# CUNVEGNA

## per garantir la disponibladad da zonas da construcziun tenor l'art. 19b LPTGR

tranter

la **vischnanca politica [da/d'] […]**, [adressa], represchentada en moda legalmain valaivla tras la suprastanza communala

**vischnanca**

e

**X** [proprietari(a)], [adressa]

**proprietari(a)**

concernent

il bain immobigliar nr. […]

### Situaziun da partenza

1. La vischnanca ha l'intenziun d'attribuir il bain immobigliar menziunà qua sutvart ad ina zona da construcziun[[1]](#footnote-1). Quai duai però capitar mo sut la premissa ch'il bain immobigliar vegnia suttamess a temp util a la destinaziun confurma a la zona, pia ch'el vegnia surbajegià ed utilisà correspundentamain (art. 19a LPTGR).
2. Per garantir questas premissas fan las partidas ina cunvegna davart la suandanta obligaziun da surbajegiar e davart il suandant dretg da cumpra da dretg public.
3. La libertad da l'autoritad, ch'è cumpetenta per las mesiras da planisaziun, da decider en dumondas da la planisaziun na vegn restrenschida u na vegn pregiuditgada en nagina moda e maniera tras la cunvegna qua avant maun. Ina divergenza da la mesira da planisaziun previsa na motivescha cunzunt nagina pretensiun d'indemnisaziun d'ina moda u l'autra envers la vischnanca.

### Cunvegna

#### 1. Obligaziun da surbajegiar

1. La vischnanca e la proprietaria/il proprietari fixeschan ch'il bain immobigliar nr. […], plan […], register funsil da la vischnanca [da/d'][…], ch'è pertutgà da l'enzonaziun, da la midada da zona u da l'augment dal grad d'utilisaziun (azonaziun), vegnia surbajegià entaifer in termin [da/dad] […][[2]](#footnote-2) onns a partir da l'entrada en vigur da l'enzonaziun, da la midada da zona u da l'augment dal grad d'utilisaziun (azonaziun).
2. Surbajegià en il senn da questa obligaziun da surbajegiar vul dir ch'il grad maximal da l'utilisaziun admissibla vegn exaurì per almain […][[3]](#footnote-3) pertschient entaifer il termin.[[4]](#footnote-4)
3. Per observar il termin vala l'art. 19c al. 4 LPTGR confurm al senn.

#### 2. Dretg da cumpra da dretg public

1. Sch'il bain immobigliar na vegn betg surbajegià entaifer il termin en il senn descrit qua survart, ha la vischnanca in dretg da cumpra da dretg public gratuit e nuncundiziunà[[5]](#footnote-5) per tut il bain immobigliar nr. […], plan […], register funsil da la vischnanca [da/d'][…] u per ina part da quest bain immobigliar, che na vegn betg duvrada en moda suffizienta, ma che pudess vegnir surbajegiada.
2. La vischnanca exequescha il dretg da cumpra [per l'import [da/dad] […] francs / per la valur commerziala tenor la valitaziun uffiziala il mument ch'il dretg da cumpra vegn exequì[[6]](#footnote-6)] tras in'annunzia en scrit. La proprietaria/Il proprietari dal bain immobigliar u da la part dal bain immobigliar è [obligada/obligà] da far – immediatamain suenter l'entrada da l'annunzia d'execuziun – las decleraziuns concernent ils acts giuridics ch'èn necessarias per la vischnanca per acquistar la proprietad en dumonda.
3. Il dretg da cumpra da dretg public croda davent, apaina ch'il bain immobigliar è surbajegià en il senn descrit qua survart.[[7]](#footnote-7)

#### 3. Ulteriuras disposiziuns

1. L'entrada en possess cun la midada da niz e da privel succeda cun l'inscripziun da la midada da maun en il register funsil.
2. Sche la vischnanca exequescha il dretg da cumpra da dretg public, acquista ella il bain immobigliar u la part dal bain immobigliar en il stadi actual effectiv ch'è enconuschent ad ella. Da vart [da la proprietaria/dal proprietari] vegn exclusa expressivamain mintga responsabladad da dretg e per mancanzas da l'object, uschenavant che quai è permess legalmain.
3. Fin che l'obligaziun da surbajegiar en il senn descrit qua survart n'è betg ademplida, na dastga [la proprietaria/il proprietari] betg engrevgiar il bain immobigliar cun novas servituts u cun novs dretgs da pegn immobigliars senza il consentiment da la vischnanca. La vischnanca è obligada da dar ses consentiment, sch'i vegnan garantidas cun las servituts la surbajegiada e cun ils dretgs da pegn immobigliars la finanziaziun da l'avertura, da l'acquist e da la surbajegiada dal bain immobigliar.
4. Il bain immobigliar u la part dal bain immobigliar vegn surdà en moda libra da dretgs da pegn immobigliars sco er da contracts da locaziun e da fittanza.
5. Senza il consentiment da la vischnanca na dastga il bain immobigliar menziunà betg vegnir parcellà fin che l'obligaziun da surbajegiar en il senn descrit qua survart n'è betg ademplida. La vischnanca è obligada da dar il consentiment, sche la parcella restanta è concepida uschia ch'er ella po anc vegnir surbajegiada en moda confurma a la zona ed a l'intent e sche l'obligaziun da surbajegiar fixada en il senn descrit qua survart ed il dretg da cumpra da dretg public fixà en moda legalmain valaivla valan er per il nov bain immobigliar deparcellà.
6. Las taxas che vegnan chaschunadas da l'execuziun dal dretg da cumpra da dretg public van a donn e cust da la vischnanca; in'eventuala taglia sin l'augment da la valur vegn surpigliada [da la proprietaria/dal proprietari].

#### 4. Annunzia per l'inscripziun en il register funsil

1. L'Uffizi dal register funsil […] vegn qua tras incumbensà ed autorisà da menziunar l'obligaziun da surbajegiar fixada tenor las cifras 4–6 ed il dretg da cumpra da dretg public tenor las cifras 7–9 en il senn da l'art. 19b LPTGR en cumbinaziun cun l'art. 19w al. 2 cifra 1 LPTGR en il register funsil […], sin il bain immobigliar nr. […], e quai immediatamain suenter la conclusiun dal contract.

#### 5. Remartgas finalas

1. La vischnanca incumbensescha da stizzar la remartga en il register funsil en il senn descrit qua survart, sche:
* il bain immobigliar na vegn definitivamain betg enzonà cuntrari a las mesiras da planisaziun garantidas en la cifra 1.[[8]](#footnote-8)
* l'obligaziun da surbajegiar è ademplida en il senn descrit qua survart.
* il dretg da cumpra da dretg public è vegnì exequì.[[9]](#footnote-9)
1. Applitgabel è il dretg svizzer. Dispitas pervia da contracts da dretg public èn suttamessas a la giurisdicziun da la Dretgira administrativa dal chantun Grischun.
2. [La proprietaria è obligada/Il proprietari è obligà] da transferir tut las disposiziuns da quest contract sin [eventualas successuras legalas/eventuals successurs legals] cun l'obligaziun d'als transferir er vinavant sin mintga [successura legala futura/successur legal futur], e però cun l'obligaziun da star bun en cas d'omissiun.
3. La cunvegna qua avant maun vegn redigida en [4] exemplars, mintgamai in per mauns da mintga partida sco er in per mauns da l'Uffizi dal register funsil […].

Cun la regulaziun qua survart decleran d'esser d'accord.

Per la vischnanca [da/d'] […]

…………………………………… ……………………………………

[Il/La president/-a communal/-a] [Il/La chanzlista/-a communal/-a]

[Il/La proprietari/-a]

……………………………………

[num]

Glista da distribuziun:

* vischnanca [da/d'] […]
* proprietari/-a […]
* Uffizi dal register funsil […]

Infurmaziun da diever: Quest text da model è in agid dal chantun. In contract sto adina vegnir concepì en vista al cas singul concret. Quest model na remplazza betg ina cussegliaziun giuridica per concepir in contract. Sias formulaziuns èn mo propostas. Las passaschas che las partidas ston cumplettar u precisar èn marcadas cun parantesas quadras […] che cuntegnan variablas sin fund grisch. Explicaziuns e renviaments a variantas per concepir il contract vegnan dadas en l'annotaziun al pe da la pagina.

1. Variantas: "d'attribuir il bain immobigliar menziunà qua sutvart ad in'autra zona da construcziun (d'ina valur pli gronda)" ubain "d'augmentar il grad d'utilisaziun per il bain immobigliar menziunà qua sutvart (azonaziun)". La disponibladad da zonas da construcziun ed uschia l'utilisaziun svelta confurm a la zona po vegnir garantida tras contract er en cas d'ina midada da la zona ubain d'in augment dal grad d'utilisaziun (azonaziun). [↑](#footnote-ref-1)
2. Il termin da surbajegiada che vegn fixà en il contract dastga – tenor l'art. 19b LPTGR – importar maximalmain 10 onns. [↑](#footnote-ref-2)
3. Il grad d'utilisaziun sto per regla vegnir exaurì per almain 80 pertschient. [↑](#footnote-ref-3)
4. Eventualmain sto vegnir fatga ina precisaziun per in project da construcziun concret: I po er vegnir fixà in adempliment en etappas da l'obligaziun da surbajegiar, uschenavant ch'i resta garantì en il senn dal dretg federal, ch'il terren da construcziun vegnia mobilisà suffizientamain resp. ch'il grad d'utilisaziun vegnia exaurì per almain 80 pertschient. [↑](#footnote-ref-4)
5. En cas dal dretg da cumpra fixà en il contract valan las cundiziuns per exequir il dretg da cumpra tenor l'art. 19d LPTGR mo, sche quai è vegnì fixà explicitamain uschia. I vegn recumandà da s'orientar vi da las regulaziuns da l'art. 19d LPTGR. [↑](#footnote-ref-5)
6. I ston vegnir fixadas las modalitads dal pretsch da cumpra, en spezial er dumondas da l'indexaziun, d'in pretsch per meter quadrat, dal termin decisiv per fixar il pretsch e.u.v. [↑](#footnote-ref-6)
7. Il dretg da cumpra da dretg public po vegnir exequì il pli baud suenter ch'il termin da surbajegiada fixà è scadì, il pli tard però fin che l'obligaziun da surbajegiar en il senn da la cifra 5 è ademplida. [↑](#footnote-ref-7)
8. Varianta: "... na vegn definitivamain betg transferì en in'autra zona ..." ubain "... na vegn definitivamain betg azonà ...". [↑](#footnote-ref-8)
9. Cuntrari a l'obligaziun da surbajegiar tenor lescha, croda davent l'obligaziun da surbajegiar tenor contract, sch'il dretg da cumpra da dretg public vegn exequì. En ils contracts da realienaziun ston vegnir fixadas quellas pretensiuns e cundiziuns per la persuna acquistadra, ch'èn necessarias per utilisar immediatamain il terren per l'intent da la zona fixà (sco termin da realisaziun, prescripziuns concernent il grad d'utilisaziun, dretg da recumpra u dretg da precumpra, chasti convenziunal, sche las prescripziuns na vegnan betg observadas e.u.v.). [↑](#footnote-ref-9)