



COMUNE DI BELLUNO

**COMITATO FRAZIONALE PER LA GESTIONE DEGLI USI CIVICI
DELLE FRAZIONI DI BOLZANO E VEZZANO**

Via Brigata Garibaldi, 89a - 32020 Bolzano Bellunese

**DELIBERAZIONE DEL COMITATO USI CIVICI
NR. 5 DEL 2 LUGLIO 2024**

Oggetto: ADEGUAMENTO DEL VALORE DEI BENI SU BASE ISTAT PER LA DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA DEI TERRENI SCLASSIFICATI CHE RISULTANO ESSERE SEDIME DI FABBRICATI E PERTINENZE.

L'anno **duemilaventintiquattro** e questo dì **2** del mese di **luglio** alle ore **20.30**, nella sala della ex-latteria sede del Comitato Usi Civici, previo invito del Presidente diramato con lettera a tutti i componenti il comitato, si è riunito il Comitato per discutere e deliberare in merito all'oggetto.

In apertura di seduta, si dà atto che all'inizio della trattazione del presente argomento risultano presenti n. 4 componenti il Consiglio Frazionale, composto come segue:

DE MOLINER ROBERTO	P
LUCCHETTA FAUSTO	P
SEGATO ALBERTO	P
SEGATO ALESSANDRO	P
ZAMPIERI CLAUDIO	A.G.

(P = presente A = assente AG= assente giustificato)

Il Presidente De Moliner Roberto, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

IL PRESIDENTE

- 1) VISTA** la delibera del 12 settembre 2015 n 8 in cui si determinava il valore dei terreni sclassificati sedime di fabbricati e valore della volumetria degli stessi al metro cubo, e dei terreni di pertinenza;
- 2) VISTO** che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 5 novembre 2014, il Comune di Belluno ha deliberato tra l'altro di trasferire al Comitato per l'Amministrazione Separata dei beni di uso civico delle Frazioni di Bolzano Bellunese e Vezzano tutte le competenze amministrative e di gestione dei beni di uso civico di cui all'allegato 4, Tabella B, ossia le terre di uso civico, comprese quelle elencate nell'allegato 1, di appartenenza dell'Amministrazione separata dei beni di uso civico delle frazioni di Bolzano Bellunese e Vezzano, su cui sono

esercitabili gli usi civici di pascolo e legnatico, da assegnare alla categoria a) dell'art. 11 della Legge 1766/27;

- 3) CONSIDERANDO** che da quella determinazione sono trascorsi nove anni si ritiene necessario adeguare quei valori su base ISTAT all'attuale e che su calcolo effettuato utilizzando le apposite tabelle, dalla data 12 settembre 2015 al 30 giugno 2024, risulta un 'incremento dei valori con coefficiente pari a 1,201.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il Comitato delibera in modo unanime dei Consiglieri presenti:

- 1) Di adeguare i valori per la determinazione prezzi dei terreni sedime di fabbricati, della volumetria degli immobili sclassificati e delle aree di pertinenza degli stessi su base ISTAT confermando quanto espresso e motivato nella delibera del 12 settembre 2015 n 8;
- 2) Di determinare i nuovi valori sulla base dell'adeguamento ISTAT con indice di rivalutazione pari a 1,201 come segue:
 - sedime dei fabbricati sclassificati Euro 12,01 al metro quadro,
 - volumetria dei fabbricati sclassificati Euro 90,08 al metro cubo,
 - pertinenze dei fabbricati sclassificati Euro 3,00 metro quadro,
- 3) Di utilizzare per la determinazione del calcolo del valore complessivo della volumetria degli immobili sclassificati e dei terreni sedime di fabbricati ed eventuali aree di pertinenza di fabbricati sclassificati, l'allegato atto alla procedura per la determinazione del prezzo di vendita parte integrante della presente delibera.

IL PRESIDENTE
DE MOLINER ROBERTO



ALLEGATO PROCEDURA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI
VENDITA DEI TERRENI SCLASSIFICATI, CHE RISULTANO ESSERE
SEDIME DI FABBRICATI.

Il Comitato Frazionate, a seguito della delega da parte del Comune secondo la Delibera del Consiglio Comunale n. 52/14, ritiene di applicare la seguente procedura per la determinazione dei prezzi delle aree sedime degli edifici:

$$(A * C + B * D)/2$$

Dove, rilevato che trattasi di aree ricadenti nella Zona territoriale Omogenea del Comune di Belluno, Zona E,

A = Prezzo al metro quadrato, determinato secondo la Legge Orsini: 10,00 euro/mq, con adeguamento 12,01 euro/mq;

B = Prezzo al metro cubo medio di cessione applicato dal Comune di Belluno: 75,00 euro/mq (85,50 10%), con adeguamento 90,08 euro /mc;

C = metri quadrati del sedime dell'immobile oggetto di cessione;

D = volume, vuoto per pieno, dell'immobile oggetto di cessione;

Ovvero trattasi di una media fra l'importo determinato secondo la Legge Orsini e l'importo proposto dal Comune.

Si precisa che tale valore si riferisce ai vani uso abitativo pertanto, per ogni edificio si provvederà a determinare la cubatura complessiva applicando ai vani accessori gli opportuni coefficienti di abbattimento tradizionalmente applicati nelle regole di stima immobiliare.

Si precisa inoltre che per il calcolo delle consistenze, si utilizzerà quello determinato dalle perizie già predisposte dall'Agenzia del Territorio, qualora esistenti, oppure si provvederà alla redazione di nuove perizie da parte di un tecnico nominato dal Comitato per i casi non ancora periziati.

Per quanto riguarda invece le aree di pertinenza degli edifici, il prezzo è di **3,0 euro/mq.**

A titolo esemplificativo si riporta il seguente esempio.

Prezzo al metro quadrato: 12,01 € euro/mq;

A) Sedime del fabbricato: 100 mq

B) volume del fabbricato: 400mc

C) area di pertinenza: 500mq

Calcolo del valore di cessione:

$100 \text{ mq} * 12,01 + 400 \text{ mc} * 90,08 / 2 = \mathbf{19.217 \text{ €}}$ (costo sedime + volumetria)

$500 \text{ mq} * 3,0 \text{ €} = \mathbf{1.500 \text{ €}}$ (costo della pertinenza)

COSTO GLOBALE: $19.217,0 + 1.500,0 = 20.717,0 \text{ €}$

Mail: usicivicibolzanovezzano@gmail.com pec: comitatouc@pec.it

cell 3207263046