



Master in modalità asincrona  
Registrato a Feb.-Mar. 2024



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 - 4 ore

##### 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 - 4 ore

### 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 - 4 ore

**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**



## Master in modalità asincrona Registrato a Feb.-Mar. 2024



### 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



Master in modalità asincrona  
Registrato a Feb.-Mar. 2024

- 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 - 4 ore

##### 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 - 4 ore

#### 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



## Master in modalità asincrona Registrato a Feb.-Mar. 2024



- 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](http://www.acselsrl.it)**

I partecipanti potranno scaricare l'attestato di partecipazione con esito esame finale direttamente dal sito [www.acselsrl.it](http://www.acselsrl.it)



## QUOTE DI ISCRIZIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Master in modalità asincrona

# 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 €**

**Da applicare Sconto del 20%**

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.