



Beschluss der Landesregierung

Deliberazione della Giunta Provinciale

Nr. 1030
Sitzung vom 30/12/2022

Seduta del

ANWESEND SIND

Landeshauptmann
Landeshauptmannstellvertr.
Landeshauptmannstellvertr.
Landesräte

Vizegeneralsekretärin

Arno Kompatscher
Giuliano Vettorato
Daniel Alfreider
Massimo Bessone
Maria Hochgruber Kuenzer

Marion Markart

SONO PRESENTI

Presidente
Vicepresidente
Vicepresidente
Assessori

Vicesegretaria generale

Betreff:

Richtlinien für die Erteilung der Unbedenklichkeitserklärung zur Abtrennung und Veräußerung von Teilen von Gastbetrieben im Sinne des Landesgesetzes „Raum und Landschaft“, Anwendungsbereich des Beschlusses der Landesregierung Nr. 527/2021

Oggetto:

Criteri per il rilascio del nulla osta per il distacco e l'alienazione di parti di pubblici esercizi ai sensi della legge provinciale "Territorio e paesaggio", ambito di applicazione della delibera della Giunta provinciale n. 527/2021

Vorschlag vorbereitet von
Abteilung / Amt Nr.

28.7

Proposta elaborata dalla
Ripartizione / Ufficio n.

Die Landesregierung schickt Folgendes voraus:

Mit Beschluss Nr. 527 vom 15. Juni 2021 hat die Landesregierung die Richtlinien gemäß Art. 35 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, „Raum und Landschaft“ für die Erteilung der Unbedenklichkeitserklärung zur Abtrennung und Veräußerung von Teilen von gastgewerblichen Betrieben erlassen.

Mit Landesgesetz vom 23. Juli 2021, Nr. 5, wurde der Art. 34 Absatz 2 des Landesgesetzes „Raum und Landschaft“ wie folgt ergänzt (dritter, vierter und fünfter Satz): *„Die Betriebsgebäude, samt Zubehörsflächen, in Tourismusentwicklungsgebieten bilden eine unteilbare Liegenschaft, unbefristet unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Errichtung. Für alle Rechtsgeschäfte, die zu einer Abtrennung und Veräußerung von Teilen der Liegenschaft führen, ist vorab die Unbedenklichkeitserklärung des Direktors/der Direktorin der für Tourismus zuständigen Organisationseinheit des Landes einzuholen. Die Landesregierung legt mit Beschluss, der im Amtsblatt der Region zu veröffentlichen ist, die Richtlinien für die Erteilung dieser Unbedenklichkeitserklärung fest.“*

Aufgrund der angeführten Bestimmung ist nunmehr – wie in den von Art. 35 vorgesehenen Fällen – auch für Gastbetriebe in Tourismusentwicklungsgebieten die Erteilung der Unbedenklichkeitserklärung des Direktors/der Direktorin der für Tourismus zuständigen Organisationseinheit des Landes für alle Rechtsgeschäfte erforderlich, die zu einer Abtrennung und Veräußerung von Teilen der Liegenschaft führen. Die von Art. 34 und Art. 35 des Landesgesetzes „Raum und Landschaft“ vorgesehenen Bindungen sind im Wesentlichen gleich gelagert und verfolgen dieselbe Zielsetzung, nämlich die Erhaltung der Gastbetriebe als unteilbare Einheit. Daher wird es für angemessen erachtet, die bereits erlassenen Richtlinien laut Beschluss der Landesregierung Nr. 527 vom 15. Juni 2021 auch für die Erteilung der Unbedenklichkeitserklärung gemäß Art. 34 des Landesgesetzes „Raum und Landschaft“ zur Anwendung zu bringen.

Im Sinne der Rechtssicherheit erachtet es die Landesregierung weiters für notwendig zu präzisieren, dass die Richtlinien laut Beschluss der Landesregierung Nr. 527/2021 für die Erteilung der Unbedenklichkeitserklärung auch dann zur Anwendung kommen, wenn die Bindung der

La Giunta provinciale premette quanto segue:

Con delibera n. 527 del 15 giugno 2021 la Giunta provinciale ha approvato i criteri per il rilascio del nulla osta per il distacco e l'alienazione di parti di pubblici esercizi ai sensi dell'art. 35 della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, "Territorio e paesaggio".

Con legge provinciale 23 luglio 2021, n. 5, l'art. 34, co. 2 della legge provinciale "Territorio e paesaggio" è stato integrato, come segue (terzo, quarto e quinto periodo): *"Gli edifici aziendali siti in zone di sviluppo turistico, comprese le aree di pertinenza, formano un compendio immobiliare indivisibile, a tempo indeterminato e a prescindere dalla data della loro realizzazione. Qualsiasi negozio giuridico che comporti il distacco e l'alienazione di parti del compendio immobiliare deve essere preceduto dal nulla osta del direttore/della direttrice dell'unità organizzativa della Provincia competente in materia di turismo. La Giunta provinciale, con deliberazione da pubblicarsi sul Bollettino ufficiale della Regione, stabilisce le linee guida per la concessione di tale nulla osta."*

In base alla disposizione citata, anche per gli esercizi pubblici siti in zone di sviluppo turistico – come nei casi di cui all'art. 35 – è necessario il nulla osta del direttore/della direttrice dell'unità organizzativa competente per il turismo per tutti i negozi giuridici che comportino il distacco e l'alienazione di parti del compendio immobiliare. I vincoli previsti dall'articolo 34 e dall'articolo 35 della legge provinciale "Territorio e paesaggio" sono sostanzialmente gli stessi e perseguono il medesimo obiettivo, ovvero la conservazione delle strutture ricettive come unità inscindibile. Pertanto, si ritiene opportuno applicare gli stessi criteri già emanati con delibera della Giunta provinciale n. 527 del 15 giugno 2021 anche per il rilascio del nulla osta ai sensi dell'art. 34 della legge provinciale "Territorio e paesaggio"

Nell'interesse della certezza del diritto, la Giunta provinciale ritiene inoltre necessario precisare che i criteri per il rilascio del nulla osta di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 527/2021 trovano applicazione in base alla normativa vigente fino all'entrata in vigore della legge provinciale n. 9/2018

Unteilbarkeit auf bis zum Inkrafttreten des Landesgesetzes Nr. 9/2018 geltenden Bestimmungen beruht. Dies, aufgrund folgender Erwägungen:

Gemäß Artikel 35 Absatz 2 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, ist die grundbücherliche Anmerkung der zwanzigjährigen gastgewerbliche Bindung Voraussetzung für die Erteilung von Genehmigungen für die Erweiterung von Gastbetrieben in Abweichung von den urbanistischen Planungsinstrumenten oder außerhalb des Siedlungsgebietes. Die genannte Bestimmung sieht als weitere Voraussetzung in den genannten Fällen der Erweiterung die grundbücherliche Anmerkung der Unteilbarkeit des Gastbetriebs vor. Die Unteilbarkeit ist - im Unterschied zur zwanzigjährigen Zweckbindung für gastgewerbliche Tätigkeiten - zeitlich unbefristet und gilt rückwirkend, unabhängig vom Zeitpunkt der Anmerkung. Im Einzelnen sieht Art. 35 Absatz 2 des Landesgesetzes Nr. 9/2018 vor, *„dass die Betriebsgebäude zusammen mit den Zuhörfächen unbefristet und unabhängig vom Zeitpunkt der Anmerkung eine untrennbare Einheit bilden.“*

Die Bindung der Unteilbarkeit der erweiterten Gastbetriebe, im Gegenzug zur Inanspruchnahme zusätzlicher Baurechte, wurde erstmals mit dem Landesgesetz vom 2. Juli 2007, Nr. 3, in das damals geltende Landesraumordnungsgesetz vom 11. August 1997, Nr. 13, eingefügt. Zunächst als eigene zwanzigjährige Bindung konzipiert, wurde im Zuge der Reform durch das Landesgesetz vom 10. Juni 2008, Nr. 4, die Unteilbarkeit als unbefristete Bindung vorgesehen (siehe Art. 29, Art. 107 Absatz 11 sowie Art. 128 Absatz 7/bis des Landesgesetzes Nr. 13/1997). Die Unteilbarkeit trat als automatische Folge der grundbücherlichen Anmerkung als gastgewerblicher Betrieb oder als Beherbergungsbetrieb ein und zwar unbefristet und rückwirkend, d.h. unabhängig vom Zeitpunkt der Anmerkung. Gleichzeitig wurde vorgesehen, dass für alle Rechtsgeschäfte, die zu einer Abtrennung und Veräußerung von Teilen der Liegenschaft führen, bei sonstiger Nichtigkeit vorab die Unbedenklichkeits-erklärung der Landesregierung einzuholen war. Die Kriterien für die Erteilung der Unbedenklichkeitserklärung wurden mit Beschluss der Landesregierung Nr. 485 vom 18. Februar 2008 erlassen.

Gemäß Art. 103 Absatz 6 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, „Raum und Landschaft“, in geltender Fassung, bleiben sämtliche aufgrund der vorher

auch qualora il vincolo di indivisibilità sia in essere. Ciò, per i seguenti motivi:

Ai sensi dell'art. 35, comma 2 della legge provinciale “Territorio e paesaggio” 10 luglio 2018, n. 9, il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento in deroga agli strumenti di pianificazione urbanistica o all'esterno dell'area insediabile è condizionato all'annotazione nel libro fondiario del vincolo che gli edifici aziendali sono destinati a pubblico esercizio per venti anni. La norma anzidetta prevede inoltre quale ulteriore condizione nei casi indicati, l'annotazione nel libro fondiario dell'indivisibilità dell'esercizio pubblico. Il vincolo di indivisibilità - a differenza del vincolo ventennale di destinazione a pubblico esercizio - è a tempo indeterminato e con effetto retroattivo, a prescindere dalla data dell'annotazione. In particolare, l'art. 35 della legge provinciale n. 9/2018 dispone che gli edifici aziendali *“formano, insieme alle superfici di pertinenza, un compendio immobiliare indivisibile, a tempo indeterminato e a prescindere dalla data dell'annotazione del vincolo.”*

Il vincolo dell'indivisibilità degli esercizi pubblici, a fronte della rivendicazione di ulteriori diritti di edificazione, è stato dapprima introdotto con la legge provinciale 2 luglio 2007, n. 3, nella legge urbanistica provinciale 11 agosto 1997, 13, allora in vigore. Inizialmente concepito come un distinto vincolo ventennale, nel corso della riforma con la legge provinciale 10 giugno 2008, n. 4, l'indivisibilità è stata prevista come vincolo a tempo indeterminato (v. art. 29, art. 107, co. 11, nonché art. 128 comma 7-bis della legge provinciale n. 13/1997). L'indivisibilità era prevista come conseguenza automatica dell'annotazione tavolare della destinazione a pubblico esercizio o a esercizio ricettivo, e ciò a tempo indeterminato e retroattivamente, ossia a prescindere dalla data dell'annotazione. Allo stesso tempo è stato stabilito che gli atti aventi per oggetto il distacco e l'alienazione di parti del compendio immobiliare dovevano essere preceduti, a pena di nullità, dal nulla osta della Giunta provinciale. I criteri per il rilascio del nulla osta sono stati approvati con delibera della Giunta provinciale n. 485 del 18 febbraio 2008.

Ai sensi dell'art. 103, comma 6 della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, “Territorio e paesaggio”, e successive modifiche, tutti i vincoli in essere in base alla normativa

geltenden Bestimmungen bestehende Bindungen aufrecht, sofern nicht ausdrücklich anders bestimmt.

Da gemäß Art. 35 des Landesgesetzes Nr. 9/2018 die Bindung der Unteilbarkeit unbefristet und unabhängig vom Zeitpunkt der Anmerkung gilt, können die mit Beschluss der Landesregierung Nr. 527 vom 15. Juni 2021 genehmigten Richtlinien für die Erteilung der Unbedenklichkeitserklärung auch für Bindungen zur Anwendung gebracht werden, die aufgrund von bis zum Inkrafttreten des Landesgesetzes Nr. 9/2018 geltenden Bestimmungen im Grundbuch angemerkt wurden. Auf diese Weise ist die Anwendung einheitlicher Richtlinien, unabhängig vom Zeitpunkt der Anmerkung der Bindung, gewährleistet, was der Rechtssicherheit dienlich ist. In diesem Sinne wurde mit dem Beschluss der Landesregierung Nr. 527/2021 der vorhergehende Beschluss der Landesregierung Nr. 485 vom 18. Februar 2008, in geltender Fassung, widerrufen.

Der Rat der Gemeinden hat am 19.12.2022 ein positives Gutachten zum Beschlussentwurf abgegeben.

Dies vorausgeschickt,

b e s c h l i e ß t

DIE LANDESREGIERUNG

einstimmig in gesetzmäßiger Weise:

1. Für die Erteilung der Unbedenklichkeitserklärung zur Abtrennung und Veräußerung von Teilen von gastgewerblichen Betrieben in Tourismusentwicklungsgebieten gemäß Art. 34 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, „Raum und Landschaft“, kommen die Richtlinien laut Beschluss der Landesregierung vom 15. Juni 2021, Nr. 527, und nachfolgende Änderungen, zur Anwendung.

2. Die oben angeführten Richtlinien laut Beschluss der Landesregierung Nr. 527/2021

previgente rimangono in vigore, salvo diversa disposizione espressa.

Poiché ai sensi dell'articolo 35 della l.p. n. 9/2018, il vincolo di indivisibilità è a tempo indeterminato e vige a prescindere dal momento dell'annotazione, i criteri per il rilascio del nulla osta approvati con delibera della Giunta provinciale n. 527 del 15 giugno 2021 possono essere applicati anche ai vincoli che sono stati annotati nel libro fondiario in base a disposizioni vigenti fino all'entrata in vigore della legge provinciale n. 9/2018. In questo modo è garantita l'applicazione di criteri uniformi, a prescindere dal momento in cui il vincolo è stato annotato, il che favorisce la certezza del diritto. In tal senso con la delibera della Giunta provinciale n. 527/2021, è stata revocata la precedente delibera della Giunta provinciale n. 485 del 18 febbraio 2008, e successive modifiche.

In merito alla succitata bozza di delibera il Consiglio dei Comuni ha espresso parere positivo in data 19.12.2022.

Ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

d e l i b e r a

a voti unanimi legalmente espressi, quanto segue:

1. Per il rilascio del nulla osta per il distacco e l'alienazione di parti di pubblici esercizi siti in zone di sviluppo turistico ai sensi dell'art. 34 della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, "Territorio e paesaggio", trovano applicazione i criteri di cui alla delibera della Giunta provinciale 15 giugno 2021, n. 527, e successive modifiche.

2. I criteri sopra menzionati di cui alla delibera della Giunta provinciale n. 527/2021 devono

sind so auszulegen, dass sie auch für Bindungen zur Anwendung kommen, die aufgrund von bis zum Inkrafttreten des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, geltenden Bestimmungen im Grundbuch angemerkt wurden.

Dieser Beschluss ist gemäß Artikel 34 und 35 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, „Raum und Landschaft“, in geltender Fassung, im Amtsblatt der Region zu veröffentlichen.

Dieser Beschluss findet ab dem Tag nach seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Region Anwendung.

DER LANDESHAUPTMANN

DER GENERALESEKRETÄR DER LR

essere interpretati nel senso che trovano applicazione anche per i vincoli annotati nel libro fondiario in base a disposizioni vigenti fino all'entrata in vigore della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi degli articoli 34 e 35 della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, "Territorio e paesaggio", e successive modifiche.

La presente deliberazione trova applicazione il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

II PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA G.P.

Sichtvermerke i. S. d. Art. 13 L.G. 17/93 und
L.G. 6/22 über die fachliche, verwaltungsmäßige
und buchhalterische Verantwortung

Visti ai sensi dell'art. 13 L.P. 17/93
e della L.P. 6/22 sulla responsabilità tecnica,
amministrativa e contabile

Der Ressortdirektor / Il Direttore di dipartimento
Die Abteilungsdirektorin / La Direttrice di ripartizione
Der Amtsdirektor / Il Direttore d'ufficio

WEBER FRANK
BUSSADORI VIRNA
MAIER HORAND INGO

21/12/2022 15:50:09
21/12/2022 12:42:47
21/12/2022 12:19:56

Laufendes Haushaltsjahr

Esercizio corrente

La presente delibera non dà luogo a
impegno di spesa.
Dieser Beschluss beinhaltet keine
Zweckbindung

zweckgebunden		impegnato
als Einnahmen ermittelt		accertato in entrata
auf Kapitel		sul capitolo
Vorgang		operazione

Der Direktor des Amtes für Ausgaben

23/12/2022 10:18:23
NATALE STEFANO

Il Direttore dell'Ufficio spese

Der Direktor des Amtes für Finanzaufsicht

Il Direttore dell'Ufficio Vigilanza finanziaria

Der Direktor des Amtes für Einnahmen

Il Direttore dell'Ufficio entrate

Diese Abschrift
entspricht dem Original

Per copia
conforme all'originale

Datum / Unterschrift

data / firma

Abschrift ausgestellt für

Copia rilasciata a



Der Landeshauptmann
Il Presidente

KOMPATSCHER ARNO

30/12/2022

Die Vizeregenssekretärin
La Vice Segretaria Generale

MARKART MARION

30/12/2022

Es wird bestätigt, dass diese analoge Ausfertigung, bestehend - ohne diese Seite - aus 8 Seiten, mit dem digitalen Original identisch ist, das die Landesverwaltung nach den geltenden Bestimmungen erstellt, aufbewahrt, und mit digitalen Unterschriften versehen hat, deren Zertifikate auf folgende Personen lauten:

nome e cognome: Arno Kompatscher

Si attesta che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue parti al documento informatico originale da cui è tratta, costituito da 8 pagine, esclusa la presente. Il documento originale, predisposto e conservato a norma di legge presso l'Amministrazione provinciale, è stato sottoscritto con firme digitali, i cui certificati sono intestati a:

nome e cognome: Marion Markart

Die Landesverwaltung hat bei der Entgegennahme des digitalen Dokuments die Gültigkeit der Zertifikate überprüft und sie im Sinne der geltenden Bestimmungen aufbewahrt.

Ausstellungsdatum

30/12/2022

Diese Ausfertigung entspricht dem Original

L'Amministrazione provinciale ha verificato in sede di acquisizione del documento digitale la validità dei certificati qualificati di sottoscrizione e li ha conservati a norma di legge.

Data di emanazione

Per copia conforme all'originale

Datum/Unterschrift

Data/firma