



| <b>Entscheidung<br/>des Generaldirektors</b>             | <b>Determina<br/>del Direttore Generale</b>                 |
|--|---|
| <b>Nr./No. 2020/1</b>                                    |   |
| <b>Arbeitsgruppe Vergaben, Verträge und<br/>Vermögen</b> | <b>Gruppo di lavoro appalti, contratti e<br/>patrimonio</b> |

**Nicht-Ausübung des Vorkaufsrechtes  
– Wohnung in Auer, Branzoller Weg 1 –  
Erben Rizzi – Gesetz Nr. 560 vom  
24.12.1993.**

Die Ehegatten Eugenio Rizzi und Linda Lombardi verehlt. Rizzi haben am 27.11.1998 die Wohnung in Auer, Branzoller Weg Nr. 1 von der Eisenbahnverwaltung im Sinne des Staatsgesetzes Nr. 560 vom 24.12.1993 käuflich erworben;

Im Lastenblatt der mat. Ant.le 7 und 10 der Bp. 480 in E.Zl 1686/II K.G. Auer ist unter T.Zl. 144/1999 die Bindung im Sinne des Art. 1, Absatz 20, des Gesetzes Nr. 560 vom 24.12.1993 angemerkt;

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 wurde bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages in einmaliger Zahlung entrichtet und der Kaufvertrag am 9.12.1998 registriert und somit sind die Voraussetzungen für den Verkauf der Liegenschaft gegeben;

Laut Erbscheinen vom 29.08.2018 und 11.04.2019 ist die Liegenschaft Eigentum

**Non-esercizio del diritto di prelazione –  
alloggio sito in Ora, via Bronzolo 1 – eredi  
Rizzi – Legge 24.12.1993 n. 560.**

I coniugi Eugenio Rizzi e Linda Lombardi in Rizzi hanno acquistato in data 27.11.1998 dalle FF.SS. ai sensi della Legge n. 560 del 24.12.1993 l'alloggio sito in Ora, via Bronzolo 1;

Nel foglio degli aggravati delle pp.mm. 7 e 10 della p.ed. 480 in P.T. 1686/II C.C. Ora è annotato sub G.N. 144/1999 il vincolo ai sensi dell'art. 1, comma 20, della Legge n. 560 del 24.12.1993;

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 è stato pagato in unica soluzione alla stipulazione del contratto di compravendita ed il contratto stesso è stato registrato in data 9.12.1998 per cui ci sono tutti i presupposti per l'alienazione dell'immobile;

In base ai certificati di eredità dd. 29.08.2018 e 11.04.2019 l'immobile è stato intavolato a



INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU DES LANDES SÜDTIROL  
ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

von Cristina, Donatella und Giuseppe Rizzi zu gleichen Teilen;

Cristina, Donatella und Giuseppe Rizzi haben mit Schreiben vom 19.12.2019, Prot. Nr. 0138717 das Wohnbauinstitut ersucht, auf das Vorkaufsrecht zu verzichten und sie zu ermächtigen, die Wohnung und den überdachten Autoabstellplatz in Auer, Branzoller Weg 1, mit allen gemeinschaftlichen Teilen sowie mit allen grundbücherlich eingetragenen verbundenen Rechten zum Kaufpreis von 220.000,00 Euro an Herrn Gabriele Rossi, geb. in Lucca am 11.10.1988, veräußern zu dürfen. Der entsprechende Kaufvorvertrag wurde am 03.12.2019 unterzeichnet;

Das Wohnbauinstitut kann eine Wohnung grundsätzlich nur zum Konventionalwert, berechnet laut L.G. 13/98, erwerben;

Die Wohnung in Auer, Branzoller Weg 1, gekennzeichnet mit dem mat. Ant. 7 der Bp. 480 in E.Zl. 1686/II K.G. Auer hat eine Nettfläche von 95,42 m<sup>2</sup>, 2 Balkone von insgesamt 7,89 m<sup>2</sup> und einem Keller von 9,45 m<sup>2</sup> sowie einen überdachten Autoabstellplatz, gekennzeichnet mit dem mat. Ant. 10 derselben Bp. 480 K.G. Auer von 15,60 m<sup>2</sup>. Deshalb beträgt die gemäß L.G. 13/98 errechnete Konventionalfläche insgesamt 128,77 m<sup>2</sup>;

Das Gebäude wurde 1963 errichtet und in der Wohnung selbst wurden im Jahre 2002 außerordentliche Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Der Konventionalwert der Wohnung und des Autoabstellplatzes, gültig für das 2. Semester 2019, beträgt somit 242.000,00 Euro;

Der vereinbarte Kaufpreis ist zwar niedriger als der Konventionalwert, es besteht aber trotzdem kein Interesse am Kauf dieser Wohnung, da das Wohnbauinstitut in dem Gebäude, in dem sich die betreffs genannte Wohnung befindet, keine Wohnung im Eigentum hat;

favore di Cristina, Donatella e Giuseppe Rizzi in parti eguali;

Cristina, Donatella e Giuseppe Rizzi hanno chiesto all'IpES con lettera dd. 19.12.2019, prot. n. 0138717, di rinunciare al diritto di prelazione e di autorizzare loro ad alienare l'alloggio con il posto auto coperto sito in Ora, via Bronzolo 1 con tutte le parti comuni e con tutti i diritti di proprietà congiunti come risultano al Libro Fondiario, al signor Gabriele Rossi, nato a Lucca l'11.10.1988, al prezzo di compravendita di 220.000,00 Euro. Il relativo contratto preliminare è stato stipulato in data 03.12.2019;

L'IpES in linea di principio può acquistare un alloggio soltanto al valore convenzionale, determinato ai sensi della L.P. 13/98;

L'alloggio di Ora, via Bronzolo 1, contraddistinto dalla p.m. 7 della p.ed. 480 in P.T. 1686/II C.C. Ora ha una superficie netta di 95,42 mq, con 2 balconi per un totale di 7,89 mq, una cantina di 9,45 mq ed un posto auto coperto, contraddistinto dalla p.m. 10 della stessa p.ed. 480 C.C. Ora con 15,60 mq e quindi la superficie convenzionale, calcolata in base alla L.P. 13/98 è di 128,77 mq;

L'immobile è stato costruito nel 1963 e nell'alloggio stesso sono stati eseguiti nel 2002 lavori di manutenzione straordinaria. Il valore convenzionale dell'alloggio e del posto auto, valido per il 2. semestre 2019, ammonta pertanto a 242.000,00 Euro;

Anche se il prezzo di compravendita concordato è inferiore al valore convenzionale, non è in ogni caso d'interesse l'acquisto dell'alloggio con il posto auto in questione, in quanto l'IpES non ha alcun alloggio di proprietà nell'edificio in cui si trova l'appartamento in oggetto;



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

**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 Erben Cristina, Donatella und Giuseppe Rizzi zu ermächtigen, die Wohnung in Auer, Branzoller Weg.1, gekennzeichnet mit dem mat. Ant. 7 der Bp. 480 in E.Zl. 1686/II K.G. Auer sowie den überdachten Autoabstellplatz, gekennzeichnet mit dem mat. Ant. 10 derselben Bp. 480 in E.Zl. 1686/II K.G. Auer samt den gemeinschaftlichen Teilen und den grundbücherlich eingetragenen Rechten zum Kaufpreis von 220.000,00 Euro an Herr Gabriele Rossi, geb. In Lucca am 11.10.1988 zu veräußern;

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

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

**il Direttore Generale  
determina**

di rinunciare all'esercizio del diritto di prelazione previsto dall'art. 1, comma 20, della Legge 560/93 per il motivi di cui alle premesse e di autorizzare gli eredi Cristina, Donatella e Giuseppe Rizzi a vendere l'alloggio sito in Ora, via Bronzolo 1, contraddistinto dalla p.m. 7 della p.ed. 480 in P.T. 1686/II C.C. Ora con il posto auto coperto, contraddistinto dalla p.m. 10 della stessa p.ed. 480 in P.T. 1686/II C.C. Ora con le parti comuni e con le proprietà congiunte come risultano al Libro Fondiario, al signor Gabrielle Rossi, nato a Lucca l'11.10.1988, al prezzo di compravendita di 220.000,00 Euro;

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

Der Generaldirektor - Il Direttore Generale



**INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU DES LANDES SÜDTIROL**  
**ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**

**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.

|   |
|---|
| mino<br>12/23/2019<br>Regolarita tecnica<br>Oggetto: eredi rizzi<br>Note: |
|---|

der zuständige Amtsdirektor

il direttore d'ufficio competente

Sachbearbeiter/istruttore: pasq

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.