Urschrift – Originale

Nr. - N. 401

MARKTGEMEINDE
ST. LEONHARD IN PASSEIER
Autonome Provinz Bozen - Südtirol

BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES
GEMEINDEAUSSCHUSSES

COMUNE DI
SAN LEONARDO IN PASSIRIA
Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE

Sitzung vom - Seduta del: 28.10.2026 Uhr - Ore: 23:15

Ort: Ausweichquartier der Gemeindeämter, Im Steinanger 1, 39015 St. Leonhard in Passeier

Località: Sede provvisoria degli uffici comunali, Via Steinanger 1, 39015 S. Leonardo in Passiria

Anwesend sind: Sono presenti :

			A.E. A.G.	A. U. A. I.
Bürgermeister	Robert Tschöll	Sindaco		
Vize-Bürgermeisterin	Magdalena Haller	Vicesindaca		
Gemeindereferentin	Andrea Marth	Assessore comunale		
Gemeindereferent	Dr. Peter Moosmair	Assessore comunale		
Gemeindereferent	Thomas Pichler	Assessore comunale		
Gemeindereferent	Roman Reichhalter	Assessore comunale		

Beistand leistet der Gemeindesekretär Herr

Assiste il Segretario comunale Signor

Dr. Fabian Pfeifer

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt Herr

Constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la legalità dell'adunanza, il Signor

Robert Tschöll

in seiner Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz.

nella sua qualifica di Sindaco ne assume la presidenza.

Der Gemeindeausschuss behandelt folgenden

La Giunta comunale delibera sul seguente

GEGENSTAND:	OGGETTO:
Gemeindevermögen - Genehmigung Abschluss eines Kaufvertrages betreffend den Verkauf der gesamten G.p. 3529/4 in KG. St. Leonhard - Santomaso Sandro und Staschitz Carmen Helga	Patrimonio comunale - approvazione stipula di un contratto di compravendita per la vendita dell'intera p.f. 3529/4 in CC. S. Leonardo - Santomaso Sandro e Staschitz Carmen Helga

A.E. = Abwesend entschuldigt **A.U.** = Abwesend unentschuldigt **A.G.** = Assente giustificato **A.I.** = Assente ingiustificato

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

Vorausgeschickt, dass:

- die Gemeinde St. Leonhard in Passeier grundbücherliche Eigentümerin der G.p. 3529/1 in E.Zl. 145/II in KG. St. Leonhard im Bereich der Gemeindestraßen „Im Schaffeld“ und „Karlegg“ ist;

- Herr Santomaso Sandro und Frau Staschitz Carmen Helga mit Schreiben vom 16.06.2026, eingegangen am 09.07.2026 mit Prot. Nr. 17238/2026, die Gemeindeverwaltung um Abtretung einer Teilfläche der genannten G.p. 3529/1 in KG. St. Leonhard ersucht haben;

- Herr Santomaso und Frau Staschitz grundbücherliche Eigentümer der materiellen Anteile 11, 12, 15, 30 und 31 der B.p. 1084 in KG. St. Leonhard sind;

- einer der genannten materiellen Anteile der B.p. 1084 den Hofraum bildet, der an die Gemeindestraße „Im Schaffeld“ angrenzt und von dieser mittels einer Grenzmauer getrennt ist;

- sich ein Teil der B.p. 3529/1 in KG. St. Leonhard hinter der in den 80‘er Jahren errichteten Grenzmauer befindet und somit de facto bereits seit damals zum Hofraum der B.p. 1084 gehört und ausschließlich von der antragstellenden Familie genutzt wird;

- nur ein Teil der betroffenen Parzelle für den abzuschließenden Kaufvertrag von Relevanz ist, weshalb Per. Ind. Philipp Schaffler aus St. Leonhard den Teilungsplan Nr. 2831/2026, genehmigt am 10.06.2026, ausgearbeitet hat;

Festgestellt, dass:

- laut Teilungsplan folgende Flächenverschiebung stattfinden soll:

  - von der G.p. 3529/1 in KG. St. Leonhard werden 17 m² abgeschrieben und der neugebildeten G.p. 3529/4 in KG. St. Leonhard zugeschrieben;

- der geplante Kaufvertrag somit folgenden wesentlichen Inhalt hat:

  a) Die Gemeinde St. Leonhard in Passeier verkauft und übergibt an Herrn Santomaso Sandro und Frau Staschitz Carmen Helga das volle Eigentum der G.p. 3529/4 in KG. St. Leonhard.

- die Fläche der G.p. 3529/4 in KG. St. Leonhard aufgrund ihrer Flächenwidmung wie folgt aufgeteilt wird:
- Landwirtschaftsgebiet: 10,63 m²
- Wohnbauzone: 6,37 m²;

- auf der Grundlage des Schätzgutachtens vom August 2024, erstellt von Herrn Dr. Erwin Tötsch und der Richtwerte für die Festsetzung der Enteignungsvergütungen für das Jahr 2026, welche

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di S. Leonardo in Passiria è proprietario tavolare della p.f. 3529/1 in P.T. 145/II in CC. S. Leonardo nell'area delle strade comunali “via Schaffeld” e “via Karlegg”;

- il signor Santomaso Sandro e la signora Staschitz Carmen Helga, con missiva del 16/06/2026, pervenuta in data 09/07/2026 con prot. n. 17238/2026, hanno chiesto all’Amministrazione comunale la cessione di una porzione della citata p.f. 3529/1 in CC. S. Leonardo;

- il signor Santomaso e la signora Staschitz sono proprietari tavolari delle porzioni materiali 11, 12, 15, 30 e 41 della p.ed. 1084 in CC. S. Leonardo;

- una delle suddette porzioni materiali della p.ed. 1084 costituisce il cortile che confina con la strada comunale “via Schaffeld” ed è separato da essa da un muro di confine;

- una parte della p.ed. 3529/1 in CC. S. Leonardo si trova dietro il muro di confine eretto negli anni ’80 e, di fatto, appartiene già da allora al cortile della p.ed. 1084 ed è utilizzata esclusivamente dalla famiglia richiedente;

- solo una parte della particella interessata è rilevante per la stipula del contratto di compravendita, per cui il per.ind. Philipp Schaffler di S. Leonardo ha redatto il tipo di frazionamento n. 2831/2026, approvato in data 10/06/2026;

Constatato che:

- in base al tipo di frazionamento il seguente spostamento di superficie dovrà essere eseguito:

  - dalla p.f. 3529/1 in CC. S. Leonardo vengono escorporati 17 m² ed incorporati alla neocostituita p.f. 3529/4 in CC. S. Leonardo;

- quindi il contratto di compravendita previsto ha il seguente contenuto essenziale:

  a) Il Comune di S. Leonardo in Passiria vende e trasferisce al signor Santomaso Sandro e alla signora Staschitz Carmen Helga la piena proprietà della p.f. 3529/4 in CC. S. Leonardo.

- in base alla sua destinazione urbanistica la superficie della p.f. 3529/4 può essere suddivisa come segue:
- zona agricola: 10,63 m
- zona residenziale: 6,37 m²;

- sulla base della perizia di stima del agosto 2024, redatta dal signor dott. Erwin Tötsch, e dei valori di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione per l’anno 2026 che prevedono per il

für den Hauptort St. Leonhard einen Betrag zwischen € 260,00 und € 450,00 pro m² vorsehen, die Flächen wie folgt bewertet werden:

A) G.p. 3529/4 in E.Zl. 145/II in KG. St. Leonhard:
- 10,63 m² zu 184,50 €/ m² = € 1.961,24
- 6,37 m² zu 350,00 €/ m² = € 2.229,50
€ 4.190,74

- sich aufgrund obengenannter Berechnung ein Gesamtverkaufspreis von € 4.190,74 ergibt, zu dessen Zahlung die kaufende Partei verpflichtet wird;

- die Gemeindeverwaltung, gemäß Art. 23 Absatz 2 der Verordnung zur Regelung der Verträge, nach ausreichender Begründung, Liegenschaften freihändig verkaufen darf, sofern der geschätzte Wert nicht mehr als € 50.000,00 beträgt;

- diesem Beschluss der Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2026, Nr. 46 vorausgeht, mit welchem das Einheitliche Strategiedokument 2026-2028 aktualisiert wurde, welches im Plan für die Aufwertung und Veräußerungen von Liegenschaften den Abschluss des gegenständlichen Vertrages in Form einer Grundsatzentscheidung im Sinne und für die Wirkungen laut Art. 49 Absatz 3 Buchstabe l) RG Nr. 2/2018 vorsieht;

- der Gemeinderat mittels obengenanntem Beschluss die Entklassifizierung der vom gegenständlichen Tauschvertrag betroffenen Teilfläche der G.p. 3543 in KG. St. Leonhard verfügt hat;

Da sich die betroffene Fläche, auf welcher sich die neugebildete G.p. 3529/4 in KG. St. Leonhard befindet, komplett hinter der Grenzmauer, der sich auf der B.p. 1084 befindlichen Immobilie, liegt und diese Fläche de facto seit Jahrzehnten ausschließlich von der antragstellenden Familie genutzt wird, erachtet es der Gemeindeausschuss für sinnvoll und gerechtfertigt, die Grundfläche zum obengenannten Verkaufspreis freihändig an Herrn Santomaso Sandro und Frau Staschitz Carmen Helga zu verkaufen.

Aus diesem Grund wurde ein entsprechender Vertragsentwurf ausgearbeitet, welcher in der Anlage A einen wesentlichen und integrierenden Bestandteil zu diesem Beschluss bildet.

Die Flächen, die von der Gemeinde abgetreten werden, werden entdemanialisiert und dem verfügbaren Vermögen der Gemeinde zugeschrieben.

Nach eingehender Überprüfung des Entwurfes wird es für gerechtfertigt erachtet, den Abschluss des entsprechenden Kaufvertrages, auch unter Berücksichtigung von Art. 23 Absatz 2 der Verordnung zur Regelung der Verträge, zu genehmigen.

Nach Einsichtnahme in:

capoluogo di S. Leonardo un importo tra € 260,00 e € 450,00/m², le superfici vengono valutate come segue:

A) p.f. 3529/4 in P.T. 145/II in CC. S. Leonardo:
- 10,63 m² a 184,50 €/ m² = € 1.961,24
- 6,37 m² a 350,00 €/ m² = € 2.229,50
€ 4.190,74

- in base al calcolo sopra indicato, risulta un prezzo di vendita complessivo pari a € 4.190,74, che la parte acquirente è tenuta a pagare;

- ai sensi dell'art. 23 comma 2 del regolamento per la disciplina dei contratti, l'Amministrazione comunale, su motivazione fondata, può vendere beni immobili anche attraverso trattativa privata qualora il valore stimato non superi la somma di € 50.000,00;

- questa delibera è preceduta dalla delibera del Consiglio comunale del 23/09/2026, n. 46, con la quale è stato aggiornato il Documento Unico di Programmazione 2026-2028 il quale, nel piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari, prevede la stipula del presente contratto in forma di decisione massima ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 comma 3 lettera l) L.R. n. 2/2018.

- il Consiglio comunale, mediante la delibera sopraccitata, ha disposto la sclassificazione della parte interessata dal presente contratto di permuta della p.f. 3543 in CC. S. Leonardo;

Poiché l'area in questione, su cui si trova la neocostituita p.f. 3529/4 in CC. S. Leonardo, si trovi interamente dietro il muro di confine dell'immobile situato sulla p.ed. 1084 e che tale area sia di fatto utilizzata da decenni esclusivamente dalla famiglia richiedente, il Consiglio comunale ritiene opportuno e giustificato vendere l'area al prezzo di vendita sopra indicato mediante trattativa privata al signor Santomaso Sandro e alla signora Staschitz Carmen Helga.

Per questo motivo è stato elaborato una corrispondente bozza di contratto, che forma parte essenziale ed integrante della presente delibera nell'allegato A.

Le superfici che vengono cedute dal Comune, vengono sdemanializzate ed incorporate al patrimonio disponibile del Comune.

Dopo aver esaminato la bozza, si ritiene giustificato approvare la stipula del relativo contratto di compravendita, anche in considerazione dell'art. 23 comma 2 del regolamento per la disciplina dei contratti.

Visto:

- den Teilungsplan Nr. 2831/2026, ausgearbeitet vom Per. Ind. Philipp Schaffler, genehmigt vom Katasteramt Meran am 10.06.2026;

- den als wesentlichen und integrierenden Bestandteil dieser Maßnahme beigefügten Entwurf des Kaufvertrages;

- den Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2026, Nr. 46, mit welchem die Entklassifizierung der betroffenen Teilfläche der G.p. 3529/4 in KG. St. Leonhard verfügt wurde;

- das Schätzgutachten vom August 2024, erstellt von Herrn Dr. Erwin Tötsch und beeidigt vor dem Friedensgericht Sterzing am 13.10.2025;

- den eigenen Beschluss vom 20.08.2025, Nr. 347;

- das Dekret des Amtsdirektors des Amtes für Schätzungen der Autonomen Provinz Bozen Nr. 5047/2026, veröffentlicht im Amtsblatt der Region vom 02.04.2026, Nr. 14;

- das italienische Zivilgesetzbuch, in geltender Fassung;

- die geltende Gemeindesatzung;

- die Verordnung zur Regelung der Verträge, genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 49 vom 27.10.2010, insbesondere in Art. 23 Absatz 2;

- das positive fachliche Gutachten gemäß Art. 185 und 187 Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol mit dem elektronischen Fingerabdruck: X/OaRWi56OCRBLdRtvFngyDOM4dy1u2kzPoh+Xsd7gs=;

- das positive buchhalterische Gutachten gemäß Art. 185 und 187 Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol mit dem elektronischen Fingerabdruck: ffANc0uk8HtFUjKmt0AE3DKkeTI0pAgFWnt/C9szxLI=;

- den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit Regionalgesetz vom 03.05.2018, Nr. 2, und nachfolgende Änderungen, insbesondere in Art. 49;

Es wird für notwendig erachtet, diesen Beschluss im Eilverfahren im Sinne von Artikel 183, Absatz 4 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol zu fassen, um die Folgemaßnahmen so schnell wie möglich umsetzen zu können;

Fasst einstimmig in gesetzlicher Form den

BESCHLUSS

1. aus den eingangs erwähnten Gründen die gesamte neugebildete G.p. 3529/4 in E.Zl. 145/II in KG. St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von 17 m² an Herrn Santomaso Sandro und Frau

- il tipo di frazionamento n. 3586/2025, elaborato dal per.ind. Philipp Schaffler ed approvato dall'ufficio del catasto di Merano in data 10/06/2026;

- la bozza del contratto di compravendita allegata al presente provvedimento come parte essenziale ed integrante;

- la delibera del Consiglio comunale del 23/09/2026, n. 46, con la quale è stata disposta la sclassificazione della parte interessata della p.f. 3529/4 in CC. S. Leonardo;

- la perizia di stima del agosto 2024, redatta dal signor dott. Erwin Tötsch e asseverata presso il giudice di pace di Vipiteno il 13/10/2025;

- la propria delibera del 20/08/2025, n. 347;

- il decreto del direttore d'ufficio dell'ufficio estimo della Provincia Autonoma di Bolzano n. 5047/2026, pubblicato nel bollettino della Regione del 02/04/2026, n. 14;

- il Codice civile italiano, nel testo vigente;

- il vigente Statuto comunale;

- il regolamento per la disciplina dei contratti, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 49 del 27/10/2010, in particolare l'art. 23 comma 2;

- il parere tecnico-amministrativo favorevole ai sensi degli artt. 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige con l'impronta digitale: X/OaRWi56OCRBLdRtvFngyDOM4dy1u2kzPoh+Xsd7gs=;

- il parere contabile favorevole ai sensi degli artt. 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige con l'impronta digitale: ffANc0uk8HtFUjKmt0AE3DKkeTI0pAgFWnt/C9szxLI=;

- il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con legge regionale 03/05/2018, n. 2, e successive modifiche, in particolare l'art. 49;

Ritenuto necessario di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'articolo 183, comma 4 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, al fine di garantire un'esecuzione celere dei provvedimenti consecutivi;

Ad unanimità di voti espressi nella forma di legge

DELIBERA

1. di cedere, per i motivi esposti in premessa, l'intera p.f. 3529/4 in P.T. 145/II in CC. S. Leonardo con una superficie totale di 17 m² al signor Santomaso Sandro e alla signora Staschitz Carmen Helga e di

Staschitz Carmen Helga im Verkaufswege zu übereignen und den Gesamtpreis für die Abtretung mit € 4.190,74 festzulegen.

2. mit Herrn Santomaso und Frau Staschitz den entsprechenden Kaufvertrag gemäß Entwurf, welcher in der Anlage A wesentlichen und ergänzenden Bestandteil dieses Beschlusses bildet, abzuschließen.

3. den Gemeindesekretär mit der Beurkundung und der grundbücherlichen Durchführung zu beauftragen.

4. jene Fläche, die von der Gemeinde abgetreten wird, zu entdemanialisieren und dem verfügbaren Vermögen der Gemeinde zuzuschreiben.

5. den Bürgermeister bzw. bei dessen Abwesenheit die Vizebürgermeisterin zu ermächtigen, die Vertragsklauseln im Detail unter Einhaltung der hier definierten Bedingungen mit der kaufenden Partei zu vereinbaren.

6. den Bürgermeister bzw. bei dessen Abwesenheit die Vizebürgermeisterin zur Unterzeichnung des entsprechenden Kaufvertrages zu ermächtigen.

7. festzuhalten, dass die Spesen im Zusammenhang mit diesem Vertrag zu Lasten der kaufenden Partei gehen.

8. festzuhalten, dass gegenständliche Maßnahme keine direkten buchhalterischen Ausgaben mit sich bringt.

9. festzuhalten, dass die Einnahme in Höhe von € 4.190,74 auf dem diesbezüglichen Kapitel verbucht wird.

10. diesen Beschluss aus den in den Prämissen angeführten Gründen im Sinne von Art. 183, Absatz 4 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol für unverzüglich vollziehbar zu erklären.

fissare il prezzo complessivo della cessione in € 4.190,74.

2. di stipulare con il signor Santomaso e la signora Staschitz il relativo contratto di compravendita in base alla bozza che nell'allegato A forma parte essenziale ed integrante della presente delibera.

3. di incaricare il Segretario comunale con il rogito e l'iscrizione tavolare.

4. di sdemanializzare la superficie che viene ceduta dal Comune ed incorporarla al patrimonio disponibile del Comune.

5. di autorizzare il Sindaco ovvero in caso di sua assenza la Vicesindaca a determinare nei limiti delle condizioni imposte dalla presente delibera le clausole contrattuali con la parte acquirente.

6. di autorizzare il Sindaco ovvero in caso di sua assenza la Vicesindaca alla stipula del relativo contratto di compravendita.

7. di dare atto che le spese in relazione al contratto sono a carico della parte acquirente.

8. di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcuna spesa contabile diretta.

9. di dare atto che l’entrata pari a € 4.190,74 viene contabilizzata sul relativo capitolo.

10. di dichiarare, per i motivi citati in premessa la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 183, comma 4 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige.

Gelesen, genehmigt und gefertigt

Der Vorsitzende – Il Presidente:

Robert Tschöll

digital signiertes Dokument

Letto, approvato e sottoscritto

Der Gemeindesekretär - Il Segretario comunale:

Dr. Fabian Pfeifer

documento firmato tramite firma digitale

Gegen diesen Beschluss kann während des Zeitraumes der Veröffentlichung Einspruch beim Gemeindeausschuss erhoben werden. Innerhalb von 60 Tagen ab Vollziehbarkeit können Betroffene Rekurs beim Regionalen Verwaltungsgericht in Bozen einbringen. Im Bereich der öffentlichen Auftragsvergabe beträgt die Rekursfrist 30 Tage (Art. 120 gesetzesvertretendes Dekret Nr. 104/2010).

Contro la presente deliberazione ogni cittadino può presentare opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione della stessa. Entro 60 giorni dalla data di esecutività di questa deliberazione ogni interessato può presentare ricorso al Tribunale di giustizia amministrativa – Sezione autonoma di Bolzano. Nel settore affidamenti pubblici il termine di ricorso è di 30 giorni (art. 120 Decreto legislativo 104/2010).