



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

## Corso di formazione con indirizzo tecnico-estimativo (due giornate)

### **La determinazione dell'indennità di esproprio dalla fase di approvazione dei progetti e di dichiarazione della pubblica utilità, alle fasi della stipula della cessione volontaria o dei procedimenti di espropriazione e di asservimento**

(Illustrazione e approfondimento delle problematiche attinenti alla stima e alla determinazione dell'indennità in attuazione del Testo Unico sulle Espropriazioni, come modificato dall'art. 2 - comma 89 e 90 - della legge 244/2007, delle nuove leggi regionali e della giurisprudenza CEDU e nazionale in materia.)

*Giornata di aggiornamento rivolta, in modo specifico, ai progettisti di opere di pubblica utilità e al personale tecnico che opera presso l'Ufficio per le espropriazioni.*

*Il programma prevede un esame approfondito di tutte le problematiche emerse dall'entrata in vigore del DPR n. 327/2001 e successive modificazioni, sull'attuazione dei relativi procedimenti e sulla determinazione dell'indennità di espropriazione, compresa la determinazione dell'indennità definitiva da parte del collegio tecnico, della Commissione Espropri o della Corte d'Appello.*

*Dato il numero chiuso degli ammessi è possibile dare il massimo spazio a problematiche, casi e quesiti formulati dai partecipanti.*

#### **Argomenti trattati:**

##### **Prima giornata**

1. Le sentenze della Corte Costituzionale n. 348/2007 e n. 349/2007; il quadro normativo applicabile dopo la modifica dei comma 1e 2 dell'articolo 5 bis della legge 359/1992 e comma 1e 2 dell'articolo 37 del T.U.E. con legge n. 244/2007; effetti della modifica sui procedimenti in corso alla data del 01/01/2008, reiterazione di atti del procedimento.
2. La giurisprudenza della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo (CEDU), contrasti con la legislazione nazionale, prevalenza;
3. La stima dei costi di espropriazione nella fase della progettazione preliminare e nella progettazione definitiva; differenza di criteri tra opere pubbliche e opere private di pubblica utilità;
4. 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.;
5. I vincoli urbanistici di natura conformativa e i vincoli temporanei: l'inesistenza di un "tertium genus" oltre alle aree edificabili e quelle agricole-non edificabili; i casi particolari di vincoli promiscui (pubblico- privato) non soggetti a scadenza quinquennale;
6. La perequazione urbanistica come superamento del vincolo preordinato all'esproprio; esempi di legislazione in materia;
7. Rapporto tra i valori dei terreni edificabili assunti ai fini ICI e la determinazione dell'indennità di espropriazione;
8. L'indennizzo di danni indiretti a beni non espropriati, in attuazione dell'art. 44 del T.U.E., conseguenti alla realizzazione di opere di pubblica utilità
9. L'onere di reiterazione, previsto dall'art. 39 del T.U.E., di vincoli preordinati all'esproprio decaduti per decorrenza del termine quinquennale di validità;
10. Il concetto di risarcimento del danno in caso di espropri illegittimi o di sanatoria di beni occupati senza titolo;

##### **Esame di quesiti e casi particolari posti dai partecipanti.**

## Seconda giornata

11. Entità dell'indennità di esproprio: individuazione dei criteri applicabili e relativi criteri di stima;
12. La determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree non edificabili; l'applicazione del VAM nella determinazione dell'indennità da offrire a titolo provvisorio e l'applicazione del valore di mercato nella determinazione dell'indennità definitiva;
13. Le indennità aggiuntive spettanti ai proprietari di terreni agricoli: fabbricati, soprassuoli, frutti pendenti e danni alla parte residua indennizzabili in aggiunta all'indennità convenuta in sede di cessione volontaria o di accettazione dell'indennità offerta a titolo provvisorio;
14. La determinazione dell'indennità definitiva dei terreni non edificabili da parte della C.P.E. o del Collegio Tecnico istituito ai sensi dell'art. 21 del T.U.E.; la stima del danno all'azienda agricola;
15. L'indennità aggiuntiva di coltivazione: i requisiti richiesti per il coltivatore diretto, l'imprenditore agricolo a titolo principale, i conduttori terzi;
16. La stima dei terreni a vocazione edificatoria: definizione dei parametri di edificabilità ai fini della determinazione del valore venale;
17. Definizione del valore di mercato dei terreni edificabili: principi estimativi e metodo (diretto o sintetico, indiretto o analitico);
18. Valore venale imputabile al terreno a seguito della trasformazione edilizia ipotizzata; analisi delle variabili da assumere;
19. Le possibilità di assumere come riferimento per la determinazione dell'indennità di esproprio di terreni edificabili i valori assunti ai fini ICI
20. Esempi pratici e metodologie di stima di terreni residenziali, industriali, commerciali o terziari;
21. Il valore dei fabbricati; indennizzabilità delle opere abusive.
22. La valutazione dei danni per esproprio parziale di un bene unitario: il criterio del calcolo differenziale;
23. L'indennità di asservimento: criteri di stima;
24. La stima dell'indennità di occupazione ex art. 22bis e art. 50 del T.U.;
25. La determinazione definitiva dell'indennità rifiutate da parte del Collegio Tecnico o dalla Commissione Provinciale Espropri: differenziazione dei criteri applicabili e delle metodologie di stima;
26. L'uso degli schemi sintetici predisposti da ConsulenzaEspropri.it per la stima, in tutte le fasi del procedimento, dell'indennità di espropriazione e esempi di stima in applicazione delle metodologie trattate;

### Esame di quesiti e casi particolari posti dai partecipanti.

#### **Relatore:**

*Vittorio BENSI Architetto, professionista esperto in espropri e estimo immobiliare; formatore. e responsabile scientifico del sito 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 e legge n. 244/2007*