



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

## CORSO BASE DI FORMAZIONE PER IL PERSONALE ADDETTO AGLI UFFICI TECNICI E ALL'UFFICIO PER LE ESPROPRIAZIONI

### Seconda Giornata

*(Programma aggiornato a seguito della pubblicazione della sentenza Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 che ha abrogato i commi 2 e 3 dell'art. 40 del T.U.E.)*

#### **La progettazione di opere di pubblica utilità e l'attività dell'Ufficio per le espropriazioni: la determinazione dell'indennità di esproprio e di asservimento: metodologie, schemi pratici per la determinazione dell'indennità in tutte le fasi del procedimento.**

*(Corso di formazione, in due giornate, rivolto in modo specifico al personale assegnato agli uffici di progettazione di opere di pubblica utilità e all'Ufficio per le espropriazioni; il programma prevede un esame approfondito di tutte le disposizioni del DPR n. 327/2001 e successive modificazioni, sull'approvazione dei progetti ai fini della dichiarazione della pubblica utilità, sull'acquisizione dei terreni con cessione volontaria, sull'attuazione e gestione dei procedimenti espropriativi e sulla determinazione dell'indennità di espropriazione e asservimento)*

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

#### **Argomenti trattati:**

*La determinazione dell'indennità di esproprio e di asservimento: metodologie, schemi pratici per la determinazione dell'indennità in tutte le fasi del procedimento.*

1. I criteri applicabili per la determinazione dell'indennità di esproprio di aree edificabili dopo la modifica dei commi 1 e 2 dell'art. 37 del T.U.E., effettuata con la legge n. 244/2007; Il nuovo quadro normativo in materia di determinazione dell'indennità di esproprio di aree non edificabili a seguito dell'abrogazione dell'articolo 40, commi 2 e 3, del T. U. E.
2. 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.E.;
3. I vincoli urbanistici di natura conformativa e i vincoli temporanei: i casi particolari di vincoli promiscui (pubblico- privato) non soggetti a scadenza quinquennale;

4. La determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree non edificabili; la definizione dei requisiti e delle caratteristiche da valutare per la definizione del valore venale di terreni legalmente non edificabili, alla luce delle motivazioni addotte dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 181/2011 in materia di "giusto o equo ristoro" costituzionalmente spettante ai proprietari espropriati; l'esistenza o meno di un "tertium genus" oltre alle aree edificabili e quelle agricole-non edificabili;
5. La determinazione dell'indennità da offrire a titolo provvisorio per aree non edificabili effettivamente coltivate o non coltivate; le indennità aggiuntive spettanti ai proprietari di terreni agricoli; fabbricati, soprassuoli, frutti pendenti e danni alla azienda agricola;
6. La determinazione dell'indennità da offrire a titolo provvisorio per aree non edificabili effettivamente coltivate o non coltivate; applicazione del primo comma dell'art. 40 del T.U.E. per la determinazione dell'indennità definitiva di aree effettivamente coltivate.
7. La definizione del valore di mercato dei terreni edificabili: principi estimativi e metodo (diretto o sintetico, indiretto o analitico); le possibilità di assumere come riferimento, per la determinazione dell'indennità di esproprio di terreni edificabili, i valori deliberati ai fini ICI;
8. Il valore venale di aree non edificabili: metodi di stima; applicabilità residuale del VAM determinato, ai sensi dell'art. 41 del T.U.E., dalle commissioni provinciali espropri
9. L'abbattimento del 25 % del valore venale nella determinazione dell'espropriazione di aree edificabili per interventi aventi finalità economico-sociale;
10. Margini per la negoziazione dell'indennità nella cessione volontaria di aree edificabili; applicabilità della maggiorazione del 10%; inapplicabilità delle maggiorazioni previste dall'art. 45 del T.U.E. per la cessione volontaria di aree non edificabili;
11. L'indennità di asservimento: rapporto con l'indennità di espropriazione e criteri di stima; valutazione della diminuzione di valore degli immobili per i gravami di servitù; effetti dell'abrogazione dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del T.U.E. sugli asservimenti per pubblica utilità;
12. 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;
13. Le fattispecie ricorrenti di determinazione dell'indennità di asservimento: esempi pratici di stima a valore complementare con l'applicazione, ai procedimenti di asservimento, dei criteri indennizzativi previsti per l'espropriazione.

Esame di quesiti e casi particolari posti dai partecipanti.

### **Relatore:**

**Arch. Vittorio BENSI** *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.*