

URSCHRIFT - ORIGINALE**COMUNE DI
VILLABASSA**

Provincia di Bolzano

**GEMEINDE
NIEDERDORF**

Provinz Bozen

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE****BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT
DES GEMEINDERATES**

Numero/Nummer

35

Data/Datum

27.07.2026

Ore/Uhr

20:00

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

Presenti i consiglieri:

Nach Erfüllung der im geltenden Regionalgesetz über die Gemeindeordnung enthaltenen Formschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeinderates einberufen.

Anwesend sind die Gemeinderäte:

	entschuldig t abwesend assente giustificato	unentschul digt abwesend assente ingustificat o	Nimmt mittels Fernzugang teil/Prende parte in modalità remota		entschuldig t abwesend assente giustificato	unentschuldig t abwesend assente ingustificato	Nimmt mittels Fernzugang teil/Prende parte in modalità remota
ANNALENA EGARTER				Dr. arch. KUNO MAYR			
ARMIN NOCKER				ANNEMARIE ORTNER			
LUKAS PLONER				CHRISTIAN STEURER			
Dr. GÜNTHER WISTHALER				MANUEL AMHOF			
MARTIN BACHMANN				Dr. SIGRID BACHMANN			
ROBERT BURGER				HELENE BURGMANN			
KARL EGARTER				DANIEL GRUBER	X		
CHRISTIAN WISTHALER							

Assiste La Segretaria comunale

den Beistand leistet Die Gemeindesekretärin

Dr. TANJA LERCHER

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

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt Herr

Dr. GÜNTHER WISTHALER

nella sua qualità di Sindaco ne assume la presidenza e dichiara aperta la seduta. Il Consiglio passa alla trattazione del seguente oggetto:

in seiner Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet. Der Gemeinderat behandelt folgenden Gegenstand

**Urbanistica - Sdemanializzazione di 275 m² della p.f.
2560/20 in P.T. 197/II C.C. Villabassa per la cessione del di-
ritto di costruzione nel sottosuolo a favore di Eisendle An-
ton**

**Raumordnung - Entdemanialisierung von 275 m² der Gp.
2560/20 in E.ZI. 197/II K.G. Niederdorf zur Abtretung des
unterirdischen Baurechts an Herrn Eisendle Anton**

Der Gemeinderat

Vorausgeschickt,

- dass Herr Anton Eisendle mit Schreiben vom 04.08.2023, Prot. Nr. 10955 und 10977, um Abänderung des Wiedergewinnungsplanes der Wohnbauzone A8 ersucht hat;
- dass Herr Anton Eisendle am 21.08.2023 (Prot. SUE 1075354) ein Projekt zum "Abbruch und Wiederaufbau der B.p. 64 K.G. Niederdorf und Errichtung einer Wohnanlage, Wohnbauzone A8 – historischer Ortskern" eingereicht hat;
- dass das Projekt von der Baukommission positiv mit Auflagen begutachtet wurde;
- dass mit Beschlüssen des Gemeindefachausschusses Nr. 339/2023 vom 03.10.2023 und Nr. 307/2024 vom 01.10.2024 der Wiedergewinnungsplan der Wohnbauzone A8 abgeändert wurde;
- dass Herr Anton Eisendle mit Schreiben vom 14.09.2023 um Erwerb des Erbbaurechts zur unterirdischen Bebauung zu Gunsten der B.p. 64 K.G. Niederdorf angefragt hat;
- dass die Gemeinde Niederdorf am 14.08.2024 mittels PEC die Anrainer, Herrn Arch. Wolfgang Obkircher, die Firma Keller und den gesamten Gemeindefachausschuss zu einer Besprechung für den 21.08.2024 zur geplanten Unterflurtätigkeit eingeladen hat, an welcher auch die Rechtsanwälte der Anrainer teilgenommen haben;
- dass die Gemeinde Niederdorf die Anrainer mittels PEC zu einer weiteren Aussprache für den 17.09.2024 betreffend die Vergabe des unterirdischen Baurechtes auf der G.p. 2560/20 eingeladen hat, zu welcher aber niemand erschienen ist;
- dass die Gemeinde Niederdorf am 24.10.2024 eine Kundmachung zum Verkauf des Erbbaurechtes für die unterirdische Bebauung auf etwa 275 qm der G.p. 2560/20 in E.Zl. 197/II K.G. Niederdorf zu Gunsten der B.p. 64 K.G. Niederdorf im Eigentum von Anton Eisendle veröffentlicht hat;
- dass innerhalb der Ausschlussfrist von 30 Tagen weder eine Interessenbekundung noch eine Stellungnahme, dass jemandem ein Nachteil aus dem Verkauf erwachsen könnte, eingegangen ist;
- dass am 25.11.2024 der Rekurs gegen die Abänderung des Wiedergewinnungsplans der Wohnbauzone A8 – Antragsteller Anton Eisendle, eingegangen ist und deshalb die Gemeinde das Verfahren zur Übertragung des Erbbaurechtes zur unterirdischen Bebauung zu Gunsten der B.p. 64 K.G. Niederdorf, damals im Eigentum von Herrn Eisendle Anton, zeitweilig nicht mehr weitergeführt hat;

Il Consiglio comunale

Premesso che

- il signor Anton Eisendle, con nota del 04.08.2023, n. prot. 10955 e 10977, ha richiesto la modifica del piano di recupero della zona residenziale A8;
- che il signor Anton Eisendle, in data 21.08.2023 (prot. SUE 1075354), ha presentato un progetto relativo alla "Demolizione e ricostruzione della p.ed. 64 C.C. Villabassa e realizzazione di un complesso residenziale, zona residenziale A8 – centro storico";
- che il progetto è stato esaminato favorevolmente dalla Commissione edilizia con prescrizioni;
- che con deliberazioni della Giunta Comunale n. 339/2023 del 03.10.2023 e n. 307/2024 del 01.10.2024 è stato modificato il piano di recupero della zona residenziale A8;
- che il signor Anton Eisendle, con nota del 14.09.2023, ha richiesto l'acquisizione del diritto di superficie per la realizzazione di una costruzione interrata a favore della p.ed. 64 C.C. Villabassa;
- che il Comune di Villabassa, con PEC del 14.08.2024, ha convocato i confinanti, l'arch. Wolfgang Obkircher, la ditta Keller e l'intera Giunta Comunale a un incontro fissato per il 21.08.2024 in merito al previsto intervento interrato, al quale hanno partecipato anche gli avvocati dei confinanti;
- che il Comune di Villabassa, mediante PEC, ha invitato i confinanti a un ulteriore incontro, fissato per il 17.09.2024, riguardante l'assegnazione del diritto di superficie per la realizzazione di una costruzione interrata sulla p.f. 2560/20, al quale tuttavia nessuno si è presentato;
- che il Comune di Villabassa ha pubblicato, in data 24.10.2024, un avviso relativo alla concessione del diritto di superficie per la realizzazione di una costruzione interrata su una superficie di circa 275 mq della p.f. 2560/20 in P.T. 197/II C.C. Villabassa, a favore della p.ed. 64 C.C. Villabassa, di proprietà del signor Anton Eisendle;
- che entro il termine perentorio di 30 giorni, non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse né alcuna osservazione attestante un possibile pregiudizio derivante della cessione;
- che, in data 25.11.2024, è stato presentato ricorso avverso la modifica del piano di recupero della zona residenziale A8 richiesta dal signor Anton Eisendle e che, per tale motivo, il Comune ha temporaneamente sospeso il procedimento relativo al trasferimento del diritto di costruzione sotterraneo a favore della p.ed. 64 C.C. Villabassa, allora di proprietà del signor Anton Eisendle;

- dass die Gemeinde die Beschlüsse des Gemeindeausschusses Nr. 339/2023 und 307/2024 betreffend die Abänderung des Wiedergewinnungsplanes Wohnbauzone A8 im Selbstschutzwege widerrufen hat;

- dass am 07.02.2025 Herr Anton Eisendle das Eigentum an der B.p. 64 in E.Zl. 1110/II K.G. Niederdorf an die Gesellschaft Niederdorf Living GmbH übertragen hat, wobei er sich im Sinne der Vereinbarung verpflichtet hat, sämtliche laufende und noch nicht abgeschlossene Verfahren weiterzuführen;

- dass mit Schreiben vom 10.07.2025 (Prot. Nr. 10341) der Antrag um Abänderung des Wiedergewinnungsplanes der Wohnbauzone A8 betreffend die B.p. 64 und 329 K.G. Niederdorf im Eigentum der Niederdorf Living GmbH eingereicht wurde;

- dass mit Beschlüssen des Gemeindeausschusses Nr. 326/2025 vom 09.09.2025 und Nr. 388/2025 vom 28.10.2025 die Abänderung des Wiedergewinnungsplanes der Wohnbauzone A8 genehmigt wurde;

- dass am 27.12.2025 der Rekurs vor dem Verwaltungsgericht Autonome Sektion für die Provinz Bozen gegen die Abänderung des Wiedergewinnungsplanes der Wohnbauzone A8, genehmigt mit Beschlüssen des Gemeindeausschusses Nr. 326/2025 und Nr. 388/2025, eingegangen ist und mit Urteil Nr. 126/2026 vom 08.06.2026 die genannten Beschlüsse aufgehoben wurden mit der Begründung, dass die Baurechtslinie zu Gunsten der B.p. 64 K.G. Niederdorf auf die G.p. 2560/20 K.G. Niederdorf (öffentliches Gut) ausgedehnt wurde, ohne dass die Gemeinde Niederdorf das Verfahren zur Übertragung des Erbbaurechtes für die unterirdische Bebauung auf etwa 275 qm der G.p. 2560/20 in E.Zl. 197/II K.G. Niederdorf abgeschlossen hat;

- dass am 06.07.2026, Prot. Nr. 9580, Herr Anton Eisendle um Weiterführung des Verfahrens zur Übertragung des Erbbaurechtes für die unterirdische Bebauung auf etwa 275 qm der G.p. 2560/20 in E.Zl. 197/II K.G. Niederdorf angesucht hat;

Darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Niederdorf mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 224 vom 21.07.2026 Herrn Dr. Johann Wild mit der Schätzung des Marktwertes für das Erbbaurecht zur unterirdischen Bebauung auf etwa 275 qm der G.p. 2560/20 in E.Zl. 197/II K.G. Niederdorf beauftragt hat;

Festgehalten, dass die Schätzung ergeben hat, dass das Erbbaurecht zur unterirdischen Bebauung zu Lasten von Teilen der G.p. 2560/20 in E.Zl. 197/II K.G. Niederdorf einen Marktwert von 180,00/qm hat;

- che Il Comune di Villabassa ha revocato in autotutela le deliberazioni della Giunta Comunale n. 339/2023 e n. 307/2024 concernenti la modifica del piano di recupero della zona residenziale A8;

- che in data 07.02.2025, il signor Anton Eisendle ha trasferito la proprietà della p.ed. 64 in P.T. 1110/II C.C. Villabassa alla società Niederdorf Living srl, impegnandosi, ai sensi dell'accordo intercorso, a proseguire tutti i procedimenti in corso e non ancora conclusi;

- che con nota del 10.07.2025 (n. prot. 10341 del 15.07.2025) è stata presentata la richiesta di modifica del piano di recupero della zona residenziale A8 relativa alle pp.ed. 64 e 329 C.C. Villabassa, di proprietà della società Niederdorf Living srl;

- che, con deliberazioni della Giunta Comunale n. 362/2025 del 09.09.2025 e n. 388/2025 del 28.10.2025, è stata approvata la modifica del piano di recupero della zona residenziale A8;

- che in data 27.12.2025 è pervenuto il ricorso dinanzi al Tribunale amministrativo, Sezione autonoma per la Provincia di Bolzano, avverso la modifica del piano di recupero della zona residenziale A8, approvata con delibere della Giunta Comunale n. 326/2025 e n. 388/2025, e che con sentenza n. 126/2026 dell'08.06.2026 le predette delibere sono state annullate con la motivazione che la linea del diritto di costruzione a favore della p.ed. 64 C.C. Villabassa è stata estesa alla p.f. 2560/20 C.C. Villabassa (demanio pubblico), senza che il Comune di Villabassa abbia concluso il procedimento per il trasferimento del diritto di superficie per la realizzazione di una costruzione interrata su circa 275 mq della p.f. 2560/20 in P.T. 197/II C.C. Villabassa;

- che, in data 06.07.2026, n. prot. 9580, il signor Anton Eisendle ha richiesto la prosecuzione del procedimento per il trasferimento del diritto di superficie per la realizzazione di una costruzione interrata su una superficie di circa 275 mq della p.f. 2560/20 in P.T. 197/II C.C. Villabassa;

Dato atto che il Comune di Villabassa, con deliberazione della Giunta Comunale n. 224 del 21.07.2026, ha incaricato il dott. Johann Wild della stima del valore di mercato del diritto di edificazione nel sottosuolo per una superficie di circa 275 mq della p.f. 2560/20 in P.T. 197/II C.C. Villabassa;

Preso atto che dalla perizia di stima risulta che il valore di mercato del diritto di edificazione nel sottosuolo a carico di una porzione della p.f. 2560/20 in P.T. 197/II C.C. Villabassa ammonta a euro 180,00/mq;

Darauf hingewiesen, dass es sich bei der beantragten Fläche um öffentliches Gut handelt und es deshalb notwendig ist, diesen Teil der Gp. 2560/20 in E.Zl. 197/II K.G. Niederdorf gemäß beiliegender Skizze vom öffentlichen Gut abzuschreiben und in das verfügbare Vermögensgut der Gemeinde zu übertragen;

Festgehalten, dass das Erbbaurecht zur unterirdischen Bebauung aufgrund der beiliegenden Skizze im Grundbuch eingetragen werden soll und nach Abschluss der Bauarbeiten die Knochenparzelle gebildet wird;

Festgehalten, dass an der Oberfläche der G.p. 2560/20 im Bereich des Erbbaurechtes zur unterirdischen Bebauung keine Änderung der Widmung erfahren wird und weiterhin Teil des Straßenkörpers (aktuell Parkplätze) bleiben wird;

Weiters festgehalten, dass das unterirdische Baurecht notwendig ist, um das Verwaltungsverfahren im Sinne des Urteils Nr. 126/2026 des Verwaltungsgerichtes Autonome Sektion für die Provinz Bozen fortzuführen;

Festgestellt, dass in diesem Sinne 275 m² der G.p. 2560/20 gemäß beiliegender Skizze entdemanialisiert werden müssen;

Nach ausführlicher Diskussion und der Stellungnahme des Gemeinderatsmitgliedes Herrn Armin Nocker;

In Kenntnis der positiven Gutachten im Sinne des Art. 185 und des Art. 187 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018 Nr. 2:

- fachliches Gutachten mit dem elektronischen Fingerabdruck: q6voUyzaNEEpTGi6kg3KvkOlawMpbmcyQ2uYv5mMnUo=

- buchhalterisches Gutachten mit dem elektronischen Fingerabdruck: j0SloSw0x7I1fuKJWMoSPCsesqlgN9mstSY2u9RYoNI=

beschließt

Anwesende 14, Abstimmende 14, Dafür 12, Dagegen 2 (Dr. arch. KUNO MAYR, ARMIN NOCKER), bei 14 Anwesenden und Abstimmenden, ausgedrückt durch Handerheben:

1. die Entdemanialisierung von 275 qm aus der G.p. 2560/20 in E.Z. 197/II, KG Niederdorf laut beilegender Planskizze vorzunehmen;

2. das Erbbaurecht zur unterirdischen Bebauung auf 275 qm der G.p. 2560/20 in E.Zl. 197/II K.G. Niederdorf an Herrn Eisendle Anton zum Preis von Euro 180,00/qm und zum Gesamtbetrag von Euro 49.500,00 zu verkaufen und wie folgt im Haushaltsvoranschlag der Gemeinde Niederdorf zu verbuchen:

Dato atto che la superficie interessata dalla richiesta è demanio pubblico, per cui è necessario provvedere alla sdemanializzazione di una parte della p.f. 2560/20 in P.T. 197/II C.C. Villabassa secondo la mappatura allegata e all'inserimento della stessa nel patrimonio disponibile del Comune;

Preso atto che il diritto di superficie per la costruzione interrata dovrà essere intavolato nel libro fondiario sulla base dell'allegato elaborato planimetrico e che, a conclusione dei lavori, verrà costituita la particella materiale relativa al volume interrato;

Preso atto che in superficie della p.f. 2560/20 nell'ambito del diritto di superficie per la realizzazione di una costruzione interrata non subirà nessuna variazione di destinazione e rimarrà parte del corpo di strada (attualmente parcheggi);

Inoltre dato atto che il diritto di costruzione sotterraneo è necessario per proseguire il procedimento amministrativo ai sensi della sentenza n. 126/2026 del Tribunale amministrativo, Sezione autonoma per la Provincia di Bolzano;

Preso atto che pertanto devono essere sdemanializzati 275 m² della p.f. 2560/20 secondo la mappatura allegata;

Esaurita la discussione e dopo la presa in posizione del Consigliere Comunale signor Armin Nocker;

Visti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 185 e dell'art. 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03.05.2018 n. 2:

-parere tecnico con l'impronta digitale: q6voUyzaNEEpTGi6kg3KvkOlawMpbmcyQ2uYv5mMnUo=

-parere contabile con l'impronta digitale: j0SloSw0x7I1fuKJWMoSPCsesqlgN9mstSY2u9RYoNI=

delibera

Presenti 14, Votanti 14, Favorevoli 12, Contrari 2 (Dr. arch. KUNO MAYR, ARMIN NOCKER) su n° 14 presenti e votanti, espressi per alzata di mano:

1. di effettuare la sdemanializzazione di 275 mq della p.f. 2560/20 in P.T. 197/II in C.C. Villabassa, come da allegata planimetria;

2. di vendere al signor Anton Eisendle il diritto di superficie per la realizzazione di una costruzione interrata su una superficie di 275 mq della p.f. 2560/20 in P.T. 197/II C.C. Villabassa, al prezzo di euro 180,00/mq, per un corrispettivo complessivo di euro 49.500,00, e di imputare il relativo importo nel bilancio di previsione del Comune di Villabassa come segue:

VERPFLICHTUNG IMPEGNO	KOMPETENZJAHR ANNO COMPETENZA	CIG CUP	BEGÜNSTIGTER BENEFICIARIO	EURO	KOSTENSTELLE CENTRO COSTO	UEB-KAP-ART UEB-CAP-ART	BESCHREIBUNG DESCRIZIONE
116	2026		EISENDLE ANTON	49.500,00 €	10502 Unbewegliche Vermögensgüter Patrimonio immobiliare	20100 20100	Abtretung von Grundstücken Cessione di Terreni

3. festzuhalten, dass der Gemeinde aus gegenständlichem Beschluss keine direkte Ausgabe erwächst, welche einer finanziellen Deckung bedarf.

4. die Kosten für die grundbücherliche Durchführung dieser Maßnahme sowie sämtliche Kosten, Steuern und Spesen, die mit dem Verkaufsvertrag verbunden sind, gehen ausschließlich zu Lasten des Herrn Anton Eisendle;

5. den Bürgermeister pro tempore zu ermächtigen, den Verkaufsvertrag zu unterzeichnen;

5. Das Original dieses Dokuments wird in den digitalen Archiven der Gemeinde Niederdorf im Sinne des Art. 22 des CAD aufbewahrt.

3. di dare atto che della presente delibera non derivano oneri diretti a carico del comune, i quali abbisognino di copertura finanziaria.

4. le spese inerenti l'intavolazione di questo provvedimento, nonché tutti costi, imposte e spese connessi al contratto di vendita, saranno esclusivamente a carico del signor Anton Eisendle;

5. di autorizzare il sindaco pro tempore a firmare il contratto di vendita;

5. L'originale del presente documento é conservato negli archivi informatici del Comune di Villabassa ai sensi dell'art 22 del CAD.

Letto, confermato e sottoscritto

Sindaco / Bürgermeister

Dr. GÜNTHER WISTHALER**Gelesen, genehmigt und gefertigt**

La Segretaria comunale / Die Gemeindesekretärin

Dr. TANJA LERCHER

Contro la presente deliberazione ogni cittadino entro il periodo di pubblicazione, può presentare opposizione alla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 183 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03.05.2018 n. 2.; entro 60 giorni dall'esegibilità della medesima può essere presentato ricorso al Tribunale di Giustizia Amministrativa di Bolzano. Nel settore dei lavori pubblici nonché degli espropri il termine di ricorso è di 30 giorni (art. 119 Decreto legislativo 104/ 2010)

Documento firmato tramite firma digitale.

La presente delibera viene pubblicata sul albo pretorio digitale del Comune di Villabassa dal 06.08.2026 per 10 giorni.

Gegen diesen Beschluss kann jeder Bürger, während des Zeitraumes der Veröffentlichung gemäß Art. 183, Absatz 5 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018 Nr. 2, beim Gemeindeausschuss Einspruch erheben; innerhalb von 60 Tagen ab Vollziehbarkeit desselben kann beim Regionalen Verwaltungsgericht Bozen Rekurs eingebracht werden. Im Bereich der öffentlichen Auftragsvergabe und Enteignung beträgt die Rekursfrist 30 Tage (Art. 119 gesetzesvertretendes Dekret Nr. 104/2010)

Digital signiertes Dokument.

Gegenständlicher Beschluss wird vom 06.08.2026 für 10 Tage auf der digitalen Amtstafel der Gemeinde Niederdorf veröffentlicht.