# ACCORDO

## Tassa sul plusvalore per vantaggi derivanti dalla pianificazione[[1]](#footnote-1)

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 [cambiare la destinazione del/aumentare la densità edificatoria del/assegnare a una zona ...][[2]](#footnote-2) il fondo indicato in seguito. Tuttavia ciò avviene solo a condizione che i vantaggi correlati a questa misura di pianificazione vengano adeguatamente indennizzati.
2. Allo scopo di garantire la sussistenza di questo presupposto, le parti concordano la seguente compensazione del plusvalore.
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 rinuncia alla misura di pianificazione prospettata non dà origine a nessuna pretesa di risarcimento di alcun tipo nei confronti del Comune.

### Accordo

#### 1. Compensazione del plusvalore

1. Il proprietario si impegna a versare una compensazione al Comune a fronte del vantaggio derivante dalla misura di pianificazione prevista sul fondo n. […], Comune di […].
2. La compensazione ammonta a CHF […][[3]](#footnote-3)

[Variante]

1. L'intera compensazione sul plusvalore da versare al Comune diviene esigibile al momento del passaggio in giudicato [del cambiamento di destinazione/dell'aumento della densità edificatoria/dell'assegnazione a una zona ...] in tutto [o in parte][[4]](#footnote-4) del fondo di cui sopra.

[Variante][[5]](#footnote-5)

1. La compensazione del plusvalore diviene esigibile dopo l'entrata in vigore della misura di pianificazione se

* una prima licenza edilizia relativa all'edificazione del fondo menzionato [o di parti di esso]4 è passata in giudicato.
* il fondo menzionato [o parti di esso]4 vengono alienati/e a un terzo; oppure

1. La tassa viene adeguata al rincaro fino a quando diviene esigibile. Il rincaro viene determinato secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo. Una variazione di questo indice superiore a dieci punti percentuali comporta un adeguamento corrispondente della tassa sul plusvalore concordata.
2. Il termine di pagamento ammonta a 60 giorni dalla fatturazione da parte del Comune. In caso di ritardo nel pagamento è dovuto un interesse di mora pari al 5%.
3. Il credito inerente la compensazione del plusvalore viene garantito come segue mediante un accordo separato[[6]](#footnote-6): […]

#### 2. Osservazioni conclusive

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 presente accordo viene stilato in [2] esemplari, ossia uno per ciascuna parte.

Dichiarano di essere d'accordo con la presente regolamentazione.

Per il Comune di […]

…………………………………… ……………………………………

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

Il proprietario

……………………………………

[Nome]

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. **Accordi** relativi alla tassa sul plusvalore **per azzonamenti** decisi dal comune dopo il 1° aprile 2019 **sono nulli** (art. 108a cpv. 1 LPTC).   
     
   **Accordi relativi alla tassa sul plusvalore e concernenti altre fattispecie di tassazione** continuano ad essere **ammessi**, più precisamente gli accordi relativi alla tassa sul plusvalore in seguito a vantaggi derivanti dalla pianificazione in seguito a **cambiamenti di destinazione o aumenti della densità edificatoria** oppure ad altre 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. Invece di prestazioni in denaro è possibile stabilire **anche altre prestazioni** (art. 19j cpv. 2 e 3 LPTC e art. 35i OPTC).   
     
   **Simili accordi** sulla tassa sul plusvalore concernenti altre fattispecie di tassazione comunali sono **ammessi** se **previsto nel diritto comunale (legge edilizia)** (cfr. art. 19 cpv. 3 ultima frase nel Modello di legge edilizia per i Comuni del Cantone dei Grigioni, MLE 2020: "… La tassa può anche essere concordata contrattualmente."). [↑](#footnote-ref-1)
2. Un accordo relativo alla tassa sul plusvalore in caso di assegnazione di un fondo non edificabile a una zona edificabile è inammissibile, cfr. nota a piè di pagina 1. [↑](#footnote-ref-2)
3. La tassa sul plusvalore può essere determinata per metro quadro oppure con altre modalità (ad es. aliquota concordata sul plusvalore effettivamente realizzato in analogia a quanto previsto dall'art. 19k e dall'art. 19l LPTC). È anche ammissibile concordare altre prestazioni anziché prestazioni in denaro. [↑](#footnote-ref-3)
4. Questa integrazione dipende dalle modalità scelte per calcolare la tassa e risulta opportuna in particolare quando ci si è accordati sul calcolo in base ai metri quadri. [↑](#footnote-ref-4)
5. In alternativa l'esigibilità della compensazione del plusvalore può essere disciplinata anche in analogia a quanto previsto dall'art. 19n LPTC, secondo cui la tassa diviene esigibile in caso di edificazione e di alienazione. [↑](#footnote-ref-5)
6. Possibilità: garanzia bancaria sotto forma di fideiussione solidale, ipoteca o cartella ipotecaria a favore del Comune su un fondo terzo, ecc. [↑](#footnote-ref-6)