

# Gestione di costruzioni e impianti militari

Cambiamento di destinazione di oggetti militari a scopi civili

Quali aspetti vanno considerati?

Promemoria, febbraio 2020



Amt für Raumentwicklung  
Uffizi per il svilup dal territori  
Ufficio per lo sviluppo del territorio



## Editore

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST-GR)  
Grabenstrasse 1, 7000 Coira  
Tel. 081 257 23 23  
info@are.gr.ch | www.are.gr.ch

## Elaborazione

Toni Broder

## Layout

Markus Bär

## Materiale fotografico

Hans Stähler  
(Presidente dell'associazione Festungsmuseum Crestawald)

### Osservazioni preliminari

Per agevolare la lettura della presente guida, in linea di principio si è rinunciato all'uso della forma femminile. La forma maschile si riferisce naturalmente a entrambi i sessi.

Il promemoria non ha pretese di completezza e viene continuamente rivisto, completato e sviluppato ai fini di mantenerlo aggiornato e corretto.

1a edizione, febbraio 2020

## Contenuto del promemoria

Tramite il presente promemoria l'UST desidera illustrare

- | quali sono i **principi** da osservare nei Grigioni per quanto riguarda la gestione degli immobili militari in esubero (p. 2 – 3);
- | quali **regole di esecuzione** devono essere applicate dalle autorità coinvolte qualora prevedano cambiamenti di destinazione per tali oggetti (p. 4 – 5); e
- | come è strutturata concretamente la **procedura** per il cambiamento di destinazione di un oggetto interessato (procedura preliminare e procedura per il rilascio della licenza edilizia, p. 6 – 7).

## Immobili militari in esubero

Con il passare del tempo, costruzioni e impianti militari che sono stati costruiti nell'interesse pubblico sulla base della legislazione militare federale, possono perdere la loro funzione militare. Tali costruzioni e impianti militari sono considerati in esubero e rientrano nel cosiddetto parco immobiliare disponibile della Confederazione. Questi vengono dismessi o alienati a terzi, con l'obiettivo di procedere a un cambiamento di destinazione a scopi civili<sup>1</sup>.

## Obbligo della licenza edilizia per previsti cambiamenti di destinazione a scopi civili

Nel caso di un previsto cambiamento di destinazione a scopi civili, è necessario innanzitutto trasferire l'oggetto in questione dal diritto militare al diritto "civile" in materia di pianificazione territoriale. Per il cambiamento di destinazione a scopi civili è necessaria una licenza edilizia<sup>2</sup> del comune. Inoltre un gran numero di costruzioni e impianti militari si trova al di fuori delle zone edificabili (EFZ). Per procedere a cambiamenti di destinazione di questi edifici è necessario anche un permesso EFZ<sup>3</sup> del competente Ufficio cantonale per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST-GR).

## Richieste ad "armasuisse"

Degli accertamenti con le autorità in merito al cambiamento di destinazione di un oggetto militare in esubero si occupa la proprietaria "armasuisse", la quale rappresenta il centro di competenze del Dipartimento federale della difesa, della protezione della popolazione e dello sport (DDPS) nel settore immobiliare.

I soggetti interessati all'acquisto di un immobile militare per il quale è previsto un cambiamento di destinazione devono rivolgersi ad armasuisse tramite il **modulo online**.

<sup>1</sup> Sulla base della strategia immobiliare del Dipartimento federale della difesa, della protezione della popolazione e dello sport (DDPS) e del Piano settoriale militare 2017 della Confederazione.

<sup>2</sup> Obbligo generale di licenza edilizia secondo l'art. 86 della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC).

<sup>3</sup> Obbligo del permesso secondo l'art. 87 LPTC per costruzioni e impianti fuori delle zone edificabili (EFZ).

## Tre principi validi nella gestione di oggetti militari in esubero

### Principio di esclusione

**„Gli oggetti in cattivo stato, che costituiscono un disturbo o che sono esposti a pericoli naturali rimangono privi di funzione.“**

Per questi oggetti militari non si può procedere a un cambiamento di destinazione a scopi civili. Questo vale per oggetti militari che

- |a. sono in cattivo stato o che non possono più essere utilizzati conformemente alla loro destinazione (oggetti da demolire, in stato di degrado)<sup>4</sup>,
- |b. costituiscono un disturbo eccessivo per gli interessi pubblici o dei vicini (protezione delle acque sotterranee, interessi nel settore della gestione forestale, prescrizioni vincolanti sulle distanze, ecc.)<sup>4</sup>, oppure
- |c. si trovano in zone esposte a pericoli naturali considerevoli (zona di pericolo 1)<sup>5</sup>.

Un eventuale smantellamento degli oggetti per cui un cambiamento di destinazione non entra in considerazione viene curato dalla Confederazione sulla base di una propria analisi costi-benefici e di una ponderazione degli interessi generale.

Alla luce del principio di esclusione, gli oggetti che fanno parte di un impianto degno di protezione possono essere trattati a parte (eventuali fattispecie d'eccezione).

### Principio del cambiamento di destinazione

**"Per gli oggetti in buono stato si può procedere a un cambiamento di destinazione"**

In linea di principio si può procedere a un cambiamento di destinazione a scopi civili per costruzioni e impianti ben conservati, per i quali non trova applicazione il principio di esclusione.

All'interno delle zone edificabili il cambiamento di destinazione o un'altra utilizzazione dell'immobile avviene in base alla legge edilizia del comune di ubicazione e a eventuali altre normative comunali, cantonali o federali applicabili nel caso specifico.

Al di fuori delle zone edificabili la "nuova" utilizzazione (riutilizzazione) deve essere idonea alla costruzione o all'impianto in questione in termini di stato e di requisiti edilizi. In sostanza il cambiamento di destinazione non può comportare un'intensificazione significativa dell'utilizzazione, la demolizione/ricostruzione e può portare al massimo a una modifica limitata dell'allacciamento esistente (accesso, condotte). Sono determinanti la legislazione federale in materia di pianificazione del territorio<sup>6</sup> ed eventuali altre normative comunali, cantonali o federali applicabili nel caso concreto.

### Principio per il permesso

**"Per il cambiamento di destinazione a scopi civili di un oggetto è necessaria una licenza edilizia del comune."**

Per procedere al cambiamento di destinazione a scopi civili di una costruzione o di un impianto militare nel quadro del principio del cambiamento di destinazione è necessaria una licenza edilizia<sup>7</sup> rilasciata dal comune. Per un oggetto situato al di fuori delle zone edificabili (EFZ) è necessario anche un permesso EFZ<sup>8</sup> dell'UST-GR. Per ottenere i permessi necessari si deve presentare domanda di costruzione ordinaria<sup>9</sup> al comune di ubicazione. Successivamente la domanda di costruzione sarà oggetto della procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia<sup>9</sup>. Se l'oggetto è situato al di fuori delle zone edificabili è necessaria anche una procedura EFZ<sup>9</sup>.

Fanno eccezione costruzioni o impianti che non sono stati smantellati, bensì che sono stati semplicemente dismessi senza misure edilizie, e che sono stati rilevati

- | dalla Confederazione (al di fuori del DDPS) o dal Cantone, nonché
- | dal comune **senza** riutilizzazione prevista (ad es. bunker in luoghi discosti).

Il rilevamento di simili costruzioni o impianti dismessi non richiede licenza edilizia o permesso EFZ.

<sup>4</sup> L'"utilizzazione in modo conforme alla destinazione" e "nessun interesse preponderante che si oppone" costituiscono i requisiti fondamentali per l'applicazione delle norme riguardanti lo stato di proprietà in materia di diritto pianificatorio.

<sup>5</sup> Art. 38 cpv. 2 LPTC, in linea di principio all'interno della zona di pericolo 1 i cambiamenti di destinazione sono vietati.

<sup>6</sup> Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) con la relativa ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT), concretamente: art. 22 e 24 segg. LPT in unione con le disposizioni in materia dell'OPT.

<sup>7</sup> Obbligo di licenza edilizia generale secondo l'art. 86 LPTC.

<sup>8</sup> Obbligo di permesso EFZ secondo l'art. 87 LPTC.

<sup>9</sup> Art. 42 dell'ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC).



## Regole di esecuzione per cambiamenti di destinazione previsti

### Attribuzione delle priorità a possibili acquirenti dal punto di vista del Cantone dei Grigioni

Dal punto di vista del Cantone dei Grigioni gli oggetti militari, costruiti in origine nell'interesse pubblico, per i quali si può procedere a un cambiamento di destinazione devono andare in linea di principio a beneficio della collettività. La Confederazione, il Cantone e i comuni così come le organizzazioni non-profit, le istituzioni e le fondazioni devono avere la precedenza sui privati per quanto riguarda il cambiamento di destinazione di ex oggetti militari.

Secondo il Cantone dei Grigioni ai potenziali acquirenti di costruzioni e impianti militari in esubero va perciò attribuita la priorità nel seguente ordine (dalla 1<sup>a</sup> alla 5<sup>a</sup> priorità):

- |1 Confederazione
- |2 Cantone
- |3 Comune di ubicazione
- |4 Organizzazioni non-profit, istituzioni, fondazioni, come la fondazione storico-militare del Cantone dei Grigioni (in particolare in caso di oggetti che si intende rendere accessibili al pubblico)
- |5 Privati

In ogni caso l'aggiudicazione per il cambiamento di destinazione e l'acquisto di un oggetto viene deciso da armasuisse e secondo i principi di vendita del DDPS.

### Riutilizzazioni favorite dal punto di vista del Cantone

Nel quadro dell'esecuzione il Cantone dei Grigioni promuove le seguenti riutilizzazioni civili (dalla 1<sup>a</sup> alla 3<sup>a</sup> priorità):

- |1 Utilizzazioni conformi alle zone secondo il diritto in materia di pianificazione del territorio o a ubicazione vincolata: ad es. un'utilizzazione a favore dell'economia alpestre o alloggi del Club Alpino Svizzero CAS, ecc.
- |1 Utilizzazioni di interesse pubblico: ad es. per scopi di ricerca e formazione, musei o depositi per scopi pubblici (comunali/cantionali).
- |1 Utilizzazioni nell'interesse di strategie di sviluppo cantonali o regionali: ad es. utilizzazioni a scopo di turismo sostenibile come offerte per la vendita di generi alimentari locali o per l'educazione ambientale.

La verifica della presenza di interesse per il cambiamento di destinazione da parte dell'ente pubblico (comuni, uffici cantonali) viene effettuata di norma nel quadro dell'esame preliminare svolto al fine di accertare la possibilità di cambiamento di destinazione di un oggetto (vedi pagine seguenti 6-7).

### Particolarità nel caso di monumenti storici militari<sup>10</sup>

I monumenti storici militari valutati "di importanza nazionale o regionale" devono essere conservati per i posteri in linea di principio nella loro forma originale. La possibilità di presentare progetti per il cambiamento di destinazione di monumenti storici che possano essere approvati è riservata a servizi idonei. Nei Grigioni si tratta di norma della fondazione storico-militare oppure di altre organizzazioni non-profit, istituzioni o fondazioni.

L'accompagnamento in materia di conservazione dei monumenti assicura la gestione a regola d'arte del monumento. A tale scopo il Cantone dei Grigioni, nei limiti delle sue possibilità, mette a disposizione anche mezzi finanziari. In caso di progetti di cambiamento di destinazione di monumenti storici, la procedura per il rilascio della licenza edilizia prevede uno stretto coordinamento tra il comune, l'UST-GR (nel caso di permessi EFZ) e il Servizio monumenti, nonché una valutazione generale riguardo all'impianto degno di protezione in questione.

### Responsabilità e obblighi particolari

Nel quadro del cambiamento di destinazione o del rilevamento di una costruzione o di un edificio, l'acquirente si assume anche la responsabilità nei confronti di terzi<sup>11</sup>.

Investimenti per risanamenti necessari, ad esempio a causa di siti contaminati, sono anch'essi a carico dell'acquirente. Laddove possibile le misure di risanamento soggette all'obbligo della licenza edilizia vanno incluse nella domanda di costruzione del cambiamento di destinazione, altrimenti devono essere trattate in una procedura per il rilascio della licenza edilizia successiva (sono fatti salvi relativi oneri<sup>12</sup> nella licenza edilizia o nel permesso EFZ per il cambiamento di destinazione di un oggetto militare).

<sup>10</sup> Secondo l'Inventario delle opere di combattimento e di condotta degne di essere conservate (ADAB) e l'Inventario degli edifici militari con valore monumentale (HOBIM) nel Cantone dei Grigioni.

<sup>11</sup> Art. 185 segg. del Codice svizzero delle obbligazioni (CO).

<sup>12</sup> Art. 90 LPTC.



## Procedura in tre fasi

### Fase 1:

#### Presentare la domanda di esame preliminare per la verifica della possibilità di cambiamento di destinazione

##### Chi presenta la domanda? A chi?

La **domanda di esame preliminare**<sup>13</sup> viene presentata da "armasuisse"; solamente in casi eccezionali, con esplicita approvazione di armasuisse, viene presentata dal potenziale acquirente stesso<sup>14</sup>. In caso di progetti di cambiamento di destinazione all'interno delle zone edificabili, la domanda di esame preliminare deve essere presentata al comune di ubicazione. In caso di progetti di cambiamento di destinazione al di fuori delle zone edificabili, la domanda di esame preliminare deve essere presentata all'UST-GR con copia al comune.

##### Quali documenti?

Per poter esaminare in modo esaustivo la possibilità di cambiamento di destinazione, sono indispensabili **sufficienti basi di valutazione**<sup>15</sup> relative all'oggetto in questione. In linea di principio alla domanda di esame preliminare devono essere allegati i seguenti documenti:

- 1 Piani di rilievo (spesso contenuti nelle schede di coordinamento delle costruzioni militari)
- 2 Fotografie degli oggetti (nel caso ideale sia dell'interno che dell'esterno)
- 3 Rappresentazione dello stato edilizio (testo e immagine)
- 4 Rappresentazione di eventuali carichi inquinanti (ad es. siti contaminati)
- 5 Informazioni sulla riutilizzazione civile auspicata con le eventuali misure edilizie necessarie e le modifiche dei confini desiderate
- 6 Ulteriori documenti rilevanti ai fini della decisione (a seconda dell'oggetto)

<sup>13</sup> Art. 41 OPTC.

<sup>14</sup> Art. 89 cpv. 3 LPTC.

<sup>15</sup> Art. 42 OPTC.

### Fase 2:

#### Verifica della domanda di esame preliminare da parte del comune/ dell'UST-GR

##### Scopo

L'esame preliminare serve in primo luogo a stabilire se l'oggetto militare interessato è soggetto a un **permesso per il cambiamento di destinazione** ai sensi del **principio del cambiamento di destinazione** oppure se un permesso deve essere negato in applicazione del principio di esclusione.

In secondo luogo l'esame preliminare serve a verificare la presenza di interesse per il cambiamento di destinazione da parte dell'ente pubblico (comuni, uffici cantonali), a meno che armasuisse non abbia già svolto questo accertamento di propria iniziativa.

##### Procedura

Il comune (nel caso di progetti all'interno della zona edificabile) o l'UST-GR (nel caso di progetti al di fuori della zona edificabile) verifica la domanda di esame preliminare secondo quanto previsto dalle disposizioni in materia di diritto edilizio e di pianificazione territoriale<sup>16</sup>, nonché tenendo conto dei tre principi rilevanti ai fini della valutazione validi nella gestione di oggetti militari (vedi p. 2-3).

Nel caso di un oggetto situato al di fuori delle zone edificabili, il comune prende posizione per iscritto nei confronti dell'UST-GR riguardo alla propria valutazione della possibilità di principio di procedere al cambiamento di destinazione nonché al proprio interesse a rilevare l'oggetto.

Il comune e l'UST procedono infine a una valutazione preliminare<sup>17</sup> a destinazione di armasuisse/del richiedente e di eventuali altri servizi coinvolti.

<sup>16</sup> Legislazione federale, cantonale e comunale in materia di pianificazione del territorio (LPT, OPT, LPTC, OPTC, legge edilizia) ed eventuali altri atti normativi rilevanti in materia di diritto edilizio e pianificazione.

<sup>17</sup> Art. 41 OPTC.

### Fase 3:

#### Presentare la domanda di costruzione al comune di ubicazione.

##### Domanda di costruzione

La **domanda di costruzione** (al di fuori delle zone edificabili: **domanda EFZ**) viene presentata da chi intende procedere al cambiamento di destinazione con il consenso di armasuisse. Il comune esamina la completezza della domanda<sup>20</sup> e in presenza di un progetto di cambiamento di destinazione che in linea di principio può essere autorizzato procede alla pubblicazione negli organi di pubblicazione ufficiali<sup>21</sup>. In caso di una domanda EFZ il comune la inoltra all'UST-GR unitamente alla propria valutazione<sup>22</sup>.

##### Licenza edilizia o permesso EFZ

Il comune / l'UST-GR esaminano la domanda sulla base delle disposizioni in materia del diritto edilizio e di pianificazione<sup>23</sup>.

Se reputa che la domanda possa essere autorizzata, il comune rilascia una licenza edilizia<sup>24</sup>, in caso di domanda EFZ sulla base di un previo permesso EFZ<sup>25</sup> rilasciato dall'UST. In caso di un esame preliminare positivo, di norma il rilascio del permesso è una formalità, fatti salvi rapporti e/o disposizioni legislative cambiati nel frattempo.

##### Conclusione della vendita

Sulla base della licenza edilizia del comune si procede alla vendita; il richiedente può cambiare la destinazione dell'oggetto militare.

<sup>20</sup> Art. 44 OPTC.

<sup>21</sup> Art. 45 OPTC.

<sup>22</sup> Art. 47 OPTC.

<sup>23</sup> Legislazione federale, cantonale e comunale in materia di pianificazione del territorio (LPT, OPT, LPTC, OPTC, legge edilizia) ed eventuali altri atti normativi rilevanti in materia di diritto edilizio e pianificazione.

<sup>24</sup> Art. 86 LPTC.

<sup>25</sup> Art. 87 LPTC.

##### Risultati

Se la **valutazione provvisoria**<sup>18</sup> è **negativa**, il comune o l'UST-GR motiva per iscritto la valutazione negativa ad armasuisse/al richiedente. Per la costruzione o l'impianto interessato entra quindi in considerazione la possibilità di procedere a un cambiamento di destinazione.

Se la **valutazione provvisoria**<sup>18</sup> è **positiva**, per la costruzione o l'impianto interessato entra in considerazione la possibilità di procedere a un cambiamento di destinazione. Su questa base, dopo l'approvazione di armasuisse, i futuri acquirenti possono presentare una **domanda di costruzione**<sup>19</sup> al comune (al di fuori delle zone edificabili tramite **domanda EFZ**<sup>19</sup>).

Il comune e l'UST fanno salva la possibilità di richiedere accertamenti di dettaglio eventualmente necessari prima della presentazione della domanda di costruzione, come ad es. colloqui, sopralluoghi oppure il coinvolgimento di servizi specializzati interessati al fine di chiarire ulteriori questioni giuridiche.

<sup>18</sup> Art. 86 KRG.

<sup>19</sup> Art. 87 KRG.

