

**Beschluss
der Landesregierung****Deliberazione
della Giunta Provinciale**

Nr. 557
Sitzung vom 10/07/2026 Seduta del

ANWESEND SIND

Landeshauptmann
Landeshauptmannstellvertr.
Landeshauptmannstellvertr.
Landeshauptmannstellvertr.
Landesräte

Generalsekretär

Arno Kompatscher
Rosmarie Pamer
Marco Galateo
Daniel Alfreider
Magdalena Amhof
Christian Bianchi
Peter Brunner
Ulli Mair
Hubert Messner
Luis Walcher

Eros Magnago

SONO PRESENTI

Presidente
Vicepresidente
Vicepresidente
Vicepresidente
Assessori

Segretario Generale

Betreff:

Anwendungskriterien für die Festlegung der Enteignungsentschädigung für Flächen, die für öffentliche Dienstleistungen und Einrichtungen von allgemeinem Interesse bestimmt sind, gemäß Artikel 7-sexies des Landesgesetzes Nr. 10 vom 15. April 1991.

Oggetto:

Criteri applicativi per la determinazione dell'indennità di esproprio di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale di cui all'articolo 7-sexies della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10.

Vorschlag vorbereitet von
Abteilung / Amt Nr.

6.1

Proposta elaborata dalla
Ripartizione / Ufficio n.

Mit dem Landesgesetz Nr. 8 vom 14. Juli 2025 (Artikel 37, Absatz 8) wurde Artikel 7-sexies in das Landesgesetz Nr. 10 vom 15. April 1991 („*Enteignung für gemeinnützige Zwecke in Bereichen, für die das Land zuständig ist*“) eingefügt.

Der neu eingefügte Artikel 7-sexies mit dem Titel „*Entschädigung für Flächen, die für Dienstleistungen und Einrichtungen von allgemeinem Interesse bestimmt sind*“, sieht in Absatz 5 vor, dass es Aufgabe der Landesregierung ist, die Anwendungskriterien dieses Artikels festzulegen.

Es besteht daher die Notwendigkeit, Anwendungskriterien für nicht bebaubare Flächen auszuarbeiten, die für Dienstleistungen und Einrichtungen von allgemeinem Interesse bestimmt sind.

Diese Anwendungskriterien stellen ein technisches und operatives Instrument zur Orientierung für alle Schätzungsaktivitäten einer enteignenden Behörde auf dem Gebiet der Provinz Bozen dar, die auf die Enteignung von Grundstücken für den Bau öffentlicher Bauwerke und Anlagen abzielen.

Der Rat der Gemeinden hat mit Schreiben Prot. Nr. 505158 vom 26.05.2026 ein positives Gutachten zu den beiliegenden Anwendungskriterien abgegeben.

All dies vorausgeschickt und nach Anhören des Berichterstatters, dessen Ausführungen geteilt werden,

beschließt

DIE LANDESREGIERUNG

einstimmig in gesetzmäßiger Weise:

1. Die Anwendungskriterien für die Festlegung der Enteignungsentschädigung für Flächen, die für öffentliche Dienstleistungen und Einrichtungen von allgemeinem Interesse bestimmt sind, gemäß Anlage A, welche wesentlicher Bestandteil dieses

Con la legge provinciale 14 luglio 2025, n. 8 (articolo 37, comma 8), è stato inserito l'articolo 7-sexies nella legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10 („*Espropriazioni per causa di pubblica utilità per tutte le materie di competenze provinciale*“).

Il neo inserito articolo 7-sexies, recante „*Indennità per le aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale*“, prevede al comma 5 che spetta alla Giunta Provinciale definire i criteri applicativi dello stesso articolo.

Sussiste quindi la necessità di elaborare criteri applicativi per le aree non edificabili destinate a servizi e attrezzature di interesse generale.

Questi criteri applicativi costituiscono uno strumento tecnico ed operativo di indirizzo verso ogni attività estimativa di un ente espropriante finalizzata all'esproprio di terreni sul territorio della Provincia di Bolzano destinati alla realizzazione di opere ed impianti pubblici.

Il Consiglio dei Comuni, con lettera prot. n. 505158 del 26.05.2026, ha rilasciato parere positivo in merito ai criteri applicativi allegati.

Tutto ciò premesso, sentito il relatore, le cui osservazioni vengono condivise,

LA GIUNTA PROVINCIALE
delibera

a voti unanimi legalmente espressi:

1. Sono approvati i criteri applicativi per la determinazione dell'indennità di esproprio di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale di cui all'allegato A, che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

Beschlusses ist, werden genehmigt.

2. Der Beschluss der Landesregierung vom 03.05.2010, Nr. 751 (*Kriterien für die Festsetzung der Entschädigung für die Enteignung von bebaubaren Flächen im Sinne des Artikels 7/quinquies des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10*) ist widerrufen.

3. Die in Punkt 1 genannten Anwendungskriterien, die in Anlage A enthalten sind, gelten für Enteignungsverfahren, die ab dem Tag nach der Veröffentlichung der Anwendungskriterien im Amtsblatt, eingeleitet werden.

Der vorliegende Beschluss wird gemäß den gemeinsamen Bestimmungen von Artikel 7-sexies, Absatz 5 des Landesgesetzes Nr. 10 vom 15. April 1991, sowie Artikel 28, Absatz 1 des Landesgesetzes Nr. 17 vom 22. Oktober 1993 im Amtsblatt der Region veröffentlicht, da es sich um einen Akt handelt, der die Allgemeinheit betrifft.

DER LANDESHAUPTMANN

DER GENERALSEKRETÄR DER L.R.

2. La deliberazione della Giunta provinciale del 03.05.2010, n. 751 (*Criteri per la determinazione dell'indennità di aree edificabili di cui all'articolo 7/quinquies della legge provinciale 15 aprile 1991, n.10*) è revocata.

3. I criteri applicativi di cui al punto 1, e contenuti nell'allegato A, trovano applicazione per i procedimenti di esproprio avviati a partire dal giorno successivo alla pubblicazione dei criteri applicativi nel Bollettino Ufficiale.

La presente deliberazione è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 7-sexies, comma 5, della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10 e dell'articolo 28, comma 1, della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, in quanto trattasi di un atto che interessa la generalità.

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA
G.P.

ANLAGE A

Anwendungskriterien für die Festlegung der Enteignungsentschädigung für Flächen, die für öffentliche Dienstleistungen und Einrichtungen von allgemeinem Interesse bestimmt sind, gemäß Artikel 7-sexies des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10.

Art. 1

Begriffsbestimmungen

Es gelten folgende Definitionen:

a) Flächen die für Dienstleistungen und Einrichtungen von allgemeinem Interesse bestimmt sind

Es handelt sich um Flächen, die für die Errichtung öffentlicher Bauten und Anlagen gemäß dem Landesgesetz vom 10. Juli 2018, Nr. 9, „Raum und Landschaft“, den entsprechenden

Durchführungsbestimmungen, DLH Nr. 24/2020, sowie den damit verbundenen Planungsinstrumenten bestimmt sind.

b) Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Der Begriff des Marktwertes ist jener, der in den Definitionen der *International Valuation Standards* (IVS) enthalten ist; er bezeichnet den wahrscheinlichsten Preis, zu dem das Gut zum Zeitpunkt der Bewertung im Rahmen einer Transaktion unter freien Marktbedingungen, zwischen sachkundigen, umsichtig handelnden und nicht unter Zwang stehenden Käufer und Verkäufer, veräußert werden würde.

Für die Anwendung der vorliegenden Kriterien, muss der Verkehrswert unter Bezugnahme auf den tatsächlichen und rechtlichen Zustand vor der Auferlegung der Enteignungsbindung ermittelt werden. Die spezifischen Merkmale sowie die Lage des Gutes sind zu berücksichtigen, ohne außergewöhnliche oder persönliche Umstände miteinzubeziehen.

Folglich sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes weder besondere Vorzugsbedingungen noch sonstige Überbewertungen, die sich aus subjektiven Faktoren ergeben, zu berücksichtigen.

c) Rechtliche Bebaubarkeit

ALLEGATO A

Criteri applicativi per la determinazione dell'indennità di esproprio di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale di cui all'articolo 7-sexies della Legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10.

Art. 1

Definizioni

Valgono le seguenti definizioni:

a) Aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale

Si tratta di aree destinate alla realizzazione di opere e impianti pubblici di cui alla Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, „Territorio e paesaggio“ e alle rispettive norme di attuazione, DPP n. 24/2020, così come ai collegati strumenti urbanistici.

b) Valore venale

Il valore venale corrisponde al valore di mercato. Il concetto di valore di mercato è quello definito dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*), inteso come il più probabile prezzo al quale il bene sarebbe scambiato alla data della stima, nell'ambito di una transazione effettuata a condizioni di libera concorrenza, tra un acquirente e un venditore informati, prudenti e non soggetti a costrizioni.

Ai fini dell'applicazione dei presenti criteri, il valore venale deve essere determinato con riferimento allo stato di fatto e di diritto antecedente all'apposizione del vincolo espropriativo. Devono essere considerate le specifiche caratteristiche e la posizione del bene, senza tener conto di condizioni straordinarie o personali.

Nella determinazione del valore venale non devono essere considerate particolari condizioni di preferenza né altre sopravvalutazioni derivanti da fattori di natura soggettiva.

c) Edificabilità legale

Die rechtliche Bebaubarkeit eines Grundstücks entspricht den zum Zeitpunkt des Erlasses des Dekrets des Abteilungsdirektors gemäß Artikel 5 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, bestehenden rechtlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Eine Fläche gilt nur dann als rechtlich bebaubar, wenn sie vor Auferlegung der Enteignungsbindung aufgrund der Planungsinstrumente über eine rechtliche Bebaubarkeit verfügt.

Die rechtliche Bebaubarkeit liegt nicht vor, wenn ein absolutes Bauverbot besteht oder die Erteilung von wie auch immer benannten Genehmigungen zur Errichtung von Gebäuden oder sonstigen Bauwerken privater Natur ausgeschlossen ist.

d) Intrinsische und Extrinsische Merkmale

Unter intrinsische Merkmale oder intrinsischen Faktoren versteht man die Gesamtheit der strukturellen, physischen und funktionalen Elemente, die die Beschaffenheit des Gutes bestimmen und seinen Wert festlegen. Es geht darum, den tatsächlichen Zustand des Gutes vor der Auferlegung der Enteignungsbindung zu erfassen.

Die extrinsischen Merkmale hingegen stellen die Wechselbeziehung zwischen der zu enteignenden Liegenschaft und dem äußeren territorialen Kontext dar. Diese Beziehung wird durch die Zuweisung von Korrekturfaktoren bewertet, die den Grad der Einbindung in das städtebauliche Gefüge (Eignung zur Vervollständigung eines Urbanisierungsprozesses) sowie die umliegenden städtebaulichen Zonen als Ausgleichselement berücksichtigen, wenn die zu enteignende Liegenschaft in einem territorial wertvolleren Kontext liegt.

e) Korrekturkoeffizienten

Die Korrekturkoeffizienten stellen Anpassungsfaktoren des intrinsischen Wertes der Liegenschaft dar und werden angewandt, um objektive Elemente im Zusammenhang mit dem territorialen und urbanistischen Kontext in begrenztem und verhältnismäßigem Ausmaß zu berücksichtigen.

Die Anwendung der Koeffizienten erfolgt

L'edificabilità legale di un terreno corrisponde alle possibilità legali di edificazione esistenti al momento dell'emissione del decreto dirigenziale di cui all'articolo 5 della Legge provinciale 15 aprile 1991, n.10.

L'area è ritenuta legalmente edificabile soltanto se antecedentemente al momento dell'apposizione del vincolo espropriativo risulti, in base agli strumenti urbanistici, dotata dell'edificabilità legale.

Non sussiste il requisito dell'edificabilità legale se vige un vincolo di inedificabilità assoluto o risulta precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi alla realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.

d) Caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Per caratteristiche intrinseche o fattori intrinseci si intende l'insieme di elementi strutturali, fisici e funzionali che definiscono la natura del bene e ne determinano il valore. Si tratta di individuare lo stato di fatto del bene al momento antecedente all'apposizione del vincolo espropriativo.

Le caratteristiche estrinseche rappresentano l'interrelazione tra l'immobile da espropriare e il contesto territoriale esterno. Tale relazione è valutata mediante l'attribuzione di coefficienti correttivi che considerano come elementi di apprezzamento il grado di inserimento nel tessuto urbanistico (idoneità al completamento di un processo di urbanizzazione) e le zone urbanistiche circostanti che fungono da elemento compensativo quando l'immobile da espropriare è inserito in un contesto territorialmente più pregiato.

e) Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi costituiscono fattori di adeguamento del valore intrinseco del bene, applicati al fine di considerare, in misura contenuta e proporzionata, elementi oggettivi connessi al contesto territoriale e urbanistico.

L'applicazione dei coefficienti avviene en-

innerhalb der in den vorliegenden Kriterien festgelegten Grenzen und berührt nicht die rechtliche Natur der Liegenschaft; in jedem Fall ausgeschlossen bleibt die Zuerkennung von Baurechten, die von der geltenden Raumordnungsbestimmung nicht vorgesehen sind.

Die Koeffizienten werden nach den Grundsätzen der strikten Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit angewandt, wobei Doppelbewertungen von Wertkomponenten zu vermeiden sind, die bereits bei der Ermittlung des intrinsischen Wertes berücksichtigt wurden.

Es werden folgende Korrekturkoeffizienten festgelegt:

K1 - Grad der Einbindung in das urbanistische Gefüge

Parameter, der sich auf den Grad der Einbindung des Grundstücks in das bebaute Umfeld bezieht, unter Berücksichtigung des Vorhandenseins von Erschließungsanlagen, Infrastrukturen sowie der funktionalen Beziehung zu den angrenzenden, bereits bebauten oder erschlossenen Flächen.

K2 - Urbanistische Zweckbestimmung der umliegenden Grundstücke

Parameter, der in den Fällen Anwendung findet, in denen das Grundstück, obwohl es über keine Bebaubarkeit verfügt, in Bereiche eingebettet ist, die durch wirtschaftlich günstigere urbanistische Zweckbestimmungen gekennzeichnet sind. Der Koeffizient ist ausschließlich zum Zweck der bewertungsbezogenen Anpassung im Zusammenhang mit dem Kontext relevant, ohne die rechtliche Qualifikation des Gutes zu verändern.

K3 - Außerordentliche und außergewöhnliche Faktoren

Parameter, der sich auf das Vorliegen zusätzlicher, nicht üblicher Merkmale des Grundstücks bezieht, die für die Schätzung relevant sind. Die Anwendung ist ausschließlich dann zulässig, wenn objektive, überprüfbare und relevante Anhaltspunkte vorliegen.

f) Siedlungskern

Der Siedlungskern ist ein aggregiertes, nahe beieinanderliegendes und miteinander verbundenes Gebäudeensemble, das durch Nutzungszweck, typologisch-konstruktive

tro i limiti stabiliti dai presenti criteri e non incide sulla natura giuridica del bene, restando in ogni caso esclusa l'attribuzione di potenzialità edificatorie non previste dalla disciplina urbanistica vigente.

I coefficienti sono applicati secondo criteri di stretta necessità e proporzionalità, evitando duplicazioni di componenti di valore già incluse nella determinazione del valore intrinseco.

Sono individuati i seguenti coefficienti correttivi:

k1 - Grado di inserimento nel tessuto urbanistico

Parametro riferito al livello di integrazione del fondo nel contesto urbanizzato, con riguardo alla presenza di opere di urbanizzazione, infrastrutture e alla relazione funzionale con le aree limitrofe già edificate o urbanizzate.

k2 - Destinazione urbanistica dei terreni circostanti

Parametro applicabile nei casi in cui il fondo, pur privo di edificabilità, risulti inserito in ambiti caratterizzati da destinazioni urbanistiche economicamente più favorevoli. Il coefficiente rileva esclusivamente ai fini dell'adeguamento estimativo connesso al contesto, senza modificare la qualificazione giuridica del bene.

k3 - Fattori straordinari ed eccezionali

Parametro riferito alla presenza di caratteristiche ulteriori, non ordinarie, del fondo, rilevanti ai fini estimativi. L'applicazione è ammessa esclusivamente in presenza di elementi oggettivi, verificabili e pertinenti.

f) Nucleo edificato

Il nucleo edificato è un insediamento aggregato di edifici vicini e collegati tra loro, connessi tramite destinazione d'uso, caratteristiche tipologico-costruttive e condivi-

Merkmale sowie die gemeinsame Nutzung linearer und netzbasierter Infrastrukturen (Straßen, Zugänge, Rampen, Wasser, Strom, Gas, Telefon, Glasfaser) verknüpft ist. Für die Anwendung des Koeffizienten ist die Begriffsbestimmung nicht von der Einbindung zu einem verbauten Ortskern oder zum Siedlungsgebiet abhängig, da unter diesen Begriff auch Gebäude fallen, die in einem natürlichen und landwirtschaftlichen Kontext zusammengefasst sind oder städtebaulich abgegrenzte Gebiete bilden.

g) Verbaute Ortskerne

Die Definition der bebauten Ortskerne ist in Artikel 12 des Landesgesetzes Nr. 10 vom 15. April 1991 enthalten.

h) Siedlungsgebiet

Für die Definition des Begriffs Siedlungsgebiet wird auf Artikel 17, Absatz 3, des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10. Juli 2018 verwiesen.

Art. 2

Allgemeine Bewertungsregeln

Die Festlegung der Enteignungsentschädigung ist Aufgabe der Schätzung. Zur Erfüllung dieser Aufgabe müssen die Methoden der Schätzung angewendet werden. Die Festsetzung der Enteignungsentschädigung erfolgt unter Berücksichtigung aller bewertungsrelevanten Faktoren, die in jedem Bewertungsprozess angemessen und objektiv abzuwägen sind.

Insbesondere für die Festsetzung der Entschädigung für Flächen, die für Dienstleistungen und Einrichtungen von allgemeinem Interesse bestimmt sind, geht aus der kombinierten Auslegung der Artikel 7-ter und 7-sexies des Landesgesetzes Nr. 10 vom 15. April 1991 hervor, dass „für die Umsetzung von Vorhaben im allgemeinen Interesse vorgesehenen Flächen, für welche die rechtliche Bebaubarkeit ausgeschlossen ist...“ diese „unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Gutes in seinem tatsächlichen Zustand“ und „ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der Enteignungsbindung und jener in Zusammenhang mit der eventuellen

sione di infrastrutture lineari e di rete (strade, accessi, rampe, acqua, energia, gas, telefono, fibra ottica). Ai fini dell'applicazione del coefficiente, la definizione non dipende dall'inclusione nel centro edificato o nell'area insediabile, poiché rientrano in tale concetto anche edifici aggregati in contesto naturale ed agricolo oppure costituenti zone urbanisticamente definite.

g) Centri edificati

La definizione dei centri edificati è contenuta nell'articolo 12 della Legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10.

h) Area insediabile

La definizione di area insediabile è contenuta nell'articolo 17, comma 3, della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9.

Art. 2

Regole generali per la valutazione

La determinazione dell'indennità di espropriazione è un compito estimativo. Per lo svolgimento di tale compito devono essere adottate le metodologie dell'estimo. La determinazione dell'indennità di esproprio avviene nel rispetto di tutti i fattori influenti la valutazione che devono essere soppesati congruamente ed obiettivamente in ogni processo estimativo.

Nello specifico, per la determinazione dell'indennità relativa alle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale, il combinato disposto degli articoli 7-ter e 7-sexies della Legge stabilisce che, “per le aree destinate alla realizzazione di opere di interesse generale, per le quali è preclusa l'edificabilità legale...”, l'indennità “è determinata valutando le caratteristiche intrinseche del bene nel suo stato di fatto” e “senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista”.

Realisierung des Bauvorhabens“ festgelegt wird.

Folglich muss die Bewertung vom Ist-Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt vor der Auferlegung der Enteignungsbindung ausgehen, wobei etwaige bestehende Rechte, Lasten, Verpflichtungen und Bindungen zu berücksichtigen sind.

Bei der Bewertung wird somit ein „interner“ Kontext berücksichtigt, der das Grundstück in seinem tatsächlichen Zustand (intrinsischer Wert) beschreibt, sowie ein „äußerer“ Kontext, der die Wechselwirkung der Fläche mit dem umliegenden Gebiet (extrinsische Faktoren, Korrekturkoeffizienten) betrachtet.

Für die Fälle gemäß Absatz 4 des Artikels 7-sexies des Gesetzes, also für die in Absatz 1 genannten sonstigen Enteignungen, die natürliche und landwirtschaftliche Flächen betreffen, welche vollständig vom urbanisierten Gebiet getrennt sind, entfallen die Voraussetzungen für die Anwendung der Korrekturkoeffizienten: Es sind weder bebaute Ortskerne oder Siedlungskerne noch Siedlungsgebiete vorhanden, und ein umliegendes bebautes urbanistisches Gefüge ist nicht vorhanden. In diesen Fällen finden gemäß Absatz 4 die von der Landesschätzungskommission nach Artikel 11, Absatz 4, des Gesetzes festgelegten Kriterien Anwendung.

Art. 3

Praktische Anwendung der Kriterien

3.1 Festlegung des intrinsischen Wertes

Die Liegenschaft wird in ihrem tatsächlichen Zustand bewertet, ohne die Auswirkungen der Enteignungsbindung zu berücksichtigen und unter Berücksichtigung jeder allfälligen Belastung städtebaulicher und rechtlicher Art.

Bei der Festlegung des intrinsischen Wertes des zu enteignenden Grundstücks wird auch das allfällige Vorhandensein von Bauten und Erschließungsanlagen berücksichtigt.

Pertanto, la valutazione si basa sullo stato di fatto del fondo al momento antecedente all'apposizione del vincolo espropriativo, considerando eventuali diritti, oneri, obblighi e vincoli gravanti.

Nella valutazione si considera un contesto “interno”, legato al terreno da valutare nel suo stato di fatto (valore intrinseco) ed un contesto “esterno” che considera l'interazione dell'area con il territorio circostante (fattori estrinseci, coefficienti correttivi).

Per i casi di cui al comma 4 dell'articolo 7-sexies della Legge, ossia per gli espropri diversi di cui al comma 1 che interessano superfici naturali ed agricole, completamente avulse dal territorio urbanizzato, vengono meno i presupposti per l'applicazione dei coefficienti correttivi: non sono presenti centri o nuclei edificati né zone insediabili e non si riscontra un tessuto urbanistico circostante edificato. In tali situazioni, secondo il comma 4 si applicano i criteri stabiliti dalla commissione provinciale estimatrice ai sensi dell'art. 11, comma 4, della Legge.

Art. 3

Applicazione dei criteri

3.1 Individuazione del valore intrinseco

L'immobile è valutato nel suo stato di fatto senza considerare gli effetti del vincolo espropriativo e considerando ogni eventuale gravame di tipo urbanistico e legale.

Nell'individuazione del valore intrinseco del terreno da espropriare è considerata anche l'eventuale presenza di costruzioni e opere di urbanizzazione.

Der Verkehrswert der bewirtschafteten landwirtschaftlichen Grundstücke wird unter Berücksichtigung der bestehenden Kultur einschließlich der Möglichkeiten der Bodenverbesserung ermittelt.

Bei der Bewertung landwirtschaftlicher Flächen werden die landwirtschaftlichen Mindest- Höchstwerte und die entsprechenden Anwendungskriterien, die jährlich von der Landeskommission für die Festsetzung des landwirtschaftlichen Wertes von Grundstücken gemäß Artikel 11 des Gesetzes veröffentlicht werden, angewandt. Es können auch aktuelle, bekannte, vergleichbare, verlässliche und jüngste Marktwerte herangezogen werden.

Die in den jährlichen Beschlüssen zur Festlegung der landwirtschaftlichen Werte enthaltenen Anwendungskriterien ermöglichen – auch unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren eingeführten Neuerungen – die Ermittlung von Werten, die tatsächlich dem Markt entsprechen. Diese Werte können durch eine gewichtete Analyse homogener und miteinander vergleichbarer Kaufverträge überprüft werden, die frei von subjektiven Einflüssen sind, aktuell vorliegen und demselben Marktsegment angehören.

Beim parametrischen Vergleich von Kaufverträgen sind die Grundsätze der Schätzungslehre zu beachten; Vergleiche zwischen Vergleichsobjekten, die außerhalb dieser Grundsätze liegen, sind daher auszuschließen. Ebenso sind subjektive Interpretationen oder Bewertungen zu vermeiden, die zu künstlichen Überbewertungen führen könnten, sowohl der Vergleichsobjekte als auch des zu bewertenden Grundstücks.

Auf diese Weise werden die Grundsätze der Rechtsprechung über den „gerechten Preis und der angemessenen Entschädigung“ eingehalten, und das Prinzip verfolgt, wonach die Entschädigung ein angemessenes Verhältnis zum Wert des Gutes und keine rein symbolische Vergütung darstellt.

3.2 Korrekturkoeffizienten

Il valore venale dei terreni agricoli coltivati è individuato considerando la coltura in atto incluse le potenzialità di miglioramento fondiario.

Nelle operazioni di stima per i terreni agricoli si applicano i valori agricoli minimi e massimi ed i relativi criteri applicativi pubblicati annualmente dalla Commissione Provinciale Estimatrice di cui all'articolo 11 della Legge. Possono altresì essere utilizzati anche valori di mercato correnti noti, confrontabili, attendibili e recenti.

I criteri applicativi contenuti nelle deliberazioni annuali di determinazione dei valori agricoli consentono di individuare valori effettivamente riconducibili al mercato. Tali valori possono essere verificati attraverso l'analisi ponderata di contratti di compravendita omogenei e tra loro comparabili, privi di condizionamenti soggettivi, recenti e riferibili al medesimo segmento di mercato.

Nel confronto parametrico tra contratti di compravendita devono essere rispettati i principi dell'estimo; pertanto, sono esclusi confronti tra beni comparabili che si pongano al di fuori di tali principi. Parimenti devono essere evitate interpretazioni o valutazioni soggettive che possano condurre ad artificiose sopravvalutazioni, sia dei beni comparabili, sia del terreno oggetto di stima.

In tal modo si rispettano i principi giurisprudenziali del “giusto prezzo e serio ristoro”, nonché si ottempera al principio in base al quale l'indennità deve rappresentare un ragionevole legame con il valore del bene e non costituire un risarcimento meramente simbolico.

3.2 Coefficienti correttivi

Auf den intrinsischen Wert des Grundstücks, der auf der Grundlage der eigenen Merkmale des Gutes bestimmt wird, können Korrekturkoeffizienten angewandt werden, die darauf abzielen, äußere Faktoren zu berücksichtigen, die mit dem territorialen und urbanistischen Kontext zusammenhängen.

Diese Koeffizienten wirken als bewertungsbezogene Anpassungselemente in Bezug auf extrinsische Komponenten, die im intrinsischen Wert nicht enthalten sind, und werden innerhalb der Grenzen und nach den in den vorliegenden Kriterien festgelegten Modalitäten angewandt.

Die Anwendung ist ausschließlich bei Vorliegen objektiver und überprüfbarer Elemente zulässig und dient der Anerkennung eines Mehrwertes, der verbunden ist mit:

- dem Grad der Einbindung des Grundstücks in den urbanisierten Kontext;
- den funktionalen Beziehungen zu den angrenzenden Flächen;
- spezifischen lagebedingten oder kontextbezogenen Bedingungen.

In jedem Fall ausgeschlossen bleibt die Doppelberücksichtigung von Wertkomponenten, die bereits bei der Bestimmung des intrinsischen Wertes berücksichtigt wurden.

Die Bewertung gliedert sich in die folgenden Ebenen:

- intrinsischer Wert des Gutes, bezogen auf die eigenen, spezifischen Merkmale des Grundstücks;
- extrinsische Faktoren, bezogen auf den territorialen und urbanistischen Kontext.

Die Korrekturkoeffizienten werden unter Berücksichtigung der Wechselbeziehung zwischen dem Grundstück und seiner Umgebung, auch im Hinblick auf den gegenseitigen Nutzen, angewendet.

Die Korrekturfaktoren, wie sie in Artikel 7-sexies, Absatz 2, Buchstaben a), b) und c) des Gesetzes festgelegt sind, lauten wie

Al valore intrinseco del fondo, determinato sulla base delle caratteristiche proprie del bene, possono essere applicati coefficienti correttivi finalizzati a considerare fattori esterni connessi al contesto territoriale e urbanistico.

Tali coefficienti operano quali elementi di adeguamento estimativo riferiti a componenti estrinseche, non ricomprese nel valore intrinseco, e sono applicati nei limiti e secondo le modalità stabilite dai presenti criteri.

L'applicazione è ammessa esclusivamente in presenza di elementi oggettivi e verificabili ed è finalizzata al riconoscimento di un plusvalore connesso:

- al grado di integrazione del fondo nel contesto urbanizzato;
- alle relazioni funzionali con le aree limitrofe;
- a specifiche condizioni posizionali o contestuali.

Resta in ogni caso esclusa la duplicazione di componenti di valore già considerate nella determinazione del valore intrinseco.

La valutazione si articola nei seguenti livelli:

- valore intrinseco del bene, riferito alle caratteristiche proprie, specifiche del fondo;
- fattori estrinseci, riferiti al contesto territoriale e urbanistico.

I coefficienti correttivi sono applicati in funzione del nesso di interrelazione tra il fondo e il contesto circostante, anche in termini di reciproca utilità.

I fattori correttivi, come individuati dall'articolo 7-sexies, comma 2, lettere a), b) e c), della Legge, sono i seguenti:

folgt:

K1 – Korrekturfaktor für die Eingliederung in die städtebauliche Struktur

Der Koeffizient berücksichtigt den Grad der Einbindung des Grundstücks in das umliegende bebaute Umfeld, wobei die Nähe zu bestehenden Siedlungen sowie das Vorhandensein von Infrastruktur und Erschließungsanlagen im betreffenden Gebiet berücksichtigt werden.

Für die Anwendung des Koeffizienten sind ausschließlich äußere, das Grundstück betreffende Elemente relevant, die nicht bereits bei der Bestimmung des intrinsischen Wertes berücksichtigt wurden. Etwaige auf dem Grundstück bestehende Erschließungsanlagen stellen einen Bestandteil des intrinsischen Wertes dar und werden daher für die Zwecke dieses Koeffizienten nicht berücksichtigt.

Der Koeffizient dient der Anerkennung des Mehrwertes, der mit der potenziellen Integration des Grundstücks in einen urbanisierten Kontext sowie mit dem Beitrag zur Vervollständigung bereits bestehender Siedlungsprozesse verbunden ist.

Die Anwendung muss in transparenter und begründeter Weise erfolgen, wobei eine Doppelberücksichtigung von Wertkomponenten zu vermeiden ist, die bereits in der Schätzung des intrinsischen Wertes enthalten sind.

a) Nähe zu Siedlungskernen, produktiven oder ländlichen Siedlungen außerhalb des verbauten Ortskerns oder des Siedlungsgebiets:

$k1 = 0,10 \div 0,20$.

b) Nähe zum verbauten Ortskern oder zum Siedlungsgebiet.

Der Koeffizient wird in Abhängigkeit von der Lage des Grundstücks in Bezug auf das Siedlungsgebiet oder den verbauten Ortskern bestimmt:

$k1 = 0,30 \div 0,50$.

Der Koeffizient wird auf den intrinsischen Wert des Gutes angewandt.

K1 - Fattore correttivo per inserimento nel tessuto urbanistico

Il coefficiente tiene conto del grado di integrazione del fondo nel contesto urbanizzato circostante, con riferimento alla prossimità a insediamenti esistenti e alla presenza di infrastrutture e opere di urbanizzazione nell'ambito territoriale di riferimento.

Ai fini dell'applicazione del coefficiente rilevano esclusivamente elementi esterni al fondo non già considerati nella determinazione del valore intrinseco. Eventuali opere di urbanizzazione insistenti sul fondo costituiscono componente del valore intrinseco e non sono pertanto considerate ai fini del presente coefficiente.

Il coefficiente è finalizzato al riconoscimento del plusvalore connesso alla potenziale integrazione del fondo in un contesto urbanizzato e al contributo al completamento di processi insediativi già presenti.

L'applicazione deve avvenire in modo trasparente e motivato, evitando duplicazioni di valore rispetto alle componenti già incluse nella stima del valore intrinseco.

a) Prossimità a nuclei edificati, insediamenti produttivi o rurali esterni al centro edificato o all'area insediabile:

$k1 = 0,10 \div 0,20$.

b) Prossimità al centro edificato o all'area insediabile.

Il coefficiente è determinato in funzione della localizzazione del fondo rispetto all'area insediabile o al centro edificato:

$k1 = 0,30 \div 0,50$.

Il coefficiente è applicato al valore intrinseco del bene.

K2 – Korrekturfaktor für die umliegenden städtebaulichen Gebiete

Der Koeffizient berücksichtigt die Qualität und die städtebauliche Zweckbestimmung der angrenzenden Flächen, um die Einbindung des Grundstücks in territoriale Kontexte zu berücksichtigen, die durch eine höhere wirtschaftliche Attraktivität gekennzeichnet sind.

Der Koeffizient wirkt als Ausgleichselement, das darauf abzielt, eine Wertanpassung in Bezug auf den umliegenden Kontext anzuerkennen, ohne die rechtliche Einstufung des Grundstücks zu beeinflussen.

Für die Anwendung sind ausschließlich die Merkmale der außerhalb des Grundstücks gelegenen Zonen relevant, die nicht bereits bei der Bestimmung des intrinsischen Wertes berücksichtigt wurden. Die Anwendung muss in begründeter Weise erfolgen, wobei eine Doppelberücksichtigung von Wertkomponenten zu vermeiden ist.

Für die Bestimmung des Koeffizienten werden die folgenden Stufen unterschieden:

a) Kontexte mit gemischter Zweckbestimmung, Vorhandensein von Siedlungen unterschiedlicher Art (Wohn-, Produktions-, Tourismusnutzung oder vergleichbare Nutzungen):

$$k2 = 0,20 \div 0,30.$$

b) Kontexte von besonderem territorialem Wert
Vorherrschen von Wohnnutzungen, Bereichen mit hohem Immobilienwert oder Zonen mit bedeutender touristischer Entwicklung:

$$k2 = 0,40 \div 0,50.$$

Der Koeffizient wird auf den intrinsischen Wert des Gutes angewandt.

K3 – Spezieller Korrekturfaktor

Der spezielle Korrekturkoeffizient ist anwendbar, wenn besondere, einzigartige oder außergewöhnliche Merkmale des Grundstücks vorliegen, die seinen Wert im

K2 - Fattore correttivo per le zone urbanistiche circostanti

Il coefficiente tiene conto della qualità e della destinazione urbanistica delle aree limitrofe, al fine di considerare l'inserimento del fondo in contesti territoriali caratterizzati da maggiore appetibilità economica.

Il coefficiente opera quale elemento perequativo, volto a riconoscere un adeguamento del valore in relazione al contesto circostante, senza incidere sulla qualificazione giuridica del fondo.

Ai fini dell'applicazione rilevano esclusivamente le caratteristiche delle zone esterne al fondo, non già considerate nella determinazione del valore intrinseco. L'applicazione deve avvenire in modo motivato, evitando duplicazioni di valore.

Ai fini della determinazione del coefficiente si distinguono i seguenti livelli:

a) Contesti a destinazione mista, presenza di insediamenti di diversa natura (residenziale, produttiva, turistica o assimilabili):

$$k2 = 0,20 \div 0,30.$$

b) Contesti di particolare pregio territoriale
Prevalenza di destinazioni residenziali, ambiti a elevato valore immobiliare o zone a sviluppo turistico significativo:

$$k2 = 0,40 \div 0,50.$$

Il coefficiente è applicato al valore intrinseco del bene.

K3 - Fattore correttivo speciale

Il coefficiente correttivo speciale è applicabile in presenza di caratteristiche particolari, uniche o straordinarie del fondo, che incidano sul suo valore rispetto

Verhältnis zum Kontext oder zu den wirtschaftlichen Funktionen des Gutes beeinflussen.

Zu den relevanten Fällen zählen beispielhaft und nicht abschließend:

- lagebedingte Einzigartigkeit (z. B. einziges ebenes Grundstück in einem großen Gemeindegebiet, ausschließliche Möglichkeit zur Erweiterung von Infrastrukturen, besondere geomorphologische Bedingungen);
- wirtschaftliche oder strategische Bedeutung des Grundstücks im Gebiet;
- intrinsische Besonderheiten, die nicht mit der Gewöhnlichkeit vergleichbar sind;
- Beeinträchtigung oder Wertminderung infolge der Enteignung mit Auswirkungen auf die Funktionen, die Integrität oder die wirtschaftliche Kontinuität des Gutes.

Der Koeffizient k3 ist nur anwendbar, wenn die Elemente objektiv, überprüfbar und einschlägig sind, und er wird auf den Wert angewandt, der sich aus der Anwendung der Koeffizienten k1 und k2 auf den intrinsischen Wert des Grundstücks ergibt.

$k3 = 0,10 \div 0,30$.

3.3 Der rein landwirtschaftlich geprägte Kontext, fernab von Siedlungszentren oder bebauten Ortskernen sowie von Siedlungsgebieten (Artikel 7-sexies Absatz 4 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10)

Sofern der umliegende Kontext unter die natürlichen und landwirtschaftlichen Flächen fällt (Landesgesetz Nr. 9/2018, Artikel 13) und das Grundstück im Verhältnis zu verbauten Ortskernen oder Siedlungsgebieten in deutlich dezentraler Lage liegt, wird davon ausgegangen, dass es sich in einem extensiven Grünkontext befindet, der vollständig vom urbanisierten Gebiet getrennt ist und für den weder der Faktor der Einbindung in das urbanistische Gefüge besteht noch umliegende bebaute Zonen vorhanden sind.

al contesto o alle funzioni economiche del bene.

Tra le ipotesi rilevanti si annoverano, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- unicità posizionale (ad es. unico terreno pianeggiante in un'ampia area comunale, possibilità esclusiva di ampliamento di infrastrutture, particolari condizioni geo-morfologiche);
- rilevanza economica o strategica del fondo sul territorio;
- peculiarità intrinseche non confrontabili con l'ordinarietà;
- pregiudizio o diminuzione di valore derivante dall'esproprio, con impatto sulle funzioni, integrità o continuità economica del bene.

Il coefficiente k3 è applicabile solo se gli elementi sono oggettivi, verificabili e pertinenti, e si applica al valore risultante dall'applicazione dei coefficienti k1 e k2 sul valore intrinseco del fondo.

$k3 = 0,10 \div 0,30$.

3.3 Il contesto prettamente agricolo, distante da centri o nuclei edificati e dalle aree insediabili (articolo 7-sexies, comma 4, della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10)

Qualora il contesto circostante rientri nelle superfici naturali e agricole (Legge provinciale 9/2018, articolo 13) e il terreno si trovi in posizione fortemente decentrata rispetto a centri abitati o aree insediabili, si considera che esso si trovi in un contesto di verde estensivo, completamente avulso dal territorio urbanizzato, per il quale non sussiste il fattore di inserimento nel tessuto urbanistico, né vi è presenza di zone edificate circostanti.

Unter diesen Voraussetzungen findet das System zur Berechnung der Koeffizienten keine Anwendung, da die Voraussetzungen fehlen, die für Grundstücke in der Nähe von urbanen Zentren oder primären Infrastrukturen charakteristisch sind.

Stattdessen werden die Bewertungskriterien angewandt, die im jährlich veröffentlichten Beschluss über die landwirtschaftlichen Mindest- und Höchstwerte festgelegt sind, welcher von der Landesschätzungskommission veröffentlicht wird (Artikel 11, Landesgesetz Nr. 10/1991).

Es wird außerdem die Anwendung der Erhöhungskoeffizienten in folgenden Fällen geprüft:

- Zerstückelung der Kultureinheit infolge der Enteignung;
- Entstehung von Fremdkörpern innerhalb der Kultureinheit infolge der Enteignung.

Ferner werden etwaige Nebenschäden an den Anlagen oder Auswirkungen berücksichtigt, die die Funktionen, die Integrität oder die Kontinuität der wirtschaftlichen Nutzung des Gutes beeinträchtigen, einschließlich:

- Minderung des Wertes des verbleibenden Teils;
- Minderung des Gesamtwertes des Eigentums.

3.4 Außergewöhnliche Fälle und bebaubare oder bebaute Grundstücke

Die vorliegenden Bestimmungen regeln die Kriterien für die Festlegung der Enteignungsentschädigung für Flächen, denen zum Zeitpunkt vor der Auferlegung der Enteignungsbindung die Voraussetzung der rechtlichen Bebaubarkeit fehlt, unter Bezugnahme auf den intrinsischen Wert des Gutes und auf die extrinsischen Faktoren, die durch die Korrekturkoeffizienten dargestellt werden.

In besonderen Situationen, in denen das Grundstück bereits vor der Enteignungsbindung nach den geltenden Planungsinstrumenten bebaubar war oder

In tali condizioni, il sistema di calcolo dei coefficienti non trova applicazione, in quanto mancano i presupposti propri dei terreni prossimi a centri urbani o infrastrutture primarie.

Si adottano invece i criteri di valutazione definiti dall'annuale deliberazione dei valori agricoli minimi e massimi pubblicata dalla Commissione Provinciale Estimatrice (articolo 11, Legge provinciale n. 10/1991).

Si valuta altresì l'applicazione dei coefficienti maggiorativi nei casi di:

- smembramento dell'unità colturale a seguito dell'esproprio;
- insorgenza di corpi estranei all'interno dell'unità colturale causata dall'esproprio.

Si considerano inoltre eventuali danni accessori agli impianti o effetti che incidono sulle funzioni, sull'integrità o sulla continuità dell'utilizzo economico del bene, inclusi:

- riduzione del valore della porzione residua;
- diminuzione del valore complessivo della proprietà.

3.4 Casi eccezionali e terreni edificabili o edificati

Le presenti disposizioni disciplinano i criteri per la determinazione dell'indennità di esproprio di aree prive del requisito dell'edificabilità legale al momento antecedente l'apposizione del vincolo espropriativo, con riferimento al valore intrinseco del bene e ai fattori estrinseci rappresentati dai coefficienti correttivi.

In situazioni particolari, ove il terreno fosse già edificabile secondo gli strumenti urbanistici vigenti prima del vincolo espropriativo, oppure già edificato con

bereits mit Bauten und deren Zugehörigkeiten oder mit Erschließungsanlagen bebaut war, wird die Entschädigung auf der Grundlage des vollen Marktwertes der Liegenschaft in ihrem tatsächlichen Zustand festgelegt, einschließlich der Bebauungsmöglichkeiten oder der tatsächlich bestehenden Beschaffenheit, in Übereinstimmung mit Artikel 8 des Gesetzes.

Unbeschadet der Grundsätze der Objektivität, Transparenz und Angemessenheit der Schätzung ist es möglich, in begründeter Weise ergänzende Bewertungen vorzunehmen, wenn außergewöhnliche Umstände oder nicht gewöhnliche Elemente vorliegen, die den Wert des Gutes beeinflussen, ohne dass dies die ordnungsgemäße Anwendung der üblichen Kriterien oder die Ermittlung des intrinsischen Werts beeinträchtigt.

costruzioni e loro pertinenze o opere di urbanizzazione, l'indennità è determinata sulla base del pieno valore di mercato dell'immobile nel suo stato di fatto, comprensivo delle potenzialità edificatorie o della consistenza reale esistente, conformemente all'articolo 8 della Legge.

Fatti salvi i principi di oggettività, trasparenza e congruità della stima, è possibile adottare motivatamente valutazioni integrative in presenza di circostanze eccezionali o elementi non ordinari che incidano sul valore del bene, senza pregiudizio per la corretta applicazione dei criteri ordinari o per la determinazione del valore intrinseco.

Sichtvermerke i. S. d. Art. 13 L.G. 17/93 und
L.G. 6/22 über die fachliche, verwaltungsmäßige
und buchhalterische Verantwortung

Visti ai sensi dell'art. 13 L.P. 17/93
e della L.P. 6/22 sulla responsabilità tecnica,
amministrativa e contabile

Der Ressortdirektor / Il Direttore di dipartimento	BEDIN DANIEL	29/06/2026 10:07:41
Die Abteilungsdirektorin / La Direttrice di ripartizione	BUSSADORI VIRNA	26/06/2026 10:51:43
Der Amtsdirektor / Il Direttore d'ufficio	BEGA PAOLO	26/06/2026 08:54:17

Laufendes Haushaltsjahr		Esercizio corrente	
La presente delibera non dà luogo a impegno di spesa. Dieser Beschluss beinhaltet keine Zweckbindung	zweckgebunden		impegnato
	als Einnahmen ermittelt		accertato in entrata
	auf Kapitel		sul capitolo
	Vorgang		operazione

Der Direktor des Amtes für Ausgaben	01/07/2026 11:48:57 TACCHINARDI MARTA	Il Direttore dell'Ufficio spese
Der Direktor des Amtes für Finanzaufsicht		Il Direttore dell'Ufficio Vigilanza finanziaria
Der Direktor des Amtes für Einnahmen		Il Direttore dell'Ufficio entrate

Diese Abschrift entspricht dem Original	Per copia conforme all'originale
Datum / Unterschrift	data / firma

Abschrift ausgestellt für Copia rilasciata a



Der Landeshauptmann
Il Presidente

KOMPATSCHER ARNO

10/07/2026

Der Generalsekretär
Il Segretario Generale

MAGNAGO EROS

10/07/2026

Es wird bestätigt, dass diese analoge Ausfertigung, bestehend - ohne diese Seite - aus 16 Seiten, mit dem digitalen Original identisch ist, das die Landesverwaltung nach den geltenden Bestimmungen erstellt, aufbewahrt, und mit digitalen Unterschriften versehen hat, deren Zertifikate auf folgende Personen lauten:

nome e cognome: Arno Kompatscher

Si attesta che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue parti al documento informatico originale da cui è tratta, costituito da 16 pagine, esclusa la presente. Il documento originale, predisposto e conservato a norma di legge presso l'Amministrazione provinciale, è stato sottoscritto con firme digitali, i cui certificati sono intestati a:

nome e cognome: Eros Magnago

Die Landesverwaltung hat bei der Entgegennahme des digitalen Dokuments die Gültigkeit der Zertifikate überprüft und sie im Sinne der geltenden Bestimmungen aufbewahrt.

Ausstellungsdatum

10/07/2026

Diese Ausfertigung entspricht dem Original

L'Amministrazione provinciale ha verificato in sede di acquisizione del documento digitale la validità dei certificati qualificati di sottoscrizione e li ha conservati a norma di legge.

Data di emanazione

Per copia conforme all'originale

Datum/Unterschrift

Data/firma