



TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE PENALE CORTE D'ASSISE

RITO ASSISE
AULA PENALE

DOTT.SSA STEFANIA D'ERRICO	Presidente
DOTT.SSA FULVIA MISSERINI	Giudice a Latere
DOTT. MARIANO BUCCOLIERO	Pubblico Ministero
SIG.RA VINCENZA DE PACE	Cancelliere
SIG.RA ANTONIA DELL'ORCO	Ausiliario tecnico

**VERBALE DI UDIENZA REDATTO CON IL SISTEMA DELLA STENOTIPIA
ELETTRONICA E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE**

VERBALE COSTITUITO DA NUMERO PAGINE: 65

PROCEDIMENTO PENALE NUMERO 938/2010 R.G.N.R.

PROCEDIMENTO PENALE NUMERO 1/2016 R.G.

A CARICO DI: RIVA NICOLA +46

UDIENZA DEL 16/09/2020

TICKET DI PROCEDIMENTO: P2020404339829

Esito: RINVIO AL 21/09/2020 09:00

INDICE ANALITICO PROGRESSIVO

DEPOSIZIONE DEL TESTIMONE ZAVARISE GIORGIO.....	3
ESAME DELLA DIFESA, AVVOCATO G. MELUCCI.....	4

TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE PENALE CORTE D'ASSISE
RITO ASSISE

Procedimento penale n. 1/2016 R.G. - 938/2010 R.G.N.R.

Udienza del 16/09/2020

DOTT.SSA STEFANIA D'ERRICO	Presidente
DOTT.SSA FULVIA MISSERINI	Giudice a latere
DOTT. MARIANO BUCCOLIERO	Pubblico Ministero
SIG.RA VINCENZA DE PACE	Cancelliere
SIG.RA ANTONIA DELL'ORCO	Ausiliario tecnico

PROCEDIMENTO A CARICO DI - RIVA NICOLA +46 -

PRESIDENTE S D'ERRICO - Viene chiamato il procedimento 1/2016 Registro Generale Dibattimento.

Il Presidente procede all'Appello ed alla regolare costituzione delle Parti, come da verbale redatto dal Cancelliere di udienza.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Allora, possiamo iniziare l'esame del consulente.

DEPOSIZIONE DEL TESTIMONE ZAVARISE GIORGIO

IL TESTE, AMMONITO AI SENSI DELL'ARTICOLO 497 CODICE DI PROCEDURA PENALE, LEGGE LA FORMULA DI IMPEGNO: «Consapevole della responsabilità morale e giuridica che assumo con la mia deposizione, mi impegno a dire tutta la verità e a non nascondere nulla di quanto è a mia conoscenza».

FORNISCE LE GENERALITA': Zavarise Giorgio, nato a Cornuda (provincia di Treviso) il 27 giugno 1959, residente a Padova in via Benussi numero 44, domiciliato a Biella.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Allora, Avvocato Melucci, possiamo iniziare con l'esame.
AVVOCATO G. MELUCCI - Sì.

ESAME DELLA DIFESA, AVVOCATO G. MELUCCI

AVVOCATO G. MELUCCI - Buongiorno, Professore. Innanzitutto buongiorno.

TESTE G. ZAVARISE - Buongiorno.

AVVOCATO G. MELUCCI - Può illustrare alla Corte quali sono le sue competenze tecniche, eventuali titoli accademici, di cosa si occupa?

TESTE G. ZAVARISE - Sì, certamente. Allora, mi sono permesso... visto che abbiamo la disponibilità degli schermi.

AVVOCATO G. MELUCCI - Sì.

TESTE G. ZAVARISE - ...di preparare una piccola presentazione che ci fornisce alcune informazioni. Allora, io sono ordinario di...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì. Quindi proietterà delle slide?

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Consulterà che cosa: la sua relazione?

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - La relazione che lei ha redatto.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - E proietterà delle slide.

TESTE G. ZAVARISE - Proietterò delle slide che contengono degli estratti.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Diciamo illustrative della relazione.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, sì, esatto.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Penso che non ci siano osservazioni da nessuna delle Parti, quindi il Presidente la autorizza a consultare questi atti comunque da lei redatti. Prego, possiamo proseguire.

TESTE G. ZAVARISE - Va bene. Allora - dicevo - io sono ordinario di Scienza delle Costruzioni al Politecnico di Torino. In precedenza, dal 2006 al 2017, sono stato ordinario di Scienza delle Costruzioni qui a Lecce, all'Università del Salento. Il motivo per cui copro questo ruolo oggi è che - come vedete - ho un'esperienza abbastanza corposa in cause similari e di tipo prettamente civile. Ovvero l'Ilva, all'inizio di questi contenziosi, si è rivolta all'Università del Salento - in particolare all'allora Rettore Professor Laforgia - cercando delle competenze specifiche per le consulenze di parte, quindi io sono stato coinvolto. Questo è l'elenco delle cause civili che io ho seguito.

Come vedete, è un elenco abbastanza lungo. La questione in tutte queste cause è sempre la stessa, cioè il deprezzamento degli immobili che è esattamente l'oggetto del contendere specifico anche all'interno di questa causa. Anzi, le dirò di più. Tutte queste cause che vedete in elenco sono state presentate dall'Avvocato Condemi. Allora, alcune sono state cause di natura esplorativa, dove c'erano solo pochissime Parti Civili. "Amato", per esempio (la seconda: "Amato Pellegrino"), era solo il signor Amato Pellegrino; "Campo" erano 5 o 6; "Albano Nicola +144" (da me scherzosamente definita "Albano più mezzo mondo"), come vedete, era molto grossa. Andando in ordine alfabetico, se ho ben capito, c'è stata un'indicazione per l'Avvocato di contenere il numero di Parti Civili e non fare una causa con mille Parti Civili. Per cui stiamo andando per ordine alfabetico, in pratica, con queste cause.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Scusi, Professore, sono cause civili.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Quindi attori, il numero degli attori.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Non delle Parti Civili.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, sì. Mi scusi, ho sbagliato.

AVVOCATO G. MELUCCI - Il numero degli attori.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, il numero degli attori. Esatto, sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Quindi c'è stato un invito a contenere il numero delle parti attrici.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, sì, esatto.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Per cui siamo... come vede: "Albano +144", "Accogli +122", "Bernardi +72", cioè c'è stata un'indicazione di non produrre un numero di attori enormi che mi sembra un'indicazione con molto buon senso. Fra l'altro, nel momento in cui abbiamo lavorato per queste cause, abbiamo riscontrato che alcuni attori erano scomparsi o perché si erano ritirati... Però parecchi... L'Avvocato Condemi ci dice: "No, non li trovate più nell'elenco delle cause civili perché sono passati alla causa penale". Per cui praticamente si tratta... questo a ulteriore dimostrazione che stiamo parlando esattamente dello stesso tipo di problematiche. Tant'è che, in questa causa, i deprezzamenti sono quantificati nella stragrande maggioranza dalle perizie dell'Ingegnere Grilli che è l'Ingegnere che ha prodotto anche le perizie per tutte le cause di ambito civile. Questo per far capire alla Corte che stiamo parlando esattamente... perlomeno per questo angolino di problema, voglio dire. Stiamo parlando esattamente dello stesso tipo di contenziosi e della stessa tipologia di documentazione presentata.

AVVOCATO G. MELUCCI - Chiedo scusa, Professore. Sia ben inteso, Presidente, che - quando si riferisce a perizie - si riferisce a consulenze tecniche di parte.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - Solo per essere chiari.

TESTE G. ZAVARISE - Chiedo scusa per l'imprecisione tecnica ma sono un Ingegnere, non sono un Avvocato.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Non si preoccupi.

TESTE G. ZAVARISE - A ulteriore dimostrazione di questa sovrapposizione...

AVVOCATO P. PALASCIANO - Presidente, chiedo scusa... L'Avvocato Palasciano. Può autorizzare il Professore a togliersi la mascherina, per cortesia?

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì. Infatti, Professore. Se le è più semplice, visto che è notevolmente distanziato, lo può fare.

TESTE G. ZAVARISE - La ringrazio. Grazie, Avvocato.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Se invece ritiene di proseguire in questa maniera... dipende solo da lei.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. No, con la mascherina è abbastanza impegnativo.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Per cui ringrazio per la concessione.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Allora possiamo andare avanti.

TESTE G. ZAVARISE - A ulteriore evidenza di questa uguaglianza della problematica, ho voluto produrre un paio di mappe. Allora - guardi - per esempio, questa è la distribuzione degli attori della causa "Amato +144". Mi permetto di farvela vedere anche su carta. Posso avvicinarvi?

(Il teste mostra al Presidente il documento di cui sopra)

AVVOCATO G. MELUCCI - Professore, ritorni al suo posto e spieghi il contenuto della tavola al Presidente.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Allora, in questa tavola - che è rappresentata anche a schermo - ci sono le posizioni, ovvero gli immobili di tutti gli attori della causa "Albano +144" che, come vedete, sono omogeneamente distribuiti nel quartiere Tamburi. C'erano anche certe parti nelle cappelle cimiteriali, per cui trovate qualche segno anche nelle cappelle cimiteriali. Nella mappa, ogni numeretto cerchiato corrisponde ad un attore. Quindi questo fa capire come sono distribuiti, in maniera pressoché omogenea, questi attori nel quartiere Tamburi. Abbiamo prodotto una mappa anche per questa causa. Vi faccio vedere.

(L'Avvocato Melucci mostra alla Corte il documento in oggetto)

TESTE G. ZAVARISE - Come vedete, anche qui abbiamo una situazione che è praticamente sovrapponibile, cioè tanti attori della causa "Amato" hanno l'immobile nello stesso edificio di alcuni attori del presente contenzioso. Questo a completezza insomma della dimostrazione che utilizzare l'esperienza pregressa nelle cause civili non è fuori luogo in questo contesto insomma, perché stiamo parlando esattamente della stessa cosa. Questo è un po' il motivo per cui ho accettato di svolgere questo ruolo oggi. Una cosa importante che vorrei rimarcare (ma dopo lo vedremo in dettaglio): i deprezzamenti, nella stragrande maggioranza in questa causa, sono tutti quantificati da perizie dell'Ingegnere Grilli. Io dovrò addentrarmi parecchio su come sono fatte queste perizie perché producono dei numeri che noi non condividiamo, fra l'altro. Però in primo luogo quello che vorrei rimarcare è che in tutte le cause civili qui elencate il Giudice, nel formulare i quesiti, ci ha mandato a visitare ciascun appartamento. Ma per un motivo molto semplice: non si può quantificare il valore di un immobile se non vai a vedere lo stato di manutenzione, com'è l'edificio, se è stato costruito ieri o 50 anni fa. Cioè ci sono tutt'una serie di informazioni... Lei comprerebbe un appartamento se io le dico "Vale 100.000 euro"? Direi proprio di no, lo vuole andare a vedere. Quindi - dal punto di vista tecnico - gli appartamenti, per fare una valutazione ponderata, vanno visitati uno per uno. Questo è quello che hanno chiesto tutti i Giudici delle cause civili con i loro quesiti. Quindi noi siamo...

AVVOCATO G. MELUCCI - Professore, mi scusi, al fine di dare un dato al Presidente e alla Corte: mediamente - se ha ricordo - quante visite di questo tipo ha fatto?

TESTE G. ZAVARISE - Allora, guardi, io sarò entrato - senza esagerare - in almeno 150/200 appartamenti. Li abbiamo visti uno per uno. Il CTU di solito si procurava le mappe catastali oppure eseguiva un rilievo e produceva una mappa; si raccoglieva una documentazione fotografica importante dello stato dei luoghi - dell'interno e dell'esterno - cioè tutto quello che serve a quantificare quello che può essere l'effettivo valore di un immobile. Perché sono un po' puntiglioso su questo aspetto? Perché - poi lo vedremo in dettaglio - in questa causa non ci è stato chiesto di andare a visitare gli appartamenti, quindi manca un elemento importante. Le consulenze dell'Ingegnere Grilli, in realtà, formulano un deprezzamento per ciascun immobile in una maniera un po' semplicistica, nel senso che lui fa dei confronti e produce una valutazione a metro quadro, dopodiché la moltiplica per la superficie dell'appartamento e ottiene un valore per ciascun appartamento. Però, nel fare questo appunto, non introduce nessun

parametro di valutazione nell'età dell'immobile, eccetera, eccetera, eccetera. Chiedo scusa se cerco di essere didattico ma il mio ruolo di professore universitario mi fa sconfinare a volte. Le faccio un esempio che, secondo me, può essere illuminante: supponiamo che lei voglia comprare un'automobile, una 500X. Okay? In base ai ragionamenti espressi dalle consulenze dell'Ingegnere Grilli, l'Ingegnere Grilli ci dice che tutte le 500X usate sul mercato (sia quella a chilometro 0 immatricolata 15 giorni fa e sia una macchina immatricolata 15 anni fa) hanno uno stesso valore. Okay? Perché manca la valutazione oggettiva della situazione specifica. Quindi mancando l'età, mancando lo stato di manutenzione - mancando tutta una serie di parametri - viene tutto quanto spianato. Io penso che questo sia abbastanza illuminante nel far capire che bisogna fare qualcosa di più per poter esprimere una valutazione economica di un immobile. Se io fossi un venditore di automobili e le facessi una proposta del genere, lei chiamerebbe la "Neuro" e mi farebbe portar via probabilmente. Allora...

AVVOCATO M.A. D'ELIA - Presidente, chiedo scusa, l'Avvocato D'Elia per le Parti Civili che hanno depositato le consulenze dell'Ingegnere Grilli.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Dica.

AVVOCATO M.A. D'ELIA - Vorrei giusto fare - mi scuso per l'interruzione - una precisazione. Il consulente, il Professor Zavarise, oggi - in questo momento - è venuto per fare sostanzialmente una dettagliata critica alle consulenze o per deporre su una sua esperienza, cioè su quello che è andato a vedere? Volevo comprendere questo perché, al momento, mi sfugge questo elemento. La domanda del collega mi pare non aver colto questa richiesta fatta al consulente.

AVVOCATO G. MELUCCI - Presidente, è una consulenza appunto deduttiva. È normale che...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Diciamo che anche gli altri consulenti sostanzialmente, in una maniera o nell'altra, hanno individuato dei punti deboli o quelli che ritenevano dei punti deboli della perizia. Diciamo che in questo processo è un po' nell'ordine delle cose che, fondandosi l'Accusa e anche le istanze delle Parti Civili su queste consulenze di parte (perizie, consulenze giusto per essere precisi)... Quindi, diciamo, è una modalità consentita che si possano sollevare critiche al modus procedendi oppure alle conclusioni a cui gli altri consulenti sono pervenuti.

AVVOCATO M.A. D'ELIA - L'importante è che rimanga a verbale quello che è stato contestato.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Non credo che ci sia nessuna norma che impedisce che il contenuto di una consulenza di parte sia volta a criticare le risultanze che provengono da altre fonti. Cioè la consulenza di parte alla fine, nel 99% dei casi, ha proprio questo contenuto, cioè a contrastare quelle che sono le risultanze dell'Accusa oppure delle altre

Parti, se si tratta di conseguenze civili, di domande risarcitorie.

AVVOCATO M.A. D'ELIA - Grazie.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Quindi diciamo che è ammissibile questo modo di procedere. Va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Signor Giudice, voglio dire...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Comunque sono ammissibili queste domande, quindi possiamo proseguire in questo senso.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Comunque queste consulenze - come le ho detto - sono presenti nelle altre cause civili ma sono le stesse consulenze depositate in questa causa. Certificano dei deprezzamenti e io da lì devo partire, insomma non saprei come potere dubitare.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Professore, noi ci dobbiamo però attenere alle consulenze di parte che sono state prodotte in questo processo.

TESTE G. ZAVARISE - Certo, certo, certo.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Non a quelle che sono state prodotte in sede civile.

AVVOCATO G. MELUCCI - Esatto.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Sì, sì, sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Quindi restringiamo il campo a quelle prodotte in questo processo.

AVVOCATO G. MELUCCI - Esatto. Se posso, Presidente, faccio una domanda più di dettaglio così il consulente si reindirizza rispetto a quello che è l'oggetto di questa consulenza. Se può elencare alla Corte i documenti sui quali lei ha potuto lavorare e che poi, di fatto, sono tutti documenti prodotti dalle Parti Civili. Mi riferisco a tutta la documentazione allegata agli atti di costituzione di Parte Civile e ai vari documenti che sono stati allegati - come la consulenza - alle domande delle Parti Civili.

TESTE G. ZAVARISE - Certo. Allora, per quanto riguarda questo procedimento, io ho controllato tutta la documentazione che mi è stata trasmessa - e, quindi, la costituzione di Parte Civile e la consulenza allegata - e ho riscontrato che, nella stragrande maggioranza dei casi, viene utilizzata una versione della consulenza dell'Ingegnere Grilli rivista, diciamo. Per alcune Parti Civili viene utilizzata una vecchia versione. L'Ingegnere Grilli ha prodotto due versioni delle sue consulenze. In questo procedimento, nella stragrande maggioranza, viene adoperata la nuova versione. Per alcune Parti Civili viene prodotta la vecchia versione e per alcune Parti Civili vengono prodotte entrambe, perché le ho trovate depositate entrambe. Quindi, se vogliamo affrontare la tematica della quantificazione, dobbiamo brevemente esplorare e valutare entrambe queste perizie.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Possiamo procedere.

TESTE G. ZAVARISE - Va bene. Comunque volevo rimarcare - come ho già fatto - che, dal mio punto di vista, senza prendere visione di un immobile è difficile produrre una valutazione di natura economica. Allora, vediamo un po' per quanto riguarda queste perizie dell'Ingegnere Grilli. Questo è un dato che - mi risulta - è già stato rimarcato. Queste consulenze sono sostanzialmente sovrapponibili, le differenze sono veramente poca cosa. Questa cosa è stata pesantemente stigmatizzata in sede civile da alcuni CTU che hanno criticato pesantemente questa modalità operativa. Allora, nella prima versione l'Ingegnere Grilli... e quindi sto parlando di alcune Parti che hanno utilizzato, in questo processo, queste consulenze. L'Ingegnere Grilli prende dei "...valori rilevati da agenzie immobiliari di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dei ricorrenti". Vedete, è un virgolettato, quindi è tratto proprio dalle sue perizie. Fa un confronto e ottiene una differenza di prezzo fra gli edifici del quartiere Tamburi e gli edifici di confronto... qui - vediamo - ha preso Salinella a confronto. Trova una differenza media di 869 euro a metro quadro. Lui dice: "Va beh, io sono andato a vedere un po' il mercato immobiliare e ho riscontrato una differenza di valore di 869 euro a metro quadro". Dopodiché, per rinforzare il suo ragionamento, ha... Preciso che, però, in queste consulenze non viene allegata una testimonianza di questi numeri: li dichiara. Poi allega uno studio del Sole 24 Ore rispetto al quale la differenza sarebbe di 600 euro a metro quadro. Quindi lui fa una media di questi due valori e dice: "Va bene, la differenza è 734,50 euro a metro quadro". A questo punto calcola il deprezzamento moltiplicando questa cifra per la superficie dell'appartamento e lo fa in maniera sistematica per tutti gli appartamenti. Quindi, come vede, manca qualsiasi considerazione di natura specifica sull'appartamento specifico; c'è solo questo valore...

AVVOCATO G. MELUCCI - Medio.

TESTE G. ZAVARISE - ...valore medio moltiplicato per la superficie d'appartamento. A titolo esemplificativo, se consideriamo un generico appartamento di 80 metri quadri, secondo queste consulenze il deprezzamento sarebbe pari semplicemente a 80 per i 734,50: ottiene un deprezzamento di 58.760 euro. Preciso subito che, addirittura, nelle cause civili alcuni Giudici hanno rimarcato "Ma guarda che questo deprezzamento è superiore al valore dell'immobile. Cioè come è possibile?". Non solo, ma il deprezzamento viene attribuito in toto ad Ilva, cioè l'Ingegnere Grilli dice: "Va beh, questo delta di prezzo è imputabile esclusivamente ad Ilva, non ci sono altre cause che possono essere richiamate". Questo è un altro punto che - mi dicono - è stato rimarcato quando l'Ingegnere Grilli è stato...

AVVOCATO G. MELUCCI - Professore, mi scusi, quando si riferisce ad "altre cause" si sta

riferendo a quei parametri che diceva in precedenza, cioè il livello manutentivo, l'anno di acquisto?

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - Erano questi gli altri dati che, secondo lei, mancavano in questo ragionamento?

TESTE G. ZAVARISE - Ha ragione, Avvocato. Sì: lo stato di conservazione di un edificio è figlio di varie concause, cioè c'è una fonte di inquinamento ambientale, la vicinanza a strade - per esempio - la polverosità tipica dell'ambiente urbano, il fatto che la manutenzione sia stata fatta con una certa regolarità o meno, il fatto - per esempio, banalmente - che la superficie sia fatta da una pietra molto levigata dove non si aggrappano le polveri e i semplici venti meteorici dilavano e ripuliscono oppure sia una superficie molto ruvida dove la polvere svolge un'azione aggrappante e non viene più via. Quindi ci sono tutt'una serie di concause che andrebbero considerate - perlomeno considerate - nel quantificare uno stato di fatto con degli ammaloramenti. Spero di aver chiarito a sufficienza. L'Ingegnere Grilli, nelle sue perizie, scrive sempre "A seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto presso l'immobile in questione". Poi, guardi, io ho fatto una cosa molto semplice. Lei sa che, al giorno d'oggi, con il computer si può fare di tutto. Ho preso Acrobat e ho fatto il confronto fra due file, fra due perizie e ho detto "Vediamo che cosa c'è di diverso fra due perizie prese a caso". Praticamente le differenze sono veramente minimali. Cioè l'Ingegnere Grilli, a seguito del dichiarato sopralluogo, produce due pagine di descrizione che sono veramente identiche; il che, chiaramente, solleva dei dubbi. Anche perché in queste perizie l'Ingegnere Grilli descrive scenari veramente impressionanti, devo dire. Vorrei dire una cosa: io non voglio screditare la persona dell'Ingegnere Grilli - che fra l'altro conosco, abbiamo visitato decine di immobili assieme a lui - ma io devo valutare quello che mi sono trovato in mano. Quindi vorrei distinguere fra la valutazione dell'operato tecnico e la valutazione della persona. Io non ce l'ho assolutamente con l'Ingegnere Grilli, chiariamo. Mi trovo davanti delle cose che non posso non evidenziare però. Quindi stiamo parlando esclusivamente sul fronte tecnico e non personale. Una cosa che perlomeno sorprende, anche se mi dicono che in questo è stato posto un piccolo rimedio: in tutte le perizie civili perlomeno e per il materiale che ho raccolto io - non so se ci sono state delle integrazioni - l'Ingegnere Grilli, a fronte di questa descrizione, non offre nemmeno una fotografia. Ora io le dico: nel momento in cui, su mandato dei Giudici Civili, siamo andati a visitare gli immobili, tutti quanti (CTU e CTP) hanno raccolto decine di fotografie per qualificare lo stato di manutenzione dell'immobile. Noi ci siamo trovati davanti... Guardi, nel quartiere Tamburi ci siamo trovati davanti degli

appartamenti di gente economicamente con poca disponibilità, persone molto semplici ma persone meravigliose, squisite, che coltivavano... cioè tu vedevi una cura nell'appartamento estremamente spinta. Abbiamo trovato altre situazioni dove tu dicevi: "Ma come fai a viverci qui dentro?". Io - voglio dire - nel momento in cui, visitando questi immobili, abbiamo tutti quanti (CTU e CTP) raccolto ampia documentazione fotografica utilizzata poi nelle relazioni per evidenziare determinate cose, come mai non c'è nemmeno una fotografia di dichiarazioni di situazioni letteralmente devastanti? Noi le abbiamo sempre raccolte. Preciso che - come vede - il Giudice, per esempio nella causa "Albano Nicola", in uno dei quesiti dice: "Esame della documentazione in atti ed opportuni sopralluoghi in loco, con possibilità di indagini specialistiche e strumentali". Cioè noi, quando siamo andati in loco... alcuni CTU hanno raschiato le pareti, raccolto un po' di polvere e fatta analizzare per vedere la percentuale di componenti che può derivare dai parchi minerali dell'Ilva e la percentuale di componenti che è a fondo urbano tipico. Anzi, in una causa, un CTU ha fatto un lavoro abbastanza interessante - anche se molto contenuto, devo dire - perché ha raccolto delle polveri in tre o quattro zone del quartiere Tamburi e ha raccolto delle polveri nella zona diametralmente opposta di Taranto (quella a sud, diciamo) e quindi si è potuto andare a confrontare le percentuali di ossido di ferro o altro e capire, in questa maniera, qual è la percentuale che potrebbe essere attribuita ad Ilva. Perché se tu ai Tamburi trovi l'85% di ossido di ferro e giù in fondo... come si chiama? Salinella il quartiere a sud, mi pare. Se a Salinella ne trovi 50 mediamente, allora dici: "Va beh, allora il 35% della polverosità del quartiere Tamburi può essere attribuibile ad Ilva", cioè hai un metro di confronto. È stato bravo quel CTU. Noi, nelle prime versioni, non disponiamo di evidenze fotografiche. Poi un'altra cosa che impedisce di lavorare, in buona sostanza, è che in queste consulenze non vengono citati e né utilizzati i dati catastali dell'immobile. Che cosa voglio dire? Voglio dire che, quando tu sei arrivato a stabilire un deprezzamento a metro quadro, devi parlare... a quel punto, per parlare della svalutazione dell'immobile, devi parlare dei metri quadri dell'immobile. Se noi prendiamo un banale manuale che si occupa di queste cose, scopriamo che di definizioni di superficie di un immobile ce ne sono una quindicina: perché c'è la superficie calpestabile, che è quella dove tu effettivamente riesci a mettere i piedi; c'è la superficie lorda, che tiene conto delle murature; c'è la superficie commerciale, che è quella che costituisce il prezzo. Quindi io, per quantificare quanto vale un immobile o - in questo caso - il deprezzamento, devo disporre della superficie commerciale dell'immobile. La superficie commerciale... Non mi dilungo in cose che non sono sostanziali però fornisco un'idea. La superficie commerciale è data dalla superficie calpestabile più alcune percentuali delle altre

superfici. Perché, per esempio, il terrazzino o il box auto o la soffitta non hanno lo stesso valore a metro quadro del soggiorno. Okay? Allora tu, anziché fare un prezzo a metro quadro per il soggiorno e un prezzo a metro quadro per il terrazzino, applichi un coefficiente di riduzione dei metri quadri. Quindi, se tu c'hai una terrazza di 100 metri quadri e il regolamento dice che nella superficie commerciale la terrazza va considerata al 15%, quindi tu la consideri come 15 metri quadri. Okay? Allora con tutte queste modalità - che sono comunque certificate, non si scappa - si arriva a definire quella che è la superficie commerciale dell'immobile che è un dato catastale. Attualmente, da due anni a questa parte, se tu fai una visura catastale ti escono i metri quadri commerciali dell'immobile. Per il passato invece i dati catastali fornivano il numero di vani, per cui tu compravi un appartamento (3,5 vani) e non avevi i metri quadri, allora dovevi accedere alle mappe catastali oppure - come abbiamo fatto - fare un rilievo (andare lì col metro, misurare in dettaglio e capire). Quindi...

AVVOCATO G. MELUCCI - Professore - mi scusi, per fare il punto - se ho capito bene, nessuna di queste variabili è stata tenuta in considerazione nelle consulenze che lei...

TESTE G. ZAVARISE - Purtroppo no. Perché nelle consulenze dell'Ingegnere Grilli, sia nella prima versione che nella seconda versione... L'Ingegnere Grilli scrive: "I signori Tizio e Caio sono proprietari di un immobile di 80 metri quadri", punto. Non si sa questi 80 metri quadri se è la superficie commerciale, se è quella calpestabile, se è quella lorda. Comunque, se tu mi affermi che quella è una superficie commerciale di 80 metri quadri: a) me lo devi dire, b) me lo devi dimostrare. Non sta a me andare a cercare al catasto o andare - se lei mi autorizza - a misurare col metro, cioè quello è un dato che mi devi mettere a disposizione tu. Questo è il motivo per cui io, alla fine, ho fatto dei ricalcoli. Io sono arrivato a una valutazione del deprezzamento o rivalutazione a metro quadro del generico appartamento però io mi sono rifiutato... L'Avvocato me l'ha chiesto però io ho detto: "Io questa cosa non ve la metto nero su bianco. Io mi rifiuto di prendere quella svalutazione al metro quadro e moltiplicarla per darvi la valutazione ad appartamento perché mi manca un elemento essenziale, cioè mi manca la certificazione che quei metri quadri dichiarati da Grilli siano effettivamente quelli che vanno utilizzati". Capisce? Cioè non sono in condizione di lavorare, non sono in condizione di lavorare. Adesso non vorrei apparire ottocentesco però io credo che la deontologia sia un elemento importante. Lavorando come CTU assieme al collega Venneri in queste cause, talvolta abbiamo riscontrato nelle CTU degli errori a nostro favore e li abbiamo segnalati comunque: perché penso che sia corretto, nell'ambito di una interlocuzione, rispondere deontologicamente perché sennò, come diceva Totò, "Siamo caporali". Tu, nel momento in cui ricopri un certo ruolo, devi avere una certa deontologia e quindi, nel

momento in cui anche trovi un errore a tuo vantaggio, lo segnali comunque. Quindi arriveremo comunque - potremo arrivare - a una valutazione appartamento per appartamento però con i benefici di inventario che ho appena evidenziato. Un'altra cosa importante è che in queste consulenze non vengono citati i dati catastali degli immobili. Non si può ragionare su un immobile senza parlare dei dati catastali. Adesso mi spiego un po' meglio. L'Ingegnere Grilli, in genere, scrive: "La suddetta palazzina ha una struttura multipiano con copertura a terrazza destinata a civili abitazioni" (scrive sempre "civili abitazioni"). In realtà manca una precisazione importante, anche se "civile abitazione" tende a dare un'indicazione che poi è quella che lui effettivamente adopera. Perché - vede - nel catasto le abitazioni sono censite con varie tipologie. Tu puoi avere un castello o un pollaio. Allora, come vede, qui ci sono le...

AVVOCATO G. MELUCCI - C'è una slide interessante, Presidente: tutte le categorie.

TESTE G. ZAVARISE - Ci sono le categorie catastali. Come vede, tu puoi avere un immobile di tipo A/1 (che è un'abitazione di tipo signorile) oppure un'abitazione di tipo civile, economico, popolare, ultrapopolare. Le abitazioni oggetto del contendere, sia in questa causa che in quelle civili, sono tutte di tipologia A/2, A/3, A/4. In particolare, la stragrande maggioranza - la stragrande maggioranza - sono di tipologia A/3 e A/4, ovvero abitazioni di tipo economico e di tipo popolare. Le abitazioni di tipo civile, tanto per darvi un riferimento... In questa causa - vado a memoria - mi pare siano 195 parti e abbiamo 3 abitazioni di tipo civile, le altre sono tutte economiche e popolari. Noi non possiamo ragionare sul valore di un'abitazione senza questa classificazione, perché io non sono in grado di capire se tu abiti in un pollaio o in un castello - abitazione di tipo rurale oppure abiti in un castello o in una villa - quindi mi devi spiegare assolutamente questo... Questo si vede male. Questa è una tipica descrizione dei dati catastali. Okay? Allora i primi quattro codici individuano l'immobile, cioè: "Foglio 201" individua una certa area territoriale, "Particella" individua l'edificio, il "Subalterno" dentro l'edificio individua l'appartamento. Quindi foglio, particella, subalterno: stiamo parlando di quell'appartamento ed esclusivamente di quell'appartamento. Dopodiché "Zona catastale", "Categoria". Come vede, qui c'è scritto "A/4": allora sappiamo che stiamo parlando di un appartamento di natura popolare. Le categorie catastali poi sono divise in classi - prima, seconda e terza classe - a seconda della qualità. Quindi diciamo che la categoria è un indice qualitativo che poi ha dei sottoindici qualitativi a sua volta. Okay? La consistenza era la vecchia maniera di misura della dimensione dell'edificio che era 5,5 vani, per esempio. Attualmente - ma solo da poco - ci sono anche le superfici catastali. Come vede, qui c'è scritto "totale 83 metri quadri": allora noi sappiamo che questi sono i metri quadri commerciali. Per cui, per questo edificio, potremmo dire:

“Preso il prezzo a metro quadro, il catasto ci dice che la superficie commerciale sono 83 metri quadri. Allora prendiamo il costo a metro quadro, lo moltiplichiamo per 83 e otteniamo quello che vogliamo ottenere”.

AVVOCATO G. MELUCCI - Professore - mi scusi, per maggiore chiarezza - non c'è nessun dato di questo tipo in suo possesso rinveniente da questo processo.

TESTE G. ZAVARISE - Allora, per quanto riguarda questo processo...

AVVOCATO G. MELUCCI - Mi riferisco, naturalmente, a quello dei metri quadri commerciali che è quello più rilevante.

TESTE G. ZAVARISE - Allora, per quanto riguarda questo processo... mi scusi la battuta. Ma, lavorando fino alle quattro di notte, io mi sono guardato gli allegati di tutte le parti dove, in genere, c'era l'atto di acquisto dell'immobile e allora ho faticosamente... L'operazione non è riuscita per tutti gli immobili perché, per alcuni immobili, i dati catastali non ci sono. Ma in genere - nell'atto di compravendita - foglio, particella, subalterno, zona catastale e categoria e consistenza ci sono. Quindi diciamo che l'elemento importante è la categoria catastale: sono riuscito a ricostruirla. Negli atti di compravendita non c'è mai - perlomeno in quelli vecchi, in tutti quelli che ho esplorato - la superficie catastale. Quindi la superficie catastale, per quanto mi riguarda, nella documentazione agli atti non c'è per nessun appartamento. Okay? Mentre la categoria catastale, faticosamente... Sì, perché poi tu c'hai un atto di compravendita fatto da 10 o 15 pagine, ci sono delle premesse che Tizio ha regalato a Caio che in funzione di... qua e là, eccetera. Quindi tu ti passi tutto l'atto di compravendita fino a che trovi quella riga che ti interessa. Spesso e volentieri, gli atti di compravendita sono anche scritti a mano - quelli più vecchi - per cui non...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Allora, Professore, andiamo al sodo.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, va bene.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Che cosa ha riscontrato da quest'analisi degli atti di compravendita che sono stati prodotti dalle Parti Civili?

TESTE G. ZAVARISE - Allora per quanto riguarda questo procedimento, come le ho detto, quello che ho riscontrato è che la stragrande maggioranza è costituita da immobili di tipo economico, cioè categoria catastale A/3, A/4; ci sono 3 immobili di categoria A/2, cioè appartamenti di categoria civile, di qualità un po' più elevata; poi c'è - vado a memoria - un edificio industriale, una cappella funeraria, alcuni negozi, alcuni magazzini. Comunque, nella mia consulenza queste situazioni singolari sono tutte quante analizzate una per una.

AVVOCATO G. MELUCCI - Mi scusi, Professore, nella sua consulenza lei li ha analizzati nella misura che ci ha spiegato. Ma questa differenziazione non c'è nelle consulenze

dell'Ingegnere Grilli. L'ha rinvenuta nella consulenza o solo nei documenti allegati alla consulenza?

TESTE G. ZAVARISE - Allora, guardi... Va beh, anticipo qualcosa che avrei dovuto spiegare più avanti. Se prendiamo, per esempio... c'è un capannone industriale. La perizia dell'Ingegnere Grilli, per il capannone industriale... Intanto - come valore - l'Ingegnere Grilli utilizza lo stesso valore a metro quadro degli appartamenti, il che già fa un po' grattar la testa insomma. Ma la consulenza è un "taglia e incolla" molto ma molto malfatto della consulenza per un appartamento, infatti questo capannone dieci righe dopo lo chiama "appartamento" e lascia dentro le descrizioni dell'appartamento stesso insomma. Per cui certe cose sono profondamente imprecise. Magari lo vediamo, anche perché non ricordo tutti i dettagli.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì. Senta, Professore, però ritorniamo a questa classificazione di cui ci stava parlando.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Quindi ha detto che quasi tutti sono di tipo economico.

TESTE G. ZAVARISE - Economico: A/3 e A/4.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Economico: A/3 e A/4.

TESTE G. ZAVARISE - Le do l'elenco preciso, ho l'elenco.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - A/2 ce sono pochi.

TESTE G. ZAVARISE - 3.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Solo 3.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - E di tipo superiore non ce ne sono altri?

TESTE G. ZAVARISE - No, no, no.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Di tipo signorile.

TESTE G. ZAVARISE - No.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Non ce ne sono di classe signorile.

TESTE G. ZAVARISE - Mi pare che, addirittura, il tipo superiore sono gli appartamenti signorili.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì.

TESTE G. ZAVARISE - Però se ben ricordo... le tabelle OMI ce le ho più avanti. Mi pare - non vorrei dire una cosa sbagliata - che le tabelle OMI dei Tamburi non contemplino gli edifici di lusso (i signorili), non ce li hanno proprio.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Perché non ce li hanno proprio?

TESTE G. ZAVARISE - Perché non esistono.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Ah, non esistono. Non esistono appartamenti classificati come

signorili.

TESTE G. ZAVARISE - Non esistono appartamenti. Però non vorrei essere impreciso.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Ma non esistono... Scusi, Avvocato, perché sennò dobbiamo ritornare su questo punto. Non esistono perché - diciamo in concreto - non ce ne sono o non esistono perché la classificazione degli immobili è anche legata alla zona urbanistica insomma? Non so se sono stata chiara in questa domanda.

TESTE G. ZAVARISE - Lei ha perfettamente ragione.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Penso che mi boccerebbe all'esame! Però vorrei sapere se questo fatto che non ci siano immobili classificati come di tipo signorile derivi dal fatto che non ce ne sono proprio oppure perché è una classificazione che dipende anche dall'urbanistica di una città, cioè dai quartieri, dalle zone che compongono ogni città, ogni centro.

TESTE G. ZAVARISE - Allora, questo - se vuole - è un estratto che ho fatto ieri sera, quindi non è agli atti. Però gliene do copia.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Prima lo deve vedere il Pubblico Ministero però, lo faccia vedere al Pubblico Ministero.

(Il Pubblico Ministero prende visione del documento esibitogli dal teste)

TESTE G. ZAVARISE - Gliela leggo. È chiaro che questi sono tecnicismi che vanno chiariti. Parliamo di OMI e spiego che cosa sono questi dati OMI, perché ovviamente siamo sul tecnico. Questa è una descrizione che ho scaricato ieri sera - per questo non è agli atti - perché mi sono reso conto che, effettivamente, per un tecnico che cosa è l'OMI è semplice ma per chi non è addentro... Allora, questo è l'OMI che lo scrive e dice: "Le quotazioni OMI sono un importante strumento di cui si avvale l'Agenzia delle Entrate per diverse finalità". Vediamo quindi di cosa si tratta e in quali circostanze possono essere utilizzate. Allora, che cos'è l'OMI?

PRESIDENTE S. D'ERRICO - "OMI" che cosa vuol dire?

TESTE G. ZAVARISE - "OMI": Osservatorio del Mercato Immobiliare. Okay? È una divisione dell'Agenzia delle Entrate. Quindi non è una società privata che ti fa una valutazione: è una divisione dell'Agenzia delle Entrate, quindi quello che produce è estremamente autorevole. "...addeita alla gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari. L'osservatorio si occupa in particolare della rilevazione e dell'elaborazione dei dati relativi al valore di vendita e di affitto degli immobili e dei terreni distinti in base alle diverse destinazioni d'uso", quindi tu trovi le valutazioni per ciascuna tipologia. "L'Agenzia utilizza il lavoro di questo centro studi per effettuare, nell'ambito della sua

attività, valutazioni e accertamenti”. Quindi l’Agenzia delle Entrate adopera l’OMI per produrre e aggiornare in continuazione questi dati. Che cosa sono queste quotazioni? “Le quotazioni immobiliari OMI sono delle stime relative al valore commerciale e alla rendita di immobili e di terreni. Vengono elaborate e pubblicate due volte all’anno - quindi si riferiscono al primo o al secondo semestre - in riferimento al primo o al secondo semestre. Le quotazioni sono riferite ad ogni Comune e divise per zone territoriali omogenee”. Quindi ogni Comune, per esempio Taranto, è diviso in 5 o in 6 zone territoriali assunte dall’OMI come omogenee e, per ciascuna zona, viene prodotto un prezzo. “Per ogni zona viene individuato un minimo e un massimo dei valori di mercato e di locazione”. Quindi l’OMI ti dice “Quartiere Tamburi”: abitazioni di tipologia economica, valore minimo e valore massimo in quel semestre di quell’anno. Questo è quello che ci dà l’OMI. Ovviamente le zone territoriali omogenee variano a seconda della collocazione: centrale, semicentrale, periferica o extraurbana. “Per ogni zona viene individuato un minimo e un massimo dei valori di mercato distinti per tipologia immobiliare e stato di conservazione indicati in euro a metro quadro”. Quindi l’OMI, con il suo valore minimo e il valore massimo, cerca di tener conto dello stato dell’immobile. Okay? Come vengono utilizzate? Questa è la parte più importante, direi. Come vengono utilizzate le quotazioni OMI? “Le quotazioni OMI vengono utilizzate come valori di riferimento dall’Agenzia delle Entrate - per tassarci in buona sostanza - e possono svolgere la stessa funzione anche per i privati cittadini. Nell’ambito degli accertamenti dell’Agenzia, queste hanno valore di indizio mentre nell’utilizzo privato possono servire ad avere un’idea del valore di un immobile sia in riferimento alla vendita che alla locazione”. Vorrei sottolineare “Possono servire ad avere un’idea del valore di un immobile”: non determinano il prezzo ma stabiliscono un’idea in quella zona (“Mediamente viene fuori questa cifra”). Come chiarisce tuttavia anche l’Agenzia delle Entrate sul suo portale, “nell’ambito dei processi estimativi le quotazioni OMI non possono sostituire la stima puntuale - cioè ti danno l’ordine di grandezza ma non possono sostituire la stima puntuale - in quanto forniscono solo indicazioni di valore di massima” (“Più o meno vai a parare là”). “Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l’immobile e motivare il valore da attribuirgli”. La consultazione delle quotazioni OMI è libera e gratuita e divisa per Provincia, Comune, zona OMI e destinazione d’uso”. Quindi attualmente si va nel sito web dell’Agenzia delle Entrate, vai alla pagina OMI e ti tiri fuori i tuoi valori. Sono tutti gratuiti a partire dal primo semestre 2006, per quotazioni più vecchie bisogna invece pagare. Le zone OMI... Cioè l’OMI è un’agenzia che lavora molto bene - tanto di cappello - tiene d’occhio... Perché appunto, avendo

suddiviso il territorio in zone omogenee, tiene d'occhio l'evoluzione del territorio e fa evolvere le zone omogenee. Per esempio, per il passato... anzi penso per parte della tempistica di questo contenzioso. Il quartiere Tamburi, vicino alla ferrovia nella parte più bassa, aveva una zona che era identificata in D/6 - mi pare - che adesso è stata unificata ed è stato fatto tutto il quartiere Tamburi messo assieme. Quindi c'è una rivisitazione delle zone OMI per aggiornare. Voglio dire: l'OMI non è un carrozzone statale che produce dei numeri ma è un'agenzia che lavora molto molto bene, aggiorna i dati in continuazione e fornisce quindi dei valori affidabili. Però, come vede, l'OMI stessa dice che questi valori non possono sostituire la stima puntuale. Questo è il secondo motivo per cui io, nonostante l'Avvocato Melucci mi abbia punzecchiato, mi sono rifiutato di offrire una valutazione per appartamento: perché, oltre ai metri quadri, mi manca la visita dell'appartamento e quindi mi manca la quantificazione. Quello che io posso fare è, utilizzando i valori OMI, riuscire a dare delle indicazioni di massima - ed è quello che ho fatto - a metro quadro. E lì mi sono fermato, perché fino a lì arriva la correttezza di quello che posso fare con i dati che ho in mano.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene.

AVVOCATO G. MELUCCI - Naturalmente si riferisce ai dati...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Quindi questo...

AVVOCATO G. MELUCCI - Chiedo scusa, Presidente, posso?

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Prego, prego.

AVVOCATO G. MELUCCI - Naturalmente si riferisce tanto ai dati che ha in mano lei, tanto ai dati che aveva l'Ingegnere Grilli: sono gli stessi.

TESTE G. ZAVARISE - Ah, sì. Certo, certo, certo. Cioè quello che voglio dire è...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Che vuol dire questo? I dati di partenza, gli elementi di valutazione.

AVVOCATO G. MELUCCI - Entrambi dovrebbe avere un punto di partenza e un punto d'arrivo.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - C'è chi si è spinto più avanti e chi si è rifiutato di andarci. Questo volevo dire.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì. Quindi lei ha fatto questa valutazione di massima sulla base dei dati OMI.

TESTE G. ZAVARISE - Allora io, sulla base dei dati OMI, sono arrivato a fare una comparazione e a stabilire un deprezzamento o rivalutazione a metro quadro, sulla base dei valori OMI. Dopodiché mi sono fermato perché non ho voluto moltiplicare quel valore a metro quadro per i metri quadri che ci fornisce l'Ingegnere Grilli perché quel

numero è privo di autorevolezza.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. È chiaro, chiarissimo.

TESTE G. ZAVARISE - Inoltre, comunque, quel valore a metro quadro andrebbe tarato ma non stravolto - ritarato ma non stravolto - sulla base della visita all'appartamento. Perché noi abbiamo fatto la media fra il valore massimo e il valore minimo. Però, come le ho detto, abbiamo visto degli appartamenti che sono dei gioiellini (allora per quelli andrebbe preso il valore massimo) e abbiamo visto delle gattabuie (e per quelle andrebbero presi i valori minimi). Quindi, come per tutte le cause civili, fino a che un appartamento non lo vedi non lo puoi valutare economicamente.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Quindi a che conclusioni è pervenuto da questa operazione, da questo accertamento?

AVVOCATO G. MELUCCI - Sviluppi adesso questo ragionamento rispetto al periodo che ha preso in considerazione.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, certo. Mi chiede di saltare molto avanti.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - No, no. Prego, vada con ordine.

TESTE G. ZAVARISE - Io, se mi permette...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - No, no, vada secondo l'ordine. Segua i suoi...

TESTE G. ZAVARISE - Ci arriviamo.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì, va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Ci arriviamo. Però mi permetta di seguire il mio ordine, sennò mi perdo.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Prego.

TESTE G. ZAVARISE - C'ho dei limiti dovuti anche all'età! Allora, stavamo chiudendo il discorso delle consulenze della prima versione dell'Ingegnere Grilli. Come le ho detto, io ho preso Adobe Acrobat, ho confrontato due perizie e quello che ho riscontrato è che la differenza sta nel nome dei proprietari, nell'indirizzo, nella dimensione dell'appartamento e nella quantificazione del danno. Ecco, allegato 4: confronto. Questo allegato 4, se glielo posso mettere in mano...

(Il teste esibisce alle Parti il documento di cui sopra)

TESTE G. ZAVARISE - Allora, in quell'allegato trova - pagina per pagina - evidenziata in giallo o altro colore la differenza fra due consulenze prese a caso. Come vede, la differenza consiste solo nel nome dei proprietari, nell'indirizzo dell'appartamento, nella dimensione dell'appartamento e nella quantificazione del danno. È la semplice funziona "confronta file" di Adobe Acrobat, cioè niente di inventato. Sulla base di queste

consulenze ci troviamo delle situazioni che sono stridenti. Praticamente qui vedete due immobili che abbiamo visitato: si vede chiaramente che uno è un immobile di una certa qualità e l'altro... Queste devono essere - quello sulla destra - case popolari molto molto maltenute. Praticamente, dalle consulenze non si rileva nessuna differenza fra questi due tipi di immobili. Il contrasto è veramente stridente, direi. In particolare, nella causa "Albano", il collegio... Questo lo scrive il collegio peritale di CTU. Il collegio di CTU - e il Giudice ha fatto proprie queste dichiarazioni - dice: "È apparso immediatamente paradossale lo scenario generato dalle due relazioni redatte dagli rispettivi tecnici di parte attrice. Infatti dalla lettura delle stesse si è rilevata una evidente e quantomai anomala incoerenza tecnica di fondo, risultando le stesse contrastanti sia nelle esposizioni tecniche contro-deduttive alla relazione dei CTU e sia nel risultato economico. Un esempio su tutti può essere la lettura della scheda redatta a proprietà 27 dove l'Ingegnere Grilli, nella relazione tecnica allegata all'atto di citazione, quantifica il deprezzamento in 100.000 euro, poi nelle controdeduzioni lo riduce a 28.000". In questa causa, ad un certo punto, compare anche il Professor Torre che fa a sua volta una quantificazione per lo stesso immobile di 15.000 e il collegio arriva a 15.000. Quindi il collegio di CTU sostanzialmente sposa quanto asserisce l'Ingegnere Torre, cioè un deprezzamento di 15.000 euro a fronte dei 100.000 di partenza dell'Ingegnere Grilli. Il collegio di CTU ulteriormente dice: "Appare alquanto paradossale che l'Ingegnere Grilli asserisca quanto sopra riportato a differenza di quanto, di contro, riportato nella relazione del suo collega di parte - perché l'Ingegnere Torre è sempre della stessa parte - il quale ultimo ben intende la metodologia e il procedimento utilizzato". Quindi una cosa per quanto riguarda queste perizie dell'Ingegnere Grilli... C'è da dire che c'è stata recentemente una sentenza di appello della causa "Albano più mezzo mondo" che ha azzerato qualsiasi richiesta di danno da deprezzamento dei ricorrenti, motivandolo e dicendo che "Gli accertamenti peritali non consentono di affermare la sussistenza effettiva dell'allegato deprezzamento e il rapporto casuale con le emissioni successive a luglio 1999". In realtà la sentenza - che comunque fa parte degli allegati - dice anche che effettivamente, in base a dei documenti che hanno prodotto gli stessi CTU, questo delta di deprezzamento fra il quartiere Tamburi e gli altri quartieri non esiste. Un'altra cosa importante che dice questa sentenza - l'approfondisco più avanti - venendo finalmente ad ascoltarci... Perché noi abbiamo sempre sostenuto "Guarda che il quartiere Tamburi è un unicum non confrontabile con nessun altro quartiere, ha delle caratteristiche proprie, per cui questo confronto è improprio". La Corte d'Appello ha riconosciuto che il quartiere Tamburi costituisce un unicum. Poi magari approfondiamo questi aspetti. Questo per quanto riguarda quindi gli attori di questa causa che utilizzano

la prima versione - diciamo - delle consulenze dell'Ingegnere Grilli.

AVVOCATO G. MELUCCI - Passiamo alla seconda, Professore. Seconda versione Grilli.

TESTE G. ZAVARISE - La stragrande maggioranza - come vi dicevo - in questa causa utilizza una nuova versione di queste consulenze di Grilli. Allora, vi evidenzio le differenze salienti. L'Ingegnere Grilli in questa nuova versione modifica in maniera significativa la parte originale, modifica in maniera apparentemente insignificante il calcolo del deprezzamento proposto nella sua prima versione e, per irrobustire, ne affianca altri due che sono più rigorosi nella forma però - vedremo - secondo me applicati in maniera discutibile. Dimostra, secondo lui, che questi tre metodi offrono uno stesso deprezzamento quantificato nel 30% e a quel punto prende questo 30%, lo moltiplica per i metri quadri e arriva nuovamente a un deprezzamento per ciascun appartamento, nuovamente però senza tener conto... Stiamo nuovamente comprando una 500X usata, allo stesso prezzo se è appena immatricolata o vecchia di 15 anni. Non ha introdotto elementi di questo genere. L'Ingegnere Grilli, in questa versione, continua a parlare di alloggi residenziali di tipo ordinario civile e quindi continua nell'equivoco fra una descrizione generica (ordinario civile) e una categoria catastale (A/2, edifici di tipologia civile).

AVVOCATO G. MELUCCI - Peraltro - Professore, mi perdoni - le consta che il termine "ordinario" sia un termine in uso?

TESTE G. ZAVARISE - No, no, no.

AVVOCATO G. MELUCCI - È un termine totalmente...

TESTE G. ZAVARISE - È un aggettivo...

AVVOCATO G. MELUCCI - È un aggettivo.

TESTE G. ZAVARISE - ...attaccato lì.

AVVOCATO G. MELUCCI - Non c'è nessuna sottocategoria che parla di ordinario, straordinario.

TESTE G. ZAVARISE - No, no, no.

AVVOCATO G. MELUCCI - Niente, niente del genere.

TESTE G. ZAVARISE - No, no. Lui adopera questo termine - secondo me - per, genericamente, qualificare l'edificio.

AVVOCATO G. MELUCCI - Ho capito. Grazie.

TESTE G. ZAVARISE - Secondo me, con questo "civile" poi richiama i valori OMI che lui utilizza. Perché lui, nelle sue valutazioni, utilizza i valori OMI delle categorie degli edifici civili - cioè gli A/2 (ne abbiamo 3) - mentre dovrebbe utilizzare...

AVVOCATO G. MELUCCI - Ma li utilizza per tutti i 195 però.

TESTE G. ZAVARISE - Eh?

AVVOCATO G. MELUCCI - Li utilizza indistintamente per tutti i 195.

TESTE G. ZAVARISE - Li utilizza per tutti, per tutti i 195. Cioè le sue stime si riferiscono ai valori OMI della tipologia A/2, cioè edifici civili. Vedremo il perché di questa scelta apparentemente errata però strettamente funzionale a produrre un deprezzamento, ovvero... Anticipo quello che verrà fuori più avanti ma voglio arrivarci con estremo dettaglio perché sono tecnicismi abbastanza sofisticati, quindi un non addetto ai lavori... Anzi, se avete bisogno di chiarimenti, per favore... Cioè utilizzando la categoria giusta, cioè edifici di tipo economico, con i valori il OMI... quindi io non mi sto inventando niente. Ho degli edifici che, nella stragrande maggioranza, sono di categoria A/3 e A/4: vado sul sito dell'OMI e prendo le categorie A/3 e A/4 dei Tamburi e dei quartieri di confronto, se vogliamo continuare a fare questo confronto. Nonostante la Corte d'Appello ci abbia detto "Non è confrontabile" però comunque facciamolo. Che cosa viene fuori? Viene fuori che, nell'arco temporale, tutti questi edifici hanno subito una rivalutazione. Okay? Non c'è nessun deprezzamento; cosa che ha riconosciuto anche la Corte d'Appello recentemente. Ma lo troviamo proprio con i numeri.

(L'Avvocato Melucci interviene fuori microfono)

TESTE G. ZAVARISE - Sì, sì, sì. Certo, certo. Quindi l'Ingegnere Grilli adopera questa definizione "ordinario civile" perché poi si aggancia ai valori OMI civili. Poi amplifica la descrizione del contesto con uno scenario che... Francamente, tu leggi quello che lui dice e dici: "Scusa, ma ci sono le condizioni minime per l'agibilità e l'abitabilità di questi edifici?". Perché, se tu mi scrivi che l'ambiente è talmente corrosivo per cui l'intonaco della muratura è stato eroso per 2 centimetri dalle polveri dell'Ilva, io dico: "Ma, Santo Dio, è possibile vivere in queste condizioni?". Cioè ci sono delle esagerazioni che sono, francamente, non accettabili. Poi l'Ingegnere Grilli continua anche in queste consulenze a parlare di sopralluogo effettuato e, in base a questi sopralluoghi effettuati, seguono due pagine - tutte identiche fino all'ultima virgola - di descrizione della situazione. Anche in questo caso... anche se mi hanno detto che recentemente è stata integrata la documentazione. Anche in questo caso comunque, negli atti di citazioni e relativa consulenza, in primis non c'è nessuna foto di queste situazioni da post conflitto atomico (me le lasci definire "da post conflitto atomico"). Anche in questo caso, la differenza nelle perizie è limitata a nome dei proprietari, indirizzo dell'appartamento, dimensioni dell'appartamento e conseguente deprezzamento. Anche qui ho fatto un confronto con Acrobat PDF però ve l'ho anche messo qua che è più semplice. Ho preso due perizie a caso: il signor Bando Nicola e

Barnabà Massimo. Questo sopra è Bando Nicola e questa è la differenza. Quindi - vede? - la differenza è nome, estensione a metro quadro, l'edificio, metri quadri, deprezzamento. Questa è l'unica differenza che c'è in tutte queste perizie. In buona sostanza - adesso io non voglio disprezzare il lavoro del collega - però il collega sostanzialmente ha dipinto, a suo dire, una situazione di caratteristiche estremamente generiche. Perché poteva dire "Gli edifici del quartiere Tamburi..." e fare una consulenza di tipo estremamente generico per dire "Guarda, secondo me questa è la situazione dell'intero quartiere Tamburi". Perché è inutile fotocopiare 195 volte la stessa consulenza cambiando solo i nomi e i metri quadri. Anche in questo caso non c'è quindi un riscontro sul campo. Anche queste consulenze, in questo nuovo formato, sono avulse dal contesto specifico e in contrasto con la realtà dei fatti. Adesso veniamo ai calcoli del deprezzamento proposto in queste nuove versioni. Fra l'altro devo dire che in tutte le cause civili - salvo l'ultima - ho sempre visto le vecchie versioni, quindi questa versione penso sia stata proprio prodotta a seguito di questo procedimento. Allora, l'Ingegnere Grilli propone... Per quanto riguarda i deprezzamenti, in premessa l'Ingegnere Grilli dice: "Il quartiere Tamburi ha delle specificità: lì la gente ama stare assieme". Il che è vero, cioè l'abbiamo riscontrato: il quartiere Tamburi, per certi versi, ha il sapore del vecchio paese un po' isolato dove si conoscono tutti, dove alla sera si siedono fuori della porta e chiacchierano, cioè c'è una convivialità, un bel clima - diciamo - da questo punto di vista. Quindi lui asserisce, dice: "Questo fa sì che ci sia una certa dinamicità nel quartiere perché chi abita là vuole continuare ad abitare là e quindi i figli comprano per stare vicino ai padri, eccetera, eccetera e questo gonfia un po' il mercato immobiliare. Se non ci fosse questa specificità, il deprezzamento degli immobili sarebbe di almeno il 15%". Con questi strani ragionamenti l'Ingegnere Grilli si precostituisce un bonus da deprezzamento del 15% che, ad onestà, poi alla fine (dice "Ci rinuncio") non adopera. Poi elimina i valori delle agenzie immobiliari e utilizza come riferimento dei deprezzamenti la versione aggiornata del report del Sole 24 Ore che aveva utilizzato anche nella prima versione delle versioni. A questo punto lui dice: "Va bene, il valore di confronto del Sole 24 Ore, versione 2014, mi dice che nei quartieri di confronto trovo 826 euro a metro quadro mentre, sempre dal Sole 24 Ore, trovo 600 euro a metro quadro". A questo punto nasce una stranezza perché... Guardi, interrompetemi se non mi spiego bene perché è una cosa di una sottigliezza un po' perversa, diciamo. Allora, lui dice: "C'è un deprezzamento percentuale". Fa 600 diviso 826 (che è 0,726), quindi dice: "Il deprezzamento percentuale è 1 meno 0,726 che è il 27,4%. Arrotondiamolo al 30, perché con gli altri due metodi arrivo al 30%". Quindi lui dice: "Va beh, si verifica un deprezzamento del 30%". A questo punto l'Ingegnere Grilli, che ha a disposizione

questi valori (826 e 600)... A questo punto l'Ingegnere Grilli fa saltar fuori una media dei valori OMI dei quartieri di confronto - però riferiti alle abitazioni civili anziché a quelle di tipo economico - e fa comparire un 1.006 euro a metro quadro che non ha niente a che fare con la percentuale che ha calcolato prima, questo è un altro numero. A questo punto prende questi 1.006 e li moltiplica per il 30% e per i metri quadri dell'appartamento e arriva a 24.145 euro di deprezzamento. Però - come vi sto dicendo - io vorrei capire perché, per calcolare le percentuali di deprezzamento, ha preso questi due numeri e poi il risultato di questi due valori a metro quadro lo adopera su un valore (1.006) che fa saltar fuori da qualche altra parte perché così gli tornano le cose. Scusa, ma la domandina elementare era... Intanto, nelle sue prime perizie quell'appartamento li avrebbe subito un deprezzamento di 58.760 euro mentre adesso ci dice che vale 24.145, quindi lo riduce al 41%, anche se nella coerenza dell'esposizione sembra che non abbia cambiato niente. Okay? Però le sue valutazioni che erano state ritenute dopo che in dieci cause civili che hanno detto "Spari i numeri del lotto"... l'Ingegnere Grilli cerca di sistemare un po' le cose e quindi fa scendere questi 58.000 (prima versione) a 24.000 (seconda versione). Vorrei rimarcare l'attenzione sul fatto che in questo procedimento ci sono delle perizie vecchie (quindi coi numeri vecchi), delle perizie nuove (con i numeri nuovi) e ci sono degli attori che hanno tutt'e due le perizie. Per cui ci sono degli attori che dicono "Il mio appartamento è stato deprezzato di 100.000?", "No, è stato deprezzato di 40.000". Capisce che la cosa è abbastanza strana! Però quello che vorrei rimarcare è: ma perché dobbiamo fare questo artificio contabile di far saltar fuori questi 1.006? Ma se tu hai 826 e 600, perché non fai come hai fatto prima, cioè fai 826 meno 600 - che fa 226 - e poi lo moltiplichi per i metri quadri? Che è la stessa tecnica che hai utilizzato nelle prime perizie. Però fai venir fuori 18.080... che, evidentemente, era troppo poco. Perché in questa maniera lui scende da 54.000 a 18.000 e, invece, con questo artificio contabile tira su i 18.000 a 24.000. Okay? Questo è quello che si trova. Quindi, se avesse seguito il vecchio metodo che aveva una sua coerenza - io non capisco perché! - la riduzione sarebbe stata al solo 31% del vecchio importo. Poi la questione importantissima... Adesso, al di là di questi confronti diciamo, la questione importantissima però è che lui per i quartieri di confronto... Allora, sui quartieri di confronto nelle varie cause civili qualche CTU ne prendeva uno in più, uno in meno: direi che non cambia la sostanza delle cose insomma. Lui prende il D/3 (Salinella), il D/1 (Magna Grecia) e il C/3 (periplo via Cugini, via Scira, via Cesare Battisti, via Icco, via Maturi). Okay? Non c'è niente da dire insomma. Qualcun altro ne ha presi degli altri ma... considera questi. Però la cosa importante è che lui adesso prende i valori OMI delle abitazioni civili anziché delle abitazioni economiche. Fra l'altro - e questo lo trovo

spiacevole - l'Ingegnere Grilli mette nelle sue consulenze le tabelle OMI però le mette sforbiciate, cioè tira via... Perché se tu prendi una tabella OMI... Come io nella mia perizia: sono andato sul sito, ho tirato fuori e, se nella tabella OMI ci sono abitazioni civili, abitazioni economiche e abitazioni popolari, ti ho messo tutta la tabella OMI. No, lui la sforbicia e ti fa vedere solo quello che non gli duole, ovvero le abitazioni economiche, perché le abitazioni economiche sono una cosa di cui non possiamo parlare perché vanno a suo danno. Quindi sforbicia queste tabelle OMI. Queste sono le tabelle OMI complete che trovate nella mia relazione. Come vedete c'è "Abitazione civile"; "Stato di conservazione" (normale e ottimo); "Abitazioni... economico", "Abitazioni signorili", "Autorimesse", "Box", eccetera. Quindi questa è la tabella completa con i valori minimi e massimi. Come vedete, questa è la tabella presa dal sito dell'Agenzia delle Entrate, fotocopiata e messa qua. Questo è quello che fornisce... Tu chiedi una certa zona? L'Agenzia delle Entrate ti dà questa informazione. In realtà ho tirato via una serie di informazioni in alto che definisce "Guarda, questa è la zona..." eccetera, eccetera, eccetera perché semplicemente mi avrebbe ridotto... ma nella relazione questa intestazione c'è, quindi non ho nascosto nessun valore significativo. Quindi qui vedete che a D/3 (Salinella) ci sono abitazioni signorili, per esempio. Questo è via Cugini dove troviamo abitazioni civili ed economiche. Questa è Magna Grecia dove ritroviamo le abitazioni signorili. Un'altra cosa che... io, quando me la sono trovata davanti, ho detto: "Ma sta sbagliando? Cosa diavolo sta succedendo?". Allora, questi sono i tre quartieri di confronto che vanno confrontati con il quartiere Tamburi. Il quartiere Tamburi, da tutti i Giudici e i CTU, è identificato dalla zona D/2. Poi c'era - perché adesso è stato riclassificato e unito - la zona D/6 (quella in basso, vicino alla periferia) e un angolino a nord-est che era la zona D/5 (Paolo VI e mini porzione del quartiere Tamburi, quindi un angolino). Però il quartiere Tamburi è D/2. Okay? O, meglio, il 95% del quartiere Tamburi è D/2. Il 95% degli attori di questa causa sono nel D/2. Okay? L'Ingegnere Grilli prende il quartiere D/5 come termine di confronto. Non si capisce perché! Ovvero, si capisce perché: perché i valori OMI sono a lui favorevoli. Allora, siccome c'è scritto che D/5 è anche Tamburi, prende quello che gli è più conveniente. Però sbaglia e sbaglia in maniera catastrofica! Perché la zona giusta è il D/2 (quartiere Tamburi) e nel D/2 (quartiere Tamburi) vanno prese le abitazioni di tipo economico, da 650 a 880.

AVVOCATO G. MELUCCI - Quindi - Professore, mi scusi - la maggior parte delle indicazioni che noi abbiamo fornito sulla mappa relativa alle Parti Civili di questo processo, ricadono (per il 95%) nel D/2.

TESTE G. ZAVARISE - Nel D/2.

AVVOCATO G. MELUCCI - Okay.

TESTE G. ZAVARISE - Adesso possiamo anche guardarlo.

AVVOCATO G. MELUCCI - È già lì.

TESTE G. ZAVARISE - Perché mi ricordo qual era l'angolino. Ma forse ce ne saranno un paio.

AVVOCATO G. MELUCCI - La Corte lo può guardare, ce l'ha sotto gli occhi.

TESTE G. ZAVARISE - Okay. Quindi c'è questa enorme stranezza che però è finalizzata a dove l'Ingegnere Grilli vuole arrivare, chiaramente. Okay? Adesso - attenzione - io, basandomi su questi passi dell'Ingegnere Grilli...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Perché, invece, nella zona D/5 sono inferiori i prezzi OMI.

TESTE G. ZAVARISE - Guardi, non lo ricordo. Sì, erano...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Lei ha detto che prende la zona D/2 perché...

TESTE G. ZAVARISE - Sì, perché...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - O superiori?

TESTE G. ZAVARISE - Allora, le abitazioni civili sono inferiori come prezzo. Quindi lui, prendendo le civili... Lo agevola nel...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sono inferiori nella D/2.

TESTE G. ZAVARISE - Nella D/5 i prezzi delle abitazioni civili sono inferiori rispetto alla D/2. Se sono inferiori, il gap aumenta. Allora, D/5 è un angolo del Tamburi.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sono inferiori. Sì, sì, bene. Va bene, va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Se sono inferiori, il gap aumenta.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì, sì, sì. La differenza, questo differenziale.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, nella comparazione aumenta il gap.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì.

TESTE G. ZAVARISE - Ma comunque - voglio dire - al di là del fatto...

AVVOCATO G. MELUCCI - È una perplessità, Presidente, che ebbe anche durante l'esame del Grilli. Non so se se lo ricorda. Disse: "Mi sembra...". Invece poi io, molto modestamente, le spiegavo quello che il Professore aveva spiegato a me. Spero che lui sia più esaustivo anche adesso, in questo momento. Però le venne anche all'epoca il dubbio.

TESTE G. ZAVARISE - Al di là del fatto che i valori siano più o meno convenienti - che, tutto sommato, è una questione di serie B direi - la questione di serie A è che il D/2 è il quartiere Tamburi ed è lì che sono concentrate la stragrande maggioranza. Quindi, indipendentemente dal fatto che convengano gli uni o gli altri come valori OMI, la zona è il D/2. Punto!

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Ha fatto un prospetto di queste divisioni D/2 e D/5?

TESTE G. ZAVARISE - Sì, del D/2 ce l'ho. Non mi ricordo se l'ho proiettato... no. Però...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. È in relazione.

TESTE G. ZAVARISE - È in relazione, sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene.

TESTE G. ZAVARISE - È in relazione, l'ho messo dentro. Allora, io che cosa ho fatto quindi a questo punto? Ho detto: "Va bene. Accettiamo questa metodologia, tenuto conto che i valori OMI ci danno comunque un'indicazione di massima ragionevole, però mettiamoci dentro i valori giusti, ovvero per tutte le abitazioni di categoria A/3-A/4 prendiamo i valori OMI delle abitazioni economiche". A parte per i 3 immobili di categoria A/2, ho fatto una valutazione a parte. Quindi stiamo parlando della stragrande maggioranza in questo caso. Allora che cosa viene fuori prendendo la media delle abitazioni economiche nei tre quartieri? Se io prendo i valori massimi e minimi dei tre quartieri di confronto, trovo 640 e 760, 650/950 e 580/770 che sono valori estratti da queste tre tabelle qua. Okay? Li confronto con i valori del D/2 dei Tamburi (il D/2 è i Tamburi). Come vedete, le abitazioni di tipo economico dei Tamburi stanno fra 650 e 880. Okay? Bene. Quindi facendo la media dei tre quartieri di confronto... Quindi prendo valore massimo e valore minimo e faccio la media (li sommo tutti e tre, diviso sei): trovo 725 euro a metro quadro come valore di confronto. Okay? Adesso prendo la media delle abitazioni di tipo economico del quartiere Tamburi che è 650 più 880 diviso due. 650 più 880 diviso due fa 765. Okay? Adesso, nonostante il fatto che a questo punto il confronto diretto contenga un errore metodologico di cui discuterò in seguito, però ripercorriamo il percorso che ha fatto Grilli e facciamo semplicemente il rapporto fra questi due valori che ci danno la svalutazione. Okay? Questo rapporto fra questi due valori ci dovrebbe dare un 30% di svalutazione, invece ci dà il 5,5% di rivalutazione. Io a questo punto potrei andarmene... per tutti gli edifici di tipo economico e popolare. Io, a questo punto, potrei andarmene! Questo lo ha riconosciuto la Corte d'Appello. Invece l'accanimento di Grilli nell'usare i valori dell'edilizia civile anziché dell'edilizia economica, sta proprio nel fatto che invece per gli edifici civili il rapporto si inverte, quindi per far comparire un deprezzamento aveva bisogno della categoria superiore. Però, purtroppo, gli edifici sono della categoria inferiore, appartengono a questa categoria. Quindi il deprezzamento non solo non esiste ma c'è addirittura un piccolo apprezzamento degli immobili del quartiere rispetto a quelli presi a confronto: c'è un apprezzamento del 6%. Non solo, io ho voluto approfondire un po' la questione. Questo è l'apprezzamento utilizzando i valori medi. Però ho detto: "Va bene. Invece di fare la media - come è stata fatta qua - verificiamo anche che cosa succede con i valori massimi e con i valori minimi, così abbiamo lo scenario completo. Quindi possiamo avere un'idea sia per l'appartamento ben tenuto che per l'appartamento maltenuto, che

per l'appartamento di classe media, dove andiamo a parere". Ne compare comunque, anche utilizzando i valori minimi, una rivalutazione del 4% e con i valori massimi siamo sempre attorno al 6%. Quindi, con le giuste categorie catastali, il Tamburi si rivaluta rispetto ai quartieri di confronto. Più avanti vi fornirò dei dettagli molto molto chiari sul "perché" e il "per come" e il "per quando" e il "per dove" succedono queste. Però penso che quello che ho mostrato abbia già una sua robustezza e una sua consistenza insomma. Francamente, non sto giocando con i numeri: sto prendendo dei dati oggettivi e ve li metto davanti agli occhi. Poi se vedete degli errori... ma penso - e spero - di non averne fatti insomma. Okay?

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Poi, per chiudere, Grilli propone anche un terzo metodo che si chiama "Stima dei valori tipici" che è un metodo effettivamente più rigoroso perché introduce una serie di indici che permettono di graduare la valutazione economica con estrema accuratezza in funzione di vari parametri. Questo è effettivamente il metodo che è stato adoperato da vari CTU nelle cause di cui ho avuto esperienza. In buona sostanza, questo metodo prende i valori OMI e poi ci attacca dei coefficienti - l'età dell'edificio, lo stato di conservazione, l'aver effettuato delle ristrutturazioni, eccetera, eccetera, eccetera - e arriva...

AVVOCATO G. MELUCCI - Mi scusi, Professore, che sono quei dati di cui parlava in precedenza, quelli che personalizzano la valutazione.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, sì, esatto.

AVVOCATO G. MELUCCI - Sono quelli a cui fa riferimento.

TESTE G. ZAVARISE - Sono dati che personalizzano. Solo che questi dati vanno determinati in seguito ad una visita dell'appartamento. Quindi il metodo è corretto. Però Grilli propone questo metodo, adopera gli stessi pesi per tutti gli appartamenti e anche con questo terzo metodo arriva dire "Va beh, il deprezzamento è del 30%". Non solo: arrivati comunque a questo deprezzamento - a suo dire pari al 30% - un'altra cosa che manca in queste consulenze è che, ammesso e non concesso che su questo 30% lui abbia ragione... anche se mi pare di aver chiarito che non ce l'ha. Ma lui non ci spiega mai perché questo 30% sia da attribuire in toto ad Ilva e non ad altre cause. Perché se il quartiere ha una sua specificità, se c'è comunque l'inquinamento urbano che c'è dovunque e in qualsiasi città, se ci sono degli altri fattori di cui tener conto... Magari tu non sarai d'accordo con me se io dico che l'Ilva incide per il 30% e tu mi dirai "No, l'Ilva incide per l'80% secondo me". Però mi devi dare una percentuale, non puoi attribuirla in toto ad Ilva questa svalutazione. La corretta valutazione deve tener conto di queste cose. Anche in questo caso lui arriva ad una risultanza che è, in buona sostanza, figlia della prima

versione delle perizie. Lui produce comunque, anche se cerca di rinforzare il suo ragionamento, una consulenza generica che va bene per tutto il quartiere Tamburi. Poteva dire “Secondo me, tutti gli edifici del quartiere Tamburi più o meno si trovano in queste condizioni”. Ecco, questo è quello che si può estrapolare da queste consulenze. Del resto anche qui il confronto col PDF è triste insomma, perché si vede che abbiamo la differenza sul nome, metri quadri e risultante. Questo ci mostra quindi che le classificazioni del presunto deprezzamento dell’Ingegnere Grilli sono praticamente completamente azzerate nel momento in cui utilizziamo i giusti valori OMI e il giusto quartiere di riferimento. Questo è quello che abbiamo evidenziato e che la Corte, con la sentenza di appello, ha riconosciuto fra l’altro dicendo: “Gli accertamenti peritali non consentono di affermare la sussistenza effettiva dell’allegato deprezzamento e il rapporto casuale con le emissioni successive a luglio ‘99 in questo caso”. Però la Corte d’Appello nuovamente dice: “Ma quel deprezzamento è difficilmente legabile ad Ilva. Tu devi riuscire a dimostrarcelo”.

AVVOCATO G. MELUCCI - Presidente, potremmo fare una pausa di cinque minuti?

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì, facciamo una breve pausa.

RISPOSTA - Okay.

AVVOCATO G. MELUCCI - Molto gentile. Grazie.

Il presente procedimento viene sospeso alle ore 12:17 e riprende alle ore 12:44.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Possiamo continuare. Avvocato, prego.

TESTE G. ZAVARISE - Grazie, signor Giudice. Allora, stavamo concludendo un po’ queste osservazioni. In buona sostanza, come abbiamo visto, queste svalutazioni con i giusti valori non risultano. Inoltre, il fatto è stato riconosciuto anche da questa recente sentenza della Corte d’Appello che io ho comunque messo in allegato perché è molto recente - è di aprile (14.4.2020) - e contiene varie considerazioni che, secondo me, sono estremamente interessanti. C’è un ultimo punto da evidenziare per quanto riguarda il calcolo dei deprezzamenti, che non è assolutamente trascurabile. Siccome noi faremo delle valutazioni più avanti, ne dobbiamo - per forza di cosa - parlare. Nel momento in cui noi operiamo come abbiamo operato finora, cioè trovando un valore al quartiere Tamburi e un valore di confronto e calcolando la differenza e usandola come deprezzamento o rivalutazione, in realtà commettiamo un errore grossolano perché ipotizziamo che, nel momento in cui l’edificio è stato acquistato, i valori nei quartieri di confronto fossero esattamente uguali. La cosa invece non è assolutamente provata. Per cui, se tu hai comprato un edificio o un immobile venti anni fa e venti anni fa nei due

quartieri c'era un gap di 50 euro a metro quadro, quel gap di 50 euro a metro quadro va aggiornato e portato alla data attuale e scontato dal gap attuale, perché sennò le cose non tornano. Quindi le metodologie proposte da Grilli non scontano questa differenza di prezzo degli immobili al momento dell'acquisto; il che fornisce immediatamente la considerazione che quelle piccole rivalutazioni che abbiamo determinato, in realtà, sono più consistenti nel momento in cui tu ripulisci il delta del gap iniziale. Okay? Questo è un particolare che mi preme segnalare perché lo utilizzeremo più avanti, quando andiamo a parlare di numeri. L'ultima cosa su cui è doveroso spendere due parole è il fatto che nelle consulenze viene lamentato il deterioramento strutturale degli immobili. Un deterioramento strutturale è il crollo del ponte di Genova, per esempio, cioè un deterioramento strutturale è una perdita di capacità portante, cioè mancanza di resistenza alle sollecitazioni. In realtà, quello che invece traspare negli edifici che abbiamo osservato è uno stato di degrado tipico degli edifici costruiti nella finestra temporale 1950/1970, più o meno. In quel periodo... Questo è un tema che devo approfondire in seguito però è spiegato in due parole. Quello che succede è che in tanti edifici si vedono i ferri arrugginiti delle armature. È un problema non del quartiere Tamburi e non italiano: è un problema mondiale; deriva dal fatto che, in quegli anni, anche noi ingegneri ne abbiamo combinate di cotte e di crude. In quegli anni non era noto un fenomeno che si chiama "carbonatazione", per cui si pensava che una barra immersa nel calcestruzzo sarebbe stata perennemente protetta e che il calcestruzzo sarebbe durato per sempre. In realtà, che cosa succede? Succede che il calcestruzzo è un mezzo poroso; l'anidride carbonica penetra nel calcestruzzo, arriva alla barra e la fa arrugginire. L'ossido di ferro ha un volume enorme rispetto al ferro non ossidato, quindi attorno alla barra si crea un rigonfiamento di ruggine e questo rigonfiamento provoca quello che si chiama il "fenomeno dello spallamento", cioè fa staccare la crosticina di calcestruzzo che protegge la barra. Come le ho detto, è un fenomeno mondiale. La carbonatazione era un fenomeno che non era conosciuto quando si costruiva in quegli anni; adesso, che il fenomeno è conosciuto, si prendono le dovute precauzioni. Per esempio, il cosiddetto "copriferro" (cioè la quantità di calcestruzzo che deve stare sopra una barra) è stato, per legge, portato da 1 centimetro e mezzo a 2 centimetri e mezzo; il che garantisce una sopravvivenza... Diciamo che con 1 centimetro e mezzo, in condizioni normali, più o meno dopo 15 anni comincia il fenomeno dell'arrugginimento della barra. Poi se il clima è particolarmente umido, se sei in presenza di condizioni rivierasche, per cui il vento ti porta l'acqua marina che si adagia sulle superfici, eccetera eccetera... ci sono delle situazioni insomma che possono peggiorare la situazione. Se sei in alta montagna lì l'aria è bella e pulita, magari c'è meno anidride carbonica e allora il

fenomeno rallenta un po'. Però comunque è un problema mondiale, come ho detto. Quello che si constata è che anche al quartiere Tamburi, negli edifici costruiti in quel periodo, si notano questi spallamenti che non hanno niente a che fare... Cioè prima di parlare di danno strutturale ne passa parecchio: sono leggeri ammaloramenti superficiali dovuti al distacco del copriferro. Infine, per quanto riguarda gli interventi di manutenzione, è chiaro che se tu non fai una manutenzione su un edificio le cose degradano in maniera significativa. Il problema che abbiamo riscontrato in alcuni edifici - per esempio ex INA-Casa che poi sono stati venduti a privati, eccetera - è che non c'è nemmeno un amministratore di condominio, per cui mettere d'accordo i proprietari per fare un po' di manutenzione esterna diventa una cosa difficile. Per cui talvolta si trovano edifici che sono lì da decine e decine di anni e non hanno mai avuto nessun tipo di manutenzione esterna, allora è chiaro che la situazione si aggrava. Qui abbiamo un esempio dove vedete che il proprietario del piano terra ha dato un'imbiancata, per quello del primo piano siamo in condizioni di superfici mai toccate da - probabilmente - almeno 40 anni. E' chiaro che, se non fai niente, il degrado ovviamente prende consistenza. Il tutto, concludendo quello che voglio dire, è che per quanto riguarda queste consulenze - sul piano tecnico-scientifico ovviamente - questi dubbi che vi ho elencato sono consistenti e non possono essere trascurati. Poi, per quanto riguarda le caratteristiche specifiche del quartiere Tamburi... Ho finito di accanirmi con l'Ingegnere Grilli. Scusate ma, come vi ho detto, io non ce l'ho con l'Ingegnere Grilli ma mi sembrava doveroso dover evidenziare questi fatti. Vorrei parlare invece di caratteristiche del quartiere Tamburi che hanno un effetto sulla dinamica dei prezzi e, quindi, che non possiamo trascurare ovviamente. Innanzitutto c'è da dire che la collocazione di Ilva a ridosso della città non è una cattiva scelta o qualcosa di incongruente: perché è una scelta, fatta a livello nazionale, che è profondamente coerente con altre scelte fatte nel medesimo periodo storico. Infatti nello stesso periodo storico in cui lo Stato - la nazione Italia - ha deciso, venendo incontro ad esigenze delle comunità locali, di mettere l'Ilva affianco della città di Taranto, ha messo anche il petrolchimico di Marghera - in linea d'aria - a 3 chilometri da piazza San Marco, ha messo il petrolchimico di Ferrara attaccato alla città di Ferrara, ha messo anche la Snia Viscosa (azienda chimica abbastanza pesante, adesso scomparsa) a ridosso delle vecchie mura della città di Padova. Per cui non c'era quell'attenzione di collocazione degli impianti in zone lontane dagli abitati. Quindi l'Ilva si trova lì per una certa coerenza, a livello nazionale, di quegli anni: questo è un dato di fatto. Come pure è un dato di fatto che a fronte della scelta che... La politica ha iniziato negli anni '50 più o meno, si è cominciato a parlare di collocare l'Ilva negli anni '50 (la decisione finale mi pare sia del

'57), nel '64 parte il primo altoforno, poi lo si ingrandisce, eccetera, eccetera, eccetera. Quello che voglio dire è che se guardiamo al quartiere Tamburi, quindi alla dinamica dei prezzi, la vicinanza dello stabilimento è palese fin dai primi anni '60 perché risale alla fine degli anni '50 e ai primi anni '60 il fatto che l'Ilva è stata collocata lì. Questo lo rimarco perché in alcune cause è stato detto: "No, ma l'acquirente non si rendeva conto di aver acquistato affianco dell'Ilva". Come fai a non rendertene conto? Anche perché, fra l'altro, se guardiamo... Questa è una ricostruzione storica delle date - che penso conosciate - di evoluzione del quartiere Tamburi. Il quartiere Tamburi, come vedete, in realtà era poca cosa nel momento in cui è stato deciso di collocare l'Ilva a suo ridosso (gran parte delle parti evidenziate sono successive o contemporanee alla costruzione dell'Ilva). Bisogna anche risalire alla mentalità di quel tempo e alle scelte di quel tempo. Infatti noi, visitando gli immobili nell'ambito delle cause civili, abbiamo trovato persone estremamente gentili, vecchi pensionati con cui abbiamo chiacchierato, discusso e ci hanno detto "Sì, cioè ci piaceva abitare lì perché non occorre nemmeno prendere la bicicletta. Attraversavi la strada ed eri al posto di lavoro". Era molto comodo, per certi versi. Quindi la crescita, diciamo, del quartiere che in buona parte è fatta da edilizia popolare - in quegli anni c'era l'INA, le case GESCAL, eccetera, eccetera, eccetera (buona parte della crescita del quartiere in quegli anni è fatta proprio di edilizia popolare) - veniva proprio incontro a questa esigenza di avere i lavoratori vicini all'azienda dove lavoravano. C'è da dire che a differenza di altri quartieri... tipo il Paolo VI che era stato individuato come un quartiere di collocazione dei dipendenti dell'Ilva. Però Paolo VI ha avuto una serie di attenzioni e accorgimenti che, purtroppo, il Tamburi non ha avuto: perché lì comunque è stata messa l'università, è stato fatto un mix di edifici. E' chiaro che tu, quando fai un concentrato enorme di edilizia popolare, crei un'area che ha una caratteristica molto molto marcata, mentre il mix crea più dinamicità, più innovazione, più servizi, eccetera, eccetera. Da questo punto di vista, la politica - direi - ha sbagliato in quegli anni: ma ha sbagliato senza farne una colpa, perché in quegli anni si faceva così in buona sostanza. È inutile adesso andare a cercare responsabilità. Però il risultato è che attualmente queste singolarità fanno sì che, come ha detto la Corte d'Appello, il quartiere Tamburi non è paragonabile con altri quartieri anche per questa sua specificità costruttiva. Però la cosa importante per la dinamica dei prezzi, appunto, è che non è che tu c'hai un ridente quartiere di periferia e improvvisamente arriva uno che ti dice "Ti piazza qua un'azienda" e tu te la tieni e io c'ho l'autorevolezza per mettertela fuori dalla porta di casa. Non è accaduto assolutamente questo, no. È stata una scelta politica coerente con la strategia di quegli anni a livello nazionale e la crescita è stata fatta in parallelo: così come cresceva Ilva,

crecevano le abitazioni nel quartiere Tamburi. Quindi c'è stata una certa coerenza. L'Ilva - che allora si chiamava "Italsider" - e il quartiere Tamburi nascono e crescono assieme. Non solo: i vecchi operai ci dicono che la situazione ambientale dell'Italsider era molto più difficile. Tutti quanti hanno riconosciuto dei miglioramenti enormi, negli anni, che sono stati fatti. La sensibilità era chiaramente diversa e adesso c'è una sensibilità diversa. Però la cosa importante, appunto, è che la stragrande maggioranza delle abitazioni del quartiere Tamburi - soprattutto quelle di edilizia popolare - è stata costruita dopo la realizzazione dell'impianto industriale. Quindi è difficile, per chi ha comprato, asserire "Eh, ma quando io ho comprato non sapevo che c'era l'Ilva", come certe volte si è sentito dire. Invece devo dire che l'onestà di tanta gente con cui abbiamo parlato ha riconosciuto i miglioramenti e le ricadute positive sulla dinamica dei prezzi. Ricadute positive che, come ho già rimarcato, secondo me risiedono anche in questo piacere degli abitanti del quartiere Tamburi di vivere e crescere assieme, cioè è proprio una comunità coesa e compatta. L'abbiamo toccato con mano andando a visitarli. Questo crea una certa dinamicità all'interno di questa singolarità. C'è da dire che da tempo - perché qui stiamo parlando di una delibera del CIPE del 2006 - si è cominciato a guardare con attenzione al quartiere Tamburi e a capire come migliorare la situazione, identificando una serie di problematiche che sono legate al contesto urbano e che sono indipendenti da Ilva. Perché sia la delibera CIPE del 2006 e sia la più recente del 2020 dicono che c'è assenza di connessione fra gli spazi pubblici, il quartiere, la città e il mare; parziale abbandono di spazi pubblici; modeste condizioni di pedonabilità, eccetera, cioè tutt'una serie di problemi legati al fatto che il quartiere ha avuto poca attenzione - nel momento in cui è cresciuto - al tessuto urbano, quindi queste sono conseguenze del tessuto urbano. Cioè questo è quartiere - permettetemi il tempo - un po' malfatto, indipendentemente dal fatto che ci sia affianco l'Ilva o non ci sia l'Ilva. Adesso finalmente è cresciuta una sensibilità e si sta cercando di lavorare in questo senso, operando delle riqualificazioni di vario genere e cercando di costruire quello che in altri quartieri magari c'è già e invece nel quartiere Tamburi è più limitato. Questi sono vari riscontri che si ritrovano nella delibera CIPE del 2006, quindi non sto inventandomi niente. Ho tirato fuori semplicemente... che poi l'ho anche allegata. Anche il progetto "Risanamento del quartiere Tamburi" e gli interventi di "Riqualificazione Taranto 2020" mettono finalmente l'attenzione a dire "Va bene, c'è l'Ilva ma c'è tutt'una serie di concause. Mettiamoci finalmente le mani e trasformiamo questo quartiere per dargli la stessa dignità degli altri quartieri attorno a Taranto". Per esempio, un dato significativo che ho trovato: "Arca Jonica progetta di demolire 216 alloggi". Tra l'altro, c'è da dire che tanti alloggi di edilizia popolare che abbiamo

visitato... proprio è un'edilizia degli anni '50 che era stata uguale in tutta Italia però che in tanti altri posti... Io sono della provincia di Treviso ma vi potrei citare Castelfranco Veneto dove delle abitazioni simili le hanno tirate giù perché riqualificarle costava di più che abatterle, soprattutto adesso che tutta l'Italia è diventata zona sismica. Per cui, anche se la Puglia è la bassa sismicità, nel momento in cui tu vuoi riqualificare un edificio devi rispondere alla normativa sismica e quindi dovresti fare dei rinforzi strutturali. Tanto per darvi un'idea: Montebelluna (provincia di Treviso), un ospedale di cinque o sei piani costruito in telaio in cemento armato negli anni '60... "Il telaio in cemento armato - tu dici - degli anni '60: bello robusto, bello robusto". L'hanno spianato e rifatto ex novo anziché cercare di ristrutturarlo. Quindi il rinforzo strutturale su edifici un po' datati è più costoso che operare una riqualificazione dal punto di vista strutturale. Quindi non sorprende che Arca Jonica parli di demolizione. Anzi, probabilmente in futuro ci saranno parecchi fabbricati dell'ex INA-Casa, eccetera che meriterebbero di essere abbattuti e ricostruiti ex novo, fra l'altro realizzando quel mix di tessuto urbano - con abitazioni civili e abitazioni economiche omogeneamente mescolate fra di loro - che riqualifica un tessuto urbano e gli rende maggior dignità. C'è sicuramente il problema nel fatto che gli enti pubblici hanno venduto gran parte degli immobili, per cui Arca Jonica dice "Io abbatto, ricostruisco e poi do in affitto". Se sono 50 proprietari con capacità economiche limitate, riuscire a metterli d'accordo per abbattere e ricostruire è una fatica immane. Lì o entrano dei fondi statali - una qualche iniziativa, una qualche agevolazione - oppure sarà molto difficile riuscire ad arrivare a una riqualificazione notevole. Comunque, nonostante queste difficoltà, diciamo che sul piatto ci sono degli interventi importanti per dare al quartiere Tamburi le caratteristiche che merita assolutamente. Va bene, di questo ho già parlato. Cioè io ho tirato fuori 80 milioni di euro nel piano 2013 e altre decine di milioni di euro di investimenti fatti dal pubblico per la riqualificazione del quartiere Tamburi. Con i tempi tecnici delle opere pubbliche, però io penso che fra cinque o dieci anni vedremo veramente un altro quartiere insomma, anche in virtù della copertura dei parchi e di tante cose che stanno facendo. La situazione attuale che lo rende un unicum, come abbiamo detto, è data da questa elevata concentrazione - fra l'altro proprio in zone dove ci sono solo edifici popolari e nient'altro - dei piani GESCAL, INA-Casa, IACP, eccetera, eccetera, una presenza fortemente minoritaria di abitazioni di media borghesia e l'assenza totale di abitazioni di lusso. Dal punto di vista costruttivo, l'espansione è terminata intorno agli anni '70/'75. Dal punto di vista immobiliare, come riconosciuto più volte, è un mercato chiuso, difficilmente - come ho detto - confrontabile con altre zone della città di Taranto. Queste sono le zone OMI. Come vedete, la zona D/6 - che accennavo vicino

alla ferrovia, piccola - e la zona D/5 che è stata utilizzata nelle consulenze dell'Ingegnere Grilli a discapito della zona D/2 che è quella invece regina per quanto riguarda il quartiere Tamburi. Questa è una zonizzazione non più in atto e quindi, anche per quanto riguarda il corrente procedimento, si ferma a una certa data: perché, recentemente, l'OMI ha ridefinito le zone unendo la D/2, la D/6 e parte della D/5 e creando la D/8 che è l'intero quartiere Tamburi. Per cui al giorno d'oggi, se tu vai a cercare i valori OMI del quartiere Tamburi, alla data attuale il riferimento è il D/8 e non più il D/2. Questa unicità del quartiere Tamburi ha indubbiamente dei risvolti anche di natura economica. Se è un quartiere che ha un unicum, è chiaro che ha un unicum anche per quanto riguarda la dinamica immobiliare. Nel periodo della dinamica immobiliare caratterizzato dalla causa corrente, noi vediamo - ma questo lo studiamo con più dettaglio più avanti - che, in rispondenza alle dinamiche sia nazionali e sia dei quartieri di confronto, c'è una fase di stagnazione di prezzi praticamente piatti, poi c'è un periodo (dal 2003/2004 al 2008/2009) dove in tutta Italia i prezzi schizzano verso l'alto. In quella fase, il quartiere Tamburi schizza notevolmente: i prezzi del quartiere Tamburi, in quella fascia temporale, crescono notevolmente per poi appiattirsi. Quindi nella finestra che ci interessa - diciamo - abbiamo un andamento piatto nella fase iniziale, questo salto nel periodo 2003/2005 e poi un ulteriore appiattimento più o meno fino ad arrivare al 2012. Per quanto riguarda la mia interpretazione di queste dinamiche, considerando la specificità del quartiere Tamburi e le conversazioni che abbiamo avuto con i proprietari di immobili nel momento in cui siamo andati a trovarli, quello che secondo me si evidenzia è che la crescita dei prezzi del quartiere Tamburi è legata alla sicurezza e stabilità occupazionale. Cioè in quei periodi in cui l'Ilva metteva poco in cassa integrazione, dava tranquillità, la gente si accollava un mutuo e quindi... affrontava il rischio - diciamo - di accollarsi un mutuo. Nei momenti invece - che però sono successivi all'arco temporale di questa causa - in cui le cose sono diventate più incerte, nasce la preoccupazione di accollarsi una spesa alla quale puoi correre il rischio di non essere in grado di far fronte. Quindi il mercato, ovviamente, ne subisce le conseguenze. Sono costretto a spendere due parole per quanto riguarda - ma sarò molto molto veloce - i problemi di carbonatazione che, come vi ho detto, vengono rimarcati per quanto riguarda l'ammaloramento dell'esterno delle abitazioni. Allora, ho già descritto un po' la situazione. Noi abbiamo delle contestazioni che ci dicono "Ma le piogge acide danneggiano gli esterni degli edifici asportando 1 centimetro o 2 di intonaco addirittura" e così via. Visto che queste piogge acide sono citate più volte, spendo cinque minuti per approfondire a grandi linee questa problematica. Allora, le piogge acide sono frutto dell'inquinamento atmosferico. Però che cosa succede? Che,

per generarsi, hanno bisogno di spazio e tempo. Di spazio, talvolta... hanno bisogno di tanto spazio. Intanto, per darvi dei riferimenti, la Germania paga - non mi ricordo se alla Svezia o alla Norvegia - dei danni per le piogge acide che l'industria tedesca provoca in Svezia e Norvegia. Perché, che cosa succede? Succede che gli inquinanti salgono in atmosfera, i venti li spostano, questi inquinanti poi reagiscono fra di loro e a decine o centinaia di chilometri poi arrivano le piogge acide. Io, come vi ho detto, sono nativo della provincia di Treviso: noi avevamo gli effetti di Porto Marghera a quel tempo. Io abito - sono nato, non abito più - dove finisce la Pianura Veneta e cominciano le prime colline, quindi la fascia pedemontana. Negli anni in cui avevo i calzoni corti, in quella fascia pedemontana c'era un'anomala concentrazione di malattie respiratorie. Su scala nazionale non si riusciva a capire perché in questa striscia la gente aveva problemi di natura respiratoria. Si è scoperto che... Che cosa succedeva? Che i venti dominanti erano da sud a nord: porto Marghera emetteva, portava a nord per 60 chilometri, poi incontravano le prime montagne, i venti rallentavano e lasciavano cadere del particolato che a 60 chilometri di distanza... Quindi, per assurdo, probabilmente si stava meglio sotto la ciminiera a Porto Marghera che a 60 chilometri di distanza, voglio dire! Questo per dire che questo automatismo della presenza dell'Ilva e delle piogge acide al quartiere Tamburi è una cosa che è tutta da dimostrare. Non solo ma le piogge acide... Questi sono gli effetti sulla vegetazione delle piogge acide, cioè le piogge acide distruggono il tessuto vegetale. Se tu hai un lago alpino trovi l'acqua cristallina perché non c'è più dentro niente, nessuna forma di vita; invece se tu vai a guardare dall'alto il quartiere Tamburi vedi che comunque la vegetazione è verde. Queste sono fotografie del quartiere Tamburi dove tu vedi una vegetazione rigogliosa. Queste le abbiamo prese nella visita recente (un anno o due anni fa, mi pare) nell'ambito di alcune cause civili. Cioè il tessuto vegetale del quartiere Tamburi non presenta nessuna evidenza di piogge acide. Questo penso sia doveroso metterlo in evidenza. Quindi queste affermazioni che gli intonaci sono microfessurati e con spessore ridotto... Fra l'altro - mi scusi - dal punto di vista tecnico, tu come fai a dire "al di là delle loro effettive concentrazioni nell'aria"? Allora se tu vuoi avvelenare una persona gli devi dare una certa quantità di veleno, se tu gli dai una goccina infinitesima di curaro quello non muore. Quindi, data una certa percentuale di concentrazione nell'aria, allora si ottengono determinati fenomeni. Ma, al di là delle effettive concentrazioni, è un termine che tecnicamente non può essere difeso, veramente è un termine che non può essere difeso. Insomma direi che le evidenze... se adesso noi usciamo da qua e ci facciamo un giro ai Tamburi, direi che le evidenze dello stato della vegetazione dimostrano che di piogge acide non si può certamente parlare. Come ho detto, gli ammaloramenti degli esterni sono dovuti

principalmente al fenomeno della carbonatazione.

AVVOCATO G. MELUCCI - Professore - chiedo scusa, per andare un attimino un po' più spediti - a un certo punto lei affronta anche il tema della contestualizzazione di queste situazioni relative alle parti esterne degli edifici anche in altre parti d'Italia.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - Facendo delle esemplificazioni anche, delle cose che io ritengo molto interessanti.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Ci stavo arrivando, Avvocato.

AVVOCATO G. MELUCCI - Perfetto!

TESTE G. ZAVARISE - Cioè quello che ho notato mancare spesso e volentieri anche in ambito civile è che i problemi di cui stiamo discutendo - in senso lato voglio dire (sia l'economico, sia la manutenzione, eccetera, eccetera, eccetera) - vanno comunque guardati anche nel contesto nazionale. Per esempio - qui non se ne discute - certi dati sono molto più significativi in certe città del nord Italia (dove per esempio c'è la nebbia, l'aria stagnante, eccetera, eccetera, eccetera) che a Taranto dove la vicinanza al mare, quindi un certo notevole ricambio d'aria, permette comunque di avere dei dati di tipo ambientale che sono migliori di tante città del nord Italia. Guardate, questa - per esempio - è una fotografia... questo è un edificio che è fuori alla stazione centrale di Milano. Okay? Questa è la parte bassa. Adesso, se questo edificio fosse al quartiere Tamburi, probabilmente diremmo: "Ah, è tutta colpa dell'Ilva". Questo voglio dire. Quindi quello che voglio dire con questo confronto è: attenzione che qualsiasi edificio privo di manutenzione presenta degli stati di ammaloramento significativi. Quindi quello che accade nel quartiere Tamburi va comunque inserito nel contesto di quello che accade mediamente in un ambiente cittadino nel momento in cui tu non fai la manutenzione e poi ti trovi delle situazioni dove si vede che questo edificio ha decisamente bisogno di una manutenzione esterna. Per quanto riguarda la situazione, noi abbiamo... I CTU, nelle varie visite che abbiamo fatto, hanno sistematicamente chiesto alle parti "Produceteci della documentazione che dimostri quando e come è stata fatta la manutenzione degli esterni". Non ci è stato letteralmente prodotto niente, non ci è stato letteralmente prodotto niente. Oppure - sì - quando vedi un edificio che è in ottime condizioni magari ti dicono "Guardi, cinque anni fa l'abbiamo ritinteggiato" e tu prendi atto perché lo vedi in ottime condizioni e, quindi, capisci che lì c'è stato un intervento di riqualificazione recente. Però documentazione o una fattura sulla manutenzione degli esterni è veramente una rarità. C'è da dire, come vi dicevo...

AVVOCATO G. MELUCCI - Professore, mi scusi, ma lei si riferisce anche a questo procedimento?

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - Quindi non ha rinvenuto fatture, documentazione.

TESTE G. ZAVARISE - In questo procedimento ci sono degli alloggi che sono negli stessi edifici di altre cause civili.

AVVOCATO G. MELUCCI - Ho capito, ho capito.

TESTE G. ZAVARISE - E sono tipicamente quegli edifici INA-Casa e IACP (che in buona parte sono stati ricomprati dai proprietari) dove, come vi ho detto, non c'è nemmeno un amministratore, cioè i proprietari si arrangiano un po' alla buona per gestire la pulizia delle scale ("Questa settimana la pulisco io, la prossima la pulisci tu").

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Possiamo andare avanti.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Questo aspetto mi sembra che è già stato trattato, l'aspetto della manutenzione insomma.

TESTE G. ZAVARISE - Va bene.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Possiamo andare avanti.

TESTE G. ZAVARISE - Okay, d'accordo. Allora, volevo approfondire un pochino questo fenomeno della carbonatazione. Come avviene? Perché appunto viene imputata l'Ilva del fenomeno della carbonatazione. Allora, la carbonatazione è dovuta alla penetrazione nel calcestruzzo principalmente di anidride carbonica (CO₂). Poi ovviamente ossigeno, acqua - e soprattutto acqua salmastra - aggrava notevolmente le cose. Però la carbonatazione è dovuta alla presenza di CO₂. La carbonatazione altera lo strato di calcestruzzo superficiale, penetra pian piano in profondità e nel momento in cui raggiunge la barra di armatura - come vedete - nasce... Allora, l'alterazione del calcestruzzo in sé per sé non è grave, cambia un po' la composizione chimica, diventa più rigido. Ma chi se ne frega! Cioè fin che sta lì... Il problema è quando arriva alla barra di armatura e si forma la ruggine: perché purtroppo, chimicamente, nel momento in cui il materiale ferro (Fe) si lega e forma la ruggine, aumenta spaventosamente di volume, quindi attorno alla barra si crea una pressione che fa saltare via il calcestruzzo superficiale. Questo è il problema della carbonatazione. Quindi è responsabile in primis l'anidride carbonica. Si accentua molto con tenori di umidità compresi fra il 60 e l'80%. Se guardiamo la percentuale di anidride carbonica media nell'aria è tra 350 e 380 parti per milione. Nelle aree metropolitane il traffico veicolare può aumentare questo valore anche fino a dieci volte. Dopo dipende - ovviamente - da quanto traffico, quanto ricambio d'aria; d'inverno, il riscaldamento degli edifici e così via. Però diciamo che la profondità della zona carbonatata, in pratica, se ne va con una legge tale per cui per raddoppiare la profondità devi quadruplicare la concentrazione, se ne va con una legge

particolare. Non è una relazione lineare, dipende da parecchi fattori. Ma questi sono esempi di superfici dove la carbonatazione ha prodotto (lo spalling) il distacco della protezione superficiale del calcestruzzo. Queste sono immagini raccolte dal web, cioè sono edifici in tutta Italia. La velocità dipende dall'umidità relativa e la profondità di carbonatazione dipende dalla qualità del calcestruzzo. Perché tu puoi avere calcestruzzi di varia resistenza a seconda di quanto cemento ci metti dentro, eccetera, eccetera, eccetera. Però diciamo che tipicamente, per un buon calcestruzzo da edilizia - che sarebbe la curva azzurra - dopo 20 anni circa (15/20 anni) raggiungi i 15 millimetri di profondità, cioè arrivi alla barra. Okay? Quindi diciamo che mediamente in un edificio, dopo 15 anni... in condizioni normali, per calcestruzzi di qualità normale, dopo 15 anni il fenomeno... si è approfondito nel calcestruzzo per 1 centimetro e mezzo ed è arrivato ad arrugginire la barra. Quindi, da questo punto di vista...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Questo l'avevamo già detto.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Questo l'avevamo già detto. Lei stava dicendo perché questo fenomeno non può attribuirsi o può attribuirsi all'Ilva.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, certo.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Quali sono i motivi per i quali...

TESTE G. ZAVARISE - Per un motivo molto semplice: stiamo parlando di anidride carbonica, ovvero stiamo parlando di un gas che è emesso ai camini. Ma non c'è nessuna evidenza e non c'è nessuna misurazione a terra di una presenza di anidride carbonica in quantità anomala - ma dovrebbe essere spaventosamente anomala - che possa accelerare questo processo in maniera così grave come descritto dalle perizie dell'Ingegnere Grilli. Cioè quello che le sto dicendo è che il quartiere Tamburi è stato sostanzialmente completamente edificato negli anni '70, primi anni '80; a 15 anni di distanza questi spallamenti, cioè queste barre sarebbero comunque venute fuori anche in condizioni normali. Non c'è nessuna evidenza documentale che l'Ilva produca un aumento di anidride carbonica al suolo - questo sto dicendo - mentre invece c'è un'evidenza che Taranto sia una zona dove l'umidità è relativamente elevata ed è la fascia di umidità ottimale per l'accelerazione di questo processo. È una città rivierasca, per cui c'è il vento che ti porta l'acqua salmastra marina che accelera questo processo. C'è la cattiva abitudine, dichiarata - purtroppo - da alcuni costruttori... Se fate una visita al cimitero, ci sono certe cappelle e certi edifici dove i pilastri di calcestruzzo sembrano mangiati - ma proprio... cioè non è saltato via 1 centimetro: ne sono saltati via 5! - il calcestruzzo si sbriciola. Dice: "Perché"? Perché è un pessimo calcestruzzo ed è stata utilizzata sabbia di mare che è una pratica terrificante però in certe zone... perlomeno nel passato, dove

non si guardava o non c'era il controllo marcato di certe cose, in certe zone d'Italia - e questa è una - alcuni imprenditori disonesti utilizzavano sabbia marina perché se l'andavano a prendere a costo zero dal mare. La sabbia marina c'ha il sale dentro e il sale, dopo dieci minuti che c'hai messo dentro una barra, comincia a corrodere e a produrre ossido di ferro. È chiaro? Quindi certi edifici che presentano un ammaloramento significativo e dove vedi che il calcestruzzo proprio si sbriciola... se fai un'analisi chimica scoprirai che c'è una percentuale di cloruro di sodio che ti dice "Qui hanno adoperato sabbia marina". Questa comunque, tanto per darvi un confronto significativo, è la mia... Perché io sono tornato al Politecnico di Torino. Questa è la mia facoltà di Ingegneria a Lecce: edificio costruito nei primi anni '80 ('82/'83). Lecce è ben lontana dal mare, non c'ha il salmastro, non c'ha l'umidità di Taranto, eccetera eccetera, eccetera. Però qui c'abbiamo recentemente messo mano perché vedete che il fenomeno dello spallamento è significativo. Questa è una palazzina di via Galeso. Via Galeso - vi faccio notare - è l'angolino dei Tamburi forse più lontano dall'Ilva. Però vediamo una situazione praticamente analoga: vediamo uno spallamento e una messa a nudo del ferro che è riconducibile esattamente alle stesse cause.

AVVOCATO G. MELUCCI - Ha preso altri esempi in Italia?

TESTE G. ZAVARISE - Questa è Pisa: ponte di Ripafratta. Guardate in che condizioni è! Questa è Milano, questa è Roma, questa è Anzio. Quindi questo è per dimostrare, inserire il problema dei ferri d'armatura evidenti nel giusto contesto, cioè è un contesto - come ho detto - non nazionale ma mondiale, dovuto all'ignoranza di noi ingegneri sul fenomeno della carbonatazione. Okay? Torno a dire: dipende dalla CO2. Allora, se c'è un'evidenza che l'Ilva per un decennio ha prodotto una quantità di CO2 a terra spaventosamente più alta della media, allora potremmo dire che forse c'è un legame con... Ma questa cosa non esiste, francamente non esiste. Quindi legare lo stato di manutenzione degli edifici, perlomeno per la messa a nudo delle armature... ricondurle all'Ilva, secondo me, è una cosa che non ha assolutamente nessun fondamento.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Possiamo andare avanti?

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Prego.

TESTE G. ZAVARISE - Un altro punto importante sempre per quanto riguarda la manutenzione degli edifici. Io sono stato presente - forse era a maggio del 2017 - a un'altra udienza di questo processo dove si parlava di ammaloramenti delle coperture degli edifici dello IACP. C'era una responsabile che diceva: "Noi dobbiamo mettere le mani sulle coperture ogni anno perché, per colpa dell'Ilva, queste coperture si ammalorano in continuazione". Devo dire qualcosa su questo tema, premesso che le guaine sono la

causa imperante di contenziosi in ambito civile (il 50% dei contenziosi di natura civile sugli immobili è per problemi con le guaine di copertura). Proprio per questo, in genere, le guaine vengono attualmente posate da ditte specializzate che, nel momento in cui fanno la posa, attivano anche un'assicurazione decennale e quindi, se tu dovessi avere dei problemi, hai comunque una copertura assicurativa (tu dici "Guarda, mi sta perdendo la guaina", vengo e te l'aggiusto gratuitamente). Okay? Dal punto di vista tecnico c'è da dire che la guaina è uno strato di bitume, cioè di asfalto, di catrame - quello con cui si asfaltano le strade - messo su un tessuto. L'asfalto (ovvero il catrame, il bitume) è la cosa più inerte a qualsiasi reagente chimico si possa pensare. Okay? Che cos'è che crea problemi alle guaine? La radiazione solare. L'esposizione alla radiazione solare crea il fenomeno di cristallizzazione delle guaine, cioè indurisce il bitume e quando tu ci cammini sopra senti lo strato che fa "crick crick": vuol dire che si sta spezzando. Okay? Io qui ho allegato un manuale di una ditta che posa guaine. Per questo, le guaine vanno opportunamente protette dalla radiazione solare diretta. Guardi, questa è una foto che ho fatto l'anno scorso. Ero a Londra... Come si chiama la ruota panoramica?

(Interventi fuori microfono)

TESTE G. ZAVARISE - Ecco. Ero lì sopra e, dall'alto, vedevo questo edificio che stava dall'altro lato del Tamigi. Come vedete, questo... Stiamo parlando di Londra, non stiamo parlando di Taranto, quindi stiamo parlando del sole di Londra e non del sole di Taranto (e di sole a Londra ce n'è ben poco). Come vedete, questa copertura c'ha una guaina ed è protetta da quadrotti di erba che sono un po' mossi. Però a Londra c'è un rispetto delle precauzioni da prendere per riparare la guaina dalla radiazione solare diretta, a Londra. Se noi andiamo a vedere qui al quartiere Tamburi, nella stragrande maggioranza dei casi - salvo qualche edificio dove abbiamo trovato dei lavori ben fatti - che cosa succede? Succede che troviamo delle guaine... Vedete, qui ci sono le impronte delle scarpe del posatore. Se io vado da un ferramenta, mi compro un cannello e prendo una bombola, vado a posare guaine anch'io. Quindi posare una guaina non è una cosa difficile. Questo, probabilmente, crea tanti guai! Allora, la guaina va posata bene e va protetta. La miglior protezione è l'impedimento all'esposizione solare diretta, il non calpestio e/o - se la lasci in vista - la pitturazione biennale con vernice argentata, perché la vernice argentata riflette e quindi non c'hai il fenomeno della cristallizzazione. La stragrande maggioranza delle guaine che noi abbiamo visto, intanto, sono terrazzi praticabili - come questo qua - dove, in genere, gli inquilini vanno a stendere il bucato,

quindi la guaina la calpestano senza nessuna protezione. È posata come è, cristallizza e forma delle crepe. Beh, ma è chiaro che forma delle crepe! Vedete che questa guaina è marroncino perché ha una pittura marrone superficiale data quando è stata posata (20 anni o 30 anni fa) e mai ripresa, come doveva essere fatto ogni 2 o 3 anni. Allora è chiaro che, nel momento in cui tu hai una mancanza di manutenzione degli esterni, hai dei problemi; nel momento in cui tu hai una mancanza di manutenzione delle guaine di copertura, c'hai un'altra famiglia di problemi. Non è pensabile che tu non vada a proteggere una guaina. Ci sono vari modi per proteggerla. Per esempio, uno classico: se tu vuoi rendere il tetto praticabile, disponi... ci sono dei cerchi plastici che tu disponi a scacchiera e su questi cerchi ci posi sopra un pannello di calcestruzzo di 1 centimetro o 2: allora lì puoi calpestare senza problemi. Se la guaina è nuda, va spennellata ogni 2 o 3 anni e non deve essere calpestabile (tu non ci puoi mandare la gente sopra a stendere il bucato perché quella guaina non è calpestabile). Se avete la disponibilità per approfondire la cosa, nell'allegato e anche nella relazione ho evidenziato quello che questo manuale dice con particolare cura su questi aspetti. Perché, come vi ho detto, la cattiva manutenzione delle guaine è causa di un numero di processi in ambito civile pressoché sconfinato.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Possiamo andare avanti.

TESTE G. ZAVARISE - Okay. L'ultima cosa che volevo affrontare è il discorso del cosiddetto "normale godimento dell'immobile", dove ci siamo scontrati più volte con perizie che affermano che la gente è costretta a vivere murata in casa e così via. Se andiamo a guardare qual è il contesto, noi vediamo panni stesi al sole, vediamo delle situazioni che sono diverse da quelle che spesso ci vengono raccontate. Una cosa importante è la chiusura delle verande e balconi. Perché in tante situazioni ci viene detto... Come vediamo: vediamo panni esposti al sole. La presenza di doppi infissi e chiusure di verande e balconi spesso viene citata come un difendersi dalla situazione ambientale. In realtà, Taranto ha una peculiarità specifica a cui ha dovuto mettere mano dal punto di vista legislativo: perché queste verande e balconi sono sistematicamente trasformate in cucinini, in ampliamenti dell'abitato, eccetera. Questa cosa non avviene solo ai Tamburi: avviene in tutta la città e anche in edifici di pregio - comunque non edilizia popolare - si ritrovano queste chiusure in maniera... Questa è Salinella, cioè è l'altro lato della città. Che a Salinella mi dicono che chiudono verande e balconi per colpa dell'Ilva, diciamo che è abbastanza improbabile. Questo fatto è talmente conclamato che il Comune ha fatto un decreto per riuscire a condonare tutti questi piccoli abusi edilizi. C'è un decreto - che ho allegato - fatto specificamente per sistemare questa situazione di verande e balconi chiusi che, come ho detto, è un problema che riguarda

tutta quanta la città. Altra cosa che ci viene contestata è l'utilizzo di condizionatori per filtraggio dell'aria. Lasciatemi dire una cosa però: in certe visite, noi ci siamo trovati davanti un proprietario anziano (affetto da Alzheimer o altra malattia) che non era bene in grado di capire, nel momento in cui siamo entrati in casa, di che cosa stavamo parlando ed è arrivato il figlio e ci ha cacciati. Perché evidenzio questo? Evidenzio questo...

AVVOCATO M.A. D'ELIA - Presidente - chiedo scusa, sempre l'Avvocato D'Elia - però vorrei che venisse chiarita questa...

(Interventi fuori microfono)

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Non sappiamo che cosa...

AVVOCATO M.A. D'ELIA - Presidente, quando posso, se mi vuole dare la parola.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Prego. Prego, Avvocato D'Elia. Che cosa voleva dire?

AVVOCATO M.A. D'ELIA - Grazie.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Prego.

AVVOCATO M.A. D'ELIA - Vorrei, se fosse possibile... Intervengono adesso anche per una chiarezza di verbale - di lettura - successiva poi. Ma queste visite che lei adesso riferisce - anche questi avvenimenti di gente che l'ha cacciata - riguardano visite avvenute nel contesto di questo processo penale o di altri? A chiarimento, ecco.

TESTE G. ZAVARISE - A chiarimento: riguardano l'esperienza pregressa in ambito civile.

AVVOCATO M.A. D'ELIA - A me interessava solo che venisse chiarita questa...

TESTE G. ZAVARISE - In questo procedimento non è stata data nessuna disposizione per andare a visitare gli alloggi.

AVVOCATO M.A. D'ELIA - Quindi lei riferisce di fatti avvenuti per altre cause, non per questa.

TESTE G. ZAVARISE - Non per questa, assolutamente.

AVVOCATO M.A. D'ELIA - Grazie.

TESTE G. ZAVARISE - Io sto dicendo che mi avvalgo dell'esperienza nelle cause pregresse per evidenziare quello che è lo stato di fatto.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Professore, andiamo alla sostanza di quello che...

TESTE G. ZAVARISE - Allora, la sostanza...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Cioè quello che lei ha constatato.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Allora, la sostanza...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Cioè per quanto riguarda l'uso dei condizionatori che sarebbe maggiore rispetto ad altre zone per il...

TESTE G. ZAVARISE - No, no, no. Non è che sarebbe maggiore.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Lei ha detto questo.

TESTE G. ZAVARISE - Quello che ci viene riferito è che l'utilizzo dei condizionatori serve per filtrare l'aria. Ma un condizionatore in realtà ricircola l'aria interna, quindi questo filtraggio dell'aria dall'esterno non viene usualmente fatto da un condizionatore di normale abitazione.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Come pure un'altra cosa che viene rimarcata sono i fenomeni di condensa. I fenomeni di condensa li abbiamo effettivamente riscontrati in alcuni immobili. Ma anche questi dipendono dalla gestione dell'immobile, dalla presenza di ponti termici. Per esempio qui, in questa immagine, si vede chiaramente che la condensa si forma dove c'è una trave che crea un ponte termico freddo. Anche su questo c'è la sostanziale ignoranza del problema dei ponti termici degli anni in cui è stata costruita la maggior parte del quartiere Tamburi, mentre adesso finalmente l'ingegneria si è svegliata e ha capito l'importanza dei ponti termici. C'è anche da dire - come vi ho detto - che abbiamo trovato degli immobili, nelle visite precedenti delle cause civili, che erano veramente delle bomboniere: trattati con estrema cura. Abbiamo trovato delle situazioni come questa! Quello che dico è: "Se tu prendi un po' di candeggina e la spruzzi sul muro, questo muro si ripulisce. Se vivi in queste condizioni è anche perché vuoi vivere in queste condizioni insomma".

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Da cosa deriva la condensa, questi fenomeni di condensa?

TESTE G. ZAVARISE - Allora, la condensa è un fenomeno... Nell'aria è presente una certa percentuale di umidità. Quando l'aria incontra una superficie fredda, parte di questa umidità - cioè H₂O (acqua) - si condensa, quindi la parete diventa bagnata o comunque fortemente umida. Quando la parete è fortemente umida, permette che nascano e crescano le muffe. Quindi la muffa è una conseguenza del ponte termico. Come vedete qua: perché la condensa è su quella striscia? Perché lì c'è un travetto. Il travetto è di calcestruzzo, mentre a destra e a sinistra del travetto c'è la cosiddetta "pignata di laterizio". Quindi dove c'è il travetto c'è il ponte termico: quella è una striscia fredda rispetto al resto del solaio. Su quella striscia fredda l'aria condensa: quella striscia diventa bagnata e l'umidità permette la formazione della muffa.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene.

AVVOCATO G. MELUCCI - Professore, adesso che ha fatto una disamina di queste cause di natura tecnica, addentriamoci meglio invece nell'aspetto deprezzamento.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - Andiamo a fare una valutazione un po' più puntuale delle cose

che riguardano questa vicenda processuale.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - Grazie.

TESTE G. ZAVARISE - Ci sono, per l'appunto, arrivato. Però - voglio dire - io forse sbaglierò ma mi pare che non potevo prescindere da questo inquadramento insomma.

AVVOCATO G. MELUCCI - Ha fatto bene. Ha fatto bene, per carità! Sono il presupposto di quello che poi lei dirà da qui a poco. Prego.

TESTE G. ZAVARISE - Va bene. Quindi parliamo di deprezzamenti. Allora, per quanto riguarda i deprezzamenti, innanzitutto per l'ennesima volta voglio dire che li facciamo ma la sentenza di appello della causa "Albano" ha stabilito che, in realtà, sono errati perché il quartiere Tamburi non è confrontabile.

AVVOCATO G. MELUCCI - Lei vuole dire che ne parliamo in questo contesto - ma in questo contesto ne dobbiamo parlare - nonostante ci sia stato questo pronunciamento recentissimo.

TESTE G. ZAVARISE - Ne parliamo in questo contesto.

AVVOCATO G. MELUCCI - Okay. Allora parliamone.

TESTE G. ZAVARISE - Perché in questo contesto comunque vengono proposti dei deprezzamenti.

AVVOCATO G. MELUCCI - Perfetto.

TESTE G. ZAVARISE - E noi, comunque, contestiamo questi deprezzamenti.

AVVOCATO G. MELUCCI - Va benissimo.

TESTE G. ZAVARISE - Per cui, per creare la simmetria, diciamo: "Ne parliamo comunque". In primo luogo, come ho detto, i deprezzamenti proposti nelle consulenze sono affetti da un errore di metodo perché nelle consulenze si va a guardare la differenza finale. Qui ho fatto uno schemino molto semplice ma è estremamente esplicitavo. Se io ho due appartamenti comprati all'anno 0 (uno al quartiere Tamburi e uno in un quartiere di confronto), dopo 10 anni supponiamo che questi due immobili... uno, quello dei Tamburi, si sia rivalutato del 50% e quello di confronto si sia rivalutato del 100%. Allora, se costavano tutti e due 60.000 euro, dopo 10 anni quello che si è rivalutato al 100% è diventato di 120.000 euro, mentre quello al Tamburi è arrivato a 90.000 euro. Allora, in questo caso qua, possiamo fare il delta e parlare di deprezzamento guardando semplicemente la differenza dei valori finali. 120.000 meno 60.000: c'è stato un deprezzamento di 30.000 euro. In questa ipotesi il metodo è corretto, quindi in questo caso il confronto funziona per uguale prezzo iniziale. Questo è il conticino che abbiamo appena fatto e rappresentato. Qui è fatto in dettaglio descrivendo i vari passaggi. Quindi siamo arrivati...

AVVOCATO G. MELUCCI - Era 120 meno 90 uguale 30. Lei ha detto "120 meno 60 uguale 30". Intendeva quello che poi è stato...

TESTE G. ZAVARISE - Ah! Sì, sì, sì. Scusi.

AVVOCATO G. MELUCCI - Ha sbagliato a dire.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. No, no. Ho sbagliato, sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - Per carità! È chiarissimo.

TESTE G. ZAVARISE - Parte da 60, si rivaluta del 50%.

AVVOCATO G. MELUCCI - Okay. Perfetto, perfetto.

TESTE G. ZAVARISE - Arriva a 90.

AVVOCATO G. MELUCCI - Il conteggio è ben esplicitato.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Ho sbagliato, chiedo scusa. Comunque qui sono esplicitati questi conticini semplicemente. In questo caso - uguale valore di partenza - si fa la differenza del valore finale e arriviamo effettivamente ai nostri 30.000 euro di differenza. Ma, in genere, tu devi andare a vedere il gap iniziale al momento dell'acquisto per riuscire a parlare effettivamente di un deprezzamento. Allora in questo caso, per esempio, ancora ipoteticamente ho considerato una situazione dove io ho un immobile acquistato ai Tamburi che costa 60.000 euro e un immobile acquistato in un altro quartiere di confronto che invece è costato 80.000 euro, quindi c'è un gap iniziale di 20.000 euro. Okay? Supponiamo che, dopo 10 anni, Tamburi si rivaluti del 50% e quindi arrivi ai nostri 90.000 euro; che il quartiere di confronto si rivaluti del 75% e quindi arriva a 140.000 euro. Okay? A questo punto, facendo il metodo Grilli, noi faremmo 140.000 meno 90.000, cioè produrremmo 50.000 euro di gap. Invece dobbiamo tener conto di quei 20.000 all'inizio che si sono, a loro volta, rivalutati. Quindi quel gap va aggiornato al 50%, come evolve il quartiere Tamburi. Quindi il gap non è la differenza finale fra la curva azzurra e la curva rossa ma è la differenza fra la curva azzurra e la curva verde. Fra l'altro... Scusate, eh, ma non mi sto inventando niente di nuovo! Cioè questo discorso del gap è stato riconosciuto nelle CTU delle cause civili, cioè fa parte della normale amministrazione insomma. In questo caso io, seguendo le consulenze di Grilli, arrivo a 50.000 euro di deprezzamento, mentre se sconto il gap... ovvero, portando l'indicizzazione, quel gap da 20.000 arriva a 30.000 e io devo fare 140.000 meno 90.000 meno anche i 30.000 del gap. Quindi la differenza di prezzo scende a 20.000 euro, cioè - torno indietro un attimo - è la differenza di quota fra il punto di arrivo della curva azzurra e la curva verde. Okay? Spero di essere stato sufficientemente chiaro in questo dettaglio. Quindi questo gap è riconosciuto in tutte le CTU, non mi sto inventando niente. Poi c'è una terza situazione. Perché io avevo considerato la data di acquisto però per vari procedimenti, compreso questo, tu non vai indietro alla data di

acquisto ma hai una finestra temporale. Quindi questo è un esempio dove, all'anno 0, gli immobili... uno costava 60.000 e uno costava 80.000 ma tu devi valutarlo in una certa finestra, per esempio da 4 a 8 anni. Allora che cosa devi fare? Devi prendere il gap iniziale, portarlo a inizio valutazione (la prima curva nera) e poi aggiornarlo per trovare il valore finale. Okay? Quindi praticamente sposti il gap della data di acquisto al gap di inizio di valutazione ai fini del procedimento. Poi il calcolo rimane analogo però c'hai questo shift del calcolo del gap.

AVVOCATO G. MELUCCI - Professore - mi scusi - quando lei si riferisce alla Corte parlando di "nostro arco temporale", si riferisce a quale in particolare: al '96/2012?

TESTE G. ZAVARISE - Al '96/2012.

AVVOCATO G. MELUCCI - Quello del capo d'imputazione.

TESTE G. ZAVARISE - A quello che mi è stato dato.

AVVOCATO G. MELUCCI - Okay. Per essere chiari. Non c'è un "nostro": è quello del processo.

TESTE G. ZAVARISE - A me è stato detto: "Guardi, lei deve considerare il gap '96/2012".

AVVOCATO G. MELUCCI - Okay, perfetto. Proceda.

TESTE G. ZAVARISE - Perché noi, guardando gli atti di acquisto, abbiamo parecchi attori che hanno acquistato prima del '96, quindi andiamo a vedere il gap al '96 e poi lo aggiorniamo al 2012 (cioè quelle due barre nere per noi sono '96/2012, primo semestre e primo semestre). Perlomeno questa è l'indicazione che mi è stata data. Quindi questa è la modalità operativa con cui io arrivo a delle quantificazioni.

AVVOCATO G. MELUCCI - Che sia chiaro, Professore: questi calcoli che ha mostrato sono una esemplificazione.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. No, no. Certo.

AVVOCATO G. MELUCCI - Non si riferiscono a nessun immobile in particolare.

TESTE G. ZAVARISE - No, no, no.

AVVOCATO G. MELUCCI - È una esemplificazione del metodo.

TESTE G. ZAVARISE - Questi sono degli esempi.

AVVOCATO G. MELUCCI - Okay, perfetto.

TESTE G. ZAVARISE - Infatti, se lei guarda...

AVVOCATO G. MELUCCI - Poi lo facciamo dopo questo lavoro.

TESTE G. ZAVARISE - ...io ho messo "0", "4", "8" anni.

AVVOCATO G. MELUCCI - Sì, sì, ho capito.

TESTE G. ZAVARISE - Cioè è uno schema illustrativo della modalità.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì, sì. È un esempio, diciamo.

TESTE G. ZAVARISE - Chiedo scusa ma io c'ho la mia malattia di docente che cerca di

semplificare le cose. Quindi non è riferito assolutamente a un immobile: è uno schema reso il più semplice possibile per riuscire a portarvi dentro ragionamenti che, altrimenti, potrebbero sembrare astrusi. Io cerco di semplificare. Però se c'è qualcosa che non è chiaro sono qui per chiarirlo insomma, perché sbagliamo tutti, anche il sottoscritto spesso e volentieri. Quindi la correttezza del gap, come vi ho detto, è fatto conclamato. Un altro fatto conclamato è che, nel momento in cui dovessero comparire dei deprezzamenti, è discutibile che questi possano essere in toto attribuiti ad Ilva. Comunque, alla luce dei numeri e delle sentenze recenti, eccetera, eccetera, eccetera, vediamo che per questi immobili il deprezzamento... Perlomeno per la tipologia A/3 e A/4 (economiche e popolari), nella finestra temporale che stiamo considerando ('96/2012), gli immobili del Tamburi - volendo fare questo confronto - si rivalutano tutti rispetto agli immobili di confronto. La cosa sarebbe diversa - come vi ho detto - per gli edifici civili, dove invece il rapporto si inverte. Quindi se ci fossero tanti attori che hanno immobili di categoria A/2, a qualcuno di questi io, in tutta onestà... nonostante, magari, l'Avvocato Melucci mi guarda male. Io, in tutta onestà, direi: "Guarda, a questi, onestamente, va riconosciuto un qualcosa come valore di massima". Perché stiamo sempre parlando di un valore indicativo che non è il valore finale che si farà se e quando andremo a visitare gli immobili. Allora, per tornare un pochino indietro alla perfetta similitudine fra questa causa e le cause pregresse, sto tornando agli attori della causa "Albano" che sono nella mappa che vi ho consegnato. Come vedete, i colori corrispondono alle tipologie A/3 e A/4: gli A/4 sono rossi (tipologia popolare) e gli A/3 sono la tipologia economica (la popolare è addirittura inferiore alla economica). Come vedete, queste sono tutte popolari ed economiche. In "Albano", se ben ricordo, non c'era nessuna abitazione di tipologia civile. Queste sono le tipologie della causa presente. Allora anche qui la A/4, cioè il rosso...

AVVOCATO G. MELUCCI - Mi perdoni, Professore.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - Posso, Presidente?

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Prego, prego.

AVVOCATO G. MELUCCI - Approfitto della tabella precedente perché è un dato interessante che lei ha accennato in precedenza e dà anche il senso della contiguità fra questi giudizi, uno civile e questo penale a cui andiamo incontro. Essendo questa la causa "Albano +144", vedo che lei si ferma al 116/117 perché ci ha detto che alcune di queste parti poi sono confluite in questo procedimento, patrocinato dall'Avvocato Condemi.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - Era a questo numero e a questo processo a cui lei faceva

riferimento?

TESTE G. ZAVARISE - No. Allora, questi sono i 117 appartamenti.

AVVOCATO G. MELUCCI - Sì.

TESTE G. ZAVARISE - Nella causa "Albano" c'erano una decina di cappelle cimiteriali.

AVVOCATO G. MELUCCI - Ah, ho capito.

TESTE G. ZAVARISE - Qualcuno che ha rinunciato... Poi, comunque, l'indicazione dell'Avvocato Condemi - che alcuni hanno rinunciato alla causa civile per passare alla penale - è un'indicazione che lui ci ha dato in tutte le consulenze che abbiamo seguito.

AVVOCATO G. MELUCCI - Ah, ho capito. Generalmente.

TESTE G. ZAVARISE - Quindi è una cosa così, a pioggia direi.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Scusi, invece queste Parti Civili di questo processo quante sono?

TESTE G. ZAVARISE - Allora, noi abbiamo...

AVVOCATO G. MELUCCI - Del nostro processo sono 195. Glielo dico perché l'abbiamo già fatto il calcolo.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - 195. Va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Ecco, queste sono le tipologie dominanti di questo processo.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì.

TESTE G. ZAVARISE - I rossi sono nuovamente gli A/4...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Chiaramente sono le parti per le quali si pongono queste problematiche di deprezzamento.

AVVOCATO G. MELUCCI - Certo. Siamo proprio entrati nel vivo dei conteggi, diciamo.

TESTE G. ZAVARISE - Esatto.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, sì, sì. Stiamo parlando, adesso, di questo procedimento.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì.

TESTE G. ZAVARISE - I rossi sono - come le dicevo - tipologie popolari, A/4; gli azzurri sono tipologie economiche; i bianchi sono tipologie diverse (capannone, magazzino, negozio, eccetera) e i gialli sono tipologie che - nonostante io abbia lavorato fino alle quattro di notte - non sono riuscito a ritrovare, per cui per alcuni attori io non sono riuscito a trovare la tipologia catastale. Se ho un aiuto, se mi viene fornito, io produrrò dei numeri anche per queste situazioni. Con tutta l'attenzione che c'ho messo, questi dati non sono riuscito a procurarmeli. Mentre quelli che vedete - come vi ho detto - guardandomi uno per uno l'atto di citazione... non l'atto di citazione ma l'atto di compravendita allegato all'atto di citazione. Con santa pazienza...

AVVOCATO G. MELUCCI - Intende dire di costituzione di Parte Civile.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Di costituzione di Parte Civile.

AVVOCATO G. MELUCCI - Stiamo parlando di questo processo.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Qui sono costituiti Parte Civile perché siamo in sede penale. Va bene. Ma ci siamo intesi.

AVVOCATO G. MELUCCI - Se va anche alla slide successiva, la Corte ha contezza di tutti i 195.

TESTE G. ZAVARISE - Eccoli qua.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì, 195. Ho già guardato.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Non ci stavano tutti in una paginata.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì, sì. Ho visto, ho visto.

TESTE G. ZAVARISE - Quindi sono 195.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Quindi si conferma che non ci sono abitazioni classificate né come civili e né come signorili.

TESTE G. ZAVARISE - No: 3 civili.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Ah, 3 civili.

TESTE G. ZAVARISE - Infatti, se vede la 84, nella prima colonna - in alto - vede una civile.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Ah, ecco. Forse non si vedeva prima.

TESTE G. ZAVARISE - La 134: civile (è a metà della seconda colonna).

AVVOCATO G. MELUCCI - C'è la 134. I dati sono stati tutti esposti, non sono stati...

TESTE G. ZAVARISE - E la 45 che è a metà, in basso, della colonna centrale.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene, va bene, sì. 3 o 4 civili.

TESTE G. ZAVARISE - Come le dico, potrebbero essere di più.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì, sì.

TESTE G. ZAVARISE - Perché in quelle gialle io non ho il dato.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Non ha il dato.

TESTE G. ZAVARISE - E, quindi, potrebbe anche essere un'altra civile nascosta di sotto.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene, va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Okay. A questo punto, chiarita la tipologia degli immobili e chiarita la sovrapposizione con la causa "Albano" e con tutte le altre cause, quindi il fatto che stiamo parlando esattamente dello stesso contesto, degli stessi problemi e delle stesse valutazioni, per quanto riguarda le valutazioni di natura economica c'è qualche ulteriore considerazione da fare che influenza il mercato edilizio. Per esempio, all'interno del quartiere Tamburi ci sono queste due antenne molto molto grosse. Quando siamo andati in visita, proprio nella causa "Albano", noi avevamo un proprietario che conosceva tutti e ci faceva da guida. Ci ha spiegato che i residenti hanno intentato varie cause per far eliminare queste antenne e non ci sono ancora riusciti, perché sono proprio piantate in

mezzo all'abitato. Un'antenna, soprattutto un'antenna di queste dimensioni e di questo genere, ha un'incidenza significativa nei prezzi delle abitazioni circostanti. C'è una sentenza del Tribunale di Bologna del 2005 che dice "L'antenna produce un impatto ambientale assimilabile a quello di un impianto per lo smaltimento dei rifiuti di un aeroporto, determinando la svalutazione degli immobili che si trovano in prossimità degli stessi". Questo semplicemente per dire che l'articolazione del quartiere ha delle altre concause di cui va detto.

AVVOCATO G. MELUCCI - Qui, peraltro, Presidente, siamo proprio alle spalle della clinica San Camillo, per chi ha avuto occasione di passarci ogni tanto.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - È proprio la parte posteriore della clinica San Camillo.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Sono più o meno in centro quartiere, lato destro - diciamo - rispetto alla dorsale principale. Sono veramente impattanti! Io non capisco perché... In tutta onestà, non capisco perché non gliele abbiano ancora spostate, perché sono veramente qualcosa di significativo. Va bene. Adesso, quindi, andiamo a parlare delle valutazioni di natura economica. Abbiamo discusso lungamente, mi pare. Non vorrei ricamare ancora sul fatto che noi consideriamo i valori delle abitazioni di tipo economico.

AVVOCATO G. MELUCCI - Possiamo passare questo grafico alla Corte? Perché così riescono a seguirci meglio.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Abbiamo anche una rappresentazione su carta che forse è più comoda e accessibile.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì. Approfitto di questo momento per dirvi che alle 15:00 dobbiamo chiudere l'udienza - come avevamo preannunciato - quindi dovremo continuare lunedì, se non dovessimo riuscire a completare... non credo, perché penso che ancora l'esame è piuttosto lungo.

AVVOCATO G. MELUCCI - Sì.

AVVOCATO M.A. D'ELIA - Io rappresento, Presidente, però che lunedì - essendo una Parte che ha chiesto il controesame del consulente - sarò impegnata per quanto riguarda la questione delle politiche (quindi delle amministrative) come segretario di seggio, quindi io non potrò essere presente all'udienza. Quindi non so... Perché, se non erro, lunedì è 21.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Avvocato, non riesce a delegare qualche collega?

AVVOCATO M.A. D'ELIA - Io ho rappresentato questo impedimento. Mi rendo conto. Se è possibile accoglierlo, altrimenti...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Allora, Avvocato, stavamo dicendo... Possiamo proseguire sino a quell'orario.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Dunque, nella mia consulenza ho spiegato in dettaglio come questi valori sono stati ottenuti. Fra l'altro, c'è un cambio della definizione perché l'OMI - come vi ho detto - fa degli aggiornamenti. Per cui nei primi anni, anziché chiamarsi "abitazioni di tipo economico" e "civile", c'era "fabbricati di tipo intensivo" e "non intensivo". Quindi, se cercate i valori, magari potrete trovare delle discordanze proprio per una denominazione diversa. Però il tutto è spiegato con estrema chiarezza nella perizia, ve lo risparmio a voce. Guardiamo semplicemente ai numeri. Allora, questi sono i valori OMI - valore medio indicativo, come vi ho detto - per il quartiere Tamburi (curva gialla) e i tre quartieri di confronto (la zona D/1 Cesare Battisti, la zona D/3 Magna Grecia e la zona D/5 Paolo VI). Come vedete, noi abbiamo... Dal '96 al 2004, più o meno, il mercato immobiliare è dormiente, cioè quelle curve sono sostanzialmente piatte, non succede niente. Dal 2004/2005 il mercato si sveglia e fa un balzo fino al 2007/2008, dopodiché le curve grossolanamente tendono nuovamente ad appiattirsi. Quello che si nota è che la curva gialla sale molto più in alto di tutte le altre, non perché l'ho disegnata io. Cioè questi sono valori OMI, non ce li siamo inventati. Un paragone più utile lo otteniamo se prendiamo la curva rossa, verde e viola - cioè le tre curve di confronto - e facciamo la media di queste tre curve di confronto. In questa maniera ci semplifichiamo la vita perché abbiamo la curva dei valori medi dei quartieri di confronto e la curva dei valori degli immobili del quartiere Tamburi. Anche di questa mi pare abbiamo...

(L'Avvocato Melucci mostra alla Corte il documento di cui sopra)

TESTE G. ZAVARISE - Ecco. Quello che si vede, in buona sostanza, è che fino al 2004/2005 il quartiere Tamburi segue la media degli altri quartieri - cioè c'è un gap che si mantiene più o meno costante, non succede niente di strano - dal 2005 al 2008, direi, sale molto di più di tutti gli altri quartieri. Sale molto di più di tutti gli altri quartieri, anzi tende a continuare a salire e poi si arresta comunque più in alto dell'altra media al secondo semestre 2012.

AVVOCATO G. MELUCCI - Professore, mi scusi, la interrompo un secondo. Poi continui.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - È possibile quindi dire - se abbiamo compreso bene il suo ragionamento - che il posizionamento della curva gialla più in basso è legato a quel famoso gap iniziale di cui stava parlando?

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Sì, sì. La differenza di posizione fra le due curve è il gap iniziale nel momento in cui tu acquisti un appartamento.

AVVOCATO G. MELUCCI - Ai Tamburi piuttosto che in un altro...

TESTE G. ZAVARISE - Sì, sì, sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - Quello voglio dire.

TESTE G. ZAVARISE - Non sono visibili però li vedete su carta. Per esempio, supponiamo che... consideriamo un appartamento acquistato al primo semestre del 2000. Se andate sul grafico sotto, ci sono i numeretti. Allora, vediamo che al primo semestre del 2000 la zona Tamburi vale 415 euro - c'è scritto - mentre la zona media (D/1, D/2, D/3) vale 482. Quindi 482 meno 415 è il gap iniziale che dobbiamo considerare per un appartamento acquistato in quella data. Quel gap va poi aggiornato con la rivalutazione per calcolarci la differenza al momento finale. Quindi la distanza fra le due curve, anno per anno, ci dà il gap iniziale di cui dobbiamo tener conto nel momento in cui andiamo a fare i nostri calcoli. Questa curva è - direi - di estrema comodità perché ci permette di lavorare molto molto facilmente. A questo punto diventa matematicamente molto semplice ricavare di volta in volta: "Dammi l'anno di acquisto e io riesco a dirti, a metro quadro, qual è la rivalutazione o il deprezzamento rispetto ai termini di confronto che l'immobile ha avuto". Voglio rimarcare che, proprio grazie a una curva simile nella CTU "Albano", nella sentenza d'appello i Giudici hanno detto: "Non c'è niente da discutere perché voi stessi CTU ci mostrate una curva dove gli andamenti sono favorevoli al quartiere Tamburi anziché ad altri". Infatti da questa curva, andando un po' avanti, possiamo calcolarci il deprezzamento o rivalutazione anno per anno di acquisto, che è poi l'oggetto del contendere. Siccome ci tengo a non apparire come il professore universitario che fa dei magheggi strani, intanto vorrei ribadire che questi sono valori OMI (non li abbiamo toccati, li abbiamo presi e rappresentati). L'unica discussione potrebbe essere nel considerare un quartiere di confronto in più o in meno o diverso perché in alcune cause i CTU magari hanno escluso Salinella e ne hanno preso un altro, ma questo non cambia la sostanza delle cose. Un'altra cosa che invece vorrei rimarcare è che nelle abitazioni civili la situazione si inverte. Non abbiamo fatto il cartaceo per i civili. Salto un po' avanti e arrivo subito qui. Come vedete, per quanto riguarda le abitazioni civili, la curva gialla (che è il Tamburi) è, fino al 2003/2004, allineata con tutte le altre. Poi, nel momento - dal 2004 al 2008 - in cui c'è il balzo per le economiche, le civili del quartiere Tamburi salgono ma molto di meno di quanto salgono le abitazioni dei quartieri di confronto. Vi ricordo, se guardate non l'ultima... Va beh, ma andiamo avanti e guardiamo questa. Vedete che questa, rispetto a quella che avete sul tavolo... In quella sul tavolo la curva gialla sale sopra la curva di confronto, invece qui la curva gialla rimane sotto la curva di confronto. Quindi, come vi ho detto, se noi avessimo parecchie abitazioni civili, io qui - facendo arrabbiare l'Avvocato

Melucci - riconoscerai e direi: “Guardi, per queste abitazioni civili effettivamente c’è un deprezzamento”. Che poi questo deprezzamento vada ascritto in toto ad Ilva o all’80% o al 30%, se ne discute. Però il deprezzamento effettivamente può esistere. Questo a correttezza... No, perché non vorrei sentirmi dire “Ma a te saltano fuori tutti valori positivi”. Non è vero, cioè in realtà possono prodursi anche situazioni profondamente diverse. Allora, a questo punto torniamo al nostro grafico perché questo è l’oggetto del contendere in pratica, è quello che ci rappresenta la situazione per il 95% degli attori del presente procedimento. Allora, che cosa è stato fatto a questo punto? È stato fatto uno... Cioè questi numeri, questi diagrammi sono stati trasformati in una tabella. La tabella è la seguente. Magari si legge poco ma dovrei aver fatto... Eccolo qua, ho fatto un ingrandimento che però è altrettanto poco leggibile. Però ce l’abbiamo cartacea.

(L’Avvocato Melucci esibisce alla Corte la documentazione a cui il teste si riferisce)

TESTE G. ZAVARISE - Allora, abbiamo questa tabella che praticamente è una trasposizione numerica del grafico. Praticamente, questa tabella che cosa ci dice? La finestra temporale, come vedete, va dal ‘96 primo semestre al 2012 primo semestre. Nella terza colonna (zona D/2, quartiere Tamburi) ci dà il costo a metro quadro e, nella quarta colonna, ci dà il costo a metro quadro nella media dei tre quartieri di confronto. Allora, che cosa dobbiamo considerare qua? Facendo la differenza fra la quarta e la terza colonna (485 meno 425) ritroviamo il gap iniziale per chi ha comprato nel ‘96 o prima del ‘96, che è l’inizio della nostra finestra temporale. Dopodiché andiamo a prendere i valori al primo semestre 2012 e scopriamo che il quartiere Tamburi ha avuto una rivalutazione del 182,4%. Il gap iniziale... cioè i 60 euro, indicizzati al 182,4%, diventano 109 euro. Okay? Quindi questo è l’aggiornamento del gap. La rivalutazione invece, nella media dei tre quartieri di confronto, è stata solo del 137%. Allora questo produce, facendo l’espressioncina matematica, un deprezzamento di meno 219. Che cosa vuol dire “meno”? Vuol dire che invece di un deprezzamento - come si vede poi nei grafici - c’è stata una rivalutazione, quindi (la penultima colonna) tutte le cifre col segno meno ci offrono una rivalutazione anziché un deprezzamento. Come vedete, sono tutti dei segni meno. Per trasformare questo numero in un ordine di grandezza per un appartamento, l’ultima colonna dice “Prendiamo un appartamento di 80 metri quadri e vediamo di che cosa stiamo parlando”, come ordine di grandezza. Quindi è semplicemente la penultima colonna moltiplicata per 80. Stiamo parlando di una rivalutazione di 17.000 euro. Poi, andando avanti... E’ chiaro che, quando tu arrivi a un appartamento acquistato al primo semestre del 2012, arrivi a una rivalutazione pari a 0

perché sei a chiusura della finestra temporale. Come vedete, queste rivalutazioni si riducono via via che la finestra temporale si riduce anche in funzione dell'andamento delle curve. Però questi sono i valori che otteniamo per gli immobili di categoria A/3 e A/4 utilizzando i valori OMI.

AVVOCATO G. MELUCCI - Professore, mi scusi, ribadendo che questa è, anche in questo caso, una esemplificazione - l'ipotetico appartamento di 80 metri è comunque frutto di una esemplificazione - le volevo chiedere: questa dinamica che porta a una maggiore rivalutazione più o meno negli anni 2004, 2005 e 2006, è una dinamica nazionale - per quello che le consta - o è una dinamica a cui lei ha dato un'altra spiegazione?

TESTE G. ZAVARISE - Allora, è un periodo in cui effettivamente i prezzi in Italia si sono impennati. La mazzata poi l'ha data la crisi del 2009, in realtà. Però diciamo che, da inizi anni 2000, il decennio un po' ha arrotondato sia all'inizio che alla fine. È stato un anno di una dinamica dei prezzi...

AVVOCATO G. MELUCCI - Un anno buono per vendere, diciamo.

TESTE G. ZAVARISE - Eh?

AVVOCATO G. MELUCCI - Un anno buono per vendere.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, un anno buono per vendere. Infatti io che ho comprato... come anche un mio collega a Torino dice: "Guarda, io ho comprato nel 2005". Io ho comprato a Padova nel 2004 e quei soldi che ho speso non li rivedrò mai più. Se volete un ordine di grandezza, stiamo mediamente parlando di... I prezzi del 2004/2005, attualizzati ad oggi, perdono, scontano un 30%. Se volete, ho dei numeri freschi perché il mio dirimpettaio di casa, a Padova, ha venduto 15 giorni fa.

AVVOCATO G. MELUCCI - No, no.

TESTE G. ZAVARISE - No, no, ma le do... perché riescono a particularizzare. Lui ha comprato a 126.000, ha venduto a 115.000. Però nel frattempo, nell'arco temporale dal 2004 ad oggi, c'è stata una svalutazione del 22%, per cui per riprendersi i suoi soldi avrebbe dovuto rivendere a 156. Ha venduto a 115: ci ha rimesso il 30%. Il 30% è quello che, più o meno, ci hanno rimesso tutti. Ma dappertutto, eh. Io c'ho un mio collega del Politecnico che ha comprato abitazione a Torino e anche lui piange, un giorno sì e un giorno no, sul suo 30% che ci ha rimesso. Quindi la crisi del 2009 ha cambiato le cose.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Andiamo avanti.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Noi non lo vediamo perché ci fermiamo al 2012 dove non aveva ancora colpito, poi andando avanti queste cose si vedono in maniera significativa.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Ecco, qui c'è un esempio appunto dettagliato della valutazione economica - di come vengono fatti i calcoli - con un po' di dettaglio che penso sia utile,

perché sennò con quei numeri vi perdetevi un po'. Noi dobbiamo considerare al primo semestre '96 il valore al quartiere Tamburi e il valore di confronto e al primo semestre 2012 - che è la nostra finestra temporale del procedimento - il valore al quartiere Tamburi e il valore di confronto. Quindi questi quattro numeri ci permettono di definire la rivalutazione al Tamburi (182,4) - e vi ho spiegato come nasce quella colonna - e la rivalutazione di confronto che, anche qui, è il rapporto fra il valore finale e il valore iniziale che ci dà il 137%. Poi abbiamo il gap iniziale che è la differenza fra i due valori all'inizio. Comunque, io vi sto proiettando un estratto della relazione. Questi conticini qua li ho fatti in maniera pedissequa nella relazione, li trova tutti. Quindi il gap iniziale sono questi 60 euro. Lo dobbiamo indicizzare al 182,4 - perché noi stiamo monitorando come va il quartiere Tamburi, quindi le indicizzazioni vanno fatte con le percentuali del quartiere Tamburi - e diventa 109,44. Quindi il deprezzamento è dato dalla differenza dei valori finali che abbiamo visto essere i nostri 775 per i Tamburi meno il 665 del valore di confronto. Quindi 665 meno 775 meno i 109: questo ci spiega perché esce il numero negativo. Se ci fosse stata una rivalutazione, questa formuletta avrebbe dato un numero positivo. Questa equazioncina, nel momento in cui frutta un numero negativo - forse è un po' tortuoso ma... - vuol dire che il quartiere Tamburi ha subito una rivalutazione e non un deprezzamento. Questo è quello che accade. Quindi questa è la spiegazione di come è stata costruita quella tabella.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Okay?

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì.

TESTE G. ZAVARISE - Per quanto riguarda le abitazioni civili, avendo solo tre attori, non ho costruito una tabella equivalente. Però la logica l'avete - spero - compresa, perlomeno mi sono speso per spiegarvela. Spero di esserci riuscito! È chiaro che, con queste curve, quei "meno" diventerebbero quasi tutti "più" probabilmente. Poi dipende dalla finestra temporale dove tu ti collochi, in realtà. Però per uno che ha comprato nella notte dei tempi... per chi ha comprato - per esempio - dal 2004 o 2005 indietro, quello si troverebbe sicuramente una rivalutazione dell'immobile (edilizia civile). Qui c'è una ulteriore precisazione - se qualcuno volesse cavillare sulla definizione "categoria catastale A/3", "A/4", "economico" o "civile", eccetera - che ho inserito in relazione per completezza. A questo punto abbiamo l'elenco degli attori con categoria...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Quindi, Professore, ritornando all'edilizia civile, che cosa si troverebbero? Perché ha detto che, in quel caso, effettivamente ci sarebbe... prima ha detto che ci sarebbe un deprezzamento. Per la civile, quei 3.

TESTE G. ZAVARISE - Per la civile ci sarebbe un... Guardi, possiamo anche farlo.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Ci sarebbe un deprezzamento.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, sì, sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Siccome ha detto che ci sarebbe una rivalutazione adesso...

TESTE G. ZAVARISE - No, no, no. Mi sono confuso.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Ah.

TESTE G. ZAVARISE - Mi sono confuso.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Ah, ecco.

TESTE G. ZAVARISE - Ci sarebbe un deprezzamento.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Adesso lei ha detto che ci sarebbe... pochi minuti fa. Invece aveva detto il contrario in precedenza, se non ho capito male.

AVVOCATO G. MELUCCI - Visto che sono solo 3 casi, li faccia tutti e 3 e li spieghi.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì, sì. Però adesso, Avvocato, ha detto che ci sarebbe un deprezzamento.

TESTE G. ZAVARISE - No, no. Mi sono confuso.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Invece...

TESTE G. ZAVARISE - No, no, no.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Ci sarebbe una rivalutazione.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Invece prima ci era parso di capire che...

TESTE G. ZAVARISE - No, no, no. Mi sono sbagliato.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - ...che per questi 3 casi invece ci poteva essere un deprezzamento.

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Guardi...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene, va bene. È chiaro, è chiaro.

TESTE G. ZAVARISE - Se vogliamo, possiamo fare - carta e penna - un conticino.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - No, no. È chiaro. Era solo, penso, un lapsus.

TESTE G. ZAVARISE - Ho confuso i termini, ha ragione.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Se ho detto "rivalutazione" mi sono sbagliato.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì, ha detto "rivalutazione". Va bene. Possiamo andare avanti.

TESTE G. ZAVARISE - Mi sono sbagliato. Allora, questi sono gli attori di questa causa che hanno immobili A/4. Questo è l'elenco degli attori che hanno immobili di tipologia A/3. A/3 e A/4 vanno nella stessa... cioè OMI le tratta come abitazioni economiche entrambe. Questi sono i 3 attori che hanno la tipologia civile A/2. Poi abbiamo degli attori che hanno...

AVVOCATO G. MELUCCI - No. Chiedo scusa, Professore, torniamoci un attimo.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

AVVOCATO G. MELUCCI - La cosa rilevante di questi 3 attori - se può andare di nuovo alla slide - è la data di acquisto di questi immobili che sono, uno solo, nel 2012 e gli altri fuori...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Non ci confondiamo. "Attori" in sede penale, "Parti Civili"...

AVVOCATO G. MELUCCI - Mi riferisco alle Parti Civili.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Bene.

TESTE G. ZAVARISE - Approfondirò singolarmente questi 3 casi.

AVVOCATO G. MELUCCI - Ah, okay. Quando faremo poi le singole abitazioni.

TESTE G. ZAVARISE - Certo.

AVVOCATO G. MELUCCI - Va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Questi 3 casi meritano...

AVVOCATO G. MELUCCI - È interessante. Sono tutti acquisti in epoche diverse. Grazie.

TESTE G. ZAVARISE - Questi 3 casi, appunto perché sono solo 3 e per delle singolarità, meritano un'attenzione specifica, per cui anche in relazione li trovate trattati singolarmente. Come pure su questi casi, ho scritto due righe per il caso singolo. Come vedete, sono immobili di categoria C/1 (negozi e botteghe), di categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) e c'è un D/1 (che è un opificio). Io, a differenza di quanto ho fatto per le abitazioni (cioè gli A/2, A/3 e A/4), ho fatto delle osservazioni ma non ho voluto utilizzare i valori OMI per farmi il controcalcolo. Per un motivo molto semplice: i valori OMI, essendo una media statistica, sono tanto più rappresentativi quanto più il campione è ampio. In questo caso, siccome - negozi e botteghe, magazzini e locali di deposito... - si tratta di campioni molto molto ristretti, secondo me per parlare di prezzi... a differenza di quanto si può fare per gli altri casi, qui per parlare di prezzi bisogna andarli a vedere. Io, perlomeno, nella mia deontologia non mi permetto di dire... faccio delle considerazioni però io, se non li vado a vedere, non penso che sia corretto dire "Ha subito una svalutazione o una rivalutazione". Comunque li ho trattati e commentati singolarmente. Infine c'è questo elenco di immobili per i quali non sono riuscito a reperire la categoria catastale. Adesso io non so se mi manca qualche parte della documentazione allegata al procedimento o cosa. Però, guardando nella documentazione che ho ricevuto, io non sono riuscito a trovare la categoria catastale di questi immobili e quindi non sappiamo. Potrebbero essere una A/2, potrebbero essere una A/3, una A/4 o qualcos'altro. Quindi io qui mi fermo per forza di cose. Nel momento in cui avrò il dato in mano, potremo eventualmente approfondire la questione. Non è possibile andare oltre su questi. Se vogliamo a questo punto fare qualche riferimento comunque un po' più dettagliato, possiamo...

AVVOCATO G. MELUCCI - Dottoressa, mi posso permettere di fare una... insomma un ordine

di lavori.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Prego, prego.

AVVOCATO G. MELUCCI - Noi abbiamo sviluppato una serie di allegati: la maggior parte li abbiamo enunciati, alcuni sono riportati in consulenza e comunque sono di facile consultazione, tra cui anche queste tavole che naturalmente vi daremo.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene.

AVVOCATO G. MELUCCI - La parte fondante di questa consulenza è l'allegato 18, perché l'allegato 18 è una valutazione - immobile per immobile - del deprezzamento, i cui metodi di calcolo vi sono stati illustrati durante questa prima parte. La seconda parte è quella legata a ogni singolo immobile. Visto che i dati non sono sempre conferenti, è una cosa che va sviluppata immobile per immobile (è l'allegato 18). Siamo alle 14:40 e dovendo questa parte finale dell'esame dedicarsi esclusivamente a questo allegato 18, ove mai lei lo ritenesse, potremmo ricominciare direttamente lunedì da questa parte che è molto cospicua.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Avvocato, ma è proprio necessario ripercorrere?

AVVOCATO G. MELUCCI - Sì, dottoressa, perché i dati sono...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Una volta che ci ha spiegato il metodo con cui ha calcolato... magari fare a campione.

AVVOCATO G. MELUCCI - Dottoressa, i dati sono...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Una decina, una ventina. Ma 200 mi sembra sinceramente...

AVVOCATO G. MELUCCI - Vi spiego: il ragionamento che ci ha portato a fare questa attività è legato al fatto che i dati non sono sempre identici, quindi noi abbiamo lavorato per delle estrapolazioni di dati dalla documentazione che abbiamo e non sono sempre uguali. In alcuni casi - per esempio - abbiamo l'anno di costruzione, in altri casi l'anno di acquisto, in alcuni casi è presente il valore di acquisto, in altri non è indicato perché non c'è l'atto di compravendita. Quindi ogni valutazione deve partire da un presupposto diverso che poi il Professore andrà... Poi, ove mai lei dovesse ritenere a un certo punto che...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Allora, Avvocato, facciamo così: diciamo che cerchiamo di andare a campione. Magari il Professore ci parlerà in modo più diffuso di quei casi che ritiene di evidenziare maggiormente. Poi ce ne saranno alcuni abbastanza simili. Quindi magari, visto che ormai ci dobbiamo aggiornare, se riesce a individuare dei gruppi di situazioni per cui per ogni gruppo di questa situazione... Perché altrimenti ci vorranno 2 o 3 giorni per esaminare 200 situazioni, quasi 200 situazioni. Quindi cerchiamo di regolarci in questa maniera. Il metodo oggi lo abbiamo approfondito, penso che tutti lo abbiamo ben compreso. Se lunedì il Professore riesce ad esaminare nel dettaglio degli

esempi di situazione che ci possa far comprendere. Per il resto poi si tratta di leggere l'allegato, la relazione con l'allegato. Quindi penso che possiamo farlo in maniera autonoma.

AVVOCATO G. MELUCCI - Noi vi offriremo tutto il supporto tecnico e poi ci dirà lei quando ci dobbiamo fermare.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - No. Decidete voi, in modo da dare uno spaccato significativo di quello che è questo lavoro.

AVVOCATO G. MELUCCI - Intendevo in quel senso "fermare", quando ritiene che il tutto sia più che...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì. Avvocato, non andiamo così avanti senza un orientamento.

AVVOCATO G. MELUCCI - Sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Visto che comunque ci dobbiamo aggiornare, ci sarà modo per voi di individuare quelli che sono i casi più rappresentativi e poi, per il resto, di andare a campione, di esaminare una ventina o una trentina di situazioni diverse. Penso che...
Che dice il Professore?

TESTE G. ZAVARISE - No... no.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Riusciremmo poi a leggere e a comprendere quello che lei ha inteso valutare e affermare?

TESTE G. ZAVARISE - Direi di no. Per un motivo molto semplice: quello che lei sta dicendo... cioè dei casi rappresentativi potrebbero essere individuati nel momento in cui siamo andati a visitare gli immobili. Ma qui stiamo parlando di immobili che non abbiamo visitato, quindi noi abbiamo semplicemente una serie di dati che abbiamo estratto per ciascun immobile. Ma dire che uno sia più o meno rappresentativo dell'altro non ci sta proprio insomma.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene, va bene. Vedremo poi lunedì. Vi invito a non...

TESTE G. ZAVARISE - Poi, se lei vuole limitare e non vederli tutti...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - ...non porre in essere magari un'attività che può essere sostituita dalla lettura dei numeri insomma.

AVVOCATO G. MELUCCI - Facciamo dei sottoinsiemi.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì, magari, se riuscite. Poi comunque lunedì valuteremo se è il caso di procedere proprio analiticamente alla deposizione su tutti i singoli immobili.

TESTE G. ZAVARISE - Potremmo raggrupparli per anno di acquisto.

AVVOCATO G. MELUCCI - Se lo dice lei, mi fido!

TESTE G. ZAVARISE - Perché, raggruppandoli per anno di acquisto, con la metodologia predisposta esce la stessa valutazione a metro quadro. Femandoci a metro quadro però. Perché poi c'è sempre il solito discorso di come trasformare...

AVVOCATO G. MELUCCI - Di poterli o meno moltiplicare effettivamente per un dato che non conosciamo.

TESTE G. ZAVARISE - ...quel costo a metro quadro nella valutazione specifica dell'appartamento.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Quali criteri lei ha preso in considerazione? Solo la metratura, la superficie?

TESTE G. ZAVARISE - Sì. Ma...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - O altri criteri? Perché lei ha detto che non avendo effettuato sopralluoghi... Cioè quali sono le variabili che ci dovrebbero rendere così complicato comprendere un calcolo matematico?

TESTE G. ZAVARISE - Guardi, fa parte di quello che le devo ancora raccontare.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Allora, Professore, lei cerchi di individuare un criterio che ci consenta di non ascoltare....

TESTE G. ZAVARISE - Sì, ho capito.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Perché poi diventa abbastanza pesante ascoltare 200 immobili. Se poi non riesce a individuarlo, li faremo uno per uno. Va bene?

TESTE G. ZAVARISE - Quello che lei sta chiedendo, cioè questi affinamenti, sono quegli indicatori (tipo la vetustà, lo stato di manutenzione, gli esterni, interventi interni, rifacimento dei serramenti)...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Lei, non avendo fatto sopralluoghi, da che cosa li trae?

TESTE G. ZAVARISE - Appunto! Che si possono determinare solo facendo i sopralluoghi.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Appunto, appunto. Quindi conferma quello...

TESTE G. ZAVARISE - Cioè una valutazione ben fatta parte da questi valori OMI che abbiamo determinato. Io adesso, per esempio, le ho detto che... non mi ricordo che cosa le ho detto. Un attimo che torno indietro. Eccolo qua: le ho detto che, per gli immobili comprati prima del 1996, la rivalutazione è 219 euro a metro quadro. Questa è l'indicazione che ci dà l'OMI. Questo è un numero di massima. Io perché ho prodotto questo numero? Perché su questo segno "meno" sono certo. Cioè quello che io le posso dire è che, in base alla mia esperienza e a quelli che sono i metodi di calcolo, a questo punto, se noi andiamo a vedere questo appartamento, attribuiremo dei coefficienti a questo prezzo a metro quadro che dipendono dalla vetustà dell'alloggio, dallo stato degli interni. Quindi questo numero verrà moltiplicato - per esempio - per 0,8 se l'appartamento ha 50 anni e per 0,95 se l'appartamento ha solo 5 anni; verrà moltiplicato nuovamente per 0,8 se lo stato di manutenzione esterno è disastroso oppure mantenuto per 1 se...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Però l'accertamento è stato sempre teorico insomma.

TESTE G. ZAVARISE - Sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Non si fonda su un esame diretto, una visione diretta.

TESTE G. ZAVARISE - No, non si fonda su un esame.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Quindi è uguale per tutti, in definitiva.

TESTE G. ZAVARISE - Sì, al momento sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Questi coefficienti...

TESTE G. ZAVARISE - Al momento sì.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene, va bene.

TESTE G. ZAVARISE - È un coefficiente di svalutazione o rivalutazione, per l'arco temporale, che non è affinato con i coefficienti che andrebbero a moltiplicare questo numero e che tu potrai applicare nel momento in cui sei andato a vedere l'appartamento.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Vedremo forse, diciamo, iniziando...

AVVOCATO G. MELUCCI - Comprendiamo tutti come poi sviluppare i calcoli.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì, comprendiamo tutti meglio. Poi capiremo se è possibile accelerare oppure sentire...

TESTE G. ZAVARISE - Il discorso è questo. La visita, quindi la determinazione di tutti questi coefficienti, produce un coefficiente globale: perché tu c'hai 0,9 per 0,8, per 0,65, per 0,95 e ti vien fuori un numero (0 punto qualcosa) che moltiplica questo numero. Quello "0 punto qualcosa" avrà sempre positivo, per cui il segno non cambia. Potrebbe ridurre questo numero o aumentarlo se l'appartamento... Perché questi sono valori medi. Se l'appartamento è appena rinnovato, rimesso a posto, con i marmi per terra, eccetera, eccetera, questo numero potrebbe essere...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Ma lei come fa a sapere se è appena rinnovato, con i marmi per terra?

TESTE G. ZAVARISE - Andandolo a visitare.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Ah, andandolo a visitare.

TESTE G. ZAVARISE - Però le sto dicendo...

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Sì, sì, sì. Ho capito bene. Va bene, sì.

TESTE G. ZAVARISE - Quello che le sto dicendo è che questo numero potrebbe scendere o salire ma non cambiare di segno.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene.

TESTE G. ZAVARISE - Ed è il segno che determina se l'appartamento si è svalutato o è stato rivalutato. Questo.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene. Vedremo poi lunedì se riusciamo, altrimenti andremo avanti così. Allora lunedì 21 comparirà anche il Professor Fruttuoso, anche nel pomeriggio.

AVVOCATO G. MELUCCI - Va bene.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Perché penso che non prima delle 13:00/14:00 potremo finire con il Professor Zavarise.

AVVOCATO G. MELUCCI - Glielo diremo.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Va bene?

AVVOCATO G. MELUCCI - Va bene.

PRESIDENTE S. D'ERRICO - Ci vediamo lunedì. Grazie.

AVVOCATO G. MELUCCI - Buon lavoro. Grazie.

TESTE G. ZAVARISE - Va bene. Grazie.

Il presente verbale realizzato secondo le specifiche tecniche contrattualmente indicate dal capitolato tecnico Consip ID 1406, fedele integralmente all'audio registrato, è stato redatto da NUOVI ORIZZONTI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA.

Il presente verbale, prima dell'upload al Portale Web del Ministero della Giustizia, ai fini della certificazione finale del computo dei caratteri, è composto da un numero totale di caratteri (incluso gli spazi): 179.225

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*

Tale verbale è redatto dall'operatore che pone la propria firma digitale in calce