# Mobilisaziun da terren da construcziun e taxa da plivalur

# Texts d'agid per il rapport da planisaziun e da cooperaziun

## Indemnisaziun per plivalurs per avantatgs da planisaziun

Tenor l'art. 19i al. 1 en cumbinaziun cun l'art. 19j al. 1 LPTGR ston las proprietarias ed ils proprietaris da bains immobigliars, che vegnan enzonads, pajar ina taxa da plivalur. [Tenor l'art. … LC èn er plivalurs pervia d'ina [midada da zona, azonaziun …] suttamessas ad ina taxa da plivalur.][[1]](#footnote-1)

Per las proprietarias ed ils proprietaris dals suandants bains immobigliars vegn la planisaziun qua avant maun a crear ina tala plivalur per avantatgs da planisaziun:

|  |  |
| --- | --- |
| **Bain immobigliar nr.** | **Causal suttamess a la taxa** *(dal/al tip da zona ed indicaziun dals m2)* |
| … | [enzonaziun / causal communal suttamess a la taxa] |
| … | … |
| … | … |

[Tenor l'art. 19i al. 5 LPTGR na vegn incassada nagina taxa en cas da mesiras da planisaziun che han l'intent direct d'ademplir ina incumbensa da dretg public. / Plivalurs da main che 20 000 francs per mintga bain immobigliar èn exceptadas da l'obligaziun da pajar ina taxa (art. 19i al. 6 LPTGR). Correspundentamain vegnan ils bains immobigliars nr. […] ad esser deliberads da la taxa da plivalur.]

Obligads da pajar la taxa èn las proprietarias ed ils proprietaris da bains immobigliars il mument che la mesira da planisaziun entra en vigur (art. 19i al. 3 LPTGR). La taxa da plivalur vegn fixada da la vischnanca cun ina disposiziun separada directamain suenter l'entrada en vigur da la mesira da planisaziun. En quest connex vegn la taxa da plivalur a vegnir calculada sin basa dals suandants criteris: La plivalur correspunda a la differenza tranter la valur commerziala dal bain immobigliar senza e cun mesira da planisaziun il mument che la mesira da planisaziun entra en vigur. En in'expertisa da valitaziun vegn la plivalur determinada da l'Uffizi chantunal per la valitaziun d'immobiglias tenor metodas renconuschidas, e quai sin donn e cust da la vischnanca (art. 19k LPTGR). Da la plivalur determinada uschia èn debitads tenor l'[art. 19l al. 1 *ubain* art. 19l al. 2 en cumbinaziun cun l'art. […] LC] […] pertschient sco taxa da plivalur. Cunter la disposiziun da taxaziun che vegn relaschada suenter l'entrada en vigur da la mesira da planisaziun stat a disposiziun in med legal a mintga proprietaria ed a mintga proprietari dal bain immobigliar. La taxa da plivalur sto vegnir pajada, cur ch'il bain immobigliar vegn surbajegià u alienà (art. 19n LPTGR).

Las taxas da plivalur pervia d'enzonaziuns importan probablamain ca. […] francs. Da quella summa ston 75 pertschient vegnir attribuids al fond chantunal, uschia ch'i restan ca. […] francs a la vischnanca.

Las taxas da plivalur pervia d'ina [midada da zona, azonaziun, ...] importan probablamain la summa da ca. […] francs. Questa summa sto surpigliar cumplainamain la vischnanca.

Infurmaziun da diever: Quest text da model è in agid dal chantun. Sias formulaziuns èn mo propostas. Las passaschas che la vischnanca sto cumplettar u precisar èn marcadas cun parantesas quadras […] che cuntegnan variablas sin fund grisch.

## Indemnisaziun per dischavantatgs da planisaziun

Il project da planisaziun prevesa d'allontanar da la zona da construcziun ils suandants bains immobigliars:

* […
* …
* …]

Las proprietarias ed ils proprietaris da quests bains immobigliars subeschan in dischavantatg da planisaziun tras il project da planisaziun previs. Quest dischavantatg da planisaziun vegn indemnisà mo, sch'el correspunda ad in'expropriaziun materiala. [Tenor il giudicament actual n'èn las premissas per ina indemnisaziun pervia d'ina expropriaziun materiala betg ademplidas tar nagin bain immobigliar./Tenor il giudicament actual pudessan ils dischavantatgs da planisaziun per ils bains immobigliars nr. […] esser expropriaziuns materialas che ston vegnir indemnisadas. Proprietarias e proprietaris da quests bains immobigliars ston far valair lur dretg d'indemnisaziun entaifer il termin previs da la lescha.]

[Sch'i n'è avant maun nagina expropriaziun materiala, pon las persunas pertutgadas drizzar a la vischnanca ina dumonda d'indemnisaziun per las expensas cumprovadas ch'ellas han gì en connex cun las averturas tenor ils art. 60 ss. LPTGR, ch'èn vegnidas fatgas suenter ils 25 d'october 2003 (art. 19t LPTGR).]

Tut tenor il giudicament da la Cumissiun d'expropriaziun cumpetenta resp. da las dretgiras cumpetentas smanatschan sut il titel da l'expropriaziun materiala ina summa d'indemnisaziun totala da ca. […] francs e sut il titel da las expensas d'avertura cumprovadas ina summa d'indemnisaziun totala da ca. […] francs. Questas summas vegnan indemnisadas a la vischnanca – sche las premissas èn dadas – a 100 pertschient or dal Fond chantunal per la taxa da plivalur.

Infurmaziun da diever: Quest text da model è in agid dal chantun. Sias formulaziuns èn mo propostas. Las passaschas che la vischnanca sto cumplettar u precisar èn marcadas cun parantesas quadras […] che cuntegnan variablas sin fund grisch.

## Mesiras da mobilisaziun

### Obligaziun da surbajegiar

[Variantas]

* Tenor l'art. 19c al. 1 LPTGR ston ils bains immobigliars ch'èn vegnids attribuids da nov a la zona da construcziun, numnadamain ils bains immobigliars nr. […], vegnir surbajegiads entaifer il termin dad 8 onns previs da la lescha suenter che l'enzonaziun ha survegnì vigur legala. Entaifer quest termin ston ils grads maximalmain admess da l'utilisaziun vegnir exaurids per almain 80 pertschient (art. 19c al. 1 LPTGR). [e/u]
* Per ils bains immobigliars ch'èn vegnids attribuids da nov a la zona da construcziun, numnadamain ils bains immobigliars nr. […], vegn fixà in termin da surbajegiada [da/dad] […] onns. Entaifer quest termin ston ils grads maximalmain admess da l'utilisaziun vegnir exaurids per almain 80 pertschient (art. 19c al. 2 LPTGR). [e/u]
* Per ils bains immobigliars qua sutvart che appartegnevan – tenor il plan da zonas vertent – gia a la zona da construcziun vegn introducida in'obligaziun da construir
	+ […]
	+ […]

Quests bains immobigliars ston vegnir surbajegiads entaifer in termin [da/dad] [8] onns. Quest termin da surbajegiada vala sco observà, sch'il grad maximalmain admess da l'utilisaziun è exaurì per almain 50 pertschient entaifer il termin (art. 19g LPTGR). Questa obligaziun da construir posteriura per zonas da construcziun existentas s'impona, perquai [ch'ils bains immobigliars n'èn betg surbajegiads / èn sututilisads / vegnan tegnids en reserva e perquai che reservas d'utilisaziun ston vegnir mobilisadas per …]

### Garanzia da l'exauriziun minimala dal grad d'utilisaziun

La garanzia da l'exauriziun minimala dal grad d'utilisaziun vegn reglada cun agid da l'art. […] en la Lescha da construcziun. Permissiuns da construcziun per edifizis novs sco er per engrondiments e per modificaziuns che han il caracter d'ina nova construcziun vegnan concedidas da princip mo, sch'il grad d'utilisaziun fixà ([la cifra d'utilisaziun/la dimensiun da l'edifizi]) vegn exaurì per almain 80 pertschient dal project da construcziun planisà (al. 1). Excepziuns vegnan acceptadas mo en cas da motivs objectivs plausibels (al. 2) uschia p.ex. sch'ils meds finanzials per in'exauriziun d'almain 80 pertschient mancan cumprovadamain; sch'i èn avant maun senza culpa obstachels d'avertura e da surbajegiada (fatgs giuridics, sulom e.u.v.), sch'il terren sto vegnir tegnì liber per corridors, per averturas, per mesiras a favur dal clima da l'abitadi e.u.v. En in tal cas excepziunal sto il project da construcziun vegnir plazzà uschia sin il bain immobigliar, ch'ina exauriziun posteriura per almain 80 pertschient dal grad d'utilisaziun resta tuttina pussaivla da tut temp (prescripziun da plazzament, al. 3). Bains immobigliars dastgan vegnir separads posteriuramain la finala mo cun il consentiment da l'autoritad da construcziun per pudair prevegnir ad ina fragmentaziun da la parcella che duai vegnir fatga per impedir intenziunadamain che l'obligaziun d'exaurir la parcella minimalmain per 80 pertschient vegnia ademplida (al. 4).

L'art. […] da la Lescha da construcziun correspunda dal rest al document da model da l'art. […] dal Model d'ina lescha da construcziun per vischnancas grischunas 2020.

### Sancziuns

[Variantas]

* Sche las proprietarias ed ils proprietaris da bains immobigliars n'adempleschan betg a temp l'obligaziun da construir, ha la vischnanca in dretg da cumprar ils bains immobigliars correspundents per la valur commerziala tenor la valitaziun uffiziala, suenter ch'in termin supplementar da 2 onns è scadì (art. 19d LPTGR). Il dretg da cumpra vegn exequì cun ina disposiziun contestabla.
* Ils bains immobigliars nr. […], tar ils quals ina relaschada posteriura or da la zona da construcziun è giustifitgada ord vista da la planisaziun, pon – cur ch'il termin da surbajegiada è scadì senza ch'el saja vegnì duvrà – puspè vegnir relaschads or da la zona da construcziun (art. 19e LPTGR). Cur ch'il termin da surbajegiada è scadì, decida la vischnanca davart ina tala mesira. Ina relaschada or da la zona da construcziun, perquai ch'il termin da surbajegiada è scadì, vegn fatga senza indemnisaziun: Resalvads restan l'art. 19t LPTGR (indemnisaziun d'expensas d'avertura) e l'art. 19u LPTGR (restituziun da taxas da plivalur pajadas).
* [sancziuns communalas en il senn da l'art. 19f LPTGR]

### Planisaziun che sa referescha ad in project concret

Sch'i na vegn betg cumenzà cun las lavurs da construcziun per realisar il project […], che furma la basa da la planisaziun, entaifer in termin [da/dad] […] dapi l'entrada en vigur da la planisaziun qua avant maun e sch'i na vegn betg terminà la construcziun entaifer in termin [da/dad] […] dapi il cumenzament da las lavurs da construcziun, scrodan tenor lescha [l'enzonaziun, la midada da zona, l'azonaziun] sco er tut las ulteriuras determinaziuns dal plan d'utilisaziun ch'èn colliadas cun quai, senza ch'ellas stoppian vegnir indemnisadas e senza ch'ina procedura dal plan d'utilisaziun vegnia fatga. Resalvadas restan eventualas indemnisaziuns tenor l'art. 19t LPTGR (indemnisaziun d'expensas d'avertura) e tenor l'art. 19u LPTGR (restituziun da taxas da plivalur pajadas).

Infurmaziun da diever: Quest text da model è in agid dal chantun. Sias formulaziuns èn mo propostas. Las passaschas che la vischnanca sto cumplettar u precisar èn marcadas cun parantesas quadras […] che cuntegnan variablas sin fund grisch.

1. Sche quai è il cas, ston las explicaziuns qua sutvart vegnir cumplettadas confurm al senn per ils causals communals suttamess a la taxa. [↑](#footnote-ref-1)