



**Beschluss des
Gemeindeausschusses**

Nr. 481

**Delibera
della Giunta comunale**

Sitzung vom - Seduta del: **08.09.2026**

Uhr - Ore: **14:00**

Im Sinne des geltenden Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol wurden für heute, im Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeindeausschusses einberufen.

Ai sensi del vigente Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige sono stati convocati per oggi, nella sala delle riunioni, i membri di questa Giunta comunale.

Anwesend sind:

Sono presenti:

			abwesend entsch. assente giustificato	abwesend unentsch. assente ingiustific.	mittels Fernzugang in modalità remota
Josef THURNER	Bürgermeister	Sindaco			
Marion JANUTH	Vizebürgermeisterin	Vicesindaca			
Marion GRASS	Gemeindereferentin	Assessore			
Simon LAGANDA	Gemeindereferent	Assessore			
Tobias Josef PEER	Gemeindereferent	Assessore			
Klaus TELSER	Gemeindereferent	Assessore			

Beistand leistet die Generalsekretärin

Assiste la Segretaria generale

Dr. Monika Platzgummer Spiess

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit,
übernimmt

Constatato che il numero degli intervenuti è
sufficiente per la legalità dell'adunanza,

Josef Thurner

in seiner Eigenschaft als Bürgermeister den
Vorsitz.

nella sua qualità di Sindaco ne assume la
presidenza.

Der Ausschuss behandelt folgenden

La Giunta passa alla trattazione del seguente

G E G E N S T A N D :

O G G E T T O :

Geförderter Wohnbau - Feststellung der
Voraussetzungen für die Abtretung eines
geförderten Bauloses - B.p. 383 KG
Matsch

Edilizia agevolata - Conferma dei requisiti per
la cessione di un lotto nell'edilizia agevolata -
p.ed. 383 CC Mazia

Mit Ausschussbeschluss Nr. 529 vom 22.11.2022 erfolgte die endgültige Grundzuweisung von gefördertem Bauland an Thanei Philip und Platzer Andrea Maria in der Erweiterungszone Matsch Nord – Gp. 1197/5 mit 449 m², nunmehr Bp. 383 in der K.G. Matsch. Für das Gebäude wurde das Verfahren für die Bezugsfertigkeit am 08.04.2024 abgeschlossen, die Eigentümer haben ihren Wohnsitz mit Wirkung 10.04.2024 in die Wohnung verlegt.

Nun ersuchen die Eigentümer um Abtretung der Liegenschaft (Gesuch ID E600801644) und Übertragung der Restbindung auf eine neue Wohnung, die den Bedürfnissen der Familie entspricht.

Die Rechtslage präsentiert sich wie folgt:

Art. 62 des Landesgesetzes Nr. 13/1998 besagt:

(1) Die Wohnungen, die Gegenstand der Wohnbauförderung des Landes für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf sind, unterliegen der zwanzigjährigen Sozialbindung für den geförderten Wohnbau.

(2) Ist die Sozialbindung laut Absatz 1 nicht schon auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeinde über die Zuweisung gefördertem Baulandes im Grundbuch angemerkt, erfolgt die Anmerkung der Sozialbindung laut Absatz 1 im Grundbuch auf der Grundlage des von einem Notar beglaubigten hypothekarischen Darlehensvertrages oder einer einseitigen, von einem Notar beglaubigten Verpflichtungserklärung.

(3) Die Sozialbindung laut Absatz 1 kann erst nach Genehmigung des Beitragsgesuches im Grundbuch angemerkt werden und läuft ab dem Datum ihrer Anmerkung.

....

(4) Die Sozialbindung laut Absatz 1 bedingt, dass die geförderte Wohnung vom Förderungsempfänger und seiner Familie ab dem Zeitpunkt der grundbücherlichen Eintragung der Bindung und jedenfalls innerhalb von einem Monat ab Ausstellung der Benutzungsgenehmigung, der zertifizierten Meldung der Bezugsfertigkeit oder der Mitteilung über die Beendigung der Bauarbeiten ständig und tatsächlich bewohnt werden muss; auch darf die Wohnung weder veräußert noch vermietet, noch unter irgendwelchem Titel überlassen noch mit dinglichen Rechten - außer solchen zur Amortisierung der Darlehen, die für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung der Wohnung selbst aufgenommen wurden - belastet werden. Im Darlehensvertrag muss ausdrücklich vereinbart werden, dass das Darlehen für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung der geförderten Wohnung bestimmt ist. Das Veräußerungsverbot gilt nicht für die Abtretung von Erbanteilen an die Miterben im Sinne von Artikel 732 des Zivilgesetzbuches.

.....

Con delibera n. 529 del 22.11.2022 è stato assegnato in via definitiva un lotto dell'edilizia agevolata a Thanei Philip e Platzer Andrea Maria nella zona d'espansione "Mazia nord", cioè la p.f. 1197/5 con 449 m², ora p.ed. 383 in CC Mazia. Per l'edificio in data 08.04.2024 è stato concluso il procedimento di abitabilità ed i proprietari hanno trasferito la loro residenza in questo immobile in data 10.04.2024.

Ora i proprietari chiedono l'autorizzazione a alienare l'alloggio agevolato con trasferimento del vincolo sociale sociale (domanda ID E600801644) ad un nuovo appartamento che soddisfi anche le esigenze della famiglia.

La situazione giuridica si presenta come segue:

Art. 62 della Legge Provinciale n. 13/1998 prevede:

(1) Le abitazioni oggetto di agevolazioni edilizie provinciali per la costruzione, l'acquisto e il recupero per il fabbisogno abitativo primario sono soggette al vincolo sociale ventennale di edilizia abitativa agevolata.

(2) Qualora il vincolo sociale di cui al comma 1 non sia già annotato tavolarmente in base alla delibera del comune relativa all'assegnazione di un terreno agevolato, l'annotazione tavolare del vincolo di cui al comma 1 viene effettuata in base al contratto di mutuo ipotecario o in base a un atto unilaterale d'obbligo autenticato da un notaio.

(3) Il vincolo sociale di cui al comma 1 può essere annotato tavolarmente solo dopo l'approvazione della domanda di contributo e decorre dalla data della sua annotazione.

....

(4) Il vincolo di cui al comma 1 comporta che l'abitazione agevolata deve essere occupata in modo stabile ed effettivo dal beneficiario e dai suoi familiari dal momento dell'annotazione tavolare del vincolo e comunque entro un mese dal rilascio della licenza d'uso, della segnalazione certificata per l'agibilità o della comunicazione di fine lavori; inoltre l'abitazione non può essere alienata, locata, ceduta a qualsiasi titolo o gravata di diritti reali, salvo per l'ammortamento di mutui stipulati per la costruzione, l'acquisto o il recupero dell'abitazione stessa. Nel contratto di mutuo deve essere espressamente convenuto che il mutuo è destinato alla costruzione, acquisto o recupero dell'abitazione oggetto dell'agevolazione edilizia provinciale. Il divieto di alienazione non si applica alla cessione di quote ereditarie ai coeredi ai sensi dell'articolo 732 del codice civile.

.....

(6) Bis zum Ablauf der Sozialbindung laut Absatz 1, sind die Veräußerung, die Abtretung des nackten Eigentums, die Vermietung, die Überlassung zum Gebrauch und die Belastung der geförderten Wohnung mit dinglichen Nutzungsrechten nur bei Vorhandensein bestimmter persönlicher und familiärer Situationen und nach Ermächtigung durch den Direktor/die Direktorin der für Wohnbau zuständigen Landesabteilung zulässig. Die persönlichen und familiären Situationen sowie die Voraussetzungen und Modalitäten für die Veräußerung, Vermietung, Überlassung zum Gebrauch und Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten werden mit Durchführungsverordnung geregelt. Die Ermächtigung ist innerhalb von 90 Tagen ab Antrag zu erteilen oder abzulehnen.

(7) Die Durchführungsverordnung regelt auch die Modalitäten der etwaigen Übertragung der Sozialbindung auf eine andere Wohnung sowie die Fälle, in denen für die Rechtsgeschäfte laut Absatz 6 keine vorherige Ermächtigung durch den Direktor/die Direktorin der für Wohnbau zuständigen Landesabteilung erforderlich ist.

Die Durchführungsverordnung, genehmigt mit Dekret des Landeshauptmannes Nr. 3/2026 besagt:

Art. 2 (Bedingungen für die Veräußerung einer geförderten Wohnung und Übertragung der Sozialbindung).

(1) Die Förderungsempfängerin oder der Förderungsempfänger, nachstehend die/der Begünstigte, die bzw. der den meldeamtlichen Wohnsitz, in der Folge als Wohnsitz bezeichnet, innerhalb des Landesgebietes verlegen möchte, kann ermächtigt werden, die Förderung auf eine andere Wohnung zu übertragen, die sich im eigenen Eigentum befindet oder die sie/er zu bauen oder kaufen beabsichtigt und die den technischen Anforderungen gemäß Artikel 41 des Landesgesetzes entspricht; diese Wohnung muss von der/dem Begünstigten ständig und tatsächlich bewohnt werden. Die Ermächtigung zur Veräußerung der geförderten Wohnung umfasst auch die Ermächtigung zur Übertragung der Sozialbindung laut Artikel 62 des Landesgesetzes auf die neue Wohnung für die verbleibende Laufzeit der Sozialbindung und zur Löschung der Sozialbindung der alten Wohnung; die Ermächtigung wird vom Direktor/von der Direktorin der für Wohnbau zuständigen Landesabteilung erteilt. Das Verfallsdatum der Sozialbindung wird in der entsprechenden Grundbucheintragung vermerkt.

(6) Prima della scadenza del vincolo di cui al comma 1, l'alienazione, la cessione della nuda proprietà, la locazione, la cessione in uso e la costituzione di diritti reali di godimento sull'alloggio agevolato sono ammessi solamente in presenza di determinate situazioni personali e familiari e previa autorizzazione del direttore/della direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di edilizia abitativa. Le situazioni personali e familiari nonché i requisiti e le modalità di alienazione, locazione, cessione in uso e costituzione di diritti reali di godimento sono disciplinate con regolamento di esecuzione. L'autorizzazione deve essere concessa o negata entro 90 giorni dalla richiesta.

(7) Con regolamento di esecuzione sono inoltre disciplinate le modalità dell'eventuale trasferimento del vincolo sociale su un altro alloggio nonché i casi in cui, per gli atti di cui al comma 6, non è necessaria l'autorizzazione preventiva da parte del direttore/della direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di edilizia abitativa.

Il regolamento di esecuzione, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 3/2026 prevede:

Art. 2 (Condizioni per l'alienazione dell'abitazione agevolata e il trasferimento del vincolo sociale).

(1) La persona beneficiaria che intende trasferire nell'ambito del territorio provinciale la residenza anagrafica, di seguito denominata residenza, può essere autorizzata a trasferire l'agevolazione su un altro alloggio, di sua proprietà o che intende costruire o acquistare, dotato dei requisiti tecnici di cui all'articolo 41 della legge provinciale; tale alloggio deve essere occupato dalla persona beneficiaria in modo stabile ed effettivo. L'autorizzazione all'alienazione dell'alloggio agevolato comprende anche l'autorizzazione al trasferimento del vincolo sociale, di cui all'articolo 62 della legge provinciale, sul nuovo alloggio per il periodo residuale e alla cancellazione del vincolo annotato sul vecchio alloggio; l'autorizzazione viene rilasciata dalla direttrice o dal direttore della ripartizione provinciale competente in materia di edilizia abitativa. La data di scadenza del vincolo sociale verrà riportata nella corrispondente annotazione tavolare.

(2) Sollten in den unter Absatz 1 genannten Fällen zu Lasten derselben Wohnung mehrere Sozialbindungen im Grundbuch angemerkt sein, im Sinne von Artikel 3 des Landesgesetzes vom 2. April 1962, Nr. 4, ersetzt durch Artikel 43 des Landesgesetzes vom 21. November 1983, Nr. 45, ersetzt durch Artikel 3 des Landesgesetzes vom 16. November 1988, Nr. 47, abgeändert mit Artikel 3 des Landesgesetzes vom 20. Dezember 1993, Nr. 27, in der vor Inkrafttreten des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, geltenden Fassung, berechtigt die Ermächtigung zur Übertragung der Sozialbindung auf die neue Wohnung auch zur Löschung der zu Lasten der alten Wohnung angemerkten Sozialbindungen.

(3) Die/Der Begünstigte kann ermächtigt werden, die geförderte Wohnung ohne Übertragung der Sozialbindung auf eine andere Wohnung zu veräußern, sofern die Käuferin oder der Käufer über die allgemeinen Voraussetzungen laut Artikel 45 des Landesgesetzes verfügt, um zur gleichen Art der Förderung zugelassen zu werden, die die oder der Veräußernde erhalten hat, und die Käuferin oder der Käufer in die Wohnbauförderung und Sozialbindung der/des Veräußernden für die verbleibende Laufzeit der Bindung eintritt.

Weiters kommt Art. 86 des LG Nr. 13/1998 zur Anwendung, da die Wohnung auf gefördertem Grund errichtet wurde.

....

(3) Wer eine auf zugewiesenem Bauland gebaute Wohnung veräußert, vermietet oder mit dinglichen Nutzungsrechten belastet, muss den Nachweis erbringen, dass er selbst über eine dem Bedarf seiner Familie angemessene Wohnung verfügt.

Für die Ermächtigung zur Abtretung ist der Nachweis über den Besitz einer der den Bedürfnissen der Familie angemessenen Wohnung notwendig sowie der Beschluss des Gemeindevorstandes über das Vorhandensein der Voraussetzungen für die Veräußerung von gefördertem Bauland.

Es wird Einsicht genommen in das Landesgesetz vom 17.12.1998, Nr. 13 i.g.F., besonders in den Art. 62, Abs. 6 und 7, laut welchen die Gesuchsteller die besondere familiäre Situation nachweisen müssen, um im ersten Bindungsjahrzehnt das Eigentum an Flächen abzutreten, die dem geförderten Wohnbau vorbehalten sind. Diesen Nachweis hat die Familie erbracht, er wird aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt. Auch weist die Familie nach, dass sie eine dem Bedarf seiner Familie angemessene Wohnung erwerben will.

Es wird festgehalten, dass derzeit die Veröffentlichung der provisorischen Rangordnung für die Zuweisung von gefördertem Baugrund in der Erweiterungszone Matsch Nord veröffentlicht ist. Sobald diese Rangordnung definitiv genehmigt wird, stünde eine Familie zur Verfügung, welche die Rechtsnachfolge für dieses Baulos antreten könnte.

(2) Nei casi in cui al comma 1, qualora sulla medesima abitazione risultino tavolarmente annotati più vincoli ai sensi dell'articolo 3 della legge provinciale 2 aprile 1962, n. 4, sostituito dall'articolo 43 della legge provinciale 21 novembre 1983, n. 45, sostituito dall'articolo 3 della legge provinciale 16 novembre 1988, n. 47, modificato dall'articolo 3 della legge provinciale 20 dicembre 1993, n. 27, nella versione vigente prima dell'entrata in vigore della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, l'autorizzazione al trasferimento del vincolo sociale sulla nuova abitazione consente la cancellazione dei vincoli annotati a carico della vecchia.

(3) La persona beneficiaria può essere autorizzata ad alienare l'alloggio agevolato senza trasferimento del vincolo sociale su un altro alloggio a condizione che l'acquirente sia in possesso dei requisiti generali di cui all'articolo 45 della legge provinciale per l'ammissione alla stessa categoria di intervento alla quale è stato ammesso o ammessa l'alienante e subentri nell'agevolazione edilizia e nel vincolo sociale dell'alienante per la durata residua del vincolo stesso.

Inoltre si deve applicare l'art. 86 della L.P. n. 13/1998, poiché l'abitazione si trova su terreno agevolato:

....

(3) Chi alieni, dia in locazione o gravi con diritti reali un'abitazione costruita su un'area edificabile assegnata deve dimostrare di disporre egli stesso di un'abitazione adeguata al fabbisogno della sua famiglia.

Per ottenere l'autorizzazione alla cessione è necessario dimostrare di essere in possesso di un alloggio adeguato alle esigenze della famiglia, nonché presentare la delibera della Giunta comunale che attesti il sussistere dei requisiti per la vendita di terreni edificabili sovvenzionati.

Si prende visione della legge provinciale n. 13 del 17.12.1998 e successive modifiche e integrazioni, specialmente dell'art. 62, comma 6 e 7, secondo i quali i richiedenti devono mostrare le determinate situazioni personali e familiari per poter cedere l'immobile nel primo decennio. La famiglia ha fornito tale prova, che non viene riportata qui per motivi di protezione dei dati. La famiglia ha dimostrato anche di intendere acquistare ella stessa un'abitazione adeguata al fabbisogno della sua famiglia.

Si precisa che al momento è stata pubblicata la graduatoria provvisoria per l'assegnazione dei terreni edificabili agevolati nella zona di espansione Mazia Nord. Non appena tale graduatoria sarà approvata in via definitiva, ci sarà una famiglia disponibile a subentrare nella proprietà di questo lotto edificabile.

Die zuständigen Beamten haben die Gutachten gemäß Art. 185 und Art. 187 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018 Nr. 2, mit folgenden digitalen Fingerabdrücken abgegeben:

fachliches Gutachten:

ArC4IgGn/
LAA2eD45y5DN6V9YYxokmyjFMLtpjHgQRo=

In Anwendung der Gemeindesatzung, sowie nach eingehender Diskussion und nach Einsichtnahme in den geltenden Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018 Nr. 2, sowie in den Haushaltsvoranschlag 2026-2028

b e s c h l i e ß t

der GEMEINDEAUSSCHUSS
einstimmig in gesetzlicher Form:

1. Es wird bestätigt, dass die Familie Thanei Philip und Platzer Andrea Maria die Voraussetzungen für die Abtretung des geförderten Bauloses in der Erweiterungszone Matsch Nord – Bp. 383 K.G. Matsch – aufgrund des nachweislichen Vorhandenseins bestimmter persönlicher und familiärer Situationen gemäß Art. 62, Abs. 6, des L.G. Nr.13/1998 besitzt.
2. Die Eingewiesenen werden die Sozialbindung, eingetragen unter T.Z. 2935/8 in E.Z. 816/II, auf die neue Wohnung, die sie zu erwerben beabsichtigen, übertragen, vorbehaltlich Ermächtigung durch den Direktor/die Direktorin der für Wohnbau zuständigen Landesabteilung.
3. Die Zustimmung (Unbedenklichkeitserklärung) für die Abtretung des im Sinne von Art. 82, Abs. 5 des L.G. Nr. 13 vom 17.12.1998 i.g.F. an die Rechtsnachfolger wird mit separater Maßnahme erteilt, sobald die definitive Rangordnung für diese Zone genehmigt ist.
4. Diese Maßnahme bringt keine Ausgaben zu Lasten des Gemeindehaushaltes mit sich.
5. Vorliegender Beschluss wird mit demselben Abstimmungsergebnis für unverzüglich vollstreckbar erklärt, um die Verwaltungsabläufe zu beschleunigen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Beschluss kann während des Zeitraums seiner Veröffentlichung Einspruch beim Gemeindeausschuss und innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit desselben beim Regionalen Verwaltungsgerichtshof in Bozen Rekurs eingelegt werden.

I funzionari competenti hanno rilasciato i pareri ai sensi dell'art. 185 e dell'art. 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03.05.2018 n. 2, con le seguenti impronte digitali:

parere tecnico:

ArC4IgGn/
LAA2eD45y5DN6V9YYxokmyjFMLtpjHgQRo=

In applicazione dello statuto comunale e dopo ampia discussione e visto il vigente Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con L.R. del 03.05.2018 n. 2, nonché il bilancio di previsione 2026-2028

la GIUNTA COMUNALE
ad unanimità di voti espressi legalmente:

d e l i b e r a :

1. Si conferma che la famiglia Thanei Philip e Platzer Andrea Maria soddisfa i requisiti per la cessione del lotto edificabile agevolato nella zona di espansione Mazia Nord – p.ed. 383 C.C. Mazia – in virtù della comprovata sussistenza di determinate situazioni personali e familiari ai sensi dell'art. 62, comma 6, della L.P. n. 13/1998.
2. Gli assegnatari chiedono il trasferimento del vincolo sociale, registrato con G.N. 2935/8, nel registro P.T. 816/II, al nuovo alloggio che intendono acquisire, previa autorizzazione del direttore o della direttrice provinciale competente in materia di edilizia abitativa.
3. Il consenso alla cessione (nulla osta) ai sensi dell'art. 82, comma 5, della L.P. n. 13 del 17.12.1998 e succ. modifiche ed integrazioni sarà dato con deliberazione separata non appena approvata la graduatoria definitiva per la zona in oggetto.
4. Il presente provvedimento non comporta impegni di spesa a carico del bilancio comunale.
5. La presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile con lo stesso esito di votazione, ai fini dell'accelerazione delle procedure amministrative.

AUTORITÀ E TERMINE PER RICORRERE

Contro la presente deliberazione può essere presentata opposizione alla giunta comunale entro il periodo di pubblicazione e entro 60 giorni dall'esecutività della stessa può essere presentato ricorso al Tribunale di giustizia amministrativa di Bolzano.

Gelesen, genehmigt und gefertigt.

Der Bürgermeister – Il Sindaco
Josef Thurner

(digital unterschrieben - firmato digitalmente)

Letto, confermato e sottoscritto.

Die Generalsekretärin – La Segretaria generale
Dr. Monika Platzgummer Spiess

(digital unterschrieben - firmato digitalmente)

Gegenständlicher Beschluss wird am **10.09.2026** für
10 aufeinanderfolgende Tage an der digitalen
Amtstafel der Gemeinde Mals veröffentlicht.

La presente delibera viene pubblicata sull'albo pretorio
digitale del Comune di Malles Venosta per 10 giorni
consecutivi dal **10.09.2026**.

(Digital signiertes Dokument - documento firmato digitalmente)