# ACCORDO

## inerente la garanzia della disponibilità di zone edificabili secondo l'art. 19b LPTC

stipulato tra

il **Comune politico di […]**, [indirizzo], rappresentato in modo giuridicamente valido dal Municipio

**Comune**

e

**X** [proprietario], [indirizzo]

**proprietario**

concernente

fondo n. […]

### Situazione iniziale

1. Il Comune ha intenzione di assegnare il fondo indicato di seguito a una zona edificabile[[1]](#footnote-1). Tuttavia ciò dovrà avvenire solo a condizione che il fondo venga utilizzato tempestivamente in conformità alla sua destinazione, ossia che venga edificato e utilizzato in maniera corrispondente (art. 19a LPTC).
2. Al fine di garantire l'adempimento di questi presupposti le parti concordano il seguente obbligo di edificazione e il seguente diritto di compera di diritto pubblico.
3. La libertà decisionale in ambito pianificatorio di cui dispone l'autorità competente per la misura di pianificazione non viene limitata o pregiudicata in alcun modo dal presente accordo. Una deroga dalla misura di pianificazione prospettata non dà origine in particolare a nessuna pretesa di risarcimento di alcun tipo nei confronti del Comune.

### Accordo

#### 1. Obbligo di edificazione

1. Il Comune e il proprietario concordano che il fondo n. […], piano […], registro fondiario del Comune di […], interessato da un azzonamento, cambiamento di destinazione o aumento della densità edificatoria, venga edificato entro un termine di […][[2]](#footnote-2) anni dal passaggio in giudicato dell'azzonamento, del cambiamento di destinazione o dell'aumento della densità edificatoria.
2. Ai fini di questo obbligo di edificazione, il termine "edificato" significa che la misura di utilizzazione massima ammessa deve essere sfruttata per almeno il […][[3]](#footnote-3) per cento entro il termine stabilito.[[4]](#footnote-4)
3. Per il rispetto del termine vale per analogia l'art. 19c cpv. 4 LPTC.

#### 2. Diritto di compera di diritto pubblico

1. Se il fondo non viene edificato entro il termine secondo le modalità descritte sopra, al Comune spetta un diritto di compera di diritto pubblico gratuito e incondizionato[[5]](#footnote-5) per l'intero fondo n. […], piano […], registro fondiario del Comune di […], oppure per una parte di questo fondo non sufficientemente utilizzata, ma edificabile.
2. Il Comune esercita il diritto di compera [per un importo di CHF […]/ al valore venale stabilito con valutazione ufficiale nel momento in cui il diritto di compera viene esercitato[[6]](#footnote-6)] mediante comunicazione scritta. Il proprietario del fondo o della parte di fondo è tenuto a rilasciare le dichiarazioni relative al negozio giuridico necessarie subito dopo aver ricevuto la comunicazione inerente l'esercizio del diritto di acquisto della proprietà da parte del Comune.
3. Il diritto di compera di diritto pubblico decade non appena il fondo viene edificato secondo quanto descritto sopra.[[7]](#footnote-7)

#### 3. Ulteriori disposizioni

1. L'immissione in possesso con trasferimento di utili e rischi avviene con l'iscrizione del trapasso di proprietà nel registro fondiario.
2. In caso di esercizio del diritto di compera di diritto pubblico il Comune acquisisce il fondo o la parte di fondo nello stato attuale effettivo a esso noto. Il proprietario esclude esplicitamente ogni garanzia in caso di evizione o per difetti della cosa, per quanto ammesso dalla legge.
3. Senza il consenso del Comune, il proprietario non può gravare il fondo con nuove servitù o nuovi diritto di pegno immobiliare finché non ha adempiuto l'obbligo di edificazione secondo quanto descritto sopra. Il Comune è tenuto a fornire il consenso a tale proposito se le servitù sono utili a garantire l'edificazione e se con i diritti di pegno immobiliare viene garantito il finanziamento dell'urbanizzazione del fondo, dell'acquisto e dell'edificazione del fondo.
4. Il fondo o la parte di fondo viene trasferita libera da diritti di pegno immobiliare nonché da contratti di locazione e di affitto.
5. Senza il consenso del Comune il fondo menzionato non può essere frazionato prima dell'adempimento dell'obbligo di edificazione secondo quanto descritto sopra. Il Comune è tenuto a fornire il consenso a tale proposito se la parte di particella rimanente è tale da poter essere edificata in modo conforme alla zona e alla destinazione e l'obbligo di edificazione concordato secondo quanto descritto sopra e il diritto di compera di diritto pubblico concordato vengono concordati in modo giuridicamente valido anche per il nuovo fondo frazionato.
6. Le tasse originate dall'esercizio del diritto di compera di diritto pubblico sono a carico del Comune; un'eventuale imposta sull'aumento del valore è a carico del proprietario.

#### 4. Notificazione per l'iscrizione nel registro fondiario

1. Con la presente l'Ufficio del registro fondiario […] viene incaricato e autorizzato a menzionare l'obbligo di edificazione concordato secondo i n. 4–6 e il diritto di compera di diritto pubblico secondo i n. 7–9 ai sensi dell'art. 19b LPTC in unione con l'art. 19w cpv. 2 n. 1 LPTC immediatamente dopo la conclusione del contratto nel registro fondiario […] sul fondo n. […].

#### 5. Osservazioni conclusive

1. Il Comune predispone la cancellazione della menzione nel registro fondiario secondo quanto descritto sopra se:

* contrariamente alla misura di pianificazione prospettata al n. 1 si rinuncia definitivamente all'azzonamento del fondo.[[8]](#footnote-8)
* l'obbligo di edificazione è adempiuto secondo quanto descritto sopra.
* il diritto di compera di diritto pubblico è stato esercitato.[[9]](#footnote-9)

1. Si applica il diritto svizzero. Controversie derivanti da contratti di diritto pubblico sono soggette alla giurisdizione del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni.
2. Il proprietario si impegna a trasferire tutte le disposizioni del presente contratto a eventuali aventi causa con l'obbligo di ritrasferimento anche a ogni avente causa successivo, stabilendo un obbligo di risarcimento in caso di omissione.
3. Il presente accordo viene stilato in [4] esemplari, ossia uno per ciascuna parte nonché uno per l'Ufficio del registro fondiario di […].

Dichiarano di essere d'accordo con la regolamentazione di cui sopra.

Per il Comune […]

…………………………………… ……………………………………

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

Il proprietario

……………………………………

[Nome]

Destinatari:

* Comune di […]
* Proprietario […]
* Ufficio del registro fondiario […]

Indicazione d'uso: questo modello di contratto rappresenta uno strumento ausiliario del Cantone. Un contratto deve essere redatto in base al singolo caso concreto. Questo modello non sostituisce una consulenza legale per la redazione del contratto. Le formulazioni contenute in questo modello hanno mero carattere di proposta. I passaggi di testo che devono essere integrati o precisati per mano delle parti vengono resi individuabili con i segnaposto messi tra parentesi quadre […] e si trovano su sfondo grigio. Spiegazioni e indicazioni relative alle varianti per la redazione del contratto sono contenute nella nota a piè di pagina.

1. Varianti: "di assegnare a un'altra zona edificabile (di maggior valore)" oppure "di aumentare la densità edificatoria". La disponibilità di zone edificabili e quindi l'utilizzazione (lo sfruttamento) tempestiva e conforme alla destinazione della zona può essere garantita contrattualmente anche nel caso di cambiamenti di destinazione o di aumenti della densità edificatoria. [↑](#footnote-ref-1)
2. Conformemente all'art. 19b LPTC il termine di edificazione stabilito contrattualmente può ammontare al massimo a 10 anni. [↑](#footnote-ref-2)
3. Di norma la misura di utilizzazione deve essere sfruttata almeno per l'80%. [↑](#footnote-ref-3)
4. Eventualmente risulta opportuna una precisazione in base a un progetto di costruzione concreto: può essere concordato anche un adempimento a tappe dell'obbligo di edificazione, se ai sensi del diritto federale viene garantito che terreno edificabile venga mobilitato in misura sufficiente o che la misura di utilizzazione venga sfruttata almeno per l'80%. [↑](#footnote-ref-4)
5. 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 nella misura in cui ciò sia stato espressamente concordato. Si raccomanda di prendere a riferimento quanto disciplinato dall'art. 19d LPTC. [↑](#footnote-ref-5)
6. Le modalità di determinazione del diritto di compera devono essere stabilite, in particolare anche le questioni inerenti l'indicizzazione, il prezzo al metro quadro, il momento determinante per la determinazione del prezzo, ecc. [↑](#footnote-ref-6)
7. Il diritto di compera di diritto pubblico può essere esercitato non prima della scadenza del termine di edificazione concordato, tuttavia al più tardi entro l'adempimento dell'obbligo di edificazione ai sensi del n. 5. [↑](#footnote-ref-7)
8. Variante: "al cambiamento di destinazione" oppure "all'aumento della densità edificatoria". [↑](#footnote-ref-8)
9. A differenza dell'obbligo di edificazione previsto dalla legge, l'obbligo di edificazione previsto dal contratto decade con l'esercizio del diritto di compera di diritto pubblico. Nei contratti di rialienazione devono essere definiti gli oneri e le condizioni a carico 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.). [↑](#footnote-ref-9)