

---

# **CORSO INTENSIVO IN PERIZIE PER DANNI IMMOBILIARI**

**Dal sopralluogo al tribunale: strumenti, metodi e  
strategie per tecnici, avvocati e amministratori**

---

---

## **MODULO 1 - FONDAMENTI BASE DELLA PERIZIA DANNI**

---

---

# Modulo 1.1 - Cos'è una perizia danni

---

## Introduzione

Oggi iniziamo a entrare nel vivo del nostro percorso, e lo facciamo con una domanda semplice, ma fondamentale: "**Che cos'è, davvero, una perizia danni?**"

Questa domanda è il primo passo che ogni tecnico, ogni futuro perito, deve porsi prima di cimentarsi nella pratica.

---

## Cos'è una perizia danni

La perizia danni è, prima di tutto, un **documento tecnico ufficiale**.

È un elaborato che descrive e analizza i danni presenti su un immobile o su una sua parte, spiegandone le cause e proponendo una stima dei costi necessari per riparare o ripristinare la situazione.

Quindi, possiamo dire che la perizia danni è un po' come una "radiografia dettagliata" dell'immobile. Non si limita a fotografare il problema, ma lo indaga, ne spiega l'origine e propone una terapia, che in questo caso è la stima economica delle opere di ripristino.

È importante ricordare che chi redige una perizia danni non è solo un tecnico che osserva: è un professionista abilitato, iscritto a un albo (ingegnere, architetto, geometra o perito industriale), che si assume la responsabilità delle proprie conclusioni.

---

## Perché è diversa da altri documenti?

Molto spesso si fa confusione tra perizia, relazione tecnica e stima.

Vediamo insieme, in modo semplice, le differenze principali:

### ✓ **La relazione tecnica**

La relazione tecnica descrive uno stato di fatto, ad esempio lo stato di conservazione di una facciata, oppure la distribuzione degli spazi interni. È una descrizione neutra, non sempre si spinge ad analizzare le cause di eventuali danni e quasi mai stima i costi.

### ✓ **La stima**

La stima ha un obiettivo diverso: valuta il valore economico complessivo di un immobile, di un terreno o di un'opera. Serve per compravendite, successioni, divisioni ereditarie. Non entra nel dettaglio delle cause dei danni né fornisce un'analisi approfondita.

### ✓ **La perizia danni**

La perizia danni, invece, combina più aspetti: osserva, analizza, spiega e stima.

È, in un certo senso, il documento più completo quando si tratta di problematiche e contenziosi legati ai danni.

---

## Un esempio per capire meglio

Immaginiamo insieme questo scenario. Un amministratore di condominio vi chiama perché diversi condomini lamentano macchie di umidità nei soffitti. La copertura dell'edificio è datata e non è stata mantenuta correttamente.

Voi, come tecnici, andate in sopralluogo, verificate la presenza di infiltrazioni, misurate i livelli di umidità, analizzate la guaina e il sistema di deflusso delle acque. Alla fine, stimate che per risolvere il problema serve rifare l'impermeabilizzazione, ripristinare le parti danneggiate interne e fare un eventuale consolidamento.

In quel momento, quello che redigete non è una semplice relazione. Non è neanche una stima di vendita. È una **perizia danni**, perché individua il problema, ne spiega la causa e quantifica quanto costa riparare.

---

## Caratteristiche essenziali

Quando preparate una perizia danni, ricordate sempre tre parole chiave:

1. **Indipendenza** - La vostra valutazione deve essere imparziale. Non dovete "difendere" il committente a tutti i costi, ma dire la verità tecnica.
  2. **Completezza** - Non potete lasciare zone d'ombra o punti non trattati.
  3. **Rigore scientifico** - Dovete spiegare sempre il percorso che vi ha portato a una certa conclusione, illustrando i rilievi, i dati e le prove.
- 

## Piccola attività di riflessione

Vi chiedo ora di pensare a un caso che vi è capitato o che avete letto:

- Qual era il problema principale?
  - Secondo voi, quali informazioni avrebbe dovuto contenere una perizia danni ben fatta in quel caso?
  - Provate a scriverlo in 5 righe, come se fosse l'introduzione della perizia.
- 

## Domande per fissare i concetti

- Cosa distingue, secondo voi, la perizia danni da una semplice relazione tecnica?
  - Quali sono gli elementi che non possono mancare in una perizia danni?
  - Perché è importante che un tecnico sia indipendente nella redazione?
- 

## Conclusione del Modulo

In sintesi, la perizia danni è uno **strumento tecnico, legale e pratico** insieme.

È un documento che ha il potere di incidere in modo diretto su decisioni importanti: ripartizione dei costi, cause legali, contratti di compravendita, richieste assicurative. Conoscerla bene, saperla distinguere da altri elaborati e saperla redigere correttamente è la base per chiunque voglia lavorare seriamente in campo edilizio e immobiliare.

---

## **Materiale per approfondire**

- Modello di introduzione per una perizia.
  - Schema comparativo tra perizia, relazione tecnica e stima.
- 

## **Pronti per il Prossimo Modulo?**

Nel prossimo Modulo analizzeremo **le finalità della perizia danni**, ovvero i motivi per cui viene richiesta e i diversi contesti in cui può essere utilizzata.

---

---

## **Allegati – Materiali per approfondire**

---

---

# **Modello di Introduzione per Perizia Tecnica**

---

## **Introduzione**

*La presente perizia tecnica è stata redatta dall'Ing. Daniele Di Donato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 16777, su incarico di [committente / autorità giudiziaria / parte interessata].*

*Il sottoscritto dichiara di non avere rapporti di interesse o di dipendenza con alcuna delle parti coinvolte e di non trovarsi in alcuna situazione di conflitto che possa compromettere la propria indipendenza di giudizio. L'attività peritale è stata pertanto svolta in piena autonomia, imparzialità e obiettività.*

*L'elaborato ha lo scopo di [descrivere, analizzare e valutare i danni riscontrati – accertare lo stato dei luoghi – stimare il valore economico – verificare la conformità normativa – identificare le cause di un evento dannoso], con riferimento all'immobile sito in [indirizzo completo, scala, interno, piano].*

*La perizia è stata predisposta in conformità alle norme tecniche e giuridiche vigenti e si fonda su:*

- rilievi diretti e sopralluoghi eseguiti in data [inserire date],*
- documentazione fotografica allegata,*
- planimetrie e atti catastali messi a disposizione,*
- eventuali indagini strumentali (es. termografiche, igrometriche, endoscopiche),*
- consultazione del Prezzario della Regione Lazio [anno] per la valutazione economica dei danni.*

*L'obiettivo della presente relazione è quello di fornire un quadro tecnico chiaro, obiettivo e documentato a supporto di [eventuali azioni di ripristino / stima economica / contenzioso legale / trattativa assicurativa].*

---

## Tabella comparativa – Perizia/Relazione/Valutazione

Voce di confronto	Perizia Tecnica (Danni)	Relazione Tecnica	Valutazione Immobiliare
<b>Definizione</b>	Documento tecnico che descrive, analizza e quantifica un danno presente su un immobile	Documento descrittivo che fotografa lo stato di fatto di un immobile, senza analisi causali o stime	Documento tecnico-estimativo che attribuisce un valore economico a un immobile o terreno
<b>Finalità</b>	- Accertare le cause di un danno- Quantificare i costi di ripristino- Supportare un contenzioso o risarcimento	- Descrivere uno stato di fatto- Documentare modifiche, difformità, caratteristiche tecniche	- Definire il valore di mercato- Redigere perizie estimative per successioni, compravendite, divisioni
<b>Contenuti principali</b>	- Descrizione del danno- Analisi delle cause- Rilievi e misurazioni- Stima economica- Conclusioni tecniche	- Rilievo planimetrico- Stato conservativo- Eventuali difformità edilizie o catastali	- Metodo di stima (MC, MCA, RC, CT)- Dati catastali- Valori comparabili- Calcolo finale
<b>Elementi chiave</b>	- Causalità- Quantificazione- Diagnosi tecnica	- Oggettività descrittiva- Supporto documentale	- Approccio estimativo- Mercato immobiliare- Fonti comparabili
<b>Metodo utilizzato</b>	Induttivo/deduttivo, fondato su rilievi, esperienza e normativa	Osservazione e descrizione, supportata da rilievi e fotografie	Metodi estimativi normati (es. MCA secondo IVS/ABI)
<b>Normativa di riferimento</b>	Codice Civile, Codice di Procedura Civile, norme tecniche UNI e giurisprudenza	DPR 380/2001, Regolamenti locali, Norme edilizie e catastali	UNI 11558:2014, IVS (International Valuation Standards), Linee guida ABI
<b>Destinatari tipici</b>	Giudici, avvocati, assicurazioni, amministratori di condominio, privati	Enti pubblici, tecnici comunali, notai, acquirenti, agenzie	Banche, notai, agenzie immobiliari, privati, commercialisti
<b>Responsabilità del tecnico</b>	Elevata: il tecnico si assume la responsabilità delle conclusioni e della stima economica	Media: il tecnico descrive ma non prende posizione su responsabilità o danni	Elevata: valore dichiarato può essere usato per finanziamenti, atti legali, contenziosi
<b>Utilizzo in ambito giudiziario</b>	Alta: spesso usata in giudizio o pre-contenzioso	Basso: raramente utilizzata come prova tecnica	Possibile: se contestato il valore di mercato, può essere oggetto di verifica
<b>Utilizzo in ambito assicurativo</b>	Sì: serve per quantificare danni e attivare richieste di risarcimento	No	Solo in caso di sinistri legati a valore assicurato
<b>Esempio pratico 1</b>	Infiltrazioni d'acqua dal terrazzo: il tecnico individua la causa (guaine deteriorate) e stima il ripristino	Relazione sullo stato manutentivo di un edificio condominiale prima dell'assemblea annuale	Stima per determinare il valore di mercato di un appartamento da ereditare tra tre fratelli
<b>Esempio pratico 2</b>	Fessurazioni strutturali: il tecnico analizza cedimenti fondali, valuta l'urgenza e propone un intervento	Descrizione delle opere realizzate in un sottotetto per aggiornamento della pratica CILA	Stima richiesta dalla banca per mutuo ipotecario per un'abitazione unifamiliare
<b>Esempio pratico 3</b>	Rigonfiamento del parquet per perdita da impianto: individuazione tubo danneggiato e preventivo lavori	Verifica della conformità catastale e urbanistica prima del rogito	Stima di un capannone industriale per redazione bilancio patrimoniale aziendale
<b>Formato consigliato</b>	Relazione strutturata a sezioni + foto + planimetrie + computo economico dettagliato	Relazione descrittiva + planimetrie + rilievi + foto	Elaborato estimativo + tabelle + comparazioni + sintesi del valore
<b>Durata redazione media</b>	3-10 giorni, in funzione della complessità del danno	1-3 giorni, salvo rilievi complessi	2-5 giorni, con eventuale sopralluogo e analisi comparabili
<b>Strumenti utilizzabili</b>	Termocamera, igrometro, planimetrie, prezzari regionali, fotocamera	Laser scanner, metro laser, fotocamera, software CAD	Portali immobiliari, banca dati OMI, quotazioni, software di valutazione
<b>Professionisti abilitati</b>	Ingegneri, architetti, geometri, periti industriali iscritti all'albo	Stessi profili, anche praticanti in alcuni casi	Valutatori certificati (UNI 11558), tecnici abilitati, ingegneri, architetti, geometri

---

# Modulo 1.2 - Finalità della perizia danni

---

## Introduzione

Dopo aver chiarito **che cos'è una perizia danni**, oggi facciamo un passo avanti e ci concentriamo su un aspetto fondamentale: **perché viene richiesta? Quali sono le sue finalità concrete?**

Saper rispondere a queste domande è essenziale, perché la finalità di una perizia condiziona il taglio, il contenuto e anche il linguaggio che utilizzeremo.

---

## A cosa serve la perizia danni

Una perizia danni **non è mai fine a sé stessa**. Ha sempre uno scopo pratico, che può essere di tipo tecnico, economico, assicurativo o legale.

Vediamoli insieme, uno per uno.

### 1. Tutela legale

Una delle finalità più comuni è l'uso della perizia come **strumento di prova tecnica** in sede legale.

Ad esempio, pensiamo a un proprietario che ha subito infiltrazioni da un lastrico solare condominiale e vuole ottenere un risarcimento. La perizia in questo caso serve per:

- Documentare i danni.
- Identificare la causa tecnica.
- Quantificare i costi di ripristino.

Senza una perizia, la richiesta di risarcimento si ridurrebbe a un'affermazione generica, senza supporto oggettivo.

### 2. Supporto a richieste assicurative

Molto spesso, la perizia danni viene richiesta per **attivare una copertura assicurativa**.

Ad esempio:

- Danni da alluvione o eventi atmosferici.
- Danni da incendio o fulmini.
- Rotture accidentali di impianti.

L'assicurazione, per liquidare un sinistro, necessita di una documentazione tecnica dettagliata e oggettiva. La perizia diventa, quindi, lo strumento principale per stabilire l'ammontare del danno e la congruità della richiesta.

### 3. Determinazione economica del danno

In molti casi, la perizia serve semplicemente a stabilire **quanto costerebbe ripristinare un immobile nello stato originario**.

Pensiamo a:

- Una perizia commissionata da un condominio per decidere come ripartire i costi di un danno comune.
- Una perizia redatta prima di un acquisto immobiliare per stimare eventuali interventi necessari.

In questo contesto, la perizia assume anche un valore "economico-strategico" per pianificare lavori o valutare investimenti.

#### 4. Supporto alle trattative private

Infine, la perizia danni viene spesso utilizzata come base tecnica per negoziazioni private.

Ad esempio:

- In fase di compravendita, se l'acquirente scopre un danno nascosto, può richiedere una riduzione del prezzo supportata da una perizia.
- Nelle trattative tra vicini o tra locatore e conduttore, per definire chi debba sostenere determinati costi.

In questi casi, la perizia serve a dare **credibilità tecnica** alla posizione di una delle parti, spesso aiutando a evitare lunghi contenziosi.

---

## Esempio pratico commentato

### Scenario

Un inquilino lamenta muffe diffuse su tutte le pareti perimetrali. Il proprietario attribuisce la colpa al comportamento dell'inquilino (mancanza di aerazione), mentre l'inquilino sostiene che sia un problema strutturale.

In questo caso, la perizia ha una funzione duplice:

- Identificare se la causa è legata a difetti costruttivi (cappotto non continuo, ponti termici).
  - Fornire una base oggettiva per un'eventuale revisione del contratto o per una causa legale.
- 

## Ruolo chiave della finalità

Il tecnico deve sempre chiarire, fin dal primo contatto con il cliente, **qual è la finalità della perizia**.

- Per uso legale?
- Solo informativo?
- Per assicurazione?
- Per uso interno o pubblico?

Capire subito la finalità permette di:

- Strutturare correttamente il documento.
- Evitare contestazioni successive.
- Stabilire un onorario adeguato, visto che una perizia destinata a uso giudiziario richiede spesso approfondimenti maggiori (ad esempio prove strumentali, ecc.).

---

## Riflessione pratica

Chiedo a voi:

- Vi è mai capitato di leggere o vedere una perizia?
- Secondo voi, in quale delle finalità sopra descritte si collocava?
- Quali elementi vi hanno fatto capire subito lo scopo per cui era stata redatta?

Prendetevi qualche minuto per scrivere la vostra risposta in un breve appunto personale. Questo vi aiuterà a interiorizzare i concetti.

---

## Domande per fissare i concetti

1. Quali sono le principali finalità di una perizia danni?
  2. Perché è fondamentale chiarire la finalità prima di iniziare la stesura?
  3. Quali rischi si corrono se non si definisce correttamente lo scopo della perizia?
- 

## Conclusione del Modulo

In questo Modulo abbiamo visto che la perizia danni non è solo un documento tecnico, ma un **mezzo per raggiungere un fine**: ottenere giustizia, un risarcimento, o semplicemente tutelarsi.

Sapere "perché" si fa una perizia è tanto importante quanto "come" si fa. E solo quando il tecnico è ben consapevole della finalità può redigere un documento davvero utile, credibile e difendibile.

---

## Materiali di supporto

- Tabella comparativa delle finalità con esempi pratici.
  - Modello di lettera di incarico con definizione della finalità.
- 

## Pronti per il prossimo Modulo?

Nel prossimo Modulo affronteremo **chi sono i soggetti coinvolti nella perizia** e i loro ruoli specifici, così da capire come ci si interfaccia con committenti, controparti e consulenti esterni.

---

---

## **Allegati – Materiali per approfondire**

---

## **Tabella comparativa delle finalità con esempi pratici**

<b>Finalità della Perizia Danni</b>	<b>Descrizione sintetica</b>	<b>Esempio pratico</b>
<b>Accertamento tecnico</b>	<i>Documentare in modo oggettivo lo stato dei luoghi e la natura del danno</i>	<i>Verificare la presenza di infiltrazioni provenienti dal terrazzo sovrastante e misurarne l'estensione con termocamera</i>
<b>Attribuzione della causa</b>	<i>Individuare la causa del danno, distinguendo tra difetti costruttivi, usura o eventi accidentali</i>	<i>Stabilire se il rigonfiamento del parquet è dovuto a perdita da tubazione condominiale o a condensa interna</i>
<b>Quantificazione economica</b>	<i>Stimare i costi di riparazione o ripristino con riferimento a prezzi ufficiali</i>	<i>Redigere un computo metrico estimativo con voci del Prezzario Regione Lazio per rifacimento intonaci e tinteggiature</i>
<b>Tutela stragiudiziale</b>	<i>Fornire una base tecnica per trattative bonarie tra le parti, prima di avviare cause legali</i>	<i>Proprietario e condominio usano la perizia per concordare il rimborso delle spese senza passare dal tribunale</i>
<b>Supporto in contenzioso</b>	<i>Costituire prova tecnica da utilizzare in giudizio come allegato a ricorsi o memorie</i>	<i>Un avvocato deposita la perizia in causa civile per dimostrare la responsabilità del costruttore</i>
<b>Perizia assicurativa</b>	<i>Quantificare danni coperti o esclusi da polizze assicurative</i>	<i>Dopo un allagamento, la perizia distingue i danni da evento meteorico da quelli dovuti a manutenzione carente</i>
<b>Programmazione interventi</b>	<i>Fornire una base tecnica per pianificare e prioritizzare lavori di manutenzione o ripristino</i>	<i>Amministratore di condominio usa la perizia per inserire nel piano lavori la riparazione del lastrico solare</i>
<b>Valutazioni preventive</b>	<i>Stimare possibili rischi e oneri futuri in fase di compravendita o di verifica immobiliare</i>	<i>Acquirente richiede la perizia prima di comprare un appartamento per verificare eventuali difetti nascosti</i>

---

# Modello di Lettera di Incarico per Perizia Danni

---

**Oggetto:** Conferimento incarico professionale per redazione di perizia tecnica danni

**Tra:**

Il/La Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_

nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_, di seguito denominato "**Committente**"

e

Ing. **Daniele Di Donato**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma n. 16777

C.F. DDNDNL64A17H501S, con studio in \_\_\_\_\_

di seguito denominato "**Professionista**"

## 1. Finalità della perizia

Il Committente conferisce al Professionista l'incarico di redigere una **perizia tecnica relativa ai danni riscontrati nell'immobile sito in \_\_\_\_\_**, al fine di:

- **Descrivere** in modo analitico lo stato dei luoghi e i danni rilevati;
- **Accertare** le cause tecniche che hanno determinato i danni;
- **Stimare** i costi necessari per il ripristino e/o la riparazione delle parti danneggiate, mediante riferimento al prezzario regionale vigente;
- **Predisporre un elaborato tecnico** da utilizzarsi a seconda delle esigenze del Committente:
  - in sede **stragiudiziale** (negoiazione tra privati o con compagnie assicurative);
  - in sede di **contenzioso civile** (come supporto per l'attività difensiva e/o per l'eventuale CTU);
  - come **documentazione tecnica preventiva** a tutela dei diritti del Committente.

## 2. Modalità di esecuzione

Il Professionista effettuerà:

- sopralluoghi presso l'immobile oggetto di indagine;
- rilievi visivi, fotografici e strumentali ove necessari;
- analisi documentale di atti e certificazioni eventualmente fornite;
- redazione di relazione tecnica scritta, corredata da fotografie e stima economica.

## 3. Compenso professionale

Il compenso per l'attività svolta viene concordato in € \_\_\_\_\_ oltre IVA e CPA, con pagamento da effettuarsi nelle seguenti modalità:

- \_\_\_\_\_ % all'accettazione dell'incarico;
- saldo alla consegna della relazione peritale.

## 4. Durata dell'incarico

*Il Professionista si impegna a redigere e consegnare la perizia entro il termine di \_\_\_\_\_ giorni dalla data del sopralluogo, salvo imprevisti o richieste integrative.*

### **5. Clausole generali**

- *Il Professionista dichiara la propria **terzietà e indipendenza** rispetto alle parti coinvolte.*
- *Eventuali attività non comprese nel presente incarico (consulenze integrative, partecipazione ad udienze, CTU, ecc.) saranno oggetto di specifico nuovo accordo economico.*
- *Per ogni controversia relativa al presente incarico sarà competente in via esclusiva il Foro di \_\_\_\_\_.*

### **Letto, confermato e sottoscritto.**

*Luogo e data \_\_\_\_\_*

*Firma del Committente \_\_\_\_\_*

*Firma del Professionista \_\_\_\_\_*

---

# Modulo 1.3 - I soggetti coinvolti nella perizia danni

---

## Introduzione

Dopo aver compreso cos'è una perizia danni e quali sono le sue finalità, oggi vediamo **chi entra in gioco** quando si parla di perizie.

Spesso si pensa che la perizia riguardi solo il tecnico incaricato. In realtà, attorno alla perizia ruota un "ecosistema" di soggetti, ognuno con un ruolo preciso e, talvolta, con interessi divergenti.

Capire bene questi ruoli è essenziale per gestire con professionalità un incarico ed evitare incomprensioni o conflitti.

---

## Chi sono i principali soggetti coinvolti?

### 1. IL COMMITTENTE

Il **committente** è colui che incarica formalmente il tecnico per redigere la perizia.

Chi può essere?

- Il **proprietario** dell'immobile (ad esempio un privato che ha subito un danno).
- L'**amministratore di condominio**, se il danno riguarda parti comuni o danni che coinvolgono più unità.
- Un **locatore** o un **conduttore**, nel caso di controversie contrattuali (es.: chi deve riparare un danno in un appartamento affittato?).
- Un'assicurazione quando deve valutare il sinistro.
- Un **ente pubblico**, per immobili di proprietà demaniale o comunale.

Il committente, quindi, è sempre il punto di partenza: chi paga e chi richiede il documento.

**Importante:** Il tecnico deve sempre accertarsi che chi firma l'incarico abbia titolo a farlo (ad esempio, che l'amministratore sia effettivamente delegato dall'assemblea).

### 2. IL TECNICO INCARICATO

Il **tecnico incaricato** è il professionista che redige la perizia. Deve essere un tecnico abilitato e iscritto al proprio ordine o collegio professionale (ingegnere, architetto, geometra, perito industriale).

Cosa si richiede al tecnico?

- Indipendenza.
- Competenza specifica.
- Capacità di comunicazione chiara (la perizia non deve essere comprensibile solo dai tecnici, ma anche da giudici, assicuratori, amministratori).

Oltre agli aspetti strettamente tecnici, il tecnico è responsabile anche della gestione delle relazioni interpersonali sia con il committente che con eventuali altri soggetti coinvolti.

### 3. TERZI E CONTROPARTI

Quando la perizia è legata a un contenzioso o a una pratica assicurativa, compaiono altri attori:

- **Controparti private**, ad esempio un vicino di casa che si oppone a una ricostruzione o nega responsabilità.
- **Assicurazioni**, che possono nominare un proprio perito per controperizia.
- **Consulente Tecnico di Parte (CTP)**, ovvero un tecnico che assiste una delle parti in causa. Il CTP non redige la perizia principale ma controlla e critica (se necessario) quella del tecnico avversario.

### 4. IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO (CTU)

Nei casi giudiziari, il giudice può nominare un **Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)**. Il CTU è un professionista terzo, incaricato dal tribunale per fornire un parere tecnico imparziale.

**Attenzione:** Quando il tecnico incaricato sa che la perizia verrà usata in giudizio, deve prepararla tenendo presente che potrà essere letta e valutata dal CTU e dal giudice stesso.

---

## Esempio pratico

### Scenario

Un appartamento all'ultimo piano presenta danni da infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare.

- **Committente:** il proprietario dell'appartamento danneggiato.
  - **Tecnico incaricato:** ingegnere che redige la perizia.
  - **Terzi coinvolti:** condominio (che potrebbe essere responsabile come custode del lastrico), assicurazione del condominio, eventuali condomini che contestano la spesa.
  - **CTP:** eventuale tecnico nominato dal condominio o dalla controparte.
- 

## Ruolo delle relazioni tra soggetti

La gestione delle relazioni è fondamentale quanto la parte tecnica. Un bravo tecnico non si limita a "misurare" o "stimare": deve anche sapere comunicare con chiarezza e delicatezza con il committente, rispondere a osservazioni delle controparti, e prepararsi a eventuali contraddittori tecnici.

---

## Attività di riflessione

Vi chiedo di pensare a un caso reale (o ipotetico) in cui:

- Vi venga richiesto di redigere una perizia.
- Sia presente una controparte (ad esempio, un vicino, un ente pubblico, un assicuratore).

Scrivete:

- Chi sarebbe il committente?
  - Chi potrebbe essere la controparte?
  - Quali difficoltà relazionali prevedete?
  - Come impostereste la comunicazione iniziale?
- 

## Domande per fissare i concetti

1. Chi è il committente e perché è importante identificarlo chiaramente?
  2. Che ruolo ha il CTP e in che cosa differisce dal tecnico incaricato?
  3. In che contesti interviene il CTU?
  4. Perché la gestione dei rapporti tra soggetti è spesso tanto delicata quanto la parte tecnica?
- 

## Conclusione del Modulo

Oggi abbiamo visto che la perizia non è solo un documento tecnico, ma un "punto di incontro" (o di scontro!) tra vari attori, ciascuno con interessi e responsabilità diverse.

Saper individuare e gestire correttamente tutti i soggetti coinvolti è uno degli aspetti più importanti per il successo dell'incarico e la serenità del professionista.

---

## Materiali di supporto (su richiesta)

- Scheda riepilogativa dei soggetti coinvolti (con ruoli e interazioni).
  - Schema relazionale tra committente, tecnico, controparti, CTU.
- 

## Prossimo Modulo

Nel prossimo Modulo parleremo di un tema fondamentale: **Etica e deontologia nella perizia**, ovvero come mantenere indipendenza, correttezza e trasparenza durante tutte le fasi dell'incarico.

---

---

## **Allegati – Materiali per approfondire**

---

---

# **Scheda riepilogativa dei soggetti coinvolti in una perizia danni**

---

## **1. Proprietario dell'immobile / Committente**

- **Ruolo:** *sogetto che subisce il danno e richiede l'intervento tecnico.*
- **Compiti:**
  - *Fornire al tecnico accesso all'immobile, documentazione e informazioni sul danno.*
  - *Dare l'incarico formale al perito di parte.*
  - *Interagire con eventuali avvocati in fase di precontenzioso o contenzioso.*
- **Interazioni:**
  - *Con il tecnico incaricato (perito di parte).*
  - *Con eventuale amministratore di condominio, se il danno proviene da parti comuni.*
  - *Con il legale di fiducia in caso di azione giudiziaria.*

## **2. Tecnico incaricato (Perito di parte – libero professionista: ingegnere, architetto, geometra)**

- **Ruolo:** *redige la perizia stragiudiziale o tecnica di parte.*
- **Compiti:**
  - *Eseguire sopralluoghi, indagini, rilievi e raccolta documentale.*
  - *Redigere la relazione tecnica e stimare i costi di ripristino.*
  - *Supportare il committente e il legale nelle trattative di precontenzioso.*
  - *In fase contenziosa, assumere il ruolo di CTP (Consulente Tecnico di Parte).*
- **Interazioni:**
  - *Con il cliente/proprietario.*
  - *Con altri tecnici eventualmente incaricati dalla controparte.*
  - *Con avvocati (propri e di controparte).*
  - *Con il CTU nominato dal giudice.*

## **3. Amministratore di condominio (se coinvolto)**

- **Ruolo:** *rappresenta il condominio nei casi di danni derivanti da parti comuni.*
- **Compiti:**
  - *Ricevere la segnalazione del danno.*
  - *Attivare eventuali interventi di manutenzione.*
  - *Conferire mandato ad un tecnico e/o ad un legale.*
  - *In caso di giudizio, rappresentare formalmente il condominio.*
- **Interazioni:**
  - *Con proprietario danneggiato.*
  - *Con l'assemblea condominiale per eventuali delibere.*
  - *Con tecnici e avvocati.*

## **4. Avvocato di parte**

- **Ruolo:** *tutela legale del cliente danneggiato o responsabile.*
- **Compiti:**

- *Consulenza giuridica in fase di trattativa.*
- *Predisposizione diffide, messe in mora, atti di citazione o di costituzione.*
- *Coordinamento con il tecnico incaricato.*
- *Nomina e istruzioni al CTP in caso di CTU.*
- **Interazioni:**
  - *Con il proprio cliente.*
  - *Con il tecnico di parte.*
  - *Con la controparte o i suoi legali.*
  - *Con il giudice e il CTU in fase processuale.*

#### **5. Controparte (proprietario o condominio da cui proviene il danno)**

- **Ruolo: soggetto a cui è attribuita la possibile responsabilità del danno.**
- **Compiti:**
  - *Difendersi dalle richieste risarcitorie.*
  - *Eventualmente incaricare un proprio tecnico.*
  - *Partecipare alle attività di CTU/ATP.*
- **Interazioni:**
  - *Con il danneggiato.*
  - *Con il proprio avvocato.*
  - *Con il CTU in caso di accertamenti giudiziari.*

#### **6. Giudice (in caso di ATP o causa ordinaria)**

- **Ruolo: autorità che sovrintende il procedimento.**
- **Compiti:**
  - *Nominare il CTU.*
  - *Istruire il procedimento (ATP o causa).*
  - *Valutare le risultanze peritali e decidere sulla controversia.*
- **Interazioni:**
  - *Con le parti e i loro legali.*
  - *Con il CTU e, indirettamente, con i CTP.*

#### **7. CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio)**

- **Ruolo: tecnico nominato dal giudice, terzo e imparziale.**
- **Compiti:**
  - *Redigere relazione tecnica super partes.*
  - *Convocare le parti per i sopralluoghi.*
  - *Gestire il contraddittorio con i CTP.*
  - *Rispondere ai quesiti del giudice.*
- **Interazioni:**
  - *Con il giudice (committente istituzionale).*
  - *Con le parti e i loro legali.*
  - *Con i CTP, ai fini del contraddittorio tecnico.*

#### **8. CTP (Consulente Tecnico di Parte)**

- **Ruolo: tecnico che assiste una parte durante CTU/ATP.**
- **Compiti:**

- *Partecipare ai sopralluoghi CTU.*
- *Fornire osservazioni tecniche e memorie al CTU.*
- *Redigere note critiche o integrative a tutela della parte assistita.*
- **Interazioni:**
  - *Con il CTU.*
  - *Con il proprio avvocato.*
  - *Con il cliente/parte assistita.*

---

## **Schema sintetico delle fasi**

---

<b>Fase</b>	<b>Soggetti principali</b>	<b>Interazioni prevalenti</b>
<b>Preventiva</b>	<i>Proprietario, Tecnico incaricato, Amministratore</i>	<i>Raccolta dati, prima perizia, segnalazioni</i>
<b>Precontenziosa</b>	<i>Proprietario, Tecnico di parte, Avvocato, Controparte</i>	<i>Diffide, trattative, scambio documenti e relazioni</i>
<b>Contenziosa (ATP)</b>	<i>Giudice, CTU, CTP, Legali, Parti</i>	<i>Sopralluoghi, memorie tecniche, osservazioni</i>
<b>Contenziosa (Causa)</b>	<i>Giudice, Avvocati, CTU, CTP, Parti</i>	<i>Udienze, deposito relazione CTU, sentenza</i>

---

## **Schema relazionale tra i soggetti coinvolti**

---

- **Committente (Proprietario/Condominio/Amministratore)**
  - *Nomina un Tecnico di Parte (Perito/CTP)*
  - *Può avere rapporti conflittuali con una Controparte (es. vicino, impresa, condominio, locatore, ecc.)*
  - *Interagisce con il CTU solo in sede giudiziale, tramite il proprio tecnico/legale*
- **Tecnico di Parte (CTP / Perito privato)**
  - *È incaricato e retribuito dal Committente*
  - *Collabora con l'avvocato del committente (se presente)*
  - *Si confronta tecnicamente con i Tecnici di Controparte*
  - *Si interfaccia con il CTU in sede di accertamento tecnico preventivo (ATP) o causa civile*
  - *Garantisce il contraddittorio*
- **Controparte**
  - *Può nominare a sua volta un Tecnico di Parte (CTP)*
  - *Ha rapporti conflittuali con il Committente*
  - *Interagisce col CTU tramite il proprio legale/CTP*
- **CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio)**
  - *Nominato dal Giudice*
  - *È terzo e imparziale*
  - *Interagisce con tutte le parti tramite i rispettivi CTP*
  - *Redige una relazione tecnica che costituisce prova per il Giudice*

---

# Modulo 1.4 - Etica e deontologia nella perizia danni

---

## Introduzione

Nelle lezioni precedenti abbiamo parlato di cos'è una perizia danni, delle sue finalità e dei soggetti coinvolti.

Oggi affrontiamo un tema che, purtroppo, viene spesso sottovalutato ma che è alla base di ogni incarico tecnico: **l'etica e la deontologia professionale**.

La perizia, infatti, non è solo un esercizio tecnico o un documento numerico: è anche un atto di responsabilità verso il committente, la collettività e il sistema giuridico.

---

## Che cosa significa “etica” per un tecnico?

Quando parliamo di etica professionale, ci riferiamo a quell'insieme di principi morali e regole di condotta che ogni professionista dovrebbe rispettare nello svolgimento delle proprie attività.

Nel caso del tecnico incaricato di una perizia danni, l'etica si traduce in:

- **Onestà**: rappresentare fedelmente i fatti, senza distorsioni.
  - **Indipendenza**: non farsi influenzare dal committente o da altri interessi esterni.
  - **Responsabilità**: assumersi la piena responsabilità delle proprie valutazioni e conclusioni.
- 

## Deontologia: i codici di comportamento

Oltre all'etica, esistono anche **norme deontologiche**, cioè regole scritte che disciplinano il comportamento dei professionisti.

Ogni categoria professionale (ingegneri, architetti, geometri, periti) ha un proprio **codice deontologico**, che definisce diritti e doveri fondamentali.

Tra i principi più rilevanti troviamo:

- **Dovere di diligenza** (art. 1176 c.c.): svolgere l'incarico con cura, precisione e attenzione.
  - **Dovere di competenza**: non accettare incarichi per i quali non si ha la preparazione necessaria.
  - **Dovere di riservatezza**: non divulgare informazioni apprese nell'ambito dell'incarico.
  - **Dovere di trasparenza**: motivare sempre le proprie scelte tecniche e fornire spiegazioni comprensibili.
-

## Un esempio concreto

Immaginate questo scenario: Un condominio vi incarica di redigere una perizia danni per infiltrazioni provenienti da un terrazzo. Il presidente del consiglio condominiale vi "consiglia" di scrivere che la causa sia colpa dell'inquilino dell'attico, in modo da scaricare la spesa su di lui.

In questo caso, l'etica e la deontologia vi impongono di:

- Rifiutare qualsiasi pressione che alteri la verità tecnica.
  - Mantenere indipendenza assoluta.
  - Riferire solo quanto risulta oggettivamente dai rilievi e dalle analisi.
- 

## Indipendenza: la colonna portante

L'indipendenza non è solo una questione morale, ma anche giuridica.

Se una perizia risulta parziale o di parte, può essere facilmente contestata, perdere credibilità e comportare conseguenze civili o disciplinari per il tecnico (ad esempio sospensione o radiazione dall'albo).

---

## Responsabilità civile e penale

Il tecnico che firma una perizia si assume **responsabilità civile** (per danni economici causati da errori o negligenza) e, nei casi più gravi, **responsabilità penale** (ad esempio per false attestazioni).

Questo significa che eventuali errori non giustificati o valutazioni volutamente errate possono portare a cause legali anche importanti.

---

## Riflessione pratica

Vi chiedo di pensare a questa situazione: Vi trovate davanti a un danno che potrebbe essere causato sia da un errore costruttivo sia da una scarsa manutenzione del proprietario. Il committente vi chiede esplicitamente di "indirizzare" la perizia verso il costruttore.

👉 Cosa fareste? 👉 Quali sono, secondo voi, le conseguenze se accettaste?

Scrivete qualche riga per riflettere su come rispondereste al committente e quali argomentazioni usereste per spiegare la vostra posizione.

---

## Domande per fissare i concetti

1. Quali sono i principali doveri etici e deontologici di un tecnico?
2. Perché l'indipendenza è così importante nella perizia danni?
3. Che rischi corre un tecnico che non rispetta i principi etici e deontologici?

4. Come possiamo trasmettere al committente la nostra imparzialità senza compromettere il rapporto di fiducia?
- 

## Conclusione del Modulo

La perizia danni non è un semplice documento tecnico: è un **atto di verità e responsabilità**, un elemento che può incidere profondamente sulle vite delle persone, sui rapporti condominiali, sulle decisioni legali e sulle transazioni economiche.

Solo mantenendo indipendenza, onestà e rispetto delle norme deontologiche possiamo garantire che il nostro lavoro sia utile, autorevole e difendibile in ogni sede.

---

## Materiali di supporto

- Estratto di un codice deontologico con evidenziati gli articoli principali.
  - Esempi di clausole di indipendenza da inserire nelle lettere di incarico.
  - Scheda pratica per la valutazione etica di un incarico.
- 

## Conclusione del Modulo 1

Con questa Modulo concludiamo il primo modulo, dedicato alle basi fondamentali della perizia danni. Abbiamo compreso cos'è, a cosa serve, chi coinvolge e con quale spirito deve essere redatta.

---

## Prossimo passo

Nel **Modulo 2** inizieremo a esplorare **le diverse tipologie di danni negli immobili**, un tema che entrerà nel cuore tecnico delle problematiche edilizie.

---

## **Allegati – Materiali per approfondire**

---

---

# **Estratto dal Codice Deontologico degli Ingegneri**

*(Articoli rilevanti per l'attività di perizia tecnica in ambito immobiliare e contenzioso)*

---

## **1. Indipendenza, terzietà e imparzialità**

- **Art. 5** – L'ingegnere deve svolgere la propria attività in piena indipendenza di giudizio, evitando condizionamenti di parte.
- **Art. 7** – Nell'attività di consulenza tecnica, sia stragiudiziale sia giudiziale, il professionista deve garantire imparzialità, obiettività e rispetto della verità tecnica.

**Applicazione in perizia danni:** la relazione deve essere priva di favoritismi verso committente o controparti, riportando solo dati tecnici verificabili.

## **2. Competenza e diligenza professionale**

- **Art. 3** – L'ingegnere non deve accettare incarichi che esulino dalla propria competenza o per i quali non possa garantire adeguata preparazione.
- **Art. 13** – L'attività professionale deve essere svolta con diligenza, perizia e aggiornamento costante delle conoscenze.

**Applicazione in perizia danni:** occorre usare metodologie adeguate (rilievi, termografia, misurazioni), citare norme tecniche UNI/EN, aggiornarsi sulle prassi giurisprudenziali.

## **3. Riservatezza e segreto professionale**

- **Art. 9** – L'ingegnere è tenuto al segreto professionale su fatti, informazioni e documenti di cui venga a conoscenza nell'esercizio dell'attività.

**Applicazione in perizia danni:** i dati sensibili del committente e della controparte vanno trattati con riservatezza, riportando solo le informazioni pertinenti ai fini tecnici.

## **4. Trasparenza e chiarezza negli elaborati**

- **Art. 15** – L'ingegnere deve redigere i propri elaborati con chiarezza, trasparenza e verificabilità, in modo da renderli comprensibili anche a non addetti ai lavori.

**Applicazione in perizia danni:** la relazione deve contenere descrizione chiara dei rilievi, fotografie, planimetrie e conclusioni motivate.

## **5. Rapporti con l'autorità giudiziaria e con le parti**

- **Art. 22** – L'ingegnere, chiamato a svolgere incarichi come CTU o CTP, deve attenersi alle norme di legge e al principio del contraddittorio.
- **Art. 23** – È vietato adottare comportamenti lesivi dell'onore e della reputazione di colleghi, controparti e altre figure professionali coinvolte.

**Applicazione in perizia danni:** durante sopralluoghi o cause occorre rispettare il contraddittorio, mantenendo correttezza verso tutte le parti.

## **6. Responsabilità e onorabilità professionale**

- **Art. 2** – L'ingegnere deve tutelare l'affidabilità e la dignità della professione.
- **Art. 25** – L'ingegnere è responsabile civilmente e disciplinarmente degli atti compiuti nell'esercizio della professione.

**Applicazione in perizia danni:** la sottoscrizione della relazione implica piena responsabilità professionale sulle valutazioni espresse.

### **Nota finale:**

L'ingegnere che redige una **perizia danni** deve quindi attenersi a **terzietà, verità tecnica, competenza, chiarezza, riservatezza e rispetto delle regole del contraddittorio**. Tali principi rappresentano il fondamento etico e giuridico che rende la perizia un elaborato credibile e spendibile sia in ambito stragiudiziale sia giudiziario.

---

# Scheda pratica — Valutazione etica incarico di perizia

---

## 1. Identificazione incarico

- **Committente:** .....
- **Finalità della perizia:** [stragiudiziale / ATP / CTU / contenzioso / altro]
- **Data proposta incarico:** .....

## 2. Terzietà e indipendenza

- Ho verificato di **non avere rapporti personali o professionali** con le parti coinvolte.
- Non ricopro incarichi in conflitto (es. progettista, direttore lavori, amministratore, CTP opposto).
- Mi impegno a dichiarare formalmente l'**assenza di conflitti di interesse**.

## 3. Competenza tecnica

- La materia oggetto della perizia rientra nelle **mie competenze professionali**.
- Dispongo dell'**esperienza specifica** e, se necessario, di collaboratori qualificati.
- Posso garantire un livello adeguato di **aggiornamento tecnico e normativo**.

## 4. Trasparenza e chiarezza

- Ho fornito al committente una **lettera di incarico scritta** con:
  - *finalità e limiti dell'attività*
  - *compenso e modalità di pagamento*
  - *tempi di consegna previsti*
- Ho chiarito le **responsabilità e i confini** del mio ruolo di perito.

## 5. Riservatezza e correttezza

- Mi impegno a mantenere la **riservatezza dei dati e delle informazioni** acquisite.
- Non userò i dati raccolti per fini estranei all'incarico.
- Mantengo un comportamento **corretto verso colleghi e controparti**.

## 6. Imparzialità e rigore metodologico

- Mi baserò esclusivamente su **rilievi, documentazione e fatti oggettivi**.
- Non accetterò pressioni o condizionamenti da parte di alcuna parte.
- Strutturerò la perizia secondo criteri di **chiarezza, verificabilità e tracciabilità**.

## 7. Responsabilità professionale

- Sono consapevole che la mia attività può avere effetti giuridici ed economici rilevanti.
- Mi assumo la **responsabilità delle valutazioni tecniche** espresse.
- Ho considerato i possibili **rischi disciplinari, civili e penali** connessi all'incarico.

**8. Decisione finale**

**Accetto l'incarico:** sussistono tutte le condizioni etiche e professionali.

**Rifiuto l'incarico:** riscontro motivi di incompatibilità o conflitto etico.

Firma del tecnico: .....

Data: .....