

[199340]

Jahr 2026*Allgemeine Sektion - Erster Teil***Anno 2026***Sezione generale - Parte prima***DEKRETE****Autonome Provinz Bozen - Südtirol****DEKRET DES AMTSDIREKTORS**

vom 27. März 2026, Nr. 5047/2026

LG vom 15.04.1991, Nr. 10 - Enteignungen für gemeinnützige Zwecke, Art. 1-bis, Abs. 2 - Richtwerte für die Festsetzung der Enteignungsvergütungen für das Jahr 2026

*Fortsetzung >>>***DECRETI****Provincia autonoma di Bolzano - Alto Adige****DECRETO DEL DIRETTORE D'UFFICIO**

del 27 marzo 2026, n. 5047/2026

L.P. 15/04/1991, n. 10 - Espropriazioni per pubblica utilità, Art. 1-bis, comma 2 - valori di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione per l'anno 2026

Continua >>>



Dekret

Decreto

der Amtsdirektorin
des Amtsdirektors

della Direttrice d'Ufficio
del Direttore d'Ufficio

Nr.

N.

5047/2026

6.1 Amt für Schätzungen - Ufficio Estimo

Betreff:

LG vom 15.04.1991, Nr. 10 - Enteignungen für gemeinnützige Zwecke, Art. 1-bis, Abs. 2 - Richtwerte für die Festsetzung der Enteignungsvergütungen für das Jahr 2026

Oggetto:

L.P. 15.04.1991, n. 10 - Espropriazioni per pubblica utilità, Art. 1-bis, comma 2 - valori di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione per l'anno 2026

NACH EINSICHT in das Landesgesetz vom 15.04.1991, Nr. 10 über Enteignungen für gemeinnützige Zwecke in Bereiche für die das Land zuständig ist;

NACH EINSICHT in den Artikel 1-bis des genannten Landesgesetzes, laut welchem die Aufgaben und Obliegenheiten gemäß Artikel 1 unter Beachtung der Verfahren und Kriterien desselben Gesetzes von den Gemeinden wahrgenommen werden, wenn es sich um gemeinnützige Vorhaben handelt, die in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinden, Betriebe oder Konsortien derselben fallen;

FESTGESTELLT, dass laut Absatz 2 von Artikel 1-bis des Landesgesetzes 10/91 „... im Schätzungsverfahren die Richtwerte für die Festsetzung der Enteignungsvergütungen zu berücksichtigen sind, welche jährlich vom Amt für Schätzungen des Landes festgelegt werden“;

NACH KENNTNISNAHME der im vergangenen Jahr festgelegten Enteignungsvergütungen für Baugründe, in den Gemeinden der Provinz Bozen;

NACH BERÜCKSICHTIGUNG der Preisentwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt in der Provinz Bozen, mit besonderem Augenmerk auf die Preise der Baugründe;

IN ANBETRACHT der von Experten des Sektors und Freiberuflern eingeholten Informationen, die zur ständigen Aktualisierung der Datenbank des Amtes beitragen;

IN ANBETRACHT, dass die festgelegten Richtwerte ausschließlich für die Anwendung des Landesgesetzes vom 15.04.1991, Nr. 10 Wirksamkeit haben,

all dies vorausgeschickt

verfügt

der Direktor des Amtes für Schätzungen

- 1) Die gemäß Absatz 2, Artikel 1-bis L.G. vom 15.04.1991, Nr. 10 für das Jahr 2026 festgelegten Richtwerte für die Festsetzung der Enteignungsvergütungen sind in der Tabelle - als wesentlicher Bestandteil - angeführt. Auf die Richtwerte sind, in den vom Artikel 7 quinquies des L.G. 10/91 ausdrücklich angegebenen Fällen, die

VISTA la L.P. del 15.04.1991, n. 10 in materia di espropriazioni per causa di pubblica utilità per tutte le materie di competenza provinciale;

VISTO l'articolo 1-bis della citata legge provinciale nel quale è stabilito che le funzioni ed incombenze di cui all'articolo 1 sono esercitate dai Comuni con l'osservanza delle procedure e dei criteri di cui alla stessa legge, qualora siano riferite ad opere od interventi di interesse pubblico di competenza dei Comuni, loro aziende o consorzi;

PRESO ATTO, che ai sensi del comma 2 dell'articolo 1-bis della L.P. 10/91 "...nelle operazioni di stima dovranno essere rispettati i valori di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione stabiliti annualmente dall'Ufficio Estimo della Provincia“;

VISTE le indennità di espropriazione relative ai terreni edificabili, determinate nei Comuni della provincia di Bolzano, nell'anno precedente;

ESAMINATO l'andamento dei prezzi sul mercato immobiliare della provincia di Bolzano, con particolare riguardo ai prezzi delle aree edificabili;

CONSIDERATE le informazioni reperite da operatori del settore e liberi professionisti nell'ambito del continuo aggiornamento della banca dati dell'Ufficio;

CONSIDERATO che i valori individuati sono riferimento esclusivamente per l'applicazione della legge provinciale del 15.04.1991, n. 10,

tutto ciò premesso, il direttore dell'Ufficio Estimo

decreta

- 1) I valori di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione di cui all'articolo 1-bis della legge provinciale del 15.04.1991, n. 10 per l'anno 2026 sono quelli riportati nella tabella allegata quale parte integrante. Ai valori di riferimento sono da applicare le riduzioni previste dall'articolo 7 quinquies della L.P. 10/91 nei casi

entsprechenden
anzuwenden.

Reduzierungen

espressamente indicati dalla norma.

- 2) Dieses Dekret wird gemäß Art. 28 des LG vom 22. Oktober 1993, Nr. 17 i.d.g.F. – An die Allgemeinheit gerichteter Akt – im Amtsblatt der Region veröffentlicht.

Der Amtsdirektor
Paolo Bega

- 2) Si provvede alla pubblicazione del presente decreto nel Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art. 28 della L.P. 22 ottobre 1993, n. 17 e s.m. – Atto destinato alla generalità dei cittadini.

Il direttore d'ufficio
Paolo Bega

Anlage - Allegato: RICHTWERTE 2026 - VALORI DI RIFERIMENTO 2026

L.G. vom 15.04.1991, Nr. 10 - Enteignungen für gemeinnützige Zwecke, Art. 1-bis, Abs. 2 - Richtwerte für die Festsetzung der Enteignungsvergütungen für das Jahr 2026, verfügt mit Dekret des Direktors des Amtes für Schätzungen.

Der Verkehrswert der im Bauleitplan als Wohnbau- und Gewerbebezonen ausgewiesenen Flächen wird im Rahmen der Richtwerte ermittelt.

Die Werte basieren auf der konstanten Überwachung des Marktes und vielfältigen Analysetätigkeit im Amt für Schätzungen, damit den Enteigneten ein korrekter Preis und eine angemessene Vergütung garantiert werden kann.

Die Richtwerte beziehen sich auf die Enteignung von gewidmeten Zonen ohne Infrastruktur- und Erschließungsbauten, und berücksichtigen in angemessener Weise die Bindungen, welche den zu enteignenden Flächen gemäß der geltenden Gesetzgebung zum geförderten Wohnbau und Raumplanung auferlegt werden, sowie die vom Gesetzgeber vorgesehenen Ausgleichsleistungen. Zum besseren Verständnis der korrekten Anwendung der Richtwerte ist zudem als Anhang die methodische Anmerkung beigefügt.

Auf die Richtwerte sind, in den vom Artikel 7 quinquies des L.G. 10/91 ausdrücklich angegebenen Fällen, die entsprechenden Reduzierungen anzuwenden.

L.P. 15.04.1991, n. 10 - Espropriazione per pubblica utilità, Art. 1-bis, comma 2 - Valori di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione per l'anno 2026, approvati con decreto del direttore dell'Ufficio Estimo.

Il valore venale di aree edificabili destinate urbanisticamente a zone residenziali e a zone per insediamenti produttivi è individuato nell'ambito dei valori di riferimento.

I valori sono basati sul costante monitoraggio dell'andamento di mercato e da molteplici attività istruttorie svolte dall'Ufficio estimo al fine di garantire ai soggetti espropriati il congruo prezzo ed il serio ristoro.

I valori di riferimento si riferiscono all'esproprio di terreni costituenti zonizzazione, privi di infrastrutture ed opere di urbanizzazione e tengono adeguatamente conto dei vincoli di destinazione d'uso a cui le aree da espropriare sono assoggettate ai sensi delle vigenti norme in materia di edilizia agevolata ed urbanistica, nonché degli aspetti perequativi dati dalle norme. Per una migliore comprensione della corretta applicazione dei valori di riferimento, è inoltre allegata, quale appendice, la nota metodologica.

Ai valori di riferimento sono da applicare le riduzioni previste dall'articolo 7 quinquies della L.P. 10/91 nei casi espressamente indicati dalla norma.

NR.	GEMEINDE COMUNE	HAUPTORT UND GEBIETE VON BESONDEREM HANDELSINTERESSE CAPOLUOGO E LOCALITA' DI PREGIO IMMOBILIARE Euro/m ²	NEBENORTE LOCALITA' MINORI Euro/m ²	GEWERBEGEBIETE ZONE PRODUTTIVE Euro/m ²
1	ALDEIN ALDINO	270,00 - 170,00	170,00 - 130,00	115,00 - 85,00
2	ANDRIAN ANDRIANO	500,00 - 360,00	450,00 - 280,00	230,00 - 170,00
3	ALTREI ANTERIVO	180,00 - 130,00	130,00 - 110,00	90,00 - 70,00
4	EPPAN APPIANO	780,00 - 530,00	500,00 - 260,00	250,00 - 180,00
5	HAFLING AVELENGO	410,00 - 270,00	270,00 - 200,00	125,00 - 105,00
6	ABTEI BADIA	1.100,00 - 660,00	660,00 - 400,00	280,00 - 220,00
7	BARBIAN BARBIANO	390,00 - 200,00	220,00 - 160,00	150,00 - 115,00
8	BOZEN BOLZANO	1.750,00 - 1.350,00	1.350,00 - 880,00	400,00 - 270,00
9	PRAGS BRAIES	300,00 - 200,00	230,00 - 200,00	130,00 - 120,00
10	BRENNER BRENNERO	250,00 - 200,00	200,00 - 160,00	125,00 - 95,00
11	BRIXEN BRESSANONE	1.260,00 - 840,00	840,00 - 340,00	350,00 - 230,00
12	BRANZOLL BRONZOLO	550,00 - 350,00	370,00 - 260,00	240,00 - 170,00

Auf die Richtwerte sind, in den vom Artikel 7 quinques des L.G. 10/91 ausdrücklich angegebenen Fällen, die entsprechenden Reduzierungen anzuwenden.

Ai valori di riferimento sono da applicare le riduzioni previste dell'articolo 7 quinques della L.P. 10/91 nei casi espressamente indicati dalla norma.

NR.	GEMEINDE COMUNE	HAUPTORT UND GEBIETE VON BESONDEREM HANDELSINTERESSE CAPOLUOGO E LOCALITA' DI PREGIO IMMOBILIARE Euro/m ²	NEBENORTE LOCALITA' MINORI Euro/m ²	GEWERBEGEBIETE ZONE PRODUTTIVE Euro/m ²
13	BRUNECK BRUNICO	1.250,00 - 800,00	800,00 - 550,00	330,00 - 220,00
14	KUENS CAINES	470,00 - 330,00	320,00 - 180,00	200,00 - 160,00
15	KALTERN CALDARO	700,00 - 390,00	480,00 - 330,00	250,00 - 180,00
16	FREIENFELD CAMPO DI TRENS	330,00 - 250,00	250,00 - 140,00	150,00 - 110,00
17	SAND IN TAUFERS CAMPO TURES	580,00 - 370,00	370,00 - 295,00	200,00 - 125,00
18	KASTELBELL TSCHARS CASTELBELLO CIARDES	410,00 - 280,00	280,00 - 210,00	170,00 - 135,00
19	KASTELRUTH CASTELROTTO	1.000,00 - 600,00	600,00 - 350,00	300,00 - 200,00
20	TSCHERMS CERMES	520,00 - 390,00	390,00 - 300,00	220,00 - 170,00
21	KIENS CHIENES	500,00 - 330,00	330,00 - 250,00	190,00 - 160,00
22	KLAUSEN CHIUUSA	660,00 - 320,00	440,00 - 190,00	250,00 - 150,00
23	KARNEID CORNEDO	460,00 - 300,00	300,00 - 200,00	250,00 - 130,00
24	KURTATSCH CORTACCIA	400,00 - 290,00	290,00 - 170,00	200,00 - 150,00
25	KURTINIG CORTINA ALL'ADIGE	340,00 - 240,00	300,00 - 230,00	160,00 - 130,00
26	KURFAR CORVARA	1.300,00 - 800,00	800,00 - 565,00	280,00 - 210,00
27	GRAUN I. VINSCHGAU CURON VENOSTA	210,00 - 140,00	160,00 - 130,00	110,00 - 80,00

Auf die Richtwerte sind, in den vom Artikel 7 quinques des L.G. 10/91 ausdrücklich angegebenen Fällen, die entsprechenden Reduzierungen anzuwenden.

Ai valori di riferimento sono da applicare le riduzioni previste dell'articolo 7 quinques della L.P. 10/91 nei casi espressamente indicati dalla norma.

NR.	GEMEINDE COMUNE	HAUPTORT UND GEBIETE VON BESONDEREM HANDELSINTERESSE CAPOLUOGO E LOCALITA' DI PREGIO IMMOBILIARE Euro/m ²	NEBENORTE LOCALITA' MINORI Euro/m ²	GEWERBEGEBIETE ZONE PRODUTTIVE Euro/m ²
28	TOBLACH DOBBIACO	740,00 - 440,00	440,00 - 250,00	200,00 - 140,00
29	NEUMARKT EGNA	610,00 - 470,00	470,00 - 260,00	250,00 - 180,00
30	PFALZEN FALZES	680,00 - 410,00	410,00 - 260,00	190,00 - 160,00
31	VÖLS FIÉ	690,00 - 440,00	420,00 - 240,00	200,00 - 160,00
32	FRANZENSFESTE FORTEZZA	240,00 - 180,00	180,00 - 120,00	110,00 - 100,00
33	VILLNÖSS FUNES	370,00 - 230,00	230,00 - 130,00	125,00 - 95,00
34	GAIS GAIS	530,00 - 330,00	330,00 - 190,00	170,00 - 140,00
35	GARGAZON GARGAZZONE	550,00 - 320,00	320,00 - 220,00	230,00 - 170,00
36	GLURNS GLORENZA	280,00 - 190,00	250,00 - 180,00	140,00 - 100,00
37	LATSCH LACES	460,00 - 320,00	320,00 - 230,00	190,00 - 150,00
38	ALGUND LAGUNDO	840,00 - 580,00	520,00 - 320,00	295,00 - 240,00
39	LAJEN LAION	570,00 - 330,00	330,00 - 200,00	240,00 - 180,00
40	LEIFERS LAIVES	1.000,00 - 670,00	720,00 - 360,00	270,00 - 180,00
41	LANA LANA	690,00 - 360,00	420,00 - 220,00	290,00 - 210,00
42	LAAS LASA	360,00 - 240,00	275,00 - 200,00	140,00 - 120,00

Auf die Richtwerte sind, in den vom Artikel 7 quinques des L.G. 10/91 ausdrücklich angegebenen Fällen, die entsprechenden Reduzierungen anzuwenden.

Ai valori di riferimento sono da applicare le riduzioni previste dell'articolo 7 quinques della L.P. 10/91 nei casi espressamente indicati dalla norma.

NR.	GEMEINDE COMUNE	HAUPTORT UND GEBIETE VON BESONDEREM HANDELSINTERESSE CAPOLUOGO E LOCALITA' DI PREGIO IMMOBILIARE Euro/m ²	NEBENORTE LOCALITA' MINORI Euro/m ²	GEWERBEGEBIETE ZONE PRODUTTIVE Euro/m ²
43	LAUREIN LAUREGNO	180,00 - 120,00	150,00 - 120,00	90,00 - 70,00
44	LÜSEN LUSON	300,00 - 190,00	240,00 - 160,00	120,00 - 100,00
45	MARGREID MAGRÉ	380,00 - 250,00	250,00 - 200,00	170,00 - 150,00
46	MALS MALLES	370,00 - 240,00	270,00 - 130,00	140,00 - 110,00
47	ENNEBERG MAREBBE	880,00 - 460,00	515,00 - 275,00	210,00 - 160,00
48	MARLING MARLENGO	600,00 - 360,00	360,00 - 180,00	260,00 - 200,00
49	MARTELL MARTELLO	220,00 - 160,00	160,00 - 130,00	120,00 - 90,00
50	MÖLTEN MELTINA	320,00 - 220,00	220,00 - 160,00	105,00 - 95,00
51	MERAN MERANO	1.360,00 - 900,00	900,00 - 540,00	320,00 - 220,00
52	WELSBERG MONGUELFO	490,00 - 360,00	360,00 - 260,00	170,00 - 150,00
53	MONTAN MONTAGNA	490,00 - 300,00	300,00 - 190,00	150,00 - 125,00
54	MOOS IN PASSEIER MOSO IN PASSIRIA	260,00 - 220,00	220,00 - 150,00	110,00 - 80,00
55	NALS NALLES	560,00 - 340,00	400,00 - 260,00	230,00 - 170,00
56	NATURNS NATURNO	690,00 - 440,00	440,00 - 290,00	240,00 - 210,00
57	NATZ - SCHABS NAZ - SCIAVES	560,00 - 370,00	370,00 - 220,00	220,00 - 170,00

Auf die Richtwerte sind, in den vom Artikel 7 quinquies des L.G. 10/91 ausdrücklich angegebenen Fällen, die entsprechenden Reduzierungen anzuwenden.

Ai valori di riferimento sono da applicare le riduzioni previste dell'articolo 7 quinquies della L.P. 10/91 nei casi espressamente indicati dalla norma.

NR.	GEMEINDE COMUNE	HAUPTORT UND GEBIETE VON BESONDEREM HANDELSINTERESSE CAPOLUOGO E LOCALITA' DI PREGIO IMMOBILIARE Euro/m ²	NEBENORTE LOCALITA' MINORI Euro/m ²	GEWERBEGEBIETE ZONE PRODUTTIVE Euro/m ²
58	WELSCHNOFEN NOVA LEVANTE	400,00 - 290,00	290,00 - 190,00	140,00 - 115,00
59	DEUTSCHNOFEN NOVA PONENTE	430,00 - 300,00	360,00 - 200,00	140,00 - 125,00
60	AUER ORA	610,00 - 420,00	420,00 - 260,00	250,00 - 180,00
61	ST. ULRICH ORTISEI	1.265,00 - 870,00	870,00 - 510,00	320,00 - 250,00
62	PARTSCHINS PARCINES	550,00 - 340,00	340,00 - 210,00	240,00 - 190,00
63	PERCHA PERCA	610,00 - 390,00	340,00 - 230,00	240,00 - 190,00
64	PLAUS PLAUS	380,00 - 300,00	300,00 - 220,00	150,00 - 115,00
65	WAIDBRUCK PONTE GARDENA	330,00 - 200,00	330,00 - 200,00	160,00 - 115,00
66	BURGSTALL POSTAL	500,00 - 295,00	295,00 - 230,00	220,00 - 170,00
67	PRAD AM STILFSEERJOCH PRATO ALLO STELVIO	340,00 - 220,00	220,00 - 170,00	125,00 - 95,00
68	PRETTAU PREDOI	270,00 - 190,00	190,00 - 120,00	110,00 - 90,00
69	PROVEIS PROVES	180,00 - 120,00	150,00 - 120,00	90,00 - 70,00
70	RATSCHINGS RACINES	370,00 - 230,00	250,00 - 170,00	170,00 - 110,00
71	RASEN ANTHOLZ RASUN ANTERSELVA	460,00 - 300,00	300,00 - 230,00	170,00 - 130,00
72	RITTEN RENON	720,00 - 530,00	530,00 - 330,00	220,00 - 130,00

Auf die Richtwerte sind, in den vom Artikel 7 quinquies des L.G. 10/91 ausdrücklich angegebenen Fällen, die entsprechenden Reduzierungen anzuwenden.

Ai valori di riferimento sono da applicare le riduzioni previste dell'articolo 7 quinquies della L.P. 10/91 nei casi espressamente indicati dalla norma.

NR.	GEMEINDE COMUNE	HAUPTORT UND GEBIETE VON BESONDEREM HANDELSINTERESSE CAPOLUOGO E LOCALITA' DI PREGIO IMMOBILIARE Euro/m ²	NEBENORTE LOCALITA' MINORI Euro/m ²	GEWERBEGEBIETE ZONE PRODUTTIVE Euro/m ²
73	RIFFIAN RIFIANO	470,00 - 330,00	330,00 - 200,00	200,00 - 160,00
74	MÜHLBACH RIO PUSTERIA	410,00 - 270,00	320,00 - 220,00	160,00 - 120,00
75	RODENECK RODENGO	330,00 - 240,00	240,00 - 160,00	140,00 - 120,00
76	SALURN SALORNO	440,00 - 300,00	300,00 - 160,00	160,00 - 130,00
77	INNICHEN SAN CANDIDO	700,00 - 420,00	420,00 - 250,00	200,00 - 150,00
79	JENESIEN SAN GENESIO	490,00 - 340,00	340,00 - 230,00	170,00 - 120,00
80	ST. LEONHARD PASSEIER SAN LEONARDO I. PASS.	430,00 - 260,00	230,00 - 140,00	170,00 - 130,00
81	ST. LORENZEN S. LORENZO DI S.	640,00 - 400,00	400,00 - 210,00	290,00 - 160,00
82	ST. MARTIN IN THURN S. MARTINO IN BADIA	505,00 - 315,00	315,00 - 230,00	140,00 - 110,00
83	S. MARTIN IN PASSEIER S. MARTINO IN PASSIRIA	450,00 - 290,00	290,00 - 210,00	170,00 - 130,00
84	ST. PANKRAZ SAN PANCRAZIO	280,00 - 200,00	200,00 - 160,00	125,00 - 95,00
85	ST. CHRISTINA SANTA CRISTINA	1.200,00 - 830,00	830,00 - 485,00	310,00 - 250,00
86	SARN TAL SARENTINO	420,00 - 270,00	300,00 - 210,00	180,00 - 120,00
87	SCHENNA SCENA	700,00 - 450,00	430,00 - 250,00	240,00 - 180,00
88	WOLKENSTEIN SELVA GARDENA	1.265,00 - 870,00	870,00 - 510,00	310,00 - 250,00

Auf die Richtwerte sind, in den vom Artikel 7 quinquies des L.G. 10/91 ausdrücklich angegebenen Fällen, die entsprechenden Reduzierungen anzuwenden.

Ai valori di riferimento sono da applicare le riduzioni previste dell'articolo 7 quinquies della L.P. 10/91 nei casi espressamente indicati dalla norma.

NR.	GEMEINDE COMUNE	HAUPTORT UND GEBIETE VON BESONDEREM HANDELSINTERESSE CAPOLUOGO E LOCALITA' DI PREGIO IMMOBILIARE Euro/m ²	NEBENORTE LOCALITA' MINORI Euro/m ²	GEWERBEGEBIETE ZONE PRODUTTIVE Euro/m ²
89	MÜHLWALD SELVA MOLINI	260,00 - 180,00	180,00 - 120,00	100,00 - 70,00
90	U.L.F. i. WALDE ST. FELIX SENALE S. FELICE	180,00 - 120,00	150,00 - 120,00	90,00 - 70,00
91	SCHNALS SENALES	240,00 - 200,00	200,00 - 160,00	120,00 - 90,00
92	SEXTEN SESTO	580,00 - 350,00	350,00 - 230,00	160,00 - 120,00
93	SCHLANDERS SILANDRO	640,00 - 450,00	450,00 - 230,00	220,00 - 160,00
94	SCHLUDERNS SLUDERNO	300,00 - 200,00	200,00 - 160,00	140,00 - 1100,00
95	STILFS STELVIO	200,00 - 130,00	150,00 - 130,00	100,00 - 70,00
96	TERENTEN TERENTO	440,00 - 280,00	280,00 - 210,00	170,00 - 130,00
97	TERLAN TERLANO	630,00 - 490,00	490,00 - 390,00	240,00 - 180,00
98	TRAMIN TERMENO	540,00 - 360,00	360,00 - 260,00	210,00 - 170,00
99	TISENS TESIMO	400,00 - 270,00	270,00 - 190,00	150,00 - 110,00
100	TIERS TIRES	350,00 - 260,00	260,00 - 180,00	125,00 - 110,00
101	TIROL TIROLO	720,00 - 470,00	440,00 - 250,00	210,00 - 160,00
102	TRUDEN TRODENA	250,00 - 190,00	190,00 - 140,00	115,00 - 85,00
103	TAUFERS i. MÜNSTER TUBRE	180,00 - 120,00	120,00 - 90,00	90,00 - 70,00

Auf die Richtwerte sind, in den vom Artikel 7 quinquies des L.G. 10/91 ausdrücklich angegebenen Fällen, die entsprechenden Reduzierungen anzuwenden.

Ai valori di riferimento sono da applicare le riduzioni previste dell'articolo 7 quinquies della L.P. 10/91 nei casi espressamente indicati dalla norma.

NR.	GEMEINDE COMUNE	HAUPTORT UND GEBIETE VON BESONDEREM HANDELSINTERESSE CAPOLUOGO E LOCALITA' DI PREGIO IMMOBILIARE Euro/m ²	NEBENORTE LOCALITA' MINORI Euro/m ²	GEWERBEGEBIETE ZONE PRODUTTIVE Euro/m ²
104	ULTEN ULTIMO	280,00 - 200,00	200,00 - 160,00	125,00 - 95,00
105	PFATTEN VADENA	360,00 - 220,00	220,00 - 180,00	170,00 - 140,00
106	OLANG VALDAORA	630,00 - 440,00	440,00 - 260,00	170,00 - 140,00
107	PFITSCH VAL DI VIZZE	450,00 - 250,00	240,00 - 160,00	180,00 - 120,00
108	AHRNTAL VALLE AURINA	420,00 - 280,00	280,00 - 190,00	180,00 - 130,00
109	GSIES VALLE CASIES	370,00 - 240,00	275,00 - 210,00	140,00 - 110,00
110	VINTL VANDOIES	380,00 - 270,00	270,00 - 210,00	170,00 - 110,00
111	VAHRN VARNA	860,00 - 510,00	510,00 - 230,00	340,00 - 190,00
112	FELDTHURNS VELTURNO	550,00 - 310,00	340,00 - 250,00	210,00 - 140,00
113	VÖRAN VERANO	290,00 - 190,00	190,00 - 160,00	115,00 - 105,00
114	NIEDERDORF VILLABASSA	520,00 - 370,00	370,00 - 260,00	170,00 - 140,00
115	VILLANDERS VILLANDRO	400,00 - 200,00	220,00 - 160,00	150,00 - 120,00
116	STERZING VIPITENO	620,00 - 460,00	460,00 - 300,00	180,00 - 120,00
117	WENGEN LA VALLE	380,00 - 250,00	250,00 - 135,00	170,00 - 120,00



METHODISCHE ANMERKUNG

Die Richtwerte dienen der Bewertung ganzer Zonen oder größerer Teilbereiche davon (wie Mischgebiet oder Gewerbegebiete). In diesen Bereichen sind die künftigen Baulose, Erschließungsflächen und Zusatzeinrichtungen enthalten. Bis zur Genehmigung eines Durchführungsplanes weisen diese Flächen einen einheitlichen Bau-massenindex auf, der dem der Zone entspricht. Ebenso sind planerische und wirtschaftliche Aspekte – etwa Bindungen oder Nutzungsmöglichkeiten (Wohnung für An-sässige, freie Baumasse, genehmigte Tätigkeiten in Ge-werbegebieten) – vor Erstellung des Durchführungs-planes gleichmäßig über die gesamte Fläche verteilt.

Erst durch weitere Planungsmaßnahmen werden interne Erschließungsflächen, einzelne Baulose und deren konkrete Nutzung festgelegt. Dabei werden die generierten Baurechte der Erschließungsflächen und andere öffent-liche Bereiche einzelnen Baulosen zugewiesen bzw. in die-sen konzentriert. Dadurch erreichen die Baulose in der Regel eine höhere Baudichte als der Gebietsbauindex.

Zusätzlich können wertbeeinflussende Faktoren – etwa die Bindung für An-sässige gemäß Art. 39 LG 9/2018 oder ein ungebundenes Wohnvolumen bei Mischzonen – auf bestimmte Baulose konzentriert werden. In Gewerbe-gebieten können auch Nutzungsmöglichkeiten wie tertiäre Nutzungen auf einzelne Baulose gebündelt werden.

All diese Variablen können den Marktwert eines Baulo-ses erheblich beeinflussen. Sie sagen jedoch nur bedingt etwas über den Marktwert einer gesamten Zone oder größerer ungeteilter Bereiche aus, insbesondere wenn noch kein Durchführungsplan besteht.

Aus diesen Gründen weist das Amt für Schätzungen da-rauf hin, dass die Richtwerte im Zusammenhang mit spe-zifischen Bewertungen – wie jenen betreffend den Pla-nungsmehrwert gemäß Art. 19, Absatz 6, des L.G. 9/2018 – mit besonderer Vorsicht und nur nach vorheriger sorg-fältiger Prüfung des tatsächlichen Marktwertes der be-troffenen Flächen heranzuziehen sind. Dies gilt insbeson-dere in jenen Fällen, in denen kleinräumige Gebietsteile faktisch Merkmale zugewiesen werden, die eher jenen eines Bauloses als der urbanistischen Zone entsprechen.

In diesem normativen Kontext erachtet das Amt für Schätzungen im Hinblick auf die Anwendung des Art. 19, Absatz 6, als korrekt, einen Marktwert anzusetzen, der zumindest den maximalen Richtwert berücksichtigt und – sofern gerechtfertigt – auch einen darüber

NOTA METODOLOGICA

I valori di riferimento servono alla valutazione di intere zone o di porzioni più ampie delle stesse (come zone mi-ste o zone produttive). In tali ambiti sono compresi i fu-turi lotti edificabili, le superfici di urbanizzazione e le in-frastrutture accessorie. Fino all'approvazione di un piano di attuazione, queste superfici presentano un indice di edificabilità uniforme, corrispondente a quello della zona. Allo stesso modo, anche gli aspetti pianificatori ed economici – quali vincoli o possibilità di utilizzo (alloggi per residenti, volumetria residenziale libera, attività con-sentite nelle zone produttive) – risultano distribuiti in modo omogeneo sull'intera area prima della redazione del piano di attuazione.

Solo attraverso ulteriori strumenti di pianificazione ven-gono definite le aree interne di urbanizzazione, i singoli lotti edificabili e la loro destinazione concreta. In tale contesto, i diritti edificatori generati dalla viabilità in-terna e da altre aree pubbliche vengono attribuiti ai sin-goli lotti o concentrati in essi. Di conseguenza, i lotti rag-giungono di norma un indice volumetrico superiore ri-spetto all'indice di edificabilità territoriale.

Inoltre, fattori che incidono sul valore – come il vincolo per residenti ai sensi dell'art. 39 della L.P. 9/2018 o un volume residenziale non vincolato nelle zone miste – possono essere concentrati su determinati lotti. Nelle zone produttive, anche la possibilità d'uso a destinazioni terziarie può essere concentrata su singoli lotti.

Tutte queste variabili possono incidere in modo signifi-cativo sul valore di mercato di un lotto. Tuttavia, esse forni-scono solo indicazioni limitate sul valore di mercato di un'intera zona o di porzioni più ampie non suddivise, in particolare in assenza di un piano attuativo.

Per tali motivi, l'Ufficio Estimo evidenzia che i valori di riferimento, in relazione a valutazioni specifiche quali quelle concernenti il plusvalore di pianificazione ai sensi dell'art. 19, comma 6, della L.P. 9/2018, devono essere utilizzati con particolare cautela e solo previa attenta ve-rifica dell'effettivo valore di mercato delle aree interes-sate. Ciò soprattutto nei casi in cui a porzioni territoriali di dimensioni ridotte vengano di fatto attribuite carat-teristiche più assimilabili a quelle di un lotto edificabile che non a quelle proprie della zona urbanistica.

In tale contesto normativo, l'Ufficio Estimo ritiene con-forme a una corretta prassi applicativa, ai fini dell'art. 19, comma 6, l'adozione di un valore di mercato che tenga conto quantomeno del valore di riferimento massimo e, ove giustificato, anche di un valore congruo superiore,



hinausgehenden angemessenen Wert umfasst, der unter Anwendung der anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt wird.

MARKTWERT DER ZONE UND DES BAULOSES

Zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung ist die Verwaltung verpflichtet, den Marktwert der Immobilie nach objektiven und überprüfbaren Kriterien unter Beachtung der national und international anerkannten Bewertungsgrundsätze und -standards zu ermitteln.

Der Wert muss nach dem Grundsatz der Marktüblichkeit unter Zugrundelegung eines physiologischen und repräsentativen Kontexts unter Ausschluss außergewöhnlicher oder verzerrender Faktoren ermittelt werden.

Die Anwendung der Vergleichsmethode erfordert insbesondere:

- die Auswahl von Vermögenswerten, die zum gleichen Marktsegment gehören;
- die Homogenität der urbanistischen und rechtlichen Bedingungen;
- den Ausschluss subjektiver Elemente oder Merkmale, die bei der zu bewertenden Immobilie nicht vorhanden sind;
- die Eliminierung von ungewöhnlichen Preisen, die deutlich über oder unter dem Durchschnitt liegen, da sie außerhalb der Bewertungstoleranz liegen;
- den Vergleich mit Preisen, die bei früheren Enteignungen erzielt wurden und nicht gerichtlich angefochten wurden.

UNTERSCHIEDUNG ZWISCHEN ZONE UND BAULOS

Die von der Enteignung betroffene Zone und das einzelne Baulos, das nach der Genehmigung eines Durchführungsplans entstanden ist, stellen rechtlich und wirtschaftlich getrennte Einheiten dar.

Die Enteignung erfolgt in einer Phase vor der Umsetzung der planerischen Umwandlung, wenn:

- Die Baurechte über die gesamte Fläche verteilt sind.
- Die einzelnen Baulose noch nicht definiert und keine spezifischen Volumen zugewiesen sind.
- Die Aufteilung der Erschließungsflächen noch nicht erfolgt ist.
- Noch keine vollständige Infrastruktur besteht.

determinato mediante l'applicazione delle metodologie estimative riconosciute.

VALORE DI MERCATO DELLA ZONA E DEL LOTTO

Ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione è tenuta a individuare il valore venale del bene secondo criteri oggettivi e verificabili, nel rispetto dei principi dell'estimo e degli standard valutativi riconosciuti a livello nazionale e internazionale.

Il valore deve essere determinato in base al principio dell'ordinarietà del mercato, assumendo quale riferimento un contesto fisiologico e rappresentativo, con esclusione di fattori eccezionali o distorsivi.

L'applicazione del metodo comparativo impone in particolare:

- la selezione di beni appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- l'omogeneità delle condizioni urbanistiche e giuridiche;
- l'esclusione di elementi soggettivi o di caratteristiche non presenti nel bene oggetto di stima;
- l'eliminazione di prezzi anomali, significativamente superiori o inferiori alla media, in quanto estranei alla fascia di tolleranza estimale;
- il confronto con i prezzi conseguiti in precedenti espropri e non opposti in giudizio.

DISTINZIONE TRA ZONA URBANISTICA E LOTTO EDIFICABILE

La zona oggetto di esproprio e il singolo lotto edificabile formatosi a seguito dell'approvazione di un Piano di attuazione costituiscono entità giuridicamente ed economicamente distinte.

L'espropriazione interviene in una fase antecedente alla trasformazione attuativa, quando:

- i diritti edificatori risultano distribuiti sull'intera superficie;
- non sono ancora attribuite volumetrie specifiche ai singoli lotti;
- non è avvenuta la ripartizione delle aree di urbanizzazione;
- non sussiste la piena infrastrutturazione.

Das Baulos hingegen ist das Ergebnis eines abgeschlossenen Planungsprozesses mit endgültiger Zuweisung der Bebauungsdichte, Übertragung der aus den Erschließungsflächen resultierenden Volumen und vollständiger Marktfähigkeit als eigenständiger Vermögenswert.

Daraus folgt, dass der Marktpreis eines Bauloses nicht als direkter Parameter für die Festlegung der Entschädigung für die Zone herangezogen werden kann, da es sich um Güter handelt, die sich in unterschiedlichen Stadien der urbanistischen Umgestaltung befinden.

Dieser Grundsatz findet auch eine normative Grundlage in der Verordnung zum Bauwesen gemäß Dekret des Landeshauptmanns vom 26. Juni 2020, Nr. 24. Der Art. 2 definiert die „Gebietsfläche“ (Teil des Gebietes, der Gegenstand eines Eingriffes urbanistischer Umwandlung ist – Zone) sowie den entsprechenden Gebietsbauindex. Ebenso wird dort die „Grundstücksfläche“ (tatsächliche, zur Bebauung bestimmte Fläche – Baulos) mit dem entsprechenden Grundstücksbauindex definiert.

Auch aus dieser normativen Regelung geht klar hervor, dass der Richtwert für die Enteignung einer Fläche, die Gegenstand einer urbanistischen Umwidmung ist, nicht mit dem Wert eines Bauloses verglichen werden kann, der sich erst nach einer Durchführungsplanung ergibt (tatsächliche, zur Bebauung bestimmte Fläche). Maßgeblich ist daher der Wert der Fläche des Planungsgebiets (Zone) unter Bezugnahme auf den entsprechenden territorialen Gebietsbauindex.

PHYSIOLOGISCHER WERTUNTERSCHIED

Die vom Amt für Schätzungen durchgeführten Analysen zeigen, dass die Differenz zwischen dem Wert der Zone und dem Wert des Bauloses in der Regel zwischen 25 % und 35 % liegen kann, was auf die Konzentration der Volumina und die tatsächliche Definition des Durchführungsplans zurückzuführen ist. Weitere Faktoren können diese Differenz zusätzlich erhöhen, beispielsweise die Konzentration einer begünstigenden Nutzungsbestimmung auf einem einzelnen Baulos, das Vorhandensein bestehender Baumasse, die eine Befreiung von der Zahlung der Erschließungsbeiträge ermöglicht, oder ein hoher Anteil von für Infrastrukturen vorgesehenen Flächen im Verhältnis zur gesamten territorialen Fläche der Zone usw.

Il lotto edificabile rappresenta invece il risultato di un processo pianificatorio concluso, con attribuzione definita di capacità edificatoria, conferimento delle volumetrie derivanti dalle aree di urbanizzazione e piena commerciabilità come bene autonomo.

Ne consegue che il prezzo di mercato di un lotto non può essere assunto quale parametro diretto per la determinazione dell'indennità relativa alla zona, trattandosi di beni riferiti a differenti stadi di trasformazione urbanistica.

Tale principio trova un riscontro normativo anche nel Regolamento in materia edilizia, Decreto del Presidente della Giunta Provinciale, n. 24 del 26 giugno 2020. L'Art. 2 definisce la superficie territoriale (porzione di territorio oggetto di trasformazione urbanistica = zona) e il relativo indice di edificabilità. È qui definita anche la superficie fondiaria (superficie reale destinata all'uso edificatorio = lotto) e il relativo indice di edificabilità.

Anche da questo riscontro normativo emerge con evidenza che il valore di riferimento per l'esproprio di una zona oggetto di trasformazione urbanistica non può essere confrontato col valore riscontrabile su un lotto a seguito di pianificazione attuativa (superficie reale destinata all'edificazione). Deve quindi essere preso a riferimento il valore della superficie territoriale (zona) riferito al suo specifico indice di edificabilità territoriale.

DIFFERENZIALE FISIOLOGICO DI VALORE

Le analisi effettuate dall'Ufficio Estimo evidenziano che il differenziale tra valore della zona e valore del lotto può attestarsi, in via ordinaria, su percentuali indicativamente comprese tra il 25% e il 35%, quale effetto della concentrazione delle volumetrie e della definizione attuativa. Altri fattori possono innalzare ulteriormente questo differenziale, ad esempio la concentrazione di una destinazione d'uso premiante su un singolo lotto, una preesistenza volumetrica che consente un esonero dal pagamento di oneri di urbanizzazione, una forte incidenza di aree destinate alle infrastrutture rispetto all'intera superficie territoriale di zona, ecc.

Daher stellt das festgestellte Vorhandensein von Marktpreisen für Baulose, die über den für die Zone ermittelten Werten liegen, kein geeignetes Element dar, um eine Unterbewertung der Entschädigung nachzuweisen, sondern ist vielmehr als physiologischer Effekt des unterschiedlichen Stadiums der baulichen Umwandlung des Gutes zu werten.

Die automatische Angleichung der beiden Werte würde im Gegenteil zu einer unzulässigen Doppelbewertung führen, indem die Zone wirtschaftliche Vorteile zugeschrieben würden, die einer späteren Phase eigen sind und zum Zeitpunkt der Enteignung noch nicht realisiert waren.

ERMITTLUNG DES REGULÄREN REFERENZMARKTES

In bestimmten Gebieten, die durch eine hohe Attraktivität oder besonders ausgeprägte Marktdynamiken gekennzeichnet sind, werden deutlich über dem gewöhnlichen Durchschnitt liegende Kauf- und Verkaufspreise verzeichnet.

Solche Dynamiken werden mitunter durch spekulative Phänomene oder durch die Zuführung von Kapital beeinflusst, das nicht unmittelbar auf die lokalen wirtschaftlichen Fundamentaldaten (ordentliche Rentabilität, durchschnittliche Einkommenskapazität des Gebiets, primäre Wohnraumnachfrage) zurückzuführen ist. Dies führt zur Bildung von Preisen, die erheblich vom Konzept eines gewöhnlichen Marktes abweichen.

Für Zwecke der öffentlichen Bewertung ist der Verkehrswert unter Bezugnahme auf einen normal funktionierenden (nicht verzerrte Bedingungen) und repräsentativen Markt zu bestimmen, der auf transparenten und verallgemeinerbaren wirtschaftlichen Bedingungen beruht. Dabei ist zu vermeiden, Marktsegmente als Referenz heranzuziehen, die durch außergewöhnliche oder nicht strukturelle Dynamiken gekennzeichnet sind.

Die Heranziehung solcher Werte als Maßstab für die Festsetzung von Enteignungsentschädigungen würde das Risiko bergen, verzerrende Effekte in den Bereich des Verwaltungshandelns zu übertragen, die aus Marktsegmenten mit expansiven Dynamiken resultieren, welche nicht auf die lokalen wirtschaftlichen Fundamentaldaten zurückzuführen und nicht repräsentativ für einen ordentlichen und physiologischen Markt sind.

In solchen Kontexten kann die Preisbildung durch Kapitalflüsse und Allokationslogiken beeinflusst werden, die der primären Nachfrage und der sozialen Funktion des

Pertanto, la riscontrata presenza sul mercato di prezzi di lotti superiori rispetto ai valori determinati per la zona non costituisce elemento idoneo a dimostrare una sottovalutazione dell'indennità, ma rappresenta un effetto fisiologico del diverso stadio di trasformazione del bene.

L'assimilazione automatica dei due valori comporterebbe al contrario una duplicazione impropria della valorizzazione, attribuendo alla zona benefici economici propri di una fase successiva e non ancora realizzata al momento dell'ablazione.

INDIVIDUAZIONE DEL MERCATO ORDINARIO DI RIFERIMENTO

In taluni ambiti territoriali caratterizzati da elevata attrattività o da dinamiche di mercato particolarmente accentuate, si registrano valori di compravendita significativamente superiori alla media ordinaria.

Tali dinamiche risultano talvolta influenzate da fenomeni di natura speculativa o dall'immissione di capitali non direttamente riconducibili ai fondamentali economici locali (redditività ordinaria, capacità reddituale media del territorio, domanda abitativa primaria), con conseguente formazione di prezzi che si discostano in misura rilevante dal concetto di mercato ordinario.

Ai fini estimativi pubblici, il valore venale deve essere determinato con riferimento a un mercato fisiologico (condizioni non alterate) e rappresentativo, fondato su condizioni economiche trasparenti e generalizzabili, evitando di assumere quale parametro segmenti caratterizzati da dinamiche eccezionali o non strutturali.

L'assunzione di tali valori come parametro per la determinazione delle indennità di esproprio comporterebbe il rischio di trasferire nell'ambito dell'azione amministrativa effetti distorsivi derivanti da segmenti di mercato caratterizzati da dinamiche espansive non riconducibili ai fondamentali economici locali e non rappresentative di un mercato ordinario e fisiologico.

In tali contesti, la formazione del prezzo può risultare influenzata da flussi di capitale e da logiche allocative estranee alla domanda primaria e alla funzione sociale



Gutes fremd sind, was zu einer erheblichen Abweichung von Werten führt, die Ausdruck einer ordentlichen und strukturell ausgewogenen Gebietsentwicklung sind.

Die Verwendung solcher Daten als Referenz für die Entschädigungsfestsetzung, würde eine Verschiebung im Handeln der öffentlichen Verwaltung bedeuten, die Werte heranzieht, die in Kontexte generiert werden, die nicht zur Gänze kohärent mit der urbanistischen Planung, Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und Objektivität sind, die für die Entschädigung gewährleistet bleiben müssen.

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN GRUNDSÄTZEN DER VERWALTUNGSHANDSLUNG

Die Festsetzung der Entschädigung muss das Gleichgewicht gewährleisten zwischen:

- dem Recht des Enteigneten auf eine angemessene Entschädigung;
- dem öffentlichen Interesse an einer ordnungsgemäßen Verwaltung der finanziellen Mittel;
- der systematischen Kohärenz der im Laufe der Zeit angewandten Bewertungskriterien.

Der unmittelbare Vergleich von Preisen für Baulose, die erst nach der Durchführungsplanung gebildet wurden, als Referenzmaßstab würde zu einer fortschreitenden strukturellen Entkopplung zwischen dem Wert der Zone und dem Wert des einzelnen Baulose führen und einen selbstreferenziellen wertsteigernden Mechanismus erzeugen, der weder mit den Grundsätzen der Wertermittlung noch mit dem Kriterium der Marktüblichkeit vereinbar ist.

Dies würde zu einem wiederholten Anpassungsprozess der Vergütungen der Baulose führen, die ihrer Natur nach und aus den oben dargelegten Gründen Nutzen- und Entwicklungspotenziale enthalten, die bereits auf der Ebene der Planung konzentriert wurden und nicht der Entstehungsphase der Zone zuzurechnen sind.

SCHLUSSFOLGERUNG

Die in dem vorliegenden Dekret enthaltenen Bewertungen, stellen die Ausübung technischen Ermessens durch die Verwaltung dar, das auf wissenschaftlichen Kriterien der Bewertungslehre beruht und mittels eines ausdrücklichen, kohärenten und überprüfbaren logischen Verfahrens vorgenommen wurde.

Nach gefestigten Grundsätzen der Rechtsprechung sind solche Bewertungen ausschließlich im Hinblick auf

del bene, con conseguente scostamento significativo rispetto ai valori espressivi di una gestione ordinaria e strutturalmente equilibrata del territorio.

L'utilizzo di tali dati come riferimento indennitario determinerebbe una traslazione nell'azione pubblica di valori generati in contesti non pienamente coerenti con la pianificazione urbanistica e con i principi di proporzionalità ed equità che devono presidiare la determinazione dell'indennità.

COERENZA CON I PRINCIPI DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA

La determinazione dell'indennità deve garantire l'equilibrio tra:

- il diritto dell'espropriato a un'equa compensazione;
- l'interesse pubblico alla corretta gestione delle risorse finanziarie;
- la coerenza sistematica dei criteri estimativi applicati nel tempo.

L'assunzione quale parametro diretto del prezzo di lotti formati successivamente alla pianificazione attuativa determinerebbe un progressivo disallineamento strutturale tra valore della zona e valore del lotto, generando un meccanismo incrementale autoreferenziale non coerente con i principi dell'estimo e con il criterio dell'ordinarietà di mercato.

Ne deriverebbe un processo di adeguamento reiterato dei valori indennitari ai prezzi dei lotti, i quali, per loro natura e per le ragioni sopra esposte, incorporano utilità e potenzialità già concentrate in sede attuativa e non riferibili alla fase iniziale della zona.

CONCLUSIONI

Le valutazioni estimative contenute nel presente decreto costituiscono espressione di discrezionalità tecnica esercitata dall'Amministrazione sulla base di criteri scientifici propri della disciplina estimativa, mediante un procedimento logico esplicito, coerente e verificabile.

Secondo consolidati principi giurisprudenziali, tali valutazioni sono sindacabili esclusivamente nei limiti della



augenscheinliche Widersprüchlichkeit, Unangemessenheit, Tatsachenverkennung oder offensichtlich methodische Fehler überprüfbar; es ist dem Gericht verwehrt, seine eigene technische Bewertung an die Stelle jener der Verwaltung zu setzen, sofern diese angemessen begründet ist und den diesbezüglichen Kriterien entspricht. Im vorliegenden Fall beruht der angewandte methodische Ansatz auf objektiven Voraussetzungen sowie auf einer Analyse, die mit den Grundsätzen der Marktüblichkeit und der Unterscheidung zwischen Baulos und Baugebieten im Einklang steht.

Die Festsetzung der Entschädigung hat den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Wirksamkeit und ordnungsgemäßen Verwaltungstätigkeit zu entsprechen, wobei sowohl Unterbewertungen, die das Recht des Enteigneten beeinträchtigen, als auch ungerechtfertigte Überbewertungen zu vermeiden sind, da letztere negative Auswirkungen auf das finanzielle Gleichgewicht der Körperschaft haben könnten.

Die Anwendung der oben genannten Kriterien dient daher dem Zweck, Verzerrungseffekte bei der Festsetzung der Entschädigungswerte zu verhindern und das öffentliche Interesse unter Wahrung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit zu schützen.

Diese Begründung ist integraler und wesentlicher Bestandteil des vorliegenden Dokuments.

manifesta illogicità, irragionevolezza, travisamento dei fatti o errore metodologico macroscopico, non potendo il giudice sostituire la propria valutazione tecnica a quella dell'Amministrazione qualora questa risulti adeguatamente motivata e conforme ai criteri di riferimento. Nel caso di specie, il percorso metodologico adottato risulta fondato su presupposti oggettivi e su un'analisi coerente con i principi dell'ordinarietà del mercato e della distinzione tra zona edificabile e lotto edificabile.

La determinazione dell'indennità deve rispondere ai principi di economicità, efficacia e buon andamento dell'azione amministrativa, evitando sia sottovalutazioni lesive del diritto dell'espropriato, sia sopravvalutazioni non giustificate che potrebbero incidere negativamente sull'equilibrio finanziario dell'Ente.

L'adozione dei criteri sopra richiamati risponde pertanto all'esigenza di prevenire effetti distorsivi nella determinazione dei valori indennitari e di tutelare l'interesse pubblico, nel rispetto dei principi di proporzionalità e ragionevolezza.

La presente motivazione costituisce parte integrante e sostanziale del provvedimento

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Sichtvermerke gemäß Art. 13 des LG Nr. 17/1993 über die fachliche, verwaltungsgemäße und buchhalterische Verantwortung

Visti ai sensi dell'art. 13 della L.P. 17/1993 sulla responsabilità tecnica, amministrativa e contabile

Der Amtsdirektor
Il Direttore d'Ufficio

BEGA PAOLO

27/03/2026

Es wird bestätigt, dass diese analoge Ausfertigung, bestehend - ohne diese Seite - aus 17 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: Paolo Bega

Si attesta che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue parti al documento informatico originale da cui è tratta, costituito da 17 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:

Am 30/03/2026 erstellte Ausfertigung

Copia prodotta in data 30/03/2026

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

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.

Ausstellungsdatum

Data di emanazione

27/03/2026

Diese Ausfertigung entspricht dem Original

Per copia conforme all'originale

Datum/Unterschrift

Data/firma