

# Prassi relativa alla Legge sui comuni

Patrimonio di congodimento /  
conto dei ricavi delle vendite di terreno

1



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

luglio 2018

**Editore**

Ufficio per i comuni dei Grigioni  
Rosenweg 4  
7001 Coira

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

**Stato: luglio 2018**

# Indice

1.	Aspetti generali	4
2.	Patrimonio di congodimento	7
2.1	Definizione	7
2.2	Gestione del patrimonio di congodimento dal punto di vista del diritto finanziario	7
2.3	Amministrazione del patrimonio di congodimento	9
2.4	Alienazione	10
3.	Conto dei ricavi delle vendite di terreno	11
3.1	Amministrazione	11
3.2	Versamenti sul conto dei ricavi delle vendite di terreno	11
3.3	Prelievi dal conto dei ricavi delle vendite di terreno	12
3.4	Decisione in merito al prelievamento dal conto dei ricavi delle vendita di terreno	13
3.5	Obbligo di gestire un conto dei ricavi delle vendite di terreno	13
4.	Presentazione dei conti	14
4.1	Aspetti fondamentali	14
4.2	Conto dei ricavi delle vendite di terreno	14
4.3	Versamenti sul conto dei ricavi delle vendite di terreno	15
4.4	Prelievi dal conto dei ricavi delle vendite di terreno	17

# 1. Aspetti generali

Per capire come gestire dal punto di vista giuridico e contabile la categoria di patrimonio speciale „patrimonio di congondimento“ non è sufficiente consultare la legge cantonale sui comuni (LCom; CSC 175.050). Piuttosto è necessario conoscere la lunga genesi dei comuni politici e dei comuni patriziali e la lunga strada che è stata seguita per trovare un compromesso in grado di ottenere il consenso della maggioranza in merito alla proprietà dei rispettivi enti locali.

Fino al 1851 i tribunali e i tribunali supremi costituivano la base dell'organizzazione amministrativa del Cantone dei Grigioni; le frazioni svolgevano determinati compiti economici. La Costituzione cantonale del 1854 trasferì ai comuni, i quali allora stavano nascendo dalle frazioni, un certo numero di nuovi compiti come le attività forestali, le attività scolastiche e l'assistenza pubblica, la polizia „bassa“ nonché affari di natura politica. All'epoca le persone che avevano diritto di voto e di congondimento del patrimonio erano solo i patrizi.

La Costituzione federale del 1848 stabilì la libertà di domicilio in tutta la Svizzera. Ciò portò a un sensibile aumento dei domiciliati nei singoli comuni. L'ordinamento cantonale sul domicilio del 1853 concesse però ai domiciliati solo i diritti minimi prescritti dalla Costituzione federale e li escluse da ogni partecipazione all'amministrazione comunale e al patrimonio comunale.

Tale regolamentazione risultò estremamente difficoltosa per i nuovi arrivati, poiché furono esclusi da ogni partecipazione al congondimento di alpi, pascoli e boschi. Nella maggior parte dei

comuni del Cantone dei Grigioni tali congondimenti erano di importanza talmente fondamentale che la popolazione attiva in ambito agricolo non poteva in nessun caso cavarsela senza di essi. Per questo motivo anche la maggior parte dei comuni concesse ai domiciliati, dietro compenso, il congondimento delle cosiddette „utilità comunali“. Tuttavia non ricevettero alcun diritto su di esse e rimasero dipendenti dalla benevolenza dei cittadini per quanto concerne sia l'accesso ai congondimenti, sia la determinazione del compenso.

Una mozione del 1872 portò a lunghe discussioni in Gran Consiglio. Si trattava di consentire ai domiciliati la partecipazione alle utilità comunali. Bisognava trovare una soluzione a livello legislativo che rendesse accessibile il patrimonio comunale, in particolare i congondimenti, non solo ai cittadini, ma anche ai domiciliati. La legge sul domicilio, che aveva ad oggetto questa nuova organizzazione, entrò in vigore il 1° settembre 1874. La Costituzione federale del 1874 assicurò inoltre ai domiciliati il diritto di voto in questioni comunali.

Le grandi novità introdotte con la legge sul domicilio non erano ben viste ovunque. Lo dimostrano diversi tentativi di revisione intrapresi negli anni che seguirono l'entrata in vigore della legge. Ma tutti gli sforzi di questo tipo fallirono a causa della posizione contraria del Gran Consiglio e del Popolo grigionese.

La legge sul domicilio di allora definiva i seguenti compiti, riservati unicamente al comune patriziale:

- la concessione della cittadinanza;
- i beni dei poveri e i beni comunali distribuiti (lotti);
- l'alienazione di proprietà comunali;
- la determinazione delle tasse di godimento alle utilità comunali<sup>1</sup>.

Ad eccezione di questi compiti elencati in modo esaustivo, in particolare tutti i compiti amministrativi vennero assegnati al comune politico. Nei decenni seguenti si è sempre discusso dei compiti e delle competenze spettanti al comune patriziale e ai comuni politici. In particolare il diritto del comune patriziale di alienare proprietà comunali – indipendentemente da chi fosse il proprietario – portò a continui confronti. Fu così anche per la possibilità di poter stabilire le tasse di godimento. La posizione giuridica dei comuni patriziali era ampiamente incerta e perciò ripetutamente al centro dei confronti politici. Se una parte voleva una separazione completa tra comune patriziale e comune politico (dualismo), l'altra rappresentava la tesi secondo cui il comune patriziale e il comune politico rappresentassero un solo e unico ente (approccio monistico).

Con l'emanazione della prima legge sui comuni del Cantone dei Grigioni del 28 aprile 1974 (ex LCom) è stato possibile rispondere a importanti questioni relative all'appartenenza delle proprietà per quanto concerne il patrimonio comunale tra il comune politico e il comune patriziale, ai loro compiti nonché alla loro posizione giuridica. Secondo l'art. 28 della ex LCom, la proprietà era di principio del comune politico. Era fatto salvo l'art. 79 della ex LCom, secondo cui in alcuni casi la proprietà spettava al comune patriziale, ossia:

- i fondi e gli istituti destinati all'assistenza sociale patriziale;
- i lotti patriziali da esso distribuiti antecedentemente al 1° settembre 1874;
- le proprietà fondiarie acquisite con mezzi propri dal 1° settembre 1874;
- i patrimoni di godimento dei quali il comune patriziale è già iscritto a registro fondiario federale quale proprietario o la cui proprietà gli è stata riconosciuta da almeno 30 anni in forma giuridicamente sufficiente ed è rimasta incontestata.

La legge sui comuni stabilì un periodo transitorio di dieci anni, ossia fino al 1984, entro il quale doveva essere effettuata la separazione delle proprietà tra i due enti comunali (cfr. art. 103 ex LCom).

La legge comunale ancorava in un certo senso il dualismo comunale, poiché i comuni patriziali venivano riconosciuti quali enti indipendenti di diritto pubblico.

Con la legge sui comuni del 1974 a livello giuridico è stata creata la categoria di patrimonio speciale [patrimonio di godimento](#), la cui alienazione era consentita solo a condizioni restrittive. Quale ulteriore misura volta alla garanzia del suolo a gestione agricola e forestale è stato creato il cosiddetto [conto dei ricavi delle vendite di terreno](#), nel quale confluiva il ricavo risultante dall'alienazione di patrimonio di godimento. La gestione restrittiva del patrimonio di godimento deve avvenire indipendentemente dal fatto se il proprietario del rispettivo patrimonio di godimento sia il comune politico o il comune patriziale o se sussista un comune patriziale.

<sup>1</sup> Utilità comunali: patrimonio comunale, dal quale risulta un godimento, oggi: patrimonio di godimento.

La legge sui comuni del Cantone dei Grigioni del 17 ottobre 2017 (LCom; CSC 175.050) totalmente riveduta riprende in ampia misura senza modifiche la situazione giuridica attuale per quanto concerne il patrimonio di congodimento e il conto dei ricavi delle vendite di terreno; sono state fatte solo modifiche puntuali.

L'evoluzione dei comuni patriziali e dei comuni politici mostra che la creazione delle basi giuridiche – e quindi l'appianamento della controversia in corso da decenni – fu possibile solo grazie a diversi compromessi. Anche se il comune patriziale è un ente indipendente di diritto pubblico, la sua configurazione non basta per una divisione completa dal comune politico (dualismo incompleto). Dai molteplici intrecci di diritti e competenze dei due tipi di comune, in particolare per quanto riguarda il patrimonio di congodimento, risulta chiaro che il comune politico e il comune patriziale rappresentano due enti amministrativi autonomi all'interno della stessa organizzazione comunale. Il patrimonio comunale viene concepito come unità. Solo nel rapporto interno tra i due tipi di comune è il diritto pubblico imperativo a stabilire a chi spetta la proprietà del patrimonio all'interno dell'organizzazione comunale. Ciò fa sì che nei Grigioni vi siano diverse prassi in base alle quali compiti e competenze vengono assegnati al comune politico o al comune patriziale. La presente prassi serve a illustrare la

gestione dal punto di vista giuridico ed economico del patrimonio di congodimento / conto dei ricavi delle vendite di terreno e quindi mira a fare chiarezza.

## 2. Patrimonio di congodimento

### 2.1 Definizione

Il **patrimonio di congodimento** consiste in alpi, pascoli comunitari, boschi, appezzamenti comunali, diritto di libero pascolo, diritti allo sfruttamento dei boschi e di pascolo (art. 45 cpv. 1 LCom) e concerne solamente la proprietà pubblica degli enti pubblici. Questo elenco risalente alle bozze precedenti della legge sui comuni e ancorato a livello giuridico dal 1974 mostra che il patrimonio di congodimento ha un legame estremamente stretto con il **godimento cooperativo del suolo a gestione agricola e forestale**. Una distinzione netta tra cosa esattamente rappresenti patrimonio di congodimento in quale comune è nella maggior parte dei casi impossibile. Le condizioni economiche, di incidenza territoriale e sociali sono cambiate in vario modo e in parte considerevolmente dalla definizione di questo termine. Bisogna quindi sempre esaminare nel caso singolo a quale categoria di patrimonio appartengano il suolo o i relativi diritti.

Per illustrare più da vicino la natura del patrimonio di congodimento è necessario dare uno sguardo alla storia: originariamente, ossia dopo il periodo del feudalesimo, il comune<sup>2</sup> era proprietario di tutti i fondi e i terreni. Queste proprietà terriere venivano utilizzate collettivamente, ossia un determinato gruppo di persone deteneva diritti comuni relativi al godimento (pascolo comunitario) delle risorse naturali come boschi, prati, prati da strame o corsi d'acqua. Tramite sorteggio periodico ricorrente, ai singoli membri venivano inoltre assegnati terreni coltivati e prati per l'uso particolare. In parte e con il passare del tempo questa proprietà cooperativa divenne di proprietà privata tramite suddivisione. Questa proprietà privata rimase però soggetta a de-

terminate limitazioni anche dopo la suddivisione: dopo il raccolto, i terreni coltivati privati rimanevano disponibili per il godimento comune (pascolo pubblico o diritto di libero pascolo). La parte di gran lunga maggiore delle proprietà fondiarie rimase ai comuni per l'utilizzazione cooperativa. Anche ai tempi più remoti, alpi, pascoli e boschi non vennero mai suddivisi per un'utilizzazione periodica destinata a singole persone, bensì venivano sempre utilizzati in comune dai membri del comune (oggi: abitanti).

Lo scopo che queste parti del patrimonio comunale dovevano raggiungere (e che in parte detengono ancora) è uno **scopo comunitario** corrispondente alla loro origine. In primo luogo esse devono servire a completare l'attività economica privata dei singoli membri del comune. Ad esempio, nelle proprie pratiche amministrative il comune era ed è tenuto a prestare attenzione alla destinazione d'uso comunitaria del patrimonio di congodimento. È suo obbligo da un lato porre in essere tutte le azioni necessarie per il mantenimento degli oggetti d'utilizzazione, d'altro lato astenersi da tutto ciò che è in contrasto con la relativa destinazione d'uso. Ad esempio non è autorizzato ad affittare a terzi alpi di cui membri del proprio comune hanno bisogno o a vendere una quantità talmente elevata di legna proveniente dai boschi che per il fabbisogno dei membri del comune rimanga troppa poca legna o addirittura non ne rimanga più. L'intero sistema economico della popolazione del Cantone dei Grigioni attiva in ambito agricolo era direttamente basato sulla compartecipazione alla proprietà comunale, dove questa era disponibile. Senza compartecipazione ad alpi, pascoli e boschi,

<sup>2</sup> Il comune va considerato quale gruppo cooperativo di persone, il quale disciplina in particolare questioni economiche dell'agricoltura e della selvicoltura.

in questi comuni sarebbe stata praticamente impensabile un'agricoltura redditizia; la partecipazione dei singoli membri del comune al godimento di questi beni è quindi un'esigenza di ordine pubblico. Il membro del comune gode del diritto al godimento tramite il suo domicilio, ossia tramite l'adesione alla corporazione politica comunale.

Perlomeno in termini di superficie, per la maggior parte dei comuni il patrimonio di godimento rappresenta la componente principale del proprio patrimonio. Nei Grigioni viene da sempre difeso il principio secondo cui il bene pubblico apparterebbe all'ente responsabile del compito pubblico. Già nel 1848 è stata creata una legge che vietava l'utilizzo del bene di comuni e corporazioni per scopi privati e segnatamente l'utilizzo dei proventi derivanti da questo bene tra i cittadini e i membri di corporazioni patriziali.

Fino al 1874 nei Grigioni il comune ha sempre rappresentato un comune patriziale. La legge sul domicilio di cittadini svizzeri del 12 giugno 1874 introdusse la novità fondamentale secondo cui ogni cittadino svizzero con domicilio in un comune riceveva il diritto di voto in questioni comunali. Dall'ex comune dei cittadini nacque il comune di domicilio (o comune politico), al quale spettava anche il patrimonio comunale. Il breve sguardo alla storia (cfr. capitolo 1 „Aspetti generali“) illustra il motivo per cui il patrimonio di godimento, inclusi i relativi ricavi e utili, spettano a tutti i domiciliati indipendentemente dalla proprietà.

La proprietà per quanto concerne il patrimonio di godimento può spettare sia al comune politico, sia al comune patriziale (cfr. art. 89 LCom). Anche se l'attribuzione della proprietà può esse-

re diversa, il godimento (quindi in un certo senso il possesso del patrimonio di godimento) spetta sempre al comune politico. Ne risulta che il trasferimento dell'utilizzazione, sia esso tramite alienazione, onere o modifica dell'utilizzazione, senza il contributo del proprietario, quindi del comune politico, non sarebbe legittimo.

Bisogna ritenere che tutto il terreno che era utilizzabile a scopi agricoli o forestali ed è di proprietà del comune politico o patriziale, o i relativi diritti, vanno attribuiti al patrimonio di godimento. A tale proposito è irrilevante a quali zone sia assegnato il terreno secondo l'ordinamento territoriale di base o su quale territorio comunale si trovano il terreno o i diritti. Appartengono al patrimonio di godimento anche gli edifici o gli impianti oppure anche le sorgenti presenti su quei terreni (cfr. art. 704 cpv. 1 CC). Possono essere patrimonio di godimento ad esempio anche un terreno non edificato in zona edificabile o gli alpi sul territorio del comune vicino.

La definizione risulta un po' più complessa quando il terreno viene sopraedificato o destinato ad altro scopo. Come già illustrato, il „possesso“ della cosa non può essere trasferito senza il contributo del proprietario, quindi del comune politico. Se ora ad esempio una particella del patrimonio di godimento di proprietà del comune patriziale viene trasformata in un parcheggio, al momento del consenso del comune politico il patrimonio di godimento viene destinato ad altro scopo. Le conseguenze riguardo all'indennità, ossia dove finiscono i proventi, andrebbero regolate di comune accordo.



Non fa invece parte del patrimonio di congondimento il terreno acquistato autonomamente dal comune politico o dal comune patriziale (dopo il 1874), se quest'ultimo non era stato acquistato quale compenso in natura ai sensi dell'art. 46 cpv. 3 LCom. Inoltre le disposizioni della LCom in merito al patrimonio di congondimento non fanno riferimento ai **lotti patriziali**. Questi, se ne viene fatto uso, sono riservati all'utilizzo esclusivo da parte dei membri del comune patriziale. L'esclusiva competenza amministrativa per i lotti patriziali spetta ai comuni patriziali. L'utile ricavato dal loro utilizzo spetta quindi solo a loro. L'obbligo di depositare un eventuale ricavo da alienazione in un fondo speciale che è stato amministrato dal comune patriziale viene meno con la nuova LCom.

Nella prassi viene spesso chiesto se il terreno in affitto (ad es. prati, campi ecc.) rientri anch'esso nella categoria patrimonio di congondimento secondo l'art. 45 cpv. 1 LCom. È così quando le relative particelle sono risultate da precedenti pascoli comunitari, ciò che di norma dovrebbe essere il caso.

## 2.2 Gestione del patrimonio di congondimento dal punto di vista del diritto finanziario

Dal punto di vista del diritto in materia di gestione finanziaria, il patrimonio di congondimento può rappresentare beni amministrativi o beni patrimoniali (cfr. art. 2 della legge sulla gestione finanziaria del Cantone dei Grigioni; LGF; CSC 710.100).

Indipendentemente dall'attribuzione della proprietà, operazioni che riguardano il patrimonio di congondimento devono essere contabilizzate dal comune politico. La relativa motivazione viene fornita nell'art. 45 cpv. 2 LCom, secondo cui

tutti gli abitanti di un comune dispongono dello stesso diritto di congondimento. Tutti i proventi conseguiti con l'utilizzazione del patrimonio di congondimento (ad es. canoni di locazione e di affitto, concessioni ecc.) rientrano nella gestione finanziaria del comune politico. A fronte di ciò, le spese legate al patrimonio di congondimento (manutenzione alpi, strade forestali ecc.) devono essere sostenute dal comune politico.

Ciò può sembrare un po' strano. Come già in passato, per ragioni storiche al patrimonio di congondimento partecipano tutti gli abitanti. Inoltre il legislatore parte dal presupposto che i comuni politici e i comuni patriziali siano due enti amministrativi autonomi all'interno di una stessa organizzazione comunale e che il patrimonio comunale venga concepito quale unità. Solo nel rapporto interno tra i due tipi di comune è il diritto imperativo a stabilire a chi spetta la proprietà del patrimonio all'interno dell'organizzazione comunale.

## 2.3 Amministrazione del patrimonio di congondimento

Il patrimonio viene in linea di principio amministrato dall'ente pubblico, il quale ne detiene anche la proprietà (cfr. ad esempio l'art. 90 cpv. 1 lett. b LCom). Come illustrato, questo principio viene violato nell'amministrazione del patrimonio di congondimento. Il comune politico, al quale spetta il godimento di questa categoria di patrimonio, detiene una grande competenza amministrativa, anche se il patrimonio è di proprietà del comune patriziale.

Addirittura nel caso di un'alienazione di patrimonio di congondimento di proprietà patriziale, il comune patriziale non può agire in modo totalmente indipendente dal comune politico (quale possessore della cosa). Senza espressa

approvazione del proprietario, quindi del comune politico, un'alienazione non è possibile.

L'attuale diritto di approvazione del comune patriziale in merito all'alienazione di patrimonio di godimento di proprietà del comune politico decade con la nuova LCom.

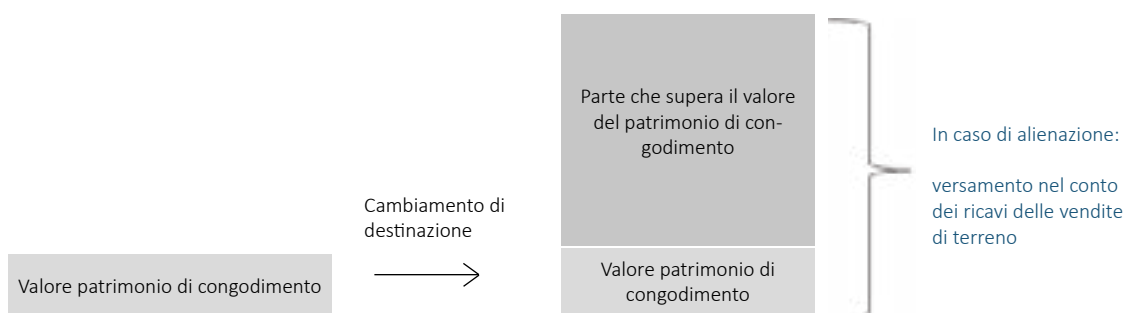
## 2.4 Alienazione

Le proprietà fondiarie che appartengono al patrimonio di godimento non devono essere alienate se con ciò vengono notevolmente limitati nel loro complesso i godimenti pubblici dello stesso genere (cfr. art. 46 cpv. 1 LCom). Questo testo non richiede quindi un divieto di alienazione assoluto, vale a dire che a determinate condizioni si può divergere dal principio secondo cui il patrimonio di godimento non può essere alienato. Non deve essere alienato il patrimonio di godimento quando l'insieme dei godimenti pubblici dello stesso genere viene

„notevolmente“ limitato. Ai due enti pubblici viene concesso un notevole potere di apprezzamento per quanto riguarda le relative decisioni. Sono escluse da queste restrizioni le alienazioni effettuate per l'adempimento di compiti pubblici o per la costruzione di opere che rientrano nel pubblico interesse (cfr. art. 46 cpv. 2 LCom).

Secondo l'art. 46 cpv. 6 LCom, all'alienazione è parificata la costituzione di diritti di superficie e di sorgente, nonché di altri diritti di godimento reali o personali della durata di 30 o più anni.

Il ricavo conseguito con l'alienazione di patrimonio di godimento va a finire, indipendentemente dal fatto se il patrimonio di godimento è di proprietà del comune patriziale o del comune politico, in un conto dei ricavi delle vendite di terreno amministrato dal comune politico (cfr. art. 46 cpv. 5 LCom).



## 3. Conto dei ricavi delle vendite di terreno

### 3.1 Amministrazione

Il conto dei ricavi delle vendite di terreno viene amministrato dal comune politico (cfr. art. 46 cpv. 5 LCom). Esso rappresenta una riserva o un fondo a destinazione vincolata, dichiarato separatamente dal resto del patrimonio comunale. Per fondo si intende generalmente un „patrimonio speciale“ separato dal patrimonio generale dell'ente pubblico che serve a uno scopo più o meno determinato. Il conto dei ricavi delle vendite di terreno non va assoggettato a interessi figurativi. Non è nemmeno necessaria una copertura del capitale. Il comune politico può quindi impiegare in altro modo la liquidità ottenuta tramite un'alienazione. Se invece i mezzi del conto dei ricavi delle vendite di terreno sono necessari per procurare compensi in natura o per gli altri scopi di utilizzo menzionati nell'art. 46 cpv. 3 LCom, la relativa liquidità deve essere messa a disposizione dal comune politico, eventualmente tramite capitale di terzi.

Diversi comuni patriziali iscrivono autonomamente o addirittura esclusivamente a bilancio un conto dei ricavi delle vendite di terreno. Ciò non è ammissibile e va corretto il più presto possibile. Non è possibile fornire in questa sede indicazioni generalmente valide per apportare correzioni, poiché nei comuni patriziali interessati il conto dei ricavi delle vendite di terreno è stato creato in modi diversi.

### 3.2 Versamenti sul conto dei ricavi delle vendite di terreno

L'intero ricavo da alienazione proveniente dall'alienazione di patrimonio di congondimento affluisce in un conto dei ricavi delle vendite di terreno (cfr. art. 46 cpv. 3 LCom). Viene considerato ricavo da alienazione il prezzo d'acquisto realizzato al netto delle spese risultanti in relazione diretta con il fondo o la sua urbanizzazione. Viene parificata a un'alienazione la costituzione di diritti di superficie e di sorgente nonché di altri diritti di congondimento reali o personali della durata di 30 o più anni, poiché dal punto di vista economico sono parificati a un'alienazione (cfr. art. 46 cpv. 6 LCom). Nella prassi ci si pone ripetutamente la questione del momento a partire dal quale sussista la „fattispecie di alienazione“ di patrimonio di congondimento che richiede un versamento nel conto dei ricavi delle vendite di terreno. Quale alienazione si considera la trasmissione di proprietà o la concessione di diritti di superficie e di sorgente o di altri diritti di congondimento reali o personali della durata di oltre 30 anni.

La destinazione ad altro scopo, ad esempio tramite edificazione senza trasmissione di proprietà, non viene considerata un'alienazione.

Il valore del patrimonio di congondimento può ad esempio aumentare di molto a seguito di una pianificazione locale. L'alienazione di una relativa particella comporta il versamento dell'intero prezzo di vendita nel conto dei ricavi delle vendite di terreno:

### Indicazioni pratiche concrete

*Il prato finora affittato ai margini del paese viene attribuito a terreno edificabile.*

Il prato rimane patrimonio di godimento in senso giuridico. Deve essere iscritto a bilancio al prezzo del terreno tra i beni patrimoniali. Un versamento sul conto dei ricavi delle vendite di terreno non è necessario.

*La particella di terreno edificabile viene venduta.*

L'intero ricavo da alienazione deve essere versato/inserito nel conto dei ricavi delle vendite di terreno.

*La particella viene ceduta al compratore senza compenso, per ragioni di promozione economica.*

Il valore agricolo della particella deve essere versato nel conto dei ricavi delle vendite di terreno.

*Il comune costruisce un edificio amministrativo sulla particella appartenente al proprio patrimonio di godimento.*

Non si procede ad alcun versamento sul conto dei ricavi delle vendite di terreno.

### 3.3 Prelievi dal conto dei ricavi delle vendite di terreno

La destinazione vincolata dei ricavi realizzati dall'alienazione di patrimonio di godimento è in stretta relazione con la richiesta contenuta nell'art. 46 cpv. 1 LCom secondo cui le proprietà fondiariale di questa categoria di patrimonio non devono essere alienate se con ciò vengono notevolmente limitati nel loro complesso i godimenti pubblici dello stesso genere. A seguito dello scopo di questa norma e della destinazione vincolata di diritto pubblico del patrimonio di godimento, i comuni devono quindi prestare attenzione affinché quest'ultimo rimanga **conservato nella sua entità sostanziale**. Se parte del patrimonio di godimento è stata tuttavia comunque eccezionalmente alienata, tramite il conto dei ricavi delle vendite di terreno il comune ha a disposizione un correttivo, considerato che i relativi mezzi conformemente all'art. 46 cpv. 3 LCom vengono „di norma“ impiegati nuovamente in base allo scopo.

Per quanto riguarda l'impiego dei mezzi, la priorità viene data all'agricoltura sotto forma di **compenso in natura e di miglorie degli alpi, dei pascoli e delle aziende di base** (cfr. art. 46 cpv. 3 LCom). Ad esempio l'acquisto di terreno agricolo, una delimitazione tra bosco e pascolo o anche bonifiche fondiariale rientrano nello scopo ordinario del prelevamento. I mezzi che superano questo bisogno possono essere eccezionalmente impiegati per esigenze di interesse pubblico (ad es. progetti edilizi pubblici come ad esempio promozione della costruzione di alloggi, per la realizzazione di un edificio scolastico e altro). Tale possibilità risulta dalla regolamentazione secondo l'art. 46 cpv. 2 LCom, secondo cui ci si può scostare dal principio della non alienazione di patrimonio di godimento (cfr. art. 46 cpv. 1 LCom) quando l'alienazione viene effettuata per l'adempimento di compiti pubblici o per la costruzione di opere che rientrano nel pubblico interesse.

**Compenso in natura**

*Compenso uguale o simile, in particolare per garantire l'esistenza agricola.*

**Miglioria degli alpi, dei pascoli e delle aziende di base**

Investimenti nell'urbanizzazione (economia agricola e forestale), risanamenti o ampliamenti di edifici, stabilizzazione di pendii, opere di protezione, bonifiche integrali, ...

Contributi per case di cura, ampliamenti, risanamenti, acquisti ecc. Per tali contributi bisogna creare una base a livello di diritto comunale.

**Costruzione di opere di pubblico interesse**

Altre uscite per scopi pubblici.

### 3.4 Decisione in merito al prelevamento dal conto dei ricavi delle vendite di terreno

Dal conto dei ricavi delle vendite di terreno si possono prelevare mezzi che provengono dall'alienazione di patrimoni di congodiamento del comune patriziale o di patrimoni di congodiamento che erano in possesso del comune già il 1° settembre 1874 solo in base ad una decisione concorde dei competenti organi del comune politico e di quello patriziale (cfr. art. 46 cpv. 4 LCom). Concretamente ciò significa che il prelevamento necessita sempre di una decisione concorde dei due enti comunali.

### 3.5 Obbligo di gestire un conto dei ricavi delle vendite di terreno

Attualmente numerosi comuni politici non tengono alcun conto dei ricavi delle vendite di terreno. Non appena si procede a un'alienazione o a una concessione di diritti equiparabili a un'alienazione di patrimonio di congodiamento, il comune politico ha l'obbligo di iscrivere a bilancio un conto dei ricavi delle vendite di terreno. Una sua costituzione a posteriori sarebbe sproporzionata e quindi non risulta necessaria.

## 4. Presentazione dei conti

### 4.1 Aspetti fondamentali

La presentazione dei conti per i comuni grigionesi si basa sulla legge sulla gestione finanziaria del Cantone dei Grigioni (legge sulla gestione finanziaria, LGF; CSC 710.100) nonché sull'ordinanza sulla gestione finanziaria per i comuni (OGFCom; CSC 710.200). Le disposizioni della LGF valgono per i comuni politici, per quanto non valgano disposizioni cantonali divergenti o per quanto la legge non disciplini esplicitamente fattispecie cantonali. Per i comuni patriziali la legge vale per analogia, per quanto non facciano stato disposizioni speciali.

Come illustrato in precedenza, sia il patrimonio di godimento, sia il conto dei ricavi delle vendite di terreno vengono amministrati dal comune politico, se non si tratta di lotti patriziali o di altri fondi di proprietà del comune patriziale.

Tutte le operazioni devono di conseguenza essere contabilizzate nel conto annuale del comune politico.

Le spiegazioni che seguono concernono la presentazione dei conti all'interno del comune politico, salvo annotazioni diverse.

### 4.2 Conto dei ricavi delle vendite di terreno

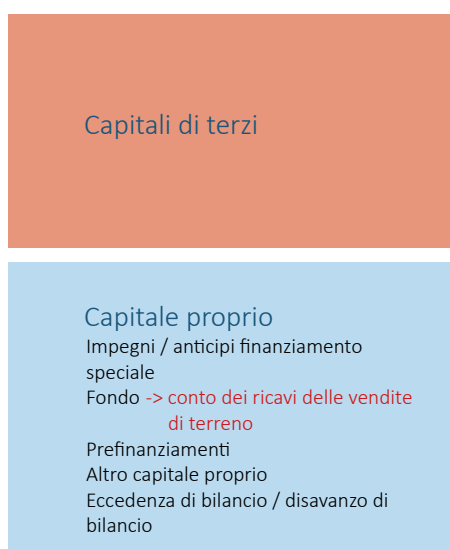
Il conto dei ricavi delle vendite di terreno rappresenta una riserva o un fondo a destinazione vincolata, dichiarato separatamente dal resto del patrimonio comunale (cfr. n. 3.1). Il conto dei ricavi delle vendite di terreno viene iscritto a bilancio nel **capitale proprio** (conto 29199 Conto dei ricavi delle vendite di terreno) e indica separatamente una parte a destinazione vincolata del patrimonio di godimento.

#### Bilancio

#### Attivi



#### Passivi



### 4.3 Versamenti sul conto dei ricavi delle vendite di terreno

I versamenti sul conto dei ricavi delle vendite di terreno vengono rilevati a conto economico (gruppo specifico 3511 Versamenti a fondi nel capitale proprio) → contabilizzazione: spesa conto economico / conto dei ricavi delle vendite di terreno.

#### **1° esempio: vendita di patrimonio di congodimento non iscritto a bilancio**

Il comune politico vende un prato finora utilizzato a scopo agricolo per 25'000 franchi. Il prato non è iscritto a bilancio.

**Contabilizzazione 1:** al momento della vendita il prato deve essere iscritto direttamente a bilancio quale bene finanziario e nel conto economico bisogna procedere all'adeguamento del valore di mercato / rivalutazione contabile all'attivo.

**Contabilizzazione 2:** il ricavo da alienazione viene contabilizzato nel bilancio.

**Contabilizzazione 3:** il ricavo da alienazione deve essere inserito nel conto dei ricavi delle vendite di terreno.

Contabilizz. n.	Dare	Avere	Importo
1	Fondi patrimonio finanziario	Ricavo conto economico	25'000
2	Banca	Fondi patrimonio finanziario	25'000
3	Spesa conto economico	Conto dei ricavi delle vendite di terreno	25'000

#### **2° esempio: vendita di patrimonio di congodimento iscritto a bilancio**

Il comune politico vende un prato finora utilizzato a scopo agricolo per 25'000 franchi. Il prato viene iscritto a bilancio quale bene amministrativo con un valore contabile di 2'000 franchi.

**Contabilizzazioni 1:** l'importo del valore contabile del prato deve essere trasferito tramite il conto degli investimenti nel patrimonio finanziario.

**Contabilizzazione 2:** nel conto economico bisogna procedere all'adeguamento del valore di mercato / rivalutazione contabile all'attivo.

**Contabilizzazione 3:** il ricavo da alienazione viene contabilizzato nel bilancio.

**Contabilizzazione 4:** il ricavo da alienazione deve essere inserito nel conto dei ricavi delle vendite di terreno.

Contabilizz. n.	Dare	Avere	Importo
1	Fondi patrimonio finanziario	Entrate conto degli investimenti	2'000
	Iscrizione al passivo conto investimenti	Fondi patrimonio amministrativo	2'000
2	Fondi patrimonio finanziario	Ricavo conto economico	23'000
3	Banca	Fondi patrimonio finanziario	25'000
4	Spesa conto economico	Conto dei ricavi delle vendite di terreno	25'000

### **3° esempio: cambiamento di destinazione da patrimonio di congondimento a terreno edificabile**

Il comune politico modifica la destinazione di un prato utilizzato a scopo agricolo in terreno edificabile e lo vende. Il prato non è iscritto a bilancio. Il valore venale ammonta a 1 milione di franchi. I costi sostenuti per lo sfruttamento ecc. ammontano a 100'000 franchi.

**Contabilizzazione 1:** la particella deve essere iscritta a bilancio nel patrimonio finanziario al valore di mercato.

**Contabilizzazione 2:** il ricavo da alienazione viene contabilizzato nel bilancio.

**Contabilizzazione 3:** il ricavo da alienazione (./, spese di urbanizzazione, misurazione o relative al registro fondiario) viene versato nel conto dei ricavi delle vendite di terreno.

Contabiliz. n.	Dare	Avere	Importo
1	Fondi patrimonio finanziario	Ricavo conto economico	1'000'000
2	Banca	Fondi patrimonio finanziario	1'000'000
3	Spesa conto economico	Conto dei ricavi delle vendite di terreno	900'000

### **4° esempio: ricavo da un diritto di superficie con una durata di 50 anni**

Dalla concessione di un diritto di superficie della durata di 50 anni il comune riceve un canone del diritto di superficie pari a 30'000 franchi all'anno. La particella è già iscritta correttamente a bilancio.

**Contabilizzazione 1:** il canone del diritto di superficie viene rilevato a conto economico.

**Contabilizzazione 2:** l'importo deve essere versato nel conto dei ricavi delle vendite di terreno.

Contabiliz. n.	Dare	Avere	Importo
1	Banca	Ricavo conto economico	30'000
2	Spesa conto economico	Conto dei ricavi delle vendite di terreno	30'000



#### 4.4 Prelievi dal conto dei ricavi delle vendite di terreno

I prelievi dal conto dei ricavi delle vendite di terreno vengono rilevati a conto economico (gruppo specifico 4511 Prelievi da fondi nel capitale proprio) → contabilizzazione: conto dei ricavi delle vendite di terreno / ricavo conto economico.

##### **1° esempio: ripristino edificio alpestre a carico del conto economico<sup>3</sup>**

Il comune ripara un edificio alpestre per un ammontare di 70'000 franchi. Le spese vengono contabilizzate nel conto economico. Si decide di prelevare tale importo dal conto dei ricavi delle vendite di terreno.

**Contabilizzazione 1:** le spese vengono rilevate a conto economico.

**Contabilizzazione 2:** l'importo viene prelevato dal conto dei ricavi delle vendite di terreno.

Contabiliz. n.	Dare	Avere	Importo
1	Spesa conto economico	Banca	70'000
2	Conto dei ricavi delle vendite di terreno	Ricavo conto economico	70'000

##### **2° esempio: ripristino edificio alpestre a carico del conto degli investimenti**

Il comune ripara un edificio alpestre per un ammontare di 70'000 franchi. Le spese vengono contabilizzate nel conto degli investimenti. Le uscite iscritte all'attivo vengono ammortizzate annualmente di 2'000 franchi. Si decide di prelevare ogni volta tale importo dal conto dei ricavi delle vendite di terreno.

**Contabilizzazioni 1:** le spese vengono versate nel conto degli investimenti e iscritte all'attivo.

**Contabilizzazione 2:** le uscite vengono ammortizzate tramite il conto di rettifica del valore.

**Contabilizzazione 3:** l'importo viene prelevato dal conto dei ricavi delle vendite di terreno.

Contabiliz. n.	Dare	Avere	Importo
1	Spese conto degli investimenti	Banca	70'000
	Opere edili patrimonio amministrativo	Iscrizione all'attivo conto investimenti	70'000
2	Spesa conto economico	RV opere edili patrimonio amministrativo	2'000
3	Conto dei ricavi delle vendite di terreno	Ricavo conto economico	2'000

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