



www.ConsulenzaEspropri.it

Corsi 2016: nuovo programma Giornata di formazione e di pratica espropriativa con specifico indirizzo tecnico-estimativo rivolta a tecnici di enti pubblici o professionisti e privati concessionari di opere e servizi di interesse pubblico

(Programma aggiornato a seguito della pubblicazione delle sentenze Corte Costituzionale n. 181/2011, n. 338/2011, n. 71/2015 e della recente giurisprudenza della Corte di Cassazione e del Consiglio di Stato.)

Laboratorio pratico sulla redazione del piano particellare di esproprio e sull'attività tecnica consuntiva nella gestione dei procedimenti di espropriazione e di asservimento, in un contesto che offrirà la possibilità ai partecipanti di concorrere, partendo da casi pratici, nella predisposizione di tutti gli atti di determinazione dell'indennità di esproprio o di asservimento previsti nelle varie fasi del procedimento.

*(Il corso, previo un preliminare inquadramento delle disposizioni procedurali e normative di base, è finalizzato all'illustrazione e all'approfondimento delle problematiche attinenti la stima e la 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. Il programma prevede **simulazioni di casi significativi**, anche posti dai partecipanti, al fine di 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 chiedere di inserire nel programma argomenti, problematiche e quesiti di specifico interesse dell'utente. Tali richieste è auspicabile che siano anticipate all'atto dell'iscrizione, scrivendo a info@ConsulenzaEspropri.it), pur essendo possibile formularle nel corso del seminario.

Argomenti trattati:

1. Criteri generali applicabili in materia di determinazione dell'indennità di esproprio e di asservimento 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 (previsione contestuale di interventi pubblici e privati) 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 adottate dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 181/2011 in materia di "giusto o equo ristoro" costituzionalmente spettante ai proprietari espropriati; l'esistenza, di fatto, 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; la stima del danno all'azienda agricola;
8. 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; problematiche particolari sul funzionamento del collegio tecnico, perizie approvate a maggioranza;
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; le possibilità di assumere, come riferimento per la determinazione dell'indennità di esproprio di terreni edificabili, i valori fissati ai fini ICI;
13. La stima di fabbricati e loro pertinenze: definizione dei criteri applicabili in caso di espropriazione parziale di un fabbricato; indennizzabilità delle opere abusive;
14. L'applicabilità degli standard internazionali di valutazione (IVS) nelle perizie redatte nelle varie fasi del procedimento espropriativo;
15. Esempi pratici e metodologie di stima di terreni non edificabili ed edificabili (residenziali, industriali, commerciali o terziari);
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;
18. La stima dell'indennità di occupazione ex art. 22bis e art. 50 del T.U.;

19. La determinazione dell'indennità dovuta nei casi di acquisizioni o asservimenti sananti di beni occupati senza titolo in attuazione dell'art. 42bis del T.U.E.;
20. 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 BENSÌ *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.*