**Decisione di accertamento**

**Scadenza del termine suppletorio concernente l'obbligo di costruire   
secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC**

**Esercizio del diritto di compera**

**secondo l'art. 19d LPTC**

1. In data […] gli aventi diritto di voto del Comune di […] hanno deciso la [revisione della pianificazione locale].
2. Con decreto n. […] del […] il Governo ha approvato la revisione della pianificazione locale.
3. Il decreto di approvazione del Governo e con esso la revisione della pianificazione locale sono passati in giudicato.
4. Nel quadro della revisione [parziale] della [pianificazione locale], il Comune ha assegnato il fondo n. […] a una zona edificabile.
5. Con decisione del […] il Comune ha accertato che l'obbligo di costruire conformemente all'art. 19c cpv. 1 LPTC non è stato adempiuto entro il termine previsto. Questa decisione è passata in giudicato in data [data].
6. Con la stessa decisione del [data] il Comune ha concesso un termine suppletorio pari a due anni per permettere un adempimento successivo dell'obbligo di costruire secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC.
7. Una bozza della presente decisione è stata inviata [al/alla proprietario/a del fondo oppure al/alla titolare del diritto di superficie] il […]. Entro il termine stabilito [il signor.../la signora...] ha presentato una presa di posizione nella quale ha spiegato in sostanza che […].

#### **Considerandi**

# Scadenza del termine suppletorio

1. Secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC, i fondi assegnati a titolo di novità a una zona edificabile dopo il 1° aprile 2019 devono essere edificati entro un termine di [otto][[1]](#footnote-1) anni dal passaggio in giudicato dell'azzonamento. Per il rispetto del termine dell'obbligo di costruire risulta determinante l'inizio dei lavori (art. 19c cpv. 4 LPTC).
2. Con la pianificazione locale passata in giudicato il […], il fondo n. […] è stato assegnato a una zona edificabile (azzonamento). L'edificazione del fondo n. […] avrebbe dunque dovuto avvenire entro un termine di [otto][[2]](#footnote-2) anni dal passaggio in giudicato dell'azzonamento, ovvero entro il [data]; ai fini del rispetto del termine dell'obbligo di costruire risulta determinante l'inizio dei lavori.
3. Con decisione del […] il Comune ha accertato che l'obbligo di costruire conformemente all'art. 19c cpv. 1 LPTC non è stato adempiuto entro il termine previsto. Questa decisione è passata in giudicato in data [data].
4. Con la stessa decisione del [data] il Comune ha concesso un termine suppletorio pari a due anni per permettere l'adempimento dell'obbligo di costruire secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC. Questo termine suppletorio ha iniziato a decorrere con il passaggio in giudicato della decisione, dunque in data [data], ed è scaduto in data [data].
5. Il Comune ha accertato che l'edificazione del fondo n. […] non è ancora stata avviata, ragione per cui è scaduto anche il termine suppletorio concesso con la decisione del [data] per l'adempimento dell'obbligo di costruire conformemente all'art. 19c cpv. 1 LPTC[[3]](#footnote-3).

[Riguardo alle argomentazioni in merito contenute nella presa di posizione occorre fare le osservazioni seguenti:]

Sulla base di quanto esposto viene accertato che il termine suppletorio pari a due anni concesso conformemente all'art. 19d cpv. 2 n. 2 LPTC per l'adempimento dell'obbligo di costruire è scaduto inutilizzato.

# Esercizio del diritto di compera conformemente all'art. 19d LPTC

1. Se i proprietari dei fondi non adempiono l'obbligo di costruire entro i termini previsti, mediante decisione il Comune può esercitare un diritto di compera al valore venale secondo una valutazione ufficiale riguardo ai fondi corrispondenti se sono soddisfatte le condizioni seguenti:
2. sussiste una domanda comprovata di terreni edificabili;
3. un termine suppletorio pari al massimo a due anni è scaduto inutilizzato;
4. sussiste un interesse pubblico preponderante al rilevamento del fondo;
5. i fondi da rilevare vengono scelti in base agli obiettivi e ai principi della pianificazione territoriale.

Di seguito viene dimostrato che questi presupposti sono soddisfatti.

### Domanda comprovata di terreni edificabili

1. Sussiste una domanda comprovata di terreni edificabili, poiché [*motivazione*].

[Riguardo alle argomentazioni in merito contenute nella presa di posizione occorre fare le osservazioni seguenti:]

### Termine suppletorio scaduto inutilizzato

1. Per quanto riguarda la scadenza del termine suppletorio si rimanda alle spiegazioni precedenti di cui al capitolo I.

### Interesse pubblico preponderante al rilevamento del fondo

1. Sussiste un interesse pubblico preponderante al rilevamento del fondo, poiché [*motivazione*].

[Riguardo alle argomentazioni in merito contenute nella presa di posizione occorre fare le osservazioni seguenti:]

### Il rilevamento avviene in base agli obiettivi e ai principi della pianificazione territoriale

1. I fondi da rilevare vengono scelti in base agli obiettivi e ai principi della pianificazione territoriale, poiché [*motivazione*].

[Riguardo alle argomentazioni in merito contenute nella presa di posizione occorre fare le osservazioni seguenti:]

### Conclusione

1. Sulla base di quanto esposto si constata che sono soddisfatti i presupposti per l'esercizio del diritto di compera da parte del Comune secondo l'art. 19d LPTC, ragione per cui il Comune esercita il diritto di compera.
2. In base alla valutazione ufficiale del […], con lettera del […] il Comune ha offerto un prezzo d'acquisto pari a CHF […].
3. Nella presa di posizione del […] i proprietari fondiari hanno comunicato di non essere d'accordo con il prezzo d'acquisto proposto. Per questa ragione, in data […] [il Comune ha / i proprietari fondiari hanno] chiesto alla Commissione d'espropriazione lo svolgimento di una procedura di stima.
4. Con decisione del […] la Commissione d'espropriazione competente ha stabilito un prezzo d'acquisto pari a CHF […] per il fondo in questione n. […]. Questa decisione è passata in giudicato. Di conseguenza il prezzo d'acquisto dovuto per l'esercizio del diritto di compera concernente il fondo n. […] ammonta a CHF […].

# Tasse

1. Per la stesura della presente decisione vengono riscosse le tasse seguenti [a norma del regolamento comunale sugli emolumenti].

#### **Decisione**

1. Il termine suppletorio pari a due anni concesso conformemente all'art. 19d cpv. 2 n. 2 LPTC per l'adempimento dell'obbligo di costruire secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC è scaduto inutilizzato.
2. Il Comune esercita senza riserve e condizioni il diritto di compera sul fondo in questione n. […] in virtù dell'art. 19d LPTC al prezzo d'acquisto di CHF […] in base alla [valutazione ufficiale del … / decisione della Commissione d'espropriazione del ...].
3. Per la stesura della presente decisione [dal/la proprietario/a fondiario/a / titolare del diritto di superficie] vengono riscossi emolumenti pari a CHF […].
4. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni, entro 30 giorni dalla comunicazione.
5. Comunicazione a:

* [Proprietario/a del fondo, (raccomandata)]
* [Titolare del diritto di superficie, (raccomandata)]

1. Comunicazione dopo il passaggio in giudicato a:

* Ufficio del registro fondiario […]
* Ufficio per lo sviluppo del territorio

Per il Comune

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Comunicazione in data: […]

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

Per garantire il diritto di essere sentiti, in ogni singolo caso occorre prendere posizione concretamente riguardo alle obiezioni e alle spiegazioni formulate dai proprietari fondiari o dai titolari del diritto di superficie interessati.

1. Nel quadro dell'ordinamento base i comuni possono abbreviare questo termine oppure prolungarlo fino a un massimo di dieci anni (art. 19c cpv. 2 LPTC). [↑](#footnote-ref-1)
2. Nel quadro dell'ordinamento base i comuni possono abbreviare questo termine oppure prolungarlo fino a un massimo di dieci anni (art. 19c cpv. 2 LPTC). [↑](#footnote-ref-2)
3. È importante tenere conto del fatto che la decorrenza del termine è sospesa se l'inizio dei lavori ritarda a causa di procedure d'impugnazione o per motivi che non sono imputabili al titolare dell'obbligo di costruire (art. 19c cpv. 4 LPTC). [↑](#footnote-ref-3)