



Presidente Acsel Associazione:
Carlo Alberto Pagliarulo
Ex Dirigente Pubblico,
Coordinatore Scientifico di
Acsel Srl



Docente:
Marco Morelli
Avvocato Cassazionista del Foro
di Roma. Consulente di PA,
formatore ed autore di
pubblicazioni.



Vademecum per gli Immobili della Pubblica Amministrazione

Acquisizioni - Espropriazioni - Dismissioni - Locazioni - Concessioni

1° Modulo - Il Patrimonio Immobiliare Pubblico

1. Il Patrimonio Immobiliare Pubblico

- Istituti e problematiche in materia demaniale e patrimoniale
- Distinzione patrimonio disponibile e indisponibile. Beni demaniali.
- Regime giuridico, concessione, locazione, canoni, indennizzi, forme di valorizzazione (piano alienazioni, federalismo demaniale, concessione migliorativa, fondi di investimento immobiliare...), gara ad evidenza pubblica per la scelta dei concessionari.
- Il ruolo della ricognizione in relazione al patrimonio immobiliare pubblico

2. Ricognizione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali. Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari. Il Federalismo Demaniale

- La gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.
- L'utilizzo del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari ex art.58 d.l. 112/98
- Il valore del piano delle alienazioni e valorizzazioni
- Il federalismo demaniale d.lgs. 85/2010

3. La Responsabilità di Dirigenti, Funzionari ed Amministratori per la Gestione del Patrimonio Immobiliare Pubblico

- Gli indirizzi in materia di responsabilità amministrativa e contabile della Corte dei Conti riguardo la gestione del patrimonio immobiliare pubblico.
- Il profilo oggettivo del danno
- Il profilo soggettivo
- Come agire e quali errore non compiere

4. Le Locazioni e i Comodati d'uso di Immobili dalle PA

- Il comodato d'uso gratuito di immobili pubblici
- Quando, come e perché utilizzare contratti di comodato
- Il principio di redditività del patrimonio pubblico e la sua deroga: quando è possibile
- Le indicazioni della Corte dei Conti sull'utilizzo del comodato
- Le locazioni di immobili delle PA
- Quando e come dare in locazione un immobile
- Locazioni ad uso abitativo e ad uso non abitativo
- Casistica

5. Le Concessioni

- Le diverse forme di concessioni
- Le concessioni migliorative
- Le concessioni temporanee, le concessioni brevi



2° Modulo - Strade e aree di uso pubblico

1. Prima Parte: Le tipologie di strade ed aree di uso pubblico

- Le aree e le strade pubbliche e di uso pubblico: individuazione
- Le strade private di uso pubblico
- I necessari titoli di proprietà delle strade
- Le forme di utilizzo delle strade senza l'esistenza di titoli di proprietà
- Dalle procedure espropriative, agli atti contrattuali. Dalle permutate agli acquisti.
- Il rispetto di adempimenti contrattuali
- Gli atti unilaterali d'obbligo di cessione
- Le cessioni a seguito e nel rispetto delle convenzioni urbanistiche.
- Come procedere nel caso in cui i privati non intendano rispettare gli atti unilaterali d'obbligo e le convenzioni urbanistiche.
- Prescrizione o meno degli impegni unilaterali e di quelli connessi a convenzioni: la posizione della giurisprudenza a partire dalla Plenaria del Consiglio di Stato.
- L'impiego possibile dell'art. 2932 c.c. con la relativa azione: davanti al GO o GA. Come e se azionarla.
- Le occupazioni illegittime di aree destinate a strade: L'allargamento illegittimo sulle fasce di rispetto. Le soluzioni al tema delle occupazioni illegittime di strade ed aree di uso pubblico. E' applicabile o meno l'usucapione?
- L'usucapione c.d. amministrativa: la legge 448/98 art.31, comma 21 e la legge 410/01 art. 1

2. Seconda Parte: Gli Obblighi di manutenzione, sistemazione e conservazione

- Gli obblighi di manutenzione, sistemazione e conservazione
- Su chi grava l'obbligo
- L'azione di rivalsa della PA verso i privati
- I diversi casi di aree e strade pubbliche e di uso pubblico
- La Responsabilità Civile, Penale, Amministrativa ed Erariale
- La responsabilità civile, penale, amministrativa ed erariale
- Le diverse forme di responsabilità dinanzi al complicato tema della gestione di strade
- L'omessa o cattiva manutenzione di strade: profili risarcitori
- Responsabilità per omessa o cattiva manutenzione: aspetti processuali
- La responsabilità per omessa manutenzione delle strade vicinali

3. Terza Parte: Casistica

- L'attività ricognitiva: il ruolo sulle strade ed le aree di uso pubblico
- Le attività deliberative: la inclusione di una strada nell'elenco strade
- Le deliberazioni ai sensi della legge 448/98 art. 31, comma 21
- Le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo per la cessione delle opere di urbanizzazione
- Le deliberazioni di usucapione
- Le attività deliberative da espletare



3° Modulo - Gli espropri

1. Nuovo approccio metodologico per la Gestione degli Espropri: Normativa, Soggetti e Procedimento

2. La Normativa

- La normativa statale
- La normativa regionale
- La normativa di settore
- La normativa derogatoria

3. I Soggetti: Chi deve fare cosa

La competenza espropriativa. I Protagonisti degli Espropri

- Il ruolo dell'autorità espropriante, del promotore e del beneficiario
- Quando e come delegare i poteri espropriativi a privati
- La delega di poteri e la delega di funzioni espropriative: differenze
- Chi deve fare cosa nel procedimento ablativo
- Il ruolo delle società pubbliche e misto pubblico-private
- I Consorzi ASI, i Consorzi di bonifica, le società partecipate: il ruolo nelle procedure ablativo
- Le ATO ed i gestori del servizio idrico integrato: il ruolo nelle procedure espropriative
- Le cooperative edilizie, gli appaltatori ed i consorzi di urbanizzazione: il ruolo nelle procedure ablativo
- I concessionari ed il general contractor
- Gli atti di ricognizione di poteri e funzioni
- Gli atti di delega: cosa debbono contenere
- L'Ufficio espropri: obbligo di istituzione. Come e quando.

4. Il Procedimento

L'Espropriazione per p.u.: Il Procedimento. Le varie fasi. L'Applicazione a casi specifici.

- Il vincolo preordinato all'esproprio: cosa è e quando e dove nasce
- Possibile esproprio senza vincolo?
- Il vincolo conformativo: la necessità di variante
- La differenza tra vincoli espropriativi e conformativi nella giurisprudenza
- La durata limitata nel tempo dei vincoli espropriativi e quella illimitata dei conformativi
- La decadenza dei vincoli espropriativi, le zone bianche e l'obbligo di ripianificazione
- La reiterazione del vincolo: istruttoria, motivazione, indennizzo, copertura finanziaria
- La partecipazione degli interessati
- Le comunicazioni avvio procedimento: avvisi pubblici o raccomandate a/r?
- La partecipazione degli interessati alla procedura di apposizione del vincolo: quale posizione per i soggetti diversi dal proprietario (enfiteuti, livellari, affittuari)
- I vincoli discendenti dai piani attuativi (PEEP, PIP, PP, PL, PR)



La Dichiarazione di Pubblica Utilità

- Il cuore del procedimento espropriativo
- La necessità di consistenza preventiva: art. 15 d.P.R. n.327/01. Tema sottovalutato
- Come e quando viene apposta la d.p.u.
- La pubblica utilità discendente dai piani attuativi: la necessità di ultimazione interventi nei limiti piano
- La pubblica utilità discendente dal dato progettuale: quale valore per i progetti preliminari, definitivi ed esecutivi.
- Le novità sulla progettazione esecutiva
- Il piano particellare grafico, descrittivo ed i tipi di frazionamento

Le Procedure Ordinarie e le Procedure Accelerate

- Gli art.20, 22 e 22-bis TU: analogie e differenze
- I vantaggi della procedura accelerata
- L'occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio
- Le procedure accelerate: collocazione nell'ambito del procedimento espropriativo
- Il frazionamento: irregolarità o invalidità dei decreti nel caso di loro assenza?

5. La Conclusione del Procedimento

- Decreto di esproprio
- Atto di cessione volontaria
- Adempimenti finali: trascrizioni, registrazioni, pubblicazioni

6. Question Time

4° Modulo - L'indennità d'esproprio

1. Indennità di Esproprio – Aspetti Procedurali

- L'elemento essenziale degli espropri: l'indennizzo.
- L'indennità di esproprio come massimo di contributo e riparazione.
- L'indennità di esproprio come anello della catena procedimentale.
- Come si arriva alla determinazione dell'indennizzo: le varie fasi. Dal progetto, alla esecuzione dell'opera.
- Gli imprevisti.
- L'indennità di esproprio per le aree edificabili: quando un'area è edificabile ai fini espropriativi.
- L'indennità di esproprio per le aree non edificabili: quando un'area non è edificabile ai fini espropriativi.
- L'indennità di esproprio per le aree edificate: quando un'area non è edificabile ai fini espropriativi.
- L'impatto delle cessioni volontarie: le maggiorazioni?
- Profili fiscali, IMU, IVA
- I deprezzamenti delle aree residue
- Le maggiorazioni e le indennità aggiuntive



2. Indennità di Esproprio – Aspetti e Problematiche Processuali

- I metodi di stima: confronto tra criterio comparativo ed analitico
- I CTU nei giudizi di opposizione alla stima
- I CTP nei giudizi di opposizione alla stima
- Le diverse forme di opposizioni e di determinazione del giusto indennizzo
- I giudizi in Corte di Appello: profili processuali – quali le eccezioni proponibili
- Le indennità aggiuntive, le maggiorazioni. Il ruolo dei proprietari coltivatori diretti ed imprenditori agricoli
- I fittavoli, i mezzadri, i compartecipanti
- Le osservazioni da compiere in fase di determinazioni dell'indennizzo.
- Il ruolo dei Collegi peritali e delle commissioni espropri.
- L'indennizzo ed il risarcimento del danno da occupazioni illegittime: analogie e differenze con indennità di esproprio.
- Come calcolare l'indennità per danno patrimoniale da occupazione illegittima.
- Come calcolare l'indennità per danno non patrimoniale da occupazione
- Come calcolare il risarcimento del danno nelle occupazioni illegittime
- Il deprezzamento nelle occupazioni illegittime
- I danni diversi nelle occupazioni illegittime
- I comportamenti processuali.

5° Modulo - Le occupazioni illegittime

1. Le Occupazioni Illegittime

- Inquadramento generale
- La necessità e l'utilità della ricognizione
- Quando e perchè scatta una occupazione illegittima

2. La Ricognizione dei Beni del Patrimonio

- L'utilità di conoscere beni in proprietà, beni in possesso, beni in detenzione
- L'operatività della ricognizione: come effettuarla, quando e da chi. Le competenze sulla ricognizione
- Il lasciare traccia della ricognizione
- Le eventuali esistenze di occupazioni senza titolo: la summa divisio tra le ultraventennali o meno

3. All'esito della Ricognizione: Esame dei Casi Ultraventennali

- Occupazioni senza titolo da oltre venti anni
- La possibile soluzione della usucapione
- L'istituto giuridico dell'usucapione
- Ambito oggettivo e soggettivo
- La disciplina civilistica



- I limiti e l'operatività dell'istituto dell'usucapione da parte della P.A.
- La contrarietà del Consiglio di Stato alla usucapione della PA
- Aspetti operativi: come e se partire con l'usucapione
- L'obbligo di mediazione
- La possibilità o meno di riconoscimento di poste di danno per l'occupazione senza titolo anche se si fa valere l'usucapione.

4. All'esito della Ricognizione: Esame dei casi di Occupazioni Illegittime da meno di 20 anni. Le alternative all'art. 42-bis

- Le restituzioni con rimessione in pristino. Come e quando. Cosa pagare in aggiunta alla restituzione.
- Gli accordi. Il tentativo di accordo. La necessità di lasciare traccia del tentativo di accordo. L'invito al proprietario, il verbale di incontro, l'offerta di definizione.
- Le Compravendite
- Le Cessioni volontarie ex art.45 TU espropri
- Gli Accordi procedurali ex art.11 L. n.241/90
- La riedizione del procedimento espropriativo in sanatoria: soluzione solo astrattamente possibile
- Gli ostacoli alla riedizione del procedimento espropriativo e le possibilità
- Per il solo caso di strade: l'alternativa della legge n.448/98

5. La rinuncia abdicativa quale alternativa all'art. 42-bis: Il ruolo assunto per effetto della più recente Giurisprudenza. Le Adunanze Plenarie NN. 2-3-4-5 del 2020. L'Adunanza Plenaria N. 6 del 9 Aprile 2021

- La rinuncia abdicativa: cos'è e quando scattava
- Il nuovo ruolo assunto dalla rinuncia abdicativa per la giurisprudenza più recente
- Come si poteva far valere ed i vantaggi
- L'atto di liquidazione, il ricorso risarcitorio, la diffida: quale atto vale per la rinuncia abdicativa
- La trascrizione dell'atto che comporta rinuncia abdicativa: come si poteva operare
- L'abbattimento della teorica della rinuncia abdicativa
- Il ruolo delle Plenarie del Consiglio di Stato nn. 2-3-4-5 del 2020
- Il ruolo della Plenaria del Consiglio di Stato n.6 del 9 aprile 2021

6. L'Art. 42-bis del Testo Unico sugli Espropri e le sue applicazioni pratiche: Extrema Ratio

- L'art.42-bis del D.p.r. n.327/01. Extrema ratio.
- La natura giuridica: non è una sanatoria
- Come e se utilizzarlo. Come redigere il nuovo atto di acquisizione.
- Analisi dell'art.42 bis: dalla natura giuridica dell'atto ai presupposti per la sua applicazione alle analogie e differenze con l'art.43
- L'indennizzo per danno patrimoniale
- L'incremento del 10% per il danno non patrimoniale. I casi di incremento del 20% del danno non patrimoniale: recenti indicazioni del Consiglio di Stato



- Il risarcimento del danno ex art.42-bis per il periodo di occupazione illegittima:
- come calcolare il danno da illegittima occupazione ed il problema della prescrizione
- Come redigere un atto di acquisizione ex art.42 bis: il procedimento da seguire, la motivazione dell'atto, la individuazione e la eliminazione di alternative possibili.
- Art.42-bis e profili fiscali
- Art. 42-bis e frazionamenti
- Il sindacato di legittimità sull'art.42-bis per effetto delle ordinanze del TAR Lazio e delle SSUU: Le questioni risolte dalla Corte Costituzionale n. 71/2015.
- Le indicazioni della Consulta sulla redazione di un atto acquisitivo ex art. 42-bis: la partecipazione, la motivazione, la extrema ratio, la Corte dei Conti interessata dall'atto- l'assenza di ragioni alternative
- Conseguenze in caso di mancata adozione dell'atto acquisitivo ex art.42-bis
- Gli strumenti a tutela del privato: dalla tutela restitutoria a quella risarcitoria. Aspetti processuali anche in relazione all'art.42-bis
- Problemi reali: l'onere della prova o meno per il ristoro da occupazioni illegittime e da art.42-bis; il tema della prescrizione o meno del danno da mancato utilizzo immobile occupato senza titolo
- Il delicato problema della possibilità o meno per il GA di condannare alla adozione provvedimento ex art.42 bis
- La trasmissione dell'atto acquisitivo alla Corte dei Conti: cosa e quando trasmetterlo
- Il commissario ad acta e l'art.42-bis: Adunanza Plenaria CDS n. 2/2016
- Le Adunanze Plenarie nn. 2-3-4-5 del 2020
- Le SSUU della Cassazione ed il riparto di giurisdizione in materia di art.42-bis

7. La Responsabilità Amministrativa ed Erariale in caso di Occupazioni Illegittime. Il Danno Erariale

- Quando e come scatta il danno erariale a seguito di occupazioni illegittime
- Le varie ipotesi di danno verificabile: danno diretto ed indiretto
- La responsabilità amministrativa e contabile in materia di occupazioni illegittime per amministratori, dirigenti, funzionari, delegati di funzioni – come difendersi
- Il dies a quo per il termine di prescrizione per l'azione di responsabilità
- L'elemento psicologico – l'elemento oggettivo – il nesso di causalità
- Cosa fare e da chi per non incorrere in responsabilità di fronte alla Corte dei Conti per le occupazioni senza titolo

COME PARTECIPARE:



Modalità per partecipazione via web: è sufficiente il collegamento internet. Sarà inviata mail con link al corso.

Requisiti di sistema: per partecipare occorre un pc con casse o cuffie audio; Per la pre-iscrizione [cliccare qui](#)

I partecipanti potranno scaricare le slide e l'attestato di partecipazione con esito esame finale direttamente dal sito www.acselsrl.it