

# Fixaziun da la pratica pertutgant la Lescha da vischnancas

Facultad d'utilisaziun /  
conto per il retgav or da la vendita da terren

1



Amt für Gemeinden Graubünden  
Uffizzi da vischnancas dal Grischun  
Ufficio per i comuni dei Grigioni

fanadur 2018

**Editur**

Uffizi da vischnancas dal Grischun  
Rosenweg 4  
7001 Cuira

[info@afg.gr.ch](mailto:info@afg.gr.ch)  
[www.afg.gr.ch](http://www.afg.gr.ch)  
081 257 23 91

**Versiun dal fanadur 2018**

# Cuntegn

|     |                                                              |    |
|-----|--------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | En general                                                   | 4  |
| 2.  | Facultad d'utilisaziun                                       | 7  |
| 2.1 | Definiziun                                                   | 7  |
| 2.2 | Tractar la facultad d'utilisaziun tenor il dretg da finanzas | 7  |
| 2.3 | Administraziun da la facultad d'utilisaziun                  | 9  |
| 2.4 | Alienaziun                                                   | 10 |
| 3.  | Conto per il retgav or da la vendita da terren (CRVT)        | 11 |
| 3.1 | Administraziun                                               | 11 |
| 3.2 | Attribuziuns al CRVT                                         | 11 |
| 3.3 | Retratgas or dal CRVT                                        | 12 |
| 3.4 | Conclus davart la retratga or dal CRVT                       | 13 |
| 3.5 | Obligaziun da manar in CRVT                                  | 13 |
| 4.  | Rendaquint                                                   | 14 |
| 4.1 | Chaussas fundamentalas                                       | 14 |
| 4.2 | Conto per il retgav or da la vendita da terren (CRVT)        | 14 |
| 4.3 | Attribuziuns al CRVT                                         | 15 |
| 4.4 | Retratgas or dal CRVT                                        | 17 |

# 1. En general

Per chapir, co che la categoria da facultad speziala „facultad d'utilisaziun“ è da tractar en il dretg ed en la contabilitad, na basti betg da consultar mo la lescha chantunala da vischnancas (LV; DG 175.050). Anzi, i dovra la savida davart la lunga istorgia dal svilup da las vischnancas politicas e da las vischnancas burgaisas sco er davart la lunga via ad in cumpromiss acceptabel per la maioritad pertutgant la proprietad da la vischnanca respectiva.

Fin l'onn 1851 furmavan las dretgiras e las dretgiras autas la basa per l'organisaziun administrativa dal chantun Grischun ed ils vischinadis avevan tschertas incumbensas economicas. Sin fundament da la constituziun chantunala da l'onn 1854 han las vischnancas survegni in pèr novas incumbensas sco ils fatgs da selvicultura, da scola e dals povers, la polizia bassa sco er tschertas fatschentas da natira politica. Il dretg da votar ed il dretg d'utilisar la facultad avevan da quel temp exclusivamain ils burgais domiciliads.

L'onn 1848 ha la constituziun federala statui la libertad da domicil en l'entira Svizra. Quai ha chaschunà in augment remartgabel dal dumber da personas domiciliadas en las singulas vischnancas. Tras l'urden chantunal da domicil da l'onn 1853 han las personas domiciliadas però survegni sulettamain ils dretgs minimals pretendids da la constituziun federala. Da la participaziun a l'administraziun communal ed a la facultad communal eran ellas vinavant exclusas.

Questa regulaziun era fitg difficila per las personas che sa chasavan da nov en las vischnancas, perquai ch'ellas n'avevan betg il dretg d'utilisar

las alps, las pastgiras ed ils guauds. En la gronda part da las vischnancas dal chantun Grischun eran questas utilisaziuns d'ina impurtanza talmain decisiva che las puras ed ils purs na pudevan insumma betg existir senza quellas. Per quest motiv han las bleras vischnancas concedì a las personas domiciliadas cunter ina indemnisaziun la congiudida da las uschenumnadas „utilitads communalas“. In dretg general n'han las personas domiciliadas dentant betg survegni ed ellas eran vinavant dependentas da la bainvulientscha dals burgais tant areguard l'access a las utilisaziuns sco er areguard l'import da l'indemisaziun.

Ina moziun da l'onn 1872 ha procurà per grondas discussiuns en il cussegl grond. La finamira da tala eri da permetter a las personas domiciliadas da sa participar a las utilitads communalas. En quest connex dueva vegnir chattada ina disposiziun da lescha per permetter l'access a la facultad communal, particularmain dentant a las utilisaziuns, betg mo per ils burgais, mabain er per las personas domiciliadas. La lescha davart il domicil dals Svizzers che cuntegneva questa reorganisaziun, è entrada en vigur il 1. da settember 1874. Plinavant ha la constituziun federala dal 1874 concedì a las personas domiciliadas il dretg da votar en chaussas communalas.

Las novaziuns rigurusas che la lescha davart il domicil ha purtà, n'eran betg bainvisas dapertut. Quai cumprovan differentas emprovas da revisiun dals onns suenter l'entrada en vigur da la lescha. Ma tut questas stentas han fatg naufragi pervia da la tenuta refusanta dal cussegl grond e dals votants dal Grischun.

La lescha davart il domicil da quella giada ha definì las suandantas incumbensas ch'eran resalvas exclusivamain a la vischnanca burgaisa:

- la recepciun en il dretg da burgais,
- ils bains dals povers ed ils bains communal distribuids (sorts),
- l'alienaziun da proprietad communal,
- la fixaziun da las taxas per la congiudida da las utilitads communalas<sup>1</sup>.

Cun excepziun da questas incumbensas definitivas èn vegnidas attribuidas a las vischnancas politicas en spezial er tut las incumbensas administrativas. Ils proxims decennis èsi adina puspè vegnì discutà davart las incumbensas e davart las cumpetenzas che tutgan a las vischnancas burgaisas resp. a las vischnancas politicas. Particularmain il dretg da las vischnancas burgaisas d'alienar proprietad communal – independentamain dal fatg, sch'i sa tractava da proprietad da la vischnanca burgaisa u da proprietad da la vischnanca politica – ha chaschunà dispitas permanentas. Medemamain la pussaivladad da pudair fixar las taxas d'utilisaziun. Per gronda part betg sclerì e perquai repetidamain en il center da las dispitas politicas era la posiziun giuridica da las vischnancas burgaisas. Ina gruppa voleva in detersament total da las vischnancas burgaisas e da las vischnancas politicas (dualissem), l'autra sostegniva la tesa che la vischnanca burgaisa e la vischnanca politica sajan la medema corporaziun (monissem).

Cun relaschar l'emprima lescha da vischnancas dal chantun Grischun dals 28 d'avrigl 1974 (aLV) han pudì vegnir respundidas dumondas impurtantas davart l'appartegnientscha da la proprietad communal a la vischnanca politica u

a la vischnanca burgaisa, davart lur incumbensas sco er davart lur posiziun giuridica. Tenor l'art. 28 aLV appartegniva la proprietad communal da princip a la vischnanca politica. Cun resalva da l'art. 79 aLV, tenor il qual la proprietad appartegniva en tscherts cas a la vischnanca burgaisa, numnadamain:

- dals bains immobigliars e dals instituts che servan a l'agid social dals burgais;
- da las sorts dals burgais ch'ella ha distribui gia il 1. da settember 1874;
- dals bains immobigliars ch'ella ha acquistà dapi il 1. da settember 1874 cun agens meds;
- da la facultad d'utilisaziun, sche la vischnanca burgaisa è gia inscritta en il register funsil federal sco proprietaria da tala u sche sia proprietar vi da tala è stada renconuschida ed incontestada dapi 30 onns en moda giuridicamain sufficienta.

La lescha da vischnancas ha statuì ina disposiziun transitorica per 10 onns, q.v.d. fin l'onn 1984. Entaifer quest termin ha stuì vegnir zavrada la proprietad tranter la vischnanca burgaisa e la vischnanca politica (cf. art. 103 aLV).

La lescha da vischnancas ha francà en in tschert senn il dualissem da vischnancas, perquai che las vischnancas burgaisas èn vegnidas renconuschidas sco corporaziuns independentas da dretg public.

Cun la lescha da vischnancas da l'onn 1974 è vegnida stgaffida giuridicamain la categoria da facultad speziala, la facultad d'utilisaziun, che dastga vegnir alienada mo sut cundiziuns restrictivas. Sco ulteriura mesira per segirar il terren agricul e forestal è vegnì creà l'uschenumnà conto per il retgav or da la vendita da terren (CRVT), al qual il

<sup>1</sup> Utilitads communalas: facultad communal, da la quala resulta in niz; noziun vertenta: facultad d'utilisaziun.

retgav or da l'alienaziun da facultad d'utilisaziun sto vegnir attribui. La facultad d'utilisaziun sto vegnir tractada en moda restrictiva independen-tamain dal fatg, sche la vischnanca politica u la vischnanca burgaisa è proprietaria da la facultad d'utilisaziun correspundenta u sch'igl exista insumma ina vischnanca burgaisa.

La revisiun totala da la lescha da vischnancas dal chantun Grischun dals 17 d'october 2017 (LV; DG 175.050) mantegna per gronda part la situaziun giuridica vertenta concernent la facultad d'utilisaziun e concernent il conto per il retgav or da la vendita da terren. I vegnan fatgas midadas mo en tscherts puncts.

Il svilup da las vischnancas burgaisas e da las vischnancas politicas mussa che la basa giuridica – e pia la stabilisaziun da la pasch en la disputa che ha durà decennis a la lunga – ha pudì vegnir stgaffida mo grazia a differents cumpromiss. Er sche la vischnanca burgaisa è ina corporaziun independenta da dretg public, na basta sia concepziun betg per ina separaziun cumpletta da la vischnanca politica (dualissem incumplet). Ils differents entretschaments dals dretgs e da las cumpetenzas dals dus tips da vischnanca, en spezial areguard la facultad d'utilisaziun, mussan che la vischnanca politica e la vischnanca burgaisa furman dus organs autonomi entaifer la medema organisaziun communal. La facultad

communal vegn chapida sco unitad. Mo en la relaziun interna tranter ils dus tips da vischnanca fixescha il dretg public stringent, tgi che ha la proprietad vi da la facultad entaifer l'organisaziun communal. Da quai resulta il fatg ch'igl exista en il Grischun ina pratica d'applicaziun differenta areguard la dumonda, tge incumbensas e tge cumpetenzas che tutgan a la vischnanca politica e tgeninas a la vischnanca burgaisa. La raccomandaziun per la pratica qua avant maun duai mussar e pia sclerir la dumonda, co che la facultad d'utilisaziun ed il conto per il retgav or da la vendita da terren duain vegnir tractads giuridicamain ed economicamain.

## 2. Facultad d' utilisaziun

### 2.1 Definiziun

La **facultad d'utilisaziun** sa cumpona dad alps, da pastgiras da diever cuminaivel, da guaud, da sorts communalas, da dretgs da pasculaziun cumina, da dretgs da far laina e da dretgs da pasculaziun (art. 45 al. 1 LV) e pertutga mo la proprietad dal maun public. Questa enumeraziun che deriva da sbozs precedents da la lescha da vischnancas e ch'è francada en la lescha dapi l'onn 1974 mussa che la facultad d'utilisaziun ha in connex fitg stretg cun l'**utilisaziun cooperativa dal terren agricul e forestal**. Ina cunfinaziun exacta, tge ch'è en tge vischnanca propi facultad d'utilisaziun, n'è savens strusch pussaivla. Las relaziuns economicas, territorialas e socialas èn sa midadas per part en moda multifara e per part considerabla dapi la definiziun da questa noziun. I sto pia adina vegnir examinà en il cas singul, a tge categoria da facultad ch'il terren u ils dretgs vi da quel tutgan.

Per explitgar pli detagliadamain las caracteristicas da la facultad d'utilisaziun, sto er qua vegnir dà in sguard en il passà: Oriundamain, q.v.d. suenter il temp feudal, era la vischnanca<sup>2</sup> en proprietad da tut il terren e fund. Quests bains funsils vegnivan utilisads en moda collectiva, q.v.d. ina tscherta communad aveva ils dretgs cuminaivels d'utilisar (allmend) las resursas natiralas sco ils guauds, las pastgiras, ils prads da sternim u las auas. Als singuls vischins vegnivan ultra da quai attribuids periodicamain – cun trair la sort – prads e pastgiras per l'utilisaziun speziala. Per part ed en il decurs dal temp è questa proprietad cooperativa vegnida repartida e transferida en proprietad privata. Questa proprietad privata era dentant suttamessa a tschertas restricziuns er suenter la repartiziun. Suenter la raccolta vegniva

il terren cultivabel privat avert per l'utilisaziun cuminaivla (pasculaziun cumina u pasculaziun libra). La pli gronda part da la proprietad funsila è restada tar las vischnancas per l'utilisaziun cooperativa. Las alps, las pastgiras ed ils guauds n'èn er pli baud mai vegnids repartids periodicamain a singulas persunas, mabain èn adina vegnids utilisads cuminaivlamain dals vischins (oz: abitantas ed abitants).

L'intent che questas parts da la facultad communal stuevan (e ston almain per part anc) ademplir, è confirm a lur natira in intent **cooperativ**. En emprima lingia duain els servir a cumplettrar l'economia privata dals singuls vischins. Uschia era ed è la vischnanca obligada da tegnair quint en ses acts administrativs da l'intent cooperativ da la facultad d'utilisaziun. D'ina vart ha ella l'obligaziun da prender per mauns tut ils acts ch'èn necessaris per mantegnair ils objects d'utilisaziun, da l'autra vart sto ella tralaschar tut quai che stat en cuntradiziun cun l'intent da tals. Ella na dastga per exempel betg dar a fittanza alps ch'ils agens vischins dovran, ubain vender uschè blera laina dals guauds, ch'i resta memia pouca u schizunt nagina laina per il basegn dals vischins. L'entir sistem economic da las puras e dals purs dal chantun Grischun sa basava directamain sin la congiudida dals bains communalas, sche tals eran avant maun. Senza la congiudida da las alps, da las pastgiras e dals guauds na fiss in'agricultura rentabla insumma betg stada imaginabla en questas vischnancas, la participaziun dals singuls vischins a la giudida da quests bains è pia in basegn public. Il vischin survegn il dretg d'utilisaziun tras ses domicil, q.v.d. tras l'entrada en la communad politica.

<sup>2</sup> La vischnanca sto vegnir considerata sco communad che reglava particularmain las fatschentas economicas da l'agricultura e da l'economia forestala.

Almain sch'ins resguarda la surfatscha, furma la facultad d'utilisaziun la part principala da la facultad en la gronda part da las vischnancas. En il Grischun è vegnì dà da vegl ennà gronda paisa al princip ch'ìls bains publics tutgian als portaders da las incumbensas publicas. Gia l'onn 1848 è vegnida fatga ina lescha che scumandava d'utilisar bains communsals e bains da corporaziuns per intents privats ed en spezial da reparter retgavs da tals bains tranter ils burgais ed ils commembers da corporaziuns burgaisas.

Fin l'onn 1874 eran las vischnancas en il Grischun adina vischnancas burgaisas. La lescha davart il domicil dals Svizzers dals 12 da zercladur 1874 ha purtà ina novaziun fundamentala, tenor la quala mintga burgais svizzer cun domicil en ina vischnanca ha survegnì il dretg da votar en chaussas communalas. Or da l'antieriura vischnanca dals burgais è sa sviluppada la vischnanca da domicil (u vischnanca politica), a la quala tutga er la facultad communal. Il pitschen sguard sin l'istoria (cf. chapitel 1 „En general“) mussa, pertge che la facultad d'utilisaziun incl. ses gudogns e ses retgavs tutga a tut las abitantas ed a tut ils abitants independentamain da la proprietad.

Proprietaria da la facultad d'utilisaziun po esser tant la vischnanca politica sco er la vischnanca burgaisa (cf. art. 89 LV). Er sche l'appartegnienscha da la proprietad po esser differenta: **L'utilisaziun (pia per uschè dir il possess da la facultad d'utilisaziun) tutga adina a la vischnanca politica.** Da quai resulta ch'il transferiment da l'utilisaziun – saja quai chaschunà tras alienaziun, tras grevezza u tras midada d'utilisaziun – na fiss betg legal senza il sustegn da la possessura, pia da la vischnanca politica.

Ins sto far quint che tut il terren, che vegniva utilisà da l'agricultura u da la selvicultura e ch'è en proprietad da la vischnanca politica u da la vischnanca burgaisa, u tut ils dretgs vi da tal, ston vegnir attribuids a **la facultad d'utilisaziun**. En quest connex na dependi betg da la zona, a la quala il terren è attribui tenor la planisaziun dal territori, ubain sin tge territori communal ch'il terren u ils dretgs sa chattan. Er a la facultad d'utilisaziun appartegnan ils edifizis u stabiliments construids sin quest terren u er las funtaunas (cf. art. 704 al. 1 CCS). Uschia pon per exempel er terren betg surbajegià en la zona da construcziun ubain las alps sin il territori da la vischnanca vischina tutgar a la facultad d'utilisaziun.

In pau pli difficila d'aventa la definiziun, sch'il terren vegn surbajegià u duvrà per auters intents. Sco ch'igl è gia vegnì explitgà na po il „possess“ vi da la chaussa betg vegnir transferì senza il sustegn da la possessura – pia da la vischnanca politica. Sch'ina parcella da la facultad d'utilisaziun en proprietad da la vischnanca burgaisa vegn ussa per exempel surbajegiada cun in parcadi, vegn la facultad d'utilisaziun seditgada il mument che la vischnanca politica dat ses consentiment. Tge indemnizaziuns che resultan resp. a tgi che las entradas futuras tutgan, stuess vegnir reglà en moda consensuala.

Betg a la facultad d'utilisaziun n'appartegna percenter il terren che la vischnanca politica u la vischnanca burgaisa ha cumprà sezza (suentar 1874), sche quel n'è betg vegnì acquistà sco cumpensaziun reala en il senn da l'art. 46 al. 3 LV. Plinavant na sa refereschan las disposiziuns da la LV concernent la facultad d'utilisaziun betg a las sorts dals burgais. Questas ultimas èn resalvadas, sch'ellas vegnan insumma utilisadas, a l'utilisa-

ziun exclusiva dals commembers da la vischnanca burgaisa. Las vischnancas burgaisas han la cumpetenzza exclusiva d'administrar las **sorts dals burgais**. Il retgav da l'utilisaziun da quellas tutga perquai mo ad ellas. L'obligaziun d'attribuir in eventual retgav da l'alienaziun en in fond spezial che vegn administrà da la vischnanca burgaisa, scroda cun la nova LV.

En la pratica vegni savens dumandà, sch'il terren a fittanza (p.ex. prads, ers e.u.v.) appartegna medemamain a la categoria da la facultad d'utilisaziun tenor l'art. 45 al. 1 LV. Quai è il cas, sche las parcelas correspondentas derivan d'anteriuras pastgiras da diever cuminaivel, quai che dastgass per regla esser uschia.

## 2.2 Tractar la facultad d'utilisaziun tenor il dretg da finanzas

Tenor il dretg da finanzas po la facultad d'utilisaziun esser facultad administrativa u finanziaria (cf. art. 2 da la lescha da finanzas dal chantun Grischun, LFC; DG 710.100).

Independentamain da l'appartegnientscha da proprietad ston andaments che pertutgan la facultad d'utilisaziun vegnir cudeschads tar la vischnanca politica. La motivaziun vegn furnida da l'art. 45 al. 2 LV, tenor il qual tut las abitantas e tut ils abitants da la vischnanca han il medem dretg d'utilisar la facultad d'utilisaziun. Tut ils retgavs da l'utilisaziun da la facultad d'utilisaziun (p.ex. tschains da locaziun e da fittanza, concessiuns e.u.v.) van a favur da las finanzas da la vischnanca politica. Percunter ston las vischnancas politicas pagar las expensas en e per la facultad d'utilisaziun (mantegniment da las alps, da las vias da guaud e.u.v.).

Quai po forsa parair in pau curius. Sco ch'igl è gia vegnì deducì precedentamain da l'istorgia, parti-

cipeschan tut las abitantas e tut ils abitants al niz da la facultad d'utilisaziun. Ultra da quai parta il legislatur dal fatg che la vischnanca politica e la vischnanca burgaisa sajan dus organs autonomi entaifer la medema organisaziun communal e che la facultad communal vegnia chapida sco unitad. Mo en la relaziun interna tranter ils dus tips da vischnanca fixescha il dretg stringent, tgi che ha la proprietad vi da la facultad entaifer l'organisaziun communal.

## 2.3 Administraziun da la facultad d'utilisaziun

La facultad vegn da princip administrada da la communad proprietaria (cf. p.ex. art. 90 al. 1 lit. b LV). Quest princip vegn – sco ch'igl è vegnì explitgà – violà tar l'administraziun da la facultad d'utilisaziun. La vischnanca politica, a la quala tutga tut il niz da questa categoria da facultad, ha ina gronda cumpetenzza d'administraziun, er sche la facultad è en proprietad da la vischnanca burgaisa.

Gnanc sche la vischnanca burgaisa vul alienar facultad d'utilisaziun ch'è en proprietad dals burgais, po ella agir dal tuttatafatg independentamain da la vischnanca politica (sco possessura da la chaussa). Senza il consentiment explicit da la possessura, pia da la vischnanca politica, n'è l'alienaziun betg pussaivla.

Il dretg da consentiment d'enfin ussa da las vischnancas burgaisas concernent l'alienaziun da facultad d'utilisaziun ch'è en proprietad da la vischnanca politica, scroda cun la nova LV.

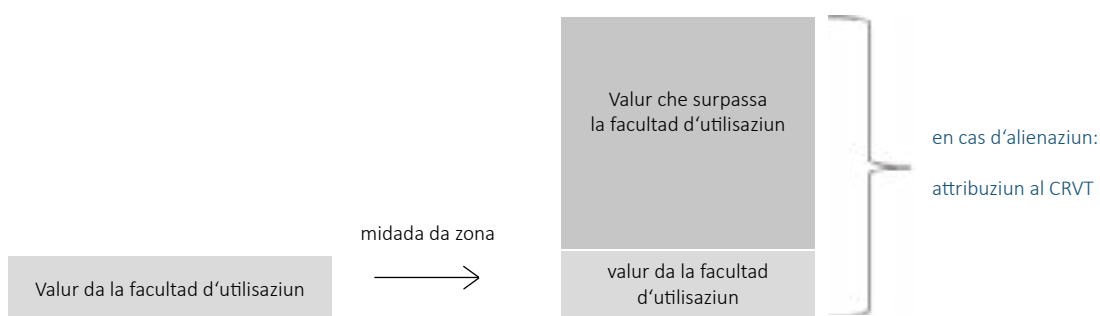
## 2.4 Alienaziun

Bains immobigliars che appartegnan a la facultad d'utilisaziun na duain betg vegnir alienads, sche quai restrenscha considerablamain la totalitad da las utilisaziuns publicas da medem gener (cf. art.

46 al. 1 LV). Questa formulaziun na pretenda pia betg in scumond absolut d'alienaziun, q.v.d. sut tschertas premissas poi vegnir divergià dal princip che facultad d'utilisaziun na dastga betg vegnir alienada. Sche la totalità da las utilisaziuns publicas da medem gener vegnan restrenschidas considerablmain tras quai, na duai la facultad d'utilisaziun betg vegnir alienada. En connex cun decisiuns correspundentas vegn concedida ina libertad d'apprezar considerabla a las communitads. Exceptadas da questas restricziuns èn alienaziuns per ademplir incumbensas publicas u per realisar ovras d'interess public (cf. art. 46 al. 2 LV).

La medema posiziun sco l'alienaziun ha – tenor l'art. 46 al. 6 LV – la costituziun da dretgs da construcziun e da funtauna sco er d'auters dretgs d'utilisaziun reals u persunals cun ina durada da 30 onns u dapli.

Il **retgav or da l'alienaziun** da facultad d'utilisaziun va a favur d'in conto per il retgav or da la vendita da terren che vegn administrà da la vischnanca politica, e quai independentmain dal fatg, sche la facultad d'utilisaziun è en proprietad da la vischnanca burgaisa u da la vischnanca politica (cf. art. 46 al. 5 LV).



### 3. Conto per il retgav or da la vendita da terren (CRVT)

#### 3.1 Administraziun

Il conto per il retgav or da la vendita da terren vegn administrà da la vischnanca politica (cf. art. 46 al. 5 LV). Il conto è ina reserva cun in intent specific che sto vegnir cumprovada separadamain da l'ulteriura facultad communal resp. in fond. Cun fond è manegiada en general ina „facultad speziala“ ch'è separada da la facultad generala da la communad e che serva ad in intent pli u main determinà. Il CRVT na vegn betg tschainsi calculatoricamain. Er ina chapitalisaziun n'è betg necessaria. La vischnanca politica po pia impunder ils meds finanzials liquids che resultan d'ina alienaziun per auters intents. Sch'i vegnan percenter duvrads meds finanzials dal CRVT per acquistar ina cumpensaziun reala u per auters intents d'utilisaziun menziunads en l'art. 46 al. 3 LV, sto la vischnanca politica metter a disposiziun ils meds finanzials correspundents, sche necessari sto ella emprestar chapital ester.

Differentas vischnancas burgaisas bilantscheschan sezzas u schizunt exclusivamain in CRVT. Quai n'è betg admissibel e sto vegnir curregi uschè svelt sco pussaivel. En quest lieu n'èsi betg pussaivel da far remartgas per correcturas generalas, perquai ch'il CRVT è sa sviluppà sin differentas vias en las vischnancas burgaisas pertutgadas.

#### 3.2 Attribuziuns al CRVT

Il **retgav total da l'alienaziun** da facultad d'utilisaziun va a favur d'in CRVT (cf. art. 46 al. 3 LV). Sco retgav da l'alienaziun vala il pretsch da cumpra survegnì minus ils custs ch'èn resultads en in connex direct cun il bain immobigliar resp. cun l'avertura da quel.

Il medem status sco l'alienaziun ha la costituziun da dretgs da construcziun e da funtauna sco er d'auters dretgs d'utilisaziun reals u persunals cun ina durada da 30 onns u dapli, perquai che quels correspundan economicamain ad in'alienaziun (cf. art. 46 al. 6 LV).

En la pratica sa tschenta adina puspè la dumonda, cur ch'i sa tracta dal „causal da l'alienaziun“ da facultad d'utilisaziun che pretenda in'attribuziun al CRVT. Sco alienaziun vala il transferiment da proprietad resp. la concessiun da dretgs da construcziun e da funtauna u d'auters dretgs d'utilisaziun reals u persunals, sch'els duran 30 onns u dapli.

La sdedicaziun p.ex. tras surbajegiada senza transferiment da proprietad na vala betg sco alienaziun.

La valur da facultad d'utilisaziun po s'augmentar fermamain p.ex. en consequenza d'ina planisaziun locala. L'alienaziun d'ina parcella correspundenta chaschuna l'attribuziun dal pretsch da cumpra cumplain al CRVT:

### Infurmaziuns praticas concretas

*Il prà ch'era fin ussa dà a fittanza a l'ur dal vitg vegn enzonà sco terren da construcziun.*

Quest prà resta facultad d'utilisaziun en il senn giuridic. El sto vegnir bilantschà en la facultad finanziaria per il pretsch dal terren da construcziun. In'attribuziun al CRVT n'è betg necessaria.

*La parcella da terren da construcziun vegn vendida.*

L'entir retgav da l'alienaziun sto vegnir attribuì al CRVT.

*La parcella vegn surlaschada a la cumpradra senza indemnisaziun en il senn da la promoziun economica.*

La valor agricola da la parcella sto vegnir attribuida al CRVT.

*La vischnanca construescha sin ina parcella da sia facultad d'utilisaziun in edifizii d'administraziun.*

I n'ha lieu nagina attribuziun al CRVT.

### 3.3 Retratgas or dal CRVT

La destinaziun fixa dals retgavs da l'alienaziun da facultad d'utilisaziun stat en stretg connex cun la pretensiun da l'art. 46 al. 1 LV, tenor la quala bains immobigliars da questa categoria da facultad na duain betg vegnir alienads, sche la totalitad da las utilisaziuns publicas da medem gener vegnan restrenschidas considerablamain tras quai. Sin basa da questa regulaziun resp. da questa destinaziun da dretg public da la facultad d'utilisaziun ston las vischnancas pia procurar che quella vegnia mantegnida en ina dimensiun considerabla. Sch'igl è excepziunalmain tutta na vegn alienà facultad d'utilisaziun, las stat a disposiziun cun il CRVT in correctiv. Quests meds finansials vegnan per regla puspè utilisads conform a l'intent tenor l'art. 46 al. 3 LV.

La prioritad en connex cun l'utilisaziun dals meds finansials han ils interess agriculs en furma d'ina [cumpensaziun reala e la meglieraziun d'alps, da pastgiras e da manaschis da chasa](#) (cf. art. 46 al. 3 LV). Per exempel po la cumpra da terren agricul, ina zavrada dal guaud/da la pastgira u er ovras da meglieraziun esser sutmessas a l'intent da retratga ordinari. Ils meds finansials che surpassan quest basegn pon vegnir utilisads en il senn d'excepziuns per chaussas ch'èn en l'interess public (p.ex. projects da construcziun publics sco abitaziuns da servetsch, chasas da scola ed auter). Questa pussaivladad resulta da la regulaziun en l'art. 46 al. 2 LV, tenor la quala i po vegnir divergià dal princip da betg alienar facultad d'utilisaziun (cf. art. 46 al. 1 LV), sche l'alienaziun è necessaria per ademplir incumbensas publicas u per realisar ovras ch'èn d'interess public.

### **Cumpensaziun reala**

*Cumpensaziun identica u sumeglianta, en spezial per garantir l'existenza agricola.*

#### *Meglieraziun d'alps, da pastgiras e da manaschis da chasa*

Investiziuns en l'avertura (agricultura ed economia forestala), sanaziuns u renovaziuns d'edifizis, arretaziuns da spundas, ovas da protecziun, meglieraziuns generalas, ...

Contribuziuns a manaschis da chasa, a renovaziuns, a sanaziuns, ad acquisiziuns e.u.v. Per talas contribuziuns sto vegnir stgaffida ina basa legala communal.

#### *Realisaziun d'ovras d'interess public*

Autras expensas per intents publics.

### **3.4 Conclus davart la retratge or dal CRVT**

Meds finansials che derivan d'alienaziuns da facultad d'utilisaziun da la vischnanca burgaisa u da facultad d'utilisaziun che ha appartegnì gia il 1. da settember 1874 a la facultad d'utilisaziun da la vischnanca, dastgan vegnir retratgs dal CRVT mo sin basa d'in conclus concordant dals organs cumpetents da la vischnanca politica e da la vischnanca burgaisa (cf. art. 46 al. 4 LV). Concretamain vul quai dir ch'i dovra adina in conclus concordant da tuts dus organs communal per ina retratga.

### **3.5 Obligaziun da manar in CRVT**

Numerusas vischnancas politicas na mainan actualmain nagin CRVT. En cas d'ina alienaziun u d'ina concessiun d'in dretg vi da la facultad d'utilisaziun che ha il medem status sco l'alienaziun, ha la vischnanca politica l'obligaziun da bilantschar in CRVT. In'alimentaziun retroactiva fiss sproporziunada e n'è perquai betg necessaria.

## 4. Rendaquint

### 4.1 Chaussas fundamentalas

Il rendaquint da las vischnancas sa basa sin la lescha da finanzas dal chantun Grischun (lescha da finanzas, LFC; DG 710.100) sco er sin l'ordinaziun da finanzas per las vischnancas (OFV; DG 710.200). Las disposiziuns da la LFC valan er per las vischnancas politicas, nun ch'i valian disposiziuns chantunalas divergentas u che la lescha reglia expressivamain causals chantunals. Per las vischnancas burgaisas vala la lescha conform al senn, nun ch'i valian disposiziuns spezialas.

Sco ch'igl è vegnì explitgà qua survast, vegnan tant la facultad d'utilisaziun sco er il conto per il retgav or da la vendita da terren administrads da la vischnanca politica, nun ch'i sa tractia da sorts dals burgais u d'auters bains immobigliars en possess da la vischnanca burgaisa. Correspondentamain ston tut las fatschentas vegnir

cudeschadas en il quint annual da la vischnanca politica.

Las explicaziuns qua sutvast pertutgan il rendaquint entaifer la vischnanca politica, nun ch'i saja inditgà insatge auter.

### 4.2 Conto per il retgav or da la vendita da terren (CRVT)

Il CRVT è ina reserva cun in intent specific che sto vegnir cumprovada separadamain da l'ulteriura facultad communal resp. in fond (cf. cifra 3.1).

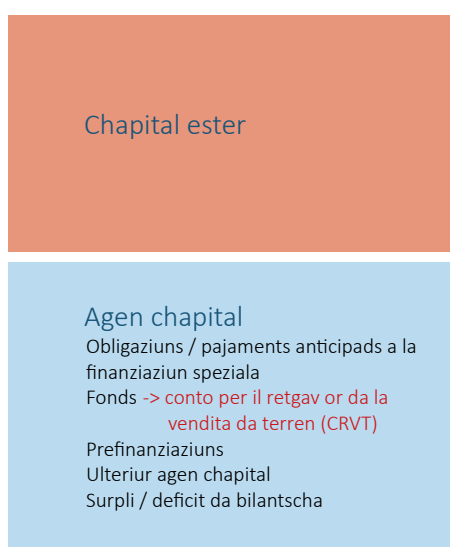
Il CRVT vegn bilantschà en l'**agen chapital** (conto 29199 Conto per il retgav or da la vendita da terren) e cumprova en quel separadamain ina part da la facultad communal ch'è liada ad in intent specific.

#### Bilantscha

##### Activas



##### Passivas



### 4.3 Attribuziuns al CRVT

Las attribuziuns al CRVT vegnan cudeschadas cun effect sin il resultat sur il quint economic (gruppa materiala 3511 Apports en fonds da l'agen cha-

pital) → cudeschaziun: custs dal quint economic / CRVT.conto economico / conto dei ricavi delle vendite di terreno.

#### 1. exempel – Vendita da facultad d'utilisaziun betg bilantschada

La vischnanca politica venda per 25 000 francs in prà ch'è vegnì utilisà fin ussa da l'agricultura. Il prà n'è betg bilantschà.

*Cudeschaziun 1:* Il prà sto vegnir bilantschà tar la vendita directamain en la facultad finanziaria, e l'adattaziun al martgà / l'augment da la valur sto avair lieu cun effect sin il resultat.

*Cudeschaziun 2:* Il retgav da l'alienaziun vegn cudeschà en la bilantscha.

*Cudeschaziun 3:* Il retgav da l'alienaziun sto vegnir attribui al CRVT.

| Cud. nr. | Debit                                   | Avair                                   | Import |
|----------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|--------|
| 1        | Bains immobigliars facultad finanziaria | Gudogn dal quint economic               | 25'000 |
| 2        | Banca                                   | Bains immobigliars facultad finanziaria | 25'000 |
| 3        | Custs dal quint economic                | CRVT                                    | 25'000 |

#### 2. exempel – Vendita da facultad d'utilisaziun bilantschada

La vischnanca politica venda per 25 000 francs in prà ch'è vegnì utilisà fin ussa da l'agricultura. Il prà è bilantschà en la facultad administrativa cun ina valur cudeschada da 2000 francs.

*Cudeschaziun 1:* Il prà sto vegnir transferì per la valur cudeschada sur il quint d'investiziun en la facultad finanziaria.

*Cudeschaziun 2:* L'adattaziun al martgà / l'augment da la valur sto avair lieu cun effect sin il resultat.

*Cudeschaziun 3:* Il retgav da l'alienaziun vegn cudeschà en la bilantscha.

*Cudeschaziun 4:* Il retgav da l'alienaziun sto vegnir attribui al CRVT.

| Cud. nr. | Debit                                   | Avair                                         | Import |
|----------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|--------|
| 1        | Bains immobigliars facultad finanziaria | Entradas dal quint d'investiziun              | 2'000  |
|          | Passivaziun dal quint d'investiziun     | Bains immobigliars facultad administrativa    | 2'000  |
| 2        | Bains immobigliars facultad finanziaria | Gudogn dal quint economic                     | 23'000 |
| 3        | Banca                                   | Bains immobigliars da la facultad finanziaria | 25'000 |
| 4        | Custs dal quint economic                | CRVT                                          | 25'000 |

### 3. exempel – Midada da zona da facultad d'utilisaziun a terren da construcziun

La vischnanca politica mida in prà utilisà da l'agricultura en terren da construcziun e venda quel. Il prà n'è betg bilantschà. La valur commerziala importa 1 milliun francs. Ils custs che resultan per l'avertura e.u.v. importan 100 000 francs.

**Cudeschaziun 1:** La parcella sto vegnir bilantschada per la valur da martgà en la facultad finanziaria.

**Cudeschaziun 2:** Il retgav da l'alienaziun vegn cudeschà en la bilantscha.

**Cudeschaziun 3:** Il retgav da l'alienaziun (minus ils custs da l'avertura, da la mesiraziun u dal register funsil e.u.v.) sto vegnir attribuì al CRVT.

| Cud. nr. | Debit                                   | Avair                                   | Import    |
|----------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|
| 1        | Bains immobigliars facultad finanziaria | Gudogn dal quint economic               | 1'000'000 |
| 2        | Banca                                   | Bains immobigliars facultad finanziaria | 1'000'000 |
| 3        | Custs dal quint economic                | CRVT                                    | 900'000   |

### 4. exempel – Retgav d'in dretg da construcziun cun ina durada da 50 onns

La vischnanca survegn in tschains dal dretg da construcziun annual da 30 000 francs or da la concessiun d'in dretg da construcziun cun ina durada da 50 onns. La parcella è gia bilantschada correctamain.

**Cudeschaziun 1:** Il tschains dal dretg da construcziun vegn cudeschà cun effect sin il resultat.

**Cudeschaziun 2:** L'import sto vegnir attribuì al CRVT.

| Cud. nr. | Debit                    | Avair                     | Import |
|----------|--------------------------|---------------------------|--------|
| 1        | Banca                    | Gudogn dal quint economic | 30'000 |
| 2        | Custs dal quint economic | CRVT                      | 30'000 |

#### 4.4 Retratgas or dal CRVT

Las retraingas or dal CRVT vegnan cudeschadas cun effect sin il resultat sur il quint economic (gruppa materiala 4511 Retratgas or da fonds da l'agen chapital) → cudeschaziun: CRVT / retgav dal quint economic.

##### 1. exempel – Reparaziun d'in edifizis d'alp sin donn e cust dal quint economic<sup>3</sup>

La vischnanca reparescha in edifizis d'alp per 70 000 francs. Las expensas cudeschescha ella en il quint economic. I vegn decidì da retrair quest import or dal CRVT.

**Cudeschaziun 1:** Las expensas vegnan cudeschadas en il quint economic.

**Cudeschaziun 2:** L'import vegn retratg or dal CRVT.

| Cud. nr. | Debit                    | Avair                     | Import |
|----------|--------------------------|---------------------------|--------|
| 1        | Custs dal quint economic | Banca                     | 70'000 |
| 2        | CRVT                     | Gudogn dal quint economic | 70'000 |

##### 2. exempel – Reparaziun d'in edifizis d'alp sin donn e cust dal quint d'investiziun

La vischnanca reparescha in edifizis d'alp per 70 000 francs. Las expensas cudeschescha ella en il quint d'investiziun. Las expensas activadas vegnan amortisadas mintga onn per 2000 francs. I vegn decidì da mintgamai retrair quest import or dal CRVT.

**Cudeschaziun 1:** Las expensas vegnan cudeschadas ed activadas en il quint d'investiziun.

**Cudeschaziun 2:** Las expensas vegnan amortisadas sur il conto da rectificaziun da la valor (RV).

**Cudeschaziun 3:** L'import vegn retratg or dal CRVT.

| Cud. nr. | Debit                                  | Avair                                     | Import |
|----------|----------------------------------------|-------------------------------------------|--------|
| 1        | Expensas dal quint d'investiziun       | Banca                                     | 70'000 |
|          | Edifizis da la facultad administrativa | Activaziun dal quint d'investiziun        | 70'000 |
| 2        | Custs dal quint economic               | RV edifizis da la facultad administrativa | 2'000  |
| 3        | CRVT                                   | Gudogn dal quint economic                 | 2'000  |

<sup>3</sup>a seconda della soglia di iscrizione all'attivo secondo l'art. 12 dell'OGFCom; CSC 710.200