

Quesito 1

Concessione di costruzione e gestione di un parcheggio interrato in Piazza della Vittoria e sistemazione superficiale della Piazza.

L'art. 6 dello „Schema di foglio patti e condizioni minime“ (All.1) indica quale corrispettivo del Comune per il trasferimento del diritto di superficie la somma di Euro 970.810,98. Tale importo è calcolato solo per il diritto di superficie degli ultimi 3 piani o anche per l'utilizzo dei piani -1, -2 e -3?

Frage 1

Konzession für den Bau und die Bewirtschaftung einer Tiefgarage am Siegesplatz und Neugestaltung der Platzoberfläche.

Art. 6 der "Vorgabe der Mindestbedingungen und der entsprechenden Vertragsklauseln" (Anl. 1) sieht für die Einräumung des Unterflurrechts eine Finanzierung der Gemeinde in Höhe von Euro 970.810,98 vor. Ist dieser Betrag nur für das Unterflurrecht der letzten 3 Stockwerke oder auch für die Nutzung der Stockwerke -1, -2 und -3 berechnet?

Risposta n. 1

Il diritto di superficie è concesso dal Comune per separare la proprietà degli ultimi 3 piani dell'edificio (- 4,- 5, - 6) dalla proprietà del suolo e dei primi 3 piani (- 1, -2, - 3). I primi 3 piani dell'edificio rimarranno in proprietà del Comune di Bolzano. Gli ultimi 3 costituiranno la proprietà superficiale del terzo concessionario. La somma di € 970.810,98 corrisponde al prezzo della concessione del diritto di superficie degli ultimi 3 piani dell'edificio, concessione che ha durata 90 anni. Non è richiesto al terzo un prezzo di utilizzo dei primi 3 piani, perché nei primi 3 piani è situato il parcheggio pubblico a rotazione che è oggetto della concessione di costruzione e gestione. In conclusione, i primi 3 piani sono oggetto della concessione di costruzione e gestione, che ha la durata di 32 anni e gli ultimi 3 piani sono oggetto della concessione di *jus aedificandi*, che ha la durata di 90 anni.

Antwort Nr. 1

Das Unterflurrecht wird von der Gemeinde gewährt, um das Eigentum der letzten 3 Stockwerke des Gebäudes (- 4,- 5, - 6) vom Eigentum des Grundes und jenem der ersten 3 Stockwerke (- 1, -2, - 3) abzutrennen. Die ersten 3 Stockwerke des Gebäudes werden im Eigentum der Stadtgemeinde Bozen verbleiben. Die letzten 3 werden das Unterflurrecht des Dritten/Konzessionärs bilden. Die Summe von Euro 970.810,98 entspricht dem Preis der Konzession des Unterflurrechts der letzten 3 Stockwerke des Gebäudes, für die Konzession mit 90-jähriger Dauer. Vom Dritten wird für die Nutzung der ersten drei Stockwerke kein Preis verlangt, da in den ersten drei Stockwerken der öffentliche Rotationsparkplatz liegt, der Gegenstand der Konzession für den Bau und die Bewirtschaftung ist. Abschließend, die ersten 3 Stockwerke sind Gegenstand der Konzession für den Bau und die Bewirtschaftung, welche eine Dauer von 32 Jahren hat und die letzten 3 Stockwerke sind Gegenstand des *jus aedificandi*, welches eine Dauer von 90 Jahren hat.

Quesito 2

L'art.19 dello „Schema di foglio patti e condizioni minime“ (All.1) prevede la concessione del diritto di superficie interrato, per la durata di 90 anni, unicamente per gli ultimi 3 piani interrati. Non è invece indicato il titolo in forza del quale il Concessionario potrà disporre dei piani -01, -02 e -03, anch'esse oggetto della gestione per circa 32 anni. Ai concorrenti è consentito proporre anche il trasferimento del diritto di superficie

Frage 2

Art. 19 der "Vorgabe der Mindestbedingungen und der entsprechenden Vertragsklauseln" (Anl. 1) sieht die Einräumung des Unterflurrechts, für die Dauer von 90 Jahren, nur für die letzten 3 Stockwerke vor. Nicht angegeben ist hingegen der Rechtstitel, aufgrund welchem der Konzessionär über die Stockwerke -01, -02 und - 03 verfügen kann, welche auch Gegenstand der Führung für ca. 32 Jahre sind. Ist es den Antragstellern

dei piani -1, -2 e -3 per la durata della concessione? Una tale facoltà sarebbe auspicabile anche per facilitare la bancabilità del Progetto tramite concessione di ipoteca in favore dei finanziatori.

erlaubt, auch die Einräumung des Unterflurrechts der Stockwerke -1, -2 und -3 für die Konzessionsdauer vorschlagen? Diese Möglichkeit wäre wünschenswert, auch um die Bankfähigkeit des Projektes zu erleichtern mittels einer Hypothekkonzession zugunsten der Geldgeber.

Risposta n. 2

Come indicato nella risposta n. 1, i primi 3 piani e gli ultimi 3 piani dell'edificio sono sottoposti a regimi giuridici diversi: i primi 3 sono oggetto della concessione di costruzione e gestione del parcheggio pubblico (art. 164 e segg. D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.), che ha una durata di 32 anni e gli ultimi 3 sono oggetto della concessione del diritto di superficie (art. 952 e seg. Codice Civile), che ha una durata di 90 anni. Si sottolinea che il diritto di superficie è oggetto di concessione amministrativa, perché sui beni demaniali, come le piazze, non è possibile costituire diritti reali a favore di terzi. Ai concorrenti non è consentito proporre il trasferimento del diritto di superficie dei piani - 1, - 2, - 3, perché, il parcheggio pubblico, che sarà ivi costruito, secondo il progetto dell'Amministrazione deve rimanere in proprietà del Comune di Bolzano

Antwort Nr. 2

Wie in der Antwort Nr. 1 aufgezeigt, sind die ersten 3 Stockwerke und die letzten 3 Stockwerke des Gebäudes unterschiedlichen juristischen Regimes unterworfen: die ersten 3 sind Gegenstand der Konzession für den Bau und die Bewirtschaftung des öffentlichen Parkplatzes (Art. 164 und ff. des Gv.D. Nr. 50/2016 i.g.F.), welche eine Dauer von 32 Jahren hat und die letzten 3 sind Gegenstand der Konzession des Unterflurrechts (Art. 952 und ff. des Zivilgesetzbuches), welches eine Dauer von 90 Jahren hat. Es wird betont, dass das Unterflurrecht Gegenstand einer verwaltungsrechtlichen Konzession ist, da auf Demanialgütern, wie den Plätzen, keine dinglichen Rechte zugunsten Dritter errichtet werden können. Die Antragsteller können nicht die Einräumung des Unterflurrechts der Stockwerke -1, -2 und -3 vorschlagen, weil der öffentliche Parkplatz, der dort errichtet wird, gemäß Projekt der Verwaltung Eigentum der Stadtgemeinde Bozen bleiben muss.