



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



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

La gestione del Patrimonio Immobiliare della PA: dalla ricognizione alla valorizzazione

Espropri - Occupazioni illegittime - Strade

Programma

1° modulo - 27 Feb. / 09:30-13:30

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 ed 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 - 05 Mar. / 14:00-18:00

1. 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. Obblighi di manutenzione

- 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

3. 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 - 12 Mar. / 09:30-13:30

1. Nuovo Approccio Metodologico per la gestione degli Espropri: normativa, soggetti e procedimento. Le novità dopo il Codice Appalti, PNNR, PNC e mitigazione del rischio idrogeologico



2. 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.

3. Il Procedimento: le novità dopo il nuovo Codice Appalti, PNNR, PNC e mitigazione del rischio idrogeologico

L'espropriazione per P.U.. Il procedimento. Le varie fasi. 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. dopo il nuovo codice appalti - d.lgs. 36/2023
- La pubblica utilità discendente dai piani attuativi: la necessità di ultimazione interventi nei limiti piano
- La pubblica utilità discendente dal dato progettuale: PFTE e PROGETTO ESECUTIVO
- Le novità sulla progettazione esecutiva e nuovo PFTE secondo il nuovo codice appalti
- Il piano particellare grafico, descrittivo ed i tipi di frazionamento. Il ruolo del codice appalti - allegato I.7 art. 33

Le procedure ordinarie e le procedure accelerate

- Gli artt.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?

4. La conclusione del procedimento

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

5. QUESTION TIME

4° modulo - 14 Mar. / 14:00-18:00

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 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 della 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 - 19 Mar. / 09:30-13:30

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 n.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
- 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 commissario ad acta e l'art.42-bis
- Le Adunanze Plenarie nn. 2-3-4-5 del 2020 e n. 6 del 2021
- Le SSUU della Cassazione ed il riparto di giurisdizione in materia di art.42-bis

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 iscriversi accedere al sito www.acselsrl.it

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



QUOTE DI ISCRIZIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Master Online

27 Feb. - 5/12/14/19 Mar. 2024

La gestione del Patrimonio Immobiliare della PA: dalla ricognizione alla valorizzazione

A. QUOTE DI ISCRIZIONE

Comuni per classi di abitanti

fino a 6.000 ab. (max **3** iscritti) **500 €**

6.001 - 15.000 ab. (max **5** iscritti) **700 €**

15.001 - 30.000 ab. (max **7** iscritti) **800 €**

30.001 - 60.000 ab (max **9** iscritti) **900 €**

oltre 60.000 ab (max **11** iscritti) **1.000 €**

Quota iscrizione **individuale - 400 €**

Altri Enti/Società (max **11** iscritti) - **1.200 €**

Partecipazione **Gratuita** per Enti associati ad Acsel Associazione

La quota per gli enti pubblici è esente IVA ex art. 10 DPR 633/72, così come dispone l'art.14, co. 10 Legge n.537 del 24/12/1993 - **Bollo Virtuale € 2,00** a carico dell'Ente Pubblico.

La quota comprende Slides e Attestato di partecipazione con esito esame finale

B. MODALITÀ DI PAGAMENTO

Versare la quota di iscrizione - tramite bonifico - sul cc n. 15048717 (Credit Agricole) intestato ad Acsel Srl, Via Ennio Quirino Visconti, n. 85 - 00193 ROMA
Partita IVA 14496031007

Codice IBAN: IT 76Z0 6230 0322 2000 0150 48717

Sulla causale del versamento indicare il numero della fattura.

In caso di ente pubblico inviare prima dell'inizio dell'evento il provvedimento di impegno fondi ed il pagamento - maggiorato dell'importo di € 2,00 per il bollo virtuale - dev'essere effettuato entro 30 giorni dalla emissione di fatturazione elettronica.

In caso di rinuncia alla partecipazione, la disdetta deve pervenire alla segreteria di Acsel Srl mediante e-mail, almeno il giorno prima dell'inizio dell'evento.

In qualsiasi momento è possibile sostituire il partecipante.

Acsel Srl si riserva di rinviare, variare o annullare l'evento, informandone tempestivamente i partecipanti.

In caso di annullamento, i versamenti già effettuati verranno rimborsati.