



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
10.06.2026

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

GEGENSTAND:

Errichtung einer unterirdischen Garage im Mischgebiet M4 "Gande" in Innerratschings - Begründung und Abtretung des unterirdischen Baurechtes zugunsten von Ehepaar Parigger/Eisendle.

La Giunta comunale passa alla trattazione del seguente

OGGETTO:

Costruzione di un garage sotterraneo nella zona mista M4 "Gande" a Racines di Dentro - Costituzione e cessione del diritto di superficie sotterraneo a favore dei coniugi Parigger/Eisendle.

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

Vorausgeschickt:

Dass die Gp. 1204/2 in E.Z.405/II K.G. Ratschings

- Öffentliches Gut der Gemeinde Ratschings ist,
- und sich urbanistisch in Mischgebiet M4 „Gande“ in Innerratschings befindet, mit spezifischer Zweckbestimmung gemäß Durchführungsplan als Kinderspielplatz;

Dass mit Schreiben vom 28.01.2025 Herr Gabriel Parigger als Eigentümer von Wohneinheiten der Bp. 163 K.G. Ratschings bei dieser Gemeindeverwaltung angefragt hat, ob die Möglichkeit besteht, auf einer Teilfläche der Gp. 1204/2 K.G. Ratschings - unterirdisch – eine Garage als Zubehör zu seinem Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu errichten;

Dass auf der obengenannten, betroffenen Parzelle in der Realität bislang KEIN Spielplatz errichtet wurde und die Fläche als Grünland in Hanglage genutzt wird;

Dass der Gemeindeausschuss in der Sitzung vom 09.07.2025 die grundsätzliche Zustimmung zur Errichtung der unterrichteten Garage und zur Einräumung des hierzu erforderlichen Unterbaurechtes im Sinne des Art. 952 ZGB erteilt hat;

Mit Antrag vom 16.02.2026 (Protokoll Nr. 0002535) hat der interessierte Bauherr um eine Abänderung des Durchführungsplanes für die Wohnbauzone bzw. das Mischgebiet M4 „Gande“ in Innerratschings bzw. Eintragung der unterirdischen Baurechtsfläche und Festlegung der Bebauungsvorschriften auf Teilen der Gp. 1204/2 zur Errichtung der Garage angesucht;

Der Gemeindeausschuss ist der Meinung dass die unterirdische Garage keine negativen Auswirkungen auf die restlichen Bereiche der Zone mit sich bringt,

zudem hat sich die Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft im Zuge der Begutachtung des Antrages zur Änderung des Durchführungsplanes (Sitzung vom 01.04.2026) dafür ausgesprochen, die im Rechtsplan angegebene, terrassenförmige Bebauung des Kinderspielplatzes (mit Stützmauern und Treppen) zu streichen, da er in dieser Form nicht verwirklicht wurde bzw. wird;

GESEHEN

den Lageplan im Maßstab 1:500 von Arch. Alexander Seehauser, gezeichnet am 26.05.2026, mit welchem das zu begründende unterirdische Baurecht grafisch dargestellt wird;

Den eigenen Beschluss Nr. 343 vom 27.05.2026 betreffend die Entdemanialisierung der unterirdischen Fläche von 60 m² der Gp. 1204/2 aus dem Öffentlichem Gut in E.Z. 405/II K.G. Ratschings gemäß Lageplan im Maßstab 1:500 von Arch. Seehauser und Übertragung in das verfügbare Vermögensgut der Gemeinde;

die Flächenwidmungsbescheinigung hinsichtlich der urbanistischen Zweckbestimmung der vorgenannten Liegenschaften;

das Schätzgutachten von Arch. Alexander Seehauser vom 12.05.2026, welches für die Einräumung des Unterflurrechtes zu Lasten eines Teiles (60 m²) der Gp. 1204/2 K.G. Ratschings zwecks Errichtung einer Tiefgarage einen Gesamtwert von Euro 4.200,00- bestimmt;

die Bescheinigung des Zivilstandes der privaten Partei;

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

Che la p.f. 1204/2 in P.T. 405/III C.C. Racines

- fa parte del Demanio Pubblico del Comune di Racines,
- ed è situato nella zona mista M4 „Gande“ a Racines di Dentro, con una destinazione urbanistica specifica, secondo il piano di attuazione, come parco giochi per bambini;

Che con richiesta del 28.01.2025, il sig. Gabriel Parigger, in qualità di proprietario di unità abitative della p.ed. 163 C.C. Racines, ha chiesto a questa amministrazione comunale se fosse possibile costruire, su una parte della p.f. 1204/2 C.C. Racines – in sotterraneo – un garage come pertinenza alla sua casa di abitazione situata sul lato opposto della strada comunale;

Che in realtà, finora sulla particella in oggetto non è stato realizzato alcun parco giochi e l'area è utilizzata come aree verde/prato in pendenza;

Che nella seduta del 09/07/2025 la Giunta comunale ha dato il proprio consenso di massima alla costruzione di un garage interrato e alla costituzione del rispettivo di superficie ai sensi dell'art. 952 CC risp. il diritto di fare e mantenere al disotto del suolo una costruzione,

Con domanda datata 16/02/2026 (protocollo n. 0002535) l'interessato ha chiesto una modifica del piano di attuazione per la zona residenziale risp. zona mista M4 “Gande” a Racines di Dentro ovvero la delimitazione dell'area soggetta a diritto di superficie sotterraneo e la definizione delle norme edilizie su parti della p.f. 1204/2 per la costruzione di un garage;

La Giunta comunale ritiene che il garage sotterraneo non comporti alcun impatto negativo sulle restanti aree della zona;

inoltre, nel corso dell'esaminazione della domanda di modifica del piano di attuazione, la commissione comunale per il territorio e il paesaggio (seduta del 1° aprile 2026), si è espressa a favore dell'eliminazione, dal piano normativo, della sistemazione terrazzata dell'area giochi per bambini (con muri di sostegno e scale), poiché non è stata né verrà realizzata in questa forma;

VISTI

la planimetria in scala 1:500 dell'arch. Alexander Seehauser di data 26.05.2026, che illustra graficamente il diritto di superficie sotterraneo da costituire;

la propria delibera n. 343 del 27/05/2026 riguardante la sdemanializzazione della superficie sotterranea di 60 m² della p.f. 1204/2 dal Demanio in P.T. 405/II C.C. Racines in base alla planimetria in scala 1:500 dell'arch. Alexander Seehauser ed inserimento tra i beni patrimoniali disponibili del Comune;

il certificato della destinazione urbanistica riguardante gli immobili suddetti ;

Vista la perizia di stima di dott. arch. Alexander Seehauser di data 12.05.2026, che determina il valore di mercato complessivo di Euro 4.200,00- per il diritto di superficie sotterraneo su parte (60 m²) della p.f. 1204/2 C.C. Racines ai fini di costruire un garage sotterraneo;

il certificato riguardante lo stato civile della contraparte;

Nach Einsichtnahme in den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit Regionalgesetz Nr. 2 vom 03.05.2018 – Art. 49 Buchstabe l) und festgehalten dass sowohl im DUP als auch im Mehrjahreshaushalt Einnahmen aus der Veräußerung von Liegenschaften programmiert und veranschlagt sind;

Nach Einsichtnahme in das Zivilgesetzbuch – Art. 952 und ff, sowie das D.P.R. Nr. 6/L vom 13.10.1983 betreffend die Behandlung des Erbbaurechtes im Grundbuch;

Festzuhalten, dass die Begründung des gegenständlichen Realrechtes auf unbestimmte Zeit erfolgen soll;

Nach Einsichtnahme in die Satzung dieser Gemeinde;

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

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 10.06.2026 elektronischen Fingerabdruck des Gutachtens (VtT4gpP/FQLknxMJdyF2U9JX/NFgkZn3PaO/EOUEDrg=)

BESCHLIESST

einstimmig mittels Handerheben:

1. Zwecks Errichtung einer unterirdischen Garage im Mischgebiet M4 "Gande" in Innerratschings und entsprechender grundbücherlicher Regelung der Eigentumsverhältnisse folgenden Vertrag zu genehmigen:

die Gemeinde Ratschings - St.Nr. 81001030212

begründet und gewährt

zu Lasten der **Gp. 1204/2 K.G. Ratschings** im Ausmaß von 60 m², gemäß Lageplan im Maßstab 1:500 von Arch. Alexander Seehauser, gezeichnet am 26.05.2026,

das **unterirdische Baurecht auf unbestimmte Zeit**, bzw. das Recht im Untergrund der genannten Parzelle eine Tiefgarage zu errichten und zu erhalten im Sinne des Art. 952 ZGB,

zugunsten des Ehepaares in gesetzlicher Gütergemeinschaft

PARIGGER Gabriel, geb. in Ratschings am 05.10.1948, Steuerkodex: PRG GRL 48R05 H152L und EISENDLE Anna, geboren in Ratschings am 29.03.1950, Steuerkodex: SND NNA 50C69 H152X,

die auch das Eigentum am neuen Bauwerk (Erbbaueigentum) erwerben.

2. Die Abtretung und Verkauf des obgenannten unterirdischen Baurechtes erfolgt zum Preis von Euro 4.200,00-.
3. Den Bürgermeister zu ermächtigen, den entsprechenden Vertrag abzuschließen und allfällige, nicht wesentliche Änderungen am Vertrag anzubringen, bzw. alle erforderlichen Maßnahmen zum Abschluss des oben angeführten Kaufgeschäft im Interesse der Gemeindeverwaltung zu treffen.
4. Festzuhalten, dass sämtliche Spesen für den Erwerb gegenständlichen Realrechtes und den Abschluss des entsprechenden notariellen Vertrages, keine ausgenommen, zu Lasten der privaten Vertragsparteien sind.

Visto il Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con Legge Regionale n. 2 del 03/05/2018 – art. 49 lettera l) e rilevato che sia il DUP (documento unico di programmazione) che il bilancio pluriennale hanno programmato e preventivato entrate derivanti dall'alienazione di immobili;

Visto il Codice Civile – gli artt. 952 e segg. nonché il D.P.G.R. del 13/10/1983 n.6/L riguardante il trattamento del diritto di superficie nel Libro Fondiario;

Notato che la costituzione del diritto di superficie avviene a tempo indeterminato;

Visto lo Statuto di questo Comune;

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

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 10.06.2026, impronta digitale del parere (VtT4gpP/FQLknxMJdyF2U9JX/NFgkZn3PaO/EOUEDrg=)

DELIBERA

ad unanimità di voti espressi per alzata di mano:

1. Ai fini della costruzione di un garage sotterraneo nella zona mista M4 "Gande" a Racines di Dentro e della corrispondente regolamentazione tavolare e catastale di approvare la stipula del seguente contratto:

il Comune di Racines - cod. fisc. 81001030212

costituisce

a carico della **p.f. 1204/2 C.C. Racines** - su un'area di 60m², identificata secondo la planimetria in scala 1:500 dell'arch. Alexander Seehauser di data 26.05.2026

il diritto di superficie al disotto del suolo a tempo indeterminato risp. il diritto di fare e mantenere al disotto del suolo un garage sotterraneo ai sensi dell'art 952 C.C.

a favore dei coniugi in regime di comunione legale

PARIGGER Gabriel, nato a Racines il 05/10/1948, Codice Fiscale: PRG GRL 48R05 H152L e EISENDLE Anna, nata a Racines il 29/03/1950, Codice Fiscale: SND NNA 50C69 H152X,

che ne acquisiscono la proprietà della nuova costruzione (detta proprietà superficaria).

2. La cessione e la vendita del suddetto diritto di superficie sotterraneo avviene al prezzo compl. di 4.200,00-.
3. Di autorizzare il Sindaco a stipulare il rispettivo contratto e ad apporre eventuali modifiche, non essenziali al contratto e di compiere tutti i provvedimenti necessari per concludere i suddetti negozi di acquisto e scambio nell'interesse del Comune
4. Di dare atto che tutte le spese per la stipula del presente contratto sono a carico della controparte.

5. Die Einnahme wird auf dem entsprechenden Kapitel des Haushaltsvoranschlags wie folgt vorgemerkt:

5. Di registrare l'entrata sul capitolo rispettivo del bilancio di previsione come segue:

<i>Feststellung Nr. N. accertamento</i>	<i>Kompetenzjahr Anno di competenza</i>	<i>Kapitel Capitolo</i>	<i>Kostenstelle Centro di costo</i>	<i>Betrag Importo</i>
192	2026	40400.02.020100	80100	4.200,00

Innerhalb der Veröffentlichungspflicht kann jeder Bürger gegen sämtliche Beschlüsse beim Gemeindevorstand Einwände vorbringen gemäß Artikel 183 Absatz 5 des Kodexes der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino - Südtirol, genehmigt mit Regionalgesetz vom 03.05.2018, Nr. 2. Innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit desselben kann beim Regionalen Verwaltungsgerichtshof in Bozen Rekurs eingelegt werden.

Entro il periodo di pubblicazione ogni cittadino può presentare alla giunta comunale opposizione a tutte le deliberazioni ai sensi dell'articolo 183 comma 5 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige, approvato con Legge Regionale 03/05/2018, n. 2. Entro 60 giorni dall'esecutività della stessa può essere presentato ricorso al Tribunale di Giustizia Amministrativa di Bolzano.

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)