



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

**BESCHLUSS
DES VERWALTUNGSRATES**

**DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Nr. **55/2023**
Sitzung vom **06.09.2023**

N°
seduta del

Betreff:

Oggetto:

**Verkauf einer Wohnung mit Garage
in Gsies, Oberplanken 8B – mat.
Ant.le 5 und 9 der Bp. 514 K.G. St.
Martin in Gsies**

**Vendita dell'alloggio con garage a
Casies, Planca di Sopra 8B – pp.mm.
5 e 9 della p.ed. 514 C.C. S. Martino
di Casies**

in Anwesenheit der
Verwaltungsratsmitglieder

Präsidentin
Räte

Francesca Tosolini
Sabine Fischer
Tony Tschenett

in presenza dei componenti del
Consiglio di Amministrazione

Presidente
Consiglieri

in Anwesenheit der
nachstehenden Mitglieder des
Kontrollorgans
Präsident

Mitglieder

Hugo Perathoner

Andrea Renate Flarer
Oscar De Iorio

in presenza dei
sottoindicati componenti dell'
Organo di controllo
Presidente

Componenti

im Beisein
des Generaldirektors

Wilhelm Palfrader

con l'assistenza del
Direttore Generale



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

BESCHLUSS DES VERWALTUNGSRATES
VOM

DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DEL

06.09.2023

VORSCHLAG EINGEREICHT VON:

PROPOSTA PRESENTATA DA:

Arbeitsgruppe Vergaben, Verträge und Vermögen

Gruppo di lavoro appalti, contratti e patrimonio

Verkauf einer Wohnung mit Garage in Gsies, Oberplanken 8B – mat. Ant.le 5 und 9 der Bp. 514 K.G. St. Martin in Gsies

Vendita dell'alloggio con garage a Casies, Planca di Sopra 8B – pp.mm. 5 e 9 della p.ed. 514 C.C. S. Martino di Casies

Das Wohnbauinstitut ist Eigentümer einer Wohnung mit Garage in Gsies, Oberplanken 8B, gekennzeichnet mit den mat. Ant.len 5 und 9 der Bp. 514 K.G. St. Martin in Gsies;

L'IPES è proprietario di un alloggio con garage a Casies, Planca di Sopra 8B, contraddistinti dalle pp.mm. 5 e 9 della p.ed. 514 C.C. S. Martino in Casies;

Mit Beschluss des Wohnbauinstitutes Nr. 87 vom 22.05.2007 wurde der Ankauf bzw. die Teilnahme an einer Versteigerung der Wohnung und Garage von Frau Brigitte Schaller und Herrn Hansjörg Sinner aufgrund ihrer schwierigen finanziellen Lage entschieden – eine sogenannte „notleidende Position“;

Con delibera n. 87 del 22.05.2007 è stato deciso l'acquisto risp. la partecipazione all'asta pubblica dell'alloggio con garage dei signori Brigitte Schaller e Hansjörg Sinner in quanto si trovavano in una precaria situazione economia – una cosiddetta "posizione svantaggiata";

Das Wohnbauinstitut nahm am 05.12.2007 in einer Bietergemeinschaft, da nicht getrennt versteigerbar, mit Herrn Georg Schaller (Vater von Frau Brigitte Schaller) an der Zwangsversteigerung teil und bekam die mat. Ant.le 5 und 9 der Bp. 514 K.G. St. Martin in Gsies zugesprochen, während Herr Georg Schaller den mat. Ant. 6 der Bp. 514 K.G. St. Martin in Gsies, der nicht der Sozialbindung unterlag, ersteigerte;

L'IPES in data 05.12.2007 partecipava in associazione, in quanto non separabili, con il signor Georg Schaller (padre della signora Brigitte Schaller) all'asta giudiziale con l'aggiudicazione delle pp.mm. 5 e 9 della p.ed. 514 C.C. S. Martino in Casies, mentre il signor Georg Schaller ha acquistato all'asta la p.m. 6 della p.ed. 514 C.C. S. Martino in Casies che non era gravato dal vincolo sociale;

Die Wohnung mit Garage wurde Frau Brigitte Schaller in Miete zugewiesen und im Grundbuch die Bindung als Zuweisung der Familienwohnung zugunsten Frau Brigitte Schaller eingetragen;

L'alloggio con garage è stato assegnato in affitto alla signora Brigitte Schaller ed al tavolare è stato iscritto il vincolo assegnazione della casa familiare a favore di Brigitte Schaller;

Der mat. Ant. 5, Eigentum des Wohnbauinstitutes und der mat. Ant. 6, jetzt im Eigentum von Frau Brigitte Schaller, bilden seit jeher eine einzige einheitliche Immobilieneinheit mit einer einzigen Eingangstür. Der mat. Ant. 6 der Liegenschaft ist also nur über den mat. Ant. 5 erreichbar. Das Bad der Wohnung von Frau Schaller liegt auf dem gemeinsamen Stiegenhaus zwischen den mat. Ant.len 5 und 6;

La p.m. 5 di proprietà dell'IpES e la p.m. 6, adesso di proprietà della signora Brigitte Schaller, formano da sempre un'unica unità immobiliare con un'unica porta d'ingresso. La p.m. 6 è quindi solo raggiungibile attraverso la p.m. 5. Il bagno dell'alloggio della signora Schaller si trova sul vano scala in comune fra le pp.mm. 5 e 6;



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

Nach Einsichtnahme in den Katasterauszug ist ersichtlich, dass die mat. Ant.le 5 und 6 eine gemeinsame Baueinheit bilden und somit Mitbesitz sind;

Es wurde ein Tausch von Liegenschaften in Erwägung gezogen, der jedoch nicht umsetzbar war;

Frau Schaller hat in den letzten Jahren immer wieder beim Wohnbauinstitut angesucht, die Liegenschaften zurück kaufen zu können;

Frau Brigitte Schaller hat am 04.05.2023, Prot. Nr. 0045803 den Mietvertrag gekündigt; somit ist die Wohnung frei. Aufgrund der einheitlichen Baueinheit mit der einzigen Eingangstür kann die Wohnung nicht an andere Personen vermietet werden;

Der Beschluss der Landesregierung Nr. 303 vom 04.04.2023 sieht im Art. 7, Abs. 2 vor, dass der Verkauf in der Regel mittels öffentlicher Versteigerung durchgeführt wird, aber mit geeigneter Begründung von der Versteigerung abgesehen werden kann, wenn es keinen Markt für die Liegenschaft gibt, es sich um Miteigentum, Mitbesitz und Miteigentumsflächen handelt, oder es auf Grund ihrer Beschaffenheit und Lage nur einen oder in jedem Fall wenige Interessenten gibt

Die Bestimmungen laut dem oben genannten Beschluss der Landesregierung sehen vor, dass eines der Kriterien des Art. 6, Absatz 1, Buchstaben a) und b) für einen Verkauf gegeben sein muss und im vorliegenden Fall gegeben sind, da das Wobi außer diesen Liegenschaften keine weiteren im Gebäude besitzt und diese Wohnung älter als 20 Jahre ist seit mehr als 10 Jahren Eigentum des Wobi ist;

Das Landesschätzamt hat mit Schreiben vom 29.05.2020 bzw. 22.12.2020, Prot. Wobi Nr. 0136312, für den Verkauf der Wohnung 200.600,00 € und der Garage 14.250,00 € für einen Gesamtwert von 214.850,00 € festgesetzt;

Aus den genannten Gründen kann das Wobi Frau Brigitte Schaller die Wohnung samt Garage zu dem vom Landesschätzamt festgesetzten Betrag von 214.850,00 zzgl. Steuern ohne Abhaltung einer öffentlichen

Vista la visura catastale si evidenzia che le pp.mm. 5 e 6 formano un unico subalterno e pertanto risultano in comproprietà;

E' stato considerato una permuta di immobili ma non era realizzabile;

La signora Schaller negli ultimi anni ha chiesto varie volte di poter ricomprare gli immobili;

La signora Brigitte Schaller ha disdetto il contratto di locazione in data 04.05.2023, prot. n. 0045803; di conseguenza l'alloggio è libero. In base all'unico subalterno con l'unica porta d'ingresso l'alloggio non è affittabile ad altra persona;

La delibera della Giunta Provinciale n. 303 del 04.04.2023 prevede che all'art. 7 comma 2 che la vendita sarà di regola espletata mediante asta pubblica ma si può rinunciare all'asta, con adeguata motivazione, qualora non esiste mercato per l'immobile, si tratta di comproprietà, comproprietà o superfici condominiali nonché di immobili, che per caratteristiche o ubicazione hanno solo uno o pochi interessati.

Le disposizioni ai sensi della delibera della Giunta Provinciale sopra citata prevedono che per una vendita è necessario soddisfare uno dei criteri previsti dall'art. 6, comma 1, lettere a) e b) che sono date nel caso presente perché l'IPES non ha altri immobili nello stesso edificio oltre a quelli in questione e l'alloggio ha una vetustà di più di 20 anni ed è di proprietà dell'IPES da più di 10 anni;

L'Ufficio Estimo della Provincia con lettera del 29.05.2020 risp. 22.12.2020, prot. IpES n. 0136312, ha fissato per l'alloggio € 200.600,00 e per il garage € 14.250,00 per un valore complessivo di € 214.850,00;

In base ai motivi sopraccitati l'IpES può vendere l'alloggio con il garage alla signora Schaller al prezzo fissato dall'Ufficio Estimo della Provincia di 214.850,00 € al netto delle imposte senza bandire un'asta pubblica;



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

Versteigerung verkaufen;

Die Sichtvermerke für die fachliche Ordnungsmäßigkeit, für die buchhalterische Ordnungsmäßigkeit sowie für die Rechtmäßigkeit im Sinne des Art. 13 des Landesgesetzes vom 22.10.1993 Nr. 17 in geltender Fassung liegen vor.

Dies vorausgeschickt,

**beschließt der Verwaltungsrat mit
Stimmeneinhelligkeit und in gesetzlicher
Form**

1. Frau Brigitte Schaller, geboren am 13.11.1966 in Gsies, die Wohnung samt Garage in Gsies, Oberplanken 8B, gekennzeichnet mit den mat. Ant.len 5 und 9 der Bp. 514 K.G. St. Martin in Gsies, zum Kaufpreis von 214.850,00 zzgl. Steuern zu verkaufen;
2. den gesetzlichen Vertreter des Wohnbauinstitutes, oder dessen Stellvertreter, oder den Generaldirektor zum Abschluss des entsprechenden Vertrages zu ermächtigen;
3. dass alle Kosten und Gebühren, die mit den obengenannten Kaufvertrag zusammenhängen, ausschließlich vom Käufer getragen werden müssen;
4. dass diese Maßnahme keine Ausgabe mit sich bringt;

I visti relativi alla regolarità tecnica, alla regolarità contabile ed in ordine alla legittimità, di cui all'art. 13 della legge provinciale del 22.10.1993 n. 17, con le successive modifiche ed integrazioni, sono stati apposti.

Ciò premesso,

**il Consiglio d'Amministrazione ad
unanimità di voti legalmente espressi
delibera**

1. di vendere l'alloggio con il garage a Casies, Planca di Sopra 8B, contraddistinti dalle pp.mm. 5 e 9 della p.ed. 514 C.C. S. Martino in Casies, alla signora Brigitte Schaller, nata il 13.11.1966 a Valle di Casies, al prezzo di compravendita di 214.850,00 € al netto delle imposte;
2. di autorizzare il legale rappresentante dell'IpES, o il suo sostituto, o il Direttore Generale a firmare il relativo contratto;
3. che tutte le spese connesse con il sopraccitato contratto di compravendita saranno a carico della parte acquirente;
4. che il presente provvedimento non comporta alcuna spesa;



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial

DIE PRÄSIDENTIN / LA PRESIDENTE
Francesca Tosolini

DER GENERALDIREKTOR / IL DIRETTORE GENERALE
Wilhelm Palfrader