Comune di […]

[Indirizzo]

[NPA luogo]

 **Raccomandata**

[Proprietario/a del fondo]

[Indirizzo]

[NPA luogo]

[Luogo, data]

**Misure di pianificazione limitate nel tempo secondo l'art. 19h LPTC – scadenza del termine per [l'inizio dei lavori / l'ultimazione dei lavori]** **–** **[proroga del termine[[1]](#footnote-1)]**

**Possibilità di prendere posizione**

[Gentile signora …/Egregio signor …],

nel quadro della revisione [parziale] della [pianificazione locale], in virtù dell'art. 19h cpv. 1 LPTC il Comune ha fatto dipendere [l'azzonamento / il cambiamento di destinazione / l'aumento della densità edificatoria] del fondo n. […] allo scopo di realizzare [il progetto concreto] dalla condizione che i lavori di costruzione vengano avviati entro un termine di […][[2]](#footnote-2) a contare dal passaggio in giudicato della pianificazione e che la costruzione venga ultimata entro un termine di […][[3]](#footnote-3).

Il passaggio in giudicato della revisione [parziale] della [pianificazione locale] è avvenuto in data […]. Di conseguenza i lavori di costruzione avrebbero dovuto iniziare entro il [data]. Il Comune ha accertato che ad oggi i lavori sul fondo n. […] di Sua proprietà non sono ancora stati avviati. In base allo stato attuale delle conoscenze[[4]](#footnote-4) del Comune, il termine per l'inizio dei lavori è dunque presumibilmente scaduto. Il Comune non è a conoscenza di motivi che avrebbero comportato un ritardo dell'inizio dei lavori e che non sono imputabili a Lei[[5]](#footnote-5).

*Variante per l'ultimazione dei lavori*:

La revisione [parziale] della [pianificazione locale] è passata in giudicato in data […] e con essa anche la condizione secondo cui l'edificazione sul fondo n. […] di Sua proprietà deve essere ultimata entro un termine di […]. Il Comune ha accertato che il progetto edilizio sul fondo n. […] di Sua proprietà non è ancora stato ultimato. In base allo stato attuale delle conoscenze[[6]](#footnote-6) del Comune, il termine per l'ultimazione dei lavori è dunque presumibilmente scaduto. Il Comune non è a conoscenza di motivi che avrebbero comportato un ritardo dell'inizio dei lavori e che non sono imputabili a Lei[[7]](#footnote-7).

Il Comune intende prorogare il termine per [l'inizio dei lavori / l'ultimazione dei lavori][[8]](#footnote-8) ed emanare a questo scopo una decisione con il contenuto seguente:

«*Il termine stabilito nel quadro della pianificazione locale per [l'inizio dei lavori / l'ultimazione dei lavori] viene prorogato; ciò significa che [occorre avviare i lavori di costruzione sul fondo n. […] entro un termine di […] dal passaggio in giudicato della pianificazione]. e/o: La costruzione sul fondo n. […] deve essere ultimata entro un termine di […]*.]»

La decorrenza di questi termini è sospesa se l'inizio dei lavori o l'ultimazione dei lavori ritardano per motivi che non sono imputabili al titolare dell'obbligo di costruire.

In questa sede richiamiamo la Sua attenzione sul fatto che se non viene rispettato nemmeno questo termine suppletorio, in virtù dell'art. 19h cpv. 3 LPTC [l'azzonamento / il cambiamento di destinazione / l'aumento della densità edificatoria] nonché tutte le altre determinazioni a ciò correlate di pianificazione delle utilizzazioni decadono per legge senza che sia dovuto un indennizzo e senza procedura del piano di utilizzazione.

Le viene concessa la possibilità di inoltrare una **presa di posizione** in merito entro 14 giorni[[9]](#footnote-9) dalla ricezione del presente scritto.

Cordiali saluti

Comune di […]

…………………………………… ……………………………………

[Il sindaco/La sindaca] [Il segretario comunale/La segretaria comunale]

Indicazione d'uso: questo modello rappresenta uno strumento ausiliario del Cantone. Questo modello non sostituisce la consulenza legale. Le formulazioni contenute in questo modello hanno mero carattere di proposta. I passaggi di testo che devono essere integrati o precisati da parte del Comune vengono resi individuabili con i segnaposto messi tra parentesi quadre […] e si trovano su sfondo grigio.

1. In casi specifici il Comune *può* prorogare i termini al massimo della metà dei termini originari. Con questa prescrizione facoltativa la LPTC non concede alcun diritto alla proroga del termine al titolare dell'obbligo di costruire. [↑](#footnote-ref-1)
2. Il Comune stabilisce un termine adeguato nel quadro della pianificazione locale (art. 19h cpv. 1 LPTC). [↑](#footnote-ref-2)
3. Il Comune stabilisce un termine adeguato nel quadro della pianificazione locale (art. 19h cpv. 1 LPTC). [↑](#footnote-ref-3)
4. È importante considerare che la decorrenza dei termini è sospesa se l'inizio dei lavori o l'ultimazione dei lavori ritardano per motivi che non sono imputabili al titolare dell'obbligo di costruire (art. 19h cpv. 2 LPTC). [↑](#footnote-ref-4)
5. In questo contesto si pensi ad esempio a una procedura di rilascio della licenza edilizia o d'impugnazione, ecc. [↑](#footnote-ref-5)
6. È importante considerare che la decorrenza dei termini è sospesa se l'inizio dei lavori o l'ultimazione dei lavori ritardano per motivi che non sono imputabili al titolare dell'obbligo di costruire (art. 19h cpv. 2 LPTC). [↑](#footnote-ref-6)
7. In questo contesto si pensi ad esempio a una procedura di rilascio della licenza edilizia o d'impugnazione, ecc. [↑](#footnote-ref-7)
8. In casi specifici il Comune *può* prorogare i termini al massimo della metà dei termini originari. [↑](#footnote-ref-8)
9. In presenza di motivi sufficienti, il termine può essere prorogato. [↑](#footnote-ref-9)