

GEMEINDE NATZ-SCHABS

Autonome Provinz Bozen – Südtirol

**COMUNE DI NAZ-SCIAVES**

Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige

**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT
DES GEMEINDEAUSSCHUSSES****VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

Sitzung vom-Seduta del

07.09.2026

Uhr - ore

15:00

Nach Erfüllung der im geltenden Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol enthaltenen Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeindeausschusses einberufen.

Anwesend sind:

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti di questa Giunta comunale.

Sono presenti:

			entschuldigt abwesend assente giustificato	unentschuldigt abwesend assente ingiustificato	nimmt mittels Fernzugang teil prende parte in modalità remota
Dr. Ing. Alexander Überbacher	Bürgermeister	Sindaco			
Georg Zingerle	Vize-Bürgermeister	Vicesindaco			
Carmen Jaist	Gemeindereferentin	Assessore			
Helmut Plaickner	Gemeindereferent	Assessore			
Brigitte Vallazza	Gemeindereferentin	Assessore			

Der Gemeindesekretär

Il Segretario comunale

Dr. Alexander Braun

leistet den Beistand.

assiste.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti

Dr. Ing. Alexander Überbacherin seiner Eigenschaft als **Bürgermeister** den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet.nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Behandelt wird folgender

Si tratta il seguente

GEGENSTAND**OGGETTO**

Erweiterungszone "Peinte" in Natz: Einleitung des Verfahrens zur Enteignung der Flächen für den geförderten Wohnbau im Sinne des Art 16 des LG Nr. 10 vom 15.04.1991.

Zona di espansione "Peinte" a Naz: avvio della procedura di esproprio delle aree destinate all'edilizia abitativa agevolata ai sensi dell'art. 16 della legge provinciale n. 10 del 15.04.1991.

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

Im Bauleitplan der Gemeinde Natz-Schabs ist die Wohnbauzone C2 - Erweiterungszone bzw. für das Mischgebiet "Peinte" in Natz ausgewiesen.

Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 18 vom 27.04.2026 wurde der Durchführungsplan der Wohnbauzone C2 - Erweiterungszone bzw. des Mischgebietes "Peinte" in Natz definitiv genehmigt.

Gemäß Art. 24, Abs. 3 bis, Landesgesetzes vom 10. Juli 2017, Nr. 9 (Raum und Landschaft), abgeändert mit Art. 8 Absatz 2 des L.G. vom 1. Juni 2023, Nr. 9. kann im Einvernehmen mit den Eigentümern/Eigentümerinnen im Durchführungsplan auch ein höherer Anteil der Fläche und Baumasse dem geförderten Wohnbau oder Wohnungen mit Preisbindung vorbehalten werden als in Artikel 19 Absatz 3 vorgesehen. Sieht der Durchführungsplan die Enteignung jenes Flächenanteils vor, der über das von Artikel 19 Absatz 3 vorgesehene Ausmaß hinausgeht, entspricht die Enteignungsentschädigung für den darüberliegenden Flächenanteil dem Marktwert des Gutes.

Die Wohnbauzone C2 - Erweiterungszone bzw. für das Mischgebiet "Peinte" in Natz besteht laut Durchführungsplan aus einer Fläche von 3.882 m², von welcher 2.880 m² für den geförderten Wohnbau, 720 m² für den freien Wohnbau, 15 m² als öffentliche Erschließungsfläche und 267 m² als Gemeinschaftsfläche für den freien und geförderten Wohnbau vorbehalten sind.

Mit dem von Geom. Perathoner Hannes ausgearbeiteten Teilungsplan Nr. 3352/2026, welcher am 26.06.2026 vom Katasteramt Brixen genehmigt wurde, wird die Parzellierung der Zone mit Aufteilung der Flächen gemäß Vorgaben des genannten Durchführungsplanes durchgeführt.

Geom. Perathoner Hannes hat im Zuge der Erstellung des Teilungsplans Nr.3352/2026 für die Wohnbauzone C2 „Peinte“ in Natz bei der Gp.170/1 einen Flächenunterschied zwischen der Protokollfläche von 4.063 m² und der gemessenen Mappenfläche von 3.882 m² im Ausmaß von 1,0466% (= Protokollfläche / gemessene Mappenfläche) festgestellt. Sämtliche Flächen der Wohnbauzone wurden diesbezüglich gemittelt und weichen somit vom genehmigten Rechtsplan ab (Erklärung vom 29.06.2026).

LA GIUNTA COMUNALE

Nel piano urbanistico del Comune di Naz-Sciaves è designata la zona residenziale C2 - zona di espansione risp. per la zona mista "Peinte" a Naz.

Con delibera del Consiglio comunale n. 18 del 27.04.2026 è stato approvato il piano di attuazione della zona residenziale C2 - zona di espansione risp. per la zona mista "Peinte" a Naz.

Ai sensi dell'art. 24, comma 3 bis della Legge provinciale del 10 luglio 2017, n. 9 (Territorio e paesaggio), modificato con L.P. 1 giugno 2023, n. 9. in accordo con i soggetti proprietari, nel piano di attuazione può essere riservata all'edilizia agevolata o alle abitazioni a prezzo calmierato una quota di superficie e cubatura maggiore rispetto a quanto previsto all'articolo 19, comma 3. Se il piano di attuazione prevede l'espropriazione di tale quota di terreno superiore alla misura di cui all'articolo 19, comma 3, l'indennità di espropriazione per la parte eccedente di terreno è pari al valore di mercato del bene.

La zona residenziale C2 - zona di espansione risp. per la zona mista "Peinte" a Naz secondo il piano di attuazione è composta da un'area di 3.882 m², della quale 2.880 m² sono riservati per l'edilizia abitativa agevolata, 720 m² per l'edilizia residenziale privata, 15 m² quale area di accesso pubblico e 267 m² come lotto comune per l'edilizia residenziale privata e l'edilizia abitativa agevolata.

Con tipo di frazionamento n. 3352/2026 elaborato dal geom. Perathoner Hannes, il quale è stato approvato dall'Ufficio catasto di Bressanone il 26.06.2026, viene eseguita la lottizzazione della zona in base al piano di attuazione suddetto.

Il geom. Hannes Perathoner, nel corso della redazione del tipo di frazionamento n. 3352/2026 relativo alla zona residenziale C2 "Peinte" a Naz, ha riscontrato, per la p.f. 170/1, una differenza di superficie tra la superficie catastale di protocollo pari a 4.063 m² e la superficie rilevata in mappa pari a 3.882 m², corrispondente a 1,0466% (= superficie catastale di protocollo / superficie rilevata in mappa). Tutte le superfici della zona residenziale sono state pertanto riproporzionate sulla base di tale differenza e risultano quindi discostarsi dal piano urbanistico approvato (dichiarazione del 29.06.2026).

Die Wohnbauzone C2 - Erweiterungszone bzw. für das Mischgebiet "Peinte" in Natz in der Gemeinde Natz-Schabs ist aufgrund der obigen Parzellierungen gemäß Teilungsplan aus folgenden Grundparzellen zusammengesetzt:

- für geförderten Wohnbau (3.014 m²): G.p. 170/1 (928 m², Baulos A), G.p. 170/14 (313 m², Baulos B1), G.p. 170/13 (300 m², Baulos B2), G.p. 170/11 (335 m², Baulos C1), G.p. 170/10 (299 m², Baulos C2), G.p. 170/7 (296 m², Baulos D1), G.p. 170/8 (270 m², Baulos D2), G.p. 170/5 (255 m², Baulos G1), G.p. 170/12 (18 m², Baulos G2)
- für freien Wohnbau (753 m²): G.p. 170/9 (741 m², Baulos F1) und G.p. 170/3 (12 m², Baulos F2)
- gemeinschaftliche Fläche: Gp. 170/6 (280 m², Baulos GE)
- öffentliche Erschließungsfläche: Gp. 170/4, (16 m², Baulos E)

Festzuhalten, dass die genannten Flächen in E.Zl. 549/II K.G. Natz im Eigentum des Herrn Überbacher Franz, geb. in 18.10.1950 in Natz-Schabs, Steuernummer: BRBFNZ50R18F856W.

Nach Einsichtnahme in das Schätzungsgutachten von Dr. Hannes Graf vom 20.07.2026, Prot. Nr. 8802/2026, laut welchem der Marktwert der Grundstücke der Erweiterungszone mit 540,00 Euro/m² geschätzt wurde.

Festgehalten, dass die Enteignungsvergütung gemäß Art. 7 quinquies, Absatz 3 und gemäß Art. 6, Absatz 2 de L.G. Nr. 10 vom 15.04.1991 i.g.F. dem Verkehrswert des Gutes vermindert um 50 % zuzüglich 10% im Falle der Annahme entspricht und für jenen Anteil an den Flächen der Erweiterungszone, der über das in Art. 24 des L.G. Nr. 9 vom 10.07.2018 vorgesehene Ausmaß hinaus abgetreten wird, entspricht die Enteignungsvergütung dem Verkehrswert des Gutes.

Nach Einsichtnahme in den Art. 80 des L.G. vom 17.12.1998, Nr. 13, i.g.F., laut welchem von der Enteignungsvergütung ein Betrag abgezogen wird, der jenem Anteil an den Flächen für die primären Erschließungsanlagen entspricht, der zu Lasten der Baugrundstücke des freien Wohnbaues ist und laut Art. 66, Absatz 5, des Landesraumordnungsgesetzes unentgeltlich an die Gemeinde abgetreten werden muss.

Für den Erwerb der Flächen für den geförderten Wohnbau wird im Sinne von Artikel 87 (Finanzierung des Erwerbes und der Erschließung von Flächen, die dem geförderten Wohnbau vorbehalten sind, sowie von sanierungsfähigen Liegenschaften) des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 (Wohnbauförderungsgesetz) eine Finanzierung in der Höhe der Enteignungsentschädigung zugunsten der Gemeinde gewährt. 50 Prozent dieser Finanzierung werden als einmaliger Beitrag gewährt und 50 Prozent müssen von der Gemeinde selbst rückerstattet werden.

La zona residenziale C2 - zona di espansione risp. per la zona mista "Peinte" a Naz nel Comune di Naz-Sciaves alla luce della suddetta lottizzazione nel tipo di frazionamento è costituita dalle seguenti particelle fondiarie:

- per edilizia abitativa agevolata (3.014 m²): p.f. 170/1 (928 m², lotto A), p.f. 170/14 (313 m², lotto B1), p.f. 170/13 (300 m², lotto B2), p.f. 170/11 (335 m², lotto C1), p.f. 170/10 (299 m², lotto C2), p.f. 170/7 (296 m², lotto D1), p.f. 170/8 (270 m², lotto D2), p.f. 170/5 (255 m², lotto G1), p.f. 170/12 (18 m², lotto G2)
- per edilizia residenziale privata (753 m²): p.f. 170/9 (741 m², lotto F1) e p.f. 170/3 (12 m², lotto F2)
- lotto comune: p.f. 170/6 (280 m², lotto GE)
- area pubblica di accesso: p.f. 170/4, (16 m², lotto E)

Affermato che le superfici citate in P.T. 549/II C.C. Naz sono di proprietà di Überbacher Franz, nato a Naz-Sciaves il 18.10.1950, codice fiscale: BRBFNZ50R18F856W.

Vista la perizia di stima del sig. Dott. Hannes Graf del 20.07.2026, n. prot. 8802/2026, secondo la quale il valore di mercato dei terreni della zona di espansione è stato stimato con 540,00 Euro/m².

Dato atto che l'indennità di esproprio è pari al valore venale del bene ridotto del 50% più 10% in caso di accettazione ai sensi dell'art. 7 quinquies, comma 3, e dell'art. 6, comma 2, della L.P. 15.04.1991, n. 10, e successive modifiche e per la quota parte delle aree della zona di espansione ceduta in eccesso rispetto a quanto previsto dall'art. 24, della L.P. 10.07.2018, n. 9 l'indennità di esproprio corrisponde al valore venale del bene.

Visto l'art. 80 della L.P. 17.12.1998, n. 13 e successive modifiche, secondo il quale dall'indennità di esproprio viene detratto un importo corrispondente alla quota parte delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria a carico dei lotti destinati all'edilizia residenziale privata e che ai sensi dell'art. 66, comma 5, della legge urbanistica provinciale deve essere ceduta gratuitamente al Comune.

Per l'acquisizione delle aree destinate all'edilizia abitativa agevolata ai sensi dell'articolo 87 (Finanziamento dell'acquisizione e dell'urbanizzazione delle aree destinate all'edilizia abitativa agevolata, nonché di immobili suscettibili di recupero) della Legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13 (Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata) viene concesso in favore del comune un finanziamento corrispondente all'indennità di esproprio. Il 50 per cento di tale finanziamento è a fondo perduto e il restante 50 per cento deve essere rimborsato dal comune stesso.

Festgehalten, dass sich unter Berücksichtigung der obgenannten Bestimmungen für die Grundstücke des geförderten Wohnbaues und der Erschließungsflächen eine Enteignungsvergütung von insgesamt 1.111.028,40 Euro ergibt.

Nach Einsichtnahme in das Landesgesetz Nr. 10 vom 15. April 1991, in geltender Fassung.

Die Gemeinnützigkeit des Vorhabens im Sinne des Art. 1, Abs. 3 des L.G. Nr. 10 vom 15.04.1991 ist gegeben.

In Anbetracht der Zweckmäßigkeit, die Grundstücke ehestens zu erwerben.

Es als notwendig erachtet wird, das Enteignungsverfahren gemäß des L.G. Nr. 10/91 einzuleiten.

Nach Einsichtnahme in das administrative und buchhalterische Gutachten im Sinne der Artikel 185 und 187 des R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2, beide positiv.

Hashwert für das positive fachlich administratives Gutachten:

FIFb39eInBDHHkXJ9cC5tTGscgNudKul66cJtco2m2Q=

Nach Einsichtnahme in die geltende Gemeindegatsung.

Nach Einsichtnahme in die geltende Verordnung über das Rechnungswesen.

Nach Einsichtnahme in die Buchhaltungs- und Finanzordnung der Gemeinden und Bezirksgemeinschaften, genehmigt mit L.G. 25/2016.

Nach Einsichtnahme in den Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2,

b e s c h l i e ß t
der GEMEINDEAUSSCHUSS
einstimmig

- 1) das Enteignungsverfahren gemäß Art. 16 des L.G. vom 15.04.1991, Nr. 10, der für den geförderten Wohnbau und für die Erschließungsanlagen der Erweiterungszone „Peinte“ in der K.G. Natz notwendigen Flächen gemäß Teilungsplan Nr. 3352/2026 und gemäß Prämissen einzuleiten;
- 2) den Bürgermeister zu beauftragen das entsprechende Enteignungsdekret zu erlassen;
- 3) festzuhalten, dass von der Enteignungsentschädigung der Betrag laut Art. 80 des L.G. Nr. 13/1998 abgezogen wird, der dem Anteil des freien Wohnbaues an den Erschließungsflächen entspricht und dass sich somit die dem Grundeigentümer, zustehende und zu zahlende Enteignungsentschädigung auf 1.111.028,40 Euro zuzüglich 22 % MwSt. (244.426,25 Euro), also insgesamt 1.355.454,65 Euro beläuft;
- 4) festzuhalten, dass sich die zu enteignenden Grundstücke laut Bauleitplan in der Wohnbauzone C2 – Erweiterungszone (homogene Zone „C“ laut M.D. Nr. 1444 vom 02.04.1968) befinden, weshalb die Enteignungsentschädigung

Dato atto che, tenendo conto delle disposizioni di cui sopra, per i terreni dell'edilizia agevolata e per le superfici di urbanizzazione risulta un'indennità di esproprio in somma di 1.111.028,40 Euro.

Vista la L.P. del 15 aprile 1991, n.10, e successive modifiche.

È data la pubblica utilità ai sensi dell'art. 1, comma 3 della L.P. n. 10 del 15.04.1991.

Constatata la necessità di acquistare questi terreni al più presto possibile.

Ritenuto necessario avviare il procedimento di esproprio di cui alla L.P. n. 10/91.

Visto il parere tecnico-amministrativo e contabile ai sensi degli articoli 185 e 187 della L.R. del 03.05.2018, n. 2, entrambi positivi.

Hashwert per parere tecnico amministrativo positivo:

Visto lo statuto comunale vigente.

Visto il regolamento di contabilità vigente.

Visto l'Ordinamento finanziario e contabile dei comuni e delle comunità comprensoriali approvato con L.P. 25/2016.

Visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con la L.R. del 03.05.2018, n. 2,

la GIUNTA COMUNALE
d e l i b e r a
ad unanimità di voti

- 1) di avviare il procedimento d'esproprio ai sensi dell'art. 16 della L.P. del 15.04.1991 e secondo il tipo di frazionamento n. 3352/2026 e le premesse delle aree necessarie per l'edilizia abitativa agevolata e per le opere d'urbanizzazione della zona d'espansione „Peinte“ nel C.C. Natz;
- 2) di di incaricare il sindaco di emettere il rispettivo decreto d'esproprio;
- 3) di dare atto che dall'indennità di esproprio viene detratto l'importo di cui all'art. 80 della L.P. n. 13/1998, corrispondente alla quota parte dell'edilizia residenziale privata alle aree destinate alle opere di urbanizzazione e che quindi l'indennità spettante e da pagare al proprietario ammonta a 1.111.028,40 Euro più il 22% di IVA (244.426,25 euro), per un totale di 1.355.454,65 euro;
- 4) di dare atto che i terreni da espropriare, secondo il PUC, si trovano nella zona residenziale C2 – zona di espansione (zona omogenea „C“ secondo il D.M. 02.04.1968, n. 1444) e che perciò l'indennità di esproprio è soggetta alla ritenuta

dem Vorsteuerabzug von 20% gemäß Art. 11 des Gesetzes vom 30.12.1991, Nr. 413 unterliegt;

5) bei der Autonomen Provinz Bozen um die Gewährung eines zinslosen Darlehens und eines Kapitalbeitrages gemäß Art. 87 des L.G. vom 17.12.1998, Nr. 13, i.g.F. anzusuchen;

6) die Ausgabe gemäß Wohnbauförderungsgesetz zu finanzieren;

Die entsprechende Ausgabe wird mit getrennter Maßnahme verpflichtet.

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. Im Bereich der öffentlichen Auftragsvergabe beträgt die Rekursfrist 30 Tage (Art. 119 und 120, GvD Nr. 104/2010), für Wahlhandlungen gelangen die Art. 126-132 des gesetzesvertretenden Dekretes Nr. 104/2010 zur Anwendung.

d'imposta del 20% ai sensi dell'art. 11 della legge 30.12.1991, n. 413);

5) di presentare domanda alla Provincia Autonoma di Bolzano per la concessione di un mutuo senza interessi e di un contributo in conto capitale ai sensi dell'art. 87 della L.P. 17.12.1998, n. 13 e successive modificazioni;

6) di finanziare la spesa ai sensi dell'Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata:

La relativa spesa viene impegnata con provvedimento separato.

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. Nell'ambito dell'affidamento pubblico il termine entro quale ricorrere è di 30 giorni (art. 119 e 120 D.Lgs. n. 104/2010), per atti riguardanti le elezioni vengono applicati gli artt. 126-132 del decreto legislativo n. 104/2010.

digital signiertes Dokument - documento firmato digitalmente

Der Vorsitzende / Il Presidente
Dr. Ing. Alexander Überbacher

Der Gemeindesekretär / Il Segretario comunale
Dr. Alexander Braun

*Unterschrift auf Dokument in Papierform nicht angebracht im Sinne des Art. 3 Gv.D. Nr. 39/1993
Originales elektronisches Verwaltungsdokument erstellt und aufbewahrt gemäß Vorschriften des Art. 71 Gv.D. Nr. 82/2005*

*Firma autografa omessa su documento in forma cartacea ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. n. 39/1993
Documento amministrativo elettronico originale redatto e conservato secondo le prescrizioni dell'art. 71 D.Lgs. n. 82/2005*