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 prorogato per [l'inizio dei lavori / l'ultimazione dei lavori]**

**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 […][[1]](#footnote-1) a contare dal passaggio in giudicato della pianificazione e che la costruzione venga ultimata entro un termine di […][[2]](#footnote-2).

Con decisione del […], in virtù dell'art. 19h cpv. 2 LPTC il Comune ha prorogato questo termine nella misura 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: L'edificazione sul fondo n. […] deve essere ultimata entro un termine di […].]»*

La revisione [parziale] della [pianificazione locale] è passata in giudicato in data […], mentre la decisione concernente la proroga del termine è passata in giudicato 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[[3]](#footnote-3) 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[[4]](#footnote-4).

*Variante per l'ultimazione dei lavori*:

La revisione [parziale] della [pianificazione locale] è passata in giudicato in data […], mentre la decisione concernente la proroga del termine è passata in giudicato in data […]. Di conseguenza l'edificazione sul fondo n. […] di Sua proprietà avrebbe dovuto essere ultimata entro il […]. Il Comune ha accertato che il progetto edilizio sul fondo n. […] di Sua proprietà non è ancora ultimato. In base allo stato attuale delle conoscenze[[5]](#footnote-5) del Comune, il termine per l'ultimazione dei lavori è dunque presumibilmente scaduto anche tenendo conto della proroga del termine. Il Comune non è a conoscenza di motivi che avrebbero comportato un ritardo dell'inizio dei lavori e che non sono imputabili a Lei[[6]](#footnote-6).

Per questa ragione il Comune intende emanare una decisione di accertamento con il contenuto seguente:

*«Il termine per [l'inizio dei lavori / l'ultimazione dei lavori] non è stato rispettato; la condizione vincolata alla pianificazione locale passata in giudicato in data […], secondo cui [occorre avviare i lavori di costruzione sul fondo n. […] entro un termine di […] dal passaggio in giudicato della pianificazione] oppure [occorre ultimare l'edificazione sul fondo n. […] entro un termine di […] in base al progetto edilizio approvato] non è dunque stata soddisfatta nemmeno tenendo conto della proroga del termine.»*

In questa sede richiamiamo la Sua attenzione sul fatto che se viene accertato con decisione passata in giudicato che il termine per [l'inizio dei lavori / l'ultimazione dei lavori] è scaduto, 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.

Con la presente ha la possibilità di inoltrare una **presa di posizione** a tale riguardo e in particolare in merito alla decisione di accertamento prospettata entro 14 giorni[[7]](#footnote-7) 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. 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. Il Comune stabilisce un termine adeguato nel quadro della pianificazione locale (art. 19h cpv. 1 LPTC). [↑](#footnote-ref-1)
2. Il Comune stabilisce un termine adeguato nel quadro della pianificazione locale (art. 19h cpv. 1 LPTC). [↑](#footnote-ref-2)
3. 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-3)
4. In questo contesto si pensi ad esempio a una procedura di rilascio della licenza edilizia o d'impugnazione, ecc. [↑](#footnote-ref-4)
5. 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-5)
6. In questo contesto si pensi ad esempio a una procedura di rilascio della licenza edilizia o d'impugnazione, ecc. [↑](#footnote-ref-6)
7. In presenza di motivi sufficienti, il termine può essere prorogato. [↑](#footnote-ref-7)