

# Mobilitazione di terreni edificabili e compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione

Manuale per la prassi di  
attuazione nel Cantone dei  
Grigioni

Febbraio 2025

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





# Impressum

## Editore

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST-GR)  
Ringstrasse 10, 7001 Coira  
Tel. 081 257 23 23  
E-mail: info@are.gr.ch

## Con la collaborazione di

Adrian Cadosch, UST-GR  
Carlo Decurtins, DEPS (fino al 2022)  
Daniel Gillardon, DEPS  
Toni Broder, UST-GR (fino al 2022)  
Vera Büch, DEPS

## Layout e fotografie

Markus Bär, UST-GR  
Comet Photoshopping GmbH, Dieter Enz  
Andrea Badrutt, Coira

## Data del documento

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Gennaio 2022  | 1 <sup>a</sup> versione pubblica |
| Ottobre 2023  | 2 <sup>a</sup> versione pubblica |
| Febbraio 2025 | 3 <sup>a</sup> versione pubblica |

## Modifiche

2<sup>a</sup> versione pubblica

Nuovo layout con diverse piccole correzioni e precisazioni  
Introduzione di una versione in lingua italiana

3<sup>a</sup> versione pubblica

Diverse piccole correzioni e precisazioni

Adeguamento delle spiegazioni relative all'art. 19c cpv. 1 LPTC – obbligo di costruire

Adeguamento delle spiegazioni relative all'art. 19t LPTC – rimborso di spese di urbanizzazione (incl. GApp E6) integrazione delle spiegazioni relative all'art. 19v LPTC – transazioni stipulate

# Sommario

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Prefazione</b>  | <b>1</b>  |
| <br>   |           |
| <b>1. Osservazioni introduttive</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1. Mobilitazione di terreni edificabili e compensazione del plusvalore quali elementi centrali della LPT 1   | 3         |
| 1.2. Informazioni generali relative alla mobilitazione di terreni edificabili                                  | 3         |
| 1.3. Informazioni generali relative alla compensazione del plusvalore  | 7         |
| <br>   |           |
| <b>2. Processi procedurali per l'attuazione di MTE/TPV</b>   | <b>13</b> |
| 2.1. Fase 1: elaborazione del progetto di pianificazione dell'utilizzazione; procedura d'esame preliminare     | 13        |
| 2.2. Fase 2: procedura di partecipazione e decisione comunale  | 16        |
| 2.3. Fase 3: procedure dopo l'approvazione della pianificazione delle utilizzazioni                            | 19        |
| <br>   |           |
| <b>3. Spiegazioni relative agli articoli della LPTC che riguardano la mobilitazione di terreni edificabili</b> | <b>23</b> |
| Art. 19 Politica fondiaria e dei terreni edificabili attiva  | 23        |
| Art. 19a Misure in generale  | 25        |
| Art. 19b Garanzia contrattuale della disponibilità di zone edificabili   | 29        |
| Art. 19c Garanzia legislativa della disponibilità in caso di azzonamenti                                       |           |
| 1. Obbligo di costruire  | 30        |
| Art. 19d 2. Diritto di compera del comune  | 33        |
| Art. 19e Esclusione dalla zona edificabile   | 38        |
| Art. 19f 4. Altri provvedimenti  | 39        |
| Art. 19g Garanzia legislativa della disponibilità in caso di zone edificabili esistenti                        | 40        |
| Art. 19h Azzonamento limitato nel tempo  | 44        |
| <br>   |           |
| <b>4. Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (compensazione del plusvalore)</b>  | <b>49</b> |
| Art. 19i Tassa sul plusvalore 1. Assoggettamento alla tassa  | 49        |
| Art. 19j 2. Fattispecie di tassazione  | 53        |
| Art. 19k 3. Insorgenza e calcolo, costi della perizia  | 61        |
| Art. 19l 4. Ammontare della tassa  | 67        |
| Art. 19m 5. Accertamento della tassa, rincaro  | 71        |

|   |     |
|---|-----|
| Art. 19n 6. Esigibilità della tassa   | 77  |
| Art. 19o 7. Riscossione della tassa esigibile                                       | 80  |
| Art. 19p 8. Attribuzione dei proventi legati alla tassa                             | 82  |
| Art. 19q 9. Scopo di utilizzazione del fondo cantonale                              | 84  |
| Art. 19r 10. Scopi di utilizzazione del fondo comunale                              | 87  |
| Art. 19s Indennizzo di svantaggi di pianificazione 1. Espropriazione materiale      | 92  |
| Art. 19t 2. Rimborso di spese di urbanizzazione                                     | 97  |
| Art. 19u 3. Restituzione di tasse sul plusvalore versate                            | 99  |
| Art. 19v Condizioni, modalità, competenza   | 100 |
| Art. 19w Autorità comunale competente, menzioni e iscrizione nel registro fondiario | 103 |

## **5. Guide d'applicazione** **107**

|  |     |
|--|-----|
| 5.1. Aspetti generali, rapporto di pianificazione e di partecipazione nonché accordi   | 107 |
| 5.2. GMobilizzazione di terreni edificabili (MTE)  | 119 |
| 5.3. Compensazione del plusvalore (TPV)  | 121 |
| 5.4. Guide d'applicazione relative alle notificazioni per l'iscrizione nel registro fondiario concernenti obbligo di edificazione, tassa sul plusvalore e ipoteche | 124 |
| 5.5. Richieste di indennizzo di privati; diritti di finanziamento dei comuni nei confronti del fondo cantonale della tassa sul plusvalore                          | 125 |

## **6. Esempio di prescrizioni facoltative nella legge edilizia dei comuni (MLE con spiegazioni)** **126**

## **7. Elenchi** **127**

|   |     |
|---|-----|
| 7.1. Indice delle figure  | 127 |
| 7.2. Elenco generale delle abbreviazioni                                    | 128 |
| 7.3. Elenco delle abbreviazioni degli atti normativi                        | 130 |
| 7.4. Materiali  | 131 |
| 7.5. Guide d'applicazione   | 131 |
| 7.6. Disposizioni modello per leggi edilizie comunali (MLE con spiegazioni) | 131 |

La mobilitazione di terreni edificabili e la compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione sono stati gli elementi centrali della revisione parziale della legge federale sulla pianificazione del territorio (legge sulla pianificazione del territorio, LPT; RS 700) decisa dal Parlamento federale il 15 giugno 2012, confermata dal Popolo il 3 marzo 2013 ed entrata in vigore il 1° maggio 2014.

Questi due elementi principali della revisione parziale della LPT (di seguito: LPT 1) sono oggetto della revisione parziale della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC; CSC 801.100) entrata in vigore il 1° aprile 2019. La LPTC è stata integrata da nuove disposizioni relative alla mobilitazione di terreni edificabili (art. 19-19h LPTC), con nuove disposizioni relative alla compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione e da una disposizione transitoria comune.

Il presente manuale è incentrato sulle spiegazioni in merito alle singole nuove disposizioni della LPTC e alle relative procedure e guide d'applicazione (capitoli 2-5).

Il manuale è una guida d'applicazione ed è destinato in primo luogo ai comuni competenti per l'esecuzione e ai loro uffici di pianificazione. Contiene inoltre modelli e informazioni utili per i privati. Il manuale mira a concretizzare e ad attuare i contenuti e le procedure stabiliti a livello di legge e di ordinanza e intende promuovere una prassi di attuazione uniforme e conforme al diritto e contribuisce così alla realizzazione degli obiettivi stabiliti nel LPT1.

Se necessario il manuale sarà aggiornato e completato. I comuni saranno informati via e-mail in merito ad adeguamenti importanti.

Tutte le guide d'applicazione per comuni e privati menzionate sono disponibili online in formato PDF e/o Word o Excel. La versione più attuale del manuale e delle guide sono disponibili sul sito web dell'ARE-GR ([www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch)).

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni







# 1. Osservazioni introduttive

3

## 1.1. Mobilitazione di terreni edificabili e compensazione del plusvalore quali elementi centrali della LPT 1

Le nuove prescrizioni relative alla **mobilitazione di terreni edificabili** in sostanza hanno lo scopo di garantire la disponibilità (soggettiva) di terreni edificabili e di evitare dunque la tesaurizzazione di terreni edificabili. Si tratta di un fattore centrale per uno sfruttamento parsimonioso del suolo e argina al contempo l'estensione del comprensorio insediativo in aperta campagna.

La **compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione** consiste da un lato in un adeguato prelievo (parziale) del plusvalore registrato dal suolo quale conseguenza delle misure pianificatorie dello Stato come ad es. azzonamenti, cambiamenti di destinazione e aumenti della densità edificatoria. Alla base di questo prelievo adeguato vi sono riflessioni legate al concetto di equità. D'altro lato si tratta di un indennizzo statale della minusvalenza registrata dal suolo e dovuta a provvedimenti pianificatori come ad es. dezonamenti; un indennizzo conformemente a LPT, LPTC e alla legislazione sulla pianificazione del territorio di tutti i Cantoni di principio entra in considerazione solo se il provvedimento pianificatorio soddisfa i presupposti di una cosiddetta **espropriazione materiale** sviluppati nella giurisprudenza del Tribunale federale.

## 1.2. Informazioni generali relative alla mobilitazione di terreni edificabili

### 1.2.1. Significato della mobilitazione di terreni edificabili

Le zone edificabili devono essere definite in modo tale da soddisfare il fabbisogno prevedibile per i prossimi 15 anni (art. 15 cpv. 1 LPT). Conformemente all'art. 15 cpv. 2 LPT, le zone edificabili troppo grandi devono essere espressamente ridotte. Calcolando la dimensione delle zone edificabili i comuni di principio devono considerare tutte le riserve d'utilizzazione, ossia tutte le superfici di zone edificabili che sono giuridicamente edificabili ma che ciononostante finora non sono state ancora edificate (art. 15 cpv. 4 lett. b LPT). Fatta questa premessa, è opportuno adottare provvedimenti incisivi affinché le zone edificabili siano utilizzate conformemente alla loro destinazione nei tempi previsti (art. 15 cpv. 4 lett. d e art. 15a LPT). Fino a quando un comune non avrà adottato dei provvedimenti in tal senso di principio non potrà procedere a nuovi azzonamenti.

Uno degli obiettivi principali della LPT 1 era ottenere una maggiore mobilitazione delle zone edificabili. Se un fondo viene assegnato a una zona edificabile, questo deve anche essere edificato entro un determinato periodo. Ciò non è però sempre il caso. Esistono superfici di zone edificabili che rimangono non edificate per molti anni sia perché presentano un'urbanizzazione insufficiente, sia a causa della tesaurizzazione di terreni edificabili.

L'evoluzione descritta ha come conseguenza che – nonostante le notevoli riserve di zone edificabili non edificate – i comuni dovrebbero assegnare continuamente nuove superfici agricole situate ai margini degli insediamenti alla zona edificabile per soddisfare la richiesta di terreni edificabili. Questo comporta una graduale estensione delle zone edificabili in aperta campagna con le relative conseguenze per agricoltura e paesaggio. La LPT 1 pone un freno a tale evoluzione prescrivendo espressamente che i terreni edificabili tesaurizzati debbano essere computati nel calcolo delle riserve di zone edificabili massime ammesse alla stregua dei fondi disponibili sul mercato dei terreni edificabili (art. 15 cpv. 4 lett. b LPT).

Fatta questa premessa, da un lato con la LPT 1 in caso di azzonamenti i comuni sono tenuti a garantire la disponibilità dei fondi sul piano giuridico per lo scopo edilizio previsto affinché il problema legato alla tesaurizzazione non emerga (più) almeno per quanto riguarda le nuove zone edificabili (art. 15 cpv. 4 lett. d LPT). D'altro lato anche per le zone edificabili esistenti devono essere adottati dei provvedimenti per far sì che siano disponibili sul mercato dei terreni edificabili e contribuiscano così a soddisfare la richiesta di terreni edificabili (art. 15a LPT). Non è auspicabile che proprietarie o proprietari di fondi senza intenti edificatori abbiano la facoltà di creare lacune durature in punti centrali delle zone edificabili.

### 1.2.2. Concezione della regolamentazione della mobilitazione di terreni edificabili nella LPTC

In base alla situazione di partenza descritta in precedenza, la LPTC nella versione della revisione parziale del 25 ottobre 2018, in vigore dal 1° aprile 2019, distingue due casi: da un lato l'**azzonamento**, ovvero la delimitazione di nuove zone edificabili su terreni che finora non appartenevano a tali zone. Dall'altro **zone edificabili esistenti**, ovvero zone edificabili trasferite dalla pianificazione delle utilizzazioni precedente a quella attuale (zone edificabili secondo il diritto anteriore).

In questo contesto la regolamentazione della mobilitazione di terreni edificabili nella LPTC presenta i seguenti punti chiave:

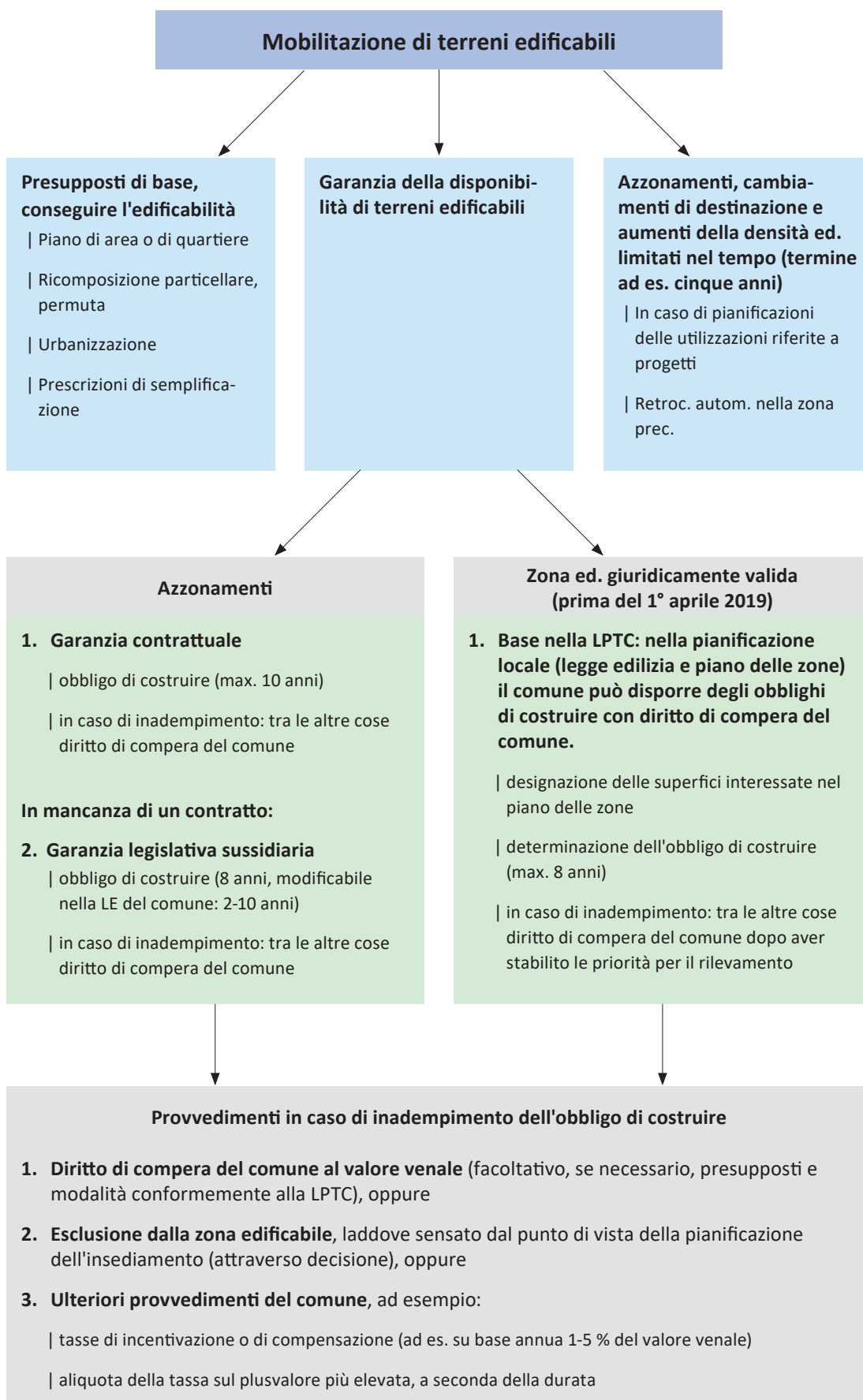
- a. obbligo dei comuni di creare le condizioni quadro necessarie (art. 19a LPTC) affinché le zone edificabili possano essere edificate tempestivamente (piano di quartiere, urbanizzazione, ricomposizione particellare, eliminazione di altre circostanze che rappresentano un impedimento, ecc.);
- b. garanzia dell'obbligo di costruire in caso di **nuovi azzonamenti** pena sanzioni in caso di mancato adempimento attraverso:
  - | la creazione di una base legislativa nella LPTC affinché l'obbligo di costruire (comprese le sanzioni in caso di mancato adempimento) possa essere pattuito contrattualmente tra comune e proprietarie o proprietari di fondi (art. 19b LPTC);
  - | il radicamento di un obbligo legislativo di costruire direttamente nella LPTC per il caso in cui non sia possibile raggiungere un accordo contrattuale (art. 19c LPTC), compresa la regolamentazione delle sanzioni qualora l'obbligo di costruire non venga adempiuto (termine di edificazione di otto anni con possibilità di deroga nella legge edilizia comunale;



sanzioni: diritto di compera del comune secondo l'art. 19d LPTC, esclusione dalla zona edificabile secondo l'art. 19e LPTC o altre sanzioni conformemente all'art. 19f LPTC che possono essere previste su base facoltativa nella legge edilizia del comune);

- c. garanzia dell'obbligo di costruire in caso di zone edificabili esistenti pena sanzioni in caso di mancato adempimento attraverso:
  - | la creazione di una base legislativa nella LPTC che dia ai comuni gli strumenti giuridici per inserire nella pianificazione locale un obbligo di costruire (anche) per zone edificabili **esistenti**, compresa una regolamentazione delle sanzioni qualora l'obbligo di costruire non dovesse essere adempiuto (art. 19g LPTC). L'**incarico ai comuni** di introdurre obblighi di costruire (anche) per zone edificabili esistenti è vincolante per le autorità in base al PDC-INS, cap. 5.2.
- d. creazione di una base legislativa nella LPTC che dia ai comuni gli strumenti giuridici per introdurre lo strumento di azzonamenti, cambiamenti di destinazione e aumenti della densità edificatoria limitati nel tempo in caso di pianificazioni delle utilizzazioni riferite a un progetto quale misura di mobilitazione alternativa (art. 19h LPTC; pianificazioni limitate nel tempo con decadenza automatica degli azzonamenti o determinazioni dei piani dopo la scadenza inutilizzata del termine).

### 1.2.3. Rappresentazione schematica del concetto di mobilitazione di terreni edificabili





## 1.3. Informazioni generali relative alla compensazione del plusvalore

### 1.3.1. Importanza della compensazione del plusvalore

Lo strumento della compensazione del plusvalore si fonda su riflessioni legate al concetto di equità. I vantaggi derivanti dalla pianificazione sono l'esito di un'azione dello Stato. Se si migliorano le possibilità di utilizzazione su un fondo – e dunque i ricavi che si possono generare – un terreno acquista valore. I fondi provenienti ad es. dalla zona agricola che vengono azzonati in una zona edificabile conseguono regolarmente importanti plusvalori di diverse centinaia di franchi al metro quadro. Per una particella edificabile nella media di ca. 600 m<sup>2</sup> il plusvalore di pianificazione può ammontare facilmente a centinaia di migliaia di franchi. Finora le proprietarie o i proprietari di fondi potevano sempre conservare integralmente questi utili derivanti dalla pianificazione – fatta salva un'eventuale imposta sugli utili da sostanza immobiliare. Ora devono invece rinunciare a una parte di questi utili a favore dell'ente pubblico sotto forma di una tassa, ciò che appare equo visto che le proprietarie o i proprietari di fondi non hanno dovuto fare nulla per ottenere questo plusvalore.

La tassa sul plusvalore (TPA) può anche contribuire al raggiungimento degli obiettivi di pianificazione territoriale centrale, come la mobilitazione di terreni edificabili. Questo vale soprattutto quando il motivo della riscossione della tassa è la vendita del terreno. Se la tassa viene aggiunta al prezzo di acquisto, è probabile che la volontà di costruire sul terreno acquisito aumenti di conseguenza.

Poiché i proventi della tassa sono destinati principalmente a finanziare i costi di riorganizzazione, lo strumento sostiene in ultima analisi il raggiungimento di dimensioni delle zone edificabili conformi alla legge federale. Le riduzioni delle dimensioni delle zone edificabili tendono ad essere agevolate se c'è la prospettiva che possano essere compensate.

### 1.3.2. Punti chiave della regolamentazione della compensazione del plusvalore nella LPTC

La regolamentazione della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione nella LPTC si fonda sui principi e sui pilastri seguenti:

- a. **La compensazione del vantaggio trova applicazione in caso di azzonamenti attraverso lo strumento della tassa sul plusvalore accertata in modo unilaterale dall'autorità**  
Nell'interesse di un'attuazione uniforme e conforme al principio dell'uguaglianza giuridica, le soluzioni contrattuali non sono più ammesse in relazione alla fattispecie di tassazione dell'azzonamento previsto dalla LPTC. Le soluzioni contrattuali continueranno ad essere ammissibili (anche in futuro) solo per le altre fattispecie di tassazione di competenza dei comuni come cambiamenti di destinazione e aumenti della densità edificatoria.
- b. **Solo i plusvalori derivanti da azzonamenti sono assoggettati all'obbligo di versare la tassa sul plusvalore in base al diritto cantonale. La tassa ammonta al 30 % del plusvalore, i comuni possono tuttavia aumentare (in determinate circostanze anche ridurre) questa percentuale.** Nei Grigioni le tasse sui plusvalori dovuti a ulteriori fattispecie di tassazione

come cambiamenti di destinazione e aumenti della densità edificatoria entrano dunque in considerazione solo se i comuni lo prevedono espressamente nelle proprie leggi edilizie; essi possono stabilire autonomamente le relative aliquote della tassa (art. 19j cpv. 2 e 19l cpv. 4 LPTC).

**c. La sovranità fiscale spetta al comune; è indispensabile istituire un controlling**

La tassa viene accertata dai comuni (al momento del passaggio in giudicato della pianificazione che comporta un aumento del valore) e riscossa al momento della vendita del terreno o quando viene rilasciata la licenza per l'edificazione del fondo.

Poiché tra l'accertamento e l'esigibilità possono trascorrere molti anni, per quanto riguarda l'obbligo di versare la tassa sul plusvalore i comuni devono istituire un controlling e di conseguenza dal punto di vista organizzativo devono garantire che la persona o le persone che in seno al comune sono responsabili per la TPV e il Cantone vengano informati anche dopo molti anni quando per un fondo con un obbligo di TPV menzionato a registro fondiario viene rilasciata una licenza edilizia o se un fondo di questo tipo viene alienato.

**d. La LPTC prevede un meccanismo di compensazione intercomunale tra comuni a forte crescita e comuni a crescita più debole**

I proventi derivanti dalla tassa vengono generati soprattutto nei comuni a forte crescita, secondo il PDC-INS nei comuni a crescita più debole si procede per contro prevalentemente alla riduzione della zona edificabile che nel caso di un'espropriazione materiale questi sono tenuti a indennizzare.

**e. Fondo cantonale per l'attuazione della compensazione intercomunale**

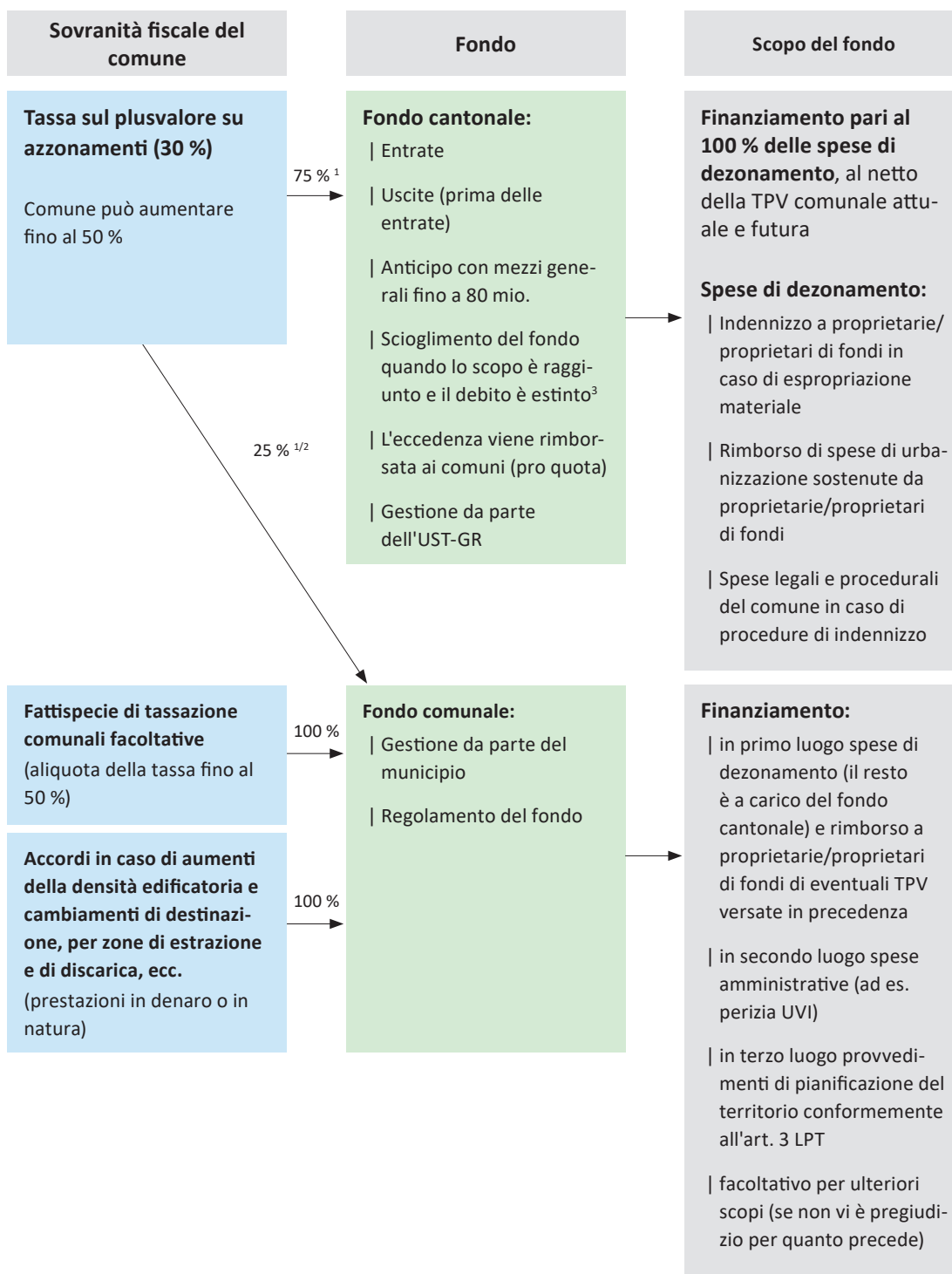
Il fondo cantonale serve esclusivamente per finanziare le spese di dezonamento dei «comuni che procedono alla riduzione della zona edificabile». Esso viene alimentato con il 75 % dei proventi derivanti dalla tassa dei comuni «che procedono agli azionamenti». Con esso viene finanziato il 100 % delle spese di dezonamento dei comuni «che procedono alla riduzione della zona edificabile». I comuni che si troveranno a sostenere spese di dezonamento sono tra 60 e 70. L'importo esatto delle spese di dezonamento dipende da diversi fattori incerti e non influenzabili come ad esempio l'entità esatta e il prezzo del terreno da dezonare nonché dalla giurisprudenza relativa all'espropriazione materiale.

Potrebbe anche verificarsi la situazione che le uscite potrebbero verificarsi prima delle entrate. Le spese di dezonamento dovrebbero risultare prevalentemente tra il 2025 e il 2035 a seconda delle scadenze nelle pianificazioni locali nel PDC-INS. Le entrate nel fondo dovrebbero per contro rimanere a un livello costante e relativamente basso per un periodo prolungato fino al 2050-2055 circa.

**f. La compensazione degli svantaggi si limita ai casi in cui la misura di pianificazione coincide con una cosiddetta espropriazione materiale**

In linea con la situazione di diritto in praticamente tutti gli altri Cantoni, gli svantaggi di pianificazione conformemente all'art. 19s LPTC vengono indennizzati solo se è soddisfatta la fattispecie dell'espropriazione materiale. In ogni caso – e dunque anche in assenza di un'espropriazione materiale – conformemente agli art. 19t e 19u LPTC le persone interessate dal dezonamento a determinate condizioni hanno perlomeno diritto al rimborso di spese di urbanizzazione già sostenute e alla restituzione di una tassa sul plusvalore versata in precedenza.





<sup>1</sup> La quota cantonale pari al 75 % si calcola in base all'aliquota della tassa cantonale pari al 30 % (proventi supplementari dovuti ad aumenti dell'aliquota sono destinati al comune)

<sup>2</sup> Dopo lo scioglimento del fondo cantonale il 100 % dei proventi della TPV derivanti da azionamenti confluisce nel fondo comunale

<sup>3</sup> Dopo 30-40 anni (stima!). Il momento dipende: dalla giurisprudenza relativa all'espropriazione materiale (restrittiva o liberale), dall'entità dei dezonamenti/dei prezzi dei terreni, dall'entità e tempistica degli azionamenti assoggettati alla tassa, dal momento dell'esigibilità della TPV

### 1.3.3. Elementi essenziali della procedura per la tassa sul plusvalore

- a. L'**autorità competente** per l'accertamento della tassa sul plusvalore e per la relativa riscossione quando diviene esigibile è il municipio. L'intera procedura legata alla tassa sul plusvalore inizia con la revisione della pianificazione locale e si conclude con l'edificazione o l'alienazione delle singole particelle edificabili.
- b. Una **perizia di valutazione dell'Ufficio per le valutazioni immobiliari (UVI)** è la base per la decisione di tassazione relativa alla tassa sul plusvalore. Il comune chiede la perizia a proprie spese, di principio prima dell'esposizione di partecipazione relativa alla pianificazione locale. Le proprietarie o i proprietari di fondi interessati vengono informati al riguardo. La perizia di valutazione può essere impugnata solo sulla base della decisione di tassazione.
- c. Dopo il passaggio in giudicato dell'approvazione della misura di pianificazione il comune emana la/le **decisione/i di tassazione** definitiva/e dopo aver sentito le persone interessate. L'approvazione della misura di pianificazione avviene solo a condizione che la tassa venga effettivamente accertata (riserva di approvazione secondo l'art. 19m cpv. 2 LPTC).
- d. Non appena la decisione di tassazione è passata in giudicato il municipio ordina all'ufficio del registro fondiario di menzionare l'assoggettamento alla tassa (compreso l'ammontare della tassa) per i fondi interessati. Già nella decisione di tassazione il municipio ordina inoltre all'ufficio del registro fondiario di iscrivere il diritto di pegno legale per il fondo assoggettato alla tassa allo scopo di garantire la pretesa del credito fiscale.
- e. La tassa diventa **esigibile nel momento dell'edificazione** del fondo (passaggio in giudicato della licenza edilizia) o al momento della **sua alienazione**. Il comune emette la fattura o emana la decisione di fatturazione alle persone assoggettate quando la tassa diviene esigibile. Il termine di pagamento è di 60 giorni. In relazione alla tassa possono essere riscossi anche interessi di mora e vi è la possibilità di dilazione per casi di rigore.
- f. Il servizio specializzato (Ufficio per lo sviluppo del territorio; UST-GR) riceve una comunicazione relativa alle fatture del comune e fattura a sua volta al comune la **quota cantonale pari al 75 %** della tassa sul plusvalore derivante da azzonamenti. L'Ufficio accredita gli importi in entrata al fondo cantonale.
- g. L'UST-GR gestisce il fondo cantonale per il periodo necessario e previsto ed evade le **domande di finanziamento dei comuni** per coprire le spese di dezonamento.



### 1.3.4. Struttura delle regolamentazioni nella LPTC per la compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione

#### Compensazione di vantaggi derivanti dalla pianificazione: dieci articoli

|               |     |   |
|---------------|-----|---|
| Art. 19i LPTC | 1.  | Assoggettamento alla tassa                  |
| Art. 19j LPTC | 2.  | Fattispecie di tassazione                   |
| Art. 19k LPTC | 3.  | Insorgenza e calcolo, costi della perizia   |
| Art. 19l LPTC | 4.  | Ammontare della tassa                       |
| Art. 19m LPTC | 5.  | Accertamento della tassa, rincaro           |
| Art. 19n LPTC | 6.  | Esigibilità della tassa                     |
| Art. 19o LPTC | 7.  | Riscossione della tassa esigibile           |
| Art. 19p LPTC | 8.  | Attribuzione dei proventi legati alla tassa |
| Art. 19q LPTC | 9.  | Scopo di utilizzazione del fondo cantonale  |
| Art. 19r LPTC | 10. | Scopi di utilizzazione del fondo comunale   |

#### Indennizzo di svantaggi di pianificazione: tre articoli

|               |    |  |
|---------------|----|--|
| Art. 19s LPTC | 1. | Espropriazione materiale                     |
| Art. 19t LPTC | 2. | Rimborso di spese di urbanizzazione          |
| Art. 19u LPTC | 3. | Restituzione di tasse sul plusvalore versate |

#### Diritti di finanziamento dei comuni: un articolo

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Art. 19v LPTC | Condizioni, modalità, competenza |
|---------------|----------------------------------|

#### Disposizione comune: un articolo

|               |  |
|---------------|--|
| Art. 19w LPTC | Autorità comunale competente, menzioni e iscrizione nel registro fondiario |
|---------------|--|







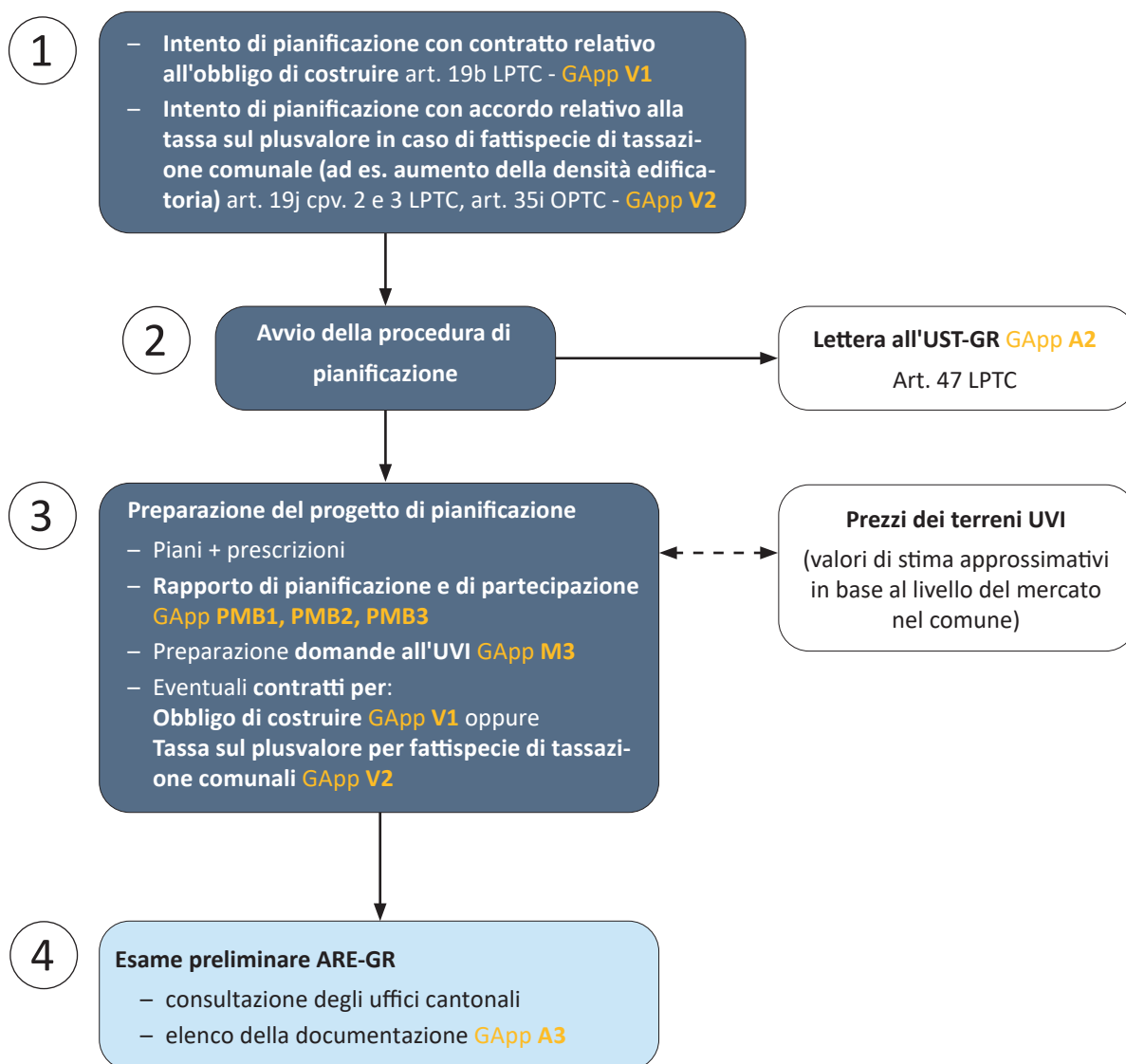
## 2. Processi procedurali per l'attuazione di MTE/TPV

13

I seguenti passaggi sono considerati la «procedura ideale» per un'attuazione conforme al diritto della MTE e della TPV.

### 2.1. Fase 1: elaborazione del progetto di pianificazione dell'utilizzazione; procedura d'esame preliminare

#### 2.1.1. Quattro passaggi e rappresentazione schematica della fase 1



Per l'integrazione nella procedura globale vedi GApp A1 (schema generale)



## I quattro passaggi in dettaglio

- ① Chiarimento degli intenti di pianificazione. In caso di azzonamenti, eventuale elaborazione di contratti che prevedono un obbligo di costruire (quale variante rispetto all'obbligo legislativo di costruire valido in via sussidiaria). In caso di cambiamenti di destinazione o di aumenti della densità edificatoria si aggiunge eventualmente l'elaborazione di accordi che prevedono la compensazione del plusvalore.
- ② Avvio della procedura di pianificazione con relativa informazione all'UST-GR.
- ③ Elaborazione dell'intero progetto di pianificazione: piani, prescrizioni (leggi edilizie; LE), panoramica di eventuali contratti già esistenti con proprietarie o proprietari di fondi, preparazione di domande all'UVI per la perizia di valutazione dei terreni con e senza misura di pianificazione, elaborazione del rapporto di pianificazione e di partecipazione (RPP) con allegati per l'esame preliminare, ecc.

**Parallelamente:** primi accertamenti presso l'UVI in merito ai prezzi al metro quadro di terreni del tipo interessato (informazione in merito a valori di stima approssimativi in base al livello del mercato nel comune interessato). Inviare l'elenco con le superfici e le zone interessate nelle singole frazioni nonché i piani necessari all'indirizzo [info@aib.gr.ch](mailto:info@aib.gr.ch) con l'**indicazione:** «Valori di stima approssimativi per la tassa sul plusvalore».

- ④ Inoltro del progetto di pianificazione all'UST-GR per l'esame preliminare

### 2.1.2. Indicazioni e spiegazioni nel RPP

Nel RPP il comune spiega se per i singoli azzonamenti sussiste un assoggettamento alla tassa ai sensi dell'art. 19i LPTC oppure se è possibile rinunciare a riscuotere una tassa sul plusvalore. Questo ad esempio è il caso se lo scopo della pianificazione consiste nell'adempimento di un compito di diritto pubblico (in base all'art. 19i cpv. 5 LPTC) oppure se il plusvalore è evidentemente inferiore a 20 000 franchi (art. 19i cpv. 6 LPTC). Nel RPP devono anche essere presentati tutti gli altri elementi della pianificazione che danno origine a un assoggettamento alla tassa sul plusvalore in seguito a eventuali fattispecie di tassazione comunali conformemente all'art. 19j cpv. 2 e 3 LPTC nonché le misure previste tra tutte quelle offerte dalla mobilitazione di terreni edificabili (conformemente alla LPTC e al PDC-INS).

A questo scopo sono d'aiuto le **GApp PMB1** (elementi di testo per il RPP), **PMB2** (esempio di rappresentazione dei piani quale panoramica di azzonamenti e dezonamenti) e **PMB3** («Elenco particelle in caso di azzonamenti» con indicazioni dettagliate in merito a TPV e MTE).

Nella **GApp A3** è elencata tutta la documentazione necessaria per la procedura d'esame preliminare.

### 2.1.3. Indicazioni relative all'applicabilità delle guide d'applicazione PMB2 e PMB3

Le **GApp PMB2** e **PMB3** sono funzionali all'attuazione integrale e conforme al diritto delle regolamentazioni relative alla MTE e alla TPV. Per le autorità comunali e cantonali queste basi rappresentano degli ausili per le attività di verifica e di conseguenza devono essere inoltrate all'UST-GR nella loro integralità per l'esame preliminare (e in seguito per la preparazione dell'approvazione).

La **GApp PMB2** contiene un esempio di rappresentazione dei piani che spiega come in un piano allegato debbano essere rappresentati i principali azzonamenti, comprese le indicazioni relative ad assoggettamento alla tassa e disciplina della disponibilità, nonché i principali dezonamenti.

Nella **GApp PMB3** («Elenco particelle in caso di azzonamenti») devono essere indicati tutti gli azzonamenti in ordine crescente per numero di particella con indicazioni relative alla tassa sul plusvalore e alle misure di mobilitazione di terreni edificabili. Le indicazioni devono essere fornite indipendentemente dalle dimensioni della superficie azzonata interessata e dal fatto se l'azzoneamento dà effettivamente origine a un plusvalore e se viene riscossa una tassa sul plusvalore. Per ragioni legate alla protezione dei dati la **GApp PMB3** non può in nessun caso essere pubblicata nel quadro dell'esposizione di partecipazione e di ricorso. Questo elenco deve essere inoltrato esclusivamente all'UST-GR quale base per le attività di esame. **Delle istruzioni relative all'elenco PMB3 si possono trovare da pagina 107 del presente manuale.**

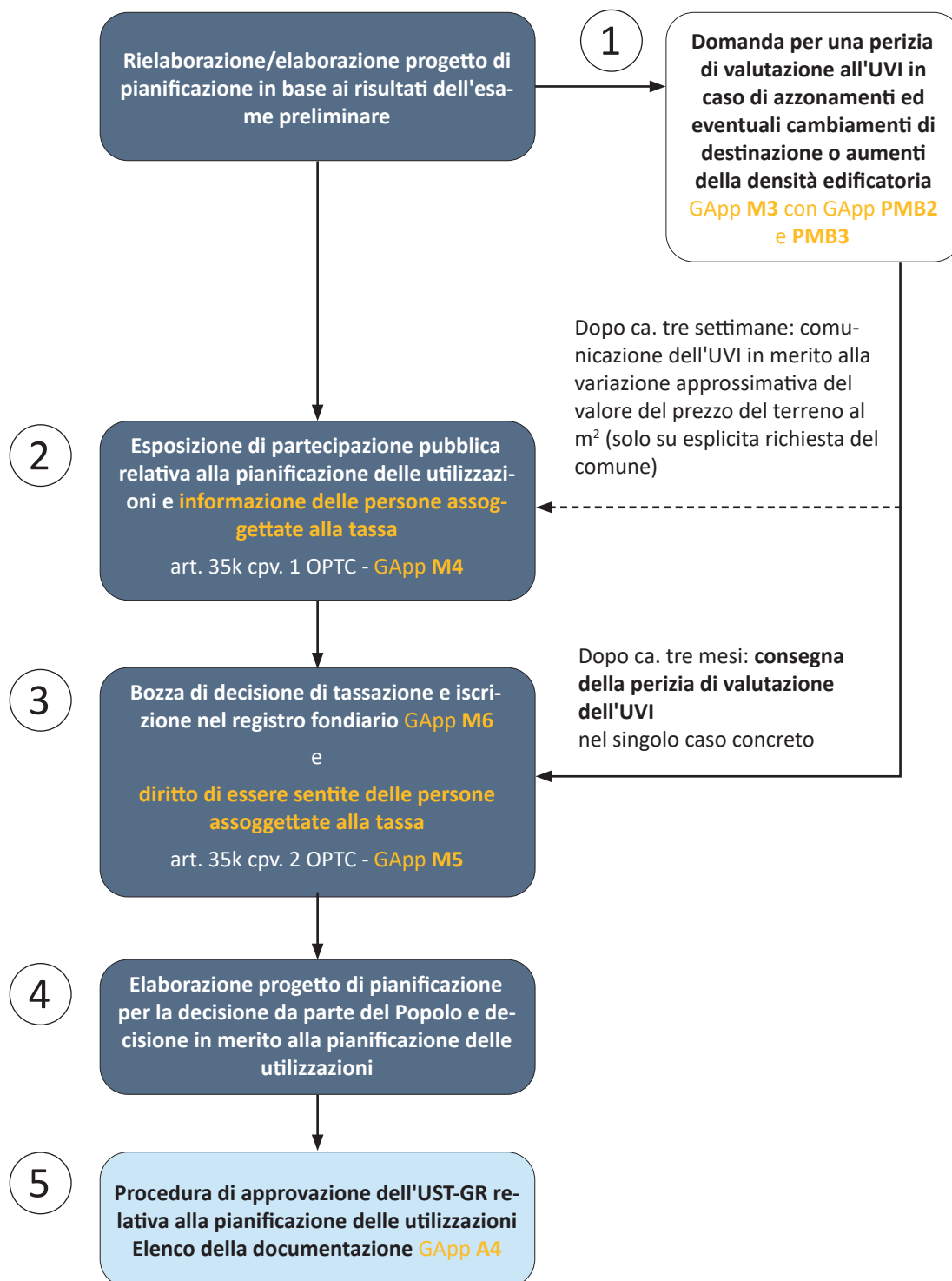
### 2.1.4. Prime indicazioni non vincolanti relative ai prezzi dei terreni

Per ottenere delle prime indicazioni relative alle variazioni dei prezzi dei terreni che è lecito attendersi in seguito ai singoli azzoneamenti è possibile chiedere dei valori di stima approssimativi dei prezzi dei terreni all'UVI. Inviare all'UVI un elenco con le superfici e le zone interessate nelle singole frazioni nonché i piani necessari (all'indirizzo [info@aib.gr.ch](mailto:info@aib.gr.ch) con l'indicazione: «Valori di stima approssimativi per la tassa sul plusvalore»).

L'UST-GR verifica l'assoggettamento alla tassa per ogni azzoneamento e lo accerta nel rapporto d'esame preliminare. Di principio questi accertamenti non sono giuridicamente vincolanti. L'assoggettamento definitivo alla tassa viene determinato in modo giuridicamente vincolante solo dal Governo con decreto di approvazione della relativa pianificazione delle utilizzazioni. L'ammontare della tassa sul plusvalore viene determinato nella procedura di tassazione che inizia dopo l'esame preliminare della pianificazione delle utilizzazioni e termina dopo la sua approvazione.

## 2.2. Fase 2: procedura di partecipazione e decisione comunale

### 2.2.1. Rappresentazione schematica della fase 2



Vedi in dettaglio la **GApp M1** con lo schema relativo all'accertamento della tassa sul plusvalore



## I cinque passaggi in dettaglio

- ① Il comune chiede all'UVI una perizia di valutazione effettiva per determinare il relativo plusvalore di pianificazione, più precisamente per quanto riguarda le misure di pianificazione con assoggettamento alla tassa per le quali di principio può essere prospettata un'approvazione in base all'esame preliminare. All'UVI devono essere inoltrati l'elenco Excel **PMB3**, un numero sufficiente di piani, le norme di zona, il rapporto d'esame preliminare dell'UST-GR nonché eventuali indicazioni relative a spese di urbanizzazione, demolizioni, rafforzamento del suolo, ecc.
- ② Entro l'inizio dell'esposizione di partecipazione il comune informa singolarmente le proprietarie o i proprietari di fondi potenzialmente interessati da una tassa sul plusvalore in merito al presumibile assoggettamento alla tassa e, se possibile, in merito al presumibile ammontare della tassa.
- ③ In base alla perizia di valutazione dell'UVI il comune prepara delle bozze di decisione di tassazione nonché bozze di incarichi all'ufficio del registro fondiario concernenti la menzione di obblighi di costruire e di assoggettamento alla tassa sul plusvalore come pure concernenti l'iscrizione di diritti di pegno. Il comune concede il diritto di essere sentite (per iscritto) alle persone assoggettate alla tassa.
- ④ Il comune prepara l'intero progetto di pianificazione per la decisione da parte del Popolo: piani, prescrizioni (LE), messaggio alle e agli aventi diritto di voto, RPP con allegati per l'approvazione, ecc. Segue la decisione da parte dell'assemblea comunale (o tramite votazione alle urne).
- ⑤ Il comune inoltra il progetto di pianificazione al Governo per l'approvazione.

### 2.2.2. Perizia di valutazione allo scopo di determinare il plusvalore

Dopo l'esame preliminare, per le misure di pianificazione per le quali in base al rapporto d'esame preliminare si prospetta di principio un'approvazione occorre chiedere all'UVI una perizia di valutazione relativa all'aumento di valore del terreno. Dopo ca. tre settimane dalla ricezione delle domande (e su esplicita richiesta del comune) l'UVI comunica una prima variazione approssimativa del valore dei fondi interessati. Su questa base il comune potrà poi informare le persone assoggettate alla tassa in merito all'ammontare della tassa sul plusvalore che è lecito attendersi nel quadro dell'esposizione di partecipazione della pianificazione delle utilizzazioni. Dopo circa tre mesi sarà disponibile la perizia di valutazione finale e completa dell'UVI.

Si raccomanda ai comuni di incaricare in tempo utile l'UVI della redazione della perizia di valutazione. Da un lato in questo modo le proprietarie o i proprietari di un fondo avranno certezza in tempi rapidi in merito al previsto ammontare della tassa sul plusvalore. Dall'altro un'assegnazione dell'incarico all'UVI in tempi brevi comporta un rapido svolgimento dei passi procedurali successivi (esposizione di partecipazione, continuazione della procedura di tassazione, decisione in merito al progetto di pianificazione delle utilizzazioni, ecc.).

### 2.2.3. Indicazioni relative alla protezione dei dati

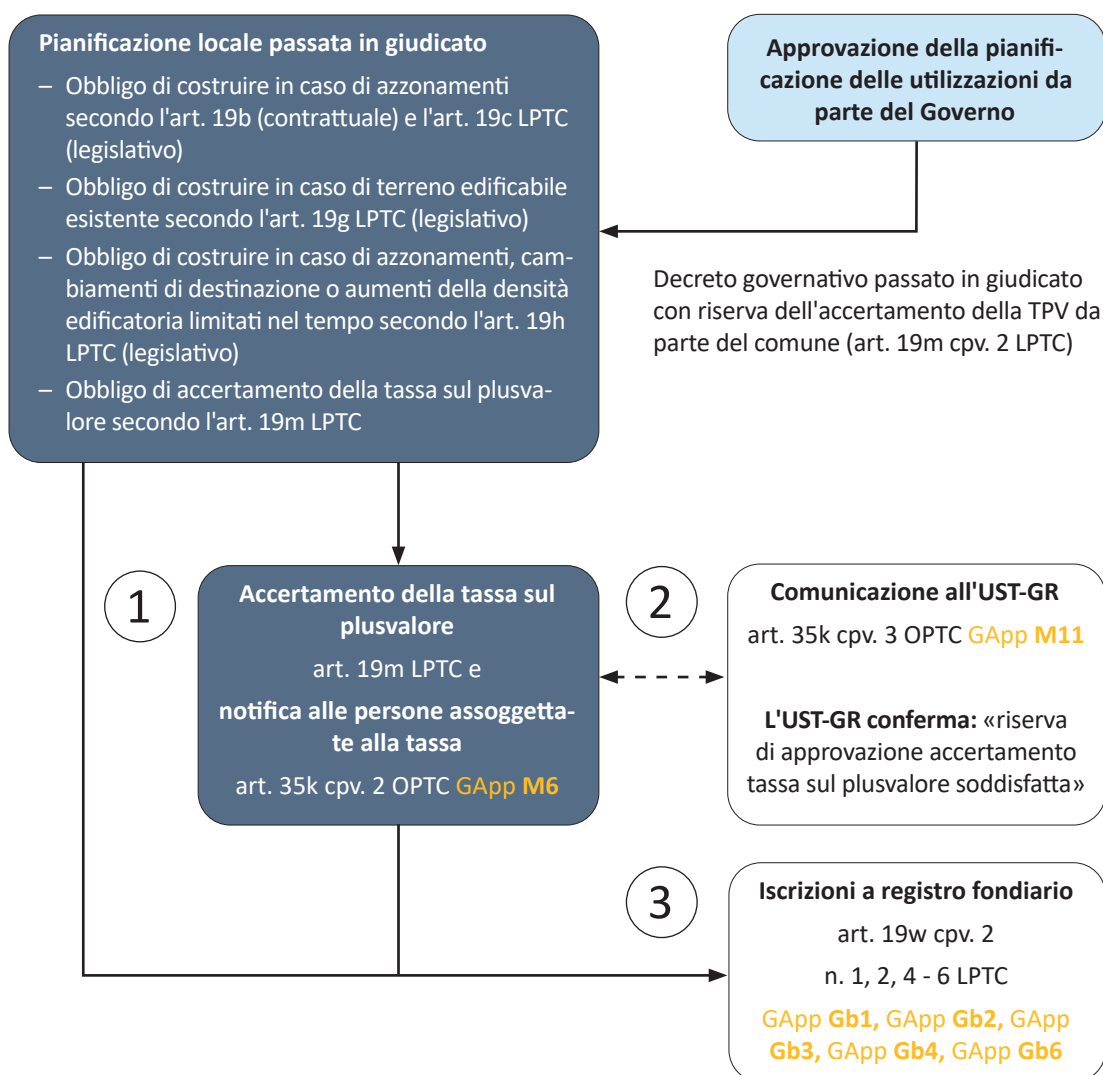
Per ragioni legate alla protezione dei dati la documentazione relativa alla tassa sul plusvalore, in particolare la **GApp PMB3** ed eventuali ulteriori documenti riferiti a persone, non possono essere oggetto di esposizioni pubbliche o messaggi a destinazione delle e degli aventi diritto di voto. Nel RPP o nel messaggio deve essere indicato solo che sussiste un assoggettamento alla tassa riferito alla particella (oppure per quale ragione sia possibile rinunciare a un tale assoggettamento) e l'ammontare (molto approssimativo) della tassa sul plusvalore **complessiva** che è lecito attendersi. Per quanto riguarda la divulgazione di informazioni, gli **accordi contrattuali** possono costituire un'eccezione se riguardano ulteriori fattispecie di tassazione comunali (ad es. cambiamenti di destinazione e aumenti della densità edificatoria) oppure ad esempio in caso di contratti di approvvigionamento e di smaltimento (ad es. in caso di discariche). In presenza di queste fattispecie di tassazione, infatti, il prelievo del plusvalore può essere rilevante per l'opinione pubblica se consiste in una prestazione in natura e non in una prestazione in denaro (prestazioni infrastrutturali; servizi di interesse pubblico, ecc.). In questi casi i contenuti fondamentali del contratto di diritto amministrativo devono essere spiegati alle e agli aventi diritto di voto risp. devono essere esposti pubblicamente nel rispetto della protezione dei dati.

### 2.2.4. Documentazione necessaria per la procedura di approvazione

La **GApp A4** contiene un elenco di tutta la documentazione necessaria per la procedura di approvazione e le informazioni rilevanti. Devono essere pubblicati tra le altre cose il RPP; contratti relativi a MTE e TPV; perizie di valutazione dell'UVI; altri documenti rilevanti per la decisione.

## 2.3. Fase 3: procedure dopo l'approvazione della pianificazione delle utilizzazioni

### 2.3.1. Rappresentazione schematica della fase 3



Per dettagli vedi **GApp A1** e **M1**

### I tre passaggi in dettaglio

- ① Il comune conclude la procedura di accertamento della tassa sul plusvalore notificando formalmente le decisioni di tassazione alle proprietarie o ai proprietari di fondi interessati.
- ② Il comune comunica le decisioni di tassazione all'UST-GR. L'UST-GR conferma al comune che la riserva di approvazione dell'accertamento effettivo della tassa sul plusvalore è soddisfatta (in caso contrario, se l'accertamento è errato il Cantone può esercitare il proprio diritto di ricorso dinanzi al Tribunale d'appello – art. 19m cpv. 1 LPTC).



- ③ Il comune dà ordine all'ufficio del registro fondiario – preferibilmente come **parte integrante della decisione di tassazione** – di menzionare obblighi di costruire e obblighi accertati di versare la tassa sul plusvalore sui fondi interessati nonché di iscrivere le necessarie ipoteche legali.

### 2.3.2. Riserva di approvazione fino al passaggio in giudicato dell'accertamento della tassa sul plusvalore

Nel decreto di approvazione della pianificazione delle utilizzazioni il Governo elenca al comune tutte le disposizioni relative alla TPV e alla MTE. Se degli azionamenti assoggettati alla tassa sul plusvalore sono oggetto del decreto di approvazione, l'approvazione di tali azionamenti avviene (solo) su **riserva** che il comune in seguito al decreto di approvazione emani effettivamente le relative decisioni di tassazione TPV e che queste passino in giudicato. **Fintanto che questa riserva non è soddisfatta l'azionamento non passa in giudicato e di conseguenza non è ancora possibile rilasciare delle licenze edilizie.**

### 2.3.3. Comunicazione delle decisioni di tassazione; menzioni a registro fondiario

Il comune comunica le decisioni di tassazione all'UST-GR. L'UST-GR procede alla loro verifica e conferma al comune che la riserva di approvazione dell'accertamento effettivo della tassa sul plusvalore è soddisfatta per le singole particelle oppure complessivamente (**GApp M11**).

Il comune dà ordine all'ufficio del registro fondiario – preferibilmente come **parte integrante della decisione di tassazione** – di menzionare obblighi di costruire e obblighi accertati di versare la tassa sul plusvalore sui fondi interessati nonché di iscrivere le necessarie ipoteche legali (**GApp Gb1, Gb2, Gb3, Gb4 e Gb6**).

### 2.3.4. Attuazione della pianificazione delle utilizzazioni ed esecuzione della compensazione di plusvalori/di minusvalenze e della mobilitazione di terreni edificabili

Dopo il passaggio in giudicato della nuova pianificazione delle utilizzazioni sono dati sia i presupposti per un utilizzo tempestivo dei terreni edificabili (attraverso gli obblighi di costruire passati in giudicato e menzionati a registro fondiario nonché attraverso altre misure di mobilitazione), sia le condizioni per l'attuazione della compensazione di plusvalori e minusvalenze risultanti dalla pianificazione (prelievo del plusvalore, indennizzo di minusvalenze).

#### Esecuzione della compensazione di plusvalori e minusvalenze:

La tassa sul plusvalore accertata diviene esigibile in caso di **edificazione** o di **alienazione** del fondo. Il comune riscuote la tassa emettendo delle fatture. In caso di esigibilità dovuta a «edificazione» la fatturazione avviene direttamente con la licenza edilizia; in caso di «alienazione» essa avviene mediante decisione di fatturazione separata.

Se la tassa sul plusvalore si fonda su un azionamento assoggettato alla tassa, essa ammonta al 30 % (o a un'aliquota ridotta fino al 20 %) del plusvalore. I relativi proventi vengono in seguito attribuiti al fondo cantonale (75 %) e al fondo comunale (25 %). I mezzi dei fondi servono in primo luogo a coprire le spese risultanti dai dezonamenti. I mezzi nel fondo cantonale servono esclusivamente a finanziare le relative spese di dezonamento dei comuni che presumibilmente presentano zone edificabili sovradimensionate.

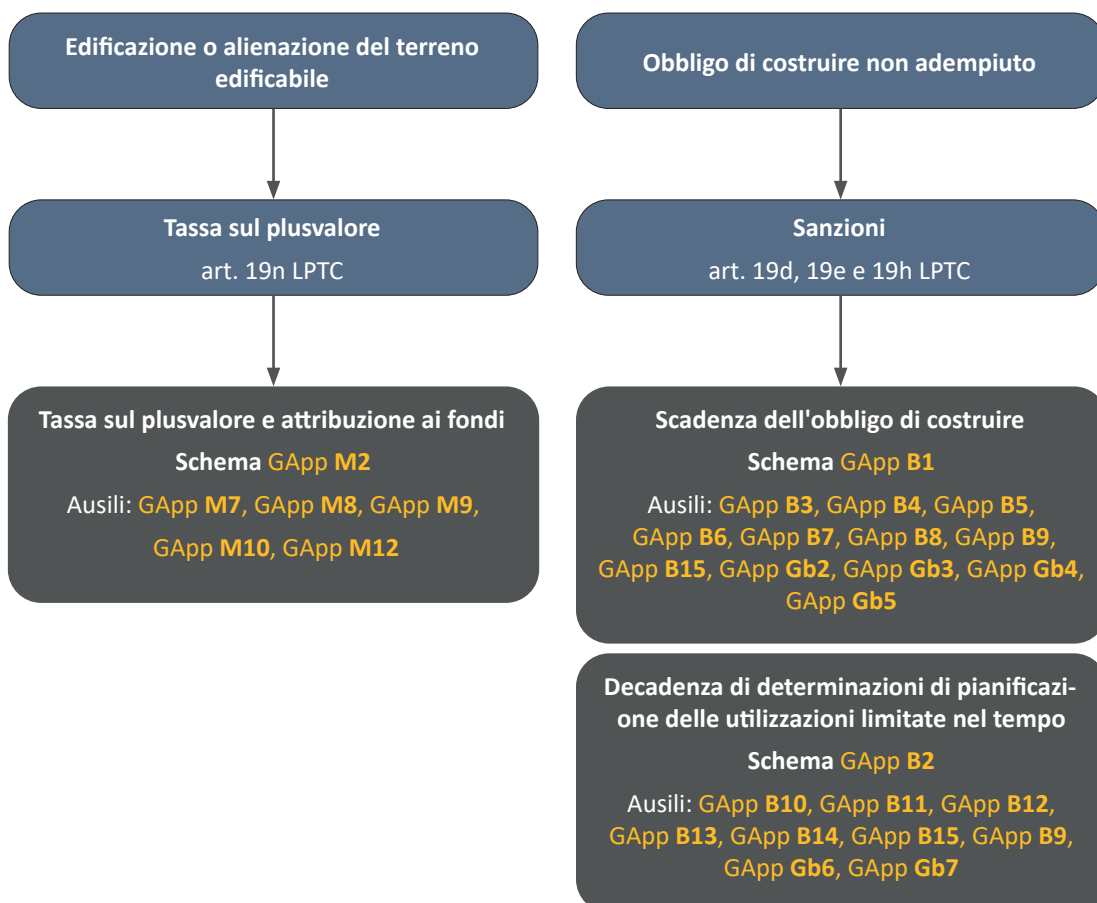
#### Esecuzione della mobilitazione di terreni edificabili:

Se entro il relativo termine per l'edificazione il fondo non viene edificato, il comune può adottare le **sanzioni** previste dalla legge (diritto di compera del comune secondo l'art. 19d LPTC; esclusione del fondo dalla zona edificabile secondo l'art. 19e LPTC; altre sanzioni come tasse d'incentivazione, ecc. secondo l'art. 19f LPTC / in caso di azionamenti, cambiamenti di destinazione e aumenti della densità edificatoria limitati nel tempo: decadenza automatica delle determinazioni nella pianificazione delle utilizzazioni conformemente all'art. 19h LPTC).

#### 2.3.5. Le due procedure della mobilitazione di terreni edificabili e del prelievo del plusvalore

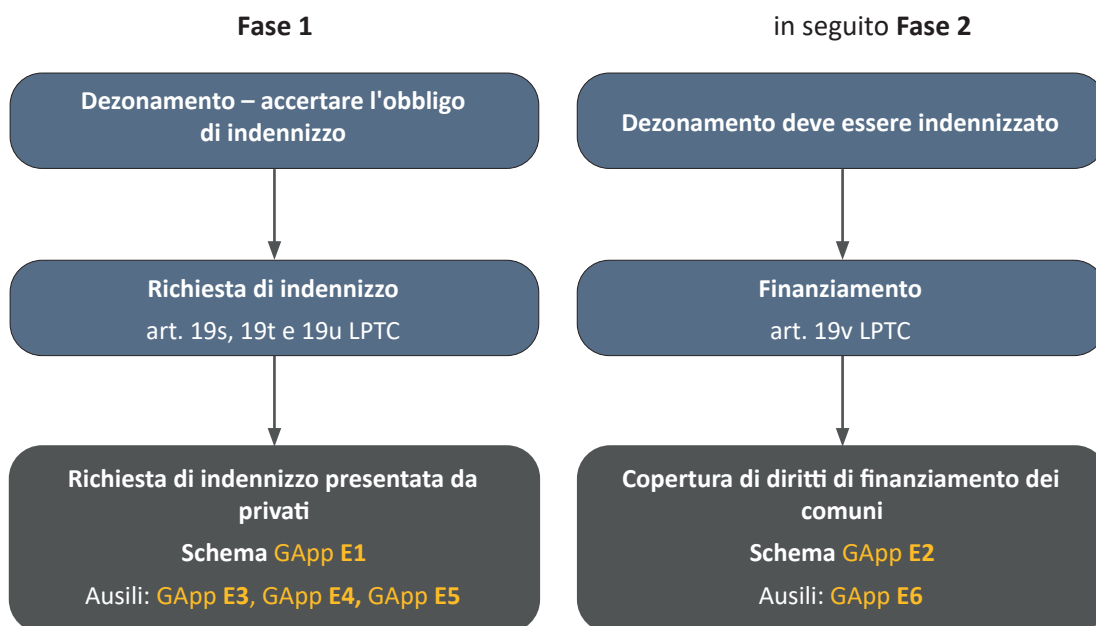
Secondo la rappresentazione schematica la mobilitazione di terreni edificabili e il prelievo del plusvalore avvengono in base alla pianificazione delle utilizzazioni seguendo le due procedure seguenti che si svolgono **indipendentemente l'una dall'altra** e che presentano i seguenti elementi essenziali (incl. guide d'applicazione):

##### Mobilitazione di terreni edificabili e del prelievo del plusvalore



### 2.3.6. Le due procedure relative all'indennizzo di svantaggi di pianificazione

Un eventuale obbligo di indennizzo del comune deve essere accertato su richiesta delle persone interessate dal dezonamento nel quadro della procedura relativa all'espropriazione materiale secondo l'art. 98 LPTC. L'attuazione avviene in base a **due procedure consecutive** che presentano i seguenti elementi essenziali (con rimando alle guide d'applicazione):





### 3. Spiegazioni relative agli articoli della LPTC che riguardano la mobilitazione di terreni edificabili

(Art. 19 - 19h LPTC)

#### Art. 19 Politica fondiaria e dei terreni edificabili attiva

Abs. 1 I comuni promuovono la realizzazione delle loro pianificazioni attraverso un'attiva politica fondiaria e delle aree edificabili adeguata alle condizioni locali.



#### Capoverso 1 (Politica fondiaria e dei terreni edificabili attiva)

La politica fondiaria e dei terreni edificabili si basa sulle esigenze del comune, sugli obiettivi legati alla pianificazione territoriale e sugli obiettivi di sviluppo. Una politica fondiaria e dei terreni edificabili moderna non consiste solo nella riservazione di terreni per scopi pubblici (come l'amministrazione, la scuola, lo sport, il tempo libero), ma serve anche per potenziare gli impianti infrastrutturali per il traffico e l'approvvigionamento, per costruire abitazioni per la popolazione locale, per l'agricoltura (ubicazioni delle aziende), per il turismo (settore alberghiero, ristorazione, infrastrutture) nonché per favorire l'insediamento di imprese artigianali, industriali e di servizi. In tal modo la politica fondiaria e dei terreni edificabili aiuta ad attuare in modo opportuno gli obiettivi legati allo sviluppo del territorio in stretta collaborazione con le portatrici e i portatori di interessi privati. A tale scopo i comuni politici devono dotarsi di una buona organizzazione e creare determinati presupposti costituzionali (mezzi finanziari/crediti quadro, leggi). È importante una buona collaborazione con tutti gli enti pubblici e semipubblici, in particolare con i comuni patriziali e parrocchiali nonché con le corporazioni e le società cooperative locali. Infine una politica fondiaria e dei terreni edificabili attiva da parte dei comuni presuppone anche la partecipazione del Cantone e della Confederazione (tra l'altro per permuta di terreni, aiuto all'urbanizzazione, promozione della costruzione di abitazioni e dell'economia, aiuti agli investimenti, agevolazioni fiscali, partecipazioni al servizio degli interessi, ecc.).

In sostanza i comuni possono adottare le seguenti misure per la riservazione e l'intermediazione di terreni:

**Acquisto e cessione di proprietà fondiaria:** questa forma della politica fondiaria comprende l'acquisto di terreni per adempiere compiti pubblici e l'eventuale cessione di terreni a portatrici e a portatori di interessi privati per promuovere e procurare utilizzazioni auspicabili. Vi rientrano anche riservazioni di proprietà fondiaria per mano dell'ente pubblico quale provvedimento cautelativo in linea con gli interessi della politica di sviluppo locale (diritto di compera, di prelazione e di ricupera). Affinché i comuni possano agire in tempi rapidi sul mercato dei terreni edificabili vengono incoraggiati a trasferire la competenza per l'acquisto e l'alienazione di fondi al municipio nella legislazione comunale; sotto il profilo giuridico i comuni sono senz'altro autorizzati a procedere in questo modo.

**Permuta di proprietà fondiaria (sostituzione in natura):** si tratta di operazioni di permuta volte a permettere la realizzazione di edifici e impianti di interesse pubblico.

**Cessione di terreni in diritto di superficie (diritto di superficie per sé stante e permanente):** i terreni, in particolare i terreni edificabili, vengono ceduti in diritto di superficie al fine di promuovere utilizzazioni auspicabili e nell'interesse dello sviluppo degli insediamenti. Il diritto di superficie è molto importante non solo in qualità di strumento di promozione, bensì anche per aspetti legati al diritto fondiario e alla politica sociale. Con lo strumento del diritto di superficie il comune può perseguire ulteriori obiettivi, come ad esempio quello di aumentare l'offerta di terreni edificabili, di garantire prezzi vantaggiosi per terreni edificabili, di promuovere la distribuzione della proprietà, ecc. Numerosi comuni emanano relative leggi aventi ad oggetto la messa a disposizione di terreni di proprietà del comune tramite l'alienazione o la concessione in diritto di superficie.

**Locazione e affitto di proprietà fondiaria:** per favorire la politica di sviluppo locale, fondi edificati possono essere concessi in locazione o terreni agricoli e forestali possono essere concessi in affitto, eventualmente con un'annotazione del contratto di locazione o di affitto nel registro fondiario e con la concessione di un diritto di prelazione, anch'esso da annotare. Inoltre è possibile prevedere sussidi per canoni di locazione in casi di rigore (situazione di difficoltà finanziarie, ecc.).

**Forme miste o misure combinate ed enti responsabili:** i comuni possono promuovere cooperative per l'acquisto terreni edificabili, fondazioni per la locazione proprietà, società di promozione immobiliare nel settore turistico, ecc.

**Repertorio di base di misure della politica fondiaria e dei terreni edificabili attiva:** in base alle esperienze maturate, nel repertorio di base rientrano misure come mettere a disposizione una pianificazione locale aggiornata e conforme alla legge, promuovere offerte infrastrutturali (turistiche) nonché creare una piattaforma/un servizio di riferimento per richieste di terreni edificabili. Per poter svolgere un ruolo attivo nelle attività di sviluppo è indispensabile adottare misure di politica fondiaria.

#### Ulteriori indicazioni relative all'art. 19 LPTC

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>LPTC</b>      | —  |
| <b>OPTC</b>      | —  |
| <b>LPT</b>       | Art. 15a      Promozione della disponibilità di zone edificabili                               |
| <b>OPT</b>       | —  |
| <b>MLE</b>       | —  |
| <b>GApp</b>      | Politica fondiaria e dei terreni edificabili, guida UST-GR, 1991 (disponibile solo in tedesco) |
| <b>Decisioni</b> | —  |



## **Art. 19a Misure in generale**

Cpv. 1 I comuni creano le condizioni quadro necessarie affinché le zone edificabili possano essere utilizzate tempestivamente in conformità alla loro destinazione.

Cpv. 2 Vi rientrano in particolare:

1. pianificazioni successive (art. 46 e art. 51 segg. LPTC);
2. l'urbanizzazione (art. 58 segg. LPTC);
3. la ricomposizione particellare (art. 65 segg. LPTC);
4. l'emanazione di prescrizioni relative all'utilizzazione transitoria di fondi altrui per l'accesso al cantiere, il deposito di materiale e macchine, la posa di ancore a vite o per scopi paragonabili.

Cpv. 3 La garanzia sul piano giuridico della disponibilità di zone edificabili ai sensi del diritto federale avviene a norma degli articoli 19b - 19h LPTC.

## **Capoverso 1 (norma fondamentale)**

Il capoverso 1 contiene un invito indirizzato ai comuni di attivarsi nel settore della mobilitazione di terreni edificabili e della creazione di superfici di zone edificabili conformi al diritto. Nell'art. 15a cpv. 1 LPT il diritto federale pretende dai comuni in generale di adottare le misure necessarie affinché le zone edificabili – nuovi azzonamenti e zone edificabili esistenti – possano essere utilizzate tempestivamente in conformità alla loro destinazione. I Comuni devono quindi prendere misure proattive per garantire che i terreni edificabili siano pronti per l'edificazione (p.es. misure di urbanizzazione, riassegnazioni di terreni, pianificazione di quartiere, ecc.) e misure per garantire la disponibilità (soggettiva) di terreni edificabili (come obblighi di costruzione, ecc.). Questo dovrebbe essere fatto su base continuativa e, se necessario, in fasi successive, al fine di coprire la domanda di terreni edificabili il più rapidamente possibile.

Con un corrispondente articolo di principio contenuto nella propria legge edilizia, il municipio può ottenere la legittimazione politica per questi compiti dagli aventi diritto di voto del comune (vedi disposizione modello all'art. 14 MLE).

## **Capoverso 2 (elenco esemplificativo di misure di mobilitazione)**

Il capoverso 2 contiene un elenco delle misure fondamentali che sono utili a raggiungere l'obiettivo della mobilitazione di terreni edificabili. L'elenco è destinato ai comuni, dato che sono responsabili per l'urbanizzazione e il conseguimento dell'edificabilità.

### **Numero 1: pianificazioni successive (art. 46 e 51 segg. LPTC)**

Le pianificazioni successive conformemente all'art. 19a cpv. 2 numero 1 LPTC sono il piano di area (art. 46 LPTC) e il piano di quartiere (art. 51 segg. LPTC).

### **Piano di area**

I piani di area permettono di strutturare, ordinare e urbanizzare superfici di grandi dimensioni non ancora edificate nonché territori inutilizzati o che necessitano di essere risanati, per i quali risulta opportuna un'edificazione in deroga all'edificazione normativa. Di norma nel piano delle zone viene stabilito un obbligo di piano di area per un territorio delimitato, per il quale in mancanza di progetti di costruzione concreti non è ancora opportuno procedere a un'ulteriore pianificazione strutturale concreta nel quadro di un piano generale delle strutture e di un piano generale di urbanizzazione. Il piano di area viene redatto solo in un secondo momento sulla base di progetti di costruzione concreti e viene deciso dal municipio e approvato dal Governo. Nel quadro della pianificazione di area possono essere stabiliti obblighi di costruire (art. 46 cpv. 1 ultima frase LPTC).

### **Piano di quartiere**

Nel quadro della pianificazione di quartiere vengono disciplinati l'edificazione, l'urbanizzazione e la ricomposizione di particelle edificabili nonché il finanziamento di impianti di urbanizzazione. Nei territori in cui vige un obbligo del piano di quartiere è indispensabile svolgere una procedura del piano di quartiere. Se le proprietarie o i proprietari di fondi hanno intenzione di allestire un piano di quartiere in prima persona, l'autorità comunale deve fissare un termine per lo svolgimento di una procedura privata del piano di quartiere. Se il piano di quartiere non è disponibile entro tale termine, è il comune stesso a eseguire la procedura del piano di quartiere. In situazioni complesse di norma solo un piano di quartiere commissionato dal comune produce soluzioni valide entro un termine ragionevole. Una volta conclusa la procedura del piano di quartiere le spese per la pianificazione di quartiere sono dovute immediatamente. Se gli impianti di urbanizzazione sono utilizzabili per loro, le proprietarie o i proprietari possono essere chiamati a versare contributi di urbanizzazione. In tal modo si crea una certa pressione a utilizzare o a cedere un fondo.

### **Numero 2: urbanizzazione (art. 58 segg. LPTC)**

Nei territori sprovvisti di impianti di urbanizzazione il comune realizza entro un termine adeguato gli impianti mancanti secondo il programma di urbanizzazione di cui all'art. 58 LPTC. Ciò permette di conseguire l'edificabilità ed è possibile richiedere contributi di urbanizzazione. Gli effetti sulla disponibilità sono simili a quelli prodotti dalla pianificazione di quartiere (pressione a utilizzare o a cedere). La base è costituita dal compendio sullo stato della sovraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità all'edificazione, comprese le riserve d'utilizzazione di cui all'art. 31 OPT.

### **Numero 3: ricomposizione particellare (art. 65 segg. LPTC)**

La ricomposizione di particelle edificabili rappresenta una misura fondamentale ed efficace per migliorare strutture particellari sfavorevoli e fare in modo che terreni edificabili possano essere edificati in maniera razionale. È possibile svolgere una ricomposizione di particelle edificabili non solo nel quadro di una pianificazione di area o di quartiere, bensì anche nel contesto di una procedura autonoma. Se non avviene nel contesto di una pianificazione di area e di quartiere, la ricomposizione di particelle edificabili si presta soprattutto per territori parziali di piccole dimensioni o anche per rettifiche particellari per piccole superfici (cosiddetti raggruppamenti). Per territori in cui occorre risolvere questioni legate all'urbanizzazione, alla strutturazione e alla densificazione di norma la ricomposizione di particelle edificabili deve essere svolta nel quadro di una procedura del piano di area o del piano di quartiere.



#### **Numero 4: emanazione di prescrizioni relative all'utilizzazione transitoria di fondi altrui**

##### **Uso della proprietà di terzi per scopi privati (art. 114 MLE):**

Allo scopo di promuovere la mobilitazione di terreni edificabili, i comuni sono tenuti a emanare prescrizioni per l'utilizzazione transitoria di fondi adiacenti. Ciò avviene per i casi in cui le persone che intendono costruire hanno assoluto bisogno di utilizzare fondi adiacenti per realizzare il loro progetto, ad esempio per accedere al cantiere o per depositare materiali di costruzione e macchinari. In zone ripide o in generale nel caso di scavi di fondazione, questa esigenza sussiste ad esempio per ancoraggi nel terreno per mettere in sicurezza gli scavi (vedi disposizione modello art. 114 MLE).

##### **Ulteriori misure di mobilitazione: Prevenzione di ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici (art. 17 MLE)**

Le proprietarie o i proprietari di fondi possono procedere in modo mirato a ripartizioni di fondi con l'intento abusivo di frazionare o di ridefinire la forma di un terreno edificabile in modo tale da ostacolare o almeno da rendere poco appetibile l'attuazione delle prescrizioni relative all'obbligo di costruire o al diritto di compera del comune, ad es. facendo in modo che per il ripristino di fondi edificabili dovrebbe essere svolta una procedura di ricomposizione particellare (costosa e dispendiosa in termini di tempo) prima che il fondo rilevato dal comune possa essere edificato (art. 19d cpv. 3 LPTC). L'obiettivo è evitare che venga fatto il contrario di ciò che normalmente viene fatto tramite procedure di ricomposizione particellare, ossia creare particelle edificabili in modo razionale. Le ripartizioni di fondi possono rendere più difficile l'applicazione delle prescrizioni relative allo sfruttamento minimo del grado di utilizzazione, in particolare in combinazione con un trasferimento di indici. Con tale misura, ossia con il trasferimento a una particella adiacente del potenziale di utilizzazione che risulta da un determinato indice di utilizzazione, è possibile impedire addirittura del tutto l'attuazione delle prescrizioni relative alla mobilitazione di terreni edificabili e allo sfruttamento minimo del grado di utilizzazione.

Con l'art. 17 il MLE contiene una disposizione modello per leggi edilizie comunali volta a evitare misure abusive come quelle descritte sopra.

##### **Garanzia dello sfruttamento minimo del grado di utilizzazione (art. 26 MLE)**

Il PDC (n. 5.2.2, linea direttrice 4) prevede l'obbligo per i comuni di garantire con una relativa prescrizione nella legge edilizia che gli indici di densità stabiliti nello schema delle zone vengano sfruttati almeno nella misura dell'80 % nel quadro del progetto di costruzione concreto. In presenza di circostanze straordinarie il PDC ammette per lo meno regolamentazioni eccezionali legate a una prescrizione secondo cui gli edifici e gli impianti debbano essere collocati in maniera tale da permettere che il fondo venga sfruttato in maniera completa almeno in un secondo momento.

Con l'art. 26 il MLE contiene una relativa disposizione modello per leggi edilizie comunali.

#### **Capoverso 3 (rimando alle ulteriori disposizioni relative alla mobilitazione)**

Per quanto riguarda i provvedimenti specifici contro la tesaurizzazione di terreni edificabili il capoverso 3 rimanda alle disposizioni di cui agli art. 19b - 19h LPTC.

A differenza dei capoversi 1 e 2, che trattano condizioni quadro fondamentali come l'urbanizzazione, la ricomposizione particellare, ecc., gli articoli 19b - 19h LPTC riguardano misure volte ad aumentare la disponibilità **soggettiva** a procedere all'edificazione di terreni azzonati, ossia misure contro la tesaurizzazione di terreni edificabili.

Per **nuovi azzonamenti** la garanzia contrattuale o legislativa della disponibilità di terreni è un presupposto affinché l'azzonamento venga approvato (art. 19b / 19c LPTC).

Per **zone edificabili esistenti** l'art. 15a cpv. 2 LPT sancisce che occorre creare una base giuridica nel diritto cantonale affinché i comuni **possano** ordinare la garanzia della disponibilità sul piano giuridico. Con l'art. 19g LPTC è stata creata la base giuridica a livello cantonale richiesta dal diritto federale.

#### Ulteriori indicazioni relative all'art. 19a LPTC

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| <b>LPTC</b>      | Art. 45<br>Art. 46<br>Art. 51 segg.<br>Art. 58 segg.<br>Art. 65 segg. | Piano generale di urbanizzazione<br>Piano di area<br>Piano di quartiere<br>Urbanizzazione<br>Ricomposizione particellare  |
| <b>OPTC</b>      | Art. 16 segg.<br>Art. 28 segg.  | Procedura del piano di quartiere<br>Procedura per ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini  |
| <b>LPT</b>       | Art. 15a  | Promozione della disponibilità di zone edificabili  |
| <b>OPT</b>       | –   |   |
| <b>MLE</b>       | Art. 15<br>Art. 17<br>Art. 26<br>Art. 114                             | Prescrizioni (cantonali e comunali) determinanti riguardo alla mobilitazione di terreni edificabili<br>Ripartizioni di fondi e trasferimenti di indici<br>Sfruttamento minimo del grado di utilizzazione<br>Uso della proprietà di terzi per scopi privati  |
| <b>GApp</b>      | A1:<br>A2:<br>A3:<br>A4:<br>PMB3:                                     | Schema generale: attuazione della mobilitazione di terreni edificabili e della tassa sul plusvalore nel Cantone dei Grigioni<br>Lettera del Comune all'ARE-GR circa l'avvio di procedure<br>Documentazione per la procedura d'esame preliminare<br>Documentazione necessaria per la procedura di approvazione<br>File Excel con elenco delle particelle contenente le indicazioni necessarie tra l'altro per la mobilitazione di terreni edificabili per la procedura d'esame preliminare in caso di azzonamenti (con spiegazioni in formato PDF)<br>Aiuto pratico per la pianificazione di area e di quartiere (gli aggiornamenti sono in fase di pianificazione)<br>Spiegazioni di gennaio 2021 relative al MLE 2020<br>Compendio SUD e riserve di utilizzazione, istruzioni dell'UST-GR di agosto 2018<br>Linee guida territoriali comunali, istruzioni dell'UST-GR di luglio 2018<br>Rapporto di pianificazione e partecipazione, istruzioni dell'UST-GR di giugno 2018 |
| <b>Decisioni</b> | –   |   |

## Art. 19b Garanzia contrattuale della disponibilità di zone edificabili

Cpv. 1 I comuni possono concordare con i proprietari fondiari che i fondi assegnati alla zona edificabile vengano edificati entro un determinato termine di al massimo dieci anni e che, in caso di inosservanza, venga concesso al comune un diritto di compera.

### Capoverso 1 (accordi)

La presente norma prevede una soluzione contrattuale come opzione aggiuntiva rispetto all'obbligo di costruire legislativo di cui all'art. 19c LPTC (in caso di nuovi azzonamenti) o all'art. 19g LPTC (in caso di terreni edificabili esistenti). Per garantire sul piano giuridico la disponibilità di terreni azzonati ai sensi dell'art. 15 cpv. 4 lett. d e dell'art 15a cpv. 2 LPT, la LPTC prevede in primo luogo obblighi di costruire recanti una scadenza in combinazione con misure (sanzioni) nell'ipotesi in cui gli obblighi di costruire non vengano rispettati. Con l'articolo 19b LPTC è stata creata una base giuridica affinché i comuni possano disciplinare contrattualmente la disponibilità di terreni edificabili come avvenuto finora. I privati non vantano alcun diritto alla stipula di un contratto (cpv. 1: I comuni possono...). Se un comune rinuncia a trattative contrattuali o se simili iniziative non vanno a buon fine, trovano applicazione gli obblighi di costruire legislativi in conformità agli art. 19c - 19h.

Nel contratto occorre disciplinare il termine per l'edificazione (il termine massimo pari a dieci anni indicato nell'art. 19b LPTC si è rivelato valido nella prassi dei comuni) nonché le conseguenze giuridiche se il termine scade inutilizzato, in particolare un eventuale diritto di compera del comune. Un tale diritto di compera deve essere designato o concepito come un diritto di diritto pubblico. Ciò permette di distinguerlo dal diritto di compera di diritto privato secondo l'art. 216 CO che soprattutto a causa della sua limitazione temporale pari al massimo a dieci anni in futuro non verrà (più) riconosciuto come strumento idoneo a garantire la disponibilità di terreni edificabili sul piano giuridico.

La disponibilità di terreni edificabili (termine per l'edificazione e diritto di compera) può essere disciplinata contrattualmente ai sensi dell'art. 19b LPTC anche per terreni edificabili esistenti per i quali vi è l'intenzione di procedere a una mobilitazione, a un aumento della densità edificatoria o a un cambiamento di destinazione. Per terreni edificabili esistenti che vengono ripresi senza modifiche in una nuova pianificazione locale è invece improbabile che qualcuno sia disposto a stipulare accordi di questo tipo. Quindi per zone edificabili esistenti è realistico prendere in considerazione soltanto la garanzia legislativa della disponibilità dei terreni edificabili conformemente all'art. 19g LPTC.

### Ulteriori indicazioni relative all'art. 19b LPTC

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>OPTC</b>      | –   |
| <b>LPT</b>       | Art. 15a      Promozione della disponibilità di zone edificabili  |
| <b>OPT</b>       | –   |
| <b>MLE</b>       | –   |
| <b>GApp</b>      | V1:            Modello di accordo relativo all'obbligo di edificazione e al diritto di compera del comune<br>V2:            Modello di accordo relativo alla tassa sul plusvalore in caso di fattispecie di tassazione del comune |
| <b>Decisioni</b> | –   |



## **Art. 19c Garanzia legislativa della disponibilità in caso di azzonamenti**

### **1. Obbligo di costruire**

- Cpv. 1 Se contrattualmente non è stato pattuito altrimenti, fondi assegnati a titolo di novità a una zona edificabile dopo l'entrata in vigore della modifica di legge del 25 ottobre 2018 devono essere edificati entro un termine di otto anni dal passaggio in giudicato dell'azzonamento.
  
- Cpv. 2 Nel quadro dell'ordinamento base i comuni possono abbreviare questo termine oppure prolungarlo fino a un massimo di dieci anni.
  
- Cpv. 3 L'obbligo di edificazione è considerato adempiuto se la misura massima ammessa di utilizzazione è sfruttata per almeno l'80 per cento entro il termine previsto. In caso di edificazioni con esercizi industriali, artigianali o di servizi, per un periodo di al massimo dieci anni il municipio può considerare adempiuto l'obbligo di costruire già in caso di grado di edificazione pari almeno al 50 per cento, se sussistono motivi validi per la sottoutilizzazione.
  
- Cpv. 4 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.

### **Capoverso 1 (norma legislativa sussidiaria per garantire l'obbligo di costruire)**

Per azzonamenti l'art. 15 cpv. 4 lett. d LPT richiede che la disponibilità del terreno sia garantita sul piano giuridico. Di conseguenza gli azzonamenti possono essere approvati solo se oltre ai presupposti validi per l'azzonamento (fabbisogno, ubicazione, ecc.) sussiste una garanzia contrattuale o legislativa della disponibilità. Per i casi in cui la proprietaria o il proprietario di un fondo non sono disposti volontariamente ad assumere un obbligo contrattuale nei confronti del comune ai sensi dell'art. 19b (ad es. poiché le parti non sono riuscite a trovare un accordo riguardo al prezzo del diritto di compera), l'art. 19c LPTC fornisce una norma legislativa che permette di imporre l'obbligo di costruire e le misure in caso di inadempimento dell'obbligo di costruire anche contro la volontà della proprietaria o del proprietario del fondo. Sancire l'obbligo di costruire legislativo direttamente nella LPTC (art. 19c) ha il vantaggio di evitare che ogni singolo comune debba inserire un apposito articolo relativo all'obbligo di costruire legislativo nella rispettiva legge edilizia.

Di conseguenza l'art. 19c LPTC trova applicazione se nel momento in cui il provvedimento pianificatorio viene approvato non è stato stabilito un obbligo di costruire contrattuale ai sensi dell'art. 19b LPTC. Ciò vale per tutte le tipologie di zone edificabili, quindi ad es. anche per una zona pubblica (ZEIP, ecc.). Il termine per l'edificazione pari a otto anni decorre dal passaggio in giudicato dell'azzonamento. Il passaggio in giudicato avviene una volta che il termine di impugnazione del decreto d'approvazione secondo l'art. 49 cpv. 1 LPTC è trascorso inutilizzato o dopo che eventuali rimedi giuridici sono stati respinti.

L'art. 19c LPTC concernente l'obbligo di costruire legislativo vale inoltre anche in caso di aree da azzonare sottoutilizzate (superfici circostanti, superfici stradali, ecc.). Conformemente al



cpv. 3 l'obbligo di edificazione è considerato adempiuto se la misura massima ammessa di utilizzazione è sfruttata per almeno l'80 per cento. Infine occorre precisare che l'art. 19c LPTC concernente

l'obbligo di costruire legislativo trova applicazione indipendentemente da chi sia la proprietaria o il proprietario del terreno interessato nel momento in cui la pianificazione viene approvata. L'art. 19c LPTC si applica anche se la superficie azzonata è di proprietà di un ente pubblico (comune, Cantone, Confederazione, ecc.).

### **Capoverso 2 (estensione o riduzione dell'obbligo di edificazione)**

In base al capoverso 2, nel quadro dell'ordinamento base i comuni hanno la possibilità di prolungare o di abbreviare il termine per l'edificazione di otto anni previsto nella LPTC. L'estensione o la riduzione del termine per l'edificazione possono essere disciplinate ad esempio in un articolo della legge edilizia («I fondi che sono stati azzonati dal [data dell'entrata in vigore della revisione della LPTC, 1° aprile 2019] devono essere edificati entro x anni») oppure tramite legende dei piani delle utilizzazioni con riferimento a singole aree. È facoltativo definire una regolamentazione al riguardo, ciò significa che è necessario solo se il comune desidera derogare dal termine di otto anni di cui all'art. 19c cpv. 1 LPTC (vedi disposizione modello art. 16 cpv. 1 MLE). Nei comuni caratterizzati da elevata richiesta o da scarsa offerta di terreni edificabili è raccomandabile fissare termini per l'edificazione possibilmente brevi (due anni).

### **Capoverso 3 (adempimento del termine per l'edificazione, regolamentazione eccezionale per esercizi)**

Affinché un fondo possa essere considerato come edificato, il grado di utilizzazione ammissibile secondo la legge edilizia (schema delle zone) deve essere sfruttato nella misura dell'80 % entro il termine per l'edificazione. Secondo il PDC-INS (n. 5.2.2, linea direttrice 4) i comuni sono tenuti a stabilire una regolamentazione corrispondente nelle loro leggi edilizie (vedi disposizione modello nell'art. 26 MLE). In presenza di un indice delle superfici di piano (ISP) o di un indice di sfruttamento (IS) di 0,6, la particella deve quindi essere edificata entro il termine con un ISP o un IS di 0,48 affinché l'obbligo di costruire possa essere considerato adempiuto e il comune quindi non possa o non sia autorizzato ad adottare misure sanzionatorie. Se il grado minimo di utilizzazione non viene raggiunto, il fondo è considerato solo parzialmente edificato; la superficie parziale non edificata del fondo è soggetta alle misure di cui agli art. 19d - 19f LPTC.

Dato che gli esercizi industriali, artigianali e di servizi hanno bisogno di determinate riserve di zone edificabili per eventuali espansioni a breve termine, per questi esercizi il capoverso 3 stabilisce una regolamentazione eccezionale. Vi sono motivi validi per chiedere l'applicazione di questa regolamentazione eccezionale ad es. se l'esercizio è in grado di presentare un piano plausibile per lo sviluppo aziendale o un documento simile.

### **Capoverso 4 (per il rispetto dei termini è determinante l'inizio dei lavori; sospensione dei termini)**

Per determinare se il termine per l'edificazione è stato rispettato è decisivo il momento in cui hanno inizio i lavori. I termini per l'edificazione sono sospesi fino a quando non è possibile iniziare i lavori ad es. a causa di procedure d'impugnazione, della mancanza di impianti di

urbanizzazione o di limitazioni di diritto pianificatorio o di diritto privato e questi motivi non sono imputabili alla proprietaria o al proprietario del fondo.

La sospensione dei termini viene stabilita dal comune su richiesta della proprietaria o del proprietario del fondo, ad es. durante il termine per l'edificazione o il termine suppletorio (art. 19d cpv. 2 n. 2) o nel quadro della disposizione di sanzioni.

#### Ulteriori indicazioni relative all'art. 19c LPTC

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>OPTC</b>      | –  |
| <b>LPT</b>       | Art. 15      Zone edificabili (cpv. 4 lett. b)<br>Art. 15a    Promozione della disponibilità di zone edificabili   |
| <b>OPT</b>       | –  |
| <b>MLE</b>       | Art. 16      Disposizioni comunali complementari (estensione o riduzione del termine per l'edificazione)<br>Art. 17      Impedimento di ripartizioni di fondi e di trasferimenti di indici sfavorevoli<br>Art. 26      Sfruttamento minimo del grado di utilizzazione  |
| <b>GApp</b>      | PMB1:      Esempi di testo per il RPP in merito all'obbligo di edificazione, alla garanzia dello sfruttamento minimo del grado di utilizzazione e alle sanzioni<br>PMB2:      Esempio di piani da allegare concernenti tra l'altro gli azzonamenti<br>PMB3:      File Excel con elenco delle particelle contenente le indicazioni necessarie per la mobilitazione di terreni edificabili in caso di azzonamenti (con spiegazioni in formato PDF)<br>Spiegazioni relative al MLE di gennaio 2021 (art. 16 e 26) |
| <b>Decisioni</b> |  |



## **Art. 19d 2. Diritto di compera del comune**

- Cpv. 1 Se i proprietari dei fondi non adempiono l'obbligo di costruire entro i termini previsti, mediante decisione il comune può esercitare un diritto di compera al valore venale secondo una valutazione ufficiale riguardo ai fondi corrispondenti.
- Cpv. 2 Devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:
1. sussiste una domanda comprovata di terreni edificabili;
  2. un termine suppletorio pari al massimo a due anni è scaduto inutilizzato;
  3. sussiste un interesse pubblico preponderante al rilevamento del fondo;
  4. i fondi da rilevare vengono scelti in base agli obiettivi e ai principi della pianificazione territoriale.
- Cpv. 3 Il comune fa in modo che fondi rilevati vengano edificati il più rapidamente possibile. Le disposizioni in merito alla retrocessione nella legislazione cantonale sulle espropriazioni valgono per analogia.
- Cpv. 4 Il municipio decide di propria competenza in merito all'esercizio del diritto di compera e alla rivendita di fondi rilevati. Rivendite devono avvenire al prezzo di costo del comune.
- Cpv. 5 I comuni possono emanare disposizioni complementari.

## **Art. 35f OPTC – Diritto di compera del comune**

- Cpv. 1 Se un comune intende esercitare il diritto di compera, esso emana una corrispondente decisione nei confronti del proprietario fondiario e all'interno di quest'ultima rende noti i diritti rivendicati e il prezzo d'acquisto offerto. Gli interessati devono essere sentiti preventivamente.
- Cpv. 2 Qualora le parti non trovino un accordo sul prezzo d'acquisto, ognuna delle parti può richiedere lo svolgimento di una procedura di stima alla Commissione d'espropriazione competente.

### **Capoverso 1 (esercizio del diritto di compera al valore venale – misura sanzionatoria 1)**

Concedere un diritto di compera legislativo al comune come misura sanzionatoria nei casi in cui l'obbligo di costruire non viene adempiuto rappresenta una grave ingerenza nella proprietà privata. Come nel caso di un'espropriazione formale, alle persone interessate spetta l'intero valore venale a titolo di indennizzo.

La prescrizione relativa all'esercizio del diritto di compera è una norma potestativa, ciò significa che i comuni **possono** esercitare il diritto di compera se sono soddisfatte le relative condizioni, ma non sono tenuti a farlo. Il diritto di compera può essere esercitato solo in presenza di condizioni qualificate che vengono disciplinate nel capoverso 2.

Conformemente all'art. 35f cpv. 1 OPTC, per esercitare il diritto di compera il comune deve emanare una decisione. Le proprietarie o i proprietari di fondi interessati devono infatti avere la possibilità di impugnare davanti a una o un giudice l'esercizio del diritto di compera e di far valere ad esempio che le condizioni per il rilevamento non sarebbero adempiute in generale e/o con riferimento al proprio terreno. Conformemente all'art. 35f cpv. 1 OPTC il comune è tenuto a rendere noti i diritti rivendicati (ad es. proprietà, diritto di superficie, cancellazione o adeguamento di una servitù di limitazione di costruzione che eventualmente sussiste a favore del fondo adiacente, ecc.).

L'art. 35f cpv. 2 OPTC disciplina come occorre procedere se le parti non trovano un accordo sull'ammontare dell'indennizzo (richiesta di svolgimento di una procedura di stima alla commissione di espropriazione).

### **Capoverso 2 (condizioni per l'esercizio del diritto di compera)**

Il capoverso 2 riguarda i requisiti per l'esercizio del diritto di compera. Nella decisione in cui comunica alla proprietaria o al proprietario del fondo il proprio intento di procedere al rilevamento, il comune deve dimostrare che le condizioni sono soddisfatte.

**Prima condizione:** il diritto di compera può essere esercitato soltanto se nel comune interessato vi è una domanda comprovata di uno o più terreni edificabili. Si raccomanda ai comuni di istituire un servizio di riferimento in seno all'amministrazione comunale che si occupa delle domande di terreni edificabili.

**Seconda condizione:** il comune deve assegnare un termine suppletorio alla persona titolare dell'obbligo di costruire, affinché essa stessa possa ancora adempiere l'obbligo di costruire. Questo termine suppletorio può essere pari al massimo a due anni.

**Terza condizione:** dato che l'esercizio del diritto di compera rappresenta un'ingerenza nella garanzia della proprietà, l'interesse pubblico alla creazione di cantieri per potenziali nuovi arrivi deve essere preponderante rispetto a eventuali interessi privati alla conservazione della condizione di proprietaria privata o di proprietario privato. La proprietaria o il proprietario del fondo può quindi far valere motivi validi contro l'esercizio del diritto di compera, ad esempio un fabbisogno di una discendente o un discendente nei cinque anni successivi. Se vengono fatti valere simili interessi privati, si raccomanda al comune di concordare contrattualmente con le proprietarie o i proprietari di fondi ad es. un prolungamento di cinque anni del termine per l'edificazione e di farsi concedere un diritto di compera una volta scaduto tale termine.

**Quarta condizione:** i fondi da rilevare devono essere scelti in base agli obiettivi e ai principi della pianificazione territoriale. Per tenere conto nel modo migliore possibile di questa condizione, ai comuni si raccomanda vivamente di definire un ordine di priorità per la successiva scelta dei fondi da rilevare già nel momento in cui i fondi o le parti di fondi vengono designati nella pianificazione locale. In questo modo si decide in una fase precoce quale dei diversi fondi vada preso in considerazione per primo per un eventuale successivo rilevamento in caso di necessità. Ciò avviene in base a una panoramica complessiva e tenendo conto degli obiettivi e dei principi della pianificazione territoriale.



Infine, per esercitare il diritto di compera deve essere rispettato il **principio di proporzionalità**. Questo principio trova espressione sotto tre profili:

#### **Idoneità:**

L'obbligo di costruire che precede l'esercizio del diritto di compera, in combinazione con la sanzione sancita contemporaneamente che consiste nel diritto al rilevamento in caso di mancato rispetto del termine per l'edificazione (ai sensi dell'art. 19c o anche dell'art. 19g LPTC), è indubbiamente uno strumento idoneo per raggiungere l'obiettivo di interesse pubblico di garantire un'offerta sufficiente di terreni edificabili disponibili.

#### **Necessità:**

Questo esame si propone di chiarire se non esistono misure meno severe rispetto a un'espropriazione forzata della proprietà per far applicare l'obbligo di costruire. Quali ulteriori misure eventualmente meno severe, possono essere presi in considerazione nuovi dezonamenti, ricomposizioni particellari, comminatorie di multe, misure sostitutive da parte dell'ente pubblico, ecc. In linea di massima la sanzione prevista che consiste nell'esercizio del diritto di compera sembra effettivamente essere la misura meno severa possibile se si considera l'obiettivo perseguito di garantire un'offerta sufficiente di terreni edificabili. Conformemente all'art. 19d cpv. 3 LPTC i terreni rilevati devono imperativamente essere «riprivatizzati» e le nuove proprietarie o i nuovi proprietari vengono obbligati a procedere senza indugio all'edificazione con la definizione di condizioni. È quindi evidente che la misura sia utile a raggiungere l'obiettivo. Ed è moderata, in quanto le proprietarie o i proprietari precedenti dei fondi percepiscono l'intero valore venale a titolo di indennizzo (art. 19d cpv. 1 LPTC). Quindi alle proprietarie o ai proprietari dei fondi viene rimborsato l'intero aumento di valore che il terreno ha registrato dall'azzoneamento senza che essi siano intervenuti in alcun modo e di solito senza che sia stata versata una tassa sul plusvalore. Inoltre alle proprietarie o ai proprietari dei fondi di norma era stato concesso un determinato termine per procedere in prima persona all'edificazione del terreno.

#### **Esigibilità (proporzionalità in senso più stretto; ossia ponderazione tra interessi pubblici e privati):**

Questo esame ha ad oggetto la ponderazione reciproca tra gli interessi pubblici e privati in gioco. Gli interessi pubblici devono essere preponderanti. Nel momento in cui il diritto al rilevamento viene esercitato, in base a una ponderazione degli interessi nel singolo caso concreto occorre dimostrare in maniera convincente e plausibile se la sanzione prevista che consiste nel diritto al rilevamento è in linea con il principio di proporzionalità in senso più stretto. Nel quadro della ponderazione degli interessi sono determinanti soprattutto i seguenti argomenti:

1. Deve sussistere una comprovata necessità (domanda di terreni edificabili).
2. Tenendo conto degli obiettivi e dei principi della pianificazione territoriale, il comune sceglie i fondi più idonei per soddisfare la domanda di terreni edificabili.
3. Non deve esserci una misura più moderata che permette di raggiungere l'obiettivo.

**Capoverso 3 (garanzia dell'edificazione in caso di rivendita)**

I comuni sono tenuti a garantire l'edificazione richiesta procedendo a una rivendita dei terreni acquistati a persone che intendono costruire. I comuni sono liberi di decidere come ottenere tale risultato. Ad esempio possono mettere i terreni a pubblico concorso per rivendere a persone che intendono costruire. Nei contratti di rivendita devono essere definiti gli oneri e le condizioni a carico delle o degli acquirenti che sono necessari per garantire l'utilizzazione immediata del fondo in modo conforme alla destinazione determinata per la zona (come momento di realizzazione, prescrizioni inerenti il grado di utilizzazione, diritto di ricupero o di prelazione, pena convenzionale in caso di mancato rispetto delle prescrizioni, ecc.).

È determinante che il fondo rilevato dal comune venga edificato «il più rapidamente possibile». Al fine di esercitare una certa pressione in questa direzione, nel capoverso 3 in oggetto si rimanda agli art. 29 segg. della LCEspr, secondo cui le proprietarie o i proprietari dei fondi possono chiedere la retrocessione del fondo al comune, se quest'ultimo non fa in modo che i terreni vengano edificati il più rapidamente possibile ai sensi del capoverso 3.

**Capoverso 4 (il municipio è l'autorità decisionale)**

Il capoverso 4 ha lo scopo di permettere ai comuni di esercitare il diritto di compera senza indugio in presenza di fabbisogno e di fare in modo che fondi rilevati possano essere rivenduti o concessi in diritto di superficie in tempi rapidi a persone che intendono costruire. Per questa ragione è previsto che il municipio possa svolgere le relative operazioni senza tenere conto delle competenze finanziarie altrimenti valide nel relativo comune e decidere di propria competenza, ovvero senza coinvolgere l'eventuale consiglio comunale e/o le persone aventi diritto di voto. Altrimenti il diritto di compera non sarebbe una misura di mobilitazione efficace.

Oltre al prezzo d'acquisto, il prezzo di costo del comune comprende tra l'altro gli interessi, le spese di urbanizzazione, ecc.

**Capoverso 5 (possibilità di emanare disposizioni esecutive supplementari)**

Il municipio è autorizzato a emanare disposizioni esecutive supplementari (ad es. in merito all'istituzione di un servizio di riferimento che si occupa delle domande di terreni edificabili, criteri di scelta per il rilevamento di fondi, determinazione di criteri e modalità per rivendite, ecc.). Le leggi esistenti in numerosi comuni o comuni patriziali sull'alienazione o sulla concessione in diritto di superficie di particelle edificabili di proprietà del comune possono fungere da esempi.

## Ulteriori indicazioni relative all'art. 19d LPTC

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| <b>OPTC</b>      | –   |   |
| <b>LPT</b>       | Art. 15<br>Art. 15a   | Zone edificabili (cpv. 4 lett. b)<br>Promozione della disponibilità di zone edificabili   |
| <b>OPT</b>       | –   |   |
| <b>MLE</b>       | Art. 17   | Impedimento di ripartizioni di fondi e di trasferimenti di indici sfavorevoli   |
| <b>GApp</b>      | PMB1:<br><br>PMB2:<br><br>PMB3:<br><br>B1:<br><br>B3 / B4:<br><br>B5 / B6:<br><br>B7:<br><br>B15: | Esempi di testo per il RPP in merito all'obbligo di edificazione, alla garanzia dello sfruttamento minimo del grado di utilizzazione e alle sanzioni<br>Esempio di piani da allegare concernenti tra l'altro gli azzonamenti<br>File Excel con elenco delle particelle contenente le indicazioni necessarie per la mobilitazione di terreni edificabili in caso di azzonamenti (con spiegazioni in formato PDF)<br>Schema relativo all'esercizio del diritto di compera del comune<br>Definizione di un termine suppletorio (presa di posizione/ decisione d'accertamento)<br>Esercizio del diritto di compera (presa di posizione/decisione d'accertamento/decisione d'esercizio del diritto)<br>Richiesta alla commissione di espropriazione di una procedura di stima<br>Lettera del comune all'UST-GR: comunicazione delle decisioni passate in giudicato |
| <b>Decisioni</b> | –   |   |



### Art. 19e Esclusione dalla zona edificabile

- Cpv. 1 In caso di inadempimento dell'obbligo di costruire il municipio può disporre l'esclusione del fondo dalla zona edificabile se ciò risulta giustificato sotto il profilo pianificatorio.
- Cpv. 2 L'esclusione avviene senza che sia dovuto un indennizzo. Sono fatti salvi eventuali indennizzi conformemente all'articolo 19t e all'articolo 19u.

#### Capoverso 1 (esclusione dalla zona edificabile – misura sanzionatoria 2)

L'esclusione dalla zona edificabile è una seconda misura (sanzionatoria) possibile in caso di inadempimento dell'obbligo di costruire. L'esclusione secondo questo articolo viene effettuata dal municipio mediante decisione impugnabile dinanzi al Tribunale d'appello (art. 49 cpv. 1 lett. a LGA). Prima che venga emanata la decisione occorre sentire le parti interessate.

Il dezonamento mediante decisione si presta solo per particelle che in linea di massima non sono urbanizzate o sono urbanizzate solo in parte e il territorio oggetto del dezonamento non deve essere in contrasto con il concetto di utilizzazione. Si prestano a essere dezonate le particelle che si trovano ai margini di zone edificabili o le superfici da tenere libere in quanto vi è un interesse pubblico preponderante a proteggere i dintorni di immagini urbanistiche o a procedere a una strutturazione tramite spazi liberi. Dal punto di vista pianificatorio un'esclusione dalla zona edificabile sarebbe difficilmente giustificabile ad esempio se riguardasse un terreno edificabile in un comprensorio già largamente edificato e di conseguenza se verrebbe a crearsi un vuoto edificatorio senza funzione di protezione dell'immagine urbanistica o se sussistesse un fabbisogno concreto di particelle edificabili.

#### Capoverso 2 (esclusione dalla zona edificabile – in linea di massima senza indennizzo)

In linea di massima la proprietaria o il proprietario del fondo non ha diritto a un indennizzo per svantaggi di pianificazione di cui agli art. 19s - 19u LPTC. Fanno eccezione il rimborso di spese di urbanizzazione versate tra il 1° aprile 2004 e il 1° aprile 2019 (art. 19t LPTC) o la restituzione di tasse sul plusvalore versate in passato (art. 19u LPTC). Qualsiasi diritto al rimborso o alla restituzione si prescrive entro due anni dal passaggio in giudicato della decisione di esclusione.

#### Ulteriori indicazioni relative all'art. 19e LPTC

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>OPTC</b>      | –  |
| <b>LPT</b>       | Art. 15a      Promozione della disponibilità di zone edificabili   |
| <b>OPT</b>       | –  |
| <b>MLE</b>       | –  |
| <b>GApp</b>      | B1:            Schema relativo all'esclusione dalla zona edificabile mediante decisione<br>B8 / B9:      Esecuzione dell'esclusione dalla zona edificabile dopo la scadenza del termine per l'edificazione (presa di posizione/ decisione d'accertamento)<br>B15:          Lettera del comune all'UST-GR: comunicazione delle decisioni passate in giudicato |
| <b>Decisioni</b> | –  |



## Art. 19f 4. Altri provvedimenti

Cpv. 1 Nella legge edilizia i comuni possono introdurre altre misure in caso di inadempimento di obblighi di costruire, quali tasse d'incentivazione o tasse di compensazione, l'aumento delle aliquote della tassa sul plusvalore e simili.

### Capoverso 1 (altre misure sanzionatorie previste dal diritto comunale)

Negli art. 19d e 19e la LPTC prevede due sanzioni alternative per i casi in cui l'obbligo di edificazione non venga adempiuto tempestivamente (diritto di compera o esclusione dalla zona edificabile). L'art. 19f LPTC concede ai comuni la competenza di ampliare la gamma delle possibili sanzioni, ossia di introdurre altre sanzioni nelle loro leggi edilizie. Vengono indicate esplicitamente tasse d'incentivazione o tasse di compensazione nonché l'aumento delle aliquote della tassa sul plusvalore con l'aumento della durata di tesauroizzazione. Queste sanzioni indicate esplicitamente vanno intese solo come possibili misure comunali. I comuni sono liberi di stabilire anche altre sanzioni.

Lo strumento della tassa d'incentivazione viene menzionato anche nel messaggio del Consiglio federale concernente la LPT 1 quale possibile misura per contrastare la tesauroizzazione di terreni edificabili. È stato introdotto dal Cantone di Berna (art. 126d LE BE). Con una tassa dovuta su base annua una volta che l'obbligo di costruire è scaduto inutilizzato si intende spingere le proprietarie o i proprietari dei fondi a far fronte comunque in prima persona all'obbligo di costruire. Anche la tassa di compensazione sarebbe una tassa dovuta su base annua a partire dal 1° anno di inadempimento dell'obbligo di costruire. Questa tassa potrebbe essere impostata in maniera tale da aumentare di anno in anno a seconda della durata di tesauroizzazione (nel 1° anno ad es. l'1 % del valore del fondo, nel 2° anno l'1,5 %, ecc.). L'art. 16 cpv. 3 lett. a del MLE contiene una proposta in tal senso.

Nell'art. 16 cpv. 3 lett. b il MLE prevede una proposta anche per quanto riguarda l'aumento delle aliquote della tassa sul plusvalore. Stando a questa proposta (se il comune ha lasciato l'aliquota della tassa sul plusvalore invariata al 30 % conformemente alla LPTC), nel 1° anno da quando il termine inerente all'obbligo di costruire è trascorso inutilizzato la tassa sul plusvalore dovuta ammonta al 35 % del plusvalore di pianificazione stabilito in sede di tassazione, nel 2° anno al 40 %, nel 3° anno al 45 % e così via fino al 60 % a partire dal 6° anno di tesauroizzazione di terreni edificabili. Nella legge edilizia i comuni possono anche determinare una progressione diversa. Quando si tratta di introdurre misure sanzionatorie nonché di scegliere diverse sanzioni alternative il comune deve basarsi sugli obiettivi e sui principi della pianificazione territoriale nonché sui principi dello Stato di diritto (come il divieto d'arbitrio).

### Ulteriori indicazioni relative all'art. 19f LPTC

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>OPTC</b>      | —  |
| <b>LPT</b>       | Art. 15a      Promozione della disponibilità di zone edificabili         |
| <b>OPT</b>       | —  |
| <b>MLE</b>       | Art. 16 cpv. 3: Disposizioni comunali complementari - ulteriori sanzioni |
| <b>GApp</b>      | Spiegazioni di gennaio 2021 relative al MLE (art. 16 cpv. 3)             |
| <b>Decisioni</b> | —  |



### **Art. 19g Garanzia legislativa della disponibilità in caso di zone edificabili esistenti**

- Cpv. 1 Nella procedura per l'ordinamento base i comuni possono disporre obblighi di costruire anche per zone edificabili già esistenti, se ciò risulta giustificato dall'interesse pubblico, in particolare:
1. per fondi o parti di fondi non edificati o sottoutilizzati;
  2. per la mobilitazione di riserve d'utilizzazione in edifici esistenti o su areali inutilizzati.
- Cpv. 2 Il termine per l'edificazione può ammontare al massimo a otto anni dalla disposizione passata in giudicato di quest'ultimo.
- Cpv. 3 L'obbligo di edificazione è considerato adempiuto se la misura massima ammessa di utilizzazione è sfruttata per almeno il 50 per cento entro il termine previsto.
- Cpv. 4 Per il rispetto dei termini vale l'articolo 19c capoverso 4.
- Cpv. 5 Se l'obbligo di costruire non viene adempiuto, gli articoli 19d - 19f valgono per analogia.

### **Capoverso 1 (disposizione dell'obbligo di costruire in caso di zone edificabili passate in giudicato)**

Con l'art. 19g in oggetto viene adempiuto il mandato di legiferare previsto dall'art. 15a cpv. 2 LPT.

Per «zone edificabili esistenti» si intendono quelle zone che al momento dell'entrata in vigore della revisione della LPTC il 1° aprile 2019 erano già state delimitate con decisione passata in giudicato. Per quanto riguarda le zone edificabili esistenti, risulta indirettamente opportuno disporre obblighi di costruire secondo quanto previsto dall'art. 15 cpv. 4 lett. b LPT, secondo cui riserve di terreni edificabili non edificate devono essere considerate in sede di calcolo del fabbisogno di zone edificabili. In sintesi: non è possibile procedere a nuovi azzonamenti senza la garanzia giuridica della disponibilità di zone edificabili esistenti non edificate. Di conseguenza è pienamente in linea con gli interessi del comune stabilire obblighi di edificazione anche per zone edificabili già esistenti. In linea di massima ciò vale per tutte le tipologie di zone edificabili (vedi anche DTF 143 II 76). Di conseguenza il PDC-INS del 20 marzo 2018 prevede un obbligo corrispondente a carico di tutti i comuni.

Il comune può disporre obblighi di costruire non solo per fondi o parti di fondi non edificati, bensì anche per fondi sottoutilizzati nonché per la mobilitazione di riserve d'utilizzazione in edifici esistenti o su areali inutilizzati.

In conformità all'art. 15a cpv. 2 LPT, il cpv. 1 prevede esplicitamente che obblighi di costruire per zone edificabili esistenti possano essere disposti solo se ciò risulta giustificato dall'interesse pubblico. Se in una determinata area l'offerta ad es. di terreni edificabili disponibili a destinazione abitativa o artigianale è insufficiente, stando al messaggio del Consiglio federale concernente la revisione LPT ciò rappresenta un esempio emblematico di un interesse pubblico che giustifica la disposizione di un obbligo di edificazione.

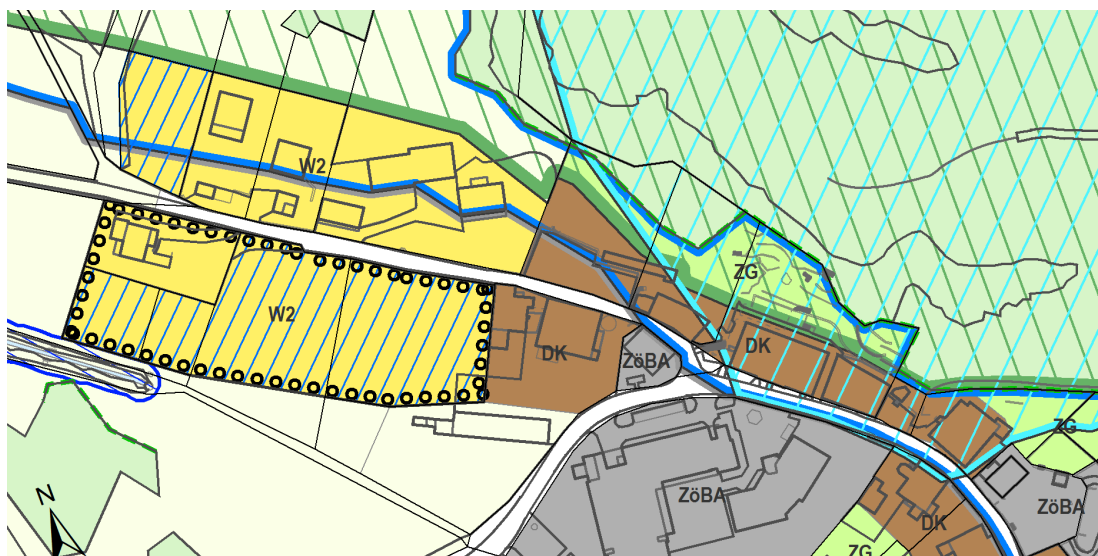
Eventuali norme previste da leggi edilizie come quelle previste dal Comune di Rothenbrunnen continuano a essere valide e applicabili come esempio di applicazione del nuovo art. 19g.

Per quanto riguarda patti di compera esistenti, la cui forma si basa sul modello dell'Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio (AGST), conformemente all'art. 216 CO questi contratti vengono meno o sono venuti meno dopo dieci anni dalla loro stipula. Di conseguenza per i fondi interessati non sussiste più nessun obbligo di costruire. Se un comune desidera che per questi fondi vi sia di nuovo un obbligo di costruire, deve disporre un nuovo obbligo di costruire conformemente all'art. 19g in oggetto.

Per zone edificabili esistenti l'obbligo di costruire deve essere disposto nella procedura ordinaria del piano di utilizzazione, ossia mediante la designazione dei fondi o delle parti di fondi interessati nel piano delle zone e la contemporanea determinazione di un termine per l'edificazione (in linea con il modello di Rothenbrunnen). Solo così è possibile garantire che i fondi da prendere in considerazione vengano scelti in modo non arbitrario e partendo da un approccio integrale incentrato sulla pianificazione locale. In tale contesto il comune è tenuto a concentrarsi principalmente sui territori in cui una mobilitazione è opportuna sotto il profilo urbanistico e della pianificazione degli insediamenti, in particolare in caso di aumenti della densità edificatoria o di cambiamenti di destinazione. Occorre invece escludere dall'applicazione di misure di mobilitazione le superfici non edificate che, esplicitamente o implicitamente, hanno funzioni chiaramente definite a favore di uno sviluppo degli insediamenti di qualità (spazi verdi, parchi giochi, aree di rispetto per la protezione dell'immagine urbanistica, ecc.). Queste devono essere garantite mediante altre misure come cambiamenti di destinazione o dezonamenti.











**Esempio: estratto del piano delle zone di Rothenbrunnen del 7 maggio 2009: «Disciplina relativa alla garanzia della disponibilità di terreni edificabili» (tratteggio dei terreni edificabili non edificati)**

È opportuno che i fondi o le parti di fondi interessati dall'obbligo di costruire vengano designati con un apposito segno convenzionale/tratteggio nel piano delle zone secondo la relativa legenda.



Vedi legenda in basso

## Zonenplan Festlegungen

| Bauzonen  | Abkürzung | Empfindlichkeitsstufe | Artikel   |
|---|-----------|-----------------------|-----------|
|  Dorfkernzone  | DK        | III                   | 18 BauG   |
|  Dorfkernerweiterungszone  | DKE       | III                   | 18 BauG   |
|  Wohnzone 2  | W2        | II                    | 19 BauG   |
|  Gewerbe- und Wohnzone   | GW        | III                   | 20 BauG   |
|  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen   | ZöBA      | II                    | 28 KRG    |
|  Zone für Grünflächen  | ZG        |                       | 30 KRG    |
|  Landwirtschaftszone   |           | III                   | 32 KRG    |
| <b>Weitere Festlegungen</b>   |           |                       |           |
|  Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit   |           |                       | 22 BauG   |
|  Statische Waldgrenze  |           |                       | 10/13 WaG |
| <b>Informative Inhalte</b>  |           |                       |           |
|  Bauten und Anlagen mit Empfindlicher Nutzung nicht zulässig<br>(NISV Art. 3 Abs. 2) (Hinweis) |           |                       | NISV      |

### Capoverso 2 (termine per l'edificazione)

Affinché gli obblighi di costruire possano essere riconosciuti come «sfruttamento coerente» ai sensi del diritto federale (art. 15 cpv. 4 lett. b LPT), il termine può ammontare al massimo a otto anni dalla disposizione passata in giudicato dell'obbligo di costruire nell'ordinamento base. Il termine per l'edificazione pari a otto anni è identico a quello valido per i nuovi azzonamenti (art. 19c cpv. 1 LPTC). Termini più brevi risultano opportuni soprattutto nei casi in cui la domanda di terreni edificabili è elevata. In presenza di una domanda elevata di terreni edificabili in un determinato territorio è preferibile fissare un termine il più possibile breve per l'edificazione (ad es. due anni, vedi disposizione modello nell'art. 16 cpv. 2 MLE).

Sono ipotizzabili anche termini diversi per ubicazioni e/o zone edificabili diverse. In questo caso sarebbe preferibile che il termine venga fissato con i relativi segni convenzionali (diversi) nella legenda del piano delle zone anziché nella legge edilizia.

### Capoverso 3 (grado di utilizzazione sfruttato per almeno il 50 %)

Affinché un fondo edificabile esistente possa essere considerato come edificato, è sufficiente che il grado di utilizzazione massimo ammesso secondo la legge edilizia sia sfruttato nella misura del 50 %. Per nuovi azzonamenti è richiesto un grado di edificazione pari all'80 % (vedi art. 19c cpv. 3 LPTC).

Questo 50 % rappresenta il valore soglia per l'adozione di eventuali misure sanzionatorie dovute all'inadempimento dell'obbligo di costruire. Questo valore soglia non deve essere confuso con la disciplina dello sfruttamento minimo conformemente al PDC-INS (n. 5.2.2, linea direttrice 4), la quale richiede che nelle loro leggi edilizie i comuni garantiscano per tutte le zone residenziali, miste e centrali (RMC) che i gradi di utilizzazione stabiliti nello schema delle zone (indici di densità, dimensioni dell'edificio) vengano sfruttati almeno nella misura dell'80 % nel quadro del progetto di costruzione. In altre parole: in caso di sfruttamento minimo pari al 50 % una superficie è considerata edificata ai sensi dell'art. 19g cpv. 3 LPTC; di conseguenza, il comune non può e non è autorizzato ad adottare misure sanzionatorie secondo l'art. 19d (diritto di



compera), l'art. 19e (esclusione dalla zona edificabile) e/o l'art. 19f (altre misure sanzionatorie) per il relativo fondo o per la relativa parte di fondo. Se invece lo sfruttamento minimo previsto dalla legge edilizia pari all'80 % non viene raggiunto, gli edifici devono essere collocati in modo tale che lo sfruttamento minimo del grado di utilizzazione possa essere raggiunto in modo adeguato in un secondo momento sulla superficie non edificata (vedi disposizione modello nell'art. 26 cpv. 3 MLE).

#### **Capoverso 4 (per il rispetto dei termini è determinante l'inizio dei lavori; sospensione dei termini)**

A tale proposito è possibile rimandare all'art. 19c cpv. 4 LPTC senza ulteriori commenti.

#### **Capoverso 5 (possibili sanzioni)**

Per quanto riguarda le possibili sanzioni è possibile rimandare agli art. 19d - 19f LPTC (diritto di compera, esclusione dalla zona edificabile o altre sanzioni) senza ulteriori commenti.

#### **Ulteriori indicazioni relative all'art. 19g LPTC**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>OPTC</b>      | –  |
| <b>LPT</b>       | Art. 15a      Promozione della disponibilità di zone edificabili   |
| <b>OPT</b>       | –  |
| <b>MLE</b>       | Art. 16      Disposizioni comunali complementari (estensione o riduzione del termine per l'edificazione)<br>Art. 17      Impedimento di ripartizioni di fondi e di trasferimenti di indici sfavorevoli<br>Art. 26      Sfruttamento minimo del grado di utilizzazione  |
| <b>GApp</b>      | PMB1:      Esempi di testo per il RPP in merito all'obbligo di edificazione, alla garanzia dello sfruttamento minimo del grado di utilizzazione e alle sanzioni<br>B1:          Schema relativo all'esclusione dalla zona edificabile mediante decisione<br>B3 / B4:    Definizione di un termine suppletorio (presa di posizione/ decisione d'accertamento)<br>B5 / B6:    Esercizio del diritto di compera (presa di posizione/decisione d'accertamento/decisione d'esercizio del diritto)<br>B7:          Richiesta alla commissione di espropriazione di una procedura di stima<br>B8 / B9:    Esecuzione dell'esclusione dalla zona edificabile dopo la scadenza del termine per l'edificazione (presa di posizione/ decisione d'accertamento)<br>B15:        Lettera del comune all'UST-GR: comunicazione delle decisioni passate in giudicato |
| <b>Decisioni</b> | –  |



### Art. 19h Azzonamento limitato nel tempo

- Cpv. 1 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 la costruzione venga ultimata entro un termine adeguato stabilito dal comune stesso.
- Cpv. 2 In singoli casi il municipio può prorogare i termini al massimo della metà dei termini originari. 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.
- Cpv. 3 Se i termini non vengono rispettati, l'azzonamento, il cambiamento di destinazione o l'aumento della densità edificatoria nonché tutte le altre determinazioni a ciò correlate di pianificazione delle utilizzazioni decadono per legge senza che sia dovuto un indennizzo e senza procedura del piano di utilizzazione. Sono fatti salvi eventuali indennizzi conformemente all'articolo 19t e all'articolo 19u. In caso di differenze riguardo al rispetto dei termini il municipio emana una decisione nei confronti degli interessati.
- Cpv. 4 In caso di pianificazioni secondo il capoverso 1, il comune può chiedere prove e garanzie finanziarie, in particolare al fine di garantire i costi per il ripristino dello stato originario.

### Art. 35g OPTC Misure di pianificazione limitate nel tempo

- Cpv. 1 Se il termine relativo ad azzonamenti, a cambiamenti di destinazione o ad aumenti della densità edificatoria limitati nel tempo conformemente all'articolo 19h della legge scade inutilizzato, la Sovrastanza comunale lo annota all'interno di una decisione d'accertamento destinata agli interessati.
- Cpv. 2 La Sovrastanza comunale comunica al Servizio la decisione d'accertamento passata in giudicato.

### Capoverso 1 (azzonamenti, cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria limitati nel tempo)

Conformemente al cpv. 1, la possibilità di stabilire pianificazioni limitate nel tempo in base all'art. 19h LPTC sussiste sia per azzonamenti, sia **per cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria**.

Proprio nel quadro di pianificazioni delle utilizzazioni riferite a progetti per edifici, utilizzazioni o impianti concreti (esercizi ricettivi, resort turistici, impianti di equitazione, esercizi industriali, artigianali o di servizi, ecc.), già oggi spesso i necessari azzonamenti, cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria nell'ordinamento base vengono limitati nel tempo; ciò significa che gli azzonamenti, i cambiamenti di destinazione o gli aumenti della densità edifica-

toria vengono meno automaticamente e i terreni tornano a far parte della zona di utilizzazione precedente se il progetto di costruzione non viene avviato entro un determinato termine.

L'articolo in oggetto crea una base giuridica sicura per questa prassi (cosiddette «**pianificazioni limitate nel tempo**»). Diversamente da quanto accade con «l'esclusione dalla zona edificabile» intesa come misura in caso di inadempimento dell'obbligo di costruire (vedi in precedenza l'art. 19e LPTC), la quale richiede una decisione di esclusione, in caso di azionamento limitato nel tempo il terreno torna **automaticamente** a far parte della zona precedente se il termine per l'edificazione non è stato rispettato.

Il modello delle «pianificazioni limitate nel tempo» si rivela essere una misura opportuna per garantire la disponibilità di terreni edificabili per **pianificazioni delle utilizzazioni riferite a progetti**. Lo strumento del diritto di compera risulta essere poco idoneo per pianificazioni riferite a progetti. Se chi promuove il progetto non si attiva, esercitando il diritto di compera il comune infatti acquisterebbe terreni, un regime di pianificazione ed eventualmente un progetto che senza l'investitore originario di norma sarebbe privo di valore o non avrebbe senso. Il modello «pianificazioni limitate nel tempo» invece non viene preso in considerazione per casi di azionamento comuni e normali (azionamento di superfici con diverse particelle o di una singola particella di grandi dimensioni in una zona residenziale, una zona mista o una zona artigianale ordinaria) o al massimo tenendo conto di disposizioni di esecuzione a tappe al fine di garantire margini ordinati degli insediamenti.

Nella prassi le pianificazioni delle utilizzazioni riferite a progetti spesso riguardano progetti di grandi dimensioni nei settori dell'industria, dell'artigianato o dei servizi nonché progetti di strutture ricettive (alberghi, resort, ecc.) o (altri) progetti turistici. Di norma la realizzazione di simili progetti di grandi dimensioni è vincolata anche a speciali requisiti legati alla pianificazione territoriale per quanto riguarda l'urbanizzazione, la strutturazione e il finanziamento. A tale proposito è possibile concludere **accordi** contrattuali opportuni e idonei ai sensi dell'art. 19b LPTC in unione con l'art. 19h LPTC (cfr. anche il modello di accordo V1).

Il termine viene stabilito in base alle tempistiche probabili per la realizzazione del progetto previsto e non deve superare i termini massimi per l'edificazione secondo l'art. 19c LPTC (al massimo dieci anni per azionamenti) e l'art. 19g LPTC (al massimo otto anni per terreni edificabili esistenti). Il termine per l'inizio dei lavori decorre a partire dal passaggio in giudicato della misura di pianificazione. Il passaggio in giudicato avviene una volta che il termine di impugnazione del decreto d'approvazione secondo l'art. 49 cpv. 1 LPTC è trascorso inutilizzato o dopo che eventuali rimedi giuridici sono stati respinti.

## **Capoverso 2 (prolungamento del termine e sospensione del termine)**

Se in singoli casi occorre prolungare il termine per l'edificazione di al massimo la metà del termine originario previsto per la realizzazione è necessaria una decisione (in analogia a quanto previsto dall'art. 35g cpv. 1 OPTC).

La decorrenza del termine è sospesa ad es. se i lavori non possono essere avviati in modo tempestivo perché mancano impianti di urbanizzazione, per via di limitazioni di diritto pianificatorio o di diritto privato o di procedure d'impugnazione e ciò non è imputabile alla proprietaria o al proprietario del fondo.

### **Capoverso 3 (decisione d'accertamento in caso di retrocessione nell'ordine precedente delle zone)**

Talvolta può essere controverso o poco chiaro se sono soddisfatti i requisiti per una retrocessione nell'ordine precedente delle zone. In un caso simile il municipio deve far pervenire alla proprietaria o al proprietario del fondo e a eventuali altre parti interessate una decisione d'accertamento (impugnabile dinanzi al Tribunale d'appello) che contiene spiegazioni motivate riguardo al fatto che il terreno è tornato a far parte della zona di utilizzazione originaria. Se il fondo torna a far parte della zona originaria, i servizi responsabili (organo di gestione dei dati del comune secondo il servizio tecnico dell'UST-GR) sono tenuti ad aggiornare i dati del piano delle utilizzazioni.

In linea di massima la proprietaria o il proprietario del fondo non ha diritto a un indennizzo per svantaggi di pianificazione di cui agli art. 19s - 19u LPTC. Fanno eccezione diritti di indennizzo giustificati a seguito di spese di urbanizzazione versate (art. 19t LPTC) o la restituzione di tasse sul plusvalore versate (art. 19u LPTC). Qualsiasi diritto al rimborso o alla restituzione si prescrive entro due anni dal passaggio in giudicato della decisione di esclusione (vedi art. 19t cpv. 3 e 19u cpv. 2 LPTC).

### **Capoverso 4 (comprove e garanzie finanziarie per il ripristino)**

Nel quadro della procedura del piano di utilizzazione può essere disposta una comprova del finanziamento allo scopo di ridurre al minimo il rischio di cantieri sottofinanziati in rovina. Simili comprove e garanzie finanziarie per il ripristino dello stato originario sono previste dalle relative disposizioni nelle leggi edilizie comunali, ad es. anche in relazione alla delimitazione di zone di estrazione per garantire il ripristino sotto il profilo finanziario.

### **Art. 35g OPTC**

La retrocessione nella zona precedente e anche il prolungamento del termine per l'edificazione in casi singoli al massimo della metà del termine originario per la realizzazione necessitano di una decisione. Con la comunicazione della decisione il municipio informa l'UST-GR in merito ad azzonamenti, cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria limitati nel tempo conformemente all'art. 19h LPTC. Con tale comunicazione l'UST-GR incarica il comune di predisporre in ogni caso l'adeguamento dei dati digitali del piano delle utilizzazioni nonché all'occorrenza dei piani analogici.

Per garantire che i dati vengano aggiornati senza problemi è opportuno in ogni caso mettersi d'accordo in precedenza con l'UST-GR. Una comunicazione pubblica delle decisioni nei mezzi di pubblicazione ufficiali (tra l'altro nel Foglio ufficiale cantonale) ai sensi dell'art. 48 cpv. 4 LPTC deve essere presa in esame nei singoli casi. In linea di massima la pubblicazione è necessaria per decisioni di prolungamento del termine ed è raccomandabile in generale al fine di evitare violazioni del diritto di essere sentiti, ad esempio in presenza di circostanze di pianificazione complesse, se oltre alle dirette interessate o ai diretti interessati potrebbero essere toccati anche altri interessi di terzi degni di protezione solo difficilmente individuabili (in situazioni particolari di diritto privato, ecc.).



## Ulteriori indicazioni relative all'art. 19h LPTC

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
| <b>OPTC</b>      | Art. 35g   | Misure di pianificazione limitate nel tempo   |
| <b>LPT</b>       | Art. 15<br>Art. 15a  | Zone edificabili (cpv. 4 lett. b)<br>Promozione della disponibilità di zone edificabili   |
| <b>OPT</b>       | —  |   |
| <b>MLE</b>       | —  |   |
| <b>GApp</b>      | PMB 1:<br>PMB 2:<br>PMB 3:<br>V1:<br>B2:<br>B10/11:<br>B12/13/14:<br>B7:<br>B15: | Esempi di testo per il RPP in caso di pianificazioni riferite a progetti<br>Esempio di piani da allegare concernenti tra l'altro gli azzonamenti (compresi azzonamenti limitati nel tempo)<br>File Excel con elenco delle particelle contenente le indicazioni necessarie per la mobilitazione di terreni edificabili in caso di azzonamenti (con spiegazioni in formato PDF)<br>Modello di accordo relativo all'obbligo di edificazione e al diritto di compera del comune<br>Schema relativo a pianificazioni limitate nel tempo<br>Definizione di un termine suppletorio (presa di posizione/ decisione d'accertamento)<br>Scadenza del termine e decadenza delle determinazioni di pianificazione delle utilizzazioni (presa di posizione/proroga del termine/decisione d'accertamento)<br>Richiesta alla commissione di espropriazione di una procedura di stima<br>Lettera del comune all'UST-GR: comunicazione di una decisione passata in giudicato |
| <b>Decisioni</b> | —  |   |







## 4. Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (compensazione del plusvalore) (art. 19i - 19w LPTC)

### Art. 19i Tassa sul plusvalore 1. Assoggettamento alla tassa

- Cpv. 1 Proprietari fondiari i cui fondi fanno registrare un plusvalore a seguito di una misura di pianificazione secondo l'articolo 19j sono tenuti a versare una tassa sul plusvalore.
- Cpv. 2 La sovranità fiscale inerente la tassa spetta ai comuni.
- Cpv. 3 Sono assoggettati alla tassa i proprietari di fondi al momento dell'entrata in vigore della misura di pianificazione. Una pluralità di proprietari di fondi risponde solidalmente.
- Cpv. 4 Per fondi su cui all'entrata in vigore della pianificazione gravano diritti di superficie è assoggettato alla tassa:
1. il titolare del diritto di superficie se procede all'edificazione del fondo o all'alienazione del diritto di superficie;
  2. il proprietario del fondo se procede all'alienazione del fondo.
- Cpv. 5 Non viene riscossa alcuna tassa per misure di pianificazione il cui scopo consiste direttamente nell'adempimento di un compito di diritto pubblico.
- Cpv. 6 Plusvalori inferiori a 20 000 franchi per fondo sono esclusi dall'assoggettamento alla tassa. Se nel corso del processo di pianificazione vengono effettuate ripartizioni di fondi, il limite di esenzione si riferisce al fondo di base.

### Capoverso 1 (assoggettamento alla tassa)

Il capoverso 1 è una disposizione fondamentale della normativa relativa alla tassa sul plusvalore prevista dall'art. 5 LPT. La tassa ha ad oggetto i plusvalori derivanti da una misura di pianificazione secondo l'art. 19j LPTC, concretamente quindi da un azionamento di un pezzo di terreno, come esplicitato nell'art. 19j cpv. 1 LPTC.

Al pari di quanto avviene in tutti gli altri Cantoni, la compensazione di vantaggi derivanti dalla pianificazione avviene tramite lo strumento costituito dalla tassa sul plusvalore disposta dall'autorità in maniera unilaterale. Allo scopo di garantire un'attuazione uniforme, efficiente e conforme al principio dell'uguaglianza giuridica, le soluzioni contrattuali non sono più ammesse, tranne in presenza di eventuali fattispecie di tassazione aggiuntive comunali nonché nei casi in cui dei terreni vengono assegnati a una zona di estrazione di materiali o di discarica. I contratti legati ad azionamenti che sono stati decisi dalle e dagli aventi diritto di voto del comune prima dell'entrata in vigore della revisione LPTC del 25 ottobre 2018, ossia prima del 1° aprile 2019, conservano la loro validità (vedi disposizione transitoria nell'art. 108a cpv. 1 ultima frase LPTC).

## **Capoverso 2 (sovranità fiscale inerente alla tassa)**

La sovranità fiscale inerente alla tassa (accertamento della tassa nonché la sua riscossione quando è esigibile) spetta ai comuni, dato che sono le autorità più idonee per seguire da vicino le fattispecie all'origine dell'accertamento e della riscossione della tassa. La competenza per l'esecuzione spetta al municipio, a meno che il diritto comunale non la affidi a un'altra autorità (vedi art. 19w cpv. 1 LPTC).

## **Capoversi 3 e 4 (persone assoggettate alla tassa)**

Sono assoggettati alla tassa le proprietarie e i proprietari di fondi al momento dell'entrata in vigore della misura di pianificazione. Il passaggio in giudicato avviene una volta che il termine di impugnazione del decreto d'approvazione della pianificazione delle utilizzazioni secondo l'art. 49 cpv. 1 LPTC è scaduto inutilizzato o dopo che il rigetto di eventuali rimedi giuridici contro questa decisione di approvazione è passato in giudicato.

Per fondi che nel momento in cui sorge l'assoggettamento sono gravati da un diritto di superficie, sono assoggettate alla tassa le persone che traggono effettivamente beneficio dalla misura di pianificazione, ossia:

- | le titolari o i titolari del diritto di superficie se procedono all'edificazione del fondo o all'alienazione del diritto di superficie (capoverso 4 numero 1), o
- | le proprietarie o i proprietari del fondo se procedono all'alienazione del fondo (capoverso 4 numero 2).

Il comune è tenuto a notificare la decisione di tassazione sia alle titolari o ai titolari del diritto di superficie, sia alle proprietarie o ai proprietari del fondo (vedi art. 35k cpv. 2 OPTC).

In conformità all'ultima frase del capoverso 3, una pluralità di proprietarie o di proprietari di fondi risponde solidalmente della tassa. Questa responsabilità solidale rende più agevole per il comune accertare la tassa. Quest'ultimo può a sua scelta esigere da tutte le proprietarie o da tutti i proprietari di fondi tutto il debito o una parte soltanto (art. 144 CO). In caso di comproprietà tuttavia è raccomandabile che la tassa sul plusvalore venga accertata separatamente e pro quota per ciascuna proprietaria o ciascun proprietario del fondo.

## **Capoverso 5 (nessun assoggettamento alla tassa per azionamenti legati a compiti di diritto pubblico)**

Conformemente all'art. 5 cpv. 1quinquies lett. a LPT i Cantoni sono autorizzati a esentare «enti pubblici» dall'assoggettamento alla tassa. Di certo il legislatore grigionese non intendeva esentare gli enti pubblici (Confederazione, Cantone, comuni) in generale, bensì solo per i casi in cui l'azionamento viene effettuato in modo mirato al fine di permettere la realizzazione di edifici e impianti per l'adempimento di un compito di diritto pubblico. In via eccezionale ciò dovrebbe valere anche per privati a cui un ente pubblico ha affidato l'adempimento di simili compiti di diritto pubblico.



La prassi e la giurisprudenza dovranno ancora rispondere nel dettaglio alla questione di che cosa rientri nel concetto di «compito di diritto pubblico». L'aggiunta «di diritto pubblico» significa che deve trattarsi di un compito previsto dalla Costituzione o dalla legge che deve essere adempiuto dall'ente pubblico o da una persona privata da esso incaricata. Si pensi ad esempio ad azionamenti per edifici e impianti a favore di strutture scolastiche, di strutture per la gestione dei rifiuti, di strutture della polizia e dei pompieri, di strutture dell'edilizia pubblica e della manutenzione (centro di manutenzione comunale, le aziende di servizi del Cantone e simili), del settore sanitario a condizione che esista un mandato di prestazioni cantonale rilevante, di strutture di urbanizzazione, di strutture per il traffico e simili.

Di norma si tratterà di azionamenti in una zona per edifici e impianti pubblici (ZEIP) o in una zona per impianti pubblici (ZIP) ai sensi dell'art. 28 LPTC. Chiaramente non ogni azionamento in una ZEIP o in una ZIP è esentato automaticamente dalla TPV, tanto più che secondo l'art. 28 LPTC queste zone possono essere delimitate anche per edifici e impianti che servono a interessi pubblici, senza che sia in gioco l'adempimento di un compito di diritto pubblico. In via eccezionale anche altri azionamenti in altri tipi di zona possono essere esentati dalla TPV, ovvero quando per adempiere un compito di diritto pubblico sono necessari edifici e impianti per i quali possono essere presi in considerazione anche tipi di zona diversi da una ZEIP o da una ZIP. In altre parole, il tipo di zona non è determinante ai fini della decisione se un azionamento è assoggettato alla tassa o meno. È determinante piuttosto lo scopo dell'edificio o dell'impianto per il quale l'azionamento viene effettuato.

Il comune spiega all'interno del RPP quali azionamenti a suo avviso siano tali da poter essere esentati dall'assoggettamento alla tassa in base all'art. 19i cpv. 5 LPTC.

Nel quadro dell'esame con cui l'Ufficio federale della pianificazione del territorio ha verificato che la revisione della LPTC del 25 ottobre 2018 fosse compatibile con l'art. 5 LPT, al Cantone dei Grigioni è stato fatto obbligo di notificare all'Ufficio federale le decisioni (decreti d'approvazione concernenti progetti di pianificazione delle utilizzazioni) in cui le proprietarie o i proprietari dei fondi vengono esentati dall'obbligo di versare la tassa sul plusvalore a titolo di «azionamento per adempiere compiti di diritto pubblico» (se si tratta di privati). Così facendo la Confederazione intende impedire che privati beneficino con eccessiva facilità di un'esenzione dalla tassa sul plusvalore.

#### **Capoverso 6 (esenzione dall'assoggettamento alla tassa se il plusvalore è inferiore a 20 000 franchi)**

L'esenzione dall'assoggettamento alla tassa per importi esigui è una conseguenza dell'art. 5 cpv. 1 LPT, secondo cui devono essere gravati solo vantaggi «rilevanti» derivanti da pianificazioni. Secondo l'art. 19i cpv. 6 LPTC la soglia per la rilevanza ammonta a 20 000 franchi, ciò che corrisponde ai valori nella maggior parte degli altri Cantoni. Questo importo rappresenta un **limite di esenzione** e non una quota esente.

Al fine di impedire che l'assoggettamento alla tassa venga aggirato, detto limite di esenzione si riferisce in ogni caso al **fondo di base** e non a eventuali nuovi fondi (di dimensioni minori) che sono il risultato di ripartizioni di fondi avvenute nel quadro del processo di pianificazione. Nel RPP il comune indica se il plusvalore derivante dall'azzonamento ai sensi dell'art. 19i cpv. 6 LPTC è inferiore a 20 000 franchi. Il plusvalore risultante dall'azzonamento di una parte di particella non può essere compensato con una minusvalenza derivante da un eventuale e contemporaneo dezonamento sullo stesso fondo (vedi al riguardo le spiegazioni all'art. 19k LPTC concernenti l'inammissibilità della compensazione). Invece i plusvalori derivanti da due o più azzonamenti contemporanei sulla stessa particella devono essere sommati e quindi, tenendo conto del limite di esenzione, possono essere assoggettati alla tassa sul plusvalore, nonostante i plusvalori derivanti dai singoli azzonamenti considerati singolarmente possono essere inferiori a 20 000 franchi.

#### Ulteriori indicazioni relative all'art. 19i LPTC

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>OPTC</b>      | –   |
| <b>LPT</b>       | Art. 5      Compensazione e indennizzo  |
| <b>OPT</b>       | –   |
| <b>MLE</b>       | Art. 18      Prescrizioni determinanti (concernenti la tassa sul plusvalore)  |
| <b>GApp</b>      | A1:      Schema generale<br>PMB1:    Esempi di testo per il RPP relativi all'assoggettamento alla tassa e all'esenzione<br>PMB2:    Esempio di piani da allegare concernenti tra l'altro gli azzonamenti<br>PMB3:    File Excel con elenco delle particelle TPV in caso di azzonamenti (con spiegazioni in formato PDF)<br>M1:      Schema relativo alla procedura di accertamento della tassa sul plusvalore |
| <b>Decisioni</b> | –   |



## Art. 19j 2. Fattispecie di tassazione

- Cpv. 1 Sono assoggettati alla tassa i plusvalori derivanti dall'assegnazione di fondi da una zona non edificabile a una zona edificabile secondo la presente legge (azzonamento).
- Cpv. 2 Nella legge edilizia i comuni possono prevedere fattispecie di tassazione aggiuntive e aumentare o ridurre per queste ultime il limite di esenzione conformemente all'articolo 19i capoverso 6.
- Cpv. 3 Se all'interno della legge edilizia i comuni prevedono l'assegnazione di terreno a una zona di estrazione di materiali, a una zona di deposito di materiale oppure a una zona di scarica quale fattispecie di tassazione aggiuntiva, essi possono stabilire contrattualmente delle prestazioni in denaro o in natura adeguate insieme ai proprietari dei fondi.

## Art. 35i OPTC – Soluzioni contrattuali

- Cpv. 1 Per quanto concerne le fattispecie di tassazione aggiuntive conformemente all'articolo 19j capoverso 2 della legge i comuni godono di libertà riguardo al calcolo e all'organizzazione della compensazione del plusvalore e in aggiunta o in luogo di prestazioni in denaro possono stabilire anche altre prestazioni insieme agli interessati.
- Cpv. 2 Essi possono emanare disposizioni complementari all'interno della legge edilizia.

### Capoverso 1 (fattispecie di tassazione dell'«azzonamento»)

Sono assoggettati alla tassa i plusvalori derivanti da un azzonamento, ossia dovuti all'assegnazione di fondi (o di parti di fondi) da una zona non edificabile a una zona edificabile. In questo contesto l'art. 5 cpv. 1bis LPT parla di «assegnazione del **terreno** a una zona edificabile». Il **valore di riferimento** per determinare il plusvalore di pianificazione quindi è la **superficie concretamente interessata** dall'azzonamento, ossia la superficie azzonata. È determinante il prezzo al metro quadro della superficie azzonata. Quindi occorre considerare il terreno all'interno di un fondo che, in seguito all'emanazione di un mezzo di pianificazione secondo l'art. 48 LPTC, nel piano delle zone o nel piano di area passa da una zona non edificabile (ad es. zona agricola, zona per utilizzazione edilizia futura) a una zona edificabile (ad es. zona residenziale). Come già rilevato, l'unità di riferimento è il metro quadro (m<sup>2</sup>). Il «terreno» può riguardare tutto il fondo, solo una parte o diverse parti dello stesso.

Per «zona edificabile secondo la presente legge» conformemente al capoverso 1 si intendono tutte le tipologie di zone edificabili conformemente agli art. 27 - 31 LPTC. Ciò significa che tutte le zone edificabili consuete indicate nella legge edilizia di un comune (zona villaggio, zona residenziale, zona lavorativa, ecc.; art. 27 LPTC) e anche le ZEIP/ZIP (art. 28 LPTC), la zona per infrastrutture turistiche (art. 29 LPTC), la zona per spazi verdi, a condizione che si trovi all'interno o al margine degli insediamenti (art. 30 LPTC) e anche la zona di conservazione (art. 31 LPTC) in caso di azzonamenti soddisfano la fattispecie di tassazione secondo l'art. 19j cpv. 1 LPTC.

Secondo il diritto grigionese le zone golf, le zone di estrazione di materiali, le zone per la lavorazione di materiali nonché le zone di discarica non fanno parte delle zone edificabili. Le zone di campeggio possono essere delimitate sia come zone edificabili, sia come zone non edificabili. Se una zona di campeggio soddisfa la fattispecie di tassazione dell'azzonamento dipende dalle disposizioni di zona concrete previste dalla legge edilizia del comune interessato. Se un comune delimita una zona di campeggio che si aggrega a un insediamento e in cui è possibile realizzare abitazioni permanenti, simili a quelle in zone residenziali e saldamente ancorate al suolo, si dovrebbe confermare la sussistenza di una fattispecie di tassazione secondo l'art. 19j cpv. 1 LPTC.

In caso di azzonamenti per superfici di urbanizzazione (come ad esempio superfici stradali) è determinante in quale zona si trovava la relativa superficie stradale o a quale zona viene attribuita questa superficie. Se secondo la legge edilizia del comune la zona alla quale viene attribuita la superficie stradale è una zona edificabile, questo azzonamento soddisfa la fattispecie di tassazione (art. 27 cpv. 1 ultima frase LPTC). Se la superficie di urbanizzazione viene attribuita alla zona ATC, la fattispecie di tassazione dell'azzonamento secondo l'art. 19j cpv. 1 LPTC non è soddisfatta in quanto l'ATC secondo l'art. 41 LPTC è una zona non edificabile.

In sintesi, per quanto riguarda le superfici di urbanizzazione (ad es. le superfici stradali) occorre distinguere le tre situazioni seguenti:

1. Zona delimitata con decisione passata in giudicato: zona non edificabile  
Nuova zona: ATC: la fattispecie di tassazione non è soddisfatta, anche se l'ATC si trovasse all'interno o lungo il confine delle zone edificabili conformemente all'art. 27 cpv. 2 LPTC.
2. Zona delimitata con decisione passata in giudicato: ATC  
Nuova zona: ad es. zona di urbanizzazione che secondo la legge edilizia del comune è considerata zona edificabile = la fattispecie di tassazione è soddisfatta.
3. Zona originaria: zona edificabile (colorazione di zone edificabili su un'ampia superficie che comprendeva anche superfici stradali esistenti o previste), dopo è diventata ATC per superfici stradali

Nuova zona: anche zona edificabile, ad esempio a scopo di densificazione o a scopi simili = fattispecie di tassazione soddisfatta, ma eventualmente il plusvalore derivante può essere inferiore al valore soglia di 20 000 franchi valevole per l'assoggettamento alla tassa a causa degli investimenti già effettuati per il terreno; di conseguenza ci potrebbe essere un'esclusione dall'assoggettamento alla tassa conformemente all'art. 19i cpv. 6 LPTC.

Del resto la disposizione di cui all'art. 27 cpv. 2 LPTC, secondo la quale superfici di urbanizzazione all'interno o lungo il confine delle zone edificabili sono considerate zone edificabili anche se si trovano in una zona non edificabile (di solito ATC), è solo una prescrizione volta a semplificare la procedura per il rilascio della licenza edilizia dato che progetti di costruzione nell'area di queste superfici di urbanizzazione non necessitano di una procedura EFZ. In ogni caso richiamarsi solo a questa disposizione non basta per dare origine a una fattispecie di tassazione secondo l'art. 19j cpv. 1 LPTC. Una fattispecie di tassazione si concretizzerebbe solo se il comune disciplinasse esplicitamente che l'assegnazione di superfici di urbanizzazione all'ATC

rappresenta una fattispecie di tassazione aggiuntiva secondo l'art. 19j cpv. 2 LPTC, in analogia a quanto previsto per cambiamenti di destinazione, aumenti della densità edificatoria o simili.

Anche azzonamenti di esigua estensione eventualmente possono dare origine all'obbligo di versare la tassa sul plusvalore, in particolare in comuni in cui i prezzi dei terreni edificabili sono elevati, dove già per azzonamenti di pochi metri quadri il plusvalore può essere superiore a 20 000 franchi. In simili situazioni in cui vi sono elementi che indicano il superamento della soglia dei 20 000 franchi il comune potrà riconoscere da solo che sussiste l'obbligo di versare la tassa sul plusvalore utilizzando la tabella secondo la **PMB3** oppure al più tardi nel corso della procedura di approvazione sarà il Cantone a richiamare la sua attenzione al riguardo. Dalla perizia di valutazione dell'UVI risulterà in via definitiva se occorrerà accertare una tassa sul plusvalore.

Gli azzonamenti di esigua estensione dovuti a errori di correzione e di disegno che non comportano una modifica evidente sotto il profilo visivo della delimitazione delle zone edificabili (ad es. durante la digitalizzazione di vecchi piani; differenze di 10 cm nella precisione dei piani in analogia alla misurazione ufficiale) invece devono essere trattati in modo diverso. L'esito dell'interpretazione del vecchio piano delle zone sulle basi di misurazione digitali deve essere riportato nel RPP. Se la procedura viene motivata in modo comprensibile, di norma la nuova delimitazione può essere riconosciuta come base per la revisione del piano delle zone. Tuttavia non può trattarsi di interventi dovuti alla pianificazione territoriale e che si fondano su determinati propositi di utilizzazione o che generano nuove possibili utilizzazioni.

## **Capoverso 2 (fattispecie di tassazione aggiuntive secondo il diritto comunale)**

Con questo capoverso si concede la facoltà ai comuni di inserire in via opzionale fattispecie di tassazione aggiuntive nelle loro leggi edilizie. Possono stabilire il limite di esenzione di cui all'art. 19i cpv. 6 LPTC a propria discrezione. Si raccomanda un limite di esenzione pari almeno a 10 000 franchi e al massimo a 30 000 franchi.

Per quanto riguarda l'insorgenza dell'assoggettamento alla tassa nonché per il calcolo, l'accertamento, l'adeguamento al rincaro, l'esigibilità e la riscossione della tassa si raccomanda ai comuni di fare riferimento alle relative disposizioni del diritto cantonale all'interno della legge edilizia o di emanare disposizioni esecutive equivalenti.

Come fattispecie di tassazione aggiuntive possono essere presi in considerazione soprattutto cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria:

### **Cambiamento di destinazione:**

Cambiamento di destinazione di fondi da una zona edificabile a un'altra o cambiamento del tipo di utilizzazione ammesso della zona edificabile.

Esempi: da ZEIP a zona villaggio, da zona residenziale per persone del luogo a zona residenziale senza limitazione a persone del luogo, da zona industriale e artigianale a zona residenziale, da zona industriale a zona lavorativa con ammissione di imprese di servizi a elevata creazione di valore aggiunto, ecc.



### Aumento della densità edificatoria:

Cambiamento delle prescrizioni relative all'intensità dell'utilizzazione nella zona edificabile, se le superfici di utilizzazione destinate a scopo abitativo o lavorativo aumentano in misura superiore al 20 - 50 %, ad esempio tramite l'aumento degli indici di utilizzazione, l'aumento dell'altezza generale o della lunghezza dell'edificio massima ammessa, la riduzione delle distanze minime dai confini da rispettare, ecc.

Di principio gli aumenti della densità edificatoria dovrebbero essere assoggettati alla tassa sul plusvalore solo se la superficie utile aumenta almeno del 20 %; da un lato ciò è dovuto a motivi legati alla proporzionalità, d'altro lato per tenere conto degli obiettivi di densificazione della LPT 1 che in presenza di un rapporto costi/benefici negativo in seguito all'aumento della densità edificatoria sarebbero a rischio (cfr. al riguardo le spiegazioni all'art. 19k cpv. 2 LPTC).

Esempio rilevante di aumento della densità edificatoria: aumento dell'indice di utilizzazione con **plusvalore rilevante**, dato che dopo l'aumento della densità edificatoria possono essere realizzate ad esempio una o più abitazioni supplementari:

In precedenza: superficie del fondo 1'000 m<sup>2</sup>; IS = 0,3, SPc realizzabile = 300 m<sup>2</sup>

Nuovo: superficie del fondo 1'000 m<sup>2</sup>; IS = 0,5, SPc realizzabile = 500 m<sup>2</sup> → + 66,6 %

Esempio di aumento della **densità edificatoria di scarsa o di nessuna rilevanza**: aumento dell'indice di utilizzazione con plusvalore più basso, dato che possono essere realizzate solo poche superfici utili lorde (SUL) in più.

In precedenza: superficie del fondo 1'000 m<sup>2</sup>; IS = 0,5, SPc realizzabile = 500 m<sup>2</sup>

Nuovo: superficie del fondo 1'000 m<sup>2</sup>; IS = 0,55, SPc realizzabile = 550 m<sup>2</sup> → + 10,0 %

Oltre a cambiamenti di destinazione e/o ad aumenti della densità edificatoria i comuni possono disciplinare ulteriori fattispecie di tassazione aggiuntive comunali, come ad esempio (elenco non esaustivo):

- | attribuzione di terreni a zone di campeggio, golf, zone di estrazione di materiali o di scarica (se zone di questo tipo vengono delimitate come zone edificabili sarebbero assoggettate alla tassa sul plusvalore già in base all'art. 19j cpv. 1 LPTC);
- | determinazioni contenute nei piani generali di urbanizzazione, ad es. impianti di urbanizzazione ai sensi dell'art. 45 LPTC che comportano un aumento del valore dei fondi o dei loro dintorni, come impianti per il traffico e/o di approvvigionamento, impianti per il parcheggio, condotte di servizio, ecc.;
- | determinazioni contenute nei piani generali delle strutture, come ad es. classificazione di edifici tipici del sito ai sensi dell'art. 9 cpv. 2 LASEC e dell'art. 35a OPTC.

Con l'art. 19 MLE i comuni dispongono di una disposizione modello per creare fattispecie di tassazione aggiuntive.

### Capoverso 3 e art. 35i OPTC (accordi contrattuali concernenti la tassa sul plusvalore)

Mentre in caso di azionamenti secondo la LPTC la tassa sul plusvalore viene disposta imperativamente dall'autorità, ossia dal comune (modello che prevede una decisione), se vengono create fattispecie di tassazione aggiuntive come ad esempio per aumenti della densità edificatoria o cambiamenti di destinazione, il comune può prevedere che in alternativa la tassa venga stabilita anche all'interno di un contratto (modello contrattuale; vedi art. 35i OPTC)

**Accordi contrattuali** concernenti la tassa sul plusvalore rappresentano una buona soluzione per uno sviluppo degli insediamenti centripeto e di elevata qualità. Proprio per pianificazioni di sviluppo centripeto e per edifici il cui ciclo di vita è finito e quindi il cui valore è basso, la tassa sul plusvalore mediante il modello contrattuale è uno strumento di incentivazione adeguato per creare le condizioni per una densificazione di qualità e per finanziare le spese infrastrutturali correlate alle utilizzazioni aggiuntive o densificate. L'accordo contrattuale ammette anche una possibile sostituzione in natura sotto forma di una compensazione di terreni e simili, qualora una compensazione di terreni sia giustificata da un interesse pubblico (ad es. per la realizzazione di provvedimenti riguardanti la strutturazione nello spazio stradale pubblico). Applicando il modello contrattuale tutte le parti coinvolte nella pianificazione devono produrre gli sforzi necessari per convincersi a vicenda delle prestazioni e dei meccanismi di compensazione da concordare nel caso concreto per ottenere una situazione di reciproco vantaggio, cosa che in base alla prassi e alle esperienze maturate va a buon fine e regolarmente produce pianificazioni orientate a trovare soluzioni e compromessi e infine supportate da una maggioranza.

Si raccomanda ai comuni di strutturare accordi contrattuali in base a un **cosiddetto «modello a due livelli»**. La base è costituita dall'obbligo di versare la tassa sul plusvalore sancita dalla legge edilizia per la relativa fattispecie di tassazione aggiuntiva con determinazione dell'ammontare della tassa (ad esempio per aumenti della densità edificatoria: ammontare della tassa pari al 30 % del plusvalore). Da un lato il modello articolato in due parti si basa sulla tassa sul plusvalore «normale» (disposta). In aggiunta, però, si intende creare un'alternativa e concedere la possibilità di giungere anche a un accordo contrattuale (creando contemporaneamente questa possibilità nel relativo articolo della legge edilizia; cfr. art. 19 cpv. 3 MLE). L'ammontare della compensazione del plusvalore da versare nonché le fattispecie rilevanti ai fini della compensazione (ad esempio appunto gli aumenti della densità edificatoria) sono identici per la tassa e per i contratti. Le trattative contrattuali come alternativa riguardano solo il contenuto della compensazione, ossia la domanda se anziché prestazioni in denaro possano essere fornite anche prestazioni in natura o di servizio. Se nel caso concreto non vi è interesse di raggiungere simili soluzioni contrattuali o se le trattative non producono un accordo, il vantaggio di questo «modello a due livelli» consiste nel fatto che entrambe le parti possono ricorrere alla soluzione in cui la tassa viene disposta dall'autorità. Ciò permette di evitare che non si giunga a una soluzione o che le pianificazioni vengano bloccate.

Il «modello a due livelli» si presta esplicitamente per **aumenti della densità edificatoria e cambiamenti di destinazione**. Gli aumenti della densità edificatoria e i cambiamenti di destinazione permettono di creare incentivi per la mobilitazione di terreni edificabili aumentando ad esempio l'indice di utilizzazione (aumento della densità edificatoria), modificando norme edilizie (ad es. riducendo le distanze minime dai confini e/o aumentando l'altezza massima degli edifici) oppure trasformando zone industriali e artigianali in zone residenziali, zone di servizi

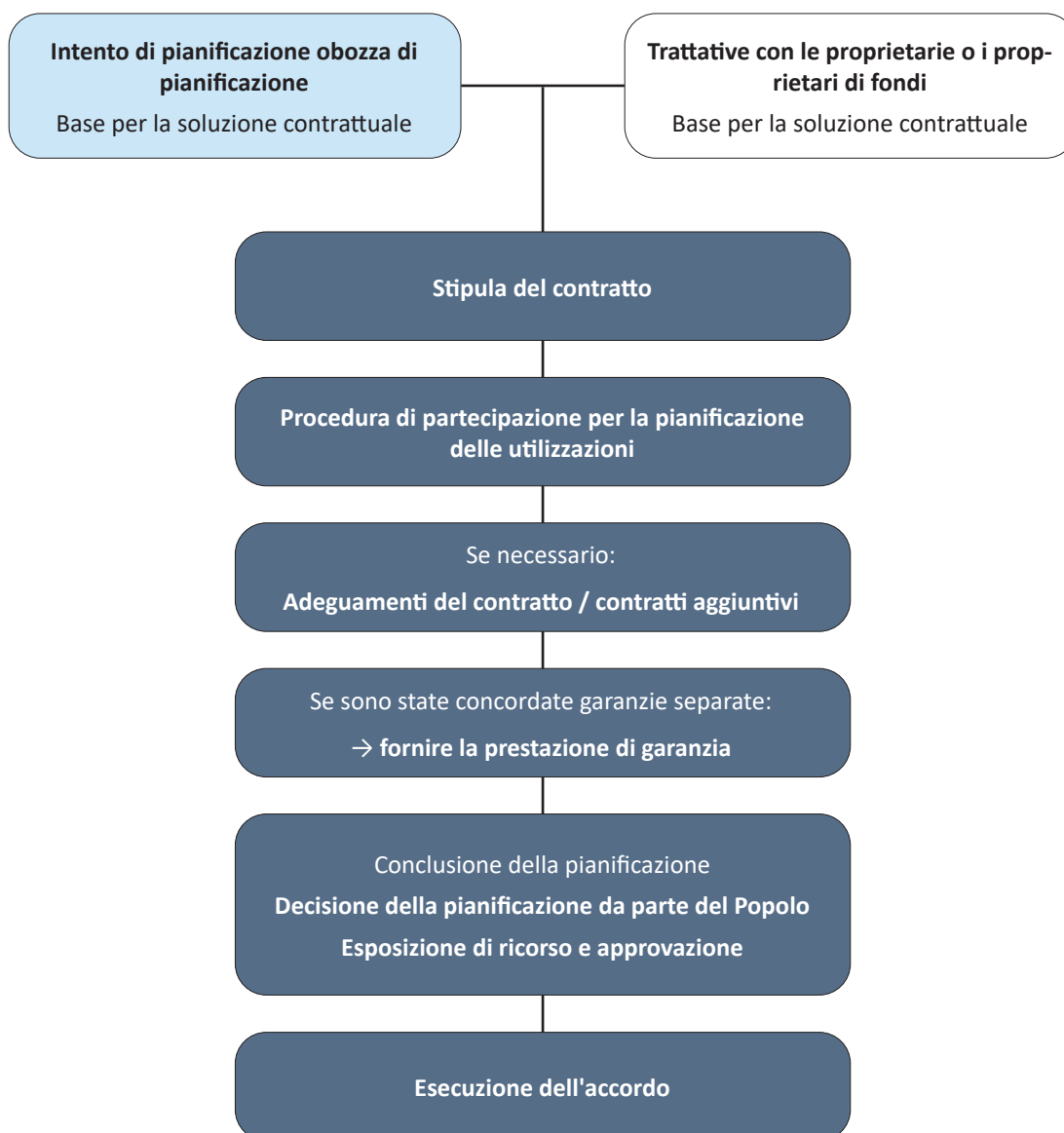
o zone lavorative (cambiamento di destinazione). Tutte queste misure mirano a produrre un aumento delle superfici utili auspicato secondo la LPT 1 (densificazione degli insediamenti) e a seconda della portata delle misure comporterebbero plusvalori rilevanti. Dato che si tratta di provvedimenti pianificatori nuovi del comune con ripercussioni sullo spazio pubblico, proprio per aumenti della densità edificatoria e cambiamenti di destinazione risulta opportuno prelevare una parte dei plusvalori che ne risultano ricorrendo a un contratto di compensazione del plusvalore sostenuto dalle proprietarie o dai proprietari dei fondi; ciò allo scopo di coprire gli oneri pubblici e le spese infrastrutturali sui medesimi fondi e di valorizzare lo spazio pubblico e renderlo un comparto di buona qualità. Il modello della tassa sul plusvalore insieme al modello contrattuale (il cosiddetto «modello a due livelli») si rivela essere non solo uno strumento flessibile, ma soprattutto anche efficiente allo scopo di ottenere una situazione di reciproco vantaggio per tutte le parti coinvolte.

Un utilizzo adeguato della tassa sul plusvalore aumenta il grado di accettazione sia di sviluppi centripeti sia della ripartizione degli oneri e delle spese. Di conseguenza soprattutto per aumenti della densità edificatoria e cambiamenti di destinazione l'obiettivo perseguito con la tassa sul plusvalore dovrebbe essere quello di compensare eventuali conseguenze negative legate all'intensificazione dell'utilizzazione o di generare effetti positivi. Ove possibile, misure di questo tipo devono essere adottate subito dopo l'intensificazione dell'utilizzazione. In tal modo la tassa sul plusvalore viene impiegata in modo tangibile a favore di progetti concreti che valorizzano i dintorni immediati. I mezzi vanno a beneficio di coloro che vivono e lavorano nell'area o nel quartiere in questione, e quindi indirettamente anche di coloro che versano la compensazione del plusvalore.

In ultima analisi il «modello a due livelli» (decisione o contratto) permette di garantire allo stesso modo flessibilità e certezza del diritto, ragione per cui il modello articolato in due parti che prevede una tassa e un contratto viene raccomandato per aumenti della densità edificatoria e cambiamenti di destinazione nel contesto di pianificazioni che riguardano il rinnovamento di insediamenti e la densificazione. A tale proposito l'art. 35i OPTC offre la necessaria base giuridica per fattispecie di tassazione aggiuntive secondo l'art. 19j cpv. 2 LPTC che devono essere stabilite nella legge edilizia (cfr. al riguardo le spiegazioni relative all'art. 19j LPTC di cui sopra nonché la disposizione modello di cui all'art. 19 MLE).

Segue una rappresentazione schematica della procedura relativa alla soluzione contrattuale nella procedura di pianificazione delle utilizzazioni.

### Schema: soluzioni contrattuali nella procedura di pianificazione delle utilizzazioni



Ai comuni che intendono introdurre fattispecie di tassazione aggiuntive nelle rispettive leggi edilizie e al riguardo intendono prevedere la possibilità di soluzioni contrattuali di accompagnamento come alternativa sotto forma del «modello a due livelli» si raccomanda di stabilire una **base giuridica comunale** esplicita per il modello contrattuale (vedi disposizione modello, art. 19 cpv. 3 ultima frase MLE).

Per le zone di estrazione di materiali, le zone di deposito di materiale o le zone di discarica il modello contrattuale risulta direttamente dall'art. 19j cpv. 3 LPTC. È già diventato prassi dato che nelle zone di estrazione o di discarica il plusvalore risulta dalla quantità annua estratta o depositata; di conseguenza una tassa annua è preferibile rispetto a una tassa sul plusvalore versata una tantum. Il fatto che nella prassi per zone di estrazione e di discarica il plusvalore spesso non venga compensato solo con prestazioni in denaro, ma anche con prestazioni in natura (ad es. forniture di ghiaia) depone a favore di una soluzione contrattuale.

**Ulteriori indicazioni relative all'art. 19j LPTC**

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <b>OPTC</b>      | Art. 35i  | Soluzioni contrattuali   |
| <b>LPT</b>       | Art. 5  | Compensazione e indennizzo   |
| <b>OPT</b>       | –   |  |
| <b>MLE</b>       | Art. 19   | Fattispecie di tassazione aggiuntive   |
| <b>GApp</b>      | A1:<br>PMB1:<br>PMB2:<br><br>PMB3:<br><br>V2:<br><br>M1:<br><br>Rapporto esplicativo di gennaio 2021 concernente il MLE (art. 19 MLE) | Schema generale<br>Esempi di testo per il RPP relativi alle fattispecie di tassazione<br>Esempio di piani da allegare concernenti tra l'altro gli azzonamenti<br>File Excel con elenco delle particelle TPV in caso di azzonamenti (con spiegazioni in formato PDF)<br>Modello di accordo relativo alla tassa sul plusvalore in caso di fattispecie di tassazione aggiuntive del comune (con spiegazioni integrate nelle note a piè di pagina e punti da ricordare)<br>Schema relativo alla procedura di accertamento della tassa sul plusvalore |
| <b>Decisioni</b> | –   |  |



### Art. 19k 3. Insorgenza e calcolo, costi della perizia

- Cpv. 1 Per l'insorgenza della tassa e per il calcolo del plusvalore risulta determinante il momento dell'entrata in vigore della misura di pianificazione.
- Cpv. 2 Il plusvalore corrisponde alla differenza tra il valore venale del fondo senza e con la misura di pianificazione. Esso deve essere determinato in base a metodi riconosciuti. A tale scopo l'autorità di tassazione chiede una perizia di valutazione all'Ufficio per le valutazioni immobiliari.
- Cpv. 3 Le spese per la perizia sono a carico del comune.

#### Capoverso 1 (momento determinante)

Per l'insorgenza e soprattutto per il calcolo della tassa risulta determinante il momento dell'entrata in vigore della misura di pianificazione. Questo è quanto risulta dall'art. 5 LPT. Il passaggio in giudicato della misura di pianificazione avviene una volta che il termine di impugnazione del decreto d'approvazione della pianificazione delle utilizzazioni secondo l'art. 49 cpv. 1 LPTC o dopo che il rigetto di eventuali rimedi giuridici contro questa decisione di approvazione sono passati in giudicato.

#### Capoverso 2 (calcolo del plusvalore)

Secondo la prima frase del capoverso 2 il plusvalore corrisponde alla differenza tra il valore venale del fondo senza e con la misura di pianificazione. Per «fondo» evidentemente e senza dubbio si intende la **superficie** del fondo interessata dall'azzoneamento. La superficie azzoneata può comprendere tutto il fondo o anche solo una o più superfici parziali.

Per il calcolo della tassa sul plusvalore è determinante quindi la differenza tra il plusvalore della superficie interessata dall'azzoneamento su un determinato fondo prima e dopo l'azzoneamento (aumento del valore della superficie azzoneata). Quindi la superficie azzoneata è il valore di riferimento per il calcolo della tassa sul plusvalore. Ciò risulta anche dall'art. 5 cpv. 1bis LPT che in questo contesto parla di «assegnazione durevole del **terreno** a una zona edificabile».

#### Excursus compensazione

##### **La compensazione tra plusvalore derivante da un azzoneamento ed eventuali minusvalenze derivanti da dezoneamenti è inammissibile**

Nel contesto di revisioni parziali o totali di pianificazioni locali non è raro che vi siano trasferimenti di zone edificabili, ad es. allo scopo di provvedere affinché il suolo sia utilizzato con misura, di ottimizzare i cantieri o di tenere libere viste di siti o di edifici. Nel quadro di simili spostamenti di zone edificabili di tanto in tanto possono verificarsi situazioni in cui **lo stesso** fondo è interessato sia da un azzoneamento, sia da un dezoneamento, in quanto

una superficie parziale del fondo viene destinata a nuovo azzonamento e contemporaneamente un'altra superficie parziale viene dezonata.

In simili casi in cui uno spostamento di zone edificabili in via eccezionale riguarda lo stesso fondo, di tanto in tanto c'è chi ritiene che il plusvalore derivante dall'azzonamento debba essere compensato con la minusvalenza derivante dal dezonamento (in seguito denominata compensazione).

Come si spiegherà in seguito e alla stregua di quanto deciso dal Governo già in diverse occasioni (tra l'altro decreto governativo prot. n. 754/2020 del 15 settembre 2020 concernente la pianificazione locale di Vaz/Observaz), tuttavia tale opinione non è condivisibile.

Conformemente all'art. 19i cpv. 1 in unione con l'art. 19j cpv. 1 LPTC, l'oggetto e quindi il punto di riferimento della tassa sul plusvalore è costituito esplicitamente dalla misura di pianificazione «azzonamento». Per il calcolo del plusvalore è determinante quindi la differenza tra il valore della superficie interessata concretamente dall'azzonamento prima e dopo l'azzonamento (in seguito denominato aumento del valore della superficie azzonata). Dall'altro lato si tratta di determinare la differenza di valore tra la superficie interessata concretamente dal dezonamento prima e dopo il dezonamento stesso (in seguito denominata riduzione del valore della superficie dezonata). Non è previsto da nessuna parte che dall'importo pari all'aumento di valore della superficie azzonata debba essere dedotto l'importo pari alla riduzione del valore della superficie dezonata o che questi due valori debbano essere compensati tra loro. Di conseguenza una tale compensazione non è ammessa. Piuttosto i due processi devono essere considerati e valutati separatamente: l'azzonamento secondo le regole vevoli per la tassa sul plusvalore e il dezonamento secondo le regole vevoli per l'espropriazione materiale. Inoltre la compensazione sarebbe contraria anche alla prescrizione di cui all'art. 5 cpv. 1quater LPT, secondo cui come motivo possibile per una riduzione del plusvalore derivante da un azzonamento viene indicato esplicitamente solo l'acquisto di un edificio agricolo sostitutivo.

Permettere la compensazione nel senso che gli importi dell'aumento di valore della superficie azzonata e della riduzione del valore della superficie dezonata dovrebbero essere compensati significherebbe tra l'altro che la proprietaria o il proprietario del fondo riceverebbe un'indennità per il dezonamento in modo automatico e incondizionato (in misura pari all'aliquota della tassa applicata al plusvalore derivante dall'azzonamento). Ciò però è in contraddizione con l'art. 5 cpv. 2 LPT, secondo cui per misure di pianificazione come i dezonamenti è dovuta un'indennità solo se sono «equivalenti a espropriazione», quindi se soddisferebbero i presupposti sviluppati dalla giurisprudenza del Tribunale federale per confermare una cosiddetta espropriazione materiale. Di conseguenza la compensazione automatica tra un plusvalore derivante da un azzonamento e un'eventuale minusvalenza derivante da un dezonamento comporterebbe un indennizzo incondizionato del dezonamento, ciò che è contrario all'art. 5 cpv. 2 LPT e quindi non è conforme al diritto federale.

Applicare la compensazione significherebbe poi anche violare il principio dell'uguaglianza giuridica nei confronti di tutte le altre parti interessate da un dezonamento che in mancanza di un contemporaneo azzonamento sul proprio fondo non hanno la possibilità di procedere a una compensazione e quindi percepiscono un'indennità per il dezonamento solo se sono soddisfatti i severi presupposti validi per un'espropriazione materiale.

Conformemente alla seconda frase dell'art. 19k capoverso 2 il plusvalore derivante dall'azzoneamento deve essere determinato in base a **metodi riconosciuti**. A tale scopo l'autorità di tassazione (comune) chiede una **perizia** all'UVI a proprie spese (vedi art. 19k cpv. 3 LPTC). Definire l'UVI come (unico) organo peritale è il modo migliore per garantire che il plusvalore venga valutato in modo neutrale, conforme al principio dell'uguaglianza giuridica, a regola d'arte e in base a metodi riconosciuti. L'UVI è noto per le sue conoscenze dei luoghi e garantisce valutazioni neutrali e a regola d'arte. L'UVI è a conoscenza di qualsiasi trapasso di proprietà e analizza tutte le vendite a trattative private nel Cantone.

I **metodi di valutazione** sono diversi a seconda della misura di pianificazione:

Per l'**azzoneamento** di una superficie è relativamente semplice determinare il plusvalore: il plusvalore corrisponde alla differenza tra il valore della superficie del fondo interessata concretamente dall'azzoneamento prima e dopo l'azzoneamento stesso. Di norma si tratta della differenza tra i prezzi al metro quadro di terreni agricoli e terreni edificabili (ad es. zona residenziale; zona artigianale, ecc.). La differenza viene determinata con il **metodo del valore comparativo** (valore assoluto del terreno). In una prima fase vengono considerati i prezzi di transazione di terreni edificabili paragonabili, distinguendo se necessario tra sottoregioni, frazioni, zone e indici di densità. In una seconda fase vengono considerate le circostanze del caso che comportano un aumento o una riduzione del valore, ciò che può comportare correzioni in aumento o in difetto. Tutto ciò avviene naturalmente nel rispetto delle regolamentazioni relative alla tassa sul plusvalore. A seconda dei casi possono essere dedotte eventuali spese di acquisizione note e dimostrate all'UVI come le spese di urbanizzazione, le spese di demolizione per vecchie costruzioni, le spese per ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini, le spese per pianificazioni successive non ancora effettuate, le spese supplementari legate a problemi nel sottosuolo che richiedono accertamenti geologici particolari e misure di stabilizzazione del terreno oppure le spese di risanamento per siti contaminati (contaminazioni). In linea di massima non viene fatta distinzione tra superficie «edificata» (ad esempio edifici a scopo di sfruttamento agricolo) e «non edificata»; gli immobilizzi in linea di principio non vengono considerati. Non vengono considerate nemmeno misure di pianificazione contemporanee che comportano una riduzione del valore, le quali riguardano lo stesso fondo, ma parti di fondi **al di fuori** della superficie azzonata, come ad esempio dezonamenti contemporanei dovuti a trasferimenti di zone edificabili sullo stesso fondo. Come già spiegato nel corso dell'excursus, quindi è inammissibile procedere alla compensazione (compensazione tra l'aumento del valore della superficie azzonata e l'importo pari alla riduzione del valore della superficie dezonata).

Anche nel caso di **cambiamenti di destinazione e/o aumenti della densità edificatoria** viene applicato il **metodo del valore comparativo** (confronto con i prezzi di transazione di terreni edificabili urbanizzati paragonabili) oppure, se l'UVI è a conoscenza dei progetti e dei relativi dati, il **metodo del valore residuo**. Con il metodo del valore residuo il plusvalore può essere calcolato in base al valore di reddito di un progetto di costruzione ottimizzato al netto dei costi di investimento e dei rischi di progetto (calcolo a ritroso dal valore venale dopo un'eventuale edificazione). Possibili rischi di progetto:

- | rischi legati ad autorizzazioni e a opposizioni (ritardi, limitazioni o addirittura impossibilità di realizzare il progetto di costruzione);
- | rischi legati ai costi (maggiori costi di investimento dovuti a circostanze imprevedibili);

- | rischi legati alla commercializzazione (cambiamento della situazione di mercato fino all'ultimazione del progetto di costruzione con impatto negativo sulle possibilità di cedere in locazione o in affitto o di vendere l'immobile.

Se il progetto viene portato a termine con successo i rischi invece si trasformano in utili.

È più complesso determinare il plusvalore in caso di cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria per fondi già edificati. Se in questo caso il plusvalore del fondo viene determinato con il metodo descritto del valore residuo (sulla base di un progetto noto e dei relativi dati) si pone la questione di quale sia il valore di base opportuno con il quale il valore debba essere messo in relazione affinché venga raggiunto l'obiettivo sovraordinato della pianificazione territoriale, ossia la densificazione centripeta con utilizzazione più efficiente delle zone edificabili esistenti (creare incentivi: infatti vale la pena effettuare un investimento/realizzare una nuova edificazione solo se il valore odierno dell'edificio è inferiore al valore dopo la misura di pianificazione, il quale risulta dal plusvalore teorico al netto della tassa sul plusvalore).

Come già spiegato, conformemente alla terza frase dell'art. 19k cpv. 2 LPTC il comune (autorità di tassazione) chiede una perizia di valutazione all'UVI allo scopo di determinare il plusvalore derivante dall'azzoneamento. Al fine di evitare spese amministrative inutili dell'UVI, il comune deve limitarsi agli azzoneamenti per i quali è lecito attendersi un'approvazione in base al rapporto d'esame preliminare dell'UST-GR. Su richiesta, circa tre settimane dopo aver ricevuto le domande, l'UVI può fornire al comune una prima comunicazione in merito all'entità approssimativa della variazione di valore. Su questa base il comune può poi informare le persone assoggettate alla tassa in merito all'ammontare della tassa sul plusvalore che è lecito attendersi nel quadro dell'esposizione di partecipazione della pianificazione delle utilizzazioni. È lecito attendersi che la perizia di valutazione completa dell'UVI sia pronta dopo circa tre mesi.

Se tra il momento in cui la perizia di valutazione viene consegnata al comune e la decisione o l'approvazione del progetto di pianificazione locale trascorre molto tempo, prima dell'accertamento definitivo della tassa sul plusvalore da parte del comune è eventualmente opportuno presentare una **nuova domanda di valutazione** all'UVI, qualora dalla prima perizia la situazione giuridica o effettiva sia mutata in modo tale che vi potrebbe essere un impatto anche sui prezzi del terreno (come modifiche dei piani o di legge che influiscono sul prezzo del terreno, ricomposizioni particellari, variazione delle condizioni quadro economiche, ecc.). È probabile che una nuova perizia sia necessaria solo in pochi casi eccezionali, dato che di norma, in base alle esperienze maturate, tra la valutazione e il momento del calcolo o dell'accertamento della tassa sul plusvalore non trascorre molto tempo e non si verificano variazioni sostanziali dei prezzi dei terreni.

### Excursus: basi per la tassa sul plusvalore

#### Le incombenze a carico dei comuni nella procedura d'esame preliminare (guida d'applicazione PMB3)

I comuni devono occuparsi della tassa sul plusvalore già in vista della procedura d'esame preliminare. A questo scopo possono ricorrere alla guida d'applicazione PMB3. Si tratta di una tabella in cui devono essere indicati tutti gli azzonamenti per ogni singola particella. Occorre fornire le seguenti indicazioni:

- | superficie complessiva della particella;
- | zona di appartenenza prima e dopo l'azzonamento;
- | entità della superficie della particella interessata dall'azzonamento (superficie azzonata);
- | ammontare approssimativo del plusvalore (in base a una propria determinazione approssimativa del prezzo al metro quadro della superficie azzonata nella zona attuale e nella zona nuova);
- | indicazioni relative alla determinazione dell'ammontare della tassa e della relativa quota cantonale.

È importante che anche in questa tabella non venga effettuata **nessuna compensazione** tra superfici azionate o plusvalori derivanti da azzonamenti ed eventuali superfici dezonate o minusvalenze derivanti da dezonamenti sotto forma di una compensazione solo per abbassare il più possibile il plusvalore derivante dall'azzonamento, eventualmente addirittura sotto il limite di esenzione di 20 000 franchi.

**Due o più superfici azionate singole sulla stessa particella** devono essere indicate separatamente; a causa del limite di esenzione di 20 000 franchi i singoli plusvalori però devono essere sommati.

Come già rilevato, prima di presentare domande di valutazione formali definitive all'UVI è preferibile che il comune attenda fino a quando è disponibile il rapporto d'esame preliminare dell'UST-GR. Quest'ultimo contiene una verifica delle indicazioni di cui sopra e un primo esame se gli azzonamenti riportati nella tabella potranno essere approvati. Se dal rapporto d'esame preliminare dell'UST-GR risulta che certi azzonamenti non hanno possibilità di essere approvati e/o che singoli plusvalori sono evidentemente inferiori al limite di esenzione di 20 000 franchi, il comune può o deve rinunciare a chiedere una perizia di valutazione all'UVI al riguardo.



### Capoverso 3 (spese della perizia)

L'art. 17 cpv. 4 LVI prevede che per perizie di valutazione la fatturazione avvenga secondo il dispendio. Le spese di valutazione per ciascun azzonamento in una determinata fascia di territorio possono ammontare a poche centinaia fino a 2000 / 3000 franchi o più.

L'UVI fattura la perizia all'autorità di tassazione, ossia al comune. Il comune può addebitare l'importo al fondo comunale (cfr. art. 19r cpv. 1 n. 2 LPTC).

#### Ulteriori indicazioni relative all'art. 19k LPTC

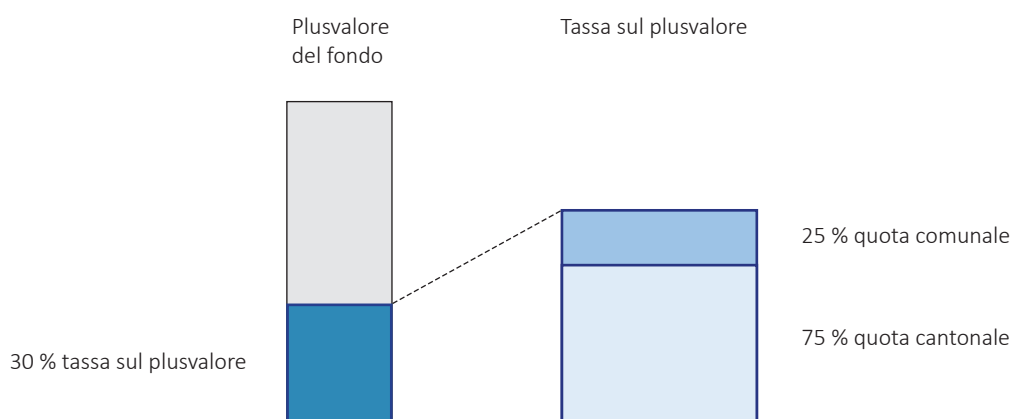
|                  |   |
|------------------|---|
| <b>OPTC</b>      | –   |
| <b>LPT</b>       | Art. 5      Compensazione e indennizzo  |
| <b>OPT</b>       | –   |
| <b>MLE</b>       | –   |
| <b>GApp</b>      | A1:      Schema generale<br>PMB1:    Esempi di testo per il RPP relativi all'insorgenza e al calcolo della tassa<br>PMB2:    Esempio di piani da allegare concernenti tra l'altro gli azzonamenti<br>PMB3:    File Excel con elenco delle particelle TPV in caso di azzonamenti (con spiegazioni in formato PDF)<br>M1:      Schema relativo alla procedura di accertamento della tassa sul plusvalore<br>M3:      Richiesta del comune all'UVI per una perizia di valutazione<br>M4:      Presa di posizione volta a informare la proprietaria o il proprietario del fondo in merito all'assoggettamento e all'ammontare della tassa<br>M5:      Presa di posizione concernente la bozza di tassazione |
| <b>Decisioni</b> | Decreto governativo prot. n. 754/2020 del 15 settembre 2020 concernente la pianificazione locale di Vaz/Obervaz per quanto riguarda l'inammissibilità della compensazione   |

#### Art. 19l 4. Ammontare della tassa

- Cpv. 1 L'ammontare della tassa sul plusvalore riguardo ad azzonamenti ammonta al 30 per cento del plusvalore.
- Cpv. 2 Nella legge edilizia i comuni possono aumentare l'aliquota della tassa di cui al capoverso 1 fino a un massimo del 50 per cento.
- Cpv. 3 Nella legge edilizia i comuni possono ridurre fino al 20 per cento l'aliquota della tassa di cui al capoverso 1 riguardo ad azzonamenti per utilizzazioni per cui sussiste un interesse pubblico particolare.
- Cpv. 4 I comuni stabiliscono l'aliquota della tassa per fattispecie di tassazione aggiuntive.

#### Capoverso 1 (aliquota della tassa del 30 % in caso di azzonamenti)

L'art. 5 cpv. 1 LPT richiede una compensazione adeguata di plusvalori di pianificazione. Nel Cantone dei Grigioni è considerata adeguata un'aliquota della tassa pari al 30 %, da un lato per il concetto di equità sul quale si fonda in primo luogo l'art. 5 LPT, d'altro lato però anche in considerazione dello scopo di utilizzazione specifico del fondo cantonale per la compensazione del plusvalore, il quale consiste nel tenere indenni i «comuni che procedono a dezonamenti» (vedi art. 19q cpv. 1 LPTC). Da una prospettiva odierna solo un'aliquota della tassa pari al 30 % permette di garantire che il fondo cantonale disponga di mezzi sufficienti per finanziare i «comuni che procedono a dezonamenti» e che possa essere sciolto entro un termine adeguato; ciò andrebbe a beneficio anche dei «comuni interessati dagli azzonamenti», dato che una volta sciolto il fondo cantonale i proventi derivanti dalla TPV verranno attribuiti nella misura del 100 % al fondo comunale.

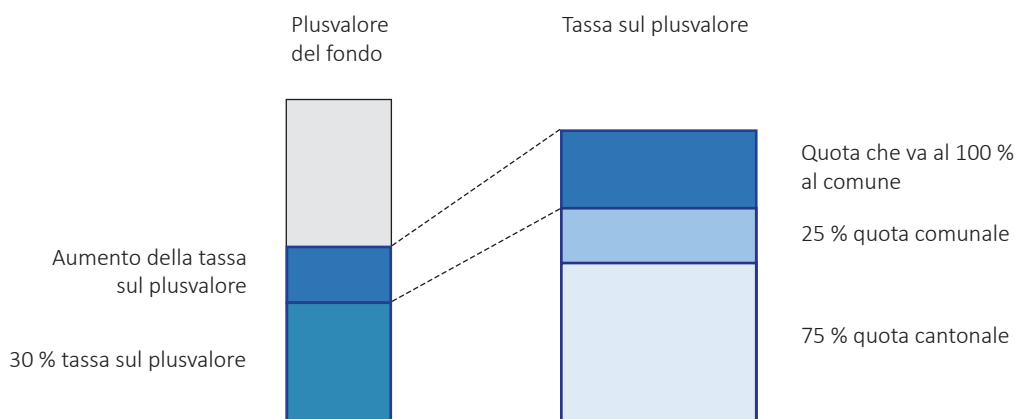


### Capoverso 2 (aumento facoltativo dell'aliquota della tassa da parte dei comuni fino a un massimo del 50 %)

Il capoverso 2 dell'art. 19l LPTC concede la competenza ai comuni di aumentare l'aliquota della tassa fino a un massimo del 50 per cento nella legge edilizia per poter tenere conto in maniera mirata di esigenze locali specifiche.

In questo modo i comuni hanno anche la possibilità di fare delle distinzioni. Ad esempio per le zone lavorative i comuni possono rinunciare a stabilire un aumento o fissare un aumento minore dell'aliquota della tassa cantonale rispetto a quanto accade per le zone residenziali. Per gli azionamenti i comuni possono prevedere inoltre che un aumento dell'aliquota della tassa risulti tanto più elevato quanto più le persone assoggettate alla tassa rimandano il momento in cui la tassa diviene esigibile. Questa sarebbe una misura ammissibile volta a contrastare la tesaurizzazione di terreni edificabili. Quindi l'entità della tassa può essere fatta dipendere dalla «durata di tesaurizzazione». Viceversa possono essere definiti anche modelli di incentivo, come ad es. definire un'aliquota della tassa elevata che però diminuisce quanto prima viene edificato il fondo (ad esempio la metà della tassa sul plusvalore in caso di realizzazione entro tre anni, due terzi in caso di realizzazione entro cinque anni, tre quarti della tassa in caso di realizzazione entro sette anni, ecc.).

I proventi supplementari conseguiti con l'aumento comunale dell'aliquota della tassa confluiscono integralmente nel fondo comunale poiché la quota cantonale del 75 per cento viene calcolata in ogni caso solo in base all'aliquota cantonale minima del 30 % (vedi art. 19p cpv. 2 LPTC).



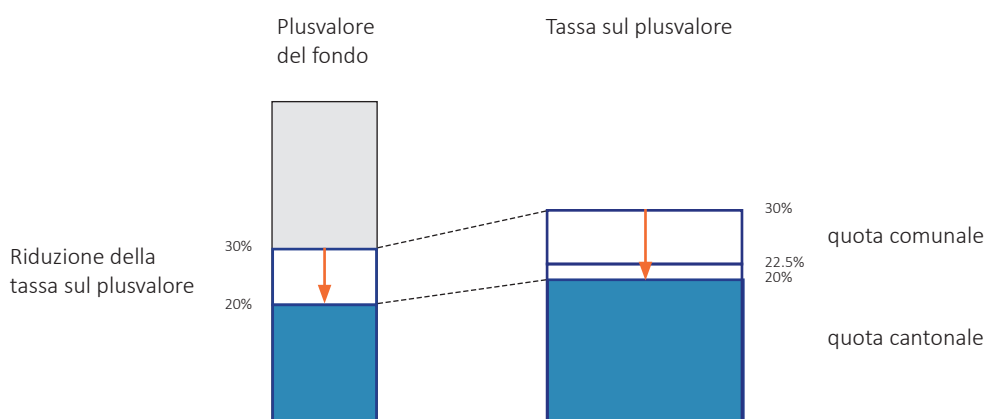
### Capoverso 3 (riduzione facoltativa dell'aliquota della tassa da parte del comune fino a un massimo del 20 %)

Secondo il capoverso 3 dell'art. 19l LPTC i comuni hanno inoltre la competenza di ridurre l'aliquota della tassa al massimo al 20 % riguardo ad azionamenti per utilizzazioni per cui sussiste un interesse pubblico particolare. Si pensi ad es. ad azionamenti per i quali vi è un interesse comunale preponderante, come per alberghi, resort, servizi turistici in comuni a vocazione turistica, utilizzazioni per il tempo libero volte ad aumentare l'attrattiva di una località, strutture di formazione e di ricerca, esercizi artigianali e industriali di importanza regionale o cantonale e simili.

Occorre distinguere detta riduzione facoltativa dall'esenzione completa dalla tassa che si applica alle pianificazioni il cui scopo consiste **direttamente** nell'adempimento di un **compito di diritto pubblico** e che quindi già in base al diritto cantonale sono esentate integralmente dall'assoggettamento alla tassa (vedi art. 19i cpv. 5 LPTC).

Anziché definire una determinata aliquota (ridotta), nella legge edilizia i comuni possono anche limitarsi a definire un intervallo di valori per la riduzione (20 % - 30 %) per determinate utilizzazioni e lasciare che sia il municipio in veste di autorità di tassazione a decidere in merito alla riduzione precisa nei singoli casi. Se i comuni si limitano a definire un mero intervallo di valori nella legge edilizia, si raccomanda loro vivamente di emanare direttive che prevedono dei criteri per lo sfruttamento del margine decisionale nel singolo caso allo scopo di garantire la certezza del diritto e l'uguaglianza giuridica.

Se un comune stabilisce un'aliquota ridotta nella legge edilizia per determinati azzonamenti di interesse pubblico deve tenere conto del fatto che ciò è a carico dei suoi proventi da tasse sul plusvalore, dato che la quota cantonale pari al 75 per cento dei proventi da tasse sul plusvalore viene calcolata secondo quanto previsto dall'art. 19p cpv. 2 LPTC, ossia sulla base dell'aliquota cantonale minima pari al 30 %. In caso di riduzione dell'aliquota al 22,5 %, non rimarrebbe nessuna quota comunale dei proventi da tasse sul plusvalore e in caso di riduzione dell'aliquota a un valore inferiore al 22,5 % (ossia a un valore compreso tra il 22,5 % e il 20 %) il comune si troverebbe addirittura a rimetterci. Per evitare questo, secondo la prassi seguita il Cantone si accontenta di una quota cantonale dei proventi da tasse sul plusvalore più bassa (vedi decreto governativo prot. n. 497/2021 del 25 maggio 2021 concernente la revisione della legge edilizia del Comune di Davos per quanto riguarda la riduzione dell'aliquota a un valore inferiore al 22,5 %). Nel caso di un'aliquota della tassa sul plusvalore inferiore al 22,5%, il Comune dovrà quindi versare al Cantone solo il 100% dell'importo della tassa sul plusvalore effettivamente accertata e riscossa. Se il Comune dovesse pagare al Cantone più di quanto incassa dal proprietario del terreno, ciò non sarebbe conforme all'obiettivo dell'art. 19l cpv. 3 LPTC, secondo il quale è possibile ridurre l'aliquota della tassa per utilizzazioni per cui sussiste un interesse pubblico particolare.



Se il comune riduce l'aliquota della tassa (fino a un minimo del 20 %), la quota del comune si riduce a zero (nel caso di un'aliquota del 22,5 %). La quota del cantone rimane al 75 % del 30 % del plusvalore. A partire da un'aliquota inferiore al 22,5 %, il comune deve pagare al cantone solamente l'importo effettivamente riscosso.

#### Capoverso 4 (ammontare della tassa in caso di fattispecie di tassazione aggiuntive)

Se ai sensi dell'art. 19j cpv. 2 LPTC il comune prevede fattispecie di tassazione aggiuntive, all'interno della legge edilizia è tenuto a stabilire contemporaneamente la relativa aliquota della tassa. Quest'ultima deve essere definita in modo univoco al fine di evitare problemi in fase di esecuzione. L'art. 20 MLE fornisce un modello a tale scopo.

Determinare l'ammontare della tassa rappresenta una sfida in caso di cambiamenti di destinazione e di aumenti della densità edificatoria, in particolare per fondi già edificati. Si pone la questione quale sia il valore di base a cui fa riferimento l'ammontare della tassa. Devono rimanere incentivi sufficienti a effettuare un investimento affinché venga raggiunto l'obiettivo sovraordinato della pianificazione territoriale, ossia la densificazione centripeta con utilizzazione più efficiente delle zone edificabili. Vale la pena effettuare un investimento/realizzare una nuova edificazione solo se il valore odierno dell'edificio è inferiore al valore dopo la misura di pianificazione, il quale risulta dal plusvalore teorico al netto della tassa sul plusvalore). L'art. 20 MLE contiene corrispondenti intervalli di valori.

L'entità della tassa può essere fatta dipendere dalla «durata di tesaurizzazione» del relativo fondo edificabile. Al fine di accelerare l'attuazione delle misure di pianificazione considerate fattispecie di tassazione aggiuntive (ad es. cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria) è possibile prevedere efficaci sistemi di incentivazione, come ad esempio la riduzione dell'aliquota della tassa sul plusvalore quanto prima viene realizzata la misura di pianificazione (ad esempio la metà della tassa sul plusvalore in caso di realizzazione entro tre anni, due terzi in caso di realizzazione entro cinque anni, tre quarti della tassa in caso di realizzazione entro sette anni, ecc.).

#### Ulteriori indicazioni relative all'art. 19l LPTC

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>OPTC</b>      | –  |
| <b>LPT</b>       | Art. 5      Compensazione e indennizzo   |
| <b>OPT</b>       | –  |
| <b>MLE</b>       | Art. 20      Ammontare della tassa (margini di manovra del comune)   |
| <b>GApp</b>      | A1:      Schema generale<br>PMB1:    Esempi di testo per il RPP relativi all'ammontare della tassa<br>PMB2:    Esempio di piani da allegare concernenti tra l'altro gli azzonamenti<br>PMB3:    File Excel con elenco delle particelle TPV in caso di azzonamenti (con spiegazioni in formato PDF)<br>M1:      Schema relativo alla procedura di accertamento della tassa sul plusvalore<br>M3:      Richiesta del comune all'UVI per una perizia di valutazione<br>M4:      Presa di posizione volta a informare in merito all'assoggettamento e all'ammontare della tassa<br>M5:      Presa di posizione concernente la bozza di tassazione<br>Rapporto esplicativo di gennaio 2021 concernente il MLE (art. 20 MLE) |
| <b>Decisioni</b> | Decreto governativo prot. n. 497/2021 del 25 maggio 2021 concernente una revisione della legge edilizia del Comune di Davos per quanto riguarda la riduzione dell'aliquota della tassa a meno del 22,5 %   |



**Art. 19m 5. Accertamento della tassa, rincaro**

- Cpv. 1 Il municipio accerta la tassa sul plusvalore nei confronti delle persone assoggettate alla tassa immediatamente dopo il passaggio in giudicato della misura di pianificazione, dopo aver sentito preventivamente gli interessati. Al Cantone spetta il diritto di ricorso.
- Cpv. 2 L'approvazione della misura di pianificazione avviene a condizione che la tassa venga accertata.
- Cpv. 3 La tassa viene adeguata al rincaro fino alla scadenza. Il rincaro viene determinato secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo.
- Cpv. 4 In caso di accordi secondo l'articolo 19j capoverso 3 nonché in caso di accordi in relazione a pianificazioni che sono state decise dai comuni prima dell'entrata in vigore della modifica legislativa del 25 ottobre 2018, l'accertamento e la riscossione della tassa avvengono secondo quanto previsto dall'accordo.

**Art. 35k OPTC – Procedura per la tassa sul plusvalore****1. Informazione, tassazione, comunicazione**

- Cpv. 1 Entro l'inizio dell'esposizione di partecipazione per la misura di pianificazione assoggettata alla tassa, la Sovrastanza comunale informa singolarmente i proprietari fondiari potenzialmente interessati da una tassa sul plusvalore in merito al presumibile assoggettamento alla tassa e se possibile in merito al presumibile ammontare della tassa.
- Cpv. 2 Dopo il passaggio in giudicato della misura di pianificazione e dopo aver sentito le persone assoggettate alla tassa la Sovrastanza comunale emana le decisioni di tassazione. In caso di fondi gravati da un diritto di superficie le decisioni di tassazione devono essere notificate sia ai titolari del diritto di superficie sia ai proprietari fondiari.
- Cpv. 3 La Sovrastanza comunale comunica al Servizio le decisioni di tassazione per tasse sul plusvalore dovute ad azzonamenti.

**Art. 35h OPTC – Riduzione della tassa sul plusvalore, coordinamento**

- Cpv. 1 Il plusvalore risultato da un azzonamento deve essere ridotto dell'importo che viene utilizzato per l'acquisto di un edificio agricolo sostitutivo per la gestione in proprio entro cinque anni dal passaggio in giudicato della misura di pianificazione.
- Cpv. 2 I proprietari fondiari che sono tenuti a versare una tassa sul plusvalore conformemente alla legge sono esentati dall'obbligo di compensazione conformemente alla legislazione forestale.

## Art. 35j OPTC – Rincaro

Cpv. 1 Se dal passaggio in giudicato della decisione di tassazione l'indice nazionale dei prezzi al consumo ha subito una variazione superiore a dieci punti percentuali, anche la tassa sul plusvalore accertata aumenta o diminuisce di dieci punti percentuali.

### Capoverso 1 (accertamento della tassa sul plusvalore da parte del comune)

Per azzonamenti il prelievo della tassa sul plusvalore avviene mediante la tassazione disposta dall'autorità (modello che prevede una decisione anziché modello contrattuale). In futuro la tassa potrà essere concordata contrattualmente solo per fattispecie di tassazione facoltative previste dal diritto comunale (**art. 35i OPTC**). Accordi contrattuali stipulati secondo il diritto anteriore, ossia risalenti al periodo precedente il 1° aprile 2019, tuttavia rimangono validi anche per azzonamenti (art. 108a cpv. 1 LPTC).

L'autorità di tassazione (comune) deve disporre la tassa nei confronti della persona assoggettata immediatamente dopo che la misura di pianificazione è passata in giudicato. Per individuare la persona assoggettata/le persone assoggettate alla tassa è determinante il momento in cui la misura di pianificazione è stata approvata. Di conseguenza la decisione di tassazione è indirizzata alla persona/alle persone che nel momento in cui il Governo ha approvato la pianificazione delle utilizzazioni era/erano la proprietaria/le proprietarie dei fondi. Se il comune non è sicuro chi fosse la proprietaria o le proprietarie del fondo nel momento in cui la pianificazione delle utilizzazioni è stata approvata, deve informarsi presso l'ufficio del registro fondiario competente.

Se il fondo è di proprietà esclusiva, la decisione è rivolta alla persona fisica o giuridica iscritta al registro fondiario.

Però non sempre è solo una la persona iscritta al registro fondiario come proprietaria del fondo. Conformemente all'art. 19i cpv. 3 LPTC una pluralità di comproprietari o proprietari in comune risponde solidalmente. Questa responsabilità solidale rende più agevole per il comune rivendicare la tassa. Quest'ultimo può a sua scelta esigere da tutte le proprietarie o da tutti i proprietari di fondi tutto il debito od una parte soltanto (art. 144 CO). In caso di comproprietà tuttavia è raccomandabile che la tassa sul plusvalore venga accertata separatamente e pro quota per ciascuna proprietaria o ciascun proprietario del fondo.

In caso di fondi gravati da un diritto di superficie le decisioni di tassazione devono essere notificate sia alle titolari o ai titolari del diritto di superficie, sia alle proprietarie o ai proprietari dei fondi (**art. 35k cpv. 2 OPTC**; art. 19i cpv. 4 LPTC).

Può darsi che l'ente pubblico (comune, Cantone, comune patriziale, Confederazione, ecc.) sia proprietario di un fondo e che non sussista nessuna eccezione conformemente all'art. 19i cpv. 5 (azzonamento il cui scopo consiste direttamente nell'adempimento di un compito di diritto pubblico; ad es. azzonamento per la nuova costruzione di un edificio scolastico) oppure ai sensi dell'art. 19i cpv. 6 LPTC (plusvalori inferiori a 20 000 franchi). In questo caso anche l'ente pubblico è assoggettato alla tassa sul plusvalore ed è quindi destinatario della decisione di tassazione.

Prima che venga emanata la decisione di tassazione definitiva occorre concedere il diritto di essere sentiti agli interessati (capoverso 1 frase 1 in fine). Per ragioni di economia procedurale, ossia per evitare che trascorra troppo tempo tra il passaggio in giudicato della pianificazione e l'emanazione della decisione di tassazione, i comuni possono svolgere questa procedura di audizione già prima della decisione delle e degli aventi diritto di voto del comune in merito alla pianificazione assoggettata alla tassa o almeno nel quadro della procedura di approvazione per la pianificazione assoggettata alla tassa.

Conformemente all'**art. 35k cpv. 1 OPTC**, entro l'inizio dell'esposizione di partecipazione per la misura di pianificazione assoggettata alla tassa il municipio è tenuto a informare singolarmente le persone interessate in merito al presumibile assoggettamento alla tassa e in merito al presumibile ammontare della tassa.

Le decisioni di tassazione possono essere impugnate dinanzi al Tribunale d'appello. Il diritto di ricorso non spetta solo a privati interessati, bensì anche al Cantone (vedi ultima frase del capoverso 1). Ciò accadrà in particolare nei casi in cui il Cantone deve constatare che il comune ha accertato una tassa troppo bassa / non corretta. Tasse troppo basse comportano una riduzione della quota cantonale della tassa, ciò che il Cantone in veste di «amministratore» del fondo cantonale (**art. 35n cpv. 1 OPTC**) è tenuto a impedire per tutelare gli interessi dei «comuni che procedono a dezonamenti». Di conseguenza i comuni sono tenuti a comunicare al servizio specializzato del Cantone tutte le decisioni di tassazione, ossia a inserire il Cantone tra i destinatari di queste decisioni (**art. 35k cpv. 3 OPTC**).

Conformemente all'**art. 19w cpv. 2 numero 6 LPTC**, immediatamente dopo il passaggio in giudicato della decisione di tassazione il municipio è tenuto a incaricare l'Ufficio del registro fondiario di menzionare nel registro fondiario l'obbligo di versare la tassa sul plusvalore corredato dell'ammontare della tassa affinché eventuali acquirenti di tali fondi siano informati in merito all'assoggettamento alla tassa. Ciò vale anche per fondi di proprietà dell'ente pubblico (comune, Cantone, Confederazione, ecc.).

## **Capoverso 2 (la pianificazione assoggettata alla tassa viene approvata solo a condizione che in seguito il comune accerti effettivamente la tassa sul plusvalore)**

Allo scopo di garantire un'esecuzione completa della tassa sul plusvalore, il capoverso 2 stabilisce che l'approvazione di azzonamenti da parte del Governo debba essere vincolata alla **condizione** che il municipio proceda effettivamente all'accertamento della tassa. Secondo l'**art. 35k cpv. 3 OPTC** i comuni sono tenuti a comunicare al servizio specializzato del Cantone (l'UST-GR) tutte le decisioni di tassazione, ossia a inserire il Cantone tra i destinatari di queste decisioni. A causa di questa riserva la pianificazione non può passare in giudicato finché il Cantone non riceve questa comunicazione. Nel frattempo la pianificazione rimane in sospeso. Per questo periodo il terreno interessato è considerato un terreno al di fuori della zona edificabile. Ciò significa che i comuni non possono rilasciare licenze edilizie. Se il comune comunica la decisione di tassazione all'UST-GR e il Cantone è d'accordo con l'ammontare accertato della tassa, quest'ultimo certifica il passaggio in giudicato dell'azzoneamento nei confronti del comune e delle proprietarie o dei proprietari del fondo.

In presenza di elementi che indicano che le proprietarie o i proprietari del fondo che di per sé sarebbero assoggettati alla tassa fin da principio si rifiutano di versare la tassa sul plusvalore e/o che un comune eventualmente non ha intenzione di emanare la necessaria decisione di tassazione, dopo aver sentito le parti interessate e il comune il Governo si riserva di decidere di non approvare la pianificazione assoggettata alla tassa anziché approvarla con riserva (vedi decreto governativo prot. n. 754/2020 del 15 settembre 2020 concernente la pianificazione locale di Vaz/Obervaz per quanto riguarda l'inammissibilità della compensazione e la mancata approvazione dell'azzonamento).

Se non si è in presenza di un assoggettamento alla tassa perché l'azzonamento non raggiunge il limite di esenzione di 20 000 franchi (art. 19i cpv. 6 LPTC) o perché lo scopo della pianificazione non consiste direttamente nell'adempimento di un compito di diritto pubblico (art. 19i cpv. 5 LPTC), il Governo lo constata nel decreto d'approvazione e in questi casi la riserva di approvazione viene meno.

Conformemente all'**art. 35h cpv. 1 OPTC** (riduzione della tassa sul plusvalore in caso di un edificio agricolo sostitutivo) il plusvalore risultato da un azzonamento deve essere ridotto dell'importo che viene utilizzato per l'acquisto di un edificio agricolo sostitutivo per la gestione in proprio entro cinque anni dal passaggio in giudicato della misura di pianificazione. Questa disposizione è legata all'art. 5 cpv. 1<sup>quater</sup> LPT, il quale prevede simili deduzioni per l'acquisto di un edificio agricolo sostitutivo entro un termine «congruo». Per azzonamenti solo di dimensioni esigue di aree parziali in fattorie agricole in linea di massima non è lecito attendersi una riduzione della tassa sul plusvalore a causa di un edificio agricolo sostitutivo, dato che, per via dell'esiguità della superficie azzonata, in casi di questo tipo non è necessario un edificio sostitutivo. Azzonamenti di grandi superfici in tutta l'area della fattoria rappresentano piuttosto un'eccezione e dovrebbero essere supportati soprattutto da un interesse pubblico molto elevato affinché un simile azzonamento possa essere approvato. Visto che può darsi che nel momento dell'azzonamento e in cui viene accertata la tassa sul plusvalore le spese per un edificio sostitutivo non siano ancora note, queste devono essere dedotte dall'importo accertato in sede di riscossione della tassa, a condizione che siano sorte nei cinque anni precedenti. Prima di procedere alla fatturazione alla persona assoggettata alla tassa, occorre contattare l'UST-GR per definire il modo di procedere.

Conformemente all'**art. 35h cpv. 2 OPTC** le proprietarie o i proprietari di fondi che sono tenuti a versare una tassa sul plusvalore conformemente alla LPTC sono esentati dall'obbligo di compensazione conformemente all'art. 8 cpv. 1 LCFo per i plusvalori che risultano dai permessi di dissodamento se questo permesso di dissodamento è legato a un contemporaneo azzonamento. Ciò avviene per evitare il doppio assoggettamento a una tassa. Il permesso di dissodamento viene coordinato con il decreto d'approvazione relativo alla pianificazione delle utilizzazioni.

### **Capoverso 3 e art. 35j OPTC (adeguamenti della tassa sul plusvalore al rincaro)**

Per l'insorgenza e anche per il calcolo della tassa risulta determinante il momento dell'entrata in vigore della misura di pianificazione. Questo è quanto risulta dall'art. 5 LPT. Di conseguenza eventuali variazioni del valore del terreno che si verificano nel periodo tra l'accertamento della tassa sul plusvalore e la sua esigibilità sono irrilevanti, in quanto nel momento in cui la tassa diviene esigibile non può essere effettuata una nuova valutazione del plusvalore di pianifica-

zione nemmeno se tra l'accertamento e l'esigibilità della tassa sul plusvalore trascorrono anni o addirittura decenni con variazioni magari consistenti dei prezzi del terreno.

È fatta salva la compensazione del **rincaro normale**, il quale deve essere determinato in base all'indice nazionale dei prezzi al consumo. L'**art. 35j OPTC** contiene una **precisazione** riguardo a questo adeguamento al rincaro, secondo cui non tutte le variazioni del valore monetario anche molto esigue tra la data in cui la tassa viene determinata e la data in cui la tassa diviene esigibile debbano essere compensate, bensì solo **variazioni rilevanti del valore monetario**. Secondo la disposizione menzionata (art. 35j OPTC) è considerata rilevante una variazione superiore a **dieci punti percentuali**. Se ad es. la tassa determinata ammonta a 200 000 franchi e l'indice nazionale dei prezzi al consumo al momento della determinazione è di 100 punti percentuali, una variazione del valore monetario fino al momento dell'esigibilità dovrebbe essere compensata solo se l'indice nazionale dei prezzi al consumo al momento dell'esigibilità fosse superiore a 110 punti percentuali (ad es. pari a 111 punti) oppure inferiore a 90 punti percentuali (ad es. pari a 89 punti). In questi esempi (111 e 89 punti percentuali), nel momento in cui diviene esigibile la tassa ammonterebbe quindi a 220 000 franchi e a 178 000 franchi. Per logica e in base all'esempio di cui sopra la seconda parte della frase dell'art. 35j OPTC va intesa in modo tale che la tassa aumenta o diminuisce a seconda dell'**entità effettiva** in cui il valore monetario ha subito una variazione dalla tassazione, e quindi non in maniera rigida «di dieci punti percentuali» come recita la formulazione imprecisa alla fine dell'art. 35j OPTC. La formulazione corretta della seconda parte della frase dell'art. 35j OPTC dovrebbe essere la seguente: «... la tassa sul plusvalore accertata aumenta o diminuisce nella stessa misura».

#### **Capoverso 4 (rimando a un accordo)**

Conformemente al capoverso 4, se i prelievi della tassa sul plusvalore sono stabiliti contrattualmente (ad es. accordi stipulati secondo il diritto anteriore per azionamenti; accordi per cambiamenti di destinazione e aumenti della densità edificatoria) l'accertamento e la riscossione della tassa avvengono secondo quanto previsto dall'accordo stesso.



## Ulteriori indicazioni relative all'art. 19m LPTC

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <b>OPTC</b>      | Art. 35h<br>Art. 35j<br>Art. 35k   | Riduzione della tassa sul plusvalore e coordinamento con la compensazione secondo la legislazione forestale<br>Rincaro<br>Procedura per la tassa sul plusvalore (informazione, tassazione, comunicazione)  |
| <b>LPT</b>       | Art. 5   | Compensazione e indennizzo   |
| <b>OPT</b>       | –  |  |
| <b>MLE</b>       | –  |  |
| <b>GApp</b>      | A1:<br>PMB1:<br>PMB2:<br><br>PMB3:<br><br>M1:<br><br>M5:<br>M6:<br>M11:  | Schema generale<br>Esempi di testo per il RPP relativi all'accertamento della tassa<br>Esempio di piani da allegare concernenti tra l'altro gli azzonamenti<br><br>File Excel con elenco delle particelle TPV in caso di azzonamenti (con spiegazioni in formato PDF)<br><br>Schema relativo alla procedura di accertamento della tassa sul plusvalore<br><br>Presa di posizione concernente la bozza di tassazione<br>Decisione di tassazione per la tassa sul plusvalore<br>Comunicazione della decisione di tassazione all'UST-GR |
| <b>Decisioni</b> | Decreto governativo prot. n. 754/2020 del 15 settembre 2020 concernente la pianificazione locale di Vaz/Obervaz per quanto riguarda la mancata approvazione dell'azzonamento anziché un'approvazione con riserva di tassazione per mancanza di volontà del comune di accertare una TPV |  |



### Art. 19n 6. Esigibilità della tassa

- Cpv. 1 La tassa diviene esigibile in caso di edificazione o di alienazione del fondo.
- Cpv. 2 In caso di edificazione la tassa diviene esigibile con il passaggio in giudicato della licenza edilizia.
- Cpv. 3 Per l'alienazione vale per analogia l'articolo 42 della legge sulle imposte. In particolare anche la concessione di un diritto di superficie è considerata alla stregua di un'alienazione. Trapasso di proprietà tramite successione (devoluzione dell'eredità, divisione, legato), anticipo su eredità, liquidazione del regime dei beni o donazione non costituiscono un'alienazione. In questi casi l'assoggettamento alla tassa passa ai successori in diritto, che rispondono solidalmente fino al valore della parte di fondo ricevuta.
- Cpv. 4 In caso di alienazione di una parte del fondo la tassa diviene esigibile pro quota. In caso di edificazione di una parte del fondo la tassa diviene esigibile per l'intero fondo. In caso di progetti edilizi realizzati a tappe la tassa diviene esigibile in proporzione alla quota di valore delle tappe che hanno ottenuto il via libera.

### Art. 35I OPTC – 2. Scadenza

- Cpv. 1 L'Ufficio del registro fondiario comunica alla Sovrastanza comunale nonché al Servizio il trapasso di proprietà di fondi per i quali è menzionato l'obbligo di versare la tassa sul plusvalore.
- Cpv. 2 La Sovrastanza comunale comunica al Servizio le licenze edilizie per fondi per i quali è menzionato l'obbligo di versare la tassa sul plusvalore.

### Capoverso 1 (motivi di esigibilità)

I motivi di esigibilità «edificazione» e «alienazione» sono previsti imperativamente dal diritto federale (art. 5 cpv. 1bis LPT) e devono essere precisati dal diritto cantonale.

### Capoverso 2 (motivo di esigibilità «edificazione»)

Il motivo di esigibilità dell'edificazione si concretizza con il rilascio della licenza edilizia (e non soltanto con l'ultimazione dei lavori). In tal modo la tassa può essere fatturata all'interno della licenza edilizia, così come numerosi comuni sono soliti fare per altre tasse ed emolumenti.

Conformemente all'**art. 35I cpv. 2 OPTC** la Sovrastanza comunale è **tenuta a comunicare** al servizio specializzato cantonale (UST-GR) le licenze edilizie per fondi per i quali è menzionato l'obbligo di versare la tassa sul plusvalore.

È ipotizzabile che venga azionato un fondo sul quale si trova già una costruzione preesistente (realizzata a norma di legge o anche illecitamente). In simili casi si pone la questione se la tassa sul plusvalore divenga esigibile proprio con il passaggio in giudicato della decisione di tassazione. La risposta a questa domanda è negativa. Piuttosto, in simili situazioni la tassa diviene esigibile soltanto nel momento in cui per questo fondo viene rilasciata una licenza edilizia (ad es. per una trasformazione, un ampliamento o una costruzione sostitutiva oppure per una legalizzazione a posteriori di una costruzione illecita).

### **Capoverso 3 (motivo di esigibilità «alienazione»)**

È considerata un'«alienazione» il trasferimento della proprietà a un successore in diritto (art. 42 cpv. 1 LIG). L'art. 42 cpv. 2 LIG elenca le operazioni equiparate a un'alienazione, tra cui:

- | i negozi giuridici che dal profilo economico hanno il medesimo effetto di un'alienazione per quanto attiene al potere di disporre di fondi (art. 42 cpv. 2 lett. a LIG);
- | il trasferimento di fondi nella sostanza commerciale (art. 42 cpv. 2 lett. b LIG);
- | l'aggravio di un fondo con servitù di diritto privato o restrizioni di diritto pubblico alla proprietà fondiaria, se pregiudicano lo sfruttamento incondizionato o il valore di alienazione del fondo in modo duraturo e importante e per questo viene corrisposto un indennizzo (art. 42 cpv. 2 lett. c LIG).

La tassa non diviene esigibile in seguito a trapassi di proprietà a titolo gratuito (come ad esempio in caso di donazioni, successioni, anticipi sull'eredità). Tuttavia l'assoggettamento alla tassa passa ai successori in diritto.

Anche la concessione di un diritto di superficie è considerata alla stregua di un'alienazione. La tassa diviene esigibile indipendentemente dal fatto che il diritto di superficie venga concesso a fronte di un indennizzo *tantum* o di un canone annuo del diritto di superficie.

Conformemente all'**art. 351 cpv. 1 OPTC** l'Ufficio del registro fondiario è **tenuto a comunicare** alla Sovrastanza comunale nonché al servizio specializzato cantonale (UST-GR) il trapasso di proprietà di fondi per i quali è menzionato l'obbligo di versare la tassa sul plusvalore.

### **Capoverso 4 (esigibilità in caso di alienazione e di edificazione di una parte del fondo nonché di progetti edilizi realizzati a tappe)**

Il capoverso 4 disciplina i casi in cui solo una parte del fondo è interessata da una licenza edilizia o da un'alienazione o in cui è previsto che il progetto di costruzione venga realizzato a tappe.

#### **Alienazione parziale:**

In caso di alienazione parziale del fondo assoggettato alla tassa o di una parte del fondo la tassa diviene esigibile pro quota.

**Edificazione parziale:**

La tassa diviene esigibile per l'intero fondo in seguito al rilascio di una licenza edilizia per un progetto di costruzione soggetto all'obbligo di licenza edilizia, anche se il progetto di costruzione è di portata minore e/o se occupa solo una parte del fondo assoggettato alla tassa (edificazione parziale). Ciò vale anche se per la parte non edificata del fondo originario (senza intento di alienarla) è stata effettuata una divisione particellare, ad es. nella speranza che ciò permetta di evitare che la tassa divenga esigibile per tutto il fondo originario.

Il capoverso 4 prevede un'eccezione solo per **esecuzioni a tappe di progetti edilizi**, come sono consuete per edificazioni di grandi dimensioni e vengono precisate e disciplinate nella licenza edilizia: in casi come questi la tassa diviene esigibile in proporzione alla quota di valore delle tappe che hanno ottenuto il via libera.

**Ulteriori indicazioni relative all'art. 19n LPTC**

|                  |                            |   |
|------------------|----------------------------|---|
| <b>OPTC</b>      | Art. 35l                   | Esigibilità   |
| <b>LPT</b>       | Art. 5                     | Compensazione e indennizzo  |
| <b>OPT</b>       | –                          |   |
| <b>MLE</b>       | –                          |   |
| <b>GApp</b>      | A1:<br>PMB1:<br>M1:<br>M2: | Schema generale<br>Esempi di testo per il RPP relativi all'esigibilità della tassa<br>Schema relativo alla procedura di accertamento della tassa sul plusvalore<br>Schema relativo alla tassa e all'attribuzione al fondo |
| <b>Decisioni</b> | –                          |   |



### **Art. 19o 7. Riscossione della tassa esigibile**

- Cpv. 1 Il municipio fattura la tassa alle persone assoggettate alla tassa immediatamente dopo l'insorgenza dell'esigibilità. In caso di dubbi riguardo all'esigibilità esso emana una decisione dopo aver sentito gli interessati.
- Cpv. 2 La tassa deve essere versata al comune entro 60 giorni dalla fatturazione o dal passaggio in giudicato della decisione.

### **Art. 35m OPTC – 3. Riscossione**

- Cpv. 1 La Sovrastanza comunale fattura la tassa sul plusvalore esigibile nel quadro della licenza edilizia se il motivo di esigibilità è un'edificazione, mentre se il motivo di esigibilità è un'alienazione la fatturazione avviene con notifica separata entro 30 giorni dall'alienazione. La Sovrastanza comunale informa il Servizio quando procede alla fatturazione di tasse.
- Cpv. 2 Il termine di pagamento ammonta a 60 giorni dalla fatturazione o dal passaggio in giudicato di una decisione di fatturazione. In caso di pagamenti ritardati sono dovuti interessi di mora pari agli interessi di mora cantonali in vigore.
- Cpv. 3 In casi di rigore, la Sovrastanza comunale è legittimata a dilazionare, del tutto o in parte, il pagamento della tassa per cinque anni al massimo, con o senza pagamento degli interessi. La dilazione è concessa unicamente se l'importo dilazionato viene riconosciuto. La domanda di dilazione deve essere inoltrata al comune entro 30 giorni dalla ricezione della fattura.
- Cpv. 4 La Sovrastanza comunale versa la quota del Cantone dei proventi da tasse entro 30 giorni dalla fatturazione da parte del Servizio. Ciò vale anche se ha dilazionato la tassa.

### **Capoverso 1 e art. 35m cpv. 1 OPTC (fatturazione)**

Al pari di quanto accade anche per altre tasse ([vedi GApp M7](#)), per il motivo di esigibilità dell'edificazione la tassa viene fatturata all'interno della licenza edilizia stessa, com'è sensato che sia. Per il motivo di esigibilità dell'alienazione è necessaria una fatturazione separata che viene notificata alla persona assoggettata alla tassa entro 30 giorni dall'alienazione. Se vi sono incertezze in merito all'insorgenza dell'esigibilità, dopo aver sentito le parti interessate il municipio emana una decisione formale impugnabile dinanzi al Tribunale d'appello (cfr. [GApp M8](#) o [M9](#)).

In conformità all'art. 35m cpv. 1 ultima frase OPTC la Sovrastanza comunale è tenuta a informare il servizio specializzato (UST-GR) quando procede alla fatturazione di una TPV affinché l'UST-GR a sua volta possa fatturare la quota cantonale al comune ([vedi GApp M12](#)).

La fattura o la decisione di fatturazione deve essere indirizzata alla persona/alle persone che secondo la decisione di tassazione è assoggettata/sono assoggettate alla tassa. In caso di fondi gravati da un diritto di superficie, conformemente all'art. 35k cpv. 2 OPTC le decisioni di tassa-



zione vengono notificate sia alle titolari o ai titolari del diritto di superficie, sia alle proprietarie o ai proprietari dei fondi. Se la tassa è divenuta esigibile in seguito a edificazione del fondo o ad alienazione del diritto di superficie la fattura o la decisione di fatturazione deve essere inviata alla titolare o al titolare del diritto di superficie. Se invece la tassa è divenuta esigibile in seguito all'alienazione del fondo la fattura o la decisione di fatturazione deve essere inviata alla proprietaria o al proprietario del fondo (vedi al riguardo l'art. 19i cpv. 4 LPTC).

### **Capoverso 2 e art. 35m cpv. 2 OPTC (termini, versamento della tassa da parte di terzi)**

Le persone assoggettate alla tassa (fatta salva una dilazione, vedi in seguito) sono tenute a versare la tassa entro 60 giorni dalla fatturazione o dal passaggio in giudicato di un'eventuale decisione di fatturazione. Inoltre la tassa sul plusvalore versata viene dedotta in sede di calcolo **dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare** quale spesa computabile, ciò che comporta una riduzione dell'utile da sostanza immobiliare (vedi art. 5 cpv. 1<sup>sexies</sup> LPT). Ciò permette di evitare che plusvalori derivanti da fondi vengano gravati due volte dalla tassa sul plusvalore e dall'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.

### **Art. 35m cpv. 3 OPTC (dilazione)**

In casi di rigore, il municipio è legittimato a dilazionare, del tutto o in parte, il pagamento della tassa per cinque anni al massimo. Non è immediatamente chiaro a quali casi venga fatto riferimento. In linea di massima, in caso di alienazione la persona assoggettata alla tassa percepisce mezzi sufficienti per versare la tassa. In caso di alienazione di norma l'importo della tassa è di importanza subordinata rispetto alla somma per tutti i lavori di costruzione. Di conseguenza una persona assoggettata alla tassa in linea di massima deve partire dal presupposto che la tassa sul plusvalore debba essere versata entro 60 giorni dalla fatturazione.

### **Art. 35m cpv. 4 OPTC (versamento della quota del Cantone)**

Il municipio versa la quota del Cantone pari al 75 % entro 30 giorni dalla fatturazione da parte del servizio specializzato (UST-GR) anche se ha concesso una dilazione alle persone assoggettate alla tassa per il pagamento della tassa.

### **Ulteriori indicazioni relative all'art. 19o LPTC**

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| <b>OPTC</b>      | Art. 35m  | Riscossione   |
| <b>LPT</b>       | Art. 5  | Compensazione e indennizzo  |
| <b>OPT</b>       | —   |   |
| <b>MLE</b>       | —   |   |
| <b>GApp</b>      | A1:<br>M2:<br>M7:<br><br>M8:<br>M9:<br><br>M12: | Schema generale<br>Schema relativo alla tassa e all'attribuzione al fondo<br>Elementi di testo per la fatturazione della TPV nella licenza edilizia<br>Decisione di fatturazione a seguito di edificazione<br>Decisione di fatturazione a seguito di alienazione (intera, pro quota)<br>Comunicazione della fatturazione all'UST-GR |
| <b>Decisioni</b> | —   |   |



### **Art. 19p 8. Attribuzione dei proventi legati alla tassa**

- Cpv. 1 Al fine di gestire la tassa sul plusvalore, il Cantone e i comuni istituiscono un finanziamento speciale ciascuno in conformità alle disposizioni della legislazione cantonale sulla gestione finanziaria.
- Cpv. 2 I proventi dalla tassa sul plusvalore derivante da azionamenti calcolata sulla base dell'aliquota minima cantonale conformemente all'articolo 19l capoverso 1 vanno al finanziamento speciale cantonale compensazione del plusvalore (fondo cantonale) nella misura del 75 per cento e al finanziamento speciale comunale compensazione del plusvalore (fondo comunale) nella misura del 25 per cento. Tutti gli altri proventi confluiscono integralmente nel fondo comunale.
- Cpv. 3 I proventi vengono attribuiti al fondo cantonale fino al raggiungimento del suo scopo di utilizzo conformemente all'articolo 19q capoverso 1 e all'estinzione di un eventuale debito del fondo. Successivamente tutti i proventi vengono attribuiti esclusivamente al relativo fondo comunale.
- Cpv. 4 Il servizio specializzato fattura al comune la quota del Cantone immediatamente dopo l'insorgenza dell'esigibilità della tassa sul plusvalore.
- Cpv. 5 Ai saldi dei fondi deve essere applicato un tasso d'interesse conforme al mercato.

### **Capoverso 1 (i proventi dalla tassa sul plusvalore vanno al fondo cantonale e al fondo comunale)**

Conformemente all'art. 22 LGF occorre gestire finanziamenti speciali se dei mezzi derivanti da tasse, ecc. sono vincolati per legge all'adempimento di determinati compiti pubblici. Ciò è il caso per i proventi da tasse sul plusvalore in conformità all'art. 19q LPTC (finanziamento di spese di dezonamento) e all'art. 19r LPTC (finanziamento di spese di dezonamento nonché misure di pianificazione del territorio). Per questa ragione il capoverso 1 dà incarico al Cantone nonché ai comuni di gestire un finanziamento speciale ciascuno in relazione allo strumento della tassa sul plusvalore. Nella legge e nelle presenti spiegazioni il termine «finanziamento speciale compensazione del plusvalore» viene abbreviato con la parola «fondo». In tale contesto occorre distinguere tra il fondo cantonale e il fondo comunale.

### **Capoverso 2 (alimentazione del fondo cantonale)**

I proventi derivanti dalla TPV (30 % del plusvalore derivante da azionamenti) vanno al fondo cantonale nella misura del 75 %. Ciò permette di garantire che lo strumento della tassa grigionese sul plusvalore possa svolgere la funzione di una compensazione tra i comuni per i quali secondo il PDC-INS sono ancora prevedibili degli azionamenti con relativi proventi derivanti dalla tassa e tra comuni che devono ridurre le loro zone edificabili, in particolare le RMC, e che quindi eventualmente si potrebbero trovare a dover far fronte a richieste d'indennizzo in seguito

a espropriazioni materiali presentate da proprietarie o proprietari di fondi e/o a ulteriori spese di dezonamento. Il fondo cantonale si fa carico del 100 % di spese di dezonamento giustificate (art. 19q LPTC).

Secondo la regolamentazione prevista dal capoverso 2, tutti gli altri proventi derivanti dalla tassa confluiscono integralmente nel fondo comunale, come il rimanente 25 % delle tasse sul plusvalore derivanti da azionamenti, tutte le tasse sul plusvalore derivanti da fattispecie di tassazione aggiuntive (comunali), ad esempio da cambiamenti di destinazione e da aumenti della densità edificatoria, nonché proventi supplementari dovuti ad aumenti facoltativi dell'aliquota della tassa in caso di azionamenti a oltre il 30 %.

### **Capoverso 3 (il fondo cantonale è di natura temporanea)**

Il capoverso 3 prevede che i proventi vengono attribuiti al fondo cantonale solo fino al raggiungimento del suo scopo di utilizzo e all'estinzione di un eventuale debito del fondo. Dopo lo scioglimento del fondo cantonale tutte le tasse sul plusvalore vengono attribuite nei fondi comunali (pro quota a seconda dei versamenti avvenuti dei proventi derivanti dalla tassa nel relativo comune).

### **Capoverso 4 (fatturazione da parte dell'UST-GR ai comuni)**

Non appena il servizio specializzato (UST-GR) viene a conoscenza del fatto che un comune ha notificato fatture o decisioni relative alla tassa a persone assoggettate, emette a sua volta una fattura destinata al relativo comune per la quota cantonale da versare (75 % dei proventi derivanti dalla tassa per azionamenti, calcolato sulla base dell'aliquota del 30 %). Il comune è tenuto a saldare queste fatture entro 30 giorni (vedi art. 35m cpv. 4 OPTC).

### **Capoverso 5 (al saldo del fondo deve essere applicato un tasso d'interesse conforme al mercato)**

Ai saldi dei fondi deve essere applicato un tasso d'interesse conforme al mercato. Questo obbligo di applicare un tasso d'interesse valido per finanziamenti speciali del comune risulta dall'art. 17 dell'ordinanza sulla gestione finanziaria per i comuni.

### **Ulteriori indicazioni relative all'art. 19p LPTC**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>OPTC</b>      | –   |
| <b>LPT</b>       | Art. 5            Compensazione e indennizzo  |
| <b>OPT</b>       | –   |
| <b>MLE</b>       | –   |
| <b>GApp</b>      | A1:            Schema generale<br>M2:            Schema relativo alla tassa e all'attribuzione al fondo |
| <b>Decisioni</b> | –   |



### **Art. 19q 9. Scopo di utilizzazione del fondo cantonale**

- Cpv. 1 I mezzi nel fondo cantonale vengono utilizzati esclusivamente per il finanziamento di spese di dezonamento dei comuni, al netto di eventuali proventi attuali o futuri da tasse sul plusvalore che in conformità all'articolo 19p capoverso 2 vengono attribuiti al fondo comunale.
- Cpv. 2 Le spese di dezonamento devono riguardare pianificazioni di dezonamento il cui scopo principale consiste nella riduzione di zone edificabili sovradimensionate.
- Cpv. 3 Le spese di dezonamento comprendono:
1. pagamenti dei comuni in base agli articoli 19s - 19t;
  2. pagamenti dei comuni dovuti a eventuali transazioni che questi ultimi hanno stipulato con i proprietari dei fondi con l'approvazione del Dipartimento in relazione a situazioni in cui vengono fatte valere richieste d'indennizzo in seguito a espropriazioni materiali secondo l'articolo 98;
  3. spese legali e procedurali che i comuni si trovano a dover sostenere per contrastare richieste di indennizzo e di rimborso ingiustificate.
- Cpv. 4 Se in via temporanea nel fondo cantonale vi sono mezzi insufficienti per adempiere al suo scopo di utilizzazione, attingendo a mezzi statali cantonali generali possono essere versati anticipi fino a un debito del fondo pari al massimo a 80 milioni di franchi.
- Cpv. 5 Il fondo viene sciolto con decreto governativo non appena il suo scopo di utilizzazione conformemente all'articolo 19q capoverso 1 è raggiunto e un eventuale debito del fondo è estinto. Un eventuale patrimonio del fondo viene distribuito pro quota tra i comuni che hanno versato proventi da tasse sul plusvalore nel fondo cantonale.

### **Capoverso 1 (scopo di utilizzazione del fondo cantonale: copertura di spese di dezonamento dei comuni)**

Lo scopo del fondo cantonale è limitato al finanziamento di spese di dezonamento dei comuni (secondo il PDC-INS e lo stato delle aggregazioni a gennaio 2021 i comuni che potrebbero trovarsi a dover far fronte a spese di dezonamento sono circa 60). Il legislatore cantonale non ha voluto estendere lo scopo del fondo cantonale a ulteriori scopi (misure di pianificazione del territorio; compensazione di perdite per quanto riguarda l'imposta cantonale sugli utili da sostanza immobiliare; spese amministrative cantonali e simili).

I comuni possono far valere il 100 % delle loro spese di dezonamento nei confronti del fondo cantonale. Tuttavia i comuni devono computare eventuali proventi da tasse che si accumulano nel loro fondo. I mezzi nel proprio fondo (comunale) devono quindi essere dedotti dalle spese di dezonamento fatte valere nei confronti del fondo cantonale. Se il comune riceve mezzi propri nel fondo comunale solo dopo aver percepito mezzi dal fondo cantonale, questo è tenuto a versarli al fondo cantonale fino a concorrenza con l'importo ricevuto.

### Capoversi 2 e 3 (definizione delle spese di dezonamento)

I capoversi 2 e 3 definiscono il concetto di «spese di dezonamento». Il punto di partenza è costituito dall'assegnazione di terreni da una zona edificabile a una zona non edificabile. Sono coperte solo spese legate a pianificazioni di dezonamento che vengono effettuate dai comuni a seguito dell'obbligo previsto a loro carico dal PDC-INS di adeguare le dimensioni delle loro RMC in base all'evoluzione demografica prevista ed eventualmente di ridurle. In altre parole, tutto ciò riguarda le spese di dezonamento legate **all'imminente ondata di pianificazioni di dezonamento dovute al PDC-INS del 20 marzo 2018**. Altri dezonamenti (ad es. dezonamenti dovuti a potenziali pericoli o per tenere libere viste di siti, monumenti e simili) non sono compresi nel concetto di dezonamento di cui all'art. 19q cpv. 2 e 3 LPTC. Ciò vale anche per altre misure di pianificazione per cui vi è un obbligo di indennizzo come aree di rispetto, dezonamenti, ecc.

Conformemente al capoverso 3 sono computabili in particolare le seguenti spese di dezonamento:

- | Spese a carico dei comuni legate all'adempimento di obblighi di indennizzo nei confronti di proprietarie o proprietari di fondi se il dezonamento soddisfa i presupposti per un'espropriazione materiale (art. 19s cpv. 1 LPTC).
- | Rimborsi di spese di urbanizzazione a proprietarie o proprietari di fondi se non sussiste nessuna espropriazione materiale.
- | Pagamenti dei comuni dovuti a eventuali transazioni che questi ultimi hanno stipulato con le proprietarie o i proprietari dei fondi in relazione a situazioni in cui vengono fatti valere diritti di indennizzo in seguito a espropriazioni materiali.
- | Spese legali e procedurali che i comuni si trovano a dover sostenere per contrastare richieste di indennizzo e di rimborso ingiustificate delle proprietarie o dei proprietari di fondi.

### Capoverso 4 (anticipo di mezzi – versamenti supplementari)

Questo capoverso fornisce la base giuridica per anticipi a favore del fondo cantonale attingendo a mezzi statali cantonali generali, se ciò è necessario per far fronte a spese di dezonamenti comunali. Per gli anticipi è stato stabilito un limite massimo pari a 80 milioni di franchi. Se nonostante questo limite (elevato) non è possibile coprire immediatamente diritti di finanziamento dei comuni, in un secondo momento ai comuni interessati vengono concessi versamenti supplementari.

### Capoverso 5 (scioglimento del fondo cantonale)

Il fondo cantonale è di natura temporanea. Ciò è dovuto al fatto che lo scopo del fondo consiste esclusivamente nel finanziamento di spese di dezonamento dei comuni e le relative pianificazioni di dezonamento volte a ridurre le zone edificabili sovradimensionate conformemente



alla LPT 1 e al PDC-INS devono essere portate a termine entro un determinato periodo. Se un eventuale debito del fondo è estinto e si può ragionevolmente ritenere che non vi saranno ulteriori richieste di finanziamento da parte dei comuni che procedono a dezonamenti, il Governo procede allo scioglimento del fondo. Se in quel momento il fondo dispone ancora di mezzi, questi vengono rimborsati ai comuni che hanno alimentato il fondo cantonale. Il rimborso avviene pro quota a seconda dell'entità dei loro conferimenti. La seconda frase del capoverso 5 inoltre funge anche da base giuridica per distribuire eventuali eccedenze evidenti già prima che il fondo venga sciolto.

Dopo lo scioglimento del fondo cantonale i comuni possono versare il 100 % dei proventi da tasse sul plusvalore nel fondo comunale.

Il tempo necessario fino a quando lo scopo del fondo è raggiunto, un eventuale debito del fondo è estinto ed eventuali versamenti supplementari sono stati effettuati dipende tra l'altro dai seguenti fattori incerti e non influenzabili:

- | entità precisa dei dezonamenti
- | prezzo dei terreni da dezonare
- | evoluzione della giurisprudenza riguardo all'espropriazione materiale
- | entità e tempistiche di azionamenti futuri assoggettati alla tassa sul plusvalore
- | momento in cui la tassa sul plusvalore diviene esigibile (quando avviene l'edificazione o l'alienazione?)

In considerazione di questi fattori incerti è difficile prevedere quando il fondo cantonale potrà essere sciolto e quindi verrà meno l'obbligo a carico dei comuni di versare il 75 % dei proventi derivanti dalla tassa nel fondo cantonale. Ciò potrà avvenire nel 2040 o solo negli anni 2050, 2060 o ancora più tardi.

#### Ulteriori indicazioni relative all'art. 19q LPTC

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>OPTC</b>      | –  |
| <b>LPT</b>       | Art. 5      Compensazione e indennizzo   |
| <b>OPT</b>       | –  |
| <b>MLE</b>       | –  |
| <b>GApp</b>      | A1:      Schema generale<br>E1:      Schema relativo alla procedura per richieste di indennizzo di privati<br>E2:      Schema relativo alla procedura per la copertura di diritti di finanziamento nei confronti del fondo cantonale<br>E6:      Domanda del comune all'UST-GR per la copertura delle spese di dezonamento |
| <b>Decisioni</b> | –  |



## **Art. 19r 10. Scopi di utilizzazione del fondo comunale**

Cpv. 1 I mezzi del fondo comunale devono essere utilizzati:

1. in primo luogo per spese di dezonamento conformemente all'articolo 19q capoverso 3 e all'articolo 19u;
2. in secondo luogo per le spese amministrative in relazione all'accertamento e alla riscossione della tassa sul plusvalore;
3. in terzo luogo per misure di pianificazione del territorio conformemente all'articolo 3 della legge federale sulla pianificazione del territorio.

Cpv. 2 Nella legge edilizia i comuni possono prevedere ulteriori scopi di utilizzazione. Essi devono garantire che gli scopi di cui al capoverso 1 non ne vengano pregiudicati.

### **Capoverso 1 (elenco degli scopi di utilizzazione dei mezzi del fondo comunale)**

I mezzi del fondo comunale devono essere utilizzati secondo il seguente ordine di priorità:

#### **1. Spese di dezonamento**

In **primo luogo** e in via prioritaria i mezzi che si accumulano nel fondo comunale devono essere utilizzati per coprire spese di dezonamento che i comuni che procedono a dezonamenti possono trovarsi a dover sostenere per far fronte all'obbligo previsto dal PDC-INS di verificare e di ridimensionare le loro RMC:

- | spese per far fronte a eventuali obblighi di indennizzo nei confronti delle proprietarie o dei proprietari dei fondi in seguito a espropriazione materiale (comprese le spese legali e procedurali);
- | spese per il rimborso di spese di urbanizzazione;
- | restituzione di tasse sul plusvalore versate in precedenza.

Se i mezzi disponibili nel fondo comunale non sono sufficienti per far fronte agli obblighi di indennizzo per via di un'espropriazione materiale o per il rimborso di spese di urbanizzazione, i comuni che procedono a dezonamenti possono essere tenuti indenni nella misura del 100 % attingendo al fondo cantonale (spese conformemente all'art. 19q cpv. 3 LPTC).

#### **2. Spese amministrative in relazione all'accertamento e alla riscossione della tassa sul plusvalore**

In **secondo luogo** i mezzi disponibili nel fondo comunale devono essere utilizzati per coprire le spese amministrative a carico del comune in relazione all'accertamento e alla riscossione della tassa sul plusvalore, tra l'altro per le spese legate a perizie di valutazione dell'UVI conformemente all'art. 19k cpv. 3 LPTC.

### 3. Misure di pianificazione del territorio secondo l'art. 3 LPT

Solo **in terzo luogo** i mezzi disponibili nel fondo comunale possono essere utilizzati per misure di pianificazione del territorio. Il termine «misure di pianificazione del territorio» concede ai comuni ampia libertà decisionale per quanto riguarda l'utilizzazione dei proventi. L'art. 3 LPT contiene una formulazione aperta e può essere interpretato in maniera tale da essere in linea con le prescrizioni inerenti agli scopi conformemente all'art. 1 LPT. Stando a una sentenza recente del Tribunale federale (1C\_245/2019 consid. 6, Münchenstein), anche la promozione di alloggi a prezzi moderati e in particolare la costruzione di abitazioni di utilità pubblica (promozione della costruzione di abitazioni e dell'accesso alla proprietà) rappresenta una misura di pianificazione del territorio se il comune lo prevede nel diritto comunale.

In unione con l'art. 1 LPT, l'art. 3 LPT comprende quattro ambiti rilevanti per l'utilizzazione di mezzi derivanti da tasse sul plusvalore a titolo di «misure di pianificazione secondo l'art. 3 LPT»:

1. rispetto del paesaggio e conservazione di terreni agricoli
2. strutturazione e limitazione degli insediamenti
3. ubicazioni di edifici e impianti pubblici
4. promozione della costruzione di abitazioni e dell'accesso alla proprietà

I comuni godono di un ampio margine discrezionale per quanto riguarda la scelta dei progetti da sostenere. L'ordine delle tematiche previsto dall'art. 3 LPT non corrisponde a un ordine di priorità vincolante. La conservazione di terreni agricoli di particolare valore (art. 3 cpv. 2 lett. a LPT) nonché l'uso migliore di zone edificabili inutilizzate o non sufficientemente utilizzate e la densificazione delle superfici insediative (art. 3 cpv. 3 lett. abis LPT) vengono messi in particolare rilievo.

**Elenco di possibili «misure di pianificazione del territorio secondo l'art. 3 LPT»** per le quali i mezzi nel fondo comunale possono essere impiegati in terzo ordine di priorità:

#### Rispetto del paesaggio

- | mantenere terreni agricoli di particolare valore, soprattutto superfici per l'avvicinamento delle colture SAC
- | integrare nel paesaggio gli insediamenti, gli edifici e gli impianti
- | tenere libere le rive dei laghi e dei fiumi ed agevolarne il pubblico accesso
- | conservare i siti naturali e gli spazi ricreativi
- | permettere che il bosco adempia le sue funzioni

### **Strutturazione e limitazione degli insediamenti**

- | ripartire razionalmente i luoghi destinati all'abitazione e al lavoro
- | verificare e migliorare l'allacciamento ai trasporti pubblici
- | migliorare l'uso di zone edificabili inutilizzate o non sufficientemente utilizzate
- | densificare le superfici insediative
- | preservare i luoghi destinati all'abitazione dall'inquinamento dell'aria, dal rumore e dalle vibrazioni
- | mantenere e costruire vie ciclabili e pedonali
- | creare condizioni favorevoli per l'approvvigionamento in servizi
- | inserire negli insediamenti spazi verdi e alberati

### **Ubicazioni di costruzione e impianti pubblici**

- | soddisfare bisogni pubblici regionali e locali
- | migliorare la raggiungibilità di strutture pubbliche come scuole, centri per il tempo libero e servizi pubblici
- | evitare o ridurre le incidenze negative sulla popolazione, sull'economia e sulle basi naturali della vita

### **Promozione della costruzione di abitazioni e dell'accesso alla proprietà**

- | Contributi per la promozione di alloggi a prezzi moderati
- | Contributi per la costruzione di abitazioni di utilità pubblica (sociale)

Nei casi in cui mezzi del fondo vengono impiegati per misure di pianificazione del territorio secondo l'art. 3 LPT se possibile occorre prestare attenzione all'aspetto dell'accettazione. Nel caso ideale i mezzi della compensazione del plusvalore dovrebbero essere reinvestiti per scopi legati a un'area nel luogo o almeno nel contesto in cui è sorto il plusvalore. Oltre alla collettività, anche la proprietaria o il proprietario del fondo che ha versato la tassa sul plusvalore dovrebbe poter trarre beneficio dall'utilizzo dei mezzi. Una delle conseguenze della LPT 1 sarà comunque che verrà svolto un numero maggiore di pianificazioni su misura e riferite a progetti in aree dotate di potenziale di densificazione.

Proprio perché l'art. 3 LPT concede un ampio margine discrezionale ai comuni per quanto riguarda l'impiego dei mezzi a favore di misure di pianificazione del territorio, per ragioni legate all'uguaglianza giuridica è vivamente raccomandabile definire misure corrispondenti e regole di esecuzione all'interno di un regolamento del fondo.

Grazie alla **GApp M10 Regolamento del fondo relativo alla compensazione del plusvalore del comune** i comuni dispongono di un modello per l'organizzazione del fondo comunale. A titolo di esempio e in modo assolutamente non esaustivo l'art. 3 cpv. 2 di questo modello di regolamento elenca possibili «misure di pianificazione del territorio secondo l'art. 3 LPT» degne di ricevere contributi.

## Capoverso 2 (ulteriori scopi di utilizzazione del fondo comunale)

L'art. 19r cpv. 2 LPTC attribuisce ai comuni la competenza di prevedere ulteriori scopi di utilizzazione nella legge edilizia. Tuttavia devono garantire allo stesso tempo che gli scopi di cui al capoverso 1 non ne vengano pregiudicati. La prassi futura e la giurisprudenza dimostreranno quali «ulteriori scopi di utilizzazione» possano essere previsti per un fondo comunale.

È ipotizzabile una prescrizione comunale che permette al comune di stipulare un **accordo** prima di una revisione di una pianificazione locale con le proprietarie o i proprietari dei fondi che devono aspettarsi di subire svantaggi di pianificazione e minusvalenze. Secondo tale accordo il fondo comunale si fa carico di una parte delle minusvalenze se loro (le proprietarie o i proprietari di fondi) accettano la pianificazione. In tali accordi il comune però non può mettere in pericolo gli scopi primari del fondo comunale, in particolare la copertura delle spese per diritti di indennizzo in seguito a espropriazioni materiali. Grazie a tali accordi di indennizzo i comuni dispongono di uno strumento per poter garantire un indennizzo minimo dal fondo comunale alle proprietarie o ai proprietari di fondi che si trovano a dover far fronte a svantaggi di pianificazione, indipendentemente dal fatto che sussista un'espropriazione materiale o meno. Tali accordi di indennizzo devono essere radicati esplicitamente nella legge edilizia quale «ulteriore scopo di utilizzazione del fondo comunale». Si raccomanda di disciplinare e di definire le singole situazioni possibili nel regolamento del fondo.

Segue una bozza di progetto approssimativa per l'attuazione di tali accordi.

### Bozza di progetto per la gestione di accordi di indennizzo

| Accordo di indennizzo comune / proprietaria/proprietario dei fondi  |
|---|
| <p><b>Contenuti (a titolo esemplificativo e non esaustivo):</b></p> <p><b>Prestazione del comune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>  garanzia di uno stanziamento dal fondo comunale (compresa la determinazione dell'ammontare)</li> <li>  accertamento di eventuali spese di urbanizzazione sostenute da privati (in via preparatoria per la decisione del comune)</li> </ul> <p><b>Controprestazione delle proprietarie o dei proprietari dei fondi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>  nessuna opposizione contro la pianificazione locale</li> <li>  dichiarazione di rinuncia a far valere un indennizzo per espropriazione materiale in via procedurale secondo l'art. 98 LPTC</li> </ul> <p><b>Dopo il passaggio in giudicato della pianificazione locale: versamento del comune alle proprietarie o ai proprietari dei fondi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>  dal fondo comunale, ed</li> <li>  eventuali supplementi dal fondo cantonale (su richiesta del comune al Cantone per quanto riguarda le spese di urbanizzazione e secondo il relativo conteggio .</li> </ul> |



|                  |  |
|------------------|--|
| <b>OPTC</b>      | Art. 21  |
| <b>LPT</b>       | Art. 5      Compensazione e indennizzo   |
| <b>OPT</b>       | –  |
| <b>MLE</b>       | –  |
| <b>GApp</b>      | <p>A1:            Schema generale</p> <p>M2:            Schema relativo alla tassa e all'attribuzione al fondo</p> <p>M10:           Regolamento del fondo compensazione del plusvalore del comune (modello)</p> <p>E1:            Schema relativo alla procedura per richieste di indennizzo di privati</p> <p>E2:            Schema relativo alla procedura per la copertura di diritti di finanziamento nei confronti del fondo cantonale</p> <p>E3:            1° passo: richiesta di indennizzo di privati al comune</p> <p>E4:            2° passo: richiesta di indennizzo di privati alla commissione di espropriazione</p> <p>E5:            Decisione del comune relativa al rimborso di spese di urbanizzazione di privati</p> <p>E6:            Domanda del comune all'UST-GR per la copertura delle spese di dezonamento</p> <p>Rapporto esplicativo di gennaio 2021 concernente il MLE (art. 21 MLE)</p> |
| <b>Decisioni</b> | Sentenza del Tribunale federale 1C_245/2019, consid. 6, Münchenstein, concernente l'utilizzazione dei mezzi dal fondo comunale allo scopo di promuovere la costruzione di abitazioni e l'accesso alla proprietà  |

**Art. 19s Indennizzo di svantaggi di pianificazione****1. Espropriazione materiale**

- Cpv. 1 Svantaggi di pianificazione vengono indennizzati solo se rappresentano un'espropriazione materiale secondo l'articolo 98.
- Cpv. 2 Se si tratta di svantaggi di pianificazione dovuti a pianificazioni di dezonamento il cui scopo principale consiste nella riduzione di zone edificabili sovradimensionate, diritti di indennizzo si prescrivono entro due anni dal passaggio in giudicato della pianificazione.

**Capoverso 1 (obbligo di indennizzo in caso di espropriazione materiale)**

Conformemente al diritto federale (art. 5 cpv. 2 LPT) e alla LPTC vigente (art. 98) gli interventi di pianificazione nella proprietà fondiaria devono essere indennizzati dall'ente pubblico che procede alla pianificazione se la pianificazione comporta restrizioni della proprietà equivalenti a un'espropriazione, come può accadere nel caso di dezonamenti (espropriazione materiale). In questo caso la proprietaria o il proprietario del fondo ha diritto all'intero indennizzo, ossia al 100 % della minusvalenza che ha subito il terreno interessato dal dezonamento.

Affinché vi sia un obbligo di indennizzo per via di un'espropriazione materiale devono essere soddisfatti i presupposti sviluppati dalla giurisprudenza del Tribunale federale per la sussistenza di un'espropriazione materiale (vedi tra l'altro: DTF 131 II 728; TF 1A.8/2002).

È la commissione di espropriazione su richiesta (azione) della proprietaria o del proprietario del fondo interessato a decidere se la fattispecie dell'espropriazione materiale in seguito a dezonamento è soddisfatta o meno.

Dall'espropriazione materiale occorre distinguere l'espropriazione formale, nella quale la proprietà non viene solo limitata, come ad esempio nel caso di dezonamenti, ma revocata del tutto (ad es. per impianti infrastrutturali, ecc.). Con l'espropriazione formale cambia quindi la proprietaria o il proprietario del fondo, mentre con l'espropriazione materiale non cambia. Quest'ultima però comporta una limitazione talmente incisiva della proprietà che, in ultima analisi, finisce per essere una revoca di un diritto di proprietà sostanziale, il quale equivale a una revoca della proprietà come nel caso dell'espropriazione formale.

## Panoramica con confronto tra espropriazione formale e materiale

|                                 | Espropriazione materiale  | Espropriazione formale   |
|---------------------------------|---|--|
| <b>Oggetto</b>                  | Limitazione di diritti di utilizzare e di disporre in riferimento a fondi per mano della legge, di un piano o di un atto amministrativo | Revoca di diritti in riferimento a fondi per mano dell'espropriante in una procedura di espropriazione formale |
| <b>Scopo</b>                    | È la conseguenza di un'ingerenza mirata a conseguire altri obiettivi  | Lo scopo consiste nell'acquisto di terreni per adempiere compiti statali                                       |
| <b>Cambiamento del soggetto</b> | Nessun cambiamento della proprietà o del proprietario   | Nuovo proprietario (espropriante)  |
| <b>Funzione dell'indennizzo</b> | L'indennizzo è la conseguenza di un'ingerenza   | L'indennizzo è un presupposto per l'ingerenza  |
| <b>Momento determinante</b>     | Passaggio in giudicato della limitazione della proprietà  | Fine delle trattative per trovare un accordo o passaggio in giudicato della decisione di espropriazione        |
| <b>Debitore</b>                 | L'ente pubblico competente per l'atto amministrativo  | Espropriante   |

**Excursus: indennizzo per espropriazione materiale****1. Procedura per far valere un indennizzo**

La procedura si conforma agli art. 98 segg. LPTC. Secondo queste disposizioni le proprietarie o i proprietari di fondi che ritengono di avere un diritto di indennizzo in seguito a espropriazione materiale dopo un dezonamento devono rivolgersi al comune che ha deciso il dezonamento. Se il comune contesta il diritto di indennizzo, ciò che rappresenta il caso normale (altrimenti il comune perde il proprio diritto alla restituzione delle spese di indennizzo nei confronti del Cantone, vedi art. 19v cpv. 1 n. 3 LPTC), le proprietarie o i proprietari dei fondi devono far valere la richiesta di indennizzo dinanzi alla commissione di espropriazione competente. Si tratta di commissioni tecniche istituite in via permanente in base all'art. 19 della LCEspr.

Nei Grigioni esistono otto di queste commissioni di espropriazione che decidono in merito a richieste di indennizzo. Oltre al comune interessato, anche il Cantone deve essere chiamato a partecipare alla procedura. Le decisioni della commissione possono essere impugnate dinanzi al Tribunale d'appello e infine dinanzi al Tribunale federale.

Se o nella misura in cui la commissione accoglie una richiesta di indennizzo presentata dalle proprietarie o dai proprietari dei fondi, il comune tenuto al pagamento dell'indennizzo può chiedere il rimborso del relativo importo dal Cantone che gestisce un fondo cantonale a questo scopo.

Se viene confermata la sussistenza di un'espropriazione materiale, le proprietarie o i proprietari di fondi hanno diritto all'intero indennizzo (art. 98 cpv. 1 LPTC), ossia al 100 % della minusvalenza che il fondo o la parte del fondo ha subito in seguito al dezonamento. Si tratta quindi di una situazione in cui vale il principio «o tutto, o nulla». Allo scopo di rendere meno severo questo passaggio tra «o tutto, o nulla», sono stati creati l'art. 19t e l'art. 19u LPTC, affinché le proprietarie o i proprietari di fondi interessati da un dezonamento possano far valere determinati diritti nei confronti del comune anche se i criteri per confermare la sussistenza di un'espropriazione materiale non sono soddisfatti, ma comunque vi è un danno (spese di urbanizzazione sostenute in passato o tasse sul plusvalore versate).

## **2. Criteri per ipotizzare l'esistenza di un'espropriazione materiale (regole generali)**

### **In generale: incertezza sul piano giuridico per via della giurisprudenza difficilmente prevedibile**

Sono determinanti i criteri elaborati nella giurisprudenza del Tribunale federale. Questi sono stati sviluppati nel corso di numerosi decenni in base a casi concreti e non permettono di trarre conclusioni certe di validità generale per casi futuri, tanto più che nella realtà praticamente non vi sono dezonamenti paragonabili tra loro al 100 %. Di conseguenza non è possibile stabilire in linea generale quando un dezonamento comporta un indennizzo in seguito a espropriazione materiale e quando non lo comporta. I tribunali decidono in merito partendo dalle circostanze concrete nel caso singolo e basandosi sui criteri sviluppati dalla giurisprudenza (secondo la cosiddetta formula «Barret» conformemente alla DTF 91 I 329 consid. 3 e alla DTF 125 II 431 consid. 3a). In generale occorre dire che in questo ambito la giurisprudenza è poco concisa, in parte anche incoerente.

In seguito si cercherà di descrivere **tre criteri importanti**:

#### **2.1 Criterio del grado di urbanizzazione del fondo da dezonare (edificabilità)**

Regola generale: quanto maggiore è il grado di urbanizzazione di un fondo, maggiori sono le probabilità che la giurisprudenza confermi l'esistenza di un'espropriazione materiale. Occasionalmente anche in presenza di un basso grado di urbanizzazione, in particolare se il comune ha trascurato il proprio obbligo di urbanizzazione previsto dalla legge.

#### **2.2 Criterio della conformità al diritto federale del piano delle zone vigente**

Un criterio importante consiste nella conformità del piano delle zone vigente al diritto federale; è inteso il piano delle zone del quale il fondo faceva parte prima del dezonamento. Conforme al diritto federale significa conforme a quanto prescritto dalla LPT, in particolare alle prescrizioni relative alle dimensioni corrette delle zone edificabili (art. 15 LPT).

Occorre distinguere **due situazioni**:

1. Nel momento in cui è stato approvato dall'autorità di approvazione cantonale, il piano delle zone vigente era conforme al diritto federale e ha perso la sua conformità solo a causa di circostanze intervenute in un momento successivo (ad es. a causa dell'iniziativa contro le abitazioni secondarie o per via di previsioni pessimistiche riguardo all'evoluzione demografica). Se un fondo viene dezonato in questa situazione, si parla di un **dezonamento** vero e proprio. In questa situazione è più probabile che sussista un'espropriazione materiale, a maggior ragione se gli altri due criteri sono soddisfatti (edificabilità e durata di tesaurizzazione; al riguardo: caso Salenstein TG, DTF 1C\_573/2011).
2. Il piano delle zone vigente era già contrario al diritto federale all'epoca in cui venne approvato, o perché risale al periodo precedente all'emanazione della LPT del 1980 o perché risale al periodo successivo all'emanazione della LPT del 1980, ma non avrebbe potuto essere approvato se l'autorità di approvazione avesse applicato correttamente la LPT. In altre parole, in questa situazione non è ancora stato creato un ordinamento base conforme ai requisiti previsti dalla Costituzione e dalla legge. Se un fondo viene dezonato da un tale piano delle zone (originariamente contrario al diritto federale), ad es. da zona residenziale a zona agricola, nel gergo tecnico del Tribunale federale non si parla di un dezonamento (vero e proprio), bensì di un **mancato azzonamento**. In simili casi l'esclusione di una particella dalla zona edificabile di norma non comporta un'espropriazione materiale, anche se gli altri criteri (edificabilità e durata di tesaurizzazione) di per sé sarebbero soddisfatti. Sono fatte salve rare eccezioni, come ad esempio gravi violazioni della tutela della fiducia.

### 2.3 Durata di tesaurizzazione

Quanto più a lungo un terreno azzonato viene tesaurizzato dalla proprietaria o dal proprietario del fondo, tanto più è probabile che un'espropriazione materiale venga negata; infatti, una volta trascorso un periodo di pianificazione (15 anni), la proprietaria o il proprietario del fondo deve aspettarsi in generale che il piano delle zone venga verificato e non può più appellarsi al principio della fiducia.

### 2.4 Calcolo della minusvalenza

La minusvalenza per cui è dovuto eventualmente un indennizzo viene calcolata in base al **metodo del valore comparativo**. Viene paragonato il valore venale della parte interessata del fondo prima e dopo la misura di pianificazione o la limitazione della proprietà e la differenza corrisponde alla minusvalenza. Il valore venale corrisponde al valore di mercato. Superfici non edificabili che si trovano sulla parte del fondo interessata, ad esempio perché si sovrappongono con zone di protezione, devono essere tenute in considerazione e possono ridurre al minimo l'ammontare dell'indennizzo.

Per la ZEIP vi è una regolamentazione eccezionale: in caso di dezonamento, il momento per il calcolo dell'indennizzo per espropriazione materiale non è il momento del dezonamento, bensì il momento dell'assegnazione del fondo alla ZEIP avvenuta all'epoca (al riguardo: caso Bienne, BE, DTF 112 Ib 485).

## Capoverso 2 (prescrizione)

I diritti di indennizzo si prescrivono entro due anni dal passaggio in giudicato della pianificazione di dezonamento. Il passaggio in giudicato avviene una volta che il termine di impugnazione del decreto d'approvazione conformemente all'art. 49 cpv. 1 LPTC è trascorso inutilizzato o dopo che il rigetto di eventuali rimedi giuridici è passato in giudicato.

## Ulteriori indicazioni relative all'art. 19s LPTC

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>OPTC</b>      | –   |
| <b>LPT</b>       | Art. 5      Compensazione e indennizzo  |
| <b>OPT</b>       | –   |
| <b>MLE</b>       | –   |
| <b>GApp</b>      | A1:      Schema generale<br>E1:      Schema relativo alla procedura per richieste di indennizzo di privati<br>E2:      Schema relativo alla procedura per la copertura di diritti di finanziamento nei confronti del fondo cantonale<br>E3:      1° passo: richiesta di indennizzo di privati al comune<br>E4:      2° passo: richiesta di indennizzo di privati alla commissione di espropriazione<br>E6:      Domanda del comune all'UST-GR per la copertura delle spese di dezonamento |
| <b>Decisioni</b> | DTF 91 I 329 consid. 3 e DTF 125 II 431 consid. 3a concernente la formula «Barret» (prassi del Tribunale federale riguardo ai presupposti per un'espropriazione materiale)<br>DTF 1C_573/2011 concernente l'espropriazione materiale (caso Salenstein, TG)<br>DTF 112 Ib 485 concernente l'espropriazione materiale riguardo a ZEIP (caso Bienne, BE)   |





## **Art. 19t 2. Rimborso di spese di urbanizzazione**

- Cpv. 1 In caso di dezonamenti il cui scopo principale consiste nella riduzione di zone edificabili sovradimensionate, nei confronti del comune gli interessati hanno diritto al rimborso di spese comprovate correlate alle urbanizzazioni di cui all'articolo 60 segg., per quanto l'urbanizzazione sia stata realizzata entro gli ultimi 15 anni prima dell'entrata in vigore della modifica legislativa del 25 ottobre 2018.
- Cpv. 2 Su relativa domanda, il rimborso viene determinato dal municipio mediante decisione.
- Cpv. 3 Diritti di rimborso sussistono solamente se il dezonamento non rappresenta un'espropriazione materiale. Essi si prescrivono entro due anni dal passaggio in giudicato della pianificazione.

### **Capoverso 1 (rimborso di spese di urbanizzazione)**

In determinate circostanze, le persone interessate da un dezonamento hanno diritto al rimborso di eventuali spese di urbanizzazione. In tale contesto non può sussistere un'espropriazione materiale e l'urbanizzazione non deve risalire a più di 15 anni dall'entrata in vigore della LPTC. Ciò significa che l'urbanizzazione deve essere avvenuta tra il 1° aprile 2004 e il 1° aprile 2019.

Se l'urbanizzazione è stata realizzata prima di questa data, un rimborso non risulta giustificato. I proprietari dei fondi avrebbero avuto tempo a sufficienza per procedere a un'edificazione del terreno. La persona avente diritto deve fornire prova delle proprie spese di urbanizzazione, ad es. presentando le fatture dei contributi di urbanizzazione del comune secondo l'art. 25 cpv. 3 OPTC.

### **Capoversi 2 e 3 (decisione di rimborso del comune; prescrizione)**

Il comune quale autorità competente per il rimborso emana una decisione di rimborso. Quest'ultima può essere impugnata dinanzi al Tribunale d'appello o al Tribunale federale.

In linea di principio spetta alla commissione di espropriazione decidere se sussiste un'espropriazione materiale. Nella maggior parte dei casi però occorre partire dal presupposto che non sussista un'espropriazione materiale. Per contenere il più possibile l'onere amministrativo, non è sempre necessaria una decisione della commissione di espropriazione. Se il proprietario del fondo rinuncia direttamente a una decisione concernente l'espropriazione materiale, ciò può essere confermato tramite una lettera accompagnatoria.

I diritti di rimborso cadono in prescrizione entro due anni dal passaggio in giudicato della pianificazione di dezonamento, che coincide con la scadenza inutilizzata del termine per l'impugnazione del decreto d'approvazione conformemente all'art. 49 cpv. 1 LPTC, o dopo il rigetto passato in giudicato di eventuali rimedi giuridici.

**Ulteriori indicazioni relative all'art. 19t LPTC**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>OPTC</b>      | –  |
| <b>LPT</b>       | Art. 5            Compensazione e indennizzo   |
| <b>OPT</b>       | –  |
| <b>MLE</b>       | –  |
| <b>GApp</b>      | A1:            Schema generale<br>E2:            Schema relativo alla procedura per la copertura di diritti di finanziamento nei confronti del fondo cantonale<br>E6:            Domanda del comune all'UST-GR per la copertura delle spese di dezonamento |
| <b>Decisioni</b> | –  |

### Art. 19u 3. Restituzione di tasse sul plusvalore versate

Cpv. 1 I proprietari di fondi hanno diritto alla restituzione di tasse sul plusvalore versate nei confronti del comune se la misura di pianificazione viene annullata.

Cpv. 2 I diritti alla restituzione si prescrivono entro due anni dal passaggio in giudicato della pianificazione.

#### Capoverso 1 (restituzione di tasse sul plusvalore versate)

Questa disposizione riguarda principalmente le tasse sul plusvalore versate che sono state rimosse dai comuni sulla base di un contratto secondo il diritto anteriore (art. 19 cpv. 3 LPTC nella versione prima che entrasse in vigore la revisione LPTC del 25 ottobre 2018). Il comune è tenuto a restituire queste tasse sul plusvalore se annulla o deve annullare l'azzoneamento. In teoria la disposizione può riguardare anche tasse sul plusvalore versate che sono state rimosse dal comune in base alla revisione LPTC del 25 ottobre 2018.

Le spese legate alla restituzione secondo la disposizione in oggetto devono essere sostenute dal comune e quindi sono a carico del fondo comunale (art. 19r cpv. 1 n. 1 LPTC).

#### Capoverso 2 (prescrizione)

I diritti alla restituzione si prescrivono entro due anni dal passaggio in giudicato della pianificazione che avviene se il termine per l'impugnazione del decreto d'approvazione conformemente all'art. 49 cpv. 1 LPTC scade inutilizzato o dopo che il rigetto di eventuali rimedi giuridici è passato in giudicato.

#### Ulteriori indicazioni relative all'art. 19u LPTC

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>OPTC</b>      | –   |
| <b>LPT</b>       | Art. 5      Compensazione e indennizzo  |
| <b>OPT</b>       | –   |
| <b>MLE</b>       | –   |
| <b>GApp</b>      | A1:      Schema generale<br>E2:      Schema relativo alla procedura per la copertura di diritti di finanziamento nei confronti del fondo cantonale<br>E6:      Domanda del comune all'UST-GR per la copertura delle spese di dezoneamento |
| <b>Decisioni</b> | –   |



### Art. 19v Condizioni, modalità, competenza

- Cpv. 1 Se un comune intende far valere spese di dezonamento ai sensi dell'articolo 19q nei confronti del fondo cantonale, occorre che siano soddisfatte le seguenti condizioni:
1. il comune deve presentare una domanda corrispondente al servizio specializzato;
  2. le spese di dezonamento devono riguardare pianificazioni che i comuni hanno presentato al Governo entro il 31 dicembre 2035 per approvazione. In presenza di motivi validi, il Governo può prorogare questo termine di al massimo due anni. Per pianificazioni presentate dopo il 31 dicembre 2035 o dopo un termine prorogato, il diritto del comune di ricevere finanziamenti si riduce ogni anno del 20 per cento;
  3. se la domanda riguarda un obbligo di indennizzo per via di un'espropriazione materiale, deve essere disponibile la decisione passata in giudicato della commissione di espropriazione competente oppure un'eventuale transazione stipulata tra il comune e i proprietari dei fondi e approvata dal Dipartimento avente ad oggetto l'indennizzo per via di un'espropriazione materiale;
  4. se la domanda riguarda il rimborso di spese di urbanizzazione comprovate deve essere disponibile una decisione di rimborso del municipio passata in giudicato.
- Cpv. 2 Le domande devono essere presentate entro 60 giorni dal passaggio in giudicato della decisione della commissione di espropriazione oppure dall'approvazione di una transazione o dal passaggio in giudicato della decisione di rimborso del municipio.
- Cpv. 3 Se in via temporanea non è possibile far fronte a domande di finanziamento presentate dai comuni, l'importo non ancora saldato viene versato successivamente.
- Cpv. 4 Il servizio specializzato è competente per i versamenti.
- Cpv. 5 Dopo aver sentito il comune, pagamenti dal fondo cantonale vengono negati, ridotti o ne viene richiesta la restituzione se il comune ha contribuito a causare spese di dezonamento attraverso un proprio comportamento inadeguato. In caso di divergenze decide il Dipartimento.

### Capoverso 1 (presupposti affinché le spese vengano coperte attingendo al fondo cantonale)

Il capoverso 1 disciplina i presupposti ai quali il comune può far valere spese di dezonamento nei confronti del fondo cantonale.

1. **Requisito di una domanda formale** al servizio specializzato (UST-GR).
2. **La pianificazione deve rispettare determinate scadenze**, ossia il comune deve aver presentato la pianificazione al Cantone per l'approvazione entro il 31 dicembre 2035. In presenza di motivi validi, il Governo può prorogare questo termine. **In presenza** di spese di dezonamento a seguito di un'espropriazione materiale, in via aggiuntiva:

3. **Decisione passata in giudicato della commissione di espropriazione.** In tal modo si intende evitare che un comune riconosca con eccessiva facilità un obbligo di indennizzo per via di un'espropriazione materiale che eventualmente non sussiste. Di principio, il comune è tenuto a contestare richieste di indennizzo formulate da privati e così facendo deve richiamare le proprietarie o i proprietari di fondi a far valere le proprie pretese mediante azione dinanzi alla Commissione d'espropriazione ai sensi dell'art. 98 cpv. 4 LPTC.
4. Sono fatte salve eventuali transazioni tra il comune e il privato interessato dal dezonamento approvate dal DEPS. Simili transazioni possono essere riconosciute al posto di una decisione passata in giudicato della commissione di espropriazione, ad esempio nel caso in cui l'importo previsto del rimborso sia del tutto sproporzionato rispetto alle spese (elevate) che sorgerebbero in caso di un procedimento dinanzi alla commissione di espropriazione. In seguito ai dibattiti in Gran Consiglio (vedi PGC 2018, p. 441 segg.), nella prassi si vedrà se vi siano ulteriori motivi che potrebbero far apparire sufficiente una semplice transazione anziché una decisione formale della commissione di espropriazione.
5. **In presenza** di diritti di rimborso a seguito di urbanizzazioni divenute inutili: Decisione di rimborso del municipio passata in giudicato concernente spese di urbanizzazione divenute inutili.

#### **Capoverso 2 (il comune ha 60 giorni di tempo per far valere le pretese nei confronti del Cantone)**

Questa regolamentazione è intesa a fare in modo che vi sia chiarezza il prima possibile in merito agli impegni del fondo, affinché il Cantone possa pianificare il fabbisogno di mezzi. In caso di domande di finanziamento presentate più tardi è l'UST-GR, risp. il DEPS a decidere (ai sensi del capoverso 5) in merito all'adeguamento necessario dei finanziamenti versati al comune.

#### **Capoverso 3 (versamenti supplementari in caso di indisponibilità temporanea di mezzi)**

I comuni vengono tenuti indenni in ogni caso se, contrariamente alle attese, il fondo cantonale non dovesse disporre di liquidità nonostante l'elevato limite di indebitamento pari a 80 milioni di franchi.

#### **Capoverso 4 (competenza)**

La competenza in materia di versamenti ai comuni per le spese comprovate spetta al servizio specializzato (UST-GR).

**Capoverso 5 (sanzioni in caso di comportamento inadeguato del comune)**

Si potrebbe ipotizzare un comportamento inadeguato del comune se dopo l'11 novembre 2016, data in cui ha avuto inizio l'esposizione pubblica del PDC-INS, avesse realizzato o approvato impianti di urbanizzazione in potenziali aree di dezonamento e se ciò fosse determinante in ultima analisi per confermare la sussistenza della fattispecie dell'espropriazione materiale e quindi dell'obbligo di indennizzo a suo carico. In caso di divergenze in merito alla sussistenza di un comportamento inadeguato del comune decide il DEPS mediante decisione impugnabile dinanzi al Tribunale amministrativo (art. 103 cpv. 1 LPTC).

**Ulteriori indicazioni relative all'art. 19v LPTC**





### Art. 19w Autorità comunale competente, menzioni e iscrizione nel registro fondiario

- Cpv. 1 Il diritto comunale può affidare l'esecuzione degli articoli 19 - 19v ad altre autorità anziché al municipio.
- Cpv. 2 Il municipio incarica l'Ufficio del registro fondiario di menzionare le seguenti fattispecie nel registro fondiario:
1. obblighi di costruire contrattuali e diritti di compera conformemente all'articolo 19b, immediatamente dopo la stipulazione del contratto;
  2. obblighi di costruire legislativi conformemente all'articolo 19c, immediatamente dopo il passaggio in giudicato dell'azzoneamento;
  3. termini suppletivi conformemente all'articolo 19d capoverso 2 numero 2;
  4. obblighi di costruire legislativi conformemente all'articolo 19g, immediatamente dopo il passaggio in giudicato dell'obbligo di costruire;
  5. termine per l'edificazione in caso di azzoneamento limitato nel tempo conformemente all'articolo 19h, immediatamente dopo il passaggio in giudicato della pianificazione;
  6. obbligo di versare la tassa sul plusvalore corredata dell'ammontare della tassa conformemente all'articolo 19m, immediatamente dopo il passaggio in giudicato della decisione di tassazione.
- Cpv. 3 Immediatamente dopo il passaggio in giudicato della decisione di tassazione il municipio dà ordine all'Ufficio del registro fondiario di iscrivere nel registro fondiario l'ipoteca legale conformemente all'articolo 131 capoverso 1 numero 3 della legge d'introduzione al Codice civile svizzero.

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>OPTC</b>      | –   |
| <b>LPT</b>       | Art. 5      Compensazione e indennizzo  |
| <b>OPT</b>       | –   |
| <b>MLE</b>       | –   |
| <b>GApp</b>      | A1:      Schema generale<br>E6:      Domanda del comune all'UST-GR per la copertura delle spese di dezoneamento |
| <b>Decisioni</b> | –   |

### Capoverso 1 (competenze, possibilità di regolamentazione)

Finché i comuni non disciplinano nulla (di diverso) in materia di competenze, la competenza per l'esecuzione delle prescrizioni relative alla MTE e alla TPV (decisioni, ecc.) spetta al municipio. Se l'esecuzione deve avvenire tramite una pianificazione delle utilizzazioni, le competenze si conformano alla procedura per l'ordinamento base (art. 47 segg. LPTC).

## **Capoverso 2 (menzioni a registro fondiario)**

Le menzioni a registro fondiario hanno lo scopo di informare eventuali successori in diritto del fatto che in riferimento al fondo acquistato o alla parte di fondo acquistata sussiste un obbligo di costruire, un termine suppletorio, un obbligo di edificazione o un obbligo di versare la tassa sul plusvalore.

### **Menzione di obblighi di costruire**

Le menzioni di obblighi di costruire e del termine per l'edificazione previsti dal capoverso 2 numeri 1 - 5 sono tutte obbligatorie. Come già precisato nelle spiegazioni relative all'art. 19c cpv. 1 LPTC, ciò vale indipendentemente dalle dimensioni e dal grado di edificazione della superficie azionata e indipendentemente da chi ne sia il proprietario. In seguito spetta piuttosto al comune decidere se desidera esercitare o meno il diritto di compera ad es. per una superficie di esigua estensione.

### **Menzione dell'obbligo di versare la tassa sul plusvalore**

Conformemente all'art. 19w cpv. 2 numero 6 LPTC, immediatamente dopo il passaggio in giudicato della decisione di tassazione il municipio è tenuto a incaricare l'Ufficio del registro fondiario di menzionare nel registro fondiario l'obbligo di versare la tassa sul plusvalore corredato dell'ammontare della tassa affinché eventuali acquirenti di tali fondi siano informati in merito all'assoggettamento alla tassa. Ciò vale anche per fondi di proprietà dell'ente pubblico (comune, Cantone, Confederazione, ecc.).

## **Capoverso 3 (iscrizione tempestiva dell'ipoteca legale nel registro fondiario)**

Conformemente all'art. 131 cpv. 1 numero 3 LICC, per le tasse sul plusvalore determinate dai comuni in virtù dell'articolo 19m LPTC sussiste un'ipoteca legale. Conformemente al capoverso 3 il municipio è tenuto a dare ordine all'Ufficio del registro fondiario di iscrivere nel registro fondiario l'ipoteca legale immediatamente dopo il passaggio in giudicato della decisione di tassazione.

Conformemente all'art. 132 cpv. 1 LICC questa ipoteca legale si estingue se entro due anni dalla data in cui la tassa sul plusvalore diviene esigibile non viene iscritta a registro fondiario. Conformemente all'art. 132 cpv. 4 LICC l'ipoteca si estingue in ogni caso se non è stata iscritta a registro fondiario una volta decorsi cinque anni dalla fine dell'anno civile in cui è subentrata la situazione di fatto che dà origine al credito (quindi in cui l'azzonamento è passato in giudicato; termine di perenzione assoluto di cinque anni).

In considerazione del termine di perenzione relativo di due anni e assoluto di cinque anni vi è un elevato interesse pubblico affinché i comuni non si limitino solo a non «dimenticare» l'ordine all'Ufficio del registro fondiario di iscrivere l'ipoteca legale, ma che questo ordine venga dato se possibile immediatamente, nel migliore dei casi contemporaneamente con l'invio della decisione di tassazione alla debitrice o al debitore della tassa (vedi [GApp M6](#) e [Gb1](#)). Ciò permette di garantire nel migliore dei modi che l'ipoteca legale venga conservata in ogni caso o non venga meno con la conseguenza che il comune eventualmente perda la

tassa dovuta perché il fondo non può essere realizzato. Per il comune si tratterebbe di una situazione particolarmente spiacevole dato che deve comunque far fronte al suo obbligo di versare il 75 % dell'importo della tassa sul plusvalore al relativo fondo cantonale, in ogni caso se non è stato possibile riscuotere del tutto o in parte la tassa dalla debitrice o dal debitore a causa di un comportamento inadeguato del comune.

Il pericolo che l'ipoteca legale si estingua perché all'Ufficio del registro fondiario non è stato ordinato tempestivamente di iscrivere l'ipoteca legale nel registro fondiario e che quindi vada persa la garanzia ipotecaria sussiste ad es. se la persona assoggettata alla tassa impugna la decisione di tassazione e la procedura o le procedure di impugnazione durano talmente a lungo che interviene il termine di perenzione assoluto di cinque anni secondo l'art. 132 cpv. 4 LICC. La perenzione dell'ipoteca legale dovuta al fatto che tra il passaggio in giudicato dell'azzoneamento e l'emanazione della decisione di tassazione trascorrono più di cinque anni è esclusa perché misure di pianificazione che danno origine alla tassa sul plusvalore come gli azzoneamenti, conformemente all'art. 19m cpv. 2 LPTC vengono approvate o possono passare in giudicato solo a condizione che la tassa sia stata accertata.

Ciò detto, si raccomanda **vivamente** ai comuni di incaricare l'Ufficio del registro fondiario già nel periodo in cui la decisione di tassazione viene inviata alla persona assoggettata alla tassa di procedere all'iscrizione dell'ipoteca legale (vedi [GApp Gb1](#)). La soluzione migliore sarebbe integrare l'ordine all'Ufficio del registro fondiario **nel dispositivo della decisione di tassazione stessa**, indicando l'Ufficio del registro fondiario tra i destinatari della decisione di tassazione (vedi [GApp M6](#)). Procedendo in questo modo il comune può garantire nel migliore dei modi che l'ipoteca legale non venga meno, né cinque anni dopo il passaggio in giudicato del piano di azzoneamento, né due anni dopo che la tassa è divenuta esigibile.

Conformemente all'art. 655a cpv. 1 CC un fondo può essere connesso a un altro fondo in modo che il proprietario del fondo principale sia anche proprietario del fondo ad esso connesso. Con questa connessione il fondo (fondo oggetto della menzione) non è più indipendente e condivide il destino giuridico del fondo principale e di conseguenza non può più essere alienato o dato in pegno separatamente. In questo caso occorre tenere conto del fatto che esistono delle particolarità per quanto riguarda l'iscrizione dell'ipoteca legale (vedi spiegazioni relative all'art. 19w cpv. 3 LPTC). Si tratta di casi isolati e per il comune è opportuno contattare l'ufficio del registro fondiario competente prima che venga emanata la decisione di tassazione allo scopo di accertare la situazione particolare relativa all'iscrizione dell'ipoteca legale nel registro fondiario in caso di fondi connessi.

Può darsi che l'ente pubblico (comune, Cantone, comune patriziale, Confederazione, ecc.) sia proprietario di un fondo e che non sussista nessuna eccezione conformemente all'art. 19i cpv. 5 LPTC (azzoneamento il cui scopo consiste direttamente nell'adempimento di un compito di diritto pubblico; ad es. azzoneamento per la nuova costruzione di un edificio scolastico) o conformemente all'art. 19i cpv. 6 LPTC (plusvalori inferiori a 20 000 franchi). In questo caso anche l'ente pubblico è assoggettato alla tassa sul plusvalore ed è quindi destinatario della decisione di tassazione. Tuttavia in questo caso non è indispensabile una garanzia della tassa sul plusvalore mediante iscrizione dell'ipoteca legale nel registro fondiario, dato che si può ritenere che l'ente pubblico sia in grado di far fronte ai suoi impegni di pagamento. Però il comune è tenuto anche in questi casi a versare la quota cantonale conformemente all'art. 19p cpv. 2 LPTC.

**Ulteriori indicazioni relative all'art. 19w LPTC**

|                  |        |   |
|------------------|--------|---|
| <b>OPTC</b>      | –      |   |
| <b>LPT</b>       | Art. 5 | Compensazione e indennizzo  |
| <b>OPT</b>       | –      |   |
| <b>MLE</b>       | –      |   |
| <b>GApp</b>      | Gb1:   | Notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario dell'obbligo di versare la tassa sul plusvalore, diritto di pegno legale                        |
|                  | Gb2:   | Notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario dell'obbligo contrattuale di edificazione art. 19b LPTC   |
|                  | Gb3:   | Notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario dell'obbligo previsto dalla legge di edificazione art. 19c LPTC                                 |
|                  | Gb4:   | Notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario dell'obbligo previsto dalla legge di edificazione art. 19g LPTC                                 |
|                  | Gb5:   | Notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario della definizione di un termine suppletorio di due anni art. 19d LPTC                           |
|                  | Gb6:   | Notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario dell'obbligo di edificazione per pianificazione limitata nel tempo art. 19h LPTC                |
|                  | Gb7:   | Notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario della definizione di un termine suppletorio per pianificazione limitata nel tempo art. 19h LPTC |
| <b>Decisioni</b> | –      |   |

## 5. Guide d'applicazione

107

I modelli pubblicati sul sito web dell'UST-GR sono intesi come aiuto del Cantone per i comuni e i relativi uffici di pianificazione così come per giuriste e giuristi.

I modelli si possono consultare all'indirizzo: [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch) → Servizi → Pianificazione delle utilizzazioni → Guide d'applicazione MTE/TPV

Le formulazioni contenute in questi modelli vanno intese come proposte o raccomandazioni. Devono sempre essere adattate in funzione del singolo caso concreto ed è dunque possibile che si renda necessario un loro adeguamento. In particolare, i modelli non sostituiscono una consulenza da parte della giurista o del giurista del comune. Nei modelli i punti che devono essere completati o precisati sono indicati con dei segnaposto tra parentesi quadre su sfondo grigio [...].

Le seguenti spiegazioni relative alle guide d'applicazione sono solo approssimative. Informazioni più dettagliate si possono trovare nelle spiegazioni nel capitolo 2 relativo alle procedure nonché nelle spiegazioni relative ai singoli articoli della LPTC nei capitoli 3 e 4.

### 5.1. Aspetti generali, rapporto di pianificazione e di partecipazione nonché accordi

#### **A1 Schema generale: attuazione della mobilitazione di terreni edificabili e della tassa sul plusvalore nei Grigioni**

Per spiegazioni dettagliate al riguardo si rimanda al precedente capitolo 2.

#### **A2 Lettera del comune all'UST-GR circa l'avvio di una procedura del piano di utilizzazione**

Conformemente all'art. 47 cpv. 1 LPTC, i comuni devono informare l'UST-GR in merito alle previste revisioni della pianificazione locale. Nella lettera devono essere fornite brevi indicazioni relative alle intenzioni e occorre comunicare in modo approssimativo le modifiche che si intendono apportare alle emanazioni dell'ordinamento base così come se sono previsti azzonamenti o dezonamenti.

#### **A3 / A4 Elenco della documentazione da inoltrare per la procedura d'esame preliminare e di approvazione**

Gli elenchi (non esaustivi) riportano i documenti necessari per la procedura d'esame preliminare e di approvazione.

### Protezione dei dati

Nella prima colonna sono indicate importanti osservazioni relative alla protezione dei dati. Spetta al comune svolgere la procedura del piano delle utilizzazioni in modo corretto dal punto di vista della protezione dei dati (per maggiori dettagli relativi alla protezione dei dati vedi anche spiegazioni seguenti relative alla PMB1).

## PMB1

### Elementi di testo per il RPP in merito a mobilitazione di terreni edificabili e tassa sul plusvalore

Gli elementi di testo per il RPP servono a garantire una divulgazione delle informazioni possibilmente sufficiente e impeccabile dal punto di vista giuridico alla luce dell'art. 47 OPT alla popolazione e alle autorità preposte alla procedura d'esame preliminare e di approvazione (Governo, UST-GR).

### Protezione dei dati

Per ragioni legate alla protezione dei dati la documentazione relativa alla tassa sul plusvalore, in particolare la GApp PMB3 ed eventuali ulteriori documenti riferiti a persone, non possono essere oggetto di esposizioni pubbliche (esposizione di partecipazione; esposizione di ricorso) o messaggi a destinazione delle e degli aventi diritto di voto. Nel RPP o nel messaggio deve essere indicato solo che sussiste un assoggettamento alla tassa riferito alla particella (oppure per quale ragione sia possibile rinunciare a un tale assoggettamento) e l'ammontare (molto approssimativo) della tassa sul plusvalore complessiva (ovvero riferita all'intero progetto di pianificazione) che è lecito attendersi.

Per quanto riguarda la divulgazione di informazioni, gli **accordi contrattuali** possono costituire un'eccezione se riguardano ulteriori fattispecie di tassazione comunali (ad es. cambiamenti di destinazione e aumenti della densità edificatoria) oppure ad esempio in caso di contratti di approvvigionamento e di smaltimento (ad es. in caso di discariche). In presenza di simili fattispecie di tassazione infatti il prelievo del plusvalore può essere rilevante per l'opinione pubblica se consiste in una prestazione in natura e non in una prestazione in denaro (prestazioni infrastrutturali; servizi di interesse pubblico, ecc.). In questi casi i contenuti fondamentali del contratto di diritto amministrativo devono essere spiegati alle e agli aventi diritto di voto risp. devono essere esposti pubblicamente nel rispetto della protezione dei dati.

Per quanto riguarda le **misure di mobilitazione di terreni edificabili** dal punto di vista della protezione dei dati non vi sono limitazioni. A questo riguardo, se necessario è possibile affrontare in modo dettagliato le previste misure di mobilitazione. Nel RPP è ad esempio possibile indicare diversi termini per l'edificazione a seconda dell'area o della particella.

La divulgazione di dati personali da parte di terzi è soggetta alla legge sulla trasparenza. In caso di dubbi o incertezze nel corso della procedura è possibile rivolgersi all'incaricato della protezione dei dati del Cantone dei Grigioni (vedi [www.staka.gr.ch](http://www.staka.gr.ch)).



La guida d'applicazione PMB2 contiene un esempio per la rappresentazione nei piani di azzonamenti e dezonamenti nel RPP (supplemento o allegato al RPP). La GApp PMB2 è considerata un esempio di rappresentazione minima per azzonamenti e per i conseguenti assoggettamenti alla tassa sul plusvalore, discipline della disponibilità nonché per le superfici dezonate. Se necessario è possibile inserire ulteriori marcature, descrizioni, ecc.

Una tale panoramica relativa ai contenuti centrali della pianificazione (azzonamenti e dezonamenti) permette di verificare e valutare un progetto in modo efficiente. In caso contrario l'UST-GR non sarebbe in grado di verificare la pianificazione locale a fronte di un onere ragionevole e di fare in modo che venga approvata dal Governo. Nel quadro delle pianificazioni delle utilizzazioni all'UST-GR deve dunque essere inoltrato un allegato con la rappresentazione dei piani che contenga le stesse informazioni della guida d'applicazione PMB2 sia nella procedura d'esame preliminare, sia nella procedura di approvazione. Se dovessero mancare dei piani, l'UST-GR si riserva la possibilità di chiedere una relativa integrazione degli atti.

Per quanto riguarda la gestione di superfici di esigua estensione si rimanda a pagina 3 della guida d'applicazione PMB2. I calcoli delle intersezioni tra le raccolte di dati oggetto di revisione e le raccolte di dati in vigore per determinare le superfici azzonate e dezonate devono considerare una tolleranza massima pari a 1 mm. La tolleranza è intesa come misura entro la quale i punti di sostegno nell'intersezione vengono determinati nella stessa posizione e viene assegnato loro un valore di coordinate comune. Per maggiori informazioni è a disposizione il servizio tecnico dell'UST-GR.

Oltre alle componenti vere e proprie dell'ordinamento base (piano delle zone, legge edilizia, ecc.), secondo l'art. 47 OPT la guida d'applicazione PMB3 e il RPP rappresentano la terza base centrale affinché l'UST-GR possa verificare una pianificazione delle utilizzazioni. L'elenco deve essere compilato e inoltrato all'UST-GR. Come per la guida d'applicazione PMB2, anche in questo caso l'UST-GR si riserva la possibilità di chiedere un'integrazione degli atti se tra gli allegati dovessero mancare dei piani.

Per ragioni legate alla protezione dei dati questo elenco non deve far parte della documentazione pubblicata nel quadro dell'esposizione di partecipazione e di ricorso.

**Colonne 1 - 5: indicazioni sulle particelle e relative all'azzoneamento**

| <b>1</b><br>Nr. | <b>2</b><br>m <sup>2</sup> | Einzonung           |                     |                            |
|-----------------|----------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|
|                 |                            | <b>3</b><br>Z-Krzl. | <b>4</b><br>Z-Krzl. | <b>5</b><br>m <sup>2</sup> |
| 122             | 3500                       | LWZ                 | W3                  | 2000                       |
| 2451            | 1265                       | LWZ                 | W3                  | 892                        |
|                 |                            | üG                  | DZ                  | 201                        |

Nella **colonna 1** devono essere indicati tutti i fondi azzoneati in ordine crescente in base al numero di particella.

Nella **colonna 2** deve essere indicata la superficie complessiva in m<sup>2</sup> del fondo azzoneato.

Nelle **colonne 3 e 4** usando le sigle usuali per la pianificazione deve essere indicata la zona precedente (zona non edificabile) e la nuova zona (zona edificabile).

Nella **colonna 5** deve essere indicata la superficie azzoneata in m<sup>2</sup>. Diverse superfici azionate ben distinte presenti sulla stessa particella devono essere indicate separatamente (vedi nell'esempio indicato in precedenza per la part. 2451), poiché per quanto riguarda la valutazione i diversi tipi di zona edificabile comportano anche diverse variazioni di valore. Indicare diversi azzoneamenti sulla stessa particella in modo ben distinto inoltre è fondamentale per la verifica e la valutazione del valore soglia di 20 000 franchi secondo l'art. 19i cpv. 6 LPTC rilevante per l'assoggettamento alla tassa sul plusvalore (vedi al riguardo le spiegazioni relative alla colonna 10).

**In generale:** nell'elenco devono essere indicati tutti i fondi che presentano una superficie azzoneata pari ad almeno 1 m<sup>2</sup>, anche se con ogni probabilità in considerazione del limite di esenzione pari a 20 000 franchi la singola superficie azzoneata di pochi metri quadri non darà origine a un assoggettamento alla tassa sul plusvalore. L'indicazione di superfici azionate anche di esigua estensione è importante per la statistica delle zone edificabili.

**Colonne 6 - 9: indicazioni relative all'ammontare e al calcolo del plusvalore**

| <b>Höhe des Mehrwerts</b><br>Berechnung des Mehrwerts auf Basis Landpreisunterschiede gemäss<br>Bewertungsgutachten AIB (im Rahmen Vorprüfungs- und Mitwirkungsver-<br>fahren: Erste grobe Schätzwerte nach Rücksprache mit AIB einsetzen)<br><b>1. Landpreis pro m<sup>2</sup> Nichtbauzone</b><br><b>2. Landpreis pro m<sup>2</sup> Bauzone (Einzonung)</b><br><b>3. Rechnerischer Mehrwert infolge Einzonung (Differenz vorher/nach-<br/>           her)</b><br><b>4. Definitiver Mehrwert → abzüglich reduktionsfähiger Beträge:</b><br>a) für landw. Ersatzbauten, b) örtliche, in der Bewertung des AIB berück-<br>sichtigte Besonderheiten (z.B. Altlasten - siehe Gutachten AIB)<br>Art. 19k Abs. 2 KRG, Art. 35h Abs. 1 KRVO, Art. 35k Abs. 1 KRVO |                      |                 |               |
|---|----------------------|-----------------|---------------|
| 6   | 7                    | 8               | 9             |
| CHF/m <sup>2</sup>  | → CHF/m <sup>2</sup> | Rechn. Mehrwert | Def. Mehrwert |
| CHF 15.–  | CHF 240.–            | CHF 450 000.–   | CHF 450 000.– |
| CHF 5.–   | CHF 450.–            | CHF 396 940.– → | CHF 196 940.– |
|   |                      |                 |               |

✕ ✓ f<sub>x</sub> =H15-200000

Nelle **colonne 6 e 7** devono essere indicati i prezzi del terreno della superficie interessata o delle superfici interessate concretamente dall'azzonamento prima e dopo la misura di pianificazione (azzonamento). A questo scopo – d'accordo con le esperte e gli esperti che si occupano della valutazione in seno all'UVI – durante la fase di preparazione della pianificazione in vista del successivo inoltro del progetto all'UST-GR per l'esame preliminare vanno indicati i primi valori di stima (approssimativi). In un primo momento l'esame preliminare ha solo lo scopo di fornire un'idea approssimativa dell'ammontare dell'incremento di valore dei terreni della superficie azzonata. Su questa base il comune può prendere delle decisioni adeguate per le fasi di pianificazione successive. Per l'inoltro (successivo) dell'elenco nel quadro della procedura di approvazione del progetto di pianificazione a opera del Cantone andranno inseriti i prezzi esatti dei terreni al m<sup>2</sup> – sempre che fino ad allora siano disponibili le perizie dell'UVI. In caso contrario l'elenco andrà elaborato perlomeno in base a quanto emerso dall'esame preliminare dell'UST-GR.

Nella **colonna 8** deve essere indicato il plusvalore aritmetico. Di principio questa colonna non deve essere modificata (in particolare la formula usata).

Nella **colonna 9** è possibile inserire (direttamente nella formula) eventuali importi passibili di riduzione. L'importo della deduzione deve essere indicato con segno negativo. Si tratta da un lato di importi di deduzione eventualmente noti in seguito a un eventuale edificio agricolo sostitutivo (art. 35h OPTC), dall'altro di particolarità legate alla valutazione che possono comportare una

riduzione del valore in seguito alla perizia di valutazione dell'UVI, ad esempio riduzioni del valore del terreno in seguito all'accertamento di siti contaminati con conseguente risanamento oppure ad esempio di problemi legati al sotto-suolo che richiedono particolari accertamenti e misure di stabilizzazione del suolo, ecc.

#### Colonna 10: assoggettamento alla tassa

|  |
|--|
| <b>Abgabepflicht</b>   |
| <b>Ja</b> , Mehrwertabgabe auf Gesamtparzelle > CHF 20 000.–                 |
| <b>Nein</b> (mit Angabe zum Flächenzweck/der öffentlich-rechtlichen Aufgabe) |
| <b>Nein</b> , Mehrwertabgabe < CHF 20 000.–                                  |
| Art. 19i Abs. 1, 5 und 6 KRG   |
| <b>10</b>  |
| Ja/Nein (Zweck)  |
| Ja   |
| Nein (Schulanlage)   |
| Nein (< CHF 20 000.–)  |
| Ja (Gesamteinzoning > CHF 20 000.–)  |

Nella colonna 10 (assoggettamento alla tassa) occorre distinguere in primo luogo tra:

- | Assoggettamento alla tassa **«Sì»**, poiché plusvalore  $\geq$  20 000 franchi.
- | Assoggettamento alla tassa **«No»**, poiché l'azzonamento avviene per adempiere un compito di diritto pubblico.
- | Assoggettamento alla tassa **«No»**, poiché plusvalore < 20 000 franchi.
- | Assoggettamento alla tassa sul plusvalore **«Sì»** poiché plusvalore  $\geq$  20 000 franchi

Il plusvalore complessivo della superficie azzonata o delle superfici azzonate su una particella è determinante per stabilire se sussiste o meno un assoggettamento alla tassa sul plusvalore. I plusvalori di due o più azzonamenti contemporanei sulla stessa particella devono essere sommati e, in considerazione del limite di esenzione, possono essere assoggettati alla tassa sul plusvalore anche se i plusvalori dei singoli azzonamenti eventualmente sono inferiori a 20 000 franchi (vedi le indicazioni precedenti e le spiegazioni relative all'elenco nella guida d'applicazione PMB3, secondo foglio).

Per il resto il plusvalore risultante dalla superficie azzonata non può essere compensato con una minusvalenza derivante ad esempio da un eventuale e contemporaneo dezzonamento sullo stesso fondo (vedi al riguardo le spiegazioni dettagliate all'art. 19k LPTC concernenti l'inammissibilità della compensazione a saldo).

I valori inseriti nella colonna 10 devono essere conformi alla guida d'applicazione PMB2 e al progetto di piano di utilizzazione e motivati nel RPP, in particolare in caso di mancato assoggettamento alla tassa sul plusvalore in seguito al mancato raggiungimento del limite di esenzione pari a 20 000 franchi o alla destinazione d'uso «adempimento di un compito di diritto pubblico» (edificio scolastico, ecc.).

**Colonne 11 - 15: ammontare della tassa e quote al fondo cantonale risp. comunale**

| <b>1. Höhe des Abgabesatzes</b><br>= 30 % / > 30 % (bis max. 50 %) / < 30 % (bis 20 % wenn von besonderem öffentlichen Interesse)  |                      |                               |                             |                             |
|--|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>2. Mehrwertabgabe (Abgabehöhe) gemäss Berechnung nach festgelegtem Abgabesatz</b>   |                      |                               |                             |                             |
| <b>3. 75 %-Anteil von 30 % Mehrwertabgabe</b> (gemäss Art. 19p Abs. 2 KRG)   |                      |                               |                             |                             |
| <b>4. Anteil kantonalen Fonds</b> (75 % vom 30 %-igen Mehrwert; bei Reduktion Abgabesatz < 30 % durch Gemeinde anteilmässig höher bis 100 % ab Abgabesatz 22.5 % bis 20 %) |                      |                               |                             |                             |
| <b>5. Anteil kommunaler Fonds</b> (Restbetrag)   |                      |                               |                             |                             |
| Art. 19l Abs. 1-3 KRG, Art. 19p Abs. 2 KRG, Baugesetz Gemeinde   |                      |                               |                             |                             |
| 11<br>%  | 12<br>Mehrwertabgabe | 13<br>75 %-Anteil<br>von 30 % | 14<br>Anteil<br>kant. Fonds | 15<br>Anteil komm.<br>Fonds |
| 30 %   | CHF 135 000.–        | CHF 101 250.–                 | CHF 101 250.–               | CHF 33 750.–                |
| 40 %   | CHF 180 000.–        | CHF 101 250.–                 | CHF 101 250.–               | CHF 78 750.–                |
| 25 %   | CHF 112 500.–        | CHF 101 250.–                 | CHF 101 250.–               | CHF 11 250.–                |
| 22.5 %   | CHF 101 250.–        | CHF 101 250.–                 | CHF 101 250.–               | CHF 0.–                     |
| 20.0 %   | CHF 90 000.–         | CHF 101 250.–                 | CHF 90 000.–                | CHF 0.–                     |

L'ammontare della tassa sul plusvalore e le singole quote per il fondo cantonale (75 %) risp. comunale (25 %) vengono calcolate in base all'aliquota contributiva determinante e alle relative formule specifiche in base alla LPTC indicate nell'elenco (aliquota conformemente agli art. 19l e 19p LPTC). Ne risultano le singole somme per l'accertamento del plusvalore nei confronti delle persone assoggettate conformemente all'art. 19m LPTC e l'attribuzione dei ricavi ai fondi nonché le somme complessive rilevanti per la pianificazione delle utilizzazioni e per il RPP.

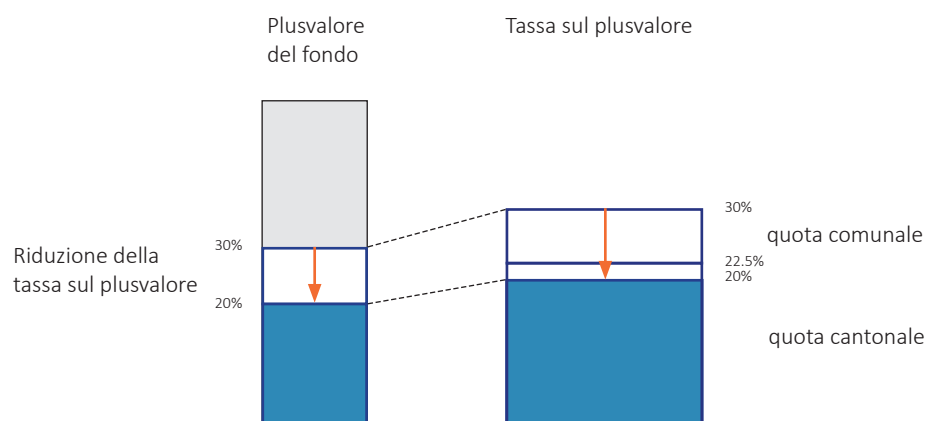
Nella **colonna 11** devono essere inserite le aliquote della tassa (art. 19l cpv. 1 - 3 LPTC). Gli esempi di calcolo nelle precedenti colonne 12 - 15 indicano un calcolo della tassa sul plusvalore con un plusvalore di partenza pari a 450 000 franchi.

### Caso particolare 1:

**Situazione in caso di riduzione dell'aliquota della tassa sul plusvalore da parte del comune in caso di azionamenti in presenza di un particolare interesse pubblico in virtù dell'art. 19l cpv. 3 LPTC (ad es. zone alberghiere in destinazioni turistiche):**

Se un comune stabilisce un'aliquota ridotta nella legge edilizia per determinati azionamenti di interesse pubblico deve tenere conto del fatto che ciò è a carico dei suoi proventi da tasse sul plusvalore, dato che la quota cantonale pari al 75 per cento dei proventi da tasse sul plusvalore viene calcolata secondo quanto previsto dall'art. 19p cpv. 2 LPTC, ossia sulla base dell'aliquota cantonale minima pari al 30 %. In caso di riduzione dell'aliquota al 22,5 %, non rimarrebbe nessuna quota comunale dei proventi da tasse sul plusvalore e in caso di riduzione dell'aliquota a un valore inferiore al 22,5 % (ossia a un valore compreso tra il 22,5 % e il 20 %) il comune si troverebbe addirittura a rimetterci. Per evitare questo, secondo la prassi seguita il Cantone si accontenta di una quota cantonale dei proventi da tasse sul plusvalore più bassa (vedi decreto governativo prot. n. 497/2021 del 25 maggio 2021 concernente la revisione della legge edilizia del Comune di Davos per quanto riguarda la riduzione dell'aliquota a un valore inferiore al 22,5 %). Nel caso di un'aliquota della tassa sul plusvalore inferiore al 22,5%, il Comune dovrà quindi versare al Cantone solo il 100% dell'importo della tassa sul plusvalore effettivamente accertata e riscossa. Se il Comune dovesse pagare al Cantone più di quanto incassa dal proprietario del terreno, ciò non sarebbe conforme all'obiettivo dell'art. 19l cpv. 3 LPTC, secondo il quale è possibile ridurre l'aliquota della tassa per utilizzazioni per cui sussiste un interesse pubblico particolare.

#### Schema esplicativo riduzione dell'aliquota della tassa



Se il comune riduce l'aliquota della tassa (fino a un minimo del 20 %), la quota del comune si riduce a zero (nel caso di un'aliquota del 22,5 %). La quota del cantone rimane al 75 % del 30 % del plusvalore. A partire da un'aliquota inferiore al 22,5 %, il comune deve pagare al cantone solamente l'importo effettivamente riscosso.



## Caso particolare 2:

### Situazione in caso di aumento dell'aliquota della tassa sul plusvalore da parte del comune in virtù dell'art. 19l cpv. 2 LPTC:

Proventi supplementari dovuti a un aumento dell'aliquota della tassa sul plusvalore da parte del comune confluiscono integralmente nel fondo comunale. La quota cantonale pari al 75 % viene calcolata in ogni caso solo sulla base dell'aliquota della tassa del 30 % conformemente alla LPTC.

In aggiunta ai due casi particolari descritti in precedenza si vedano anche le spiegazioni alla guida d'applicazione PMB3.

### Colonne 16 - 18: mobilitazione di terreni edificabili

| Verfügbarkeit   | Überbauungspflicht   | Nutzungszuführung  |
|---|--|--|
| <b>Regelung der Verfügbarkeit erfolgt:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>  gesetzlich</li> <li>  vertraglich</li> <li>  befristet gesetzlich</li> <li>  befristet vertraglich</li> <li>  keine (Kleinstfläche)</li> </ul> Art. 19c KRG, Art. 19b KRG, Art. 19h KRG | <b>Fristen Angaben zu:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>  Überbauungsfrist</li> <li>  Dauer befristete Einzonung</li> </ul> Art. 19b KRG, Art. 19c KRG, Art. 19h KRG | <b>Massnahmen zur Optimierung der Bauzonennutzung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>  keine</li> <li>  Folgeplanung (AP, QP)</li> <li>  Landumlegung</li> <li>  Grenzbereinigung</li> <li>  Erlass weiterer Vorschriften</li> </ul> Art. 19a KRG |
| <b>16</b>   | <b>17</b>  | <b>18</b>  |
| <b>(gemäss Auswahl)</b>   | <b>in Jahren</b>   | <b>(gemäss Auswahl)</b>  |
| gesetzlich  | 8  | Folgeplanung (Arealplanung)  |
| vertraglich   | 8  | Landumlegung Nachbarparzelle   |
| befristet gesetzlich  | 5  | Grenzbereinigung   |
| vertraglich   | 3  | keine  |

Nelle **colonne da 16 a 18** devono essere inserite indicazioni relative alla disciplina della disponibilità di terreni edificabili per ogni particella, ai termini per l'adempimento dell'obbligo di costruire nonché indicazioni relative a misure particolari per ottimizzare l'utilizzazione delle zone edificabili sotto forma di pianificazioni consecutive (pianificazione di area, pianificazione di quartiere), ricomposizioni particellari, rettifiche di confini, ecc. Le indicazioni devono essere inserite in modo comprensibile nell'elenco e servono a verificare le previste misure di mobilitazione di terreni edificabili conformemente alla LPTC e al PDC-INS.

### Riferimento al RPP

I contenuti sostanziali dell'elenco relativo alla tassa sul plusvalore e alla mobilitazione di terreni edificabili devono essere formulati in modo comprensibile nel RPP (alla stregua degli esempi di testo indicati nella guida d'applicazione **PMB1**). Nell'elenco esplicativo le indicazioni recano la dicitura «Rilevante per RPP» (cfr. foglio «Spiegazioni relative all'elenco»).

**Tassa sul plusvalore:** in primo luogo devono essere usati solo gli importi complessivi arrotondati contenuti nell'elenco (totale dei plusvalori definitivi, della tassa sul plusvalore, della tassa versata al Cantone e dell'importo residuo nel fondo comunale). In secondo luogo devono essere denominati in modo approssimativo e anonimizzato eventuali casi particolari, ad es. «in singoli casi specifici, deduzione dell'importo per la costruzione sostitutiva agricola», in seguito a «particolarità (ad es. siti contaminati)» valutate dall'UVI, «fondi non assoggettati alla tassa in singoli casi specifici (destinazione d'uso della zona per adempiere il compito di diritto pubblico)» e «aliquote superiori e inferiori con indicazione dei motivi».

**Mobilitazione di terreni edificabili:** occorre indicare soprattutto particolarità relative a singole aree o particelle: discipline della disponibilità di terreni edificabili, termini per l'adempimento dell'obbligo di costruire, ricomposizioni particellari necessarie, ecc.

### Nota relativa alla protezione dei dati

Per ragioni legate alla protezione dei dati la documentazione relativa alla tassa sul plusvalore, in particolare la **GApp PMB3** ed eventuali ulteriori documenti riferiti a persone, **non** possono essere oggetto di esposizioni pubbliche (esposizione di partecipazione; esposizione di ricorso) o messaggi a destinazione delle e degli aventi diritto di voto. Nel RPP o nel messaggio deve essere indicato solo che sussiste un assoggettamento alla tassa riferito alla particella (oppure per quale ragione sia possibile rinunciare a un tale assoggettamento) e l'ammontare (molto approssimativo) della tassa sul plusvalore **complessiva** (ovvero riferita all'intero progetto di pianificazione) che è lecito attendersi.

## V1

### Accordo inerente alla garanzia della disponibilità di zone edificabili secondo l'art. 19b LPTC (modello)

**In generale:** un accordo deve sempre essere redatto in base al singolo caso concreto, questo significa che occorre eventualmente adeguare il modello al rispettivo caso concreto.

Gli accordi vengono stipulati prima dell'inizio della pianificazione oppure durante la fase di pianificazione, tuttavia al più tardi prima della decisione in merito al progetto di pianificazione delle utilizzazioni da parte del Popolo. I modelli di accordo rappresentano uno strumento ausiliario fornito dal Cantone. Essi non sostituiscono una consulenza legale per la redazione del contratto.

**Diritto di compera e suddivisione in tappe:** in relazione al diritto di compera stabilito contrattualmente, le condizioni valevoli per l'esercizio del diritto di compera secondo l'art. 19d LPTC valgono solo se ciò è stato espressamente concordato. Si raccomanda di prendere a riferimento quanto disciplinato dall'art. 19d LPTC. Può essere inoltre concordato un adempimento a tappe dell'obbligo di edificazione, se ai sensi del PDC-INS viene garantito che il terreno edificabile venga mobilitato in misura sufficiente o che la misura di utilizzazione venga sfruttata almeno in misura dell'80%.

**In caso di rivendita:** a differenza dell'obbligo legislativo di edificazione conformemente all'art. 19c LPTC, l'obbligo contrattuale di edificazione secondo l'art. 19b LPTC viene meno con l'esercizio del diritto di compera di diritto pubblico. Nei contratti di rivendita devono perciò essere definiti imperativamente gli oneri e le condizioni a carico delle e degli acquirenti che sono necessari per garantire l'utilizzazione immediata del fondo in modo conforme alla destinazione determinata per la zona (come momento di realizzazione, prescrizioni inerenti il grado di utilizzazione, diritto di ricupera o di prelazione, pena convenzionale in caso di mancato rispetto delle prescrizioni, ecc.).

**Utilizzabile anche in caso di cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria:** la disponibilità di zone edificabili e quindi l'utilizzazione tempestiva e conforme alla destinazione del terreno può essere garantita contrattualmente anche nel caso di cambiamenti di destinazione o di aumenti della densità edificatoria.

## V2

### **Accordo inerente alla tassa sul plusvalore per vantaggi derivanti dalla pianificazione (modello)**

**In generale:** un accordo deve sempre essere redatto in base al singolo caso concreto, questo significa che occorre eventualmente adeguare il modello al rispettivo caso concreto.

Gli accordi vengono stipulati prima dell'inizio della pianificazione oppure durante la fase di pianificazione, tuttavia al più tardi prima della decisione in merito al progetto di pianificazione delle utilizzazioni da parte del Popolo. I modelli di accordo rappresentano uno strumento ausiliario fornito dal Cantone. Essi non sostituiscono una consulenza legale per la redazione del contratto.

**Accordi relativi alla tassa sul plusvalore in caso di azzonamenti** decisi dal comune dopo il 1° aprile 2019 **sono nulli** (art. 108a cpv. 1 LPTC).

**Accordi relativi a tasse sul plusvalore concernenti altre fattispecie di tassazione come cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria oppure fattispecie di tassazione comunali** (come l'assegnazione di terreno a una zona di estrazione di materiali, a una zona di deposito di materiale oppure a una zona di discarica) continuano a essere **ammessi**, tuttavia solo a condizione che ciò sia **contemplato dal diritto comunale (legge edilizia)** (cfr. art. 19 cpv. 3 ultima frase nel modello di legge edilizia per i comuni grigionesi, MLE: «... La tassa può anche essere concordata contrattualmente»).

Invece di prestazioni in denaro è possibile stabilire **anche altre prestazioni** (art. 19j cpv. 2 e 3 LPTC e art. 35i OPTC). Tali accordi relativi a tasse sul plusvalore concernenti altre fattispecie di tassazione sono ammessi.

## 5.2. GMobilitazione di terreni edificabili (MTE)

119

### **B1 Schema relativo alla scadenza del termine per obbligo di edificazione, diritto di compera del comune ed esclusione del fondo dalla zona edificabile**

Questo schema mostra i passi procedurali successivi al mancato rispetto dell'obbligo di costruire in caso di azzonamenti (art. 19c LPTC) o in caso di zone edificabili esistenti (art. 19g LPTC). Indica inoltre i passi procedurali in caso di esercizio del diritto di compera da parte del comune (art. 19d LPTC) e in caso di esclusione del fondo dalla zona edificabile (art. 19e LPTC). Il comune è responsabile per i contatti (corrispondenza) con i privati, con l'ufficio del registro fondiario e con la commissione di espropriazione. Lo schema relativo alla procedura è completato da commenti esplicativi.

### **B2 Schema relativo a pianificazioni limitate nel tempo e decadenza delle determinazioni di pianificazione delle utilizzazioni (art. 19h LPTC)**

Questo schema mostra i passi procedurali successivi al mancato rispetto del termine di inizio risp. di ultimazione dei lavori stabilito con la pianificazione delle utilizzazioni in caso di pianificazioni limitate nel tempo (azzonamenti, cambiamenti di destinazione e aumenti della densità edificatoria). Il comune è responsabile per i contatti (corrispondenza) con i privati e con l'ufficio del registro fondiario. Lo schema relativo alla procedura è completato da commenti esplicativi.

### **B3 Modello di lettera per la presa di posizione riguardo alla scadenza del termine per l'edificazione e riguardo alla definizione di un termine suppletorio di due anni per l'edificazione (B3)**

### **B4 Modello per la decisione di accertamento riguardo alla scadenza del termine per l'edificazione e riguardo alla definizione di un termine suppletorio di due anni per l'edificazione (B4)**

### **B5 Modello di lettera per la presa di posizione riguardo alla scadenza del termine suppletorio di due anni e all'esercizio del diritto di compera (B5)**

### **B6 Modello per la decisione di accertamento riguardo alla scadenza del termine suppletorio di due anni e all'esercizio del diritto di compera (B6)**

**B7**      **Modello per la richiesta del comune alla commissione di espropriazione per una procedura di stima precedente all'esercizio del diritto di compera**

Il comune e le proprietarie o i proprietari di fondi interessati dall'esercizio del diritto di compera possono richiedere lo svolgimento di una procedura di stima alla Commissione d'espropriazione competente qualora non trovino un accordo sul prezzo d'acquisto (art. 35f cpv. 2 OPTC).

Il modello per la richiesta di una procedura di stima è un modello di lettera per il comune, può tuttavia essere utilizzato anche dai privati interessati.

**B8**      **Modello di lettera per la presa di posizione riguardo alla scadenza del termine per l'edificazione e all'esclusione dalla zona edificabile (B8)**

**B9**      **Modello per la decisione di accertamento riguardo alla scadenza del termine per l'edificazione e all'esclusione dalla zona edificabile (B9)**

In caso di mancato adempimento entro i termini previsti dell'obbligo di costruire il municipio può disporre l'esclusione del fondo dalla zona edificabile se ciò risulta giustificato sotto il profilo pianificatorio; ciò è ad esempio il caso per le superfici di zone edificabili situate al margine dell'insediamento (art. 19e cpv. 1 LPTC). L'esclusione avviene senza che sia dovuto un indennizzo. Sono fatti salvi eventuali indennizzi per il rimborso di spese di urbanizzazione conformemente all'art. 19t LPTC o di tasse sul plusvalore già versate in precedenza secondo l'art. 19u LPTC (art. 19e cpv. 2 LPTC).

**Modelli per azzonamenti, cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria limitati nel tempo:**

**B10**      **Modello di lettera per la presa di posizione riguardo alla scadenza del termine per l'edificazione o per l'ultimazione dei lavori e alla definizione di un termine suppletorio per l'edificazione/l'ultimazione dei lavori (B10)**

**B11**      **Modello per la decisione di proroga del termine (B11)**

**Modelli per azzonamenti, cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria limitati nel tempo:**

**B12**      **Modello di lettera per la presa di posizione riguardo alla scadenza del termine per l'edificazione o per l'ultimazione dei lavori (B12)**

**B13**      **Modello di lettera per la presa di posizione riguardo alla scadenza del termine suppletorio per l'edificazione/l'ultimazione dei lavori (B13)**



**Modello per azionamenti, cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria limitati nel tempo:**

**B14**

**Decisione di accertamento relativa al mancato rispetto del termine per l'edificazione o per l'ultimazione dei lavori con indicazione della decadenza delle determinazioni di pianificazione delle utilizzazioni**

In caso di mancato adempimento entro i termini previsti dell'obbligo di costruire incl. mancato rispetto di un eventuale termine suppletorio, vengono meno le misure di pianificazione limitate nel tempo così come tutte le altre determinazioni a ciò collegate di pianificazione delle utilizzazioni. La decadenza delle determinazioni di pianificazione delle utilizzazioni avviene per legge senza che sia dovuto un indennizzo e in base a una decisione risp. senza procedura del piano di utilizzazione (art. 19h cpv. 3 LPTC)

**B15**

**Lettera del comune all'UST-GR: comunicazione delle decisioni passate in giudicato**

Per poter garantire la tenuta a giorno dei dati del piano delle utilizzazioni nonché della panoramica cantonale sulla mobilitazione di terreni edificabili e sulla tassa sul plusvalore, le decisioni passate in giudicato (B4, B6, B9, B11 e B14) devono essere inviate all'UST-GR.

### **5.3. Compensazione del plusvalore (TPV)**

**M1**

**Schema relativo all'accertamento della tassa sul plusvalore TPV nel quadro della procedura del piano di utilizzazione**

Lo schema mostra i passi procedurali successivi a insorgenza, calcolo e accertamento della TPV nel quadro della procedura del piano di utilizzazione (art. 19k e 19m LPTC). La procedura di tassazione per la TPV è una procedura parallela alla procedura del piano di utilizzazione con legami trasversali reciproci relativi al coordinamento delle due procedure. Il comune è responsabile per i contatti (corrispondenza) con gli uffici coinvolti nella procedura di tassazione (privati, Governo, UST-GR, UVI e ufficio del registro fondiario).

Lo schema relativo alla procedura è completato da commenti esplicativi. Si vedano al riguardo anche le spiegazioni nel capitolo 2 relative alle procedure nonché le spiegazioni nel capitolo 4 relative agli articoli LPTC.

**M2**

**Schema relativo alla riscossione della TPV esigibile (fatturazione mediante la licenza edilizia o con decisione di fatturazione separata) nonché attribuzione ai fondi**

Lo schema mostra i passi procedurali successivi alla riscossione della TPV (art. 19o LPTC) e all'attribuzione ai fondi (art. 19p cpv. 2 LPTC), dopo che la TPV è divenuta esigibile in seguito a edificazione o alienazione di un fondo edificabile (art. 19n LPTC). Il comune è responsabile per i contatti (corrispondenza) con i privati e con l'ufficio del registro fondiario.

Lo schema relativo alla procedura è completato da commenti esplicativi. Si vedano al riguardo anche le spiegazioni nel capitolo 2 relative alle procedure nonché le spiegazioni nel capitolo 4 relative agli articoli LPTC.

### **M3                    Modello per una richiesta del comune all'UVI per una perizia di valutazione**

Dopo l'esame preliminare, per le misure di pianificazione per le quali di principio si prospetta un'approvazione occorre chiedere all'UVI una perizia di valutazione per determinare l'incremento di valore del terreno (art. 19k cpv. 2 ultima frase LPTC). Il modulo di domanda deve essere compilato con le indicazioni richieste e devono essere allegati i documenti richiesti (piani, rimandi alla legge edilizia e altri documenti utili: vedi elenco degli allegati nel modulo di domanda). Le spese per la perizia di valutazione sono a carico del comune (art. 19k cpv. 3 LPTC).

### **M4                    Modello per l'informazione di persone potenzialmente interessate da una tassa sul plusvalore in merito al potenziale assoggettamento e all'ammontare della tassa**

### **M5                    Modello di lettera per la presa di posizione riguardo alla perizia di valutazione dell'UVI nonché alla bozza di tassazione relativa alla TPV**

### **M6                    Modello di decisione di tassazione TPV**

Le guide d'applicazione M4, M5 e M6 rappresentano gli strumenti centrali nella procedura per l'accertamento della TPV (art. 35k OPTC). L'informazione delle persone interessate all'inizio dell'esposizione di partecipazione legata alla pianificazione delle utilizzazioni (art. 35k cpv. 1 OPTC) ha lo scopo di garantire la trasparenza ed è intesa a permettere alle persone interessate di partecipare alla pianificazione essendo a conoscenza del loro potenziale assoggettamento alla tassa.

La successiva presa di posizione relativa alla bozza di tassazione avviene in base all'ammontare effettivamente atteso della tassa secondo la perizia di valutazione dell'UVI (art. 35k cpv. 2 OPTC). La perizia di valutazione nonché la bozza di tassazione relativa alla tassa sul plusvalore vengono allegate alla lettera della presa di posizione.

La tassazione definitiva della TPV avviene con la notifica formale della decisione di tassazione alle persone assoggettate alla tassa dopo il passaggio in giudicato della pianificazione (art. 35k cpv. 2 OPTC).

La lettera della presa di posizione nonché la decisione di tassazione devono essere redatte in base al singolo caso concreto. I modelli non sostituiscono una consulenza legale.

**M7**                      **Modello per la fatturazione della TPV esigibile mediante la licenza edilizia**

**M8**                      **Modello per la decisione di fatturazione a seguito di edificazione**

**M9**                      **Modello per la decisione di fatturazione a seguito di alienazione**

I modelli M8 e M9 sono utili se è necessaria l'emanazione di una decisione di fatturazione. Di norma, tuttavia, è sufficiente una fattura ordinaria (cfr. le spiegazioni al paragrafo 1 e l'art. 35m cpv 1 OPTC (fatturazione)).

**M10**                      **Modello di regolamento del fondo del comune (art. 19p LPTC, art. 35n cpv. 2 OPTC)**

La guida d'applicazione M10 rappresenta un modello per il regolamento del fondo comunale conformemente all'art. 35n OPTC. Il modello deve essere redatto in base alle esigenze specifiche di disciplina del caso concreto. Esso non sostituisce una consulenza legale.

**M11 / M12**            **Lettera del comune all'UST-GR concernente la comunicazione di una decisione di tassazione nonché di fatturazioni mediante la licenza edilizia o decisioni di fatturazione separate**

È importante comunicare le decisioni di tassazione al Cantone affinché quest'ultimo possa verificarle ed eventualmente avvalersi del proprio diritto di ricorso conformemente all'art. 19m cpv. 1 ultima frase LPTC.

Comunicare le fatturazioni al Cantone è importante affinché quest'ultimo possa a sua volta fatturare ai comuni la quota cantonale dei proventi legati alla tassa e svolgere il controlling cantonale in questo ambito.

## 5.4. Guide d'applicazione relative alle notificazioni per l'iscrizione nel registro fondiario concernenti obbligo di edificazione, tassa sul plusvalore e ipoteche

I modelli concernenti le notificazioni delle menzioni risp. iscrizioni a registro fondiario necessarie conformemente all'art. 19w cpv. 2 e 3 rappresentano uno strumento ausiliario fornito dal Cantone. Le formulazioni contenute nei modelli hanno mero carattere di proposta e possono essere adeguate o completate dal municipio. Come utilizzare i modelli per le menzioni risp. iscrizioni a registro fondiario necessarie per un determinato caso è spiegato negli schemi [A1](#), [B1](#), [B2](#), [M1](#) e [M2](#).

- Gb1**      **Modello per la notificazione della menzione di obblighi di versare la tassa sul plusvalore corredata dall'ammontare della tassa (art. 19w cpv. 2 n. 6 LPTC) e dell'iscrizione di ipoteche legali (art. 19w cpv. 3 LPTC e art. 131 cpv. 1 n. 3 LICC)**
- Gb2**      **Modello per la notificazione della menzione di obblighi di costruire contrattuali e di diritti di compera del comune (art. 19b e art. 19w cpv. 2 n. 1 LPTC)**
- Gb3**      **Modello per la notificazione della menzione di obblighi di costruire legislativi in caso di azionamenti successivi al 1° aprile 2019 (art. 19c e art. 19w cpv. 2 n. 2 LPTC)**
- Gb4**      **Modello per la notificazione della menzione di obblighi di costruire legislativi in caso di zone edificabili esistenti (art. 19g e art. 19w cpv. 2 n. 4 LPTC)**
- Gb5**      **Modello per la notificazione della menzione di termini suppletivi di due anni per l'edificazione (art. 19d cpv. 2 n. 2 e art. 19w cpv. 2 n. 3 LPTC)**
- Gb6**      **Modello per la notificazione della menzione di obblighi di costruire in caso di azionamenti, cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria limitati nel tempo (art. 19h e art. 19w cpv. 2 n. 5 LPTC)**
- Gb7**      **Modello per la notificazione della menzione di termini suppletivi per l'edificazione in caso di azionamenti, cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria limitati nel tempo (art. 19h e art. 19w cpv. 2 n. 5 LPTC)**

## 5.5. Richieste di indennizzo di privati; diritti di finanziamento dei comuni nei confronti del fondo cantonale della tassa sul plusvalore

### **E1 / E3 / E4**      **Schema relativo alla procedura e moduli di domanda concernenti richieste di indennizzo di privati al comune e alla commissione di espropriazione (art. 98 LPTC)**

Lo schema relativo alla procedura mostra i passi procedurali successivi per l'accertamento di diritti di indennizzo di privati in seguito a espropriazione materiale. La procedura si conforma all'art. 98 LPTC e si articola in due fasi.

L'accertamento di un'espropriazione materiale avviene in una prima fase con una richiesta di indennizzo dei privati al comune (art. 98 cpv. 3 LPTC). Se il comune respinge la richiesta, in una seconda fase i privati devono presentare la richiesta alla commissione di espropriazione competente nel caso concreto (art. 98 cpv. 4 LPTC). I moduli di domanda devono essere compilati con le indicazioni richieste e devono essere allegati i documenti richiesti (piani, lettera di motivazione e altri documenti utili: vedi la rispettiva guida d'applicazione alla voce «Documentazione necessaria»). Le persone richiedenti (privati), il comune e il Cantone (UST-GR, DEPS) possono presentare ricorso contro le decisioni della commissione di espropriazione.

Lo schema relativo alla procedura è completato da commenti esplicativi.

### **E2 / E6**      **Schema relativo alla procedura nonché modulo di domanda concernente la copertura di diritti di finanziamento (spese di dezonamento) dei comuni dal fondo cantonale (art. 19v LPTC)**

Lo schema relativo alla procedura mostra i passi procedurali successivi per la copertura dei diritti di finanziamento del comune (art. 19v LPTC). Si tratta delle spese che il comune deve sostenere nel quadro delle pianificazioni di dezonamento. Queste spese vengono coperte da mezzi dal fondo cantonale (art. 19q LPTC). A questo scopo il comune presenta una domanda di finanziamento all'UST-GR. Il modulo di domanda deve essere compilato con le indicazioni richieste e devono essere allegati i documenti richiesti (vedi la guida d'applicazione alla voce «Documentazione necessaria»).

Lo schema relativo alla procedura è completato da commenti esplicativi.

**Modello per la decisione del comune relativa al rimborso di spese di urbanizzazione di privati (art. 19t cpv. 2 LPTC)**

Conformemente all'art. 19t cpv. 1 LPTC, nei confronti del comune gli interessati hanno diritto al rimborso di spese comprovate correlate alle urbanizzazioni di cui agli art. 60 segg. LPTC, per quanto l'urbanizzazione sia stata realizzata entro gli ultimi 15 anni prima dell'entrata in vigore della revisione della LPTC del 25 ottobre 2018, ovvero prima del 1° aprile 2019. Tali diritti di rimborso sussistono tuttavia solamente se il dezonamento non rappresenta un'espropriazione materiale. I diritti si prescrivono entro due anni dal passaggio in giudicato della pianificazione (art. 19t cpv. 3 LPTC).

Il modello deve essere redatto in base al singolo caso concreto. Esso non sostituisce una consulenza legale.

## **6. Esempio di prescrizioni facoltative nella legge edilizia dei comuni (MLE con spiegazioni)**

In determinati ambiti della mobilitazione di terreni edificabili e della compensazione del plusvalore la LPTC lascia ai comuni la facoltà di emanare regolamentazioni supplementari complementari e facoltative al fine di poter tenere conto di eventuali esigenze comunali specifiche.

Per quanto riguarda le singole facoltà di regolamentazione, vedi il messaggio del Governo al Gran Consiglio del 26 giugno 2018 concernente la revisione parziale della LPTC, quaderno n. 5/2018 - 2019, pag. 398 in basso.

Per formulare tali regolamentazioni comunali complementari, nel quadro del MLE il Cantone mette a disposizione dei comuni delle proposte comprese le relative spiegazioni. È possibile scaricarle online all'indirizzo:

[www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch) → Servizi → Pianificazione delle utilizzazioni → Guide



### 7.1. Indice delle figure

|   |           |
|---|-----------|
| Rappresentazione schematica del concetto di mobilitazione di terreni edificabili                            | S. 6      |
| Rappresentazione schematica del meccanismo di compensazione intercomunale                                   | S. 9      |
| Rappresentazione schematica della compensazione intercomunale per la tassa sul plusvalore                   | S. 10     |
| Quattro passaggi e rappresentazione schematica della fase 1   | S. 13     |
| Cinque passaggi e rappresentazione schematica della fase 2  | S. 16     |
| Tre passi di lavoro e rappresentazione schematica della fase 3  | S. 19     |
| Le due procedure della mobilitazione di terreni edificabili e del prelievo del plusvalore                   | S. 21     |
| Le due procedure relative all'indennizzo di svantaggi di pianificazione                                     | S. 22     |
| Esempio di piano disposizione dell'obbligo di costruire in caso di zone edificabili passate in giudicato    | S. 41/42  |
| Schema: soluzioni contrattuali nella procedura di pianificazione delle utilizzazioni                        | S. 59     |
| Schema: aliquota della tassa del 30 % in caso di azzonamenti  | S. 67/114 |
| Schema: aumento facoltativo dell'aliquota della tassa da parte dei comuni fino a un massimo del 50 %        | S. 68     |
| Schema: riduzione facoltativa dell'aliquota della tassa da parte del comune fino a un massimo del 20 %      | S. 69     |
| Elenco di possibili «misure di pianificazione del territorio secondo l'art. 3 LPT»                          | S. 88/89  |
| Bozza di progetto per la gestione di accordi di indennizzo  | S. 90     |
| Panoramica con confronto tra espropriazione formale e materiale   | S. 93     |
| Guide d'applicazione PMB3, Colonne 1 - 5: indicazioni sulle particelle e relative all'azzoneamento          | S. 110    |
| Guide d'applicazione PMB3, Colonne 6 - 9: indicazioni relative all'ammontare e al calcolo del plusvalore    | S. 111    |
| Guide d'applicazione PMB3, Colonna 10: assoggettamento alla tassa   | S. 112    |
| Guide d'applicazione PMB3, Colonne 11 - 15: ammontare della tassa e quote al fondo cantonale risp. comunale | S. 113    |
| Guide d'applicazione PMB3, Colonne 16 - 18: mobilitazione di terreni edificabili                            | S. 115    |

## 7.2. Elenco generale delle abbreviazioni

|                |   |
|----------------|---|
| ad es.         | ad esempio  |
| AGST           | Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio  |
| art.           | articolo  |
| ATC            | altro territorio comunale   |
| cap.           | capitolo  |
| cfr.           | confronta   |
| consid.        | considerando  |
| cpv.           | capoverso   |
| DEPS           | Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni  |
| DTF            | Decisione del Tribunale federale  |
| ecc.           | eccetera  |
| ev.            | eventualmente   |
| GApp           | guida d'applicazione  |
| ha             | ettari  |
| IE             | indice di edificabilità   |
| incl.          | incluso   |
| IO             | indice di occupazione   |
| IS             | indice di sfruttamento  |
| ISP            | indice delle superfici di piano   |
| LE             | legge edilizia  |
| lett.          | lettera   |
| LPT 1          | 1ª tappa della revisione della legge federale sulla pianificazione del territorio, in vigore dal 1° maggio 2014 |
| n.             | numero  |
| m              | metri   |
| m <sup>2</sup> | metri quadri  |
| max.           | al massimo  |
| mio.           | milione   |
| MLE            | Modello di legge edilizia per i comuni grigionesi   |

|              |  |
|--------------|--|
| MTE          | mobilitazione di terreni edificabili   |
| p.           | pagina   |
| part.        | particella   |
| PDC          | Piano direttore cantonale del 19 novembre 2002, approvato dal Consiglio federale il 19 marzo 2003  |
| PDC-INS      | Piano direttore cantonale nei settori Politica d'assetto del territorio e Insediamenti del 20 marzo 2018, approvato dal Consiglio federale il 10 aprile 2019 |
| PGC          | Protocollo del Gran Consiglio  |
| RMC          | zona residenziale, mista e centrale  |
| RPP          | Rapporto di pianificazione e di partecipazione   |
| prot.        | protocollo   |
| seg. / segg. | seguito / seguiti  |
| SPc          | superficie di piano computabile  |
| TPV          | compensazione del plusvalore / talvolta usato anche per la tassa sul plusvalore  |
| UST-GR       | Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni  |
| UVI          | Ufficio per le valutazioni immobiliari dei Grigioni  |
| ZEIP         | zona per edifici e impianti pubblici   |
| ZIP          | zona per impianti pubblici   |

### 7.3. Elenco delle abbreviazioni degli atti normativi

|         |   |
|---------|---|
| CC      | Codice civile svizzero del 10 dicembre 1907 (RS 210)  |
| CIAE    | Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie del 22 settembre 2005 (RS 713.010) |
| CO      | Legge federale di complemento del CC (Libro quinto: Diritto delle obbligazioni; RS 220)                     |
| LASec   | Legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (RS 702)                                       |
| LCEspr  | Legge sulle espropriazioni del Cantone dei Grigioni del 26 ottobre 1958 (CSC 803.100)                       |
| LCFo    | Legge cantonale sulle foreste dell'11 giugno 2012 (CSC 920.100)   |
| LCom    | Legge sui comuni del Cantone dei Grigioni del 17 ottobre 2017 (CSC 175.050)                                 |
| LCTrasp | Legge sul principio di trasparenza (legge sulla trasparenza) del 19 aprile 2016 (CSC 171.000)               |
| LFo     | Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (RS 921.0)  |
| LGA     | Legge sulla giustizia amministrativa del 31 agosto 2006 (CSC 370.100)                                       |
| LGF     | Legge sulla gestione finanziaria del Cantone dei Grigioni del 19 ottobre 2011 (CSC 710.100)                 |
| LICC    | Legge d'introduzione al Codice civile svizzero del 12 giugno 1994 (CSC 210.100)                             |
| LIG     | Legge sulle imposte per il Cantone dei Grigioni dell'8 giugno 1986 (CSC 720.000)                            |
| LPT     | Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (RS 700)                              |
| LPT 1   | LPT nella versione conformemente alla revisione parziale del 15 giugno 2012, in vigore dal 1° maggio 2014   |
| LPTC    | Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni del 6 dicembre 2004 (CSC 801.100)          |
| LVI     | Legge sulle valutazioni immobiliari ufficiali del 7 dicembre 2016 (CSC 850.100)                             |
| MLE     | Modello di legge edilizia per i comuni grigionesi 2020, stato 13 novembre 2020                              |
| OGFCom  | Ordinanza sulla gestione finanziaria cantonale del 25 settembre 2012 (CSC 710.110)                          |
| OPT     | Ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000 (RS 700.1)                                 |
| OPTC    | Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni del 24 maggio 2005 (CSC 801.110)       |

## 7.4. Materiali

- | Piano direttore cantonale del 19 novembre 2002, approvato dal Consiglio federale il 19 marzo 2003 (PDC)
- | Piano direttore cantonale nei settori Politica d'assetto del territorio e Insediamenti del 20 marzo 2018, approvato dal Consiglio federale il 10 aprile 2019 (PDC-INS)
- | Protocollo del Gran Consiglio del 25 ottobre 2018
- | Decreto governativo prot. n. 164 del 12 marzo 2019 «Revisione parziale dell'ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni»

## 7.5. Guide d'applicazione

Per guide sempre aggiornate consultare l'indirizzo: [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch) → Servizi → Pianificazione delle utilizzazioni → Guide d'applicazione MTE/TPV

## 7.6. Disposizioni modello per leggi edilizie comunali (MLE con spiegazioni)

Per guide sempre aggiornate consultare l'indirizzo: [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch) → Servizi → Pianificazione delle utilizzazioni → Guide