



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

**Entscheidung
des Generaldirektors
Nr./No. 2024/105**

**Determina
del Direttore Generale**

**Arbeitsgruppe Vergaben, Verträge und
Vermögen**

**Gruppo di lavoro appalti, contratti e
patrimonio**

Zustimmung zur Veräußerung von ungeteilten Anteilen des Daches und des Dachbodens betreffend den neu gebildeten mat. Anteil 19 für die Liegenschaft in Meran, St.-Josef-Str. 10-12 – Gesetz 24.12.1993 Nr. 560

Consenso alla cessione di quote indivise del tetto e sottotetto riguardante la neoformata porzione materiale 19 per l'immobile sito in Merano, via San Giuseppe 10-12 – Legge 24.12.1993 n. 560

Am 15.05.2002 haben Herr Giovanni Melotto den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 2, Herr Sergio Setti den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 3, Frau Waltraud Albrecht den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 4, Frau Carolina Bertagnolli den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 5, Herr Luigi Galvani den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 6, Frau Natalia Manfrin in Di Peco und Herr Di Peco Plinio den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 7, Frau Clelia Ragona in Cum und Herr Ezio Cum den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 8, Herr Renato Ragona den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 9, Frau Luciana Franzoso in Simion und Herr Riccardo Simion den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 10, Herr Carlo Alberto Furlan den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 11, Frau Natalia Centaro in Bonfiglio und Herr Armando Bonfiglio den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 12, Frau Jolanda Lonardi in Venturi und Herr Romano Venturi den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie,

In data 15.05.2002 il signor Giovanni Melotto ha stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 2, il signor Sergio Setti ha stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 3, la signora Waltraud Albrecht ha stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 4, la signora Carolina Bertagnolli ha stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 5, il signor Luigi Galvani ha stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 6, la signora Natalia Manfrin in Di Peco e il signor Di Peco Plinio hanno stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 7, la signora Clelia Ragona in Cum e il signor Ezio Cum hanno stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 8, il signor Renato Ragona ha stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 9, la signora Luciana Franzoso in Simion e il signor Riccardo Simion hanno stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 10, il signor Carlo Alberto Furlan ha stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 11, la signora Natalia Centaro in Bonfiglio e il signor



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

gekennzeichnet mit dem m.A. 13, Frau Assunta Braga in Venturi und Herr Amelio Venturi den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 14, Frau Rosina Faustin in Lustrini und Herr Arturo Lustrini den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 15, Frau Carmen Schmidt in Giacomello und Herr Lorenzino Giacomello den Kaufvertrag für den Erwerb der Immobilie, gekennzeichnet mit dem m.A. 16, alle der Bp. 1473 in E.Z. 1694/II K.G. Meran in Meran, St.-Josef-Str. 10-12 mit der Eisenbahn AG unterzeichnet;

Im Lastenblatt der m.Ale. von 2 bis 16 der Bp. 1473 in E.Zl. 1694/II K.G. Meran ist unter der T.Zl. 3443/2002, 3612/2002, 3611/2002, 3613/2002, 3614/2002, 3621/2002, 3615/2002, 3616/2002, 3622/2002, 3623/2002, 3617/2002, 3619/2002, 3618/2002, 3624/2002 und 3620/2002 die Bindung im Sinne des Art. 1, Absatz 20, des Gesetzes Nr. 560 vom 24.12.1993 angemerkt;

Mit Schenkungsurkunde vom 07.02.2013 wurde die Liegenschaft des m.A. 2 an Herrn Mauro Melotto übertragen. Mit Erbschein vom 21.01.2005 wurde die Liegenschaft des m.A. 5 zu Gunsten von Frau Roberta Fontanari übertragen. Mit Erbschein vom 21.04.2016 wurde die Liegenschaft des m.A. 6 zu Gunsten von Frau Nadia Maltagliati übertragen. Mit Erbschein vom 10.12.2007 wurde die Liegenschaft des m.A. 7 zu Gunsten von Herrn Diego Di Peco, Herrn Ivan Di Peco, Frau Sonia Di Peco in Tomasi und Frau Natalia Manfrin übertragen. Mit Erbschein vom 11.07.2012 wurde die Liegenschaft des m.A. 10 an Frau Luciana Franzoso und an Herrn Loris Simion übertragen. Mit Schenkungsurkunde vom 14.11.2014 wurde die Liegenschaft des m.A. 11 an Herrn Maurizio Furlan übertragen. Mit Erbscheinen vom 26.05.2022 und vom 03.07.2023 wurde die Liegenschaft des m.A. 14 zu Gunsten von Herrn Alessandro Venturi

Armando Bonfiglio hanno stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 12, la signora Jolanda Lonardi in Venturi e il signor Romano Venturi hanno stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 13, la signora Assunta Braga in Venturi e il signor Amelio Venturi hanno stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 14, la signora Rosina Faustin in Lustrini e il signor Arturo Lustrini hano stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 15, la signora Carmen Schmidt in Giacomello e il signor Lorenzino Giacomello hanno stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'alloggio contraddistinto dalla p.m. 16, tutte della p.ed. 1473 in P.T. 1694/II C.C. Merano, siti in Merano, via San Giuseppe 10-12 con le Ferrovie dello Stato S.p.A.;

Nel foglio degli aggravii delle pp.mm. da 2 a 16 della p.ed. 1473 in P.T. 1694/II C.C. Merano è annotato sub GN 3443/2002, 3612/2002, 3611/2002, 3613/2002, 3614/2002, 3621/2002, 3615/2002, 3616/2002, 3622/2002, 3623/2002, 3617/2002, 3619/2002, 3618/2002, 3624/2002 e 3620/2002 il vincolo ai sensi dell'art. 1, comma 20, della Legge n. 560 del 24.12.1993;

Con atto di donazione d.d. 07.02.2013, erede dell'immobile della p.m. 2 è il signor Mauro Melotto. Con certificato di eredità d.d. 21.01.2005, erede dell'immobile della p.m. 5 è la signora Roberta Fontanari. Con certificato di eredità d.d. 21.04.2016, erede dell'immobile della p.m. 6 è la signora Nadia Maltagliati. Con certificato di eredità d.d. 10.12.2007, erede dell'immobile della p.m. 7 sono i signori Diego Di Peco, Ivan Di Peco, Sonia Di Peco in Tomasi e Natalia Manfrin. Con certificato di eredità dd. 11.07.2012 l'alloggio della p.m. 10 è stato trasferito alla signora Luciana Franzoso e al signor Loris Simion. Con atto di donazione d.d. 14.11.2014, erede dell'immobile della p.m. 11 è il signor Maurizio Furlan. Con certificati di eredità d.d. 26.05.2022 e 03.07.2023, erede dell'immobile della p.m. 14 è il signor Alessandro Venturi. Con contratto di compravendita del 03.07.2015 l'alloggio della p.m. 16 è stato venduta dagli eredi legittimi



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

übertragen. Mit Kaufvertrag vom 03.07.2015 wurde die Liegenschaft des m.A. 16 von den gesetzlichen Erben an Frau Patrizia Addario und an Herrn Moreno Salvitti verkauft.

Der Art. 1, Absatz 20, des Staatsgesetzes Nr. 560 vom 24.12.1993 sieht vor, dass „die Wohnungen für den Zeitraum von zehn Jahren ab Registrierung des Kaufvertrages und jedenfalls bis zur vollständigen Entrichtung des Kaufpreises auch nur teilweise nicht veräußert werden können. Im Falle des Verkaufs haben die Volkswohnbauinstitute und die Genossenschaften, wie auch immer genannt und mit Regionalgesetzen geregelt, das Vorkaufsrecht“;

Der Kaufpreis ist bei Abschluss der Kaufverträge mit der Eisenbahnverwaltung der m.Ale. 2 bis 16 in einmaliger Zahlung entrichtet worden und alle Kaufverträge wurden am 29.05.2002 registriert und somit sind die Voraussetzungen für den Verkauf der Liegenschaft gegeben;

Notar Dr. David Ockl hat im Namen der Eigentümer Mauro Melotto, Sergio Setti, Waltraud Albrecht, Roberta Fontanari, Nadia Maltagliati, Diego Di Peco, Ivan Di Peco, Sonia Di Peco, Natalia Manfrin, Ezio Cum, Clelia Ragona, Renato Ragona, Luciana Franzoso, Loris Simion, Maurizio Furlan, Armando Bonfiglio, Natalia Centaro, Jolanda Lonardi, Romano Venturi, Alessandro Venturi, Rosina Faustin, Arturo Lustrini, Patrizia Addario und Moreno Salvitti mit Schreiben vom 15.01.2024, Prot. Wobi Nr. 0006536 das Wohnbauinstitut ersucht, auf das Vorkaufsrecht zu verzichten und sie zu ermächtigen ihr Miteigentum am Dach und Dachboden der m.A.le von 2 bis 16, wie lt. Änderungsplan der materiellen Teilung mit Errichtung des neuen m.A. 19, erarbeitet vom Geom. Francesco Bordini, der Liegenschaft in Meran, St.-Josef-Str. 10-12 mit allen gemeinschaftlichen Teilen sowie mit allen grundbücherlich eingetragenen verbundenen Rechten als Gegenleistung für die Sanierung des Kondominiums der Firma Roman Bau Projekt GMBH, mit Sitz in Meran (BZ), Luis-Zuegg-Str. 68/D übertragen zu dürfen. Der entsprechende Kaufvorvertrag wurde am 09.10.2023 unterzeichnet;

alla signora Patrizia Addario e al signor Moreno Salvitti.

L'art. 1, comma 20, della Legge n. 560 del 24.12.1993 prevede che „gli alloggi acquistati non possono essere alienati, anche parzialmente, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo. In caso di vendita gli IACP e i loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale, hanno diritto di prelazione“;

Il prezzo di cessione per le pp.mm. da 2 a 16 è stato pagato in unica soluzione alla stipulazione dei contratti di compravendita con le FF.SS., tutti i contratti sono stati registrati il 29.05.2002. Per cui ci sono tutti i presupposti per l'alienazione dell'immobile;

Notaio Dr. David Ockl ha chiesto all'IPES con lettera di data 15.01.2024 prot. IPES n. 0006536, in nome dei proprietari Mauro Melotto, Sergio Setti, Waltraud Albrecht, Roberta Fontanari, Nadia Maltagliati, Diego Di Peco, Ivan Di Peco, Sonia Di Peco, Natalia Manfrin, Ezio Cum, Clelia Ragona, Renato Ragona, Luciana Franzoso, Loris Simion, Maurizio Furlan, Armando Bonfiglio, Natalia Centaro, Jolanda Lonardi, Romano Venturi, Alessandro Venturi, Rosina Faustin, Arturo Lustrini, Patrizia Addario e Moreno Salvitti di rinunciare al diritto di prelazione e di autorizzarli a cedere la loro comproprietà del tetto e del sottotetto delle pp.mm. da 2 a 16, come previsto dal piano di variazione della divisione in pp.mm. per erigere la nuova p.m. 19 elaborata dal geom. Francesco Bordini, dell'immobile sito a Merano, via San Giuseppe 10-12 con tutte le parti comuni e con tutti i diritti di proprietà congiunti come risultano al Libro Fondiario, come controprestazione per il risanamento del condominio all'impresa Roman Bau Projekt Srl, con sede a Merano (BZ), via Luis Zuegg 68/D. Il relativo preliminare è stato firmato in data 09.10.2023;



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

Es besteht kein Interesse am Kauf dieser Liegenschaft, da das Wohnbauinstitut in dem Gebäude, in dem sich die im Betreff genannte Wohnung befindet, keine Wohnung im Eigentum hat;

Die gegenwärtige Entscheidung hat keine Ausgaben zu Lasten des Haushaltes des Wobi zur Folge.

Auf dieser Grundlage

**entscheidet
der Generaldirektor**

auf die Ausübung des im Art. 1, Absatz 20, des Gesetzes Nr. 560/93 vorgesehenen Vorkaufsrechtes zu den in den Prämissen genannten Gründen zu verzichten und die Eigentümer Mauro Melotto, Sergio Setti, Waltraud Albrecht, Roberta Fontanari, Nadia Maltagliati, Diego Di Peco, Ivan Di Peco, Sonia Di Peco, Natalia Manfrin, Ezio Cum, Clelia Ragona, Renato Ragona, Luciana Franzoso, Loris Simion, Maurizio Furlan, Armando Bonfiglio, Natalia Centaro, Jolanda Lonardi, Romano Venturi, Alessandro Venturi, Rosina Faustin, Arturo Lustrini, Patrizia Addario und Moreno Salvitti zu ermächtigen, ihr Miteigentum am Dach und Dachboden der m.A.le von 2 bis 16, wie lt. Änderungsplan der materiellen Teilung mit Errichtung des neuen m.A. 19, erarbeitet vom Geom. Francesco Bordini, der Liegenschaft in Meran, St.-Josef-Str. 10-12, gekennzeichnet mit dem m.A. 2 bis 16 der Bp. 1473 in E.Zl. 1694/II K.G. Meran, samt den gemeinschaftlichen Teilen und den grundbücherlich eingetragenen verbundenen Rechten als Gegenleistung für die Sanierung des Kondominiums der Firma Roman Bau Projekt GMBH, mit Sitz in Meran (BZ), Luis-Zuegg-Str. 68/D, zu übertragen. Alles wie im Kaufvorvertrag vom 09.10.2023 beglaubigt von Notar David Ockl, Urkundenrolle Nr. 35316 und Sammlung Nr. 21315, registriert in Bozen am 17.10.2023 unter Nr. 20775 Serie 1T, sowie laut den diesem Vertrag beigelegten Plänen und den dort angeführten Bedingungen, vorgesehen;

die Bindung im Sinne des Art. 1, Absatz 20, des Gesetzes 24.12.1993 Nr. 560, angemerkt im Lastenblatt der m.A.le von 2 bis 16 der Bp.

Non è oggetto d'interesse l'acquisto dell'alloggio in questione, in quanto l'IPES non ha alcun alloggio di proprietà nell'edificio in cui si trova l'alloggio in oggetto;

La presente determina non comporta spese a carico del bilancio Ipes.

Cio premesso

**il Direttore Generale
determina**

di rinunciare all'esercizio del diritto di prelazione previsto dall'art. 1, comma 20, della Legge 560/93 per i motivi di cui alle premesse e di autorizzare i proprietari Mauro Melotto, Sergio Setti, Waltraud Albrecht, Roberta Fontanari, Nadia Maltagliati, Diego Di Peco, Ivan Di Peco, Sonia Di Peco, Natalia Manfrin, Ezio Cum, Clelia Ragona, Renato Ragona, Luciana Franzoso, Loris Simion, Maurizio Furlan, Armando Bonfiglio, Natalia Centaro, Jolanda Lonardi, Romano Venturi, Alessandro Venturi, Rosina Faustin, Arturo Lustrini, Patrizia Addario e Moreno Salvitti a cedere la loro comproprietà del tetto e del sottotetto delle pp.mm. da 2 a 16, come previsto dal piano di variazione della divisione in pp.mm. per erigere la nuova p.m. 19 elaborata dal geom. Francesco Bordini, dell'immobile sito a Merano, via San Giuseppe 10-12, contraddistinto dalle pp.mm. 2 a 16 della p.ed. 1473 in P.T. 1694/II C.C. Merano, con le parti comuni e con le proprietà congiunte come risultano al Libro Fondiario, come controprestazione per il risanamento del condominio all'impresa Roman Bau Projekt Srl, con sede a Merano (BZ), via Luis Zuegg 68/D. Il tutto come previsto nel contratto preliminare del 09.10.2023 autenticato dal notaio David Ockl, repertorio n. 35316 e raccolta n. 21315, registrato a Bolzano il 17.10.2023 al n. 20775 serie 1T, nonché giusta planimetrie allegate all'atto ed alle condizioni ivi previste;

il vincolo ai sensi dell'art. 1, comma 20, della Legge 24.12.1993 n. 560 annotato nel foglio degli aggravii delle pp.mm. da 2 a 16 della



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

1473 in E.Z. 1694/II K.G. Meran unter T.Zl.
3443/2002, 3612/2002, 3611/2002,
3613/2002, 3614/2002, 3621/2002,
3615/2002, 3616/2002, 3622/2002,
3623/2002, 3617/2002, 3619/2002,
3618/2002, 3624/2002 und 3620/2002 bleibt
eingetragen.

Die gegenwärtige Entscheidung hat keine
Ausgaben zu Lasten des Haushaltes des Wobi
zur Folge.

p.ed. 1473 in P.T. 1694/II C.C. Merano sub
G.N. 3443/2002, 3612/2002, 3611/2002,
3613/2002, 3614/2002, 3621/2002,
3615/2002, 3616/2002, 3622/2002,
3623/2002, 3617/2002, 3619/2002,
3618/2002, 3624/2002 und 3620/2002
rimane iscritto.

La presente determina non comporta spese a
carico del bilancio Ipes.

Der Generaldirektor - Il Direttore Generale



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

**Im Sinne des Art. 13 des L.G. vom
22.10.1993, Nr. 17 i.g.F.:**

Sichtvermerk über die fachliche
Ordnungsmäßigkeit.

**Ai sensi dell'art. 13 della L.P.
22.10.1993, n. 17 e s.m.:**

Visto in ordine alla regolarità
tecnica.

hafn 02/29/2024 Regolarita tecnica Oggetto: Nichtausübung Vorkaufsrecht Kondominium Meran

der zuständige Amtsdirektor

il direttore d'ufficio competente

Sachbearbeiter/istruttore: brun

Innerhalb von 60 Tagen ab der Veröffentlichung des vorliegenden Entscheids kann gegen denselben beim Regionalen Verwaltungsgericht –Autonome Sektion Bozen- Rekurs eingebracht werden.

Entro 60 giorni dalla pubblicazione della presente determina potrà essere presentato ricorso contro la stessa al Tribunale Regionale Amministrativo – Sezione Autonoma di Bolzano.