



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

**BESCHLUSS  
DES VERWALTUNGSRATES**

**DELIBERAZIONE DEL  
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Nr. **17/2024**  
Sitzung vom **11.03.2024**

N°  
seduta del

Betreff:

Oggetto:

**Verkauf Abstellraum für Motorräder  
in Bozen, Capristr. 12 – mat. Ant. 10  
der Bp. 2785 K.G. Gries**

**Vendita deposito per motocicli a  
Bolzano, via Capri 12 – p.m. 10 della  
p.ed. 2785 C.C. Gries**

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

DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
DEL

VOM

11.03.2024

VORSCHLAG EINGEREICHT VON:

PROPOSTA PRESENTATA DA:

Arbeitsgruppe Vergaben, Verträge und Vermögen

Gruppo di lavoro appalti, contratti e patrimonio

**Verkauf Abstellraum für Motorräder in Bozen, Capristr. 12 – mat. Ant. 10 der Bp. 2785 K.G. Gries**

**Vendita deposito per motocicli a Bolzano, via Capri 12 – p.m. 10 della p.ed. 2785 C.C. Gries**

Das Eigentum der Bp. 2785 K.G. Gries wurde von der GESCAL aufgrund des DPR 30.12.1972 auf das Wohnbauinstitut übertragen;

Damals bestand das Wohngebäude in Bozen, Capristraße 12, (Kondominium „Quercia“) aus 9 Wohnungen und einem Abstellraum für Motorräder, gekennzeichnet mit dem mat. Ant. 10. Alle 9 Wohnungen wurden verkauft, 2 davon sind später geteilt worden und nun gibt es 11 private Eigentümer

Es wurde aber verabsäumt ihnen auch den jeweiligen Anteil an dem Abstellraum für Motorräder zu verkaufen, so wie in den Verträgen mit Kaufversprechen vereinbart und berechnet;

Das Wohnbauinstitut ist in diesem ehemaligen GESCAL Gebäude, das 1960 gebaut worden ist, somit immer noch Eigentümer des mat. Ant. 10;

Für den Abstellraum wurde weder ein Mietvertrag abgeschlossen noch eine Miete verlangt und die Eigentümer benutzen den Raum schon seit jeher als Allgemeingut, da in den Verträgen mit Kaufversprechen dieser als Zubehör zur Wohnung versprochen wurde;

Seit dem Jahr 2012 zahlt das Wobi für die Liegenschaft GIS, hat sich jedoch nie an den Kondominiumsspesen beteiligt;

Da sich herausstellte, dass das Wobi sich nie an den Instandhaltungskosten des Abstellraumes beteiligte, hat der Kondominiumsverwalter am 10.05.2022 mitgeteilt, dass es sich um einen offensichtlichen Übertragungsfehler, dass

La proprietà della p.ed. 2785 C.C. Gries è stata trasferita dalla GESCAL a favore dell'IPES in base al DPR 30.12.1972;

Allora la casa d'abitazione a Bolzano, in via Capri 12, (condominio "Quercia") era costituita da 9 alloggi ed un deposito per motocicli, contraddistinto dalla p.m. 10. Tutti i 9 alloggi sono stati venduti, due di loro sono successivamente stati divisi ed ora ci sono 11 proprietari privati;

È stato però omesso di vendere loro anche la quota spettante del deposito per motocicli, così come pattuito e calcolato nei contratti di promessa di futura vendita;

L'IPES in detto ex edificio GESCAL, costruito nel 1960, pertanto è tutt'ora proprietario della p.m. 10;

Per il deposito non è mai stato fatto un contratto di locazione, né richiesto un affitto ed i proprietari lo usano da sempre come bene comune, dato che nei contratti con patto di futura vendita era stato promesso quale pertinenza dell'alloggio;

L'Istituto dall'anno 2012 paga l'imposta comunale per immobili per l'immobile ma non ha mai partecipato alle spese condominiali;

Risultando che non è mai stato richiesto all'IPES alcun contributo per i lavori di manutenzione eseguiti nel deposito, in data 10.05.2022 l'Amministratore condominiale notifica l'evidente errore di trascrizione che il locale in questione non è stato aggregato ai



diese Räumlichkeit nicht gemeinsamer Anteil der einzelnen Wohnungen geworden ist;

Es liegt ohne Zweifel im Interesse des Wobi den Abstellraum abzutreten, da es sich um eindeutig um eine Zubehörsfläche des Kondominiums handelt, in dem das Wobi keine Wohnungen besitzt und die keiner anderen Bestimmung zugeführt werden kann;

Aufgrund eines analogen Falles, immer in der Capristraße, in dem der Hof eines Gebäudes nicht übertragen wurde, hatte das Wobi eine Einigung mit dem Kondominium erzielt, indem für die Übertragung 1.000,00 € zzgl. Spesen verlangt wurde sowie die Übernahme aller Notarspesen vonseiten des Kondominiums; dasselbe Angebot wurde auch diesem Kondominium unterbreitet;

Am 16.10.2023, Prot. Wobi 0117234 hat der Kondominiumsverwalter im Namen des Kondominiums "Quercia" das Angebot des Wohnbauinstitutes angenommen;

In Anwendung des Beschluss der Landesregierung Nr. 303 vom 04.04.2023 „Kauf und Verkauf von Liegenschaften des Wohnbauinstitutes“ und im Besonderen des Art. 7, Abs. 2;

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. den Abstellraum für Motorräder, gekennzeichnet mit dem mat. Ant. 10 der Bp. 2785 K.G. Gries zum Kaufpreis von 1.000,00 € zzgl. Steuern an die jeweiligen Eigentümer der Bp. 2785 K.G. Gries zu verkaufen;
2. den gesetzlichen Vertreter des Wohnbauinstitutes, oder dessen Stellvertreter, oder den Generaldirektor

singuli appartamenti quale parte comune dell'edificio;

Senza dubbio è di interesse dell'IPES di cedere il locale per motocicli, poichè si tratta evidentemente di un area di pertinenza del condominio, nel quale l'IPES non ha alloggi e che non potrebbe avere un'altra destinazione;

In un caso analogo, sempre in via Capri, dove non era stato trasferito il cortile attorno all'edificio, l'IPES ha trovato un accordo con il condominio chiedendo 1.000,00 € al netto delle imposte per il trasferimento dello stesso e l'accollo di tutte le spese notarili a carico del condominio; la stessa offerta è stata sottoposta anche al condominio in questione;

In data 16.10.2023, prot. IPES n. 0117234 l'Amministratore condominiale in nome del condominio "Quercia" ha accettato la proposta dell'IPES;

In applicazione della delibera della Giunta Provinciale Nr. 303 del 04.04.2023 "Acquisto e vendita di immobili dell'IPES" e in particolare dell'art. 7, comma 2;

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 il deposito di motocicli, contraddistinto dalla p.m. 10 della p.ed. 2785 C.C. Gries al prezzo di compravendita di 1.000,00 € al netto delle imposte ai proprietari pro tempore della p.ed. 2785 C.C. Gries;
2. di autorizzare il legale rappresentante dell'IPES, o il suo sostituto, o il Direttore Generale a sottoscrivere il relativo contratto di compravendita;



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

zu ermächtigen, den entsprechenden Kaufvertrag zu unterzeichnen;

3. dass alle mit der notariellen Urkunde verbundenen Kosten und Gebühren, einschließlich jener für die grundbücherliche Eintragung, ausschließlich zu Lasten des Käufers gehen;
  4. zur Kenntnis zu nehmen, dass diese Maßnahme keine Ausgaben mit sich bringt.
3. che tutte le spese connesse con l'atto notarile, comprese quelle per l'iscrizione tavolare, sono ad esclusivo carico dell'acquirente;
  4. di dare atto 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