



[www.ConsulenzaEspropri.it](http://www.ConsulenzaEspropri.it)

## Giornata di formazione

### **L'attività dell'Ufficio per le espropriazioni: corso base di formazione per il personale addetto all'ufficio**

*Giornata di formazione rivolta, in modo specifico, al personale assegnato all'Ufficio per le espropriazioni; il programma prevede un esame approfondito di tutte le disposizioni del DPR n. 327/2001 e successive modificazioni, sull'attuazione dei relativi procedimenti e sulla determinazione dell'indennità di espropriazione*

#### **Argomenti trattati:**

#### **Prima parte: localizzazione delle opere, dichiarazione dalla pubblica utilità, procedimenti di espropriazione**

1. Oggetto e ambito di applicazione del T.U. sulle espropriazioni per pubblica utilità; le competenze dei soggetti pubblici e privati interessati;
2. L'individuazione dell'autorità espropriante, gli enti interessati all'istituzione dell'Ufficio Unico per le espropriazioni; la natura giuridica dell'Ufficio per le espropriazioni; le competenze dell'ufficio e la sua articolazione; il responsabile del procedimento espropriativo e natura giuridica e compiti sulla base del T.U. e della L. n. 241/1990 (dalla comunicazione di avvio del procedimento al decreto di esproprio);
3. Il ruolo del responsabile del procedimento nelle varie fasi del procedimento di espropriazione, nella determinazione dell'indennità di espropriazione, nella cessione volontaria e nell'autorizzazione al pagamento; rapporti con il responsabile del procedimento di esecuzione dei lavori pubblici;
4. La fase della sottoposizione del bene al vincolo preordinato all'espropriazione; la natura conformativa o temporanea dei vincoli urbanistici; la scadenza e reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio;
5. La dichiarazione della pubblica utilità: gli atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità; la redazione del progetto e la formazione del piano particellare di esproprio; la quantificazione dei terreni da espropriare e l'individuazione dei proprietari catastali e dei proprietari effettivi; criteri applicabili per le aree edificabili dopo la modifica dei comma 1,2 dell'art. 37 del T.U.
6. L'approvazione dei progetti di opere pubbliche conformi o non conformi alle previsioni urbanistiche; la comunicazione della data di efficacia della pubblica utilità;
7. Il procedimento ordinario di esproprio: le nuove competenze dei soggetti attuatori di opere pubbliche; lo svolgimento della procedura espropriativa, dalla dichiarazione di pubblica utilità all'esecuzione del decreto di esproprio;
8. I procedimenti urgenti di determinazione urgente dell'indennità (art. 22) e di occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione (art. 22bis); l'accertamento del requisito d'urgenza nei casi particolari e nei casi connessi alla natura delle opere; quando operare con il procedimento urgente previsto dall'art. 22 (espropriazione anticipata) e quando con quello previsto dall'art. 22 bis (occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio);
9. Il procedimento di asservimento: i presupposti urbanistici localizzativi per la dichiarazione di pubblica utilità e l'applicazione, ai procedimenti di asservimento, delle disposizioni inerenti l'espropriazione. 2/2
10. Il regime fiscale dell'indennità di espropriazione; la ritenuta del 20% da applicare ai sensi dell'art. 35 del T.U.; il rapporto tra indennità di espropriazione e valore ICI; quando applicare la decurtazione ex art. 37, comma 7, del T.U.;



[www.ConsulenzaEspropri.it](http://www.ConsulenzaEspropri.it)

## **Seconda parte: la determinazione dell'indennità di esproprio**

1. L'indennità di espropriazione: problematiche urbanistiche e localizzative, metodologie, schemi pratici per la determinazione dell'indennità in tutte le fasi del procedimento.
2. I criteri applicabili per la determinazione dell'indennità di esproprio per le aree edificabili dopo la modifica dei commi 1 e 2 dell'art. 37 del Testo Unico, effettuata con la legge n. 244/2007.
3. La definizione del requisito di edificabilità dei terreni prescindendo dal vincolo preordinato all'esproprio e dagli effetti dell'opera pubblica, come prescritto dall'art. 32 del T.U.;
4. Definizione del valore di mercato dei terreni edificabili: principi estimativi e metodo (diretto o sintetico, indiretto o analitico);
5. Gli accordi di cessione volontaria come opportunità da valorizzare ai fini di semplificazione del procedimento ed eliminazione del contenzioso: margini per la negoziazione dell'indennità; applicabilità della maggiorazione del 10% nella cessione volontaria di aree edificabili.
6. Particolari fattispecie di espropriazione: metodologie estimative ed esempi pratici applicati all'espropriazione di terreni, fabbricati, aziende agricole e all'espropriazione parziale di un bene unitario.
7. La determinazione dell'indennità di asservimento: l'applicazione, ai procedimenti di asservimento, dei criteri indennizzativi previsti per l'espropriazione.

Esame di quesiti e casi particolari posti dai partecipanti.

### **Relatore:**

Vittorio BENSI

Architetto, esperto in espropri, formatore. e responsabile scientifico del sito [ConsulenzaEspropri.it](http://ConsulenzaEspropri.it); autore di pubblicazioni e manuali sull'espropriazione; componente, in qualità di esperto, della commissione istituita presso il Consiglio di Stato che ha redatto lo schema di "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità" approvato con D.P.R. n.327/2001 e modificato con D.Lgs. n.302/2002.