte richiamata *Legge n. 457/1978*. Secondo l'*art. 31, lett. a*, della *Legge n. 457/1978*, rientrano negli interventi di *manutenzione ordinaria* le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; dai suddetti interventi vengono poi distinti quelli di restauro e di risanamento conservativo (*lett. c*), di ristrutturazione edilizia (*lett. d*) e di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di *manutenzione ordinaria* consistono in piccoli e modesti interventi, dipendenti essenzialmente dal deterioramento cagionato da un impiego normale dell'immobile, a somiglianza di quanto già previsto nel combinato disposto degli *art.li 1576 e 1609 Cc*. Tutti gli interventi più sopra menzionati si debbono intendere limitati alle finiture e cioè ad elementi inessenziali (certamente non strutturali) dell'immobile stesso.

Dal combinato disposto degli *art.li 1 e 9 (lett. c)* della *Legge n. 10/1977*, gli interventi di *manutenzione straordinaria* (28) sono stati assoggettati a autorizzazione sindacale *esente dal contributo* di cui all'*art. 3* della *Legge n. 10/1977*, rimanendo caratterizzati da assoluta gratuità. Gli interventi di ristrutturazione sono quelli rivolti a trasformare l'organismo esistente: tale trasformazione può comportare l'aumento di superficie utile, ma non comprende aggiunte di volumi (*sopraelevazioni* e ampliamenti) salvo quelli richiesti come volumi tecnici. L'intervento di *ristrutturazione* riguarda gli edifici sprovvisti di caratteristiche tali che ne giustifichino la conservazione totale e per i quali è ammissibile la demolizione parziale con conservazione delle facciate esterne significative e ricostruzione all'interno dell'involucro originario.

Si tratta in definitiva di interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In questi interventi si possono verificare aggiunte di superfici utili ma non le aggiunte di volumi (*sopraelevazioni* e ampliamenti).

La qualità delle caratteristiche morfologiche di un immobile non resta costante lungo tutto l'arco della sua esistenza anche nel caso in cui non intervenga alcuna trasformazione intenzionale (29). Strutture e materiali si deteriorano, in maniera più o meno vistosa a seconda della loro qualità e natura, a causa di un processo naturale di invecchiamento che si accelera con il

(27) Durante il sopralluogo va rilevata la tipologia di un eventuale impianto di condizionamento o di riscaldamento, che può essere centralizzato o autonomo, può avvalersi di diversi sistemi di stoccaggio del combustibile (che può essere di vario tipo e quindi più o meno economico); la qualità dell'impianto idrico e dei sistemi di distribuzione dell'acqua; la presenza di pozzi e il tipo delle pompe o di eventuali cassoni; la disponibilità di ventilazione e di illuminazione naturale; la luminosità degli ambienti ottenuta attraverso infissi trasparenti o pareti vetrate semitrasparenti; infissi apribili o meno.

(28) A differenza dei lavori di ordinaria manutenzione che non richiedono il previo rilascio della concessione edilizia, questi ultimi interventi consistono in attività comportanti trasformazioni edilizie del territorio.

(29) Interventi di *manutenzione ordinaria*: la distinzione tra interventi di manutenzione straordinaria e interventi di manutenzione ordinaria ha acquistato un'importanza sempre maggiore.

passare degli anni e che si ostacola adottando periodicamente degli accorgimenti protettivi ⁽³⁰⁾. Lo *stato di salute* di un immobile è quindi funzione delle modalità e della frequenza degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e non è pertanto definito solo dal deperimento delle strutture, ma è dovuto anche, e soprattutto, alla carenza di cure, di norma causata dal degrado della sua utilizzazione che determina o accelera il suo decadimento fisico. Un immobile è, infatti, trasandato e sporco perché si trova in condizioni di uso non ottimali a causa di situazioni sociali o ambientali non equilibrate e la conseguente carenza di manutenzione ordinaria ha di norma un effetto diretto sulle condizioni di manutenzione straordinaria facilitando il deperimento dei materiali stessi ⁽³¹⁾.

Di fronte al fatto compiuto di un intervento di *riuso*, il sindaco deve decidere quale atteggiamento assumere a norma dell'**art. 32 della Legge n. 1150/1942** (il sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per accertarne la rispondenza alle norme di legge, ai regolamenti, e al piano regolatore) ovvero a norma dell'**art. 2 Cpp** (i pubblici ufficiali, che nell'esercizio o a causa delle loro funzioni, hanno notizia di un reato, sono obbligati a farne rapporto all'autorità giudiziaria).

La prima operazione che egli dovrà compiere, dopo che avrà acquisito le risultanze del sopralluogo ordinato all'ufficio tecnico, è di *rubricare l'intervento* all'interno di una (e una sola) delle categorie tipicizzate dalla legge: le definizioni dell'**art. 31**, infatti, prevalgono, per esplicita precisazione dell'ultimo co. di tale norma, su ogni diversa e confliggente definizione che fosse prevista dai regolamenti edilizi o dalle *Nta* dei **Prg**.

⁽³⁰⁾ Secondo l'**art. 31, lett. a**, della **Legge n. 457/1978**, rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; dai suddetti interventi vengono poi distinti quelli di restauro e di risanamento conservativo (**lett. c**), di ristrutturazione edilizia (**lett. d**) e di ristrutturazione urbanistica.

L'**art. 31 ultimo co.** della **Legge n. 457/1978** stabilisce che le definizioni degli interventi di cui al precitato articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, restando ferme le disposizioni e le competenze previste dalle **Leggi n. 1089/1939** e **n. 1497/1939**: l'amministrazione comunale di Roma nel precitato ordine di servizio n. 12/1979 ha escluso che gli interventi elencati in tale circolare possano qualificarsi come ordinari se eseguiti in edifici (o loro parti) di interesse storico-artistico.

Sembra di poter concludere affermando che gli interventi di *manutenzione ordinaria* consistono in piccoli e modesti interventi, dipendenti essenzialmente dal deterioramento cagionato da un impiego normale dell'immobile, a somiglianza di quanto già previsto nel combinato disposto degli **art.li 1576** e **1609 Cc**. Tutti gli interventi più sopra menzionati si debbono intendere limitati alle finiture e cioè ad elementi inessenziali (certamente non strutturali) dell'immobile stesso.

Alla luce della **lett. b** dell'**art. 31** della **Legge n. 457/1978**, da quanto detto parlando degli interventi di *manutenzione ordinaria*, si può dedurre che la nozione di manutenzione straordinaria è molto ridotta rispetto alla nozione ricavabile dalla giurisprudenza formatasi anteriormente alle suddette leggi. Per contro si è dilatata la nozione di manutenzione ordinaria al punto che il rifacimento delle facciate, per esempio, rientra tra gli interventi di manutenzione ordinaria se non esprime un'opera importante ed improrogabile, necessaria per conservare la destinazione dei locali al fine di evitare maggiori danni che compromettano l'efficienza e l'uso del bene.

⁽³¹⁾ Disposizioni che concernono gli interventi di manutenzione straordinaria: tali disposizioni sono le seguenti:

- la **Legge n. 392/1978** se ne occupava in via principale all'**art. 23** e in via incidentale agli **art.li 15, 20 e 21**;
- nella **Legge n. 457/1978**, meglio nota come *norme sull'edilizia residenziale*, si accenna al recupero del patrimonio edilizio esistente e a interventi di manutenzione straordinaria (**art. 31 lett. b**).

Dette leggi statuiscono i principi generali e i criteri da adottare al fine di individuare se un intervento di manutenzione si debba intendere straordinario oppure ordinario, colmando in questo modo, anche in relazione ai nuovi rapporti localizzati da disciplinare, l'insufficienza delle seguenti *norme civilistiche*, e precisamente:

- **art. 1621 Cc**: interventi di manutenzione straordinaria (pone le spese per questi interventi a carico del locatore); non si sofferma ad individuare quali dovrebbero essere le caratteristiche che dovrebbe avere un intervento al fine di poter essere individuato di tipo straordinario o meno;
- **art. 1576 Cc**: riguarda le riparazioni necessarie per il mantenimento della cosa locata in buono stato e le pone a carico del locatore (eccettuate quella di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore); anche questo articolo non si sofferma ad individuare quali dovrebbero essere le caratteristiche per considerare un tipo di intervento come manutenzione ordinaria anziché straordinaria;
- **art. 1609 Cc**: riguarda le piccole riparazioni; questo articolo si limita a porre a carico del conduttore tali riparazioni se il deperimento è prodotto dall'uso, ma non dalla vetustà;
- **art. 1005 Cc**: definisce le riparazioni straordinarie nei rapporti di usufrutto, come quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento per intero

Lo stato di manutenzione, che ha ovviamente influenza sulla determinazione del valore del bene, viene qualificato attraverso espressioni di uso corrente che lo definiscono come *ottimo*, *buono*, *mediocre*, *scadente* o *fatiscente*, valutazioni che diventano significative solo se formulate adottando criteri costanti che, se pur indipendenti dalla natura di un bene specifico, scaturiscono comunque dalle condizioni effettive delle sue componenti.

Lo stato di manutenzione di un terreno agricolo dipenderà dalla prosperità delle sue colture, dalle condizioni della viabilità podereale e dei canali di irrigazione (che dovranno essere tenuti sgombri da erbacce), dall'accortezza con cui si disporrà dei rifiuti solidi, dall'efficienza dei sistemi di smaltimento e di drenaggio delle acque piovane, dal buon funzionamento delle reti di distribuzione dell'energia, dall'invecchiamento degli impianti produttivi, dal degrado degli edifici rurali.

Analogamente, le condizioni di un edificio risultano dallo stato delle sue strutture, degli infissi (32), delle finiture e di tutte le altre componenti edilizie esaminate nel corso del sopralluo-

o per una parte notevole delle coperture, dei solai, delle scale, degli argini, degli acquedotti, dei muri di sostegno oppure quelli di cinta; tali spese sono a carico del proprietario con diritto ad ottenere l'interesse sulle somme spese dall'usufruttuario.

Tali norme del codice civile si ritengono idonee a fornire una nozione indicativa di intervento ordinario o straordinario.

Questa situazione è stata in parte rimediata con le **Leggi n. 392/1978 e n. 457/1978**: la prima ha fornito la nozione di manutenzione straordinaria (integrando quindi la norma di cui all'**art. 1005 Cc**); la seconda ha definito il concetto di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, definizioni che prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, come d'altra parte sancito dall'**art. 31 2° co.** della **Legge n. 392/1978**, nel quale si definiscono inoltre la natura degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, secondo una esigenza operativa ed interpretativa generalmente avvertita in materia di disciplina edilizia (**Gian Luigi Rota**: *Gli illeciti urbanistico-edilizi nel recupero del patrimonio edilizio esistente*, in *Urbanistica e Territorio*, n. 1, 1984, pp. 146-147).

(32) L'**ultimo co.** dell'**art. 48** della **Legge Regionale Piemontese n. 56/1977**, così come modificata ed integrata dalla **Legge n. 50/1980**, precisa che *non è richiesta concessione né autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria*; il successivo **art. 56 lett. a** assoggetta, invece, ad autorizzazione sindacale i lavori di straordinaria manutenzione.

Il concetto di ordinaria manutenzione viene definito dalla disciplina regionale all'**art. 13**, in adeguamento di quanto previsto dalla **Legge n. 457/1978**.

La **lett. a** della norma precisa che sono interventi di manutenzione ordinaria *le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio*.

Lo stesso articolo, alla **lett. b**, definisce gli interventi di manutenzione straordinaria, chiarendo che debbono ricomprendersi in tale accezione *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari, gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso*.

In applicazione della citata normativa il Pretore di Torino, chiamato ad accertare se la sostituzione di parte di infissi esterni di un edificio doveva essere assoggettata o meno ad autorizzazione, ha ritenuto tale intervento opera di straordinaria manutenzione e, quindi, soggetta ad autorizzazione sindacale. Il Pretore, nel motivare la sua decisione, ha osservato che *dal tenore letterale della norma (art. 13 lett. a e b) si evince che nel concetto di manutenzione straordinaria debbono essere comprese non soltanto le opere, cui il legislatore ha fatto esplicito riferimento alla lett. b dell'art. 13, ma anche tutte le altre che, pur non interessando parti strutturali dell'edificio, non hanno tuttavia ad oggetto solamente finiture di esso*.

Diversamente infatti – prosegue la sentenza del Pretore – il legislatore, alla lett. b, avrebbe parlato esclusivamente di opere strutturali e non, come invece ha fatto, di opere riguardanti parti anche strutturali degli edifici.

Alla luce di dette premesse, il caso specifico, che riguardava la sostituzione di serramenti esterni, è stato risolto dal Pretore configurandolo come intervento di manutenzione straordinaria: *posto, infatti, che tra le opere di manutenzione ordinaria rientrano solamente le opere riguardanti le finiture di un edificio e che con il termine finiture vengono solitamente indicati i rivestimenti interni dell'appartamento e cioè i pavimenti, le piastrelle, l'intonaco dei muri, la tappezzeria, le porte interne, ecc. è evidente che alle stesse non possono ricondursi*