

10 - INDICE DELLA MATERIA PATRIMONIO IMMOBILIARE

| | |
|---|--------|
| A193 - Locazione e rilascio degli immobili pubblici e privati | pag. 2 |
| A395 - Dismissioni e alienazione di beni immobiliari | pag. 3 |

A193

Locazione e rilascio degli immobili pubblici e privati

- PROFILI TEORICI E PRATICO-AMMINISTRATIVI

DURATA

2 giorni

DATE

18-19 ottobre 2012

ORARIO

9,00 - 14,30

QUOTA DI PARTECIPAZIONE

euro 490,00 + IVA 21% (la quota è esente da IVA se corrisposta da Enti pubblici)

RELATORE

Avv. Nunzio IZZO

Avvocato in Roma - Specialista in materia

PROGRAMMA

La locazione dal codice civile alle leggi speciali. **Costituzione del rapporto locatizio.**- Autonomia privata e norme imperative limitative. **Conclusioni del contratto e forma:** le fattispecie di prescrizione della forma scritta *ad substantiam*.

Locazione e P.A. Destinazione contrattuale e destinazione urbanistica: ipotesi di nullità contrattuale. Obblighi del locatore e norme di sicurezza. Locazione dell'usufruttuario; limiti durata. Locazione al comproprietario ed esecuzione dell'obbligazione di rilascio. Pattuizione del canone per periodi superiori a tre mesi: abrogazione tacita del limite. Disciplina rimborso oneri accessori e abrogazione tacita della decadenza biennale per il rimborso. Registrazione fiscale, cedolare secca ex art. 3, co. 1 d.l.vo 23/2011 per le locazioni abitative: conseguenze per l'omissione.

Locazioni abitative.- Regime giuridico: dalla l. 392/78 alla l. 431/98. Le locazioni escluse. Disciplina transitoria della l. 431/98: locazioni in corso al 30/12/98 e rinnovo tacito. L'ultrattività del canone legale precedente. La locazione di fatto e sua eventuale riconversione. Libera determinazione del canone e clausole sulla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile locato. La rilevanza della destinazione catastale dell'immobile. Convenzione nazionale ed accordi locali per le locazioni concordate, locazione transitorie e per studenti universitari: aggiornamento Istat della fasce di oscillazione ex art.1 d.m. 13/7/04. **Aggiornamento ISTAT** del canone pattuito nella misura del 75% o del 100%: condizioni e metodo di calcolo. **Legittimità di canoni differenziati:** condizioni e limiti. Rilevanza delle circolari ministeriali per gli enti pubblici. Rilevanza del regolamento di condominio e partecipazione del conduttore alle assemblee condominiali. Manutenzione ordinaria e straordinaria nella locazione. La nullità dei patti contrari alla legge. Ipotesi di prelazione reale, obbligatoria e convenzionale. Riscatto: condizioni oggettive, temporali e pagamento del canone.

Cessazione.- Scadenza naturale, rinnovo tacito e novazione. Clausola risolutiva espressa. Clausola penale. Clausola arbitrale. Risoluzione per inadempimento. Mutamento dell'uso pattuito. Dismissione patrimonio pubblico e rinnovo per categorie protette e diritto di opzione.

Locazioni non abitative. - Disciplina del canone e del suo aggiornamento. Condizioni per l'applicazione dell'aggiornamento ISTAT nella misura del 100%. Legittimità di canoni differenziati e limiti. Durata e rinnovazione obbligatoria. Beni demaniali. D.P.R. 296/05: regolamento concessioni e locazioni beni dello Stato. Locazione stagionale e per attività particolari. Cessione e successione nel contratto: responsabilità sussidiaria dei cedenti. Prelazione reale e riscatto: condizioni e decadenza. Indennità di avviamento ed eseguibilità del provvedimento di rilascio. Indennità di avviamento suppletiva. Prelazione per nuova locazione. Affitto d'azienda. Risarcimento danni per ritardata riconsegna.

Prescrizione e decadenza per il pagamento del corrispettivo della locazione. - La limitata abrogazione dell'art. 79 l. 392/78. Ripetizione di indebito. La nullità dei patti contrari alla legge. **Profili processuali.** Questioni di giurisdizione per i contratti stipulati con la P.A. Convalida di licenza o di sfratto per morosità o finita locazione. Morosità e sanatoria giudiziale. Fissazione data rilascio e opposizione. Proponibilità di domande nuove o riconvenzionali con la memoria integrativa per il passaggio dal procedimento speciale a quello ordinario a rito speciale. Decreto ingiuntivo ordinario e speciale su convalida. Prova del credito. Esecuzione. Sospensione e speciale opposizione ex l. 431/98. Riconsegna: verbale, offerta e accertamento danni. Vendita beni custoditi e non ritirati. Condizioni per la proroga al 31/12/2012 degli sfratti per particolari categorie. **Esame ragionato della giurisprudenza di merito e di legittimità. Risoluzione quesiti.**

A395 **Dismissioni e alienazione di beni immobiliari**

DURATA

3 giorni

DATE

19-20-21 novembre 2012

ORARIO

8,45 - 14,45

QUOTA DI PARTECIPAZIONE

euro 640,00 + IVA 21% (la quota è esente da IVA se corrisposta da Enti pubblici)

RELATORI

Prof. Arch. Giancarlo PRESICCI

Libero docente di metodi e tecniche di valutazione dei progetti, Facoltà di Architettura, Università "La Sapienza" Roma

Avv. Emiliano RUSSO

Chief Legal Officer, Beni Stabili Gestioni S.p.A. Sgr

PROGRAMMA

Introduzione: definizione di bene pubblico; classificazione.

Procedure di alienazione: pubblica e privatistica con riferimento alla legislazione nazionale, in particolare alla l. 111/2011, alla l. 12/11/11, n. 183 (legge di stabilità 2012), artt. 6 e 7, e al d.l. 201/11, conv. in l. 214/11; asta; pubblici incanti, ecc. Linee guida finalizzate alla predisposizione di un regolamento interno.

Gli atti precontrattuali e contrattuali di dimissione immobiliare in regime privatistico: gli atti precontrattuali e la responsabilità precontrattuale; contratto preliminare; contratto definitivo.

I Fondi Immobiliari: iter autorizzativo, collocamento, avvio operatività, Esperto indipendente, Intermediario finanziario, Banca depositaria. Regole di governance: assemblea e Comitato consultivo; i conferimenti ad un fondo immobiliare. Regole in materia di conflitti di interessi.

Perizia tecnica: stima e valutazione di un bene secondo i criteri privati previsti dalla legge e dalla prassi (metodo comparativo, dcf). Stima e valutazione di un bene pubblico; analisi, funzioni, organismi competenti quali Osservatorio immobiliare, Uffici tecnici erariali, ecc.