Comune di […]

[Indirizzo]

[NPA luogo]

 **Raccomandata**

[Proprietario/a del fondo]

[Indirizzo]

[NPA luogo]

[Luogo, data]

**Obbligo di costruire secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC – scadenza del termine – esclusione dalla zona edificabile secondo l'art. 19e LPTC**

**Possibilità di prendere posizione**

[Gentile signora …/Egregio signor …],

nel quadro della revisione [parziale] della [pianificazione locale], il Comune ha assegnato il fondo n. […] di sua proprietà a una zona edificabile. Secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC, i fondi assegnati a titolo di novità a una zona edificabile dopo il 1° aprile 2019 devono essere edificati entro un termine di [otto][[1]](#footnote-1) anni dal passaggio in giudicato dell'azzonamento. Per il rispetto del termine dell'obbligo di costruire risulta determinante l'inizio dei lavori. La decorrenza dei termini è sospesa se l'inizio dei lavori ritarda a causa di procedure d'impugnazione o per altri motivi che non sono imputabili al titolare dell'obbligo di costruire (art. 19c cpv. 4 LPTC).

Il passaggio in giudicato della revisione [parziale] della [pianificazione locale] è avvenuto in data […]. Di conseguenza l'edificazione del fondo n. […] avrebbe dovuto iniziare entro il [data].

Il Comune ha accertato che ad oggi i lavori sul fondo n. […] di Sua proprietà non sono ancora stati avviati. In base allo stato attuale delle conoscenze[[2]](#footnote-2) del Comune, anche il termine suppletorio è dunque presumibilmente scaduto inutilizzato. Per questa ragione il Comune intende emanare una decisione di accertamento con il contenuto seguente:

«*Non è stato dato seguito entro il termine previsto all'obbligo di costruire conformemente all'art. 19c cpv. 1 LPTC, secondo cui i fondi assegnati a titolo di novità a una zona edificabile dopo il 1° aprile 2019 devono essere edificati entro un termine di [otto] anni dal passaggio in giudicato dell'azzonamento*.»

Secondo l'art. 19e cpv. 1 LPTC, in caso di mancato adempimento entro i termini dell'obbligo di costruire il municipio può disporre l'esclusione del fondo dalla zona edificabile se ciò risulta giustificato sotto il profilo pianificatorio. L'esclusione avviene senza che sia dovuto un indennizzo. Sono fatti salvi eventuali indennizzi conformemente all'art. 19t e all'art. 19u LPTC (art. 19e cpv. 2 LPTC).

In virtù dell'art. 19e cpv. 1 LPTC, in seguito al mancato adempimento entro i termini dell'obbligo di costruire il Comune intende disporre l'esclusione del fondo n. […] dalla zona edificabile con una decisione dal tenore seguente:

«*In virtù dell'art. 19e cpv. 1 LPTC il Comune esclude il fondo n. […] dalla zona edificabile in seguito al mancato adempimento entro i termini dell'obbligo di costruire conformemente all'art. 19c cpv. 1 LPTC. Il fondo viene attribuito alla [zona agricola]*».

Le viene concessa la possibilità di inoltrare una **presa di posizione** in merito entro 14 giorni[[3]](#footnote-3) dalla ricezione del presente scritto.

Cordiali saluti

Comune di […]

…………………………………… ……………………………………

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

Indicazione d'uso: questo modello rappresenta uno strumento ausiliario del Cantone. Le formulazioni contenute in questo modello hanno mero carattere di proposta. I passaggi di testo che devono essere integrati o precisati da parte del Comune vengono resi individuabili con i segnaposto messi tra parentesi quadre […] e si trovano su sfondo grigio.

1. Nel quadro dell'ordinamento base i comuni possono abbreviare questo termine oppure prolungarlo fino a un massimo di dieci anni (art. 19c cpv. 2 LPTC). [↑](#footnote-ref-1)
2. È importante considerare che la decorrenza dei termini è sospesa se l'inizio dei lavori o l'ultimazione dei lavori ritardano per motivi che non sono imputabili al titolare dell'obbligo di costruire (art. 19c cpv. 4 LPTC). [↑](#footnote-ref-2)
3. In presenza di motivi sufficienti, il termine può essere prorogato. [↑](#footnote-ref-3)