



## 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  
**27.05.2026**

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

Assiste la Segretaria comunale  
Brigitte Preyer

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:

**Errichtung einer unterirdischen Garage im Mischgebiet M4 "Gande" in Innerratschings - Abschreibung einer unterirdischen Fläche von 60 m<sup>2</sup> aus dem Öffentlichen Gut in E.Z. 405/II K.G. Ratschings und Übertragung in das Vermögensgut der Gemeinde.**

**Costruzione di un garage sotterraneo nella zona mista M4 "Gande" a Racines di Dentro - Sdemanializzazione ed escorporazione di un'area sotterranea di 60 m<sup>2</sup> dal demanio pubblico in P.T. 405/II C.C. Racines ed inserimento tra i beni patrimoniali del Comune.**

## 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;

Notwendig erachtet, folgende Fläche/Rechte zwecks realrechtlicher Regelung aus dem **Öffentlichen Gut** abzutrennen:

- das Unterflurrecht zu Lasten der Gp. 1204/2 in E.Z. 405/II K.G. Ratschings auf einer Fläche von 60 m<sup>2</sup>, gemäß Lageplan von Arch. Seehauser;

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 Unter-(Über-)baurechtes im Grundbuch;

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

## 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;

VISTA 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;

Ritenuto necessario ai fini della regolamentazione tavolare la seguente area risp. diritto dev'essere escorporata/o dal **Demanio pubblico**:

- diritto di superficie al di sotto del suolo a carico della p.f. 1204/2 in P.T. 405/II C.C. Racines su un'area di 60 mq., secondo la planimetria grafica di arch. Seehauser;

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;

Gesehen Art. 822 und folgende des B.G.B. und für angebracht erachtet, die **im Untergrund der Gp. 1204/2** K.G. Ratschings befindliche Fläche von **60 m<sup>2</sup>**, gemäß Lageplan von Arch. Seehauser, aus dem Öffentlichen Gut in E.Z. 405/II K.G. Ratschings abzuschreiben/zu entdemanialisieren und ins verfügbare Vermögensgut dieser Gemeinde zu übertragen,

zwecks Begründung und Abtretung eines Unterbaurechtes gemäß Art. 952, Absatz 1 und Art. 955 des ZGB zugunsten von Herrn Gabriel Parigger bzw. der Einräumung des Rechtes auf der genannten, unterirdischen Fläche von 60 m<sup>2</sup> eine Garage zu errichten und zu erhalten;

Gesehen die Rechtsauskunft der Abteilung 7 – Örtliche Körperschaften Prot. Nr. 16.00/690520/Dr.HB vom 09.12.2008 betreffend die Zuständigkeit des Gemeindeausschusses für Entdemanialisierungen;

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 27.05.2026 elektronischen Fingerabdruck des Gutachtens (556CpNxb1AUvmHWr+Bo5vJ9Ud3BFJDzIiKGzMsPMV8=)

## BESCHLIESST

einstimmig mittels Handerheben:

1. Folgende Fläche **aus dem öffentlichen Gut der Gemeinde Ratschings abzuschreiben** und ins verfügbare Vermögensgut zu übertragen und zwar aus **E.Z. 405/II K.G. Ratschings** die **im Untergrund der Gp. 1204/2** K.G. Ratschings befindliche **Fläche von 60 m<sup>2</sup>**, gemäß Lageplan von Arch. Seehauser, zwecks Bau einer unterirdischen Garage.
2. Festzuhalten, dass die genannte abgeschriebene Liegenschaft im Bauleitplan folgende Zweckbestimmung haben: „Mischgebiet M4“.

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.

Visto l'art. 822 e successivi del C.C., e ritenuto necessario di sdemanializzare/escorpoare dal demanio pubblico in P.T. 405/II C.C. Racines la superficie di **60 m<sup>2</sup> situata nel sottosuolo della p.f. 1204/2** C.C. Racines, secondo la planimetria dell'arch. Seehauser, e di trasferirla nel patrimonio disponibile di questo Comune,

al fine di costituire e cedere un diritto di superficie nel sottosuolo ai sensi degli artt. 952, comma 1 e 955 del Codice Civile a favore del sig. Gabriel Parigger ovvero della concessione del diritto di costruire/fare e mantenere un garage sulla suddetta superficie sotterranea di 60 m<sup>2</sup>;

Visto il parere legale della Ripartizione 7 – Enti locali col n. prot. 16.00/690520/Dr.HB del 09.12.2008 riguardante la competenza della Giunta in materia di sdemanializzazione;

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 27.05.2026, impronta digitale del parere (556CpNxb1AUvmHWr+Bo5vJ9Ud3BFJDzIiKGzMsPMV8=)

## DELIBERA

ad unanimità di voti espressi per alzata di mano:

1. Di **sdemanializzare ed escorpoare** la seguente area **dal demanio pubblico del Comune di Racines** e di iscrivere la nel patrimonio disponibile e cioè dalla **P.T. 405/II C.C. Racines** la **superficie di 60 m<sup>2</sup> situata nel sottosuolo della p.f. 1204/2** C.C. Racines, secondo la planimetria dell'arch. Alexander Seehauser, ai fini della costruzione di un garage sotterraneo.
2. Di dare atto, che le suddette aree nell'attuale piano urbanistico hanno la seguente destinazione: "zona mista M4".

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)