

STADTGEMEINDE BRUNECK
Autonome Provinz Bozen-Südtirol



CITTÀ DI BRUNICO
Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige

Beschluss des
Gemeindeausschusses

Delibera della
giunta comunale

Sitzung vom I riunione del
12.10.2026

Uhr I ore
16:00

Anwesend sind I sono presenti:

			A.	(*)	F.
Bruno Wolf	Der Bürgermeister	Il sindaco			
Antonio Bovenzi	Der Vizebürgermeister	Il vicesindaco			
Julia Engl	Die Stadträtin	L'assessora	X		
Lukas Neumair	Der Stadtrat	L'assessore			
Hannes Niederkofler	Der Stadtrat	L'assessore			
Stefanie Peintner	Die Stadträtin	L'assessora			
Daniel Schönhuber	Der Stadtrat	L'assessore			

A. =
F.=

abwesend bei der Sitzung | assente alla riunione
nimmt mittels Fernzugang teil | prende parte in modalità remota

(*)
=

abwesend bei der Behandlung und Abstimmung dieses Gegenstandes
assente durante la trattazione e la votazione del presente oggetto

Schriftführer: der Generalsekretär, Herr

Segretario: il segretario generale, signor

Paul Bergmeister

Vorsitzende/r:

Presidente:

Bruno Wolf

in der Eigenschaft als Bürgermeister.

in qualità di sindaco.

Gegenstand:

Vermögen. Räumlichkeit für den Schank- und Speisebetrieb im Erdgeschoss des Rathauses. Abtretung des Pachtvertrages von der Einzelfirma Hubert Kastlunger an die Einzelfirma Gaspare Balistreri

Oggetto:

Patrimonio. Locale per l'esercizio di somministrazione di pasti e bevande al pianoterra del Municipio di Brunico. Cessione del contratto di affitto dalla ditta individuale Hubert Kastlunger alla ditta individuale Gaspare Balistreri

Vermögen. Räumlichkeit für den Schank- und Speisebetrieb im Erdgeschoss des Rathauses. Abtretung des Pachtvertrages von der Einzelfirma Hubert Kastlunger an die Einzelfirma Gaspare Balistreri

Der Gemeindevausschuss hat mit Beschluss Nr. 102 vom 10.03.2025 die Verpachtung der Räumlichkeit für den Schank- und Speisebetrieb im Erdgeschoss des Rathauses Bruneck (Café im Rathaus - m.A. 3 der Bp. 1790 K.G. Bruneck) öffentlich ausgeschrieben und mit Beschluss Nr. 186 vom 07.04.2025 den definitiven Zuschlag an das Einzelunternehmen Hubert Kastlunger erteilt.

Anschließend wurde in Durchführung des Beschlusses des Gemeindevausschusses Nr. 232 vom 30.04.2025 mit dem Einzelunternehmen Hubert Kastlunger der Pachtvertrag Rep. Nr. 2712 PU vom 18.06.2025, registriert am 25.06.2025 unter Nr. 598, Serie 3, mit einer Laufzeit von 6 Jahren mit Beginn 01.07.2025 bis 30.06.2031, mit der Möglichkeit der Verlängerung für weitere 6 Jahre, abgeschlossen.

Hubert Kastlunger hat mit begründetem Schreiben vom 27.07.2026 mitgeteilt, dass er das Café im Rathaus nicht mehr weiterführen kann und um das Einverständnis zur Abtretung des Pachtvertrages an einen Dritten ersucht.

Mit Schreiben vom 28.07.2026 hat der Generalsekretär mitgeteilt, dass dafür das grundsätzliche Einverständnis der Gemeinde vorliegt.

Hubert Kastlunger hat im Einzelunternehmen Gaspare Balistreri einen geeigneten Nachfolger gefunden.

Das Einzelunternehmen Gaspare Balistreri hat das Café im Rathaus besichtigt und ist bereit, zu denselben Bedingungen in den bestehenden Pachtvertrag mit der Stadtgemeinde Bruneck einzutreten.

Bürgermeister Bruno Wolf befürwortet die Abtretung des Pachtvertrages an das Einzelunternehmen Gaspare Balistreri und schlägt vor, diese formell zu beschließen.

In Kenntnis der positiven Gutachten im Sinne des Art. 185 und des Art. 187 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. Nr. 2 vom 03.05.2018:

- fachliches Gutachten mit dem elektronischen Fingerabdruck: il8KnoWFFpMHWf8/mbwAcM-I0AFwxdNumHDy/FySeRUc=
- buchhalterisches Gutachten mit dem elektronischen Fingerabdruck: JLZkBhgW+arZNN7NR-NU4NDtNN4YZZZ+5BfVmd//fe0I=

Aufgrund

- des Einheitlichen Strategiedokuments 2026 – 2028 i.g.F., des Haushaltsvoranschlags des laufenden Finanzjahres i.g.F. und des Haushaltsvollzugsplanes i.g.F.;
- der Satzung der Stadtgemeinde Bruneck i.g.F.;
- der Verordnung über das Rechnungswesen i.g.F.;

Patrimonio. Locale per l'esercizio di somministrazione di pasti e bevande al pianoterra del Municipio di Brunico. Cessione del contratto di affitto dalla ditta individuale Hubert Kastlunger alla ditta individuale Gaspare Balistreri

Con delibera della giunta comunale n. 102 del 10/03/2025 la giunta comunale ha indetto una gara pubblica per la concessione in affitto del locale per l'esercizio di somministrazione di pasti e bevande al pianoterra del Municipio (Caffè nel Municipio – p.m. 3 della p.ed. 1790 C.C. Brunico) e con delibera n. 186 del 07/04/2025 ha assegnato l'aggiudicazione definitiva alla ditta individuale Hubert Kastlunger.

Successivamente, in attuazione della delibera della giunta comunale n. 232 del 30/04/2025, con la ditta individuale Hubert Kastlunger è stato stipulato il contratto di affitto Rep. n. 2712 PU del 18/06/2025 – registrato il 25/06/2025 al n. 598, serie 3 – avente una durata di 6 anni (dal 01/07/2025 al 30/06/2031) con la possibilità di proroga per ulteriori 6 anni.

Con lettera motivata del 27/07/2026, Hubert Kastlunger ha comunicato di non poter più proseguire la gestione del Caffè nel Municipio e ha richiesto il consenso alla cessione del contratto di affitto a un terzo.

Con lettera del 28/07/2026, il segretario generale ha comunicato che sussiste il consenso di massima del Comune al riguardo.

Hubert Kastlunger ha trovato un successore adatto nella ditta individuale Gaspare Balistreri.

La ditta individuale Gaspare Balistreri ha effettuato un sopralluogo nel Caffè del Municipio ed è disposta a subentrare nel contratto di affitto in essere con la Città di Brunico alle stesse condizioni.

Il sindaco Bruno Wolf è favorevole alla cessione del contratto di affitto alla ditta individuale Gaspare Balistreri e propone di formalizzare la cessione del contratto con delibera.

Visti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 185 e dell'art. 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. n. 2 del 03/05/2018:

- parere tecnico con l'impronta digitale: il8KnoWFFpMHWf8/mbwAcMI0AFwxdNumHDy/FySeRUc=
- parere contabile con l'impronta digitale: JLZkBhgW+arZNN7NRNU4NDtNN4YZZZ+5BfVmd//fe0I=

Visti

- il Documento unico di programmazione 2026 – 2028 nel testo vigente, il bilancio di previsione dell'anno finanziario corrente nel testo vigente e il piano esecutivo di gestione nel testo vigente;
- lo statuto della Città di Brunico nel testo vigente;
- il regolamento di contabilità nel testo vigente;

- des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (Regionalgesetz Nr. 2 vom 03.05.2018 i.g.F.);
- des Landesgesetzes Nr. 25 vom 12.12.2016 „Buchhaltungs- und Finanzordnung der Gemeinden und Bezirksgemeinschaften“ i.g.F.;

b e s c h l i e ß t

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

einstimmig durch Handerheben:

- 1) Die Abtretung des Pachtvertrages Rep. Nr. 2712 PU vom 18.06.2025 vom Einzelunternehmen Hubert Kastlunger an das Einzelunternehmen Gaspare Balistreri, MwSt.-Nr. 03182800841, wird genehmigt.

- 2) Das Einzelunternehmen Gaspare Balistreri tritt mit Wirkung 01.11.2026 in den Pachtvertrag Rep. Nr. 2712 PU vom 18.06.2025 zu den dort vorgesehenen Bedingungen ein:

Pachtgegenstand: m.A. 3 der Bp. 1790 K.G. Bruneck (Café im Erdgeschoss samt Keller im 1. Untergeschoss des Rathauses).

Vertragsdauer: Der Pachtvertrag wird mit Wirkung 01.11.2026 abgetreten, endet am 30.06.2031 und kann bei Fälligkeit um weitere 6 Jahre verlängert werden.

Rücktrittsrecht des Pächters: Der Pächter kann in jedem Fall auch vor Vertragsablauf vom Vertrag zurücktreten, muss dies aber mittels zertifizierter E-Mail mindestens sechs Monate vorher mitteilen.

Pachtzins: Der monatliche Pachtzins beträgt € 2.433,60 zuzüglich 22 % MwSt., zu zahlen in vorschüssigen Monatsraten innerhalb 5. eines jeden Monats. Der Pachtzins wird jährlich im Ausmaß von 100 % an den ISTAT-Wert des Vorjahres angepasst.

Nebenspesen: Sämtliche Nebenspesen (wie z.B. Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Müll u.a.) gehen gänzlich zu Lasten des Pächters, welcher dafür einen eigenen Vertrag abschließen muss.

Für die restlichen Führungsspesen des Gebäudes sowie die allgemeinen Wartungs- und Reinigungsarbeiten wird ein monatlicher pauschaler Betrag von € 150,00 zuzüglich 22 % MwSt. eingefordert.

Instandhaltung: Die ordentliche Instandhaltung ist zu Lasten des Pächters, die außerordentliche Instandhaltung geht zu Lasten der Stadtgemeinde Bruneck.

Bankgarantie: Als Garantie für die Beachtung aller Obliegenheiten und Verpflichtungen, die sich aus dem Vertrag ergeben sowie auch zur Sicherstellung im Falle eines Rücktrittes oder

- il Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige (legge regionale n. 2 del 03/05/2018 nel testo vigente);
- la legge provinciale n. 25 del 12/12/2016 “Ordinamento finanziario e contabile dei comuni e delle comunità comprensoriali” nel testo vigente;

LA GIUNTA COMUNALE

d e l i b e r a

ad unanimità dei voti espressi per alzata di mano:

- 1) La cessione del contratto di affitto Rep. n. 2712 PU del 18/06/2025 dalla ditta individuale Hubert Kastlunger alla ditta individuale Gaspare Balistreri, Partita IVA 03182800841, viene approvata.

- 2) Con effetto dal 01/11/2026 la ditta individuale Gaspare Balistreri subentra nel contratto di affitto Rep. n. 2712 PU del 18/06/2025 alle stesse condizioni ivi indicate:

Oggetto dell'affitto: p.m. 3 della p.ed. 1790 C.C. Brunico (Caffè al pianoterra con cantina al 1° piano scantinato del municipio).

Durata del contratto: Il contratto viene ceduto con effetto 01/11/2026, termina in data 30/06/2031 e può essere prorogato per ulteriori 6 anni alla scadenza.

Facoltà di recesso dell'affittuario: L'affittuario può in ogni caso recedere dal contratto di affitto anche prima della scadenza dandone preavviso tramite posta elettronica certificata almeno sei mesi prima.

Canone di affitto: il canone di affitto mensile è pari a € 2.433,60 più 22% IVA da pagare in rate mensili anticipate entro il 5 di ogni mese. Il canone di affitto è annualmente soggetto ad adeguamento nei limiti del 100% del tasso ISTAT registratosi nell'anno precedente.

Spese accessorie: Tutte le spese accessorie (come p.es. riscaldamento, energia elettrica, acqua, acqua di scarico, rifiuti e altri) sono a totale carico dell'affittuario, il quale deve stipulare un apposito contratto.

Per le restanti spese di gestione dell'edificio nonché lavori di manutenzione o di pulizia generale verrà richiesto un importo mensile forfettario di € 150,00 più 22% IVA.

Manutenzione: La manutenzione ordinaria è a carico dell'affittuario, la manutenzione straordinaria è a carico della Città di Brunico.

Fideiussione bancaria: Come garanzia per il rispetto delle mansioni e degli obblighi che scaturiscono dal contratto così come per garanzia in caso di recesso o di un eventuale fallimento,

eines etwaigen Konkurses muss der Pächter innerhalb 30.11.2026 eine Bankgarantie in der Höhe von € 10.000,00 hinterlegen.

Bei Beendigung des Pachtvertrages verpflichtet sich der Pächter die Räumlichkeit samt Inventar so zurückzuerstatten, wie er diese zum Zeitpunkt der Übergabe vorgefunden hat, mit Ausnahme der durch Gebrauch bedingten Abnutzungserscheinungen.

Der Pächter muss dem Verpächter sowie dessen Beauftragten im Falle eines stichhaltigen Grundes Zutritt zur Liegenschaft gewähren.

- 3) Der Pachtzins und die Nebenspesen für den Monat November 2026 sind aufgrund von Instandsetzungsarbeiten ab dem 15.11.2026 geschuldet.
- 4) Alle Spesen in Zusammenhang mit der Vertragsabtretung gehen zu Lasten des Einzelunternehmens Gaspare Balistreri, mit Ausnahme der Registergebühren, welche von beiden Vertragsparteien zu gleichen Teilen getragen werden.
- 5) Mit dieser Maßnahme ist keine Ausgabe verbunden.
- 6) Die Einnahme wird wie folgt verbucht:

l'affittuario deve depositare una fideiussione bancaria di € 10.000,00 entro il 30/11/2026.

Al termine del contratto di affitto l'affittuario si impegna a restituire il locale insieme all'inventario nello stato in cui si trovava al momento della consegna salvo il deterioramento derivante dall'uso in conformità del contratto.

L'affittuario deve consentire l'accesso al locatore o ad un suo incaricato in caso di motivo convincente.

- 3) Il canone di affitto e le spese accessorie per il mese di novembre 2026 sono dovuti a partire dal 15/11/2026 in virtù di lavori di messa in funzione.
- 4) Tutte le spese connesse con la cessione del contratto sono a carico della ditta individuale Gaspare Balistreri, salvo quelle per la registrazione, che sono in eguale misura a carico di entrambe le parti contrattuali.
- 5) Il presente provvedimento non comporta alcuna spesa.
- 6) L'entrata viene contabilizzata come segue:

Mieten für Räumlichkeiten gemeindeeigene Gebäude	Kapitel capitolo: 30100.03.030200002 Feststellung accertamento: 341/2026	Affitto per edifici in proprietà del comune
Gesamtsumme	164.778,95 €	Totale
davon Haushalt 2026	4.453,49 €	di cui bilancio 2026
davon Haushalt 2027	35.627,88 €	di cui bilancio 2027
davon Haushalt 2028	35.627,88 €	di cui bilancio 2028
davon Haushalt 2029	35.627,88 €	di cui bilancio 2029
davon Haushalt 2030	35.627,88 €	di cui bilancio 2030
davon Haushalt 2031	17.813,94 €	di cui bilancio 2031
Fälligkeit	monatlich mensile	Scadenza

Nebenspesen für Räumlichkeiten gemeindeeigene Gebäude	Kapitel capitolo: 30100.03.030200003 Feststellung accertamento: 342/2026	Rimborso spese accessorie per edifici in proprietà del comune
Gesamtsumme	10.156,50 €	Totale
davon Haushalt 2026	274,50 €	di cui bilancio 2026
davon Haushalt 2027	2.196,00 €	di cui bilancio 2027
davon Haushalt 2028	2.196,00 €	di cui bilancio 2028
davon Haushalt 2029	2.196,00 €	di cui bilancio 2029
davon Haushalt 2030	2.196,00 €	di cui bilancio 2030
davon Haushalt 2031	1.098,00 €	di cui bilancio 2031
Fälligkeit	monatlich mensile	Scadenza

Gelesen, genehmigt und unterfertigt

Letto, approvato e sottoscritto

Der Vorsitzende I Il presidente

Der Generalsekretär I Il segretario generale

Bruno Wolf

Paul Bergmeister

Jede Bürgerin und jeder Bürger kann während der zehntägigen Veröffentlichungsfrist gegen alle Beschlüsse Einspruch beim Gemeindevausschuss erheben. Außerdem kann jede und jeder Betroffene innerhalb der vom Gesetz vorgesehenen Fristen bei der Autonomen Sektion Bozen des Regionalen Verwaltungsgerichtshofes Rekurs einreichen.

Entro il periodo di pubblicazione di dieci giorni, ogni cittadina e ogni cittadino può presentare opposizione alla giunta comunale contro tutte le deliberazioni. Inoltre ogni interessata e ogni interessato può presentare ricorso entro i termini di legge alla Sezione Autonoma di Bolzano del Tribunale Amministrativo Regionale.

Digital signiertes Dokument.

Documento firmato tramite firma digitale.