

La proliferazione degli Albi dei professionisti per le stime indebolisce il prestigio e la funzione dell'Ordine professionale.
Ezio Capone*

Diventano sempre più frequenti le iniziative promosse da enti pubblici e istituzioni private di costituire propri "Albi" di professionisti per le stime con il dichiarato intento di disporre di uno strumento agile a cui fare ricorso per risolvere, all'occorrenza, problemi di disponibilità di operatori qualificati nella materia.

I modi, però, che vengono seguiti per raggiungere questo obiettivo si rivelano spesso non in linea con le finalità dichiarate, il che fa dubitare dell'esistenza di una sincera volontà di raggiungere l'obiettivo prefisso.

Il problema è molto serio e delicato come sempre avviene quando si devono selezionare persone che dovranno svolgere pubbliche funzioni o quando, come nel caso dei professionisti in questione, dagli esiti dell'attività da essi svolta possono derivare decisioni che condizioneranno l'uso di mezzi finanziari pubblici o privati.

Un tale argomento ben rientra nel tema dell'incontro di studio organizzato dal Ce.S.E.T. "l'Estimo nell'ordinamento delle professioni" e più in particolare nella parte di esso dedicata a "Competenze estimative ed ambito professionale" perché coinvolgono le finalità istituzionali degli Albi professionali e la loro natura di enti di diritto pubblico.

Per comprendere bene le "storture" di questo tipo di iniziative è opportuno richiamare l'attenzione su due significativi casi recenti: l'istituzione presso il Ministero del Tesoro dell'elenco dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi (art. 6, legge 25.1.1994 n° 86) e l'istituzione dell'elenco dei professionisti per le stime presso il Comune di Roma (deliberazione n° 265 dell'8.9.1993).

Circa il primo elenco la legge stabilisce che dei periti in esso iscritti devono avvalersi le società di gestione dei fondi comuni d'investimento immobiliare sia per la richiesta di un giudizio di congruità

* Ingegnere, libero professionista in Roma

del valore degli immobili da vendere sia per la stima periodica dei valori degli immobili e delle partecipazioni in società immobiliari ai fini della valutazione semestrale del patrimonio del fondo.

La legge stabilisce anche che all'elenco possono iscriversi gli ingegneri, gli architetti, i dottori agronomi, i geometri e i periti agrari appartenenti ai rispettivi Ordini o Collegi da almeno cinque anni. Inoltre è precisato che i detti professionisti devono avere una anzianità di iscrizione ai rispettivi albi professionali di almeno cinque anni. Con ciò ritenendo che il requisito dell'anzianità quinquennale possa anche costituire garanzia per una sufficiente competenza ed esperienza nel campo estimale.

Successivamente, il Ministero del Tesoro, forse perché accortosi dell'insufficienza dei requisiti richiesti per l'iscrizione nell'elenco, ha stabilito con proprio decreto (n° 616 del 9.9.1994) che insieme al requisito dell'anzianità quinquennale devono sussistere anche i requisiti della continuità dell'iscrizione quinquennale all'albo, del possesso della partita IVA e dell'iscrizione alla Cassa di Previdenza.

Con tali prescrizioni, indipendentemente dalla legittimità o meno delle forzature operate nella fase di concreta applicazione della legge, il Ministero non solo non ha apportato alcun contributo migliorativo ai fini di una più qualificata selezione degli aspiranti, ma ha addirittura impedito l'iscrizione all'elenco di tutti gli ingegneri, gli architetti, i dottori agronomi ecc. che, pur essendo regolarmente iscritti ai loro Ordini, abbiano un rapporto di lavoro subordinato, come i docenti universitari e di scuola media superiore (tra cui anche gli insegnanti di estimo), che in forza di altre disposizioni sono esclusi dall'iscrizione all'ente previdenziale di categoria (in quanto soggetti ad altra forma di previdenza obbligatoria) e non sono in possesso di partita IVA perché non svolgono con continuità attività autonoma.

Non minori effetti negativi è destinata a produrre anche la deliberazione del Comune di Roma avanti precisata, che istituisce "L'Albo dei professionisti per le stime" in cui mentre si stabilisce che possono essere ammessi ingegneri, architetti e dottori agronomi liberi professionisti che abbiano conseguito la laurea da almeno dieci anni e che siano iscritti ai rispettivi Albi professionali provinciali e abbiano svolto attività professionale nei vari rami specifici comprovata da idonea documentazione, si stabilisce anche che possono essere ammessi allo stesso Albo i dipendenti comunali in attività di servizio *"forniti di altro titolo accademico conseguito da almeno 10 anni e*

che, a giudizio della Commissione preposta all'esame delle domande, siano in possesso di particolare esperienza e competenza comprovata da idonea documentazione".

E' da rilevare che agli iscritti all'Albo dei professionisti per le stime verrebbero affidati incarichi di alto impegno professionale quali:

- a) valutazioni e stime correlati a diritti reali immobiliari (acquisti, vendite, permuta, ecc.);
- b) valutazioni e stime correlati a diritti di godimento di immobili (locazioni attive e passive, concessioni in uso, ecc.);
- c) determinazione dei prezzi base per acquisti, alienazioni e assegnazioni in locazione o concessione delle unità immobiliari mediante apposita gara.

Ma vi è di più. La domanda di iscrizione all'Albo comporta anche l'accettazione espressa ed incondizionata del compenso stabilito in £. 500.000 dall'Amministrazione Comunale *in misura uniforme e forfettaria per ogni stima o valutazione effettuata ed indifferente rispetto ai valori ed entità delle stime stesse e comprensivo di ogni e qualsiasi rimborso di spese eventualmente sostenute.*

I rilievi principali, che ci si sente di dovere fare, sono i seguenti.

Con l'istituzione dell'Albo, il Comune di Roma introduce una illegittima limitazione all'esercizio del diritto degli iscritti agli Albi professionali di svolgere liberamente la professione di ingegnere, e dottore agronomo in qualsiasi parte del territorio nazionale senza alcuna aprioristica discriminazione.

L'attività di stima e valutazione degli immobili rientra, come è noto, tra le competenze riservate dalla legge ai professionisti iscritti negli Albi degli ingegneri, degli architetti e dei dottori agronomi (Artt. 51 e seguenti R.D. 23.10.1925 n° 2537 e Art. 2 Legge 7.1.1976 n° 3).

Infatti la Costituzione impone soltanto il superamento di un esame di Stato per l'abilitazione all'esercizio delle attività professionali e l'art. 2229 del Codice Civile prevede che la legge determini le professioni intellettuali per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in appositi Albi od Elenchi. Fuori da questi limiti tale esercizio deve ritenersi "libero", nel senso che l'accesso al medesimo deve essere consentito - e garantito - in misura uguale ed indiscriminata a tutti i soggetti iscritti al relativo Albo o analogamente abilitati ai sensi delle norme interne e comunitarie.

L'abuso commesso dal Comune di Roma è ancora più grave nei confronti dei soggetti che non sono in possesso di taluno dei requisiti per l'iscrizione nell'elenco comunale (perché iscritti in diverso Albo provinciale o laureati da meno di dieci anni, ecc.).

Inoltre, il Comune di Roma, pur avendo istituito l'apposito Albo dei professionisti per le stime per includervi "i soggetti a ciò abilitati iscritti agli Albi Professionali degli ingegneri o architetti o dottori agronomi", in netta contraddizione con tali premesse e in manifesta violazione delle disposizioni di legge in tema di competenze professionali riservate, ammette la possibilità di iscrizione nello stesso Albo comunale anche ai dipendenti comunali "forniti di altro titolo accademico conseguito da almeno dieci anni". Con ciò realizza altresì una manifesta disparità di trattamento a vantaggio di alcuni dipendenti comunali ai quali non viene richiesto il possesso di uno specifico titolo abilitante.

Infine, i compensi stabiliti sono decisamente irrisori e notevolmente inferiori ai minimi triffari inderogabilmente imposti dalla legge per tali prestazioni (art. 2233 Codice Civile; Legge n° 143 del 1949, Legge n° 340 del 1976) oltre che dichiaratamente indipendenti dal valore ed entità della stima. Tutto ciò è più grave quando si consideri che i compensi stabiliti sono comprensivi anche delle spese. L'illeggittimità è ancora più marcata in riferimento al regime fiscale in quanto il carattere forfettario della somma corrisposta rende impossibile la deduzione delle spese.

Con l'iscrizione nell'elenco speciale dei professionisti per le stime, il professionista si obbliga, come sopra detto, a svolgere l'attività richiesta alle modeste condizioni economiche imposte dal Comune di Roma. Tale imposizione viola il principio del buon andamento dell'Amministrazione in quanto l'obbligo anticipatamente imposto, ed assunto, di effettuare la prestazione impedisce una appropriata selezione e costituisce un prevedibile disincentivo alla iscrizione medesima da parte dei professionisti più esperti e quotati con conseguente scadimento delle prestazioni e connessi rischi economici (visto il particolare tipo di cui trattasi) per il patrimonio della pubblica amministrazione e quindi per gli stessi interessi della collettività.

I fatti "anomali" sopra evidenziati, che non sono i soli avvenuti negli ultimi anni, costituiscono una significativa testimonianza di una condizione di inosservanza delle regole da parte delle pubbliche amministrazioni che ogni giorno si deteriora di più, ma devono

anche suonare come un campanello d'allarme per gli Ordini professionali, talvolta disattenti, ai quali non è superfluo ricordare che hanno come loro precipuo compito istituzionale la "tutela dell'esercizio delle così dette professioni "protette" (tra cui rientrano quelle di ingegnere, architetto e dottore agronomo) a garanzia della fede pubblica e dell'interesse pubblico e privato.

Occorrerà sempre di più per l'avvenire vigilare attentamente affinché non uno dei fatti "anomali", del tipo di quelli avanti segnalati, sfugga alle azioni di censura degli Ordini che, in ogni caso, non dovrebbero omettere di esercitare le opportune azioni giudiziarie in sede amministrativa contro provvedimenti, atti o decisioni, adottati da enti pubblici, aventi vizi di illegittimità formali o sostanziali.

Quando, poi, analoghi abusi fossero commessi da istituzioni private gli Ordini professionali competenti dovranno attivare i propri mezzi di intervento per le dovute denunce in sede penale per i casi di esercizio abusivo della professione o per altre violazioni.

Le organizzazioni culturali, a loro volta, potranno svolgere un'efficace azione di fiancheggiamento segnalando agli Ordini professionali abusi e scorrettezze di cui dovessero venire a conoscenza.

There aren't abstracts in english language and in french language because they aren't furnished by the Author; so we are sorry.

Il n'y a pas les résumés en anglais et français pas envoyés par l'A.; nous Vous prions de nous excuser.

Mancano i sommari in lingua inglese e francese non forniti dall'Autore; ci scusiamo vivamente di ciò.