



La pratica dell'espropriazione: la determinazione delle indennità di espropriazione e asservimento

Giornata di formazione rivolta al personale amministrativo e tecnico di enti pubblici, consorzi e concessionari di lavori pubblici, addetto alle espropriazioni e agli asservimenti, sulle problematiche attuative del T.U.E. e delle nuove leggi regionali, sulla giurisprudenza nazionale e CEDU in materia e su quesiti e casi particolari, di interesse generale, presentati dai partecipanti.

(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. e all'approvazione del nuovo art. 42bis, relativo all'acquisizione sanante di immobili utilizzati senza titolo)

Gli argomenti esaminati vanno dalla determinazione dell'indennità nella fase di approvazione dei progetti e di dichiarazione della pubblica utilità, alle fasi della stipula della cessione volontaria, alla determinazione dell'indennità da offrire a titolo provvisorio nei procedimenti di espropriazione e di asservimento, alla determinazione dell'indennità a titolo definitivo da parte del collegio tecnico ex art. 21, della commissione provinciale espropri e della Corte d'Appello; le modalità di partecipazione prevedono un confronto su casi concreti e quesiti posti dai partecipanti e su aspetti rilevanti della giurisprudenza in materia, compresi casi di espropri illegittimi.

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 per la determinazione del valore dei beni espropriati o asserviti; le sentenze della Corte Costituzionale in materia; il quadro normativo applicabile per i terreni non edificabili, a destinazione agricola o diversa da quella agricola, e per quelli edificabili;*
- 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. La determinazione dell'indennità di esproprio per aree non edificabili effettivamente coltivate o non coltivate a seguito dell'abrogazione dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del T.U.E.;*
- 6. 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;*
- 7. - La cessione volontaria di aree non edificabili: inapplicabilità delle maggiorazioni previste dall'art. 45 del T.U.E.; applicabilità residuale del VAM determinato, ai sensi dell'art. 41 del T.U.E., dalle commissioni provinciali espropri.*
- 8. La stima, a valore di mercato, di terreni non edificabili a destinazione diversa da quella agricola;*

9. *La stima dei terreni a vocazione edificatoria: definizione dei parametri di edificabilità ai fini della determinazione del valore venale;*
10. *Definizione del valore di mercato dei terreni edificabili: principi estimativi e metodo (diretto o sintetico, indiretto o analitico); il valore venale di aree non edificabili: metodi di stima.*
11. *Valore venale imputabile al terreno a seguito della trasformazione edilizia ipotizzata; metodologia di stima a costo di trasformazione con analisi delle variabili da assumere;*
12. *Le possibilità di assumere, come riferimento per la determinazione dell'indennità di esproprio di terreni edificabili, i valori deliberati ai fini ICI;*
13. *Esempi pratici e metodologie di stima di terreni residenziali, industriali, commerciali o terziari;*
14. *Il valore dei fabbricati; indennizzabilità delle opere abusive;*
15. *La valutazione dei danni per esproprio parziale di un bene unitario: il calcolo differenziale in applicazione del criterio di cui all'art. 33 del T.U.E.;*
16. *L'indennità di asservimento: criteri di stima per la valutazione degli oneri di servitù per terreni agricoli e terreni edificabili; le maggiorazioni riconoscibili in caso di accordo bonario;*
17. *La stima dell'indennità di occupazione ex art. 22bis e art. 50 del T.U.;*
18. *La determinazione definitiva dell'indennità rifiutate da parte del Collegio Tecnico o dalla Commissione Provinciale Espropri: differenziazione dei criteri applicabili e delle metodologie illustrate;*
19. *L'indennizzo di danni indiretti a beni non espropriati, conseguenti alla realizzazione di opere di pubblica utilità, in attuazione dell'art. 44 del T.U.E.;*
20. *Il risarcimento del danno in caso di espropri illegittimi o di sanatoria di beni occupati senza titolo;*
21. *L'uso degli schemi sintetici predisposti da ConsulenzaEspropri.it per la stima, in tutte le fasi del procedimento, dell'indennità di espropriazione e esempi pratici di stima in applicazione delle metodologie trattate;*

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.