


GEMEINDE RATSCHINGS

Autonome Provinz Bozen - Südtirol

COMUNE DI RACINES

Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

**Beschlussniederschrift
des Gemeindefausschusses**
**Verbale di deliberazione
della Giunta comunale**

 SITZUNG VOM
UHR
13.05.2026

 SEDUTA DEL
ORE
18:00

Nach Erfüllung der im geltenden Regionalgesetz über die Gemeindeordnung festgesetzten Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeindefausschusses einberufen.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge Regionale sull'Ordinamento dei Comuni, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle riunioni, i componenti di questa Giunta comunale.

Mitglieder/membri	Beauftragung/carica:	E.A./A.G.	U.A./A.I.
Sebastian Helfer	Bürgermeister/Sindaco		
Thomas Strickner	Vize-Bürgermeister/Vicesindaco		
Matthias Braunhofer	Gemeindereferent/Assessore		
Paul Gschnitzer	Gemeindereferent/Assessore		
Sonja Ainhauser	Gemeindereferentin/Assessora		
Christian Gschnitzer	Gemeindereferent/Assessore		

Seinen Beistand leistet die Gemeindefsekretärin

Brigitte Preyer

Assiste la Segretaria comunale

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt Herr

Sebastian Helfer

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor

in seiner Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet.

nella sua qualità di Sindaco ne assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Der Gemeindefausschuss behandelt folgenden

La Giunta comunale passa alla trattazione del seguente

GEGENSTAND:

OGGETTO:

**Areal der ehemaligen Tischlerei Gogl im Gewerbegebiet „Handwerkerzone West“ in Gasteig - Erstellung Schätzgutachten für Raumordnungsvereinbarung:
 CIG: BBA73CD8D5 - Auftrag mittels Direktvergabe an Herrn Dr. Johan Wild, Franzensfeste (BZ).**

**Immobili dell'ex falegnameria Gogl nella zona artigianale Ovest a Casateia - Redazione perizia di stima ai fini della stipula di un accordo urbanistico.
 CIG: BBA73CD8D5 - Incarico mediante affidamento diretto al Sig. dott. Johan Wild, Fortezza (BZ).**

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

Gesehen das Schreiben vom 23.12.2025 von Frau Christine Gogl als Inhaberin der Liegenschaften der Tischlerei Gogl der Brandner Renate Christine u. Co. K.G., mit Sitz in Ratschings, SteuerNr. 01135920211 und zwar der Betriebsgebäude auf Bpp. 292 und 293 sowie Gpp. 185/3, 185/4, 186/2 und 191/2 K.G. Jaufental, gelegen im Gewerbegebiet „Handwerkerzone West“ in Gasteig/Angerweg

mit welchem der Gemeinde das Angebot zur zukünftigen Nutzung des genannten Areals für Wohnzwecke und/oder für Erbringung von Dienstleistungen unterbreitet wird;

Dass die Gemeindeverwaltung mit der Familie Gogl verschiedene Gespräche geführt hat;

In Erinnerung gerufen

dass die Südtiroler Landespolitik – angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum - seit geraumer Zeit, gesetzliche Bestimmungen erlassen hat bzw. den rechtlichen Rahmen für eine neue Form des geförderten Wohnbaus, das sogenannte „Wohnen mit Preisbindung“ geschaffen hat;

Dies erfolgte mit Artikel 40 des L.G. Nr. 9/2018 - Wohnungen mit Preisbindung - und nachfolgender Durchführungsverordnung über die Errichtung von Wohnungen mit Preisbindung – D.LH 17.10.2024 Nr. 24; und weiteren Bestimmungen;

Auch diese Gemeindeverwaltung hat es sich laut Programatische Dokument des Bürgermeisters für diese Verwaltungsperiode 2025-2030 (Ratsbeschluss Nr. 15/2025) zum Ziel gesetzt *„Für Familien und Bauinteressierte gewünschte Rahmenbedingungen zu schaffen, damit leistbares und gemeinnütziges Wohnen mit Mieten zu günstigen Preisen im Sinne der vom Land genehmigten Wohnbaureform ermöglicht werden;*

Das Wohnen mit Preisbindung basiert auf einer Vereinbarung (art., 40 L.G. Nr.9/2018) zwischen privatem Bauherrn und Gemeinden, mit der 60 Prozent des gesamten Bauvolumens für preisgebundene Wohnungen vorgesehen werden; welche auf der Grundlage einer Schätzung der betroffenen Liegenschaften und Planungswerte verfasst wird;

Festgestellt, dass es notwendig ist ein Schätzgutachten für die weiteren Verhandlungen und Gespräche mit den Privaten und in Hinblick auf einen möglichen Raumordnungsvertrag ausarbeiten zu lassen;

dass die Gemeinde über kein eigenes Personal verfügt, welches diese Obliegenheiten erfüllen könnte;

dass lokale Körperschaften bei Anforderungen, welche nicht durch das Dienstpersonal durchführbar sind, Individualaufträge an Experten mit spezieller und nachgewiesener Ausbildung gemäß Artikel 7 Abs. 6 des Gesetzesvertretenden Dekretes vom 30.03.2021 Nr. 165 vergeben können;

Dafürgehalten, deshalb einen verwaltungsexternen Freiberufler zu berufen;

dass daher ein Kostenvoranschlag von Dr. Johann Wild (MwSt. Nr. 00925970212), mit Sitz in Franzensfeste (BZ), eingeholt wurde;

dass sich der Kostenvoranschlag vom 03.04.2026 Prot. Nr. 10224 auf € 2.200,00 zzgl. Fürsorgebeitrag und zzgl. MwSt. beläuft;

Nach Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit des Kostenvoranschlags hinsichtlich Preis und Qualität;

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la lettera del 23 dicembre 2025 della sig. Christine Gogl, in qualità di titolare degli immobili della falegnameria Gogl della Brandner Renate Christine u. Co. K.G., con sede a Racines, codice fiscale 01135920211, e precisamente degli edifici aziendali sulle pp.ed. 292 e 293 nonché sulle pp.ff. 185/3, 185/4, 186/2 e 191/2 C.C. Valgiovio, situati nella “zona artigianale Ovest” a Casateia/Via Angerweg

con cui viene presentata al Comune l’offerta per il futuro utilizzo dell’area citata a fini abitativi e/o per la prestazione di servizi;

Che l’amministrazione comunale abbia avuto diversi colloqui con la famiglia Gogl;

Ricordato

che vista l’elevata domanda di alloggi la politica provinciale altoatesina ha emanato ultimamente disposizioni legislative e ha creato il quadro giuridico per una nuova forma di edilizia residenziale agevolata, il cosiddetto “alloggio a prezzi calmierati”;

Ciò è avvenuto con l’articolo 40 della L.G. n. 9/2018 – abitazioni a prezzo calmierato - e il successivo Regolamento di esecuzione in materia di abitazioni a prezzo calmierato – D.P.G.P. del 17.10.2024 n. 24; e ulteriori disposizioni;

Anche questa amministrazione comunale, secondo il documento programmatico del sindaco per il periodo 2025-2030 (delibera del Consiglio n. 15/2025) si è prefissata l’obiettivo *«di creare le condizioni quadro auspicabili per le famiglie e per chi intende costruire, in modo da consentire un’edilizia residenziale accessibile e di utilità pubblica con affitti a prezzi convenienti, nel senso della riforma dell’edilizia residenziale approvata dalla Provincia;*

Il modello “abitazioni a prezzo calmierato” si basa su un accordo (art.40 L.P. n.9/2018) tra costruttori privati e comuni, in base al quale il 60% del volume edilizio complessivo è destinato ad alloggi a canone controllato; tale accordo viene redatto sulla base di una stima degli immobili interessati e del plusvalore di pianificazione;

Constatato che è necessario fare elaborare un parere di stima ai fini delle ulteriori trattative e discussioni con i privati e in vista di un eventuale accordo urbanistico;

che il Comune non dispone di proprio personale che potrebbe svolgere le funzioni in oggetto;

che gli enti locali possono conferire incarichi individuali ad esperti di particolare e comprovata specializzazione in caso di impossibilità di far fronte alle esigenze dell’attività amministrativa con il personale in servizio ai sensi dell’articolo 7 comma 6 del Decreto Legislativo 30/03/2001, n. 165;

Ritenuto opportuno nominare un libero professionista esterno all’amministrazione;

che perciò è stato richiesto un preventivo dal dott. Johann Wild (P. Iva 00925970212), con sede a Fortezza (BZ);

che il preventivo del 03/04/2026 n. prot. 10224 ammonta a € 2.200,00 più importo contributo cassa e più IVA;

Esaminate l’economicità e l’adeguatezza del preventivo per quanto riguarda prezzo e qualità;

Dafürgehalten den Auftrag an oben genanntes Unternehmen zu erteilen;

Festgehalten, dass gemäß L.G. Nr. 16 vom 17.12.2015 in der Fassung nach L.G. Nr. 11/2023 Bauleistungen unter € 150.000,00 und Lieferungen und Dienstleistungen unter € 140.000,00 auch ohne Konsultation von mehreren Wirtschaftsteilnehmer direkt vergeben werden können;

Festgehalten, dass daher oben genannter Wirtschaftsteilnehmer eingeladen wurde, das Angebot über das Portal der öffentlichen Ausschreibungen der Autonomen Provinz Bozen zu übermitteln und dieses mit dem Kostenvoranschlag übereinstimmt;

Nach Einsichtnahme:

in die derzeit gültigen Bestimmungen über das Vergabewesen, das Landesgesetz Nr. 16 vom 17.12.2015 und das GvD vom Nr. 36 vom 31.03.2023;

in den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit Regionalgesetz Nr. 2 vom 03.05.2018;

in die Satzung dieser Gemeinde;

in die Verordnung über das Rechnungswesen;

Nach Einsichtnahme in die im Sinne der Artikel 185 und 187 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit Regionalgesetz Nr. 2 vom 03.05.2018 abgegebenen Gutachten:

Positives fachlich administratives Gutachten abgegeben am 12.05.2026 elektronischen Fingerabdruck des Gutachtens (LM+fmLeCPLEY4Ly2CxFenaanNNqJbsParW3JgTXphK7Y=)

Positives buchhalterisches Gutachten abgegeben am 13.05.2026 elektronischen Fingerabdruck des Gutachtens (ogMCTBFeYMXI8eqdFY+ICN3coJ/RKaOdvkmTvZRpZUs=)

BESCHLIESST

einstimmig mittels Handerheben:

1. Dr. Wild Johann (MwSt. Nr. 00925970212), mit Sitz in Franzensfeste (BZ), mit der Schätzung der Liegenschaften, Baurechte und Planungswerte, der ehemaligen Tischlerei Gogl im Gewerbegebiet „Handwerkerzone West“ in Gasteig/Angerweg (Bpp. 292 und 293 sowie Gpp. 185/3, 185/4, 186/2 und 191/2 K.G. Jaufental) zum Zwecke des Abschlusses einer Raumordnungsvereinbarung in Hinblick auf eine Nutzung des Areals für den Bau von Wohnungen zu beauftragen.

Auftragsbetrag: € 2.200,00 zzgl. 4% Fürsorgebeitrag und zzgl. 22% MwSt.

CIG: BBA73CD8D5

2. Den Zuschlag auf dem Portal „Informationssystem Öffentliche Verträge“ der Autonomen Provinz Bozen zu erteilen.
3. Festgehalten, dass der gegenständliche Vertrag im Sinne von Art. 18 des GvD Nr. 36/2023 mittels Korrespondenz abgeschlossen wird.

Ritenuto opportuno conferire l'incarico alla suddetta impresa;

Considerato che ai sensi della legge provinciale n. 16 del 17/12/2015 nel testo vigente secondo la L.P. n. 11/2023 incarichi di lavori sotto la soglia di € 150.000,00 e forniture e servizi sotto € 140.000,00 possono essere affidati direttamente anche senza consultazione di più operatori economici;

Constato che quindi l'operatore economico sopra nominato è stato invitato a presentare l'offerta tramite il portale bandi Alto Adige della Provincia Autonoma di Bolzano e che l'offerta corrisponde al preventivo;

Visti:

le disposizioni in vigore in materia di appalti, la Legge provinciale n. 16 del 17/12/2015 ed il Codice degli appalti d.leg. n. 36 del 31/03/2023;

il Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con Legge Regionale n. 2 del 03/05/2018;

lo Statuto di questo Comune;

il regolamento sulla contabilità;

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

parere tecnico amministrativo Positivo espresso il 12.05.2026, impronta digitale del parere (LM+fmLeCPLEY4Ly2CxFenaanNNqJbsParW3JgTXphK7Y=)

parere contabile Positivo espresso il 13.05.2026, impronta digitale del parere (ogMCTBFeYMXI8eqdFY+ICN3coJ/RKaOdvkmTvZRpZUs=)

DELIBERA

ad unanimità di voti espressi per alzata di mano:

1. Di incaricare dott. Johann Wild (P. Iva 00925970212), con sede a Fortezza (BZ), con la stima degli immobili, dei diritti edificatori e dei valori di pianificazione riguardante gli edifici dell'ex falegnameria Gogl nella zona artigianale Ovest a Casateia/Via Angerweg (pp.ed 292 e 293 nonché pp.ff. 185/3, 185/4, 186/2 e 191/2 C.C. Vallgiovo) ai fini della stipula di un accordo urbanistico ed in vista di un utilizzo dell'area per la costruzione di abitazioni.

Importo: € 2.200,00 più importo contributo cassa del 4% e più IVA del 22%

CIG: BBA73CD8D5

2. Di provvedere all'aggiudicazione tramite il portale "Sistema informativo contratti pubblici" della Provincia Autonoma di Bolzano.
3. Constatato che il presente contratto verrà perfezionato ai sensi dell'art. 18 del d.leg. n. 36/2023 tramite scambio di corrispondenza.

4. Festgehalten, dass nach überprüfter Leistungserbringung die Liquidierung ohne weitere Verwaltungsmaßnahme innerhalb der vorliegenden Ausgabenverpflichtung vorgenommen wird. In diesem Sinne werden die entsprechenden Rechnungen liquidiert, nachdem der Verantwortliche des Verfahrens die Kontrolle der Ordnungsmäßigkeit der Leistung und die Ausstellung der Zahlungsanweisung vorgenommen hat.
4. Constatato che successivamente alla verifica della regolare esecuzione della prestazione, si procederà alla liquidazione senza necessità di ulteriore determinazione, nei limiti comunque dell'impegno di cui al presente atto. Pertanto le rispettive fatture saranno liquidate solo dopo la verifica della regolare prestazione e l'emissione del mandato di pagamento da parte del responsabile del procedimento.
5. Die Ausgabe laut nachstehender Übersicht zu verpflichten:
5. Di impegnare la spesa come risulta dal seguente prospetto:

<i>Verpflichtung Nr. N. impegno</i>	<i>Kompetenzjahr Anno di competenza</i>	<i>Kapitel Capitolo</i>	<i>Kostenstelle Centro di costo</i>	<i>Betrag Importo</i>
1644	2026	01062.02.30500	10600	2.791,36 €

Darauf hinzuweisen, dass gegen diesen Beschluss während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung von 10 Tagen beim beschließenden Organ Einspruch erhoben werden kann. Innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit des gegenständlichen Beschlusses kann beim Regionalen Verwaltungsgerichtshof in Bozen Rekurs eingereicht werden. Im Bereich der öffentlichen Auftragsvergabe beträgt die Rekursfrist 30 Tage.

Di dare atto che avverso questa deliberazione entro il periodo di pubblicazione di 10 giorni, può essere presentato reclamo presso l'organo deliberante. Entro il periodo di giorni 60 dall'esecutività della delibera può essere presentato ricorso al Tribunale di Giustizia Amministrativa di Bolzano. Nel settore dei lavori pubblici il termine di ricorso è di 30 giorni.

Gelesen, genehmigt und unterfertigt.

DER VORSITZENDE - IL PRESIDENTE
Sebastian Helfer

Letto, confermato e sottoscritto.

DIE SEKRETÄRIN - LA SEGRETARIA
Brigitte Preyer

(in digitaler Form unterzeichnet - firmato tramite firma digitale)