# Mobilitazione di terreni edificabili e tassa sul plusvalore

# Blocchi di testo per il rapporto di pianificazione e di partecipazione

## Indennità per plusvalori derivanti dalla pianificazione

Secondo l'art. 19 cpv. 1 in unione con l'art. 19j cpv. 1 LPTC, i proprietari fondiari i cui fondi sono oggetto di un azzonamento sono tenuti a versare una tassa sul plusvalore. [Secondo … LE, anche i plusvalori derivanti da [cambiamento di destinazione, aumento della densità edificatoria …] sono soggetti a una tassa sul plusvalore.][[1]](#footnote-1)

La pianificazione in oggetto comporterà un tale plusvalore derivante dalla pianificazione per i proprietari dei seguenti fondi:

|  |  |
| --- | --- |
| **Fondo n.** | **Fattispecie di tassazione** *(da/a tipo di zona e indicazione dei m2)* |
| … | [Azzonamento / fattispecie di tassazione comunale] |
| … | … |
| … | … |

[Secondo l'art. 19i cpv. 5 LPTC non viene riscossa alcuna tassa per misure di pianificazione il cui scopo consiste direttamente nell'adempimento di un compito di diritto pubblico. / Plusvalori inferiori a 20'000 franchi per fondo sono esclusi dall'assoggettamento alla tassa (art. 19i cpv. 6 LPTC). I fondi n. […] saranno quindi esentati dalla tassa sul plusvalore.]

Sono soggetti alla tassa i proprietari di fondi al momento dell'entrata in vigore della misura di pianificazione (art. 19i cpv. 3 LPTC). La tassa sul plusvalore viene accertata dal Comune con decisione separata subito dopo il passaggio in giudicato della misura di pianificazione. La tassa sul plusvalore dovrà essere determinata sulla base dei seguenti criteri: il plusvalore corrisponde alla differenza tra il valore venale del fondo senza e con misure di pianificazione al momento dell'entrata in vigore della misura di pianificazione. Il plusvalore viene determinato, in base a metodi riconosciuti, dall'Ufficio per le valutazioni immobiliari all'interno di una perizia di valutazione le cui spese sono a carico del Comune (art. 19k LPTC). Secondo l'[art. 19l cpv. 1 *oppure* art. 19l cpv. 2 in unione con l'art. […] LE] […] il […] per cento del plusvalore determinato in questo modo è dovuto a titolo di tassa sul plusvalore. Ogni proprietario fondiario può ricorrere a un rimedio giuridico contro la decisione di tassazione emanata dopo il passaggio in giudicato della misura di pianificazione. La tassa sul plusvalore diviene esigibile in caso di edificazione o di alienazione del fondo (art. 19n LPTC).

Le tasse sul plusvalore dovute ad azzonamenti ammonteranno presumibilmente a circa […] franchi. Il 75 per cento di tale importo dovrà essere assegnato al fondo cantonale, di conseguenza al Comune spetteranno circa […] franchi.

Le tasse sul plusvalore dovute a [cambiamento di destinazione, aumento della densità edificatoria, …] ammonteranno presumibilmente a circa […] franchi. Tale importo spetta integralmente al Comune.

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

## Indennizzo per svantaggi derivanti dalla pianificazione

Il progetto di pianificazione prevede l'esclusione dei seguenti fondi dalla zona edificabile:

* […
* …
* …]

I proprietari di questi fondi subiscono uno svantaggio di pianificazione a seguito del progetto di pianificazione. Questo svantaggio di pianificazione viene indennizzato solo se rappresenta un'espropriazione materiale. [In base a una valutazione attuale i presupposti per un indennizzo a seguito di espropriazione materiale non sono soddisfatti per nessun fondo./In base a una valutazione odierna gli svantaggi di pianificazione per i fondi n. […] potrebbero rappresentare espropriazioni materiali soggette all'obbligo di indennizzo. I proprietari di questi fondi devono far valere il loro diritto di indennizzo entro il termine legale.]

[Se non sussiste nessuna espropriazione materiale, gli interessati possono indirizzare una domanda di rimborso di spese comprovate correlate alle urbanizzazioni di cui all'art. 60 segg. LPTC sostenute dopo il 25 ottobre 2003 (art. 19t LPTC).]

A seconda della valutazione fornita dalla commissione di espropriazione competente o dai tribunali competenti, vi è il rischio che per l'espropriazione materiale sia dovuto un indennizzo complessivo pari a circa […] franchi e per spese di urbanizzazione comprovate un indennizzo complessivo pari a circa […] franchi. Se i relativi presupposti sono soddisfatti, questi importi verranno rimborsati al Comune nella misura del 100 per cento attingendo al fondo cantonale per la tassa sul plusvalore.

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

## Misure di mobilitazione

### Obbligo di edificazione

[Varianti]

* Conformemente all'art. 19c cpv. 1 LPTC i fondi assegnati a titolo di novità a una zona edificabile, ossia i fondi n. […], devono essere edificati entro il termine legale di otto anni dal passaggio in giudicato dell'azzonamento. Entro tale termine la misura massima ammessa di utilizzazione deve essere sfruttata per almeno l'80 per cento (art. 19c cpv. 1 LPTC). [e/o]
* Per i fondi assegnati a titolo di novità a una zona edificabile, ossia i fondi n. […], viene stabilito un termine per l'edificazione di […] anni. Entro tale termine la misura massima ammessa di utilizzazione deve essere sfruttata per almeno l'80 per cento (art. 19c cpv. 2 LPTC). [e/o]
* Per i seguenti fondi che in conformità al piano delle zone esistente già facevano parte di una zona edificabile viene introdotto un obbligo di edificazione
	+ […]
	+ […]

Questi fondi devono essere edificati entro un termine di [8] anni. Il termine per l'edificazione è considerato rispettato se la misura massima ammessa di utilizzazione è sfruttata per almeno il 50 per cento entro il termine previsto (art. 19g LPTC). Questo obbligo di edificazione a posteriori per zone edificabili esistenti si impone perché [i fondi non sono edificati / sono sottoutilizzati / vengono tesaurizzati e devono essere mobilitate riserve d'utilizzazione per …]

### Garanzia dello sfruttamento minimo del grado di utilizzazione

La garanzia dello sfruttamento minimo del grado di utilizzazione viene disciplinata mediante l'art. […] nella legge edilizia. In linea di principio licenze edilizie per nuove costruzioni nonché per ampliamenti e trasformazioni simili a nuove costruzioni vengono concesse solo se il progetto di costruzione previsto permette di sfruttare il grado stabilito dell'utilizzazione ([indice di utilizzazione/dimensioni dell'edificio]) in misura di almeno l'80% (cpv. 1). Sono ammesse eccezioni solo in presenza di validi motivi oggettivi (cpv. 2), ad es. se è dimostrata la mancanza di mezzi finanziari per uno sfruttamento pari almeno all'80 per cento; se vi sono ostacoli relativi all'urbanizzazione e all'edificazione di cui non si ha colpa (aspetti giuridici, terreno edificabile, ecc.), per mantenere liberi corridoi, allacciamenti, misure a beneficio del clima insediativo, ecc. In un simile caso eccezionale il progetto di costruzione deve però essere collocato sul fondo in modo tale che sia comunque possibile procedere a uno sfruttamento successivo di almeno l'80% del grado di utilizzazione in qualsiasi momento (prescrizione inerente la collocazione, cpv. 3). Infine, successive ripartizioni di fondi potranno essere effettuate solo con il consenso dell'autorità edilizia al fine di prevenire l'elusione intenzionale dell'obbligo di sfruttamento di almeno l'80 per cento tramite il frazionamento (cpv. 4).

Peraltro, l'art. […] della legge edilizia corrisponde all'art. […] del modello di legge edilizia per i comuni grigionesi 2020.

### Sanzioni

[Varianti]

* 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 (art. 19d LPTC). Il diritto di compera viene esercitato mediante decisione impugnabile.
* Una volta trascorso inutilizzato il termine di edificazione, i fondi n. […], per i quali un'esclusione a posteriori dalla zona edificabile risulta giustificata sotto il profilo pianificatorio, possono essere esclusi dalla zona edificabile (art. 19e LPTC). Il Comune decide in merito a un simile provvedimento una volta decorso il termine di edificazione. Un'esclusione dalla zona edificabile per decorso del termine di edificazione avviene senza che sia dovuto un indennizzo: sono fatti salvi l'art. 19t LPTC (rimborso di spese di urbanizzazione) e l'art. 19u LPTC (restituzione di tasse sul plusvalore versate).
* [Sanzioni comunali ai sensi dell'art. 19f LPTC]

### Pianificazione riferita a un progetto

Se i lavori di costruzione per la realizzazione del progetto […] su cui si fonda la pianificazione non iniziano entro un termine di […] dal passaggio in giudicato della pianificazione in oggetto e se la costruzione non viene ultimata entro un termine di […] dall'inizio dei lavori, [l'azzonamento, il cambiamento di destinazione, l'aumento della densità edificatoria] nonché tutte le ulteriori determinazioni di pianificazione delle utilizzazioni a ciò associate decadono per legge senza che sia dovuto un indennizzo e senza procedura di piano delle utilizzazioni. Sono fatti salvi eventuali indennizzi conformemente all'art. 19t LPTC (rimborso di spese di urbanizzazione) e all'art. 19u LPTC (restituzione di tasse sul plusvalore versate).

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

1. Se ciò è il caso, le seguenti spiegazioni devono essere integrate in modo analogo per le fattispecie di tassazione comunali. [↑](#footnote-ref-1)