



www.ConsulenzaEspropri.it

Corsi 2014: nuovo programma

Corso di formazione di base (due giornate, frequentabili singolarmente)

La progettazione di opere di pubblica utilità e l'attività dell'Ufficio per le espropriazioni: corso base di formazione per il personale addetto all'ufficio per le espropriazioni di enti pubblici o di privati concessionari di opere di pubblica utilità.

(Programma aggiornato a seguito della pubblicazione delle sentenze Corte Costituzionale n. 181/2011 e n.338/2011 che hanno abrogato il comma 7 dell'art. 37 e i commi 2 e 3, dell'art. 40 e del T.U.E.)

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:

Prima giornata:

Localizzazione delle opere, approvazione dei progetti e dichiarazione dalla pubblica utilità, procedimenti di espropriazione

1. Oggetto e ambito di applicazione del T.U. sulle espropriazioni per pubblica utilità; la legislazione regionale concorrente; 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 espropriativi 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 e 2 dell'art. 37 e la dichiarazione di incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del T.U.E.;*
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. *La stipula della cessione volontaria, ai sensi dell'art. 45 del T.U.E., senza avvio del procedimento di espropriazione; trasferimento dei beni con atto notarile o con provvedimento amministrativo (decreto di espropriazione); la cessione volontaria di aree non edificabili: inapplicabilità delle maggiorazioni previste dall'art. 45 del T.U.E. a seguito dell'abrogazione dell'articolo 40, commi 2 e 3, del T.U.E. con sentenza Corte Costituzionale n. 181/2011;*
8. *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;*
9. *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 operare con quello previsto dall'art. 22 bis (occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio);*
10. *Il procedimento di asservimento: i presupposti urbanistici localizzativi per la dichiarazione di pubblica utilità e l'applicazione, ai procedimenti di asservimento, delle disposizioni inerenti all'espropriazione.*
11. *L'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.; l'occupazione di beni in caso di calamità o disastri naturali;*
12. *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.;*

Esame di quesiti e casi particolari posti dai partecipanti.

Seconda giornata:

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

1. *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;*
3. *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. *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. *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. *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 di un "tertium genus" oltre alle aree edificabili e quelle agricole-non edificabili;*
7. *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. *8. La stima dei terreni a vocazione edificatoria: definizione dei parametri di edificabilità ai fini della determinazione del valore venale;*
9. *9. Definizione del valore di mercato dei terreni edificabili: principi estimativi e metodo (diretto o sintetico, indiretto o analitico);*
10. *10. Valore venale imputabile al terreno a seguito della trasformazione edilizia ipotizzata; stima a costo di trasformazione e analisi delle variabili da assumere; le possibilità di assumere, come riferimento per la determinazione dell'indennità di esproprio di terreni edificabili, i valori fissati ai fini ICI;*

11. *La stima di fabbricati e loro pertinenze: definizione dei criteri applicabili in caso di espropriazione parziale di un fabbricato; indennizzabilità delle opere abusive;*

12. *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.;*

13. *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;*

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

15. *Simulazione di perizie tramite l'uso degli schemi sintetici predisposti da ConsulenzaEspropri.it per la stima, in tutte le fasi del procedimento, dell'indennità di espropriazione ed esempi di stima in applicazione delle metodologie trattate.*

Esame di casi particolari posti dai partecipanti.

Relatore:

Geom. 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.*