**Decisione di accertamento**

**Scadenza del termine per [l'inizio dei lavori / l'ultimazione dei lavori]**

**Decadenza di misure di pianificazione limitate nel tempo (art. 19h cpv. 3 LPTC)**

1. In data […] gli aventi diritto di voto del Comune di […] hanno deciso la [revisione della pianificazione locale].
2. Con decreto n. […] del […] il Governo ha approvato la revisione della pianificazione locale.
3. Il decreto di approvazione del Governo e con esso la revisione della pianificazione locale sono passati in giudicato.
4. Stando a questa [pianificazione locale] passata in giudicato, in virtù dell'art. 19h cpv. 1 LPTC il Comune ha fatto dipendere [l'azzonamento / il cambiamento di destinazione / l'aumento della densità edificatoria] del fondo n. […] allo scopo di realizzare [il progetto concreto] dalla condizione che [i lavori di costruzione vengano avviati entro un termine di […][[1]](#footnote-1) a contare dal passaggio in giudicato della pianificazione] e/o [che la costruzione venga ultimata entro un termine di […][[2]](#footnote-2)].
5. Eventualmente (se è stata concessa una proroga del termine secondo l'art. 19h cpv. 2 LPTC):

Con decisione del […] il Comune ha prorogato il termine di edificazione nella misura seguente: «[*Il termine stabilito nel quadro della pianificazione locale per [l'inizio dei lavori / l'ultimazione dei lavori] viene prorogato; ciò significa che [occorre avviare i lavori di costruzione sul fondo n. […] entro un termine di […] dal passaggio in giudicato della pianificazione]. e/o: L'edificazione sul fondo n. […] deve essere ultimata entro un termine di […].*]»

1. Una bozza della presente decisione è stata inviata [al/alla proprietario/a del fondo oppure al/alla titolare del diritto di superficie] il […]. Entro il termine stabilito [il signor.../la signora...] ha presentato una presa di posizione nella quale ha spiegato in sostanza che […].

#### **Considerandi**

1. Secondo l'art. 19h cpv. 1 LPTC il Comune può far dipendere azzonamenti, cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria allo scopo di realizzare progetti concreti dalla condizione che i lavori di costruzione vengano avviati entro un termine adeguato stabilito dal comune stesso a contare dal passaggio in giudicato della pianificazione e che l'edificazione venga ultimata entro un termine adeguato stabilito dal comune stesso.
2. Con la pianificazione locale passata in giudicato in data […] il fondo n. […] [è passato da una zona non edificabile a una zona edificabile (azzonamento), ha cambiato destinazione/ha subito un aumento della densità edificatoria]. Tale [azzonamento/cambiamento di destinazione/aumento della densità edificatoria] è stato fatto dipendere dalla condizione che i lavori di costruzione vengano avviati entro un termine di […] a contare dal passaggio in giudicato della pianificazione e che la costruzione venga ultimata entro un termine di […].
3. Eventualmente (se è stata concessa una proroga del termine secondo l'art. 19h cpv. 2 LPTC):

Con decisione del […] passata in giudicato il Comune ha prorogato il termine nella misura seguente: «[*Il termine stabilito nel quadro della pianificazione locale per [l'inizio dei lavori / l'ultimazione dei lavori] viene prorogato; ciò significa che [occorre avviare i lavori di costruzione sul fondo n. […] entro un termine di […] dal passaggio in giudicato della pianificazione]. e/o: L'edificazione sul fondo n. […] deve essere ultimata entro un termine di […].*]»

1. Il termine per [l'inizio dei lavori/l'ultimazione dei lavori] ha iniziato a decorrere con il passaggio in giudicato della pianificazione, ovvero in data […] e [in considerazione della proroga del termine] è scaduto in data […]. [I lavori di costruzione sul fondo n. […] non sono quindi iniziati entro il termine previsto. Oppure: [L'edificazione sul fondo n. […] non è dunque stata ultimata entro il termine previsto in base al progetto edilizio approvato.]

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

Sulla base di quanto esposto si constata che il termine per [l'inizio dei lavori/l'ultimazione dei lavori] non è stato osservato [nonostante la proroga del termine] e che di conseguenza non è stata soddisfatta la condizione vincolata [all'azzonamento].

1. Se non viene rispettata la condizione vincolata alla pianificazione – nel presente caso il termine di edificazione – con l'accertamento passato in giudicato del mancato adempimento del termine di edificazione le misure di pianificazione limitate nel tempo e tutte le altre determinazioni a ciò correlate di pianificazione delle utilizzazioni decadono per legge in virtù dell'art. 19h cpv. 3 LPTC senza che sia dovuto un indennizzo e senza procedura del piano di utilizzazione. Sono fatti salvi eventuali indennizzi conformemente all'art. 19t e all'art. 19u LPTC.

Di conseguenza, con l'accertamento passato in giudicato del mancato adempimento del termine di edificazione decadono per legge [l'azzonamento / il cambiamento di destinazione / l'aumento della densità edificatoria] nonché tutte le altre determinazioni a ciò correlate di pianificazione delle utilizzazioni senza che sia dovuto un indennizzo e senza procedura del piano di utilizzazione. Sono fatti salvi eventuali indennizzi conformemente all'art. 19t e all'art. 19u LPTC.

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

#### **Decisione di accertamento**

1. Il termine per [l'inizio dei lavori / l'ultimazione dei lavori] non è stato rispettato [nemmeno tenendo conto della proroga del termine]; la condizione vincolata alla pianificazione locale passata in giudicato in data […], secondo cui [occorre avviare i lavori di costruzione sul fondo n. […] entro un termine di […] dal passaggio in giudicato della pianificazione] oppure [occorre ultimare l'edificazione sul fondo n. […] entro un termine di […] in base al progetto edilizio approvato] non è stata soddisfatta.
2. Per la stesura della presente decisione [dal/la proprietario/a fondiario/a / titolare del diritto di superficie] vengono riscossi emolumenti pari a CHF […].
3. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni, entro 30 giorni dalla comunicazione.
4. Nota:

Con il passaggio in giudicato della presente decisione di accertamento, [l'azzonamento / il cambiamento di destinazione / l'aumento della densità edificatoria] del fondo n. […] decade per legge senza che sia dovuto un indennizzo e senza procedura del piano di utilizzazione. Sono fatti salvi eventuali indennizzi conformemente all'art. 19t e all'art. 19u LPTC.[[3]](#footnote-3)

1. Comunicazione a:

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

Dopo il passaggio in giudicato della decisione di accertamento comunicazione a:

* Ufficio per lo sviluppo del territorio

Per il Comune

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

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

Comunicazione in data: […]

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

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

1. Il Comune stabilisce un termine adeguato nel quadro della pianificazione locale (art. 19h cpv. 1 LPTC). [↑](#footnote-ref-1)
2. Il Comune stabilisce un termine adeguato nel quadro della pianificazione locale (art. 19h cpv. 1 LPTC). [↑](#footnote-ref-2)
3. Non è possibile adottare rimedi giuridici contro questa conseguenza giuridica. [↑](#footnote-ref-3)