


GEMEINDE RATSCHINGS

Autonome Provinz Bozen - Südtirol

COMUNE DI RACINES

Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

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

 SITZUNG VOM
UHR
21.01.2026

 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 Gemeindeausschusses 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 Gemeindesekretärin

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 Gemeindeausschuss behandelt folgenden

La Giunta comunale passa alla trattazione del seguente

GEGENSTAND:

OGGETTO:

Flurbereinigung im Bereich Pension Rosenheim, Innerratschings - Begründung und Abtretung eines unterirdischen Baurechtes - Regelung Eigentumsverhältnisse mittels Tauschvertrag mit Berghotel Ratschings GmbH.

Ricomposizione fondiaria presso l'esercizio ricettivo/pensione Rosenheim a Racines di Dentro - Costituzione e cessione del diritto di superficie sotterraneo - Regolamentazione proprietà tramite compravendita/permuta con la Berghotel Racines srl.

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

Vorausgeschickt:

Dass die Gp. 1100/4 in E.Z.260/II K.G. Ratschings Eigentum der Gemeinde Ratschings ist, Teil des verfügbaren Vermögensgutes bildet und sich laut Gemeindeplan für Raum und Landschaft (Bauleitplan) im „Mischgebiet M4 – Innerratschings Bichl“ befindet;

dass vor rund 50 Jahren in der Erweiterungszone "B-BICHL" in Innerratschings nunmehr als „Mischgebiet M4 – Innerratschings Bichl“ bezeichnet, die Pension Rosenheim erbaut wurde;

Dass das Gebäude im Grundbuch bzw. Katasteramt als Bp. 515 K.G. Ratschings identifiziert ist;

Dass die nunmehrige Eigentümerin der Bp. 515 K.G. Ratschings die Gesellschaft *Berghotel Ratschings GmbH*, mit Sitz in Ratschings, Steuernummer 00740470216 im Zuge der Planungen für eine Erweiterung des Beherbergungsbetriebes festgestellt hat, dass das Kellergeschoß des Gebäudes in die Gp. 1100/4 hineinragt bzw. sich unterhalb der Parkplätze befindet und sich der Hofraum/die Pflasterung rund um das Gebäude auf einem Teil der Gp. 1100/4 erstreckt;

dass es nunmehr erforderlich ist, diesen Tatbestand katastermäßig zu erfassen und realrechtlich zu regeln, entsprechend hat die Eigentümerin des Beherbergungsbetriebes, die *Berghotel Ratschings GmbH*, mit Schreiben vom 27.06.2024 um eine Richtigstellung der Eigentums Grenzen und die Abtretung des Unterflurrechtes angesucht;

GESEHEN

den Teilungsplan Nr. 888/2024 **K.G. Ratschings** von Geom. Karl Heinz Benedikter mit welchem das zu begründende unterirdische Baurecht und die erforderliche Flurbereinigung grafisch dargestellt ist,

dass im Zuge der Vermessungen auch festgestellt wurde, dass der Straßenkörper der Gemeindestraße im Bereich der Pension Rosenheim real nicht mit den Grenzen der Katastermappe übereinstimmt und auch dieser Tatbestand erhoben wurde;

gemäß genanntem Teilungsplan Nr. 888/2024 sind folgende Parzellen und Eigentümer von der erforderlichen Flurbereinigung/Grundstücksregelung betroffen:

- E.Z. 240/II - **Bp. 515** – im Eigentum der *Berghotel Ratschings GmbH*, mit Sitz in Ratschings, SteuerNr. 00740470216: Abtrennung von 2 m²;
- E.Z. 260/II - **Gp. 1100/4** – *Verfügbares Vermögensgut* der Gemeinde Ratschings: Abtrennung von 97 m² und Begründung Unterflurrecht (unterirdisches Erbbaurecht auf unbestimmte Zeit) zu Lasten der Gp. 1100/4 auf einer Fläche von 26 m², gemäß Teilungsplan erfasst als Bp.>--< 870 K.G. Ratschings, ein vom Eigentum am Boden abgesondertes Bauwerk;

das Schätzgutachten von Geom. Karl Heinz Benedikter vom 22.08.2024, welches für die Einräumung des Unterflurrechtes einen Gesamtmarktwert von Euro 2.444,00 bestimmt, berücksichtigt dass die unterirdische Baulichkeit (Keller) von der *Berghotel Ratschings GmbH* bzw. dem Rechtsvorgänger auf eigene Kosten errichtet wurde; hinsichtlich der Abtrennung/Übertragung des Eigentums an den Flächen wird ein Marktwert von Euro 280,00-€/m² festgelegt;

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

Che la p.f. 1100/4 in P.T.260/II C.C. Racines è proprietà del Comune di Racines, fa parte dei Beni Disponibili del Comune ed è destinato nel piano urbanistico quale „zona mista M4 - Racines di Dentro/Colle“;

Che circa 50 anni fa nella zona di espansione “B-BICHL” a Racines di Dentro, ora denominata „zona mista M4 - Racines di Dentro/Colle“; fu costruito l’esercizio ricettivo “pensione Rosenheim”;

Che l’edificio è identificato nel Tavolare rispettivamente Catasto come p.ed. 515 C.C. Racines;

che nel corso della progettazione di un ampliamento della struttura ricettiva l’attuale proprietario della p.ed. 515 C.C. Racines, la società *Berghotel Racines srl*, con sede a Racines, codice fiscale 00740470216, ha constatato che il seminterrato dell’edificio si estende nel sottosuolo della p.f. 1100/4, ovvero si trova al di sotto dei parcheggi, e che il cortile/la pavimentazione intorno all’edificio si estende su una parte della pp.ff. 1100/4;

che ora è necessario regolarizzare questa situazione di fatto al Catasto ed al Tavolare e di conseguenza con lettera del 27/06/2024 l’attuale proprietaria dell’esercizio ricettivo “pensione Rosenheim, la società *Berghotel Racines srl* ha richiesto una regolarizzazione dei confini della proprietà e la vendita del diritto di superficie sotterraneo;

VISTI

il tipo di frazionamento n. 888/2024 **C.C. Racines** di geom. Karl Heinz Benedikter, che illustra graficamente il diritto di superficie sotterraneo ed i movimenti di superficie per la ricomposizione fondiaria;

che nel corso dei rilievi, si è scoperto che il percorso reale della strada comunale presso la pensione Rosenheim non corrisponde ai confini risultanti nella mappa catastale e che anche questo fatto è stato rilevato nel tipo di frazionamento;

che secondo il suddetto tipo di frazionamento n. 888/2024 sono interessati dalla ricomposizione fondiaria i seguenti immobili e proprietari:

- P.T. 240/II – **p.ed. 515** – di proprietà della società *Berghotel Racines srl*, con sede a Racines, codice fiscale 00740470216, : cessione di 2 m²,
- P.T. 260/II – **p.f. 1100/4** – *Patrimonio Disponibile* del Comune di Racines: cessione di 97 m² e costituzione diritto di superficie al di sotto del suolo a tempo indeterminato a carico della p.f. 1100/4 su un area di 26 m², che il tipo evidenza quale p.ed.>--<870 C.C. Racines, costruzione la cui proprietà è separata dalla proprietà del suolo;

la perizia di stima di geom. Karl Heinz Benedikter di data 22.08.2024, che determina il valore di mercato complessivo di Euro 2.444,00 per il diritto di superficie sotterraneo, tenendo conto che la costruzione sotterraneo (cantina) è stata costruita dalla *Berghotel Racines srl* risp. dal suo autore a proprie spese; per quanto riguarda il trasferimento di proprietà dei terreni, è fissato un valore di mercato di 280,00 euro/m²;

die Bescheinigung hinsichtlich der urbanistischen Zweckbestimmung der vorgenannten Liegenschaften;

den Handelskammerauszug betreffend die Gesellschaft „*Berghotel Ratschings GmbH*“, mit Sitz in Ratschings, Steuernummer 00740470216 “

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 21.01.2026 elektronischen Fingerabdruck des Gutachtens (aWpf7W4akQUr29PVKD3stjTa/DGgLVav5O88TjX2h3A=)

BESCHLIESST

einstimmig mittels Handerheben:

gestützt auf Teilungsplan Nr. 888/2024 K.G. Ratschings von Geom. Karl Heinz Benedikter und zwecks Flurbereinigung und grundbücherlichen Regelung der Eigentumsverhältnisse bei der Pension Rosenheim in Bichl/Fraktion Innerratschings wird folgender Kauf- bzw. Tauschvertrag genehmigt:

1. Die Gemeinde Ratschings - St.Nr. 81001030212

begründet und gewährt

folgendes unterirdisches Erbbaurecht auf unbestimmte Zeit, zu Lasten der Gp. 1100/4

auf einer Fläche von 26 m², mit Teilungsplan Nr. 888/2024 erfasst als Bp.>--<870 K.G. Ratschings, ein vom Eigentum am Boden abgesondertes Bauwerk;

bzw. **veräußert und tretet** das entsprechende Erbbaueigentum an den Bp.870 zum Gesamtpreis von Euro 2.444,00- an die *Berghotel Ratschings GmbH*, mit Sitz in Ratschings, Steuernummer 00740470216 **ab**.

2. TAUSCH von Flächen

die Gemeinde Ratschings - St.Nr. 81001030212

a) veräußert und tretet das Eigentum von 97 m² der Gp. 1100/4, welche gemäß Teilungsplan Nr. 888/2024 der Bp. 515 zugeschrieben werden, an die *Berghotel Ratschings GmbH*, Steuernummer 00740470216 **ab**, und

b) erhält im Tauschwege von *Berghotel Ratschings GmbH* das Eigentum von 2 m² der Bp. 515, welche gemäß Teilungsplan Nr. 4772/2024 der Gp. 1100/4 zugeschrieben werden.

il certificato della destinazione urbanistica riguardante gli immobili suddetti ;

l'estratto dal Registro imprese della Camera di Commercio per la società “*Berghotel Racines srl*”, con sede a Racines, codice fiscale 00740470216;

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 21.01.2026, impronta digitale del parere (aWpf7W4akQUr29PVKD3stjTa/DGgLVav5O88TjX2h3A=)

DELIBERA

ad unanimità di voti espressi per alzata di mano:

sulla base del tipo di frazionamento n. 888/2024 C.C. Racines di Geom. Karl Heinz Benedikter ed ai fini della ricomposizione fondiaria della strada e della regolamentazione tavolare delle proprietà presso l'esercizio ricettivo „pensione Rosenheim“ a Colle/Frazione di Racines di Dentro di stipulare il seguente contratto di vendita risp. permuta:

1. Il Comune di Racines - cod. fisc. 81001030212

costituisce il seguente diritto di superficie al disotto del suolo a tempo indeterminato a carico della p.f. 1100/4

su un area di 26 m², evidenziata con tipo di frazionamento n. 888/2024 quale p.ed.>--<870 C.C. Racines, costruzione separata dalla proprietà del suolo;

rispettivamente **vende e cede** la proprietà superficaria della particella p.ed. 870 alla *Berghotel Racines srl*, con sede a Racines, codice fiscale 00740470216, ad un prezzo complessivo di Euro 2.444,00.

2. PERMUTA di terreni

il Comune di Racines – Codice Fiscale: 81001030212

a) aliena e cede la proprietà di 97 m² della p.f. 1100/4, che secondo il tipo n. 888/2024 vengono aggregati alla p.ed. 515, alla *Berghotel Racines srl*, codice fiscale 00740470216, e

b) riceve a titolo di permuta dalla *Berghotel Racines srl*, la proprietà di 2 m² della p.ed. 515, che secondo il tipo n. 888/2024 vengono aggregati alla p.f. 1100/4.

Die Tauschobjekte sind weder flächengleich (97 m² : 2 m²) noch wertgleich (27.160,00-€ : 560,00-€); daher zu Lasten der *Berghotel Ratschings GmbH* eine Ausgleichszahlung von Euro 26.600,00-.

Gli immobili scambiati non sono uguali né in superficie (97m² : 2 m²) né in valore (27.160,00-€ : 560,00-€) e quindi a carico della società *Berghotel Racines srl* un congruaggio di 26.600,00-.

2. Den Bürgermeister zu ermächtigen, den entsprechenden notariellen Vertrag abzuschließen und allfällige, nicht wesentliche Änderungen am Vertrag anzubringen, bzw. alle erforderlichen Maßnahmen zum Abschluss des oben angeführten Kauf- bzw. Tauschgeschäft im Interesse der Gemeindeverwaltung zu treffen.
 3. Festzuhalten, dass sämtliche Spesen für den Erwerb gegenständlichen Realrechtes und den Abschluss des entsprechenden notariellen Vertrages, keine ausgenommen, zu Lasten der privaten Vertragsparteien sind.
 4. Die Einnahme wird auf dem entsprechenden Kapitel des Haushaltsvoranschlages wie folgt vorgemerkt:
2. Di autorizzare il Sindaco a stipulare il rispettivo contratto notarile 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.
 3. Di dare atto che tutte le spese per la stipula del presente contratto sono a carico della controparte.
 4. 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>
80	2026	40400.02.020100	80100	29.044,00

Innerhalb der Veröffentlichungspflicht kann jeder Bürger gegen sämtliche Beschlüsse beim Gemeindeausschuss 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)