

Modifica d'utilizzazione e separazione di edifici agricoli

Strumento di lavoro per la spiegazione delle basi teoriche e della prassi di autorizzazione cantonale al di fuori della zona edificabile

Dicembre 2022

Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il svilup dal territori
Ufficio per lo sviluppo del territorio



Impressum

Editore

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST-GR)

Uffici partecipanti

Ispettorato del registro fondiario e registro di commercio (IRFRC)

Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione (UAG)

Ufficio foreste e pericoli naturali (UFP)

Concetto, autore

Stauffer & Studach Raumentwicklung, Toni Broder

Blumenthal Advokatur, Christina Blumenthal

Co-redattori

IRFRC, Florian Lüscher

UAG, Andreas Krättli

UST-GR, Ralf Petter

Layout, fotografie (riprese dei Grigioni)

UST-GR, Markus Bär

p .4 e 7 ©swisstopo

Documenti disponibili online all'indirizzo

www.are.gr.ch

Altre basi e informazioni

Strumento di lavoro per l'elaborazione e la valutazione di domande EFZ ([Link](#))

Guida alla pianificazione «Trasferimenti in agricoltura» ([Link](#))

Guida per disegnare i piani da allegare alle domande di costruzione ([Link](#))

Osservazioni preliminari relative al promemoria

Il promemoria non ha pretese di completezza. Esso presenta una panoramica dei principali presupposti di autorizzazione. Il promemoria è oggetto di costante verifica per quanto riguarda la sua attualità e correttezza e viene sviluppato su base continua.

Indice

1.	Introduzione	1
2.	Basi	2
2.1	Forme di modifica d'utilizzazione in scopi non agricoli	2
2.2	Norme determinanti relative allo stato di proprietà previste dalla legislazione in materia di pianificazione territoriale	2
2.3	Separazione di edifici agricoli non utilizzati	4
3.	Forme di modifica d'utilizzazione con separazioni in dettaglio	6
3.1	Modifica d'utilizzazione e separazione in caso di centri aziendali	6
3.2	Modifica d'utilizzazione e separazione di stalle indipendenti «senza lavori di trasformazione»	8
3.3	Modifica d'utilizzazione e separazione di stalle per la tenuta di animali a scopo di hobby e di abitazioni temporanee per scopi di vacanza	10
4.	Istanze necessarie	10
4.1	Prima istanza: domanda EFZ per edifici e impianti fuori dalle zone edificabili (permesso EFZ)	10
4.2	Seconda istanza: domanda di liberazione dal campo d'applicazione della legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR)	12
4.3	Terza istanza: domanda di destinazione ad altro scopo e/o frazionamento di un fondo oggetto di un raggruppamento terreni	13
4.4	Quarta istanza: domanda di divisione di un fondo forestale in caso di fondi all'interno di un'area forestale o di fondi con foresta	14
5.	Esecuzione della separazione e dell'alienazione	16
6.	Tavola sinottica relativa alle istanze ai singoli processi	16

1. Introduzione

In casi eccezionali, gli edifici agricoli che si trovano al di fuori della zona edificabile (di norma nella zona agricola) e che non svolgono più alcuna funzione possono essere resi oggetto di una modifica d'utilizzazione per scopi non agricoli. Tali «modifiche d'utilizzazione» di edifici agricoli ad es. per scopi di deposito o di rimessa sono soggette all'obbligo della licenza edilizia e secondo gli art. 22 e 25 della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT; RS 700) e gli art. 86 e 87 della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC; CSC 801.100), sulla base di una domanda di costruzione (domanda EFZ), necessitano sia di una licenza edilizia del comune di ubicazione sia di un permesso EFZ rilasciato dall'Ufficio per lo sviluppo del territorio (UST-GR).

Dopo l'autorizzazione della modifica d'utilizzazione l'edificio può essere separato dal resto del fondo. Con «separazione» è intesa la divisione di una parte di un fondo (ad es. di un edificio con un po' di terreno circostante). A seguito della separazione risultano almeno due fondi separati. Il fondo al di fuori della zona edificabile da separare può essere parte di un'azienda agricola ai sensi della legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR; RS 211.412.11). In un caso del genere la separazione richiede una decisione dell'Ispettorato del registro fondiario e registro di commercio (IRFRC) che liberi il fondo dal campo d'applicazione della legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR).

Se il fondo è stato oggetto di una bonifica fondiaria o di un raggruppamento terreni, in conformità alla legge federale sull'agricoltura (LAgr; RS 910.1) la separazione richiede in aggiunta una decisione del Dipartimento dell'economia pubblica e socialità (DEPS) che autorizzi il frazionamento e la destinazione ad altro scopo e stabilisca l'obbligo di rimborso di contributi versati da Confederazione e Cantone.

Inoltre se l'edificio si trova al confine con o all'interno di un'area forestale, occorre tenere conto del divieto di divisione nonché della necessità di un'autorizzazione d'eccezione rilasciata dal Dipartimento infrastrutture, energia e mobilità (DIEM) in conformità alla legge cantonale sulle foreste (LCFo; CSC 920.100).

La modifica d'utilizzazione e la separazione di edifici agricoli richiedono di conseguenza un sufficiente coordinamento delle singole procedure e delle necessarie decisioni delle autorità.

In caso di progetti concreti, il presente strumento di lavoro è un'utile opera di consultazione e spiega sia le basi teoriche sia singoli aspetti della prassi di autorizzazione cantonale.

2. Basi

2.1 Forme di modifica d'utilizzazione in scopi non agricoli

Le modifiche d'utilizzazione più frequenti di edifici agricoli servono a realizzare i seguenti scopi non agricoli, ad es.:

- | modifica d'utilizzazione di abitazioni agricole permanenti con eventuali alloggi per la generazione anziana (senza stalla) o di un intero centro aziendale (abitazione e stalla) per l'abitazione da parte di persone che non svolgono un'attività rurale;
- | modifica d'utilizzazione di una stalla per scopi di deposito (rimessa per materiali, macchine e veicoli);
- | modifica d'utilizzazione di una stalla per la tenuta di animali a scopo di hobby al di fuori del diritto a pagamenti diretti conformemente all'ordinanza concernente i pagamenti diretti all'agricoltura (OPD; RS 910.13);
- | modifica d'utilizzazione di un'abitazione temporanea agricola (cosiddetto «rustico») in casa di vacanza e per il fine settimana.

Le modifiche d'utilizzazione possono essere combinate a lavori di trasformazione (rinnovi, ampliamenti, ecc.) o essere realizzate senza lavori di trasformazione (meri cambiamenti di destinazione).

2.2 Norme determinanti relative allo stato di proprietà previste dalla legislazione in materia di pianificazione territoriale

La legge sulla pianificazione del territorio sancisce un divieto di costruzione di principio al di fuori della zona edificabile. La modifica d'utilizzazione e quindi l'uso estraneo alla zona di edifici fuori dalle zone edificabili è ammissibile soltanto nei limiti previsti dalle eccezioni conformemente agli art. 24 segg. della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT; RS 700). Queste eccezioni si fondano sulla garanzia della proprietà e sulla garanzia dei diritti acquisiti da essa derivata conformemente alla Costituzione federale (Cost.; RS 101).

Per potersi appellare alle norme relative ai diritti acquisiti, l'edificio in questione deve soddisfare cumulativamente i seguenti presupposti di base della garanzia dei diritti acquisiti tutelata dalla Costituzione in conformità all'art. 26 Cost.:

- | l'edificio in questione deve essere stato realizzato legalmente (vale a dire sulla base di un'autorizzazione passata in giudicato oppure prima dell'entrata in vigore della legislazione sulla pianificazione del territorio del 1980 o della legislazione sulla protezione delle acque del 1972 senza che fosse necessaria un'autorizzazione); e

- | al momento della modifica d'utilizzazione deve ancora essere utilizzabile conformemente alla destinazione (non deve essere in rovina: presenza di elementi portanti funzionanti, di portoni/porte e di una struttura del tetto portante).

Le norme relative ai diritti acquisiti previste dalla LPT determinanti per una modifica d'utilizzazione si differenziano in sostanza con riguardo al tipo di utilizzazione esistente (abitazione o stalla) e con riguardo alla questione della presenza o meno di lavori di trasformazione associati alla prevista modifica d'utilizzazione:

- | l'art. 24a LPT è applicabile in caso di modifica d'utilizzazione di edifici senza lavori di
- | l'art. 24c LPT è applicabile in caso di modifica d'utilizzazione, rinnovo o ampliamento di un edificio abitativo rurale di diritto previgente realizzato di norma prima del 1972 (abitazione del responsabile dell'azienda, alloggio per la generazione anziana e abitazione temporanea);
- | l'art. 24d LPT è applicabile in caso di modifica d'utilizzazione, rinnovo o ampliamento di un edificio abitativo rurale realizzato secondo il nuovo diritto, di norma dopo il 1972 (abitazione del responsabile dell'azienda, alloggio per la generazione anziana e abitazione temporanea) nonché in caso di modifica d'utilizzazione di edifici e impianti riconosciuti come degni di protezione;
- | l'art. 24e LPT è applicabile in caso di modifica d'utilizzazione di stalle con o senza lavori di trasformazione, se servono agli abitanti di un edificio abitativo situato nelle vicinanze per la tenuta di animali a scopo di hobby.

Una modifica d'utilizzazione di un edificio agricolo può inoltre essere presa in considerazione soltanto se sono soddisfatti i presupposti comuni, validi per tutte le norme relative ai diritti acquisiti, previsti dall'art. 43a lett. a-e dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT; RS 700.1):

- | L'edificio in questione non è più necessario ai fini della gestione agricola della superficie e per la tenuta di animali (ad esempio a seguito di una cessazione dell'attività o di una forma di gestione modificata; art. 43a lett. a OPT).
- | La nuova utilizzazione prevista non comporta un edificio sostitutivo agricolo (art. 43a lett. b OPT).
- | La modifica d'utilizzazione comporta tutt'al più una leggera estensione dell'urbanizzazione esistente e tutti i costi d'infrastruttura in relazione all'utilizzazione autorizzata sono a carico del proprietario (art. 43a lett. c OPT).
- | L'utilizzazione agricola dei terreni circostanti non è minacciata a seguito della modifica d'utilizzazione dell'edificio in questione (art. 43a lett. d OPT).
- | Alla modifica d'utilizzazione non si oppongono interessi preponderanti (zona di pericolo 1, direttive relative alla protezione delle acque, ecc.; art. 43a lett. e OPT).

Se una modifica d'utilizzazione di un edificio agricolo possa essere autorizzata o meno viene verificato nel quadro della procedura per il rilascio della licenza edilizia o della procedura EFZ ordinaria. La modifica può essere autorizzata se sono dati i presupposti di base menzionati (legalità, utilizzabilità in modo conforme alla destinazione), i presupposti di autorizzazione specifici per l'oggetto e la situazione (art. 24a e art. 24c-24e LPT unitamente alle relative disposizioni esecutive di cui all'OPT) nonché i presupposti di autorizzazione comuni (art. 43a lett. a-e OPT).

2.3 Separazione di edifici agricoli non utilizzati

Se l'edificio di cui si intende modificare l'utilizzazione si trova su un fondo agricolo secondo l'art. 6 LDFR oppure è parte di un'azienda agricola ai sensi dell'art. 7 LDFR, un'autorizzazione dell'IRFRC costituisce il presupposto per una separazione dell'edificio unitamente a un adeguato terreno circostante. Se è possibile accordare un'eccezione al divieto di frazionamento e di divisione materiale ai sensi dell'art. 60 LDFR, l'IRFRC emana una decisione concernente la non applicazione della LDFR (liberazione della parte di fondo corrispondente dal campo d'applicazione della LDFR) per il frazionamento del fondo agricolo nonché, in caso di aziende agricole, per la loro divisione materiale.

La separazione di uno o più edifici agricoli da un fondo costituisce il presupposto per una trasmissione di proprietà, se si intende trasferire gli edifici a un terzo senza il fondo agricolo o l'azienda. Una separazione si rende però necessaria anche senza successiva trasmissione di proprietà, se l'edificio e il terreno circostante non sono più necessari per la gestione agricola e se si intende liberare l'edificio dal campo d'applicazione della LDFR (ad es. in caso di modifica d'utilizzazione di un'abitazione agricola temporanea in una casa di vacanze non agricola).

Le separazioni necessitano quindi delle autorizzazioni

- | permesso EFZ per la modifica d'utilizzazione dell'edificio (ha la precedenza su tutte le altre autorizzazioni);
- | autorizzazione per la liberazione dal campo d'applicazione del diritto fondiario rurale (non applicazione e frazionamento) dell'IRFRC;
- | autorizzazione al frazionamento e destinazione ad altro scopo unitamente all'accertamento dell'obbligo di rimborso di contributi federali e cantonali del DEPS (in caso di fondi oggetto di un raggruppamento terreni).

Di norma vengono separati singoli edifici abitativi o stalle, interi centri aziendali, stalle esterne isolate o abitazioni temporanee.



Ill. 1: Separazione di un centro aziendale



Ill. 2: Separazione di una stalla esterna / di un'abitazione temporanea

La separazione di edifici può in linea di principio essere autorizzata dall'IRFRC se, fatti salvi i singoli presupposti conformemente al seguente cap. 3, il permesso EFZ per un'utilizzazione non agricola è stato rilasciato ed è passato in giudicato.

Le dimensioni che può avere il terreno circostante dell'edificio da separare vengono stabilite caso per caso secondo il principio «il meno possibile / tanto quanto è necessario». In linea di principio è permesso separare terreno circostante solo nella misura in cui è possibile dimostrarne una necessità. Se dalla separazione dell'edificio dovesse risultare solo una piccola particella residua, di norma è possibile liberare dal campo d'applicazione della LDFR l'intero fondo, senza procedere a una separazione.



3. Forme di modifica d'utilizzazione con separazioni in dettaglio

3.1 Modifica d'utilizzazione e separazione in caso di centri aziendali

Gli edifici principali di un centro aziendale agricolo («fattoria», con tutti i relativi edifici rurali, impianti accessori ed edifici abitativi) possono in linea di principio essere resi oggetto di una modifica d'utilizzazione e di conseguenza essere separati se l'azienda agricola interessata (indipendentemente dal fatto se si tratta di un'azienda secondo LDFR o di un'azienda al di sotto del limite USM) ha perso definitivamente la prospettiva di poter essere gestita a lungo termine in modo da garantirne la sopravvivenza e quindi di fatto non è più degna di essere conservata. L'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione (UAG) e l'IRFRC accertano sulla base dei punti seguenti i presupposti necessari nel quadro della procedura EFZ a destinazione dell'UST-GR:

- | valutazione tecnica relativa allo stato degli edifici agricoli interessati, alle condizioni di urbanizzazione e di spazio locali e al futuro potenziale di sviluppo;
- | accertamento attuale del carattere di azienda agricola in conformità alle disposizioni dell'art. 7 LDFR.

Mantenere l'unità degli edifici della ex fattoria

In linea di principio la fattoria esistente (centro aziendale) deve essere resa oggetto di una modifica d'utilizzazione e separata integralmente e quale unità (se sono dati i presupposti generali). Di norma una modifica d'utilizzazione con successiva separazione di singoli edifici all'interno del gruppo di edifici non è possibile per le seguenti ragioni:

- | per evitare che si verifichino conflitti di utilizzazione in caso di mantenimento di un utilizzo agricolo quale stalla troppo vicino all'edificio abitativo (per via delle emissioni di odori e delle distanze minime correlate a questo fatto);
- | per pilotare le utilizzazioni non agricole correlate all'abitazione all'interno dell'effettivo di edifici esistente. In questo modo vengono evitati ulteriori edifici estranei alla zona, ad esempio per il deposito e il posteggio di macchinari e veicoli non agricoli oppure per la tenuta di animali a scopo di hobby (per simili utilizzazioni estranee alla zona devono essere utilizzati in primo luogo gli edifici rurali esistenti);
- | per semplificare un eventuale futuro ritorno all'agricoltura della fattoria con tutti i relativi edifici e impianti abitativi e rurali, ad es. a seguito del rilevamento e dell'utilizzo dell'intera fattoria quale centro aziendale da parte di un nuovo responsabile dell'azienda (allo scopo di ripristinare uno stato conforme alla zona).



Ill. 3: Nessuna separazione di un edificio all'interno della fattoria

Caso di rigore: modifica d'utilizzazione e separazione di singoli edifici

In presenza di una fattispecie atipica che si scosta considerevolmente dalla norma possono essere giustificate delle eccezioni. In questo caso la modifica d'utilizzazione e la separazione di singoli edifici del centro aziendale (edificio abitativo o stalla) possono essere prese in considerazione e autorizzate a determinate condizioni. Il richiedente deve motivare in modo esaustivo il caso di rigore al quale si trova confrontato nella situazione concreta.

In base all'art. 24a cpv. 2 LPT, le autorizzazioni di modifica d'utilizzazione vengono decise nel quadro della procedura EFZ con corrispondenti oneri e condizioni. Ciò allo scopo di ottenere nuovamente un'utilizzazione degli edifici conforme alla zona in caso di mutamento delle condizioni.

Di norma i presupposti sono costituiti dalle seguenti disposizioni accessorie, che vengono inserite quali oneri e condizioni nel permesso EFZ dell'UST-GR:

In caso di modifica d'utilizzazione e di separazione dell'abitazione del responsabile dell'azienda o degli alloggi per la generazione anziana:

- | Divieto di costruire nuovi edifici abitativi agricoli (abitazione del responsabile dell'azienda, alloggi la generazione anziana), che deve essere menzionato a registro fondiario riguardo alla particella con la stalla rimanente.
- | Obbligo di tollerare immissioni (rumore, odori), che deve essere menzionato a registro fondiario riguardo alla nuova particella con l'abitazione.

In caso di modifica d'utilizzazione e di separazione di una o più stalle:

- | Divieto di costruire nuove stalle agricole, che deve essere menzionato a registro fondiario riguardo al fondo agricolo rimanente/ai fondi agricoli rimanenti.

E in entrambi i casi (cumulativamente):

- | Diritto di compera al valore venale della stima ufficiale del fondo non agricolo separato, a favore dei rispettivi proprietari dei fondi agricoli rimanenti, per la durata di dieci anni. Il diritto di compera è soggetto a condizioni e può essere esercitato se il caso di rigore non sussiste più.
- | Un diritto di prelazione limitato nel prezzo sul fondo non agricolo separato al valore venale della stima ufficiale a favore dei rispettivi proprietari dei fondi agricoli rimanenti, per la durata di 25 anni.

Sia i diritti di compera sia i diritti di prelazione devono essere annotati a registro fondiario quale diritto di compera rispettivamente di prelazione reale sia riguardo al nuovo fondo separato sia riguardo al rimanente fondo agricolo.

In generale non sussiste un diritto assoluto al riconoscimento di un caso di rigore. Se nel quadro della verifica e della valutazione globale l'autorità competente per il rilascio dell'autorizzazione giunge alla conclusione che l'azienda agricola o l'attività agricola al di sotto del limite USM continua a essere degna di essere conservata a lungo termine, non possono entrare in considerazione e non possono essere autorizzate né una modifica d'utilizzazione né una separazione di singoli edifici o dell'intero centro aziendale.

3.2 Modifica d'utilizzazione e separazione di stalle indipendenti «senza lavori di trasformazione»

In linea di principio le stalle possono essere oggetto di una modifica d'utilizzazione o di una separazione solo per scopi di deposito o di posteggio, ad esempio per il deposito di materiale, macchinari e veicoli. In conformità alla norma sullo stato di proprietà di cui all'art. 24a LPT, nel caso di stalle la modifica d'utilizzazione può in ogni caso avvenire soltanto «senza lavori di trasformazione». La restrizione «senza lavori di trasformazione» permette di principio soltanto lavori di manutenzione e di rinnovo non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia secondo l'art. 40 OPTC. Singoli lavori di trasformazione che vadano oltre questo limite e aventi lo scopo di conservare la sostanza edilizia e a favore della modifica d'utilizzazione permessa sono eccezionalmente possibili in singoli casi.

In sintesi sono quindi in linea di principio ammissibili i lavori di trasformazione seguenti:

- | Quelli che servono alla mera conservazione del valore ai sensi della manutenzione esente da autorizzazione (sistemazione, manutenzione: riparazioni, sostituzione di singoli elementi della costruzione).

- | Quelli che non comportano effetti considerevolmente maggiori sul territorio, l'ambiente e l'urbanizzazione (nessuna nuova realizzazione, bensì soltanto adeguamenti di scarsa entità a impianti di urbanizzazione esistenti, come strade di allacciamento, piazzali o condotte dell'acqua e dell'elettricità).
- | Quelli che comportano cambiamenti soltanto secondari dell'edificio, come ad esempio l'ampliamento della porta d'accesso, modifiche/consolidamenti dei pavimenti delle stalle, rinnovo della struttura e della copertura del tetto mantenendone l'identità sostanziale, smontaggio e rimontaggio della struttura a tronchi incrociati, ecc.

Tutti i lavori di trasformazione di scarsa entità come quelli menzionati sopra devono in linea di principio essere inseriti nella domanda EFZ relativa alla modifica d'utilizzazione oppure, se progettati solo successivamente, in una nuova domanda EFZ e i relativi piani devono essere allestiti da uno specialista.

La modifica d'utilizzazione viene esaminata e autorizzata dall'UST-GR (cfr. cap. 2.1 e 2.2), la separazione viene esaminata e autorizzata dall'IRFRC (cfr. cap. 2.3).



3.3 Modifica d'utilizzazione e separazione di stalle per la tenuta di animali a scopo di hobby e di abitazioni temporanee per scopi di vacanza

I presupposti per il permesso EFZ dell'UST-GR per la modifica d'utilizzazione di stalle per la tenuta di animali a scopo di hobby e di abitazioni temporanee per scopi di vacanza sono descritti in modo esaustivo nello strumento di lavoro separato «Edifici e impianti fuori dalle zone edificabili» dell'UST-GR. Lo [strumento di lavoro](#) può essere scaricato dal sito web dell'UST-GR.

La separazione di stalle per la tenuta di animali a scopo di hobby e di abitazioni temporanee che non servono più a un'utilizzazione agricola viene esaminata e autorizzata dall'IRFRC (cfr. cap. 2.3). Se la tenuta di animali a scopo di hobby soddisfa i requisiti posti alla coltivazione diretta ai sensi dell'art. 9 LDFR e non sussistono motivi di rifiuto cogenti conformemente all'art. 63 cpv. 1 LDFR, in determinate circostanze è possibile rinunciare alla separazione dell'edificio e acquistare il fondo intero.

4. Istanze necessarie

4.1 Prima istanza: domanda EFZ per edifici e impianti fuori dalle zone edificabili (permesso EFZ)

In una prima fase la modifica d'utilizzazione deve essere presentata per approvazione sulla base di una domanda di costruzione in procedura EFZ. La domanda EFZ deve essere inoltrata al comune, che esamina e valuta esclusivamente la modifica d'utilizzazione dell'edificio. La superficie da separare non viene determinata e valutata nella procedura EFZ. Ciò avviene successivamente ad opera dell'IRFRC nel quadro della domanda di liberazione dal campo d'applicazione della LDFR (cfr. «Seconda domanda» più avanti).

La domanda EFZ al comune deve in linea di principio essere corredata dalla documentazione seguente:

- | modulo comunale per la domanda di costruzione (secondo le direttive del comune)
- | [domanda EFZ](#) (modulo principale e modulo A o B)
- | estratto carta nazionale 1:25'000 (con ubicazione)
- | piano di situazione (1:1'000 o meno)

- | piani di rilievo (piani concernenti il possesso, con indicazione delle misure, in scala e con indicazione delle utilizzazioni esistenti dei locali)
- | piani di progetto (con eventuali lavori di trasformazione, con indicazione delle misure, in scala e con indicazione delle nuove utilizzazioni dei locali)
- | documentazione fotografica esaustiva degli interni e degli esterni

Il comune nonché gli uffici cantonali possono richiedere ulteriori documenti e prove rilevanti ai fini della decisione. Il permesso EFZ viene notificato al richiedente da parte del comune unitamente alla licenza edilizia comunale.

L'interlocutore per l'elaborazione di una domanda EFZ è il comune. L'[UST-GR](#) è a disposizione per fornire consulenza riguardo a questioni di dettaglio relative alla domanda e alla procedura EFZ.



4.2 Seconda istanza: domanda di liberazione dal campo d'applicazione della legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR)

Dopo la conclusione della procedura EFZ e il passaggio in giudicato della licenza edilizia è possibile inoltrare all'IRFRC una domanda di liberazione dal campo d'applicazione della LDFR allo scopo di separare gli edifici in questione. Se la destinazione ad altro scopo e la separazione interessano un fondo oggetto di un raggruppamento terreni, la separazione richiede un'ulteriore domanda all'UAG (cfr. «Terza domanda in caso di fondi oggetto di un raggruppamento terreni» più avanti).

La domanda all'IRFRC deve essere corredata della documentazione seguente:

- | [modulo di domanda](#)
- | piano di situazione (1:1'000 o meno) con proposta di frazionamento
- | permesso EFZ dell'UST-GR e licenza edilizia del comune

Se i presupposti per un'eccezione al divieto di divisione materiale e di frazionamento sono soddisfatti, l'IRFRC emana una corrispondente decisione in virtù dell'art. 60 cpv. 1 lett. a LDFR.

L'edificio non agricolo viene liberato dal campo d'applicazione della LDFR unitamente a un terreno circostante adeguato. Per la separazione fa stato il principio: «quanto necessario, ma il meno possibile». Al fine di garantire l'utilizzazione non agricola dell'edificio è adeguata una striscia di 5,0 m intorno all'edificio. In base alla posizione specifica dell'edificio è possibile estendere questa distanza, fornendo una motivazione corrispondente del fabbisogno supplementare. A tale riguardo occorre tenere presente che l'edificio si trova fuori dalla zona edificabile anche dopo la separazione e che l'utilizzazione di base del suolo (agricola oppure, in prossimità del bosco, forestale) deve rimanere garantita. Questo scopo d'utilizzazione primario del suolo circostante non deve essere inutilmente limitato od ostacolato a seguito della separazione.

L'urbanizzazione del fondo separato (accesso pedonale/carrabile, prelievo di acqua e smaltimento delle acque di scarico, condotte industriali) deve di norma essere garantita tramite servitù prediali.

A registro fondiario, attraverso una menzione il nuovo fondo viene di conseguenza reso individuabile quale fondo non agricolo fuori dalla zona edificabile.

L'IRFRC è a disposizione per fornire consulenza riguardo a questioni di dettaglio relative alla liberazione dal campo d'applicazione della [LDFR](#).

4.3 Terza istanza: domanda di destinazione ad altro scopo e/o frazionamento di un fondo oggetto di un raggruppamento terreni

I fondi sostenuti con contributi federali e cantonali vengono resi individuabili a registro fondiario tramite una corrispondente menzione. A questa menzione è associato tra l'altro un divieto di destinazione ad altro scopo per 20 anni (a contare dal pagamento a saldo del contributo federale) nonché di norma un divieto di frazionamento a tempo indeterminato. Inoltre a ciò è associato un obbligo di rimborso delle sovvenzioni con la stessa scadenza.

In presenza di motivi importanti (legittima utilizzazione non agricola degli edifici, zona edificabile passata in giudicato, ecc.) vengono autorizzate eccezioni al divieto di destinazione ad altro scopo e al divieto di frazionamento. Se in casi motivati un fondo viene destinato a uno scopo diverso dal suo scopo agricolo prematuramente, vale a dire prima della scadenza del citato termine di 20 anni, i contributi versati da Confederazione e Cantone devono essere rimborsati pro rata.

Se riguardo a un fondo che si intende destinare ad altro scopo e/o frazionare è presente una corrispondente menzione, occorre inoltrare in aggiunta all'UAG una domanda di destinazione ad altro scopo e/o di frazionamento di un fondo oggetto di un raggruppamento terreni.

La **domanda** deve essere corredata della seguente documentazione:

- | piano di mutazione/di contratto del geometra del registro fondiario
- | permesso LDFR passato in giudicato dell'IRFRC (seconda domanda)

Qualora la superficie del fondo ammonti a meno di 25 are e quindi non sia soggetta a un divieto di frazionamento secondo l'art. 58 cpv. 2 LDFR, alla domanda deve essere allegata la documentazione seguente:

- | piano di mutazione/di contratto del geometra del registro fondiario
- | permesso EFZ passato in giudicato dell'UST-GR (prima domanda) e/o licenza edilizia del comune

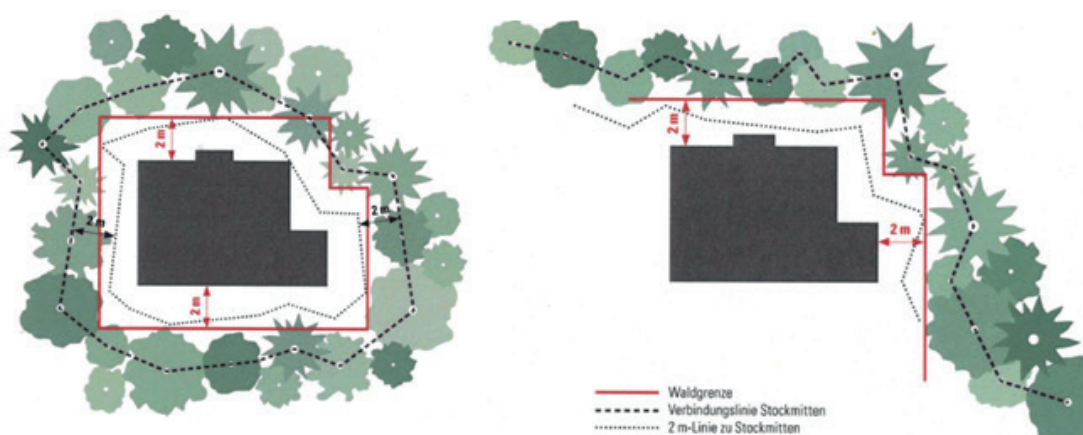
Se la domanda può essere autorizzata, su proposta dell'UAG il Dipartimento dell'economia pubblica e socialità (DEPS) emana una corrispondente autorizzazione (decisione dipartimentale). In essa il DEPS decide la destinazione ad altro scopo e/o il frazionamento del fondo in questione. Se del caso con essa vengono inoltre riscossi contributi federali e cantonali (rimborso).

L'**UAG** è a disposizione per fornire consulenza riguardo a questioni di dettaglio relative alla destinazione ad altro scopo e/o al frazionamento.

4.4 Quarta istanza: domanda di divisione di un fondo forestale in caso di fondi all'interno di un'area forestale o di fondi con foresta

I fondi che si trovano del tutto o in parte all'interno di un'area forestale sono soggetti alla legislazione forestale per quanto riguarda le superfici ricoperte da bosco. La definizione di foresta ed eventuali accertamenti del carattere forestale sono disciplinati dalla legge cantonale sulle foreste. Conformemente all'art. 44 della legge cantonale sulle foreste (LCFo; CSC 920.100), la spartizione di fondi forestali necessita di un'autorizzazione del Dipartimento infrastrutture, energia e mobilità (DIEM).

Se un edificio si trova al confine con l'area forestale o all'interno della stessa, in conformità alle direttive vigenti dell'Ufficio foreste e pericoli naturali (UFP) una striscia di 2,0 m intorno all'edificio è considerata superficie non boschiva (cfr. esempi illustrati di seguito). Simili separazioni non necessitano di autorizzazione.



Ill. 4: La striscia di 2,0 m intorno all'edificio è considerata non boschiva

Qualora un terreno circostante di 2,0 m non sia sufficiente, in casi particolari è possibile inoltrare al competente UFP una domanda scritta e motivata di autorizzazione d'eccezione. Le foreste private con una superficie globale inferiore a due ettari non possono però di regola essere spartite. Il DIEM decide in merito a eccezioni motivate nel quadro della decisione dipartimentale (art. 44 cpv. 2 LCFo).

La domanda all'UFP deve in linea di principio essere corredata della documentazione seguente:

- | lettera di domanda e di motivazione
- | piano di mutazione del geometra

L'UFP è a disposizione per fornire consulenza riguardo a questioni di dettaglio relative alla spartizione di area forestale.

5. Esecuzione della separazione e dell'alienazione

Le decisioni necessarie per una separazione in conformità al precedente capitolo 4 vengono comunicate all'ufficio del registro fondiario competente. Su questa base l'ufficio del registro fondiario incarica in seguito il competente geometra del registro fondiario di procedere alla misurazione e alla separazione.

La divisione del fondo ed eventuali contratti di alienazione a essa correlati (vendita, permuta, donazione, anticipo ereditario, divisione successoria, ecc.) possono in seguito essere conclusi e notificati per l'iscrizione nel registro fondiario.

Elenco delle abbreviazioni

Cost.	Costituzione federale della Confederazione Svizzera (RS 101)
CSC	Collezione sistematica del diritto cantonale grigionese
DEPS	Dipartimento dell'economia pubblica e socialità
DIEM	Dipartimento infrastrutture, energia e mobilità
EFZ	Edifici e impianti al di fuori della zona edificabile
IRFRC	Ispettorato del registro fondiario e registro di commercio
LAgr	Legge federale sull'agricoltura (RS 910.1)
LCFo	Legge cantonale sulle foreste (CSC 920.100)
LDFR	Legge federale sul diritto fondiario rurale (RS 211.412.11)
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio (RS 700)
LPTC	Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (CSC 801.100)
OPD	Ordinanza concernente i pagamenti diretti all'agricoltura (RS 910.13)
OPTC	Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (CSC 801.110)
OPT	Ordinanza sulla pianificazione del territorio (RS 700.1)
RS	Raccolta sistematica del diritto federale
UAG	Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione
UFP	Ufficio foreste e pericoli naturali
UST-GR	Ufficio per lo sviluppo del territorio

6. Tavola sinottica relativa alle istanze e ai singoli processi

Domande	1	2	3	4
Domande	domanda EFZ di permesso per edifici e impianti fuori dalle zone edificabili (permesso EFZ)	domanda di liberazione dal campo d'applicazione della legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR)	domanda di destinazione ad altro scopo e/o separazione di un fondo oggetto di un raggruppamento terreni	Domanda di divisione di un fondo forestale
Quando? Scopo	Per l'approvazione di una modifica d'utilizzazione prevista allo scopo di procedere in seguito a una separazione di un edificio finora utilizzato a scopi agricoli.	Per l'autorizzazione della separazione di una superficie da un fondo agricolo.	Per l'autorizzazione della destinazione ad altro scopo/del frazionamento di un fondo oggetto di un raggruppamento terreni per il quale sono stati versati contributi.	Per l'autorizzazione di una separazione in via eccezionale di un fondo forestale che si trova in relazione con il fondo agricolo.
Dove? Autorità	La domanda EFZ deve essere inoltrata al comune. Il comune trasmette in seguito la domanda all'UST-GR.	La domanda deve essere inoltrata all'Ispettorato del registro fondiario e registro di commercio (IRFRC).	La domanda deve essere inoltrata all'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione (UAG).	La domanda deve essere inoltrata all'Ufficio foreste e pericoli naturali (UFP).
Cosa? Documentazione	Deve essere inoltrata la documentazione seguente: <ul style="list-style-type: none"> » modulo comunale per la domanda di costruzione (secondo le direttive del comune) » domanda EFZ (modulo principale e modulo A o B) » estratto carta nazionale 1:25'000 » piano di situazione » piani di rilievo » piani di progetto (in caso di lavori di trasformazione) » documentazione fotografica degli interni e degli esterni 	Deve essere inoltrata la documentazione seguente: <ul style="list-style-type: none"> » modulo di domanda IRFRC » piano di situazione con proposta di frazionamento » licenza edilizia e permesso EFZ passati in giudicato 	Deve essere inoltrata la documentazione seguente: <ul style="list-style-type: none"> » modulo di domanda UAG (tedesco, italiano) » piano di mutazione/di contratto del geometra » permesso LDFR passato in giudicato <p>Qualora la superficie del fondo ammonti a meno di 25 are e quindi non sia soggetta a un divieto di frazionamento secondo l'art. 58 cpv. 2 LDFR, deve essere inoltrata la documentazione seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> » modulo di domanda UAG (tedesco, italiano) » piano di mutazione/di contratto del geometra » licenza edilizia e permesso EFZ passati in giudicato 	Deve essere inoltrata la documentazione seguente: <ul style="list-style-type: none"> » lettera di motivazione » mutazione del geometra
Esito	Il comune notifica al richiedente la propria licenza edilizia unitamente al permesso EFZ dell'UST-GR.	L'IRFRC notifica al richiedente la decisione concernente la non applicazione LDFR e frazionamento.	Il Dipartimento dell'economia pubblica e socialità (DEPS) notifica al richiedente la decisione concernente la destinazione ad altro scopo e/o il frazionamento e riscuote se del caso contributi federali e cantonali (rimborso).	Il Dipartimento infrastrutture, energia e mobilità (DIEM) notifica al richiedente la decisione concernente la divisione in via eccezionale di un fondo forestale.