

REVISIONE DELLA LEGGE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO LPT 2

POLIZIA EDILIZIA E
CONTRIBUTO PER I COSTI DI DEMOLIZIONE

WEBINAR PER GLI UFFICI TECNICI
26 GIUGNO 2026



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

PROGRAMMA

- Introduzione al tema
- Polizia edilizia
- Contributo per i costi di demolizione
- Ulteriori disposizioni in vigore dal 1° luglio 2026
- Domande e risposte
- I prossimi passi



CHI VI PARLA?

- Boris Spycher responsabile progetti del UST-GR
- Antonio Tierno giurista UST
- Dylan Lanfranchi pianificatore di circondario UST



OBIETTIVI DEL WEBINAR DI OGGI

- Conoscete lo stato dell'attuazione riguardo alla polizia edilizia e al contributo per i costi di demolizione
- Ottenete risposte alle vostre domande



REGOLE DEL GIOCO

- Spegnere il microfono per favore
- Scrivere domande su base continua nella chat
- Attendere la conclusione delle presentazioni
- In seguito risponderemo alle domande

Dopo il webinar ricevete:

- Questa presentazione
- Una registrazione della presentazione – senza discussione
- Un riassunto scritto con domande e risposte



INTRODUZIONE AL TEMA

BORIS SPYCHER - responsabile progetti dell'UST-GR



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

RETROSPETTIVA - WEBINAR DEL 30 APRILE

Panoramica LPT 2

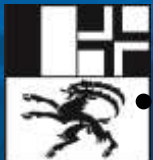
- Disposizioni in vigore dal 1° gennaio
- Obiettivi di stabilizzazione

Per la lettura sul sito web dell'UST-GR:

[Presentazione](#)

[Registrazione della presentazione](#)

[Sintesi domande e risposte](#)



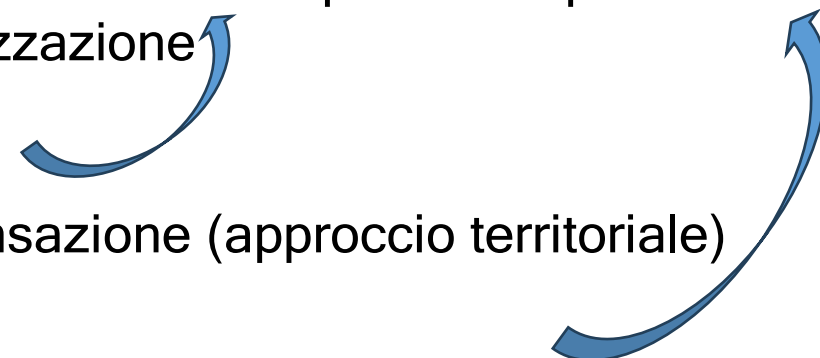
Amt für Raumentwicklung Graubünden

Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Das Webinar vom 30. April 2026 gibt einen Überblick zu RPG 2, erläutert die seit 1. Januar 2026 gültigen Bestimmungen und zeigt die Folgen der

LPT2 - 4 ELEMENTI CENTRALI

- I. Stabilizzare il numero degli edifici esistenti e la superficie impermeabilizzata del suolo e redigere un piano direttore di stabilizzazione
 - II. **Contributo per i costi di demolizione**
 - III. Approccio pianificatorio e di compensazione (approccio territoriale)
 - IV. **Misure contro l'edificazione illegale**
- 

+ modifiche a seguito dell'atto mantello (revisione della legislazione sull'energia)

Oggi: contributo per i costi di demolizione (II.) + costruzioni illegali / polizia edilizia (IV.) = misure per il raggiungimento degli obiettivi di stabilizzazione (I.)



POLIZIA EDILIZIA

ANTONIO TIERNO – Giurista



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

POLIZIA EDILIZIA

Art. 25 LPT

³ Questa garantisce che **gli usi non autorizzati vengano individuati entro un termine utile** e che siano poi **immediatamente** vietati e impediti; gli interventi di smantellamento volti a ripristinare la situazione conforme alla legge devono essere ordinati ed eseguiti **senza indugio**.

⁴ **Soltanto** l'autorità cantonale competente può **decidere** validamente la **rinuncia eccezionale** al ripristino dello stato di legalità.

⁵ Il **diritto al ripristino** dello stato di legalità **si prescrive** dopo 30 anni. Il termine è rispettato se l'autorità competente **interviene** per la prima volta prima della sua scadenza. **Non si applica la prescrizione** qualora siano a rischio **beni di interesse pubblico**, come l'ordine pubblico, la quiete, la sicurezza o la salute.





PRESCRIZIONE

- Prescrizione, non decadenza.
- La prescrizione ricomincia a decorrere in caso di nuovi lavori edilizi.
- Non si applica in caso di pericolo per i beni pubblici (ad es. ordine pubblico, quiete, sicurezza o salute)
- La prescrizione non implica che gli interventi edilizi o i cambiamenti di destinazione d'uso eseguiti senza autorizzazione siano legittimi.
- **Nessuna garanzia estesa dei diritti acquisiti!**



POLIZIA EDILIZIA

Art. 25 LPT

³ Questa garantisce che **gli usi non autorizzati vengano individuati entro un termine utile** e che siano poi **immediatamente** vietati e impediti; gli interventi di smantellamento volti a ripristinare la situazione conforme alla legge devono essere ordinati ed eseguiti **senza indugio**.

⁴ **Soltanto** l'autorità cantonale competente può **decidere** validamente la **rinuncia eccezionale** al ripristino dello stato di legalità.

⁵ Il **diritto al ripristino** dello stato di legalità **si prescrive** dopo 30 anni. Il termine è rispettato se l'autorità competente **interviene** per la prima volta prima della sua scadenza. **Non si applica la prescrizione** qualora siano a rischio **beni di interesse pubblico**, come l'ordine pubblico, la quiete, la sicurezza o la salute.



POLIZI EDILIZIA

Art. 43b OPT

¹ Il diritto cantonale relativo all'applicazione dell'articolo 25, capoverso 3, LPT deve essere concepito almeno in modo tale che:

- a. i divieti di utilizzo disposti e le misure adottate per la loro applicazione vengono di norma eseguiti entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento, a meno che non venga dimostrato in modo credibile che l'utilizzo è legittimo;
- b. in merito agli interventi di smantellamento volti al ripristino dello stato di fatto conforme alla legge, la decisione venga emessa nell'ambito di un unico procedimento, in modo tale che, una volta che la decisione sia passata in giudicato e sia scaduto il termine fissato senza che sia stato avvaluto di alcun ricorso, il ripristino possa essere effettuato mediante esecuzione sostitutiva.



POLIZIA EDILIZIA

Art. 43b OPT

² Nelle procedure di rilascio dei permessi di costruzione, gli edifici e gli impianti esistenti devono essere sottoposti ad una verifica, almeno **sintetica**, della loro **regolarità**. Il permesso di costruzione deve, se del caso, essere accompagnato da decisioni ai sensi del capoverso 1, lettera b); in tal caso occorre **garantire** che eventuali misure volte al ripristino della regolarità siano eseguite entro un termine prestabilito.

³ Ai sensi dell'articolo 25, capoversi 2 e 3, LPT, i Cantoni conferiscono all'autorità le competenze decisionali e le risorse necessarie per poter adempiere ai compiti di cui all'articolo 25, capoverso 3, della LPT.



POLIZIA EDILIZIA

Art. 43c OPT

¹ Gli obblighi derivanti dalle decisioni in materia di polizia edilizia devono essere adempiuti entro 180 giorni dalla loro entrata in vigore, a meno che né la decisione né il diritto cantonale non fissino un termine diverso. I termini indicati nelle decisioni devono essere, per quanto possibile, nettamente più brevi.

² Chi sostiene che opere o impianti formalmente illegali possano essere autorizzati a posteriori o che il ripristino della situazione conforme alla legge sia, in via eccezionale, sproporzionato, ha l'onere di motivare tale affermazione. Lo stesso vale qualora si sostenga che, in via eccezionale, debba essere fissato un termine più lungo per un divieto di utilizzo ai sensi dell'articolo 43b, capoverso 1, lettera a).



POLIZIA EDILIZIA



La polizia edilizia rimane di competenza dei comuni



I comuni prevenengono le attività edilizie e gli usi illegali



Procedura di permesso di costruzione a posteriori



Audizione dei richiedenti



POLIZIA EDILIZIA



Avviare i lavori di demolizione (comprese le misure di ripristino)



Invio di una copia della decisione notificata all'ARE



Il Comune sta valutando l'adozione delle misure di ripristino



Il Comune comunica all'ARE il completamento degli interventi di ripristino



POLIZIA EDILIZIA

Art. 25 LPT

³ Questa garantisce che **gli usi non autorizzati vengano individuati entro un termine utile** e che siano poi **immediatamente** vietati e impediti; gli interventi di smantellamento volti a ripristinare la situazione conforme alla legge devono essere ordinati ed eseguiti **senza indugio**.

⁴ **Soltanto** l'autorità cantonale competente può **decidere** validamente la **rinuncia eccezionale** al ripristino dello stato di legalità.

⁵ Il **diritto al ripristino** dello stato di legalità **si prescrive** dopo 30 anni. Il termine è rispettato se l'autorità competente **interviene** per la prima volta prima della sua scadenza. **Non si applica la prescrizione** qualora siano a rischio **beni di interesse pubblico**, come l'ordine pubblico, la quiete, la sicurezza o la salute.



CONTRIBUTO PER I COSTI DI DEMOLIZIONE

DYLAN LANFRANCHI – Pianificatore di circondario

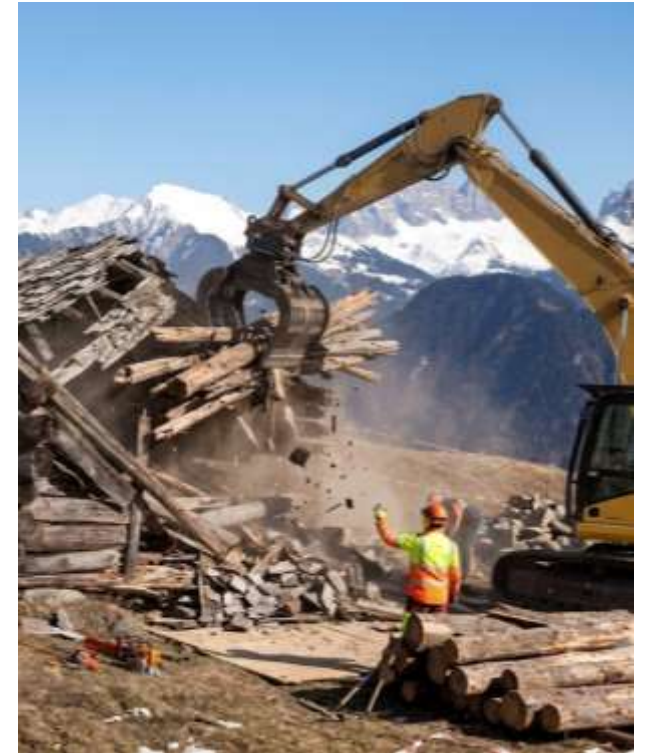


Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

CONTRIBUTO PER I COSTI DI DEMOLIZIONE

(L'ESSENZIALE IN BREVE)

- Strumento per l'attuazione dell'obiettivo di stabilizzazione.
- Diritto del proprietario in caso di demolizione di un edificio o impianto al di fuori della zona edificabile.
- Il contributo deve coprire i costi di demolizione.
- Di norma non è previsto alcun contributo in caso di realizzazione di un nuovo edificio sostitutivo.
- Finanziamento principalmente tramite le tasse sul plusvalore per azionamenti; in alternativa mediante risorse statali generali (imposte).



CONTRIBUTO PER I COSTI DI DEMOLIZIONE (BASE LEGALE)

Art. 5a LPT

¹ In caso di demolizione di edifici e impianti situati fuori delle zone edificabili, i proprietari ricevono un **contributo pari all'importo dei costi di demolizione** dedotte le eventuali spese per lo smaltimento di rifiuti speciali o per il risanamento di siti contaminati, salvo se i costi di demolizione devono essere presi a carico in virtù di un'altra base legale. **Nel caso in cui si demoliscano edifici o impianti non destinati all'utilizzazione agricola o turistica, il contributo per i costi di demolizione è accordato unicamente se gli edifici o impianti non sono sostituiti da nuovi.**

² **I Cantoni finanziano il contributo per i costi di demolizione innanzitutto** con il prodotto della tassa secondo l'articolo 5 capoverso 1 e, successivamente, con i mezzi finanziari generali.

³ La **Confederazione può** accordare contributi ai Cantoni per le spese da questi sostenute. Il Consiglio federale disciplina i dettagli. Al riguardo tiene conto delle differenze tra i Cantoni, in particolare del gettito dell'imposta sul valore aggiunto.



CONTRIBUTO PER I COSTI DI DEMOLIZIONE (BASE LEGALE)

Art. 43d OPT

¹ L'Assemblea federale stabilisce le risorse finanziarie destinate ai contributi federali ai contributi per i costi di demolizione attraverso un limite di spesa pluriennale.

2 **Nel quadro dei crediti stanziati, la Confederazione concede contributi per i costi di demolizione pari al 20–30 per cento.**

3 Se il plusvalore creato nel Cantone negli ultimi cinque anni ai sensi dell'articolo 5 capoverso 1bis LPT è pari ad almeno 75 volte la somma dei contributi per i costi di demolizione di cui all'articolo 5a LPT versati nell'anno in questione, il contributo della Confederazione è pari al 20 per cento di tali costi di demolizione; se il plusvalore creato è pari al massimo a 25 volte la somma dei contributi per i costi di demolizione versati, la quota ammonta al 30 per cento. Per i valori intermedi la percentuale aumenta in modo inversamente proporzionale al rapporto tra il plusvalore creato e i contributi per i costi di demolizione versati.

4 La Confederazione non versa contributi per demolizioni necessarie a soddisfare un obbligo di compensazione previsto dalla legge. Sono fatti salvi i casi di nuove costruzioni sostitutive per i quali il diritto federale prevede eccezionalmente il diritto a un contributo per i costi di demolizione.

5 I Cantoni presentano alla Confederazione entro il 31 marzo dell'anno successivo un rapporto sui contributi per i costi di demolizione versati l'anno precedente per le demolizioni effettuate. Sulla base di tale rapporto, l'UST fissa i contributi ai Cantoni per l'anno corrispondente. Se il totale dei contributi supera le risorse stanziare nel credito a preventivo approvato, i contributi ai Cantoni sono ridotti proporzionalmente.

Art. 43e OPT

I Cantoni non sono debitori nei confronti della Confederazione di alcun contributo per i costi di demolizione.



CONTRIBUTO PER I COSTI DI DEMOLIZIONE

(BASE LEGALE)

LIVELLO FEDERALE

- Art. 5a LPT
- Art. 43d OPT
Art. 43e OPT
- Obbligo di attuazione a livello cantonale
- In vigore dal 1° luglio 2026

LIVELLO CANTONALE

- LPTC art. XX segg.
- Testo giuridico presumibilmente in autunno 2026
- Regolamentazione:
 - Competenze
 - Fattispecie d'eccezione
 - Metodo di calcolo
 - Esecuzione della procedura

LIVELLO COMUNALE

- Nessuna base legale necessaria
- Verificare la completezza della documentazione
- Verificare la demolizione e rinaturalizzazione



CONTRIBUTO PER I COSTI DI DEMOLIZIONE

(SELEZIONE DI FATTISPECIE D'ECCEZIONE)



- Demolizione eseguita **illecitamente** (ad es. senza permesso EFZ, o senza decisione di contributo)



- Di proprietà del **Cantone** e del **Comune** (Art. 43e RPV)



- Edifici e impianti realizzati **illegalmente**



- Completamente **sotterranei**



CONTRIBUTO PER I COSTI DI DEMOLIZIONE

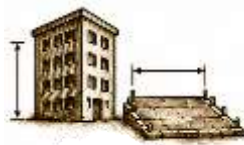
(METODO DI CALCOLO)

- Ammontare dei contributi deve permettere un'esecuzione **non burocratica, efficiente e rapida.**
 - La base di calcolo è costituita dalle **dimensioni e dal tipo** degli edifici o degli impianti da demolire.
 - Per **diverse categorie di edifici e d'impianti** vengono stabiliti importi in franchi per metro cubo o quadrato
-
- Inoltre vengono considerati i seguenti **fattori**:
 - **accessibilità**
 - **tipo di costruzione**
 - **complessità dell'edificio**
- Per l'urbanizzazione, la tipologia e la complessità vengono definiti **valori di riferimento di tali fattori.**



CONTRIBUTO PER I COSTI DI DEMOLIZIONE

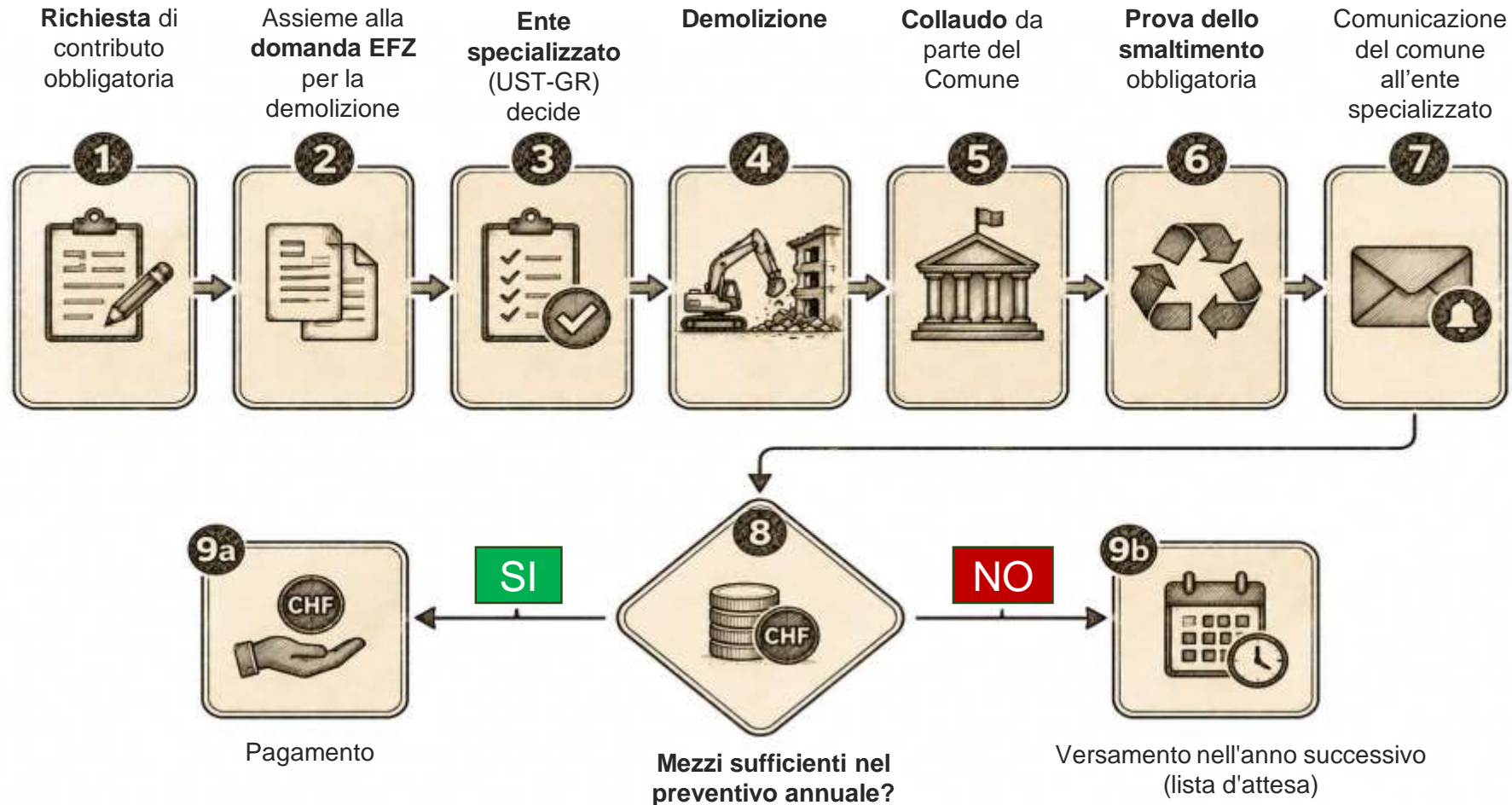
(METODO DI CALCOLO)



TIPO DI COSTRUZIONE O IMPIANTO	DIMENSIONE	URBANIZZAZIONE	COMPLESSITÀ	TIPO DI COSTRUZIONE
A: Abitazioni	CHF per m ³ / m ²	Fattore	Fattore	Fattore
B: Stalle / Garage / Rimesse				
C: Edifici commerciali / altre				
D: Impianti				
E: Impianti di urbanizzazione				
F: Altri edifici e impianti aventi diritto a contributi	nel singolo caso (offerta)			



CONTRIBUTO PER I COSTI DI DEMOLIZIONE (PROCEDURA DI CALCOLO)



CONTRIBUTO PER I COSTI DI DEMOLIZIONE

(COMPITI DEL COMUNE)

- Informare i richiedenti
- Esaminare la documentazione
- Eseguire i collaudi
- Confermare l'avvenuta esecuzione della demolizione





ALTRE DISPOSIZIONI

ANTONIO TIERNO - GIURISTA DEL SERVIZIO
GIURIDICO



STRUTTURE DI RISTORAZIONE E RICETTIVITÀ

Art. 37a LPT

¹ Il Consiglio federale stabilisce a quali condizioni sono ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso di edifici e impianti ad uso commerciale costruiti prima del 1° gennaio 1980 o che da allora sono diventati non conformi alla destinazione della zona a seguito di modifiche dei piani di utilizzazione.

² Esso stabilisce inoltre a quali condizioni gli esercizi di ristorazione e ricettività soggetti alla normativa precedente, situati al di fuori delle zone edificabili, possano essere demoliti e ricostruiti, nonché in che misura siano ammessi ampliamenti dell'attività. Regola inoltre a quali condizioni gli edifici e gli impianti a uso commerciale, che vengono eliminati in altri punti dello stesso compartimento di terreno, diano diritto a ulteriori ampliamenti dell'attività.



STRUTTURE DI RISTORAZIONE E RICETTIVITÀ

Art. 43 LPT

⁵ Gli edifici e gli impianti che vengono demoliti altrove all'interno della **stessa zona territoriale** e che erano **legittimamente** destinati a un uso commerciale **non legato a una sede fissa** possono dare diritto a ulteriori ampliamenti di strutture ricettive e di ristorazione.

⁶ L'ampliamento supplementare di una struttura ricettiva **non deve comportare un numero di posti letto superiore a 120**. Nel caso di locali esclusivamente dedicati alla ristorazione, il **numero di coperti non deve superare i 100**. Nel caso di locali misti, i valori massimi possono essere utilizzati in proporzione. Con gli ampliamenti supplementari è consentito creare una superficie edificata e altre superfici impermeabilizzate non superiori a quelle che vengono eliminate altrove. Sono determinanti in particolare:

- a. la necessità operativa;
- b. l'entità delle valorizzazioni previste; e
- c. i miglioramenti che possono essere ottenuti mediante misure compensative supplementari.

⁷ Le compensazioni e le valorizzazioni necessarie devono essere state effettuate o garantite prima dell'inizio dei lavori.

⁸ Le attività di ristorazione e ricettività autorizzate ai sensi dei cpv. 4–6 **devono essere destinate allo scopo autorizzato** oppure, **in caso di cessazione del fabbisogno o dell'interesse, essere smantellate**.



DOMANDE E RISPOSTE

- Per prima cosa rispondiamo alle domande nella chat
- Laddove opportuno, raggruppiamo le domande
- Alla fine, se il tempo lo consente, ci sarà la possibilità di porre domande orali



PROSSIMI PASSI

Nei prossimi giorni riceverete:

- Questa presentazione
- Una registrazione della presentazione – senza discussione
- Una sintesi scritta con domande e risposte



PROSSIMO WEBINAR

- - 18. SETTEMBRE ore 14-15
- - Ulteriore attuazione della LPT 2 e prime esperienze



GRAZIE PER IL VOSTRO INTERESSE!



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni