



Tractar abus en ils fatgs da construcziun

1. Stop da construcziun e realisar ina procedura per ina permissiun da construcziun posteriura

1.1 Controlla da la construcziun e stop da construcziun

- | Constatà in stadi illegal formal u material u survegni ina denunzia?
- | **Annunzia da la controlla da la construcziun** (en cas d'in eventual impediment da l'intent er senza annunzia) ed eventualmain **stop da construcziun (superprovisoric) a bucca**
- | Realisar la controlla da la construcziun (art. 60 e 61 OPTGR)
- | Cas urgent? ➔ Relasch d'ina disposiziun da stop da construcziun superprovisoric tras in singul commember da l'autorità da construcziun / tras il chanzlist communal / tras il manader da l'Uffizi da construcziun
- | Betg constatà ina illegalità a chaschun da la controlla da la construcziun? ➔ **Conferma da la legalità (al lieu)** tras l'autorità da construcziun ed annullaziun dal stop da construcziun
- | Constatà in'actività da construcziun senza permissiun e/u divergenta dals plans/da las cundiziuns?
 - **Comunicaziun en scrit da la disposiziun da sistir la construcziun cun** indicaziun dals meds legals
 - **Supplica da prender posiziun e d'inoltrar ina dumonda da construcziun posteriura** entaifer il termin fixà
- | Registrà l'**adressat** correct?
 - Patrun da construcziun, proprietari, ulteriuras persunas autorisadas/incumbensas (art. 93 al. 1 LPTGR)
 - Infurmaziuns tar l'Uffizi dal register funsil u tar l'interpresa executiva, sch'il patrun da construcziun u il proprietari n'è betg enconuscent
- | Inobservanza da la disposiziun da sistir la construcziun?
 - Relaschar ulteriuras mesiras preventivas ➔ p.ex. sigillaziun ed autras mesiras repressivas
 - Ulteriuras: plumbadi, rumida dal plazzal, sequestraziun d'objects movibels, serrada dal manaschi, scumond d'utilisaziun e.u.v.
 - Sche necessari: consultar la Polizia chantunala

| **Procedura applitgbla** per mesiras preventivas:

- **Cumpetenza** (art. 5 al. 2 LGA): manader da l'autorità da construcziun (manader da la procedura) u autorità da construcziun sezza; en cas urgents er singuls commembers, chanzlist communal u manader da l'Uffizi da construcziun
- **Audiziun precedenta** da las persunas pertutgadas ➔ excepziunalmain audiziun posteriura en cas da mesiras superprovisoricas (sch'in privel resulta dal retard)
- **Examinar e resguardar** la necessità e la commensurabladad da las mesiras
- **Contestaziun da mesiras preventivas**: Termin per meds legals e pussaivladad da far recurs limitada (art. 52 al. 2 LGA) ➔ 10 dis per il recurs a la Dretgira administrativa (u procedura interna da protesta/recurs, sche previsa)

1.2 Giudicament da la legalità resp. da l'illegalità

- | **Basas da giudicament**: Indicaziuns e documents da la persuna tadlada e documents procurads e redigids da l'autorità da construcziun (ev. da terzas parts incumbensas)
- | Sche las lavurs da construcziun n'èn betg sutmessas a l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun (**formala legala**) u sch'ellas pon vegnir permessas senza pretensiun posteriura da documents (p.ex. procedura d'annunzia) ➔ conferma da la legalità ed ev. relasch d'ina permissiun da construcziun ed annullaziun dal stop da construcziun
- | Èn las lavurs exequidas sutmessas a la procedura ordinaria per la permissiun da construcziun (**illegalità formala**)? ➔ Constataziun da l'illegalità formala e supplica d'inoltrar ina dumonda da construcziun posteriura
- | Sch'ils fatgs giuridics e las circumstanzas èn clers ➔ **supplica da restabilir voluntarmain il stadi legal** ed ev. introducziun d'ina procedura da multa pervia da violaziun dal dretg da procedura

1.3 Dumonda da construcziun posteriura

- | Pretensiuns envers dumondas da construcziun posteriuras:
 - Plans dal stadi oriund ed actual e tut ils ulteriurs documents tenor l'art. 42 OPTGR
 - Ev. dumondas necessarias per permissiuns supplementaras
- | N'ademplescha il patrun da construcziun betg la supplica d'inoltrar ina dumonda da construcziun posteriura?
 - **Registraziun cumpensatorica da las lavurs da construcziun exequidas** tras inspecziun al lieu u tras terzas parts incumbensadas → ordinaziun procedurala/mesira preventiva cun indicaziun dals meds legals
 - **Obligaziun da la persuna pertutgada da cooperar e da tolerar** → ev. access cun relaschar in cumond da tolerar e cun ordinar directamain ed obligatoricamain l'execuziun dal cumond da tolerar
 - Protocollar detagliadamain tut ils fatgs decisivs e suttametter sunter al patrun da construcziun per laschar prender posiziun → renviar al relasch d'ina decisiun da construcziun posteriura

1.4 Realisar ina procedura per la permissiun da construcziun posteriura

- | **Introducziun da la procedura e publicaziun da la dumonda da construcziun posteriura** → tuttina sco en la procedura per la permissiun da construcziun "normala" (EEZ/EOZ/permissiun supplementara/coordinaziun da la procedura)
- | **Dretg applitgabel:** Giudicament sin basa dal dretg vertent il mument da la construcziun (exceptiun "lex mitior")
- | **Resultat positiv da la controlla?** → **Conceder la permissiun da construcziun posteriura**
- | **Edifizi u stabiliment materialmain illegal resp. che na po betg vegnir permess?** → **decisiun da construcziun negativa (exceptiun: disposiziun da constataziun)**
 - **Attenziun:** Garanzia da l'attenziun giuridica avant che relaschar la decisiun da construcziun negativa
 - **Motivaziun da la decisiun** → Confrontaziun cun ils puncts essenzials ed arguments da las personas pertutgadas
- | **Cumposiziun da la decisiun:**
 - **Constataziuns davart ils fatgs:** situaziun da partenza, andament da procedura, project da construcziun
 - **Consideraziuns:** normas giuridicas, controllar che las lavurs exequidas correspundian a las normas giuridicas, conclusiun → Pertge na po il project da construcziun – en detagl – betg vegnir permess?
 - **Dispositiv da la decisiun:** decisiun negativa → refusar la dumonda da construcziun posteriura cun adossar ils custs a la persuna obligada e renviar a l'introducziun da la procedura per restabiliar il stadi legal ed a la procedura da multa

- È la situaziun dals fatgs e dal dretg clera ed èn las violaziuns da las prescripziuns evidentas? → **Cumbinaziun da procedura da restabiliment e da procedura posteriura per la permissiun da construcziun** e cumbinar cun la procedura posteriura per la permissiun da construcziun e cun la procedura da restabiliment

2. Restabiliar il stadi legal u tolerar (exceptiun)

2.1 Dretg sin restabiliment e surannaziun (EEZ ed EOZ)

- | **Cumpetenzas:** autoritad communal da construcziun, en cas d'inactivitad ordaifer la zona da construcziun → ARE-UST (art. 94 al. 2 LPTGR)
- | **Termins da surannaziun:** da princip 30 onns sunter la finiziun da l'edifizi u dal stabiliment illegal
 - Na vala betg en mintga cas → reduci, sche las autoritads tolereschan il stadi durant blers onns e sche la buna fai/la protecziun da la confidenza èn dadas
 - Na vala betg, sche la persuna pertutgada zuppenta en moda giuridicamain abusiva il stadi ubain engrondescha u transfurma senza permissiun cuntinuadamain in edifizi
 - Per proteger bains da la polizia u auters interess publics obligatorics èsi er anc pussaivel da restabiliar il stadi legal sunter la scadenza da 30 onns
- | En cas da surannaziun dal dretg sin restabiliment → il stadi illegal resta → garanzia dal possess reducida
- | **Termins da surannaziun ordaifer la zona da construcziun:** nagins termins da surannaziun per edifizis e per stabiliments construids u midads illegalmain

2.2 Principis en connex cun il restabiliment dal stadi legal

- | **Premissas d'ina disposiziun da restabiliment:**
 - **Necessitad:** legalitad/interess public da l'observanza da las prescripziuns da zonas e da construcziun violadas
 - **Commensurabladad:** Intervenziun mo sche adattada, necessaria e pretendibla / **tscherna dal med il pli miaivel / consideraziun dals interess** → betg pli radicala che pretendì da l'intent (libertad da decider da l'autoritad)
- | **Premissas d'ina disposiziun da toleranza:**
 - Exceptiunmain renunzia d'ina disposiziun da restabiliment per motivs da la commensurabladad u da la protecziun da la confidenza (p.ex. divergenzas minimalas da prescripziuns da construcziun ed interess privats predominants, toleranza tras las autoritads durant blers onns, buna fai da las personas pertutgadas)
 - **Impurtant:** eruir tut ils interess e considerar quels

| **Tractament d'edifizis e da stabiliments tolerads:** Edifizis e stabiliments tolerads restan illegals e disponan mo d'ina **garanzia dal possess reducida** ➔ dastgan vegnir mantegnids mo per l'intent legal vertent; nagins engrondiments u sumegliant; mo pitschnas reparaturas ➔ remartgar en il register funsil la garanzia dal possess limitada (art. 44 al. 1 lit. c OPT ed art. 90 al. 2 LPTGR; art. 145a LtCCS)

2.3 Cas spezial

| **Renaturalisaziun delicata:** object spezialmain degn da vegnir protegì, influenzescha il maletg dal lieu, la statica d'in edifizis ➔ elavuraziun da plans per il project da renaturalisaziun / accompagnament tras persunas spezializadas

| **Edifizis che po vegnir permess en ina furma redimensiunada:** supplica d'inoltrar plans redimensiunads / disposiziun da restabiliment cuntegna mesiras da construcziun per in redimensiunament ➔ en cas d'inobservanza: restabiliment cumplet/disfatga

| **Reconstrucziun d'in edifizis disfatg:** necessitad e commensurabladad da la reconstrucziun? Aspects finanzials?

| **Edifizis e stabiliments negligids u privlus:** Disposiziun da reparaziun ed ev. execuziun d'uffizi sin donn e cust da las persunas obligadas (art. 73 al. 3 ed art. 79 al. 4 LPTGR)

| **Ruinias da construcziun ed edifizis e stabiliments betg finids** ston vegnir allontanads (art. 91 al. 3 LPTGR)

| **Edifizis formalmain legals, materialmain illegals:** la revocaziun d'ina permissiun cun vigur legala è pussaivla unicamain en cas gravants

| **Mesiras preventivas en la procedura da restabiliment** sche necessarias e commensuradas ➔ p.ex. remartgar en il register funsil il fatg che la procedura da restabiliment vegn introducida (art. 145a LtCCS)

2.4 Comunicaziun da la disposiziun da restabiliment resp. da toleranza

| **Adressats:** adina er ils proprietaris (ultra d'auters disturbaders), perquai ch'ina autorizaziun da dretg privat da disponer dal bain immobigliar è necessaria

| Garanzia da l'**attenziun giuridica** tar las mesiras che ston vegnir ordinadas

| Restabiliment suenter **vigur legala da la decisiun da construcziun**

| **Cumbinaziun da la decisiun da construcziun negativa cun la disposiziun da restabiliment** per motivs da l'economia dal process, sche la situaziun dals fatgs e dal dretg è clera e sch'il stadi illegal è evident

2.5 Furma e cuntegn da la disposiziun da restabiliment resp. da toleranza

| **Constataziuns:** situaziun da partenza, andament da procedura detaglià, constataziuns da l'autoritad da construcziun concernent lavurs da construcziun betg permessas, ev. decisiun da construcziun

| **Consideraziuns:**

- En cas da **restabiliment:** motivaziun detagliada (necessitad, commensurabladad, consideraziun dals interess) ➔ Tge parts da l'edifizis ston vegnir disfatgas ed allontanadas sin fundament da tge basa legala, da tgi, cura e pertge?
- En cas da **toleranza:** motivs decisivs e giustificativs da la protecziun da la confidenza resp. ponderaziuns decisivas e giustificativas davart la commensurabladad / garanzia dal possess reducida.

| **Dispositiv da la decisiun da la disposiziun da restabiliment:** dretgs ed obligaziuns da l'adressat; singulas mesiras che ston vegnir prendidas per il restabiliment cun fixaziun d'in termin; remartga dal restabiliment en il register funsil; annunzia da la finiziun da l'edifizis; regulaziun dals custs ed indicaziun dals meds legals; glista da comunicaziun

| **Dispositiv da la decisiun da la disposiziun da toleranza:** constataziun detagliada dal stadi tolerà; garanzia dal possess reducida; remartga en il register funsil; regulaziun dals custs; indicaziun dals meds legals; glista da comunicaziun

3. Execuziun sfurzada ed execuziun d'uffizi

3.1 Inobservanza da la disposiziun da restabiliment ed obligaziun da tolerar l'execuziun d'uffizi

| **Fixaziun d'in termin e smanatscha da l'execuziun d'uffizi tras la vischnanca u tras ina terza persuna** en cas d'inobservanza (ev. gia en la disposiziun da restabiliment)

| En cas d'inobservanza **dumandar offertas / cumpilaziuns dals custs** per l'execuziun d'uffizi e consegna a las persunas obligadas per prender posiziun

3.2 Realisaziun da l'execuziun sfurzada

| Relaschar la **disposiziun d'execuziun** cun garantir l'attenziun giuridica ➔ cuntegn da la disposiziun: descripiun da la dimensiun da las lavurs, termins, custs, dispositiv ed indicaziun dals meds legals

| **Realisaziun da l'execuziun d'uffizi** tras in **act real** suenter la vigur legala ➔ exequir l'act effectiv sco act d'execuziun betg contestabel (ev. cun agid da la polizia)

| **Adossament dals custs da l'execuziun d'uffizi cun ina disposiziun dals custs e cun in engrevgiament dal bain immobigliar tras in dretg da pegn** (art. 131 al. 1 cifra 2 LtCCS) ➔ scussiun sin liquidaziun dal pegn suenter l'entrada en vigur da la disposiziun dals custs

| **Surannaziun** dal dretg d'execuziun suenter 10 onns dapi l'entrada en vigur da la disposiziun da restabiliment

4. Procedura da multa

4.1 Cumpetenza e chastiabladad

- | **Princip:** Multa sco chasti per cuntravenziuns sapienativas u per negligentscha cunter leschas chantunalas u communalas e cunter disposiziuns da las autoritads (art. 95 LPTGR).
- | **Cumpetenta** è l'autorità communal da construcziun
- | **Adressats da la disposiziun:** persunas responsablas per l'act; en cas da conjugals: mintgin per sasez. Empè da persunas giuridicas, da societads da persunas u d'ina firma singula sco patrun da construcziun u sco proprietari èn chastiablas las persunas natirals che han agì per ellas ➔ persunas giuridicas stattan bunas solidaricamain (art. 95 al. 2 LPTGR)

4.2 Realisaziun da la procedura da multa

- | **Introducziun da la procedura da multa** tras l'autorità da construcziun en ina procedura separada (art. 61 al. 3 OPTGR)
- | **Fixar l'au-tezza da la multa** tenor la culpa, la grevizza e l'impurtanza da la cuntravenziun, tenor la pratica communal da multas, tenor las relaziuns persunalas (communicaziun dals facturs fiscals/tenor facturs da cumparegliaziun, sche refusada) ➔ rom 200.00 francs fin 40 000.00 francs
- | **Garantir l'attenziun giuridica** da las persunas inculpadas
- | Nagina applitgablada da l'**art. 292 CP** en il Grischun
- | **Surannaziun:** dretg da chastiar suenter 5 onns

4.3 Incassament da gudogns illegals

- | Incassament da gudogns illegals tras la vischnanca sco **mesira tenor il Cudesch penal svizzer** (art. 95 al. 1 LPTGR en cumbinaziun cun l'art. 70 al. 1 CP) ➔ senza fixar l'au-tezza da la multa
- | **La prelevaziun ha l'intent** ch'in cumportament chastiabel na sa paja betg
- | **Termin da surannaziun** 7 onns, nun ch'i valia in termin pli lung per il malfatg

5. Ulteriuras sancziuns penalas

Sancziuns tenor decreti spezial e tenor il Cudesch penal svizzer

- | **Sancziuns pussaivlas tenor decreti spezial** ➔ p.ex. LG, LPAmb, LPNP, LAS
- | **Sancziuns pussaivlas tenor il Cudesch penal svizzer** ➔ art. 227–230 CP
- | Resguardar la chastiabladad dals commembers da las autoritads ➔ **administraziun malfidaivla d'in uffizi** en cas d'ina permissiun EOZ senza cooperaziun dal UST-GR (art. 314 CP) ➔ mesiras tenor il dretg da surveglianza e mesiras disciplinaras da la Regenza (art. 75 ss. LV)
- | **Pussaivladads da far ina denunzia** da las autoritads communalas