



www.ConsulenzaEspropri.it

Giornata di formazione con specifico indirizzo tecnico-estimativo

La progettazione di opere di pubblica utilità e l'attività dell'Ufficio per le espropriazioni: localizzazione delle opere, approvazione dei progetti e dichiarazione dalla pubblica utilità, procedimenti di espropriazione e di asservimento.

(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.)

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 e dall'abrogazione dei commi 2 e 3 dell'art. 40 con sentenza Corte Costituzionale n. 181/2011, 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, 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:

- 1. Criteri generali applicabili in materia di determinazione dell'indennità di esproprio per terreni edificabili; il nuovo quadro normativo in materia di determinazione dell'indennità di esproprio per aree non edificabili a seguito dell'abrogazione dell'articolo 40, commi 2 e 3, del T.U.E con sentenza Corte Costituzionale n. 181/2011;*
- 2. La giurisprudenza in materia della Corte Costituzionale e della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo (CEDU);*
- 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; i casi particolari di vincoli promiscui (pubblico- privato) non soggetti a scadenza quinquennale;*
6. *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;*
7. *La determinazione, a valore venale effettivo, dell'indennità da offrire a titolo provvisorio per aree non edificabili, effettivamente coltivate o non coltivate; applicabilità residuale del VAM determinato, ai sensi dell'art. 41 del T.U.E., dalle commissioni provinciali espropri; le indennità aggiuntive spettanti ai proprietari di terreni agricoli per fabbricati, soprassuoli, frutti pendenti e danni alla parte residua;*
8. *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.; applicazione del primo comma dell'art. 40 del T.U.E.; la stima del danno all'azienda agricola;*
9. *Inapplicabilità delle maggiorazioni previste dall'art. 45 del T.U.E. nel caso della cessione volontaria di aree non edificabili; l'indennità aggiuntiva di coltivazione: i requisiti richiesti per il coltivatore diretto, l'imprenditore agricolo a titolo principale, i conduttori terzi;*
10. *La stima dei terreni a vocazione edificatoria: definizione dei parametri di edificabilità ai fini della determinazione del valore venale;*
11. *Definizione del valore di mercato dei terreni edificabili: principi estimativi e metodo (diretto o sintetico, indiretto o analitico);*
12. *Valore venale imputabile al terreno a seguito della trasformazione edilizia ipotizzata; stima a costo di trasformazione e analisi delle variabili da assumere;*
13. *Le possibilità di assumere, come riferimento per la determinazione dell'indennità di esproprio di terreni edificabili, i valori fissati ai fini ICI;*
14. *Esempi pratici e metodologie di stima di terreni non edificabili ed edificabili (residenziali, industriali, commerciali o terziari);*
15. *Il valore dei fabbricati; indennizzabilità delle opere abusive;*
16. *La valutazione dei danni per esproprio parziale di un bene unitario: il criterio del calcolo differenziale in applicazione del criterio di cui all'art. 33 del T.U.E.;*
17. *La determinazione dell'indennità di asservimento in applicazione dell'art. 44 del T.U.E.; effetti dell'abrogazione dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del T.U.E. sugli asservimenti per pubblica utilità di terreni non edificabili;*

17. La stima dell'indennità di occupazione ex art. 22bis e art. 50 del T.U.;

18. L'attività dei componenti del Collegio Tecnico istituito ai sensi dell'art. 21 del T.U.E. e del consulente tecnico nelle cause in Corte di Appello; esempi di relazioni di stima;

18. 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:

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.