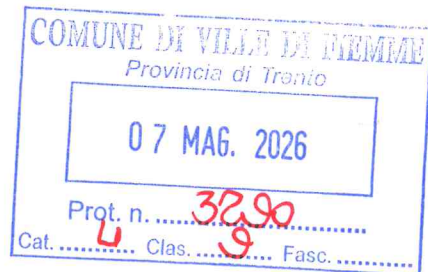


**Provincia Autonoma
di Trento**

Comune di Ville di Fiemme



OGGETTO

Perizia di stima per la determinazione del canone da porre a base d'asta circa la concessione per la coltivazione del materiale della cava di inerti denominata Bancoline nel Comune di Ville di Fiemme

Geol. Andrea Fontanari
Iscrizione Albo Geologi n. 290
Via dei Caldonazzi, 64 Fraz.Serso
Pergine Valsugana 38057 (TN)
Cell.3408797231
andrea.fontanari@gmail.com



APRILE 2026

OGGETTO

Perizia di stima per la determinazione del canone da porre a base d'asta per la futura gara circa la concessione all'estrazione del materiale della cava di inerti denominata di proprietà Comunale denominata Bancoline nel Comune di Ville di Fiemme.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL GIACIMENTO

La cava è inserita all'interno del PPUSM ed è contraddistinta dalla tavola n.121 (fig.1). L'area di cava è posta interamente all'interno della p.f.2418/1 C.C.Varena di proprietà Comunale.

Dal punto di vista del PRG in vigore l'area cava attualmente (variante 2019-2020 in fig.2) è classificata come area estrattiva, nella porzione sud-orientale è presente come tematismo aggiuntivo in sovrapposizione all'area di cava un'area produttiva del settore secondario mentre la restante superficie di cava presenta una destinazione finale a bosco.

Il giacimento denominato Bancoline è posto in Val di Fiemme, a nord dell'abitato di Varena, lungo le pendici sud-orientali del Corno Nero tra le quote 1375 e 1445 m s.l.m. allo sbocco della val di Gambis che dal passo Lavazè giunge fino all'abitato di Varena, sul fondovalle scorre l'omonimo rio.

L'area di cava è attiva fin dagli anni '60 ed è rappresentata da un potente deposito alluvionale-fluvioglaciale impostatosi a partire dall'ultima glaciazione costituito da alternanze di sabbie e ghiaie con alternanza di livelli a diversa morfometria, pezzature maggiori sono presenti in bassa percentuale, nel deposito è presente una discreta frazione limosa storicamente compresa tra l'8-10%.

La natura del deposito è prevalentemente porfirica, rappresentata dall'ignimbrite riolitica della formazione di Ora affiorante diffusamente nel gruppo montuoso posto a monte del sito in esame.

L'area oggetto della concessione presenta una superficie totale pari a 70.588 mq ed è suddivisa in area di coltivazione, area di ripristino, piazzali di lavorazione e deposito ed area per attività di recupero inerti (deposito e trattamento). Dall'analisi dei progetti precedenti (in particolare la "variante della cava di inerti "Bancoline" nel Comune di Varena del dicembre 2016 a firma del P.M.Bertolini) le superfici adibite a piazzali e deposito materiali risultano pari a 10.000 mq a cui si aggiunge la superficie adibita all'attività di recupero inerti che risulta pari a 2.850 mq.

Attualmente nell'area sono presenti un impianto fisso di frantumazione e selezione del materiale inerte e delle materie prime seconde, un impianto di vagliatura e lavaggio

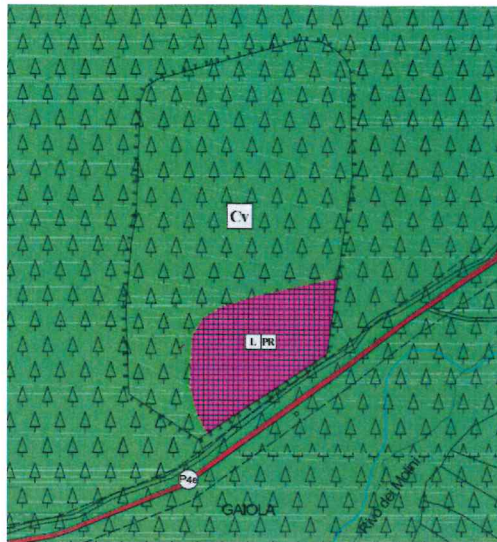
del materiale inerte, un impianto di decantazione e recupero dei limi di lavaggio con filtropressa, un capannone in muratura adibito a magazzino e ricovero automezzi, un impianto per la produzione di conglomerati cementizi e locali in muratura adibiti a spogliatoio, mensa, magazzino ed ufficio.

Impianti e strutture non direttamente riferite alla lavorazione del materiale estratto sono state oggetto di autorizzazione edilizie (n.34/22 del 30/08/2022 e n.10/23 del 14/03/2023).

L'attività di recupero inerti è autorizzata con DGP n.1404 d.d.1/08/2014.



Fig.1 estratto della tavola del PPUSM relativa alla cava Bancoline



AREA PRODUTTIVA DEL SETTORE SECONDARIO



L locale esistente
L PR locale di progetto

D104 art. 36
D105 art. 37

AREA ESTRATTIVA



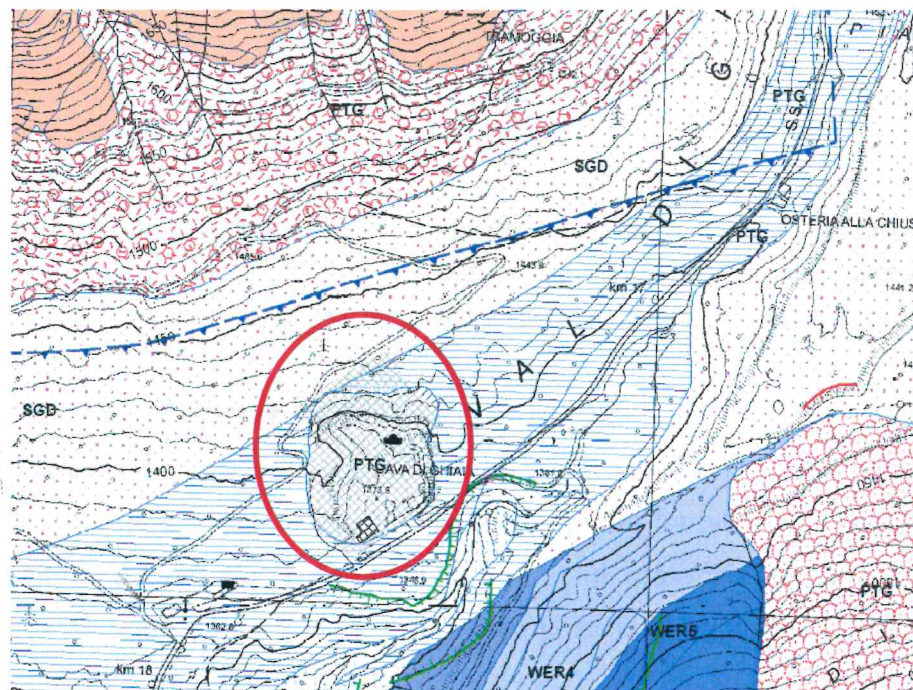
Cv estrattiva all' aperto L108 art. 38 bis

AREA A BOSCO



E106 art. 46

Fig.2 estratto del PRG di Varena (2019-2020)



- Deposito alluvionale e/o fluvioglaciale
- Deposito glaciale (till indifferenziato)
- PTG - SINTEMA POSTGLACIALE ALPINO
- SGD - SINTEMA DEL GARDA
- ORA - FORMAZIONE DI ORA
- WER4 - FORMAZIONE DI WERFEN - Membro di Siusi
- WER5 - FORMAZIONE DI WERFEN - Oolite a gasteropodi

Fig.3 estratto della carta geologica redatta dalla PAT con evidenziata l'area di cava

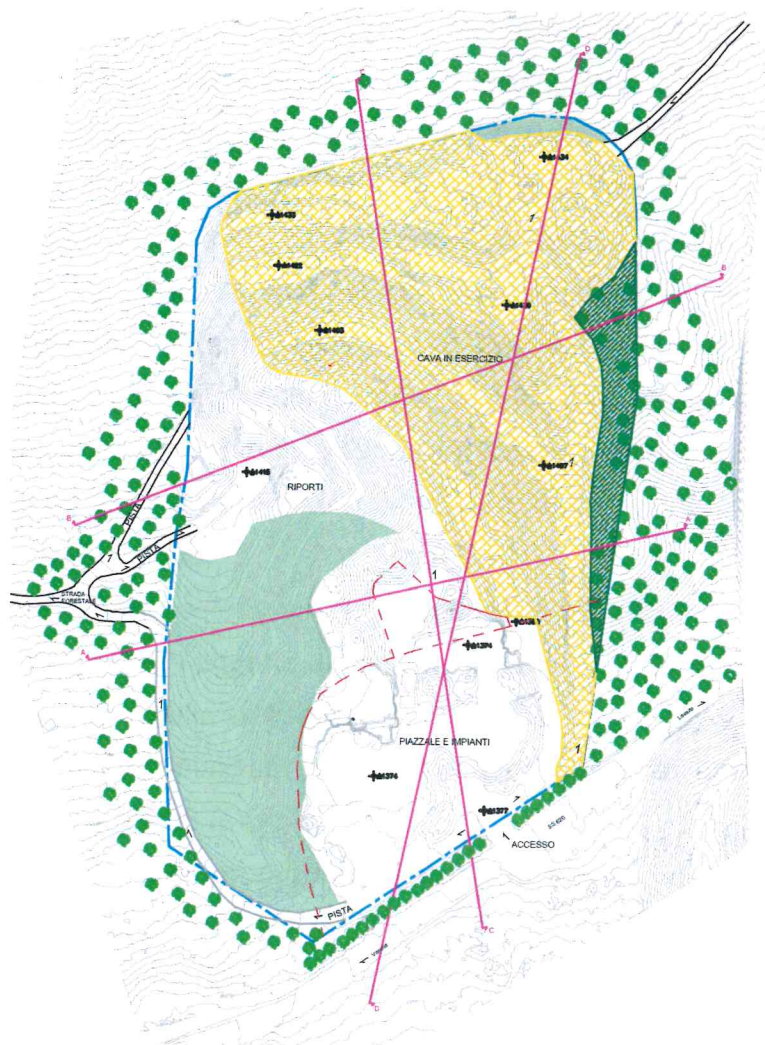


Fig.4 Planimetria dello stato di fatto riportata nel progetto di massima dell'utilizzo estrattivo dell'area "Bancoline" redatto nel dicembre 2025 da P.M.Bertolini Mario. Tratteggiate in rosso le aree adibite a piazzali per deposito, impianti di lavorazione e recupero rifiuti.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

La legge provinciale 7 del 2006 (Legge Cave), all'art.12 stabilisce che la concessione delle aree di proprietà comunale deve essere assegnata tramite una gara che esplicita il prezzo unitario a base d'asta riferito al metro cubi di materiale da estrarre. Il canone annuo di concessione è determinato dal prezzo unitario di aggiudicazione applicato al volume di materiale estratto nell'anno.

All'interno della Legge Cave non vengono riportati i criteri per il calcolo del canone delle cave che estraggono materiale diverso da quello lapideo porfirico.

Per la determinazione del canone da porre a base d'asta si deve quindi fare riferimento ai canoni determinati nella precedente relazione di stima redatta dal P.I.E.Soppelsa Lorenzo comparati con altre realtà estrattive attive in Provincia,

unitamente all'analisi dei prezzi di listino dei materiali inerti delle Ditte che operano in val di Fiemme ed alle conoscenze tecniche del sottoscritto.

La perizia di stima precedente redatta il 28/04/2016 riportava la seguente tipologie di canone relativamente alla concessione della cava Bancoline:

- canone per il materiale estratto calcolato a mc in banco e pari a 1.77 E/mc fino alla soglia di 22.000 mc di scavo annuale che rappresentava anche il valore medio di escavazione (determinato tramite differenza tra due rilievi dello stato di fatto);
- canone maggiorato per il materiale estratto per la quota eccedente i 22.000 mc annui calcolato a mc in banco e pari a 2.10 E/mc per il volume di materiale fino a 24.000 mc e 2.40 E/mc per il volume eccedente i 24.000 mc (determinato tramite differenza tra due rilievi dello stato di fatto);
- canone per il materiale conferito per le attività di ripristino calcolato a mc di materiale di riporto allocato nell'area oggetto di ripristino e pari a 0.32 E/mc (determinato tramite differenza tra due rilievi dello stato di fatto);
- canone per l'affitto dei piazzali utilizzati per deposito e lavorazione dei materiali, calcolato a mq e pari a 1.33 E/mc;
- canone fisso per mancata produzione di legname e spese di gestione a carico del Comune e pari a 4.200 Euro.

VERIFICA DEL CANONE

Dal momento che i canoni precedentemente riportati erano stati determinati al termine di aprile 2016, questi devono essere aggiornati alla data attuale applicando l'indice ISTAT dei prezzi al consumo. In particolare applicando gli indici da giugno 2016 e febbraio 2026 (ultimo aggiornamento disponibile) i canoni risultano così aggiornati:

- canone per il materiale estratto calcolato a mc in banco e pari a 2.17 E/mc fino alla soglia di 22.000 mc di scavo annuale che rappresentava e rappresenta anche il valore medio di escavazione del giacimento (determinato tramite differenza tra due rilievi dello stato di fatto);
- canone maggiorato per il materiale estratto per la quota eccedente i 22.000 mc annui calcolato a mc in banco e pari a 2.57 E/mc per il volume di materiale fino a 24.000 mc e 2.94 E/mc per il volume eccedente i 24.000 mc (determinato tramite differenza tra due rilievi dello stato di fatto);
- canone per il materiale conferito per le attività di ripristino calcolato a mc di materiale di riporto allocato nell'area oggetto di ripristino e pari a 0.39 E/mc (determinato tramite differenza tra due rilievi dello stato di fatto);

-canone per l'affitto dei piazzali utilizzati per deposito e lavorazione dei materiali, calcolato a mq e pari a 1.63 E/mq che dai dati riportati nella relazione tecnica a supporto della variante progettuale redatta nel 2016 risultano estendersi per una superficie di 12.850 mq comprensiva dell'area interessata dall'attività di recupero degli inerti;

In questa sede si ritiene di eliminare il canone fisso annuale per la mancata produzione di legname e per le spese di gestione a carico del Comune in quanto la mancata produzione di legname risulta ampiamente compensata dal canone derivato dai materiali scavati, apportati e quello derivato dagli affitti dei piazzali.

Per quanto riguarda le spese di gestione (come ad esempio l'esecuzione di rilievi per la determinazione del volume estratto, spese di progettazione, etc...) queste verranno richieste dall'Amministrazione alla Ditta concessionaria qualora effettivamente sostenute.

I valori a base d'asta relativi al materiale estratto risultano congrui tenendo conto della posizione della cava che risulta posta in una valle laterale del Trentino, lontana dall'asse principale della Val d'Adige dove il mercato del materiale inerte risulta più attivo. La natura porfirica del deposito determina maggiori oneri dal punto di vista dell'usura dei macchinari rispetto ai giacimenti di materiale calcareo ed inoltre il quantitativo di materiale fine (limo) tra l'8-10% determina costi maggiori dovuti al lavaggio e gestione dei limi.

I valori a base d'asta risultano inoltre congrui rispetto al valore medio dei materiali inerti derivato dall'analisi dei listini delle Ditte che operano in valle.

CONTRIBUTO ANNUALE

La legge provinciale 7 del 2006 (Legge Cave), all'art.15 stabilisce che la coltivazione delle cave è soggetta al pagamento di un contributo annuale quale compensazione dei maggiori oneri sostenuti dalla comunità per effetto dell'attività estrattiva. Il contributo è proporzionato al volume annuale ed è stabilito dal regolamento di esecuzione rappresentato dal d.p.p.26/09/2013 dove veniva individuato un importo di 0.10 E/mc da aggiornare annualmente dal comune nei limiti delle variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativo al mese di settembre dell'anno precedente. In particolare aggiornando il valore al settembre 2025 risulta un contributo di 0.12 E/mc.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente riportato i valori del canone da porre a base d'asta per la concessione alla coltivazione della cava "Bancoline" risultano i seguenti:

-2.17 E/mc canone per il materiale estratto calcolato a mc in banco fino alla soglia di 22.000 mc di scavo annuale che rappresentava e rappresenta anche il valore medio di escavazione del giacimento (determinato tramite differenza tra due rilievi dello stato di fatto);

-2.57 E/mc canone maggiorato per il materiale estratto per la quota eccedente i 22.000 mc annui calcolato a mc in banco per il volume di materiale fino a 24.000 mc.

-2.94 E/mc canone per il volume di materiale estratto eccedente i 24.000 mc;

-0.39 E/mc canone per il materiale conferito per le attività di ripristino calcolato a mc di materiale di riporto allocato nell'area oggetto di ripristino (determinato tramite differenza tra due rilievi dello stato di fatto);

-1.63 E/mq canone per l'affitto dei piazzali utilizzati per deposito e lavorazione dei materiali, calcolato a mq che dai dati riportati nella relazione tecnica a supporto della variante progettuale redatta nel 2016 risultano estendersi per una superficie di 12.850 mq comprensiva dell'area interessata dall'attività di recupero degli inerti;

Il valore a mq dei piazzali non comprende l'utilizzo del terreno per attività diverse a quelle di coltivazione della cava. In seguito alla conclusione della fase di gara potrà essere applicata una maggiorazione alle superfici in area produttiva utilizzate con attività differenti dalla coltivazione e lavorazione del materiale di cava.

Geol.Andrea Fontanari





**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
PERGINE VALSUGANA**

VERBALE DI ASSEVERAZIONE n. 188 / 1026 R.G.

Il giorno 06/05/2026, avanti al Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Pergine Valsugana (TN), è personalmente comparso il/la signor /a Andrea Fontanari nato/a a Trento il 09/11/1989 residente a Pergine Valsugana via/piazza/local. dei Caldonazzi, 64-fraz.Serso

codice fiscale FNTNDR89S09L378A

identificato/a mediante

conoscenza personale

esibizione di C.I. N. CA27194SC rilasciato da Ministero dell'Interno

il 19/04/2024 / valido fino al 09/11/2033

il/la quale mi chiede di asseverare mediante giuramento la suesesa perizia.

Ammonito/~~a~~ ai sensi di legge, lo/a stesso presta giuramento di rito ripetendo la formula:

**"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO
ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO
DI FARE CONOSCERE LA VERITÀ"**

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appresso.

IL CANCELLIERE
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
dott.ssa Manuela Holler



IL PERITO

Al R