



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. 8 DEL 12 settembre 2015**

**Oggetto: PROCEDURA PER LA DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA DEI  
TERRENI SCLASSIFICATI CHE RISULTANO ESSERE SEDIME DI FABBRICATI**

L'anno **duemilaquindici** e questo dì **dodici** del mese di **settembre**, alle ore **18,30**, nella sala della sede del Comitato Usi Civici e delle Associazioni della frazione di Bolzano Bellunese e Vezzano, ex-latteria, si è riunito il Comitato Frazionale dei frazionisti delle frazioni di Bolzano e Vezzano, previo invito del Presidente diramato con lettera, 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. **5** componenti il Consiglio Frazionale con diritto di voto, composto come segue:

CASE REMIGIO  
DA ROLD ADELIO  
LUISETTO ALICE  
RECH SERGIO  
ROLDO GIANCARLO

P  
P  
P  
P  
P

(P = presente    A = assente)

Il Sig. **CASE REMIGIO**, nella sua qualità di **PRESIDENTE**, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il Presidente Case Remigio prende la parola e illustra che trattasi di una questione annosa tecnicamente e giuridicamente complessa, che vede coinvolti molti cittadini, che lamentano, in dipendenza della stessa, problemi concernenti terreni che credevano essere in loro proprietà, ma sui quali non riescono a disporre in modo pieno (es. vendite, mutui, donazioni, interventi urbanistici anche di carattere urgente poiché pericolosi per l'incolumità della persona) in quanto, fondi inclusi nel piano di accertamento uso civico. Tale situazione ha indotto il Comitato Frazionale degli usi civici di Vezzano e Bolzano, quale ente legittimato come da delibera del Consiglio Comunale del 20 ottobre 2014 n. 52, a procedere alla formulazione del presente regolamento che indica la procedura cui ci si dovrà attenere per la regolarizzazione delle singole posizioni.

**PREMESSO**

Che con le Deliberazioni della Giunta Regionale n. 2973 del 01/10/2004 e n. 2428 del 29/12/2011 è stato emanato il provvedimento di accertamento e riordino delle terre di uso civico in Comune di Belluno, con il quale tra l'altro sono state dichiarate quali attuali terre di uso civico di appartenenza dell'Amministrazione separata dei beni di uso civico di Bolzano e Vezzano, su cui sono esercitabili gli usi civici di pascolo e legnatico, le terre di cui all'allegato 4 tabella B ed è stata disposta la sclassificazione, ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R. 31/94, di alcuni terreni che avevano già perso irreversibilmente le caratteristiche fisiche e funzionali di terreno agro-silvo-pastorali, precedentemente all'entrata in vigore della L.R. 31/94, terre di cui all'allegato 3.

Che l'art. 5 bis, comma 3 della L.R. 31/94 prevede che alle Amministrazioni separate dei beni di Uso Civico, regolarmente costituite, sia riconosciuta la personalità giuridica di diritto pubblico e la facoltà di esercitare, con la più ampia autonomia, tutte le competenze amministrative previste dalla su citata Legge Regionale.

Che, a seguito di tutte le procedure richieste dalla Legge 31/94, è stato costituito il Comitato per l'Amministrazione separata dei beni di uso civico di Bolzano e Vezzano che ha assunto ex lege la personalità giuridica di diritto pubblico.

Che con Deliberazione del Consiglio Comunale di Belluno del 5 novembre 2014 n. 52, sono state trasferite al Comitato per l'Amministrazione separata dei beni di uso civico di Bolzano e Vezzano tutte le competenze amministrative e di gestione dei beni di uso civico della Frazione di Bolzano e Vezzano, di cui all'allegato 4, tabella B della Deliberazione della Giunta Regionale n. 2973 del 01/10/2004, come previsto dalla L.R. 31/94.

Che, sempre con Deliberazione del Consiglio Comunale di Belluno del 5 novembre 2014 n. 52, è stato chiarito che la titolarità e la competenza della gestione delle terre sclassificate rientranti nel territorio di Bolzano e Vezzano indicate nell'allegato 3 della Deliberazione della Giunta Regionale n. 2973 del 01/10/2004 permane in capo al Comune non essendo prevista dalla L.R. 31/94 la gestione di tali terre da parte delle Amministrazioni separate dei beni di uso civico.

Che la medesima Deliberazione n. 52 ha delegato al Comitato per l'Amministrazione separata dei beni di uso civico di Bolzano e Vezzano la gestione delle procedure per l'alienazione dei terreni sclassificati, restando in capo al Comune delegante il solo implicito obbligo di controllo del corretto operare del soggetto delegato.

Rilevato che né la L.R. 31/94 né altre disposizioni di legge forniscono un'indicazione circa i modi, i termini e le procedure della dismissione delle terre di uso civico e delle terre sclassificate, si rileva la necessità di inquadrare la fattispecie fornendo una disciplina regolamentare, anche utilizzando il principio analogico e quindi facendo riferimenti a disposizioni che regolano fattispecie simili.

Tenuto conto che l'occupazione delle terre di uso civico quale risposta ai bisogni derivanti dall'incremento della popolazione e dalle connesse esigenze produttive, è fenomeno di regola collegato con la compromissione edilizia degli immobili o, comunque, con la loro trasformazione, soccorrono gli articoli 936 e 1150 del codice civile in materia di addizioni e miglioramenti realizzati sul bene da parte del soggetto non proprietario, articoli che impongono la corresponsione di un'indennità variamente determinata a seconda delle circostanze che connotano la singola fattispecie.

Ritenuto che tali addizioni possano costituire miglioramento attuato dal soggetto che aveva la disponibilità del bene in buona fede, potrà applicarsi il quinto comma dell'art. 1150 che prevede un'indennità "nella misura dell'aumento del valore conseguito dalla cosa".

Dato atto che, avendo riguardo a beni di proprietà pubblica, diventa di obbligatorio riferimento pure quanto previsto dalla speciale legislazione in materia.

In effetti un'alternativa alla soluzione sopra esposta potrebbe essere offerta dall'applicazione analogica della legge 5 febbraio 1992 n 177, nota anche come "Legge Orsini", che prevede uno speciale regime di alienazione per aree demaniali in provincia di Belluno "su cui siano state realizzate opere di urbanizzazione da parte di enti o di privati cittadini, a seguito di regolare concessione o anche in assenza di alcun titolo, e quelle ancorché non edificate, ma comunque in possesso pacifico di privati" e che per effetto di tale previsione legislativa sono state trasferite al patrimonio disponibile di ciascun comune.

In particolare, l'art. 1 della Legge Orsini, come modificato dall'art. 27, comma 15, della Legge 28 dicembre 2002 n. 448, (Legge Finanziaria 2002), prevede che il prezzo di cessione sia determinato "*con riguardo alla valutazione del solo terreno con riferimento alle caratteristiche originarie, non tenendo conto del valore di quanto edificato*". I vantaggi che possono derivare dall'applicazione di una disposizione siffatta, anche nell'ipotesi dell'alienazione dei beni di demanio civico, suggeriscono di

considerare una tale opportunità la cui praticabilità va segnalata con quanto previsto dall'art. 5 bis del D.L. 24 giugno 2003 n. 143, convertito, con modificazioni, in Legge 1 agosto 2003, n. 212, in materia di "alienazione di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato".

Considerato altresì che il suddetto articolo introduce un'ipotesi di alienazione semplificata per le porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato che, alla data di entrata in vigore del decreto *"risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31/12/2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie o altri titoli legittimanti tali opere"*, siano esse divenute aree di pertinenza, siano esse interne a strumenti urbanistici vigenti. Il comma 3 dell'articolo 5 bis dispone che la richiesta diretta all'acquisto venga inoltrata contestualmente alla presentazione della ricevuta di versamento del prezzo stabilito per l'area, prezzo fissato in base ai parametri indicati dalla tabella A allegata al decreto. La tabella differenzia gli importi secondo la popolazione del comune interessato e della zona territoriale omogenea interessata dagli abusi, con eccezione delle aree inserite nelle Z.T.O. E ed F per le quali è stabilito un prezzo di vendita pari a 10 euro/mq e, rispettivamente, 15 euro/mq, a prescindere dalla popolazione comunale. Nei Comuni con popolazione compresa fra i 10.000 ed i 100.000 abitanti, qual è il Comune di Belluno, il prezzo del terreno è così fissato:

| Zona A     | Zona B     | Zona C     | Zona D     | Zona E     | Zona F     |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Euro 60,00 | Euro 40,00 | Euro 30,00 | Euro 40,00 | Euro 10,00 | Euro 15,00 |

Costatata l'indubbia utilità che la citata normativa riveste, soprattutto per quanto concerne il valore dei terreni da riconoscere, perché la tabella A (allegata alla legge) esprime valori sia sulla base della classe dimensionale del Comune sia sulla base delle zone territoriali omogenee così come individuate nello strumento urbanistico vigente, nella fattispecie per il Comune di BELLUNO si avrebbero i seguenti valori:

Zona A – 60 Euro/mq;  
Zona B – 40 Euro/mq;  
Zona C – 30 Euro/mq;  
Zona D – 40 Euro/mq;  
Zona E – 10; Euro/mq;  
Zona F – 15; Euro/mq.

Preso atto che tale metodologia di calcolo del valore è stata applicata da diversi altri Comuni limitrofi a quello di Belluno quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Falcade (Deliberazione n. 62 del 10/11/2008), Alleghe (Deliberazione n. 72 dello 02/08/2006), Rocca Pietore (Deliberazione n. 41 del 23/11/2010).

Rilevato che il Comune di Belluno, nel periodo antecedente la Delibera del Consiglio Comunale del 5 novembre 2014 n. 52, con la quale ha delegato al Comitato Frazionale la gestione delle procedure di alienazione, in forza della personalità giuridica di carattere pubblico, ha provveduto alla determinazione di un prezzo di vendita delle aree sclassificate nella zona di Bolzano Vezzano, seguendo un criterio puramente commerciale, che risulta essere mediamente pari ad Euro 85,50 al metro cubo. Che su tale importo è stato dato parere di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio di Belluno e che sullo stesso prezzo il Comune ha applicato uno sconto incondizionato medio di circa il 10% sulle vendite effettuate nella zona, provvedendo in seguito a fare delle cessioni comunque a corpo come si evince dagli atti stessi.

Rilevato che il Comitato Frazionale ha sempre ritenuto che il criterio di determinazione del prezzo di vendita stabilito dal Comune di Belluno sia del tutto generico ed astratto, non tenendo infatti conto della particolare situazione delle terre di uso civico di che trattasi, caratterizzate :

- da un'occupazione consolidata negli anni legata a necessità d'incremento della popolazione e dalle connesse esigenze produttive,

- dalla buona fede dei soggetti possessori,
- dalla convinzione di esserne proprietari, visto anche che su tali abitazioni sono state riscosse negli anni, tasse sulla proprietà degli immobili e rilasciati permessi di costruire,
- dalla difficoltà di vivere in luoghi disagiati, poiché trattasi di zone prive di servizi anche di primaria importanza (illuminazione pubblica, accessibilità alle abitazioni da parte di mezzi pubblici quali autobus, assenza di sottoservizi primari quali fognature, condotte del metano ecc...),
- dalla consapevolezza che trattasi di luoghi che hanno avuto bisogno di particolari manutenzioni delle aree eseguite solamente dalle persone che hanno persistito nel viverci nonostante le difficoltà, senza le quali l'intera area si sarebbe trasformata in pochi anni in zona prettamente boschiva e quindi di valore di gran lunga inferiore,
- dato atto del preminente interesse pubblico, emergente dalle procedure di riordino dell'intera materia riguardante gli usi civici e perseguito dalla Legge Regionale 31/94, a regolarizzare situazioni di occupazioni di fatto (per lo più mediante attività edificatoria), risalenti da più generazioni, fin dal XIX secolo, tenendo conto che tali occupazioni sono state in qualche modo legittimate dall'inerzia delle Amministrazioni, le quali avrebbero dovuto salvaguardare i beni di uso civico, e rilevata, dunque, la necessità di attivare una procedura di regolarizzazione degli atti e degli accordi intercorsi tra Comune e privati, cercando di evitare l'insorgere di costosi contenziosi dal risultato incerto che potrebbero recare dei danni al Comitato e quindi a tutta la comunità.

Che tali considerazioni sono state negli anni più volte espresse pubblicamente dal Comitato stesso sia tramite comunicazioni dirette al Comune sia con comunicati stampa.

Tutto ciò rilevato e considerato, il Comitato Frazionale, a seguito della delega da parte del Comune secondo la Delibera del Consiglio Comunale n. 52/14, ritiene di applicare la procedura per la determinazione dei prezzi delle aree di sedime degli edifici, allegata alla presente delibera

Dato atto che le situazioni riscontrabili a proposito dei terreni di uso civico di cui all'allegato 4 Tabella B e ai terreni sclassificati di cui all'allegato 3 delle Deliberazioni della Giunta Regionale n. 2973 del 01/10/2004 e n. 2428 del 29/12/2011 di cui si discorre possono così individuarsi e raggrupparsi:

- A) superficie di terreno di uso civico occupate da tempo immemorabile da soggetti i quali:
  - 1) non hanno mai sottoscritto alcun contratto di compravendita con il Comune
  - 2) non hanno mai esercitato alcuna attività di edificazione
  - 3) risultano essere aree pertinenziali di fabbricati
  - 4) non rientranti in aree già sclassificate
- B) superficie di terreno di uso civico occupate da tempo immemorabile da soggetti, i quali:
  - 5) non hanno mai sottoscritto alcun contratto di compravendita con il Comune
  - 6) hanno esercitato attività di edificazione
  - 7) risultano essere aree di sedime di fabbricati
  - 8) non rientranti in aree già sclassificate
- C) superficie di terreno di uso civico occupate da tempo immemorabile da soggetti, i quali:
  - non hanno mai sottoscritto alcun contratto di compravendita con il Comune
  - 9) non hanno mai sottoscritto alcun contratto di compravendita con il Comune
  - 10) non hanno esercitato attività di edificazione
  - 11) risultano essere aree pertinenziali di fabbricati
  - 12) rientranti in aree già sclassificate
- D) superficie di terreno di uso civico occupate da tempo immemorabile da soggetti, i quali:
  - 13) non hanno mai sottoscritto alcun contratto di compravendita con il Comune
  - 14) hanno esercitato attività di edificazione
  - 15) risultano essere aree di sedime di fabbricati
  - 16) rientranti in aree già sclassificate

Alla luce di quanto esposto, il Comitato, con il presente Regolamento, dispone:

**Situazione A)** Tali soggetti, previamente interpellati e su richiesta, potranno richiedere la sclassifica dell'area alla Regione tramite il Comitato. Se ottenuta, dovranno, con apposito contratto di compravendita con il Comitato, sanare l'area a suo tempo occupata applicando alla superficie i valori di vendita sopra esposti.

Qualora la Regione non provveda alla loro sclassifica mantenendo il vincolo di uso civico, il Comitato, valuterà caso per caso, con apposite delibere, l'uso che ritiene più adeguato.

**Situazione B)** Tali soggetti, previamente interpellati e su richiesta, potranno richiedere la sclassifica dell'area alla Regione tramite il Comitato. Se ottenuta, dovranno, con apposito contratto di compravendita con il Comitato, sanare l'area a suo tempo occupata applicando alla superficie i valori di vendita sopra esposti.

Qualora la Regione non provveda alla loro sclassifica mantenendo il vincolo di uso civico, il Comitato, su richiesta dell'interessato, può stipulare un contratto di affitto dell'area alle condizioni da stabilirsi con apposite delibere del comitato a condizione che sia ottenuto il cambio di destinazione d'uso.

**Situazione C)** Tali soggetti, previamente interpellati e su richiesta, dovranno sanare, con apposito contratto di compravendita con il Comitato, l'area a suo tempo occupata applicando alla superficie i valori sopra esposti.

**Situazione D)** Tali soggetti, previamente interpellati e su richiesta dovranno sanare, con apposito contratto di compravendita con il Comitato, l'area a suo tempo occupata applicando alla superficie i valori sopra esposti.

Specifiche inerenti ai casi sopra elencati:

- il Comitato provvederà ad applicare le seguenti tariffe:
  - a) per le richieste di sclassifica: 200,00 euro di spese di segreteria
  - b) per la predisposizione della documentazione relativa alla stipula dell'atto: 300,00 euro per diritti di segreteria
- Saranno a carico dell'acquirente gli oneri e le incombenze concernenti, l'eventuale regolarizzazione urbanistico-catastale delle unità immobiliari esistenti/edificate e la dichiarazione asseverata da parte di un tecnico dallo stesso nominato che accerti la regolarità catastale da dichiararsi all'atto
- Nei casi in cui non sia stata già eseguita la perizia da parte del Comune per l'accertamento delle consistenze dell'immobile compravenduto, verrà redatta apposita perizia da parte del tecnico nominato dal Comitato per la determinazione della sola consistenza la cui tariffa sarà dallo stesso determinata e la cui spesa rimarrà a carico dell'acquirente. Si precisa che il calcolo delle consistenze sarà determinato utilizzando gli stessi criteri di cui alle perizie comunali.
- Saranno a carico dell'acquirente le eventuali altre autorizzazioni che fossero previste dall'ordinamento in capo ad altre pubbliche autorità necessarie in conformità a specifiche norme del settore.
- Saranno a carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri le tasse e conseguenti relativi alla stipulazione dell'atto.
- Ad ogni operazione verrà inoltre addebitata una quota delle spese sostenute dal comitato da parte dei professionisti che hanno collaborato per l'ottenimento della delega di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Belluno del 5 novembre 2014 n. 52.

Alla luce di quanto sopra esposto, il Comitato decide di approntare per i terreni occupati, per i quali non pervenga alcuna richiesta di acquisizione, gli oneramenti conseguenti di definitiva presa in carico di dette proprietà, riservandosi la possibilità sia di una loro gestione diretta sia della loro eventuale

cessione o locazione a terzi previa attivazione di idonee procedure dettate dalla normativa vigente. In tali casi il Comitato darà seguito alle doverose iniziative di spettanza al fine di tutelare l'integrità del patrimonio e provvederà, dove necessario, a eventuali azioni di sgombero coattivo e di riduzione dei luoghi al pristino stato.

Si precisa inoltre che, qualora siano stati stipulati tra il Comune e i soggetti privati atti di trasferimento, in assenza della preventiva autorizzazione ministeriale, di cui all'art. 12 della Legge 16/06/ 1927 n. 1766, atti quindi inizialmente nulli, sanati a seguito della sclassificazione operata con D.G.R.V. n. 1214/2001, ai sensi della L.R. 31/1994, e sui quali i privati hanno esercitato attività edificatoria, per tali casi e su richiesta dei privati interessati, si provvederà ai necessari adempimenti per la pubblicità immobiliare e per la voltura catastale (se non già effettuate la trascrizione e la voltura, al tempo della sottoscrizione del contratto), anche stipulando, se necessario, un apposito contratto di convalida o di effetto analogo, senza richiedere alcun corrispettivo a favore di questo ente (tranne nel caso in cui la superficie effettivamente occupata sia superiore a quella a suo tempo acquistata), trattandosi di casi il cui prezzo è stato versato a suo tempo, e ritenuto congruo. Rimane comunque a carico e responsabilità dell'acquirente ogni incombenza e onere concernente la ricerca immobiliare di cui sopra oltre alle spese inerenti all'eventuale convalida dell'atto e le spese di segreteria del Comitato.

Il Presidente dichiara aperta la discussione e concede la parola ai richiedenti.

Chiede la parola la VicePresidente Luisetto Alice; conferma il suo completo accordo alla proposta della presente delibera, ma che per motivi etici e per evitare eventuali conflitti di interesse, dichiara la sua non partecipazione al voto; la predetta esce dall'aula.

Dopo avere dato la parola ai richiedenti per gli interventi del caso, avere apportato ai testi le variazioni suggerite e concordate, constatato che nessun altro Consigliere chiede di intervenire, pone in votazione palese l'approvazione del presente provvedimento.

La votazione dà il seguente risultato:

- Consiglieri presenti e votanti n. 4 di cui:
- voti a favore n. 4;
- voti contrari n. 0
- astenuti nr. 0.

Pertanto,

VISTA la necessità di disciplinare l'esercizio dei diritti di uso civico sul demanio civico esistente all'interno del territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni normative in vigore, costituite dalla L. 16.06.1927, 1766 (Riordinamento degli usi civici nel regno), dal R.D. 26.02.1928, n. 332 (Approvazione del Regolamento per l'esecuzione della L. 16.06.1927, n. 1766 sul riordinamento degli usi civici nel regno), nonché dalla Legge Regionale 22.07.1994, n. 31 (Norme in materia di usi civici);

VISTA la specifica normativa sugli usi civici: L. 16.06.1927, 1766, il R.D. 26.02.1928, n. 332, nonché dalla Legge Regionale 22.07.1994, n. 31;

VISTA la delibera della Giunta Regionale Veneta n. 2973 del 1.10.2004;

VISTO l'esito della votazione palese come sopra riportato;

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

DELIBERA

- 1) di approvare la PROCEDURA PER LA DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA DEI TERRENI SCLASSIFICATI CHE RISULTANO ESSERE SEDIME DI FABBRICATI
- 2) di inviare la presente deliberazione, per conoscenza, alla Direzione Regionale Foreste ed Economia Montana di Mestre;
- 3) di inviare la presente deliberazione, per conoscenza, al Comune di Belluno settore Patrimonio.
- 4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE  
Fto Remigio Case

COMUNE DI BELLUNO  
COMITATO FRAZIONALE PER LA  
GESTIONE SEPARATA DEI BENI  
DI USO CIVICO DELLE FRAZIONI  
DI BOLZANO-VEZZANO  
Remigio Case  
IL PRESIDENTE  
(Presidente CUC)

Allegato: Procedura per la determinazione dei prezzi di vendita dei terreni sclassificati che risultano essere sedime di fabbricati.



COMUNE DI BELLUNO

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

*Via Brigata Garibaldi, 89a - 32020 Bolzano Bellunese*

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

Il Comitato Frazionale, 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 di 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;

**B** = Prezzo al metro cubo medio di cessione applicato dal Comune di Belluno: 75,00 euro/mq (85,50 - 10%);

**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 confermato pari a **Euro 2,5 al metro quadro.**

A titolo esemplificativo si riporta il seguente esempio:

Prezzo al metro quadrato, determinato secondo la Legge Orsini: 10,00 euro/mq; (= **A**)

Sedime del fabbricato: 100 mq (= **B**)

Volume del fabbricato: 400 mc (= **C**)

Area di pertinenza: 500 mq (= **D**)

Calcolo del valore di cessione:

$$((100 \text{ mq} * 10,00\text{€}) + (400 \text{ mc} * 75,00\text{€}))/2 = \mathbf{15.500,00\text{€}}$$
 (costo del sedime del fabbricato)

$$500 \text{ mq} * 2,50\text{€} = \mathbf{1.250,00\text{€}}$$
 (costo della pertinenza)

$$\mathbf{COSTO GLOBALE: = 15.500,00 + 1.250,00 = 16.750,00 \text{ €}}$$