

Tractar abus en ils fatgs da construcziun

Quest mussavia gida las autoritads communalas a tscherner il dretg proceder.

Tge mesiras ston vegnir prendidas cunter activitads da construcziun illegalas?

December 2021



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



Impressum

Editurs

Uffizi per il svilup dal territori dal Grischun (UST)
Ringstrasse 10, 7000 Cuir
Tel. 081 257 23 23, info@are.gr.ch

Elavuraziun / auturs

Christina Blumenthal, Blumenthal Advokatur
Toni Broder, UST
Federico Durband, UST

Concepziun / fotos

Markus Bär, UST
Fotografias da Schiers e da Seglias
da la Comet Photoshopping ScRL, Dieter Enz

Coordinaziun

Alberto Ruggia, UST

Document online sut

www.are.gr.ch (sut Mussavias EOZ)

1. ediziun, zercladur 2020
2. ediziun repassada, december 2021

Per facilitar la lectura èsi vegnì desistì da duvrar la furma feminina en questa brochura. La furma masculina che vegn duvrada en il text include natiralmain quella.

Cuntegn

Cuntegn

Abreviaziuns

Introducziun

Schema da l'andament

1. Stop da construcziun e realisar ina procedura per ina permissiun da construcziun posteriura
2. Restabilir il stadi legal u tolerar tal (exceptziun)
3. Execuziun sfurzada ed execuziun d'uffizi
4. Procedura da multa
5. Ulteriuras sancziuns penelas

Litteratura

Basas legalas

Cuntegn

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

1.1 Controlla da la construcziun e stop da construcziun 1

- | Annunzia da la controlla da la construcziun e stop da construcziun (superprovisoric) a bucca
- | Conferma da la legalitad (al lieu)
- | Communicaziun da la disposiziun da sistir la construcziun
- | Adressats
- | Supplica da prender posiziun e d'inoltrar ina dumonda da construcziun posteriura
- | Sigillaziun ed autras mesiras repressivas
- | Procedura applitgabra
- | Contestaziun da mesiras preventivas

1.2 Giudicament da la legalitad e da l'illegalitad 3

- | Basas da giudicament
- | Legalitad formala
- | Illegalitad formala
- | Supplica da restabilir voluntarmain il stadi legal

1.3 Dumonda da construcziun posteriura 4

- | Pretensiuns envers dumondas da construcziun posteriuras
- | Registraziun cumpensatorica da las lavurs da construcziun exequidas
- | Obligaziun dal pertutgà da cooperar e da tolerar

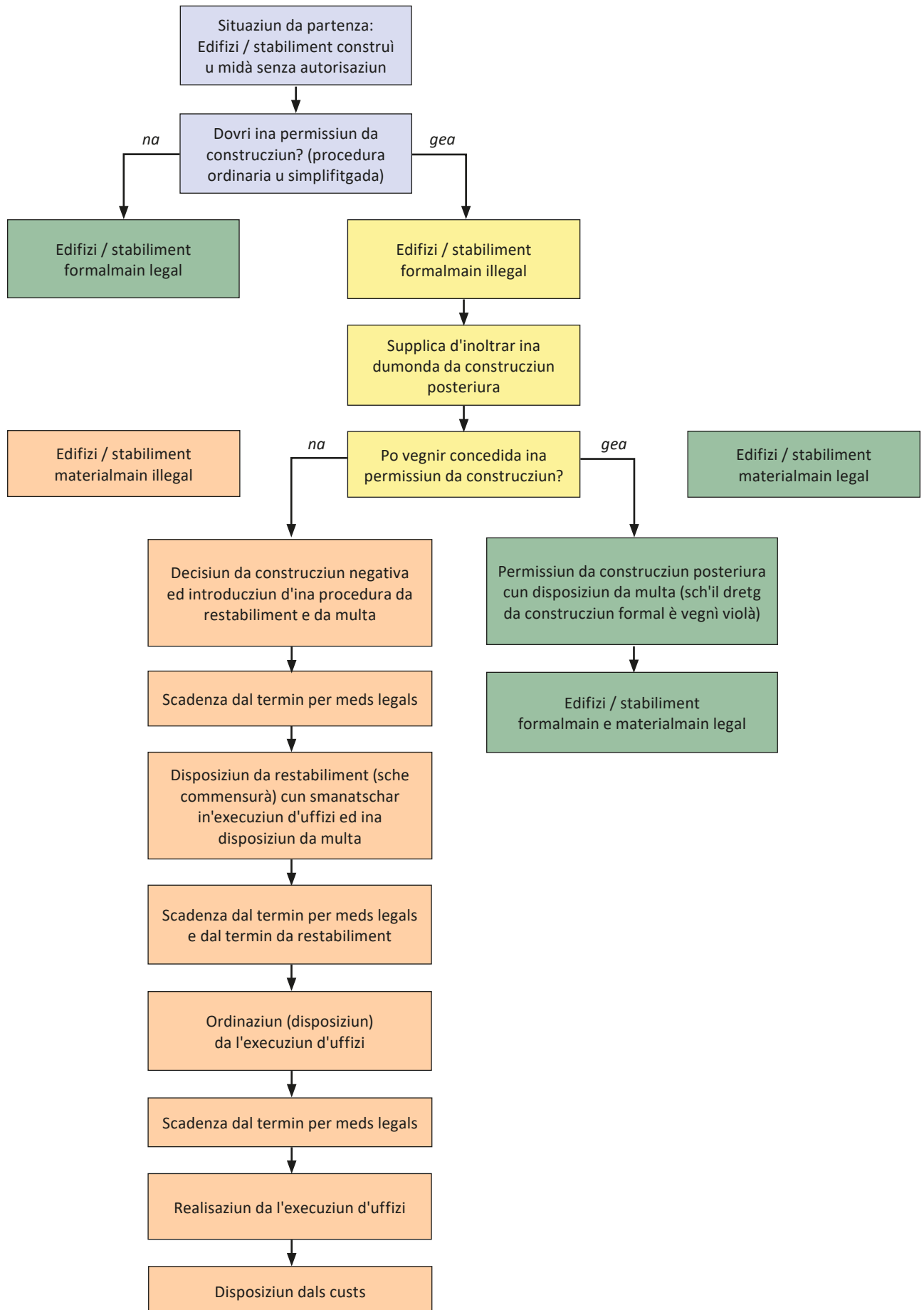
1.4	Realisar ina procedura per ina permissiun da construcziun posteriura	5
	Introducziun da la procedura e publicaziun da la dumonda da construcziun posteriura	
	Dretg applitgabel	
	Conceder la permissiun da construcziun posteriura	
	Decisiun da construcziun negativa	
	Excepziun: disposiziun da constataziun	
	Cumposiziun da la decisiun	
	Cumbinaziun da procedura da restabiliment e da procedura per ina permissiun da construcziun posteriura	
2.	Restabilir il stadi legal u tolerar (excepziun)	7
2.1	Dretg sin restabiliment e surannaziun (EEZ ed EOZ)	7
	Cumpetenzas	
	Termins da surannaziun entaifer la zona da construcziun (EEZ)	
	Il stadi illegal resta	
	Termins da surannaziun ordaifer la zona da construcziun	
2.2	Principis en connex cun il restabiliment dal stadi legal	8
	Necessitad e commensurabladad	
	Tscherna dal med il pli miaivel e consideraziun dals interess	
	Premissas per ina disposiziun da toleranza	
	Tractament d'edifizis e da stabiliments tolerads (garanzia dal possess reducida)	
2.3	Cas speziels	11
	Renaturalisaziun delicata	
	Edifizis che po vegnir permess en ina furma redimensiunada	
	Reconstrucziun d'in edifizis disfatg	
	Edifizis e stabiliments negligids u privlus	
	Ruinias architectonicas u edifizis e stabiliments betg finids	
	Edifizis formalmain legals, materialmain illegals (ma permess)	
	Mesiras preventivas en la procedura da restabiliment	
2.4	Communicaziun da la disposiziun da restabiliment e da toleranza	12
	Adressats	
	Attenziun giuridica	
	Vigur legala da la decisiun da construcziun	
	Cumbinaziun da la decisiun da construcziun negativa cun la disposiziun da restabiliment	
2.5	Furma e cuntegn da la disposiziun da restabiliment e da toleranza	13
	Constataziuns e consideraziuns	
	Dispositiv da la decisiun: disposiziun da restabiliment	
	Dispositiv da la decisiun: disposiziun da toleranza	
3.	Execuziun sfurzada ed execuziun d'uffizi	15
3.1	Inobservanza da la disposiziun da restabiliment	15
	Fixaziun d'in termin e smanatscha	
	Execuziun d'uffizi tras la vischnanca u tras in terz	
	Dumondas d'offertas / cumpilaziuns dals custs	

3.2	Realisaziun da la procedura d'execuziun	15
	Disposiziun d'execuziun	
	Realisaziun da l'execuziun d'uffizi (act real)	
	Adossament dals custs cun ina disposiziun dals custs	
	Engrevgiament d'in bain immobigliar tras in dretg da pegn	
	Surannaziun	
4.	Procedura da multa	17
4.1	Cumpetenzza e chastialdad	17
	Princip	
	Cumpetenzza	
	Adressat da la disposiziun	
4.2	Realisaziun da la procedura da multa	18
	Introducziun da la procedura da multa	
	Fixaziun da la multa	
	Garanzia da l'attenziun giuridica	
	Art. 292 CP	
	Surannaziun	
4.3	Incassament da gudogns illegals	19
	Mesiras tenor il Cudesch penal svizzer	
	Intent da la prelevaziun	
	Surannaziun	
5.	Ulteriuras sancziuns penals	20
	Sancziuns pussaivlas tenor decrets spezials	
	Sancziuns pussaivlas tenor il Cudesch penal svizzer	
	Administraziun malfidaivla d'in uffizi	
	Pussaivladads da far ina denunzia	



Schema da l'andament e da la procedura

Schema simplifitgà da l'andament



Abreviaziuns

Chaussas generalas

AGP	Associaziun grischuna per il svilup dal territori
al.	alinea
art.	artitgel
BVR	Bernische Verwaltungsrechtsprechung
cf.	cumpareglia
cons.	consideraziun
CS	Collecziun sistematica dal dretg federal
DG	Cudesch da dretg grischun
DTF	decisiun dal Tribunal federal
EEZ	edifizis e stabiliments entaifer la zona da construcziun
EOZ	edifizis e stabiliments ordaifer la zona da construcziun
e.u.v.	ed uschia vinavant
ev.	eventualmain
fr.	francs
lit.	litera
PDA	Pratica da la Dretgira administrativa dal Grischun
p.ex.	per exempel
q.v.d.	quai vul dir
s.	sequent
SDA	sentenzia da la Dretgira administrativa dal Grischun
ss.	sequents

Basas legalas

CCS	Cudesch civil svizzer (CS 210)
CP	Cudesch penal svizzer (CS 311.0)
Cst.	Constituziun federala da la Confederaziun svizra (CS 101)
LGA	Lescha davart la giurisdicziun administrativa (DG 370.100)
LitCCS	Lescha introductiva tar il Cudesch civil svizzer (DG 210.100)
LitCPP	Lescha introductiva tar il Cudesch da procedura penala svizzer (DG 350.100)
LPT	Lescha federala davart la planisaziun dal territori (CS 700)
LPTGR	Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (DG 801.100)
LV	Lescha da vischnancas (DG 175.050)
OPT	Ordinaziun davart la planisaziun dal territori (CS 700.1)
OPTGR	Ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (DG 801.110)

Introducziun

Tenor l'art. 22 al. 1 LPT dovran projects da construcziun ina permissiun da construcziun. Sch'ina tala permissiun manca, sa tracti d'ina illegalitad formala. Quai po eventualmain vegnir curregì tras ina permissiun da construcziun posteriura. Sch'in edificzi u in stabiliment violescha il dretg da construcziun e da planisaziun er en regard material, è avant maun ina illegalitad materiala; quai po er esser il cas, sch'ina permissiun da construcziun è vegnida concedida formalmain.

En cas d'edifizis e da stabiliments illegals ston en emprima lingia las autoritads communalas da construcziun prender mesiras per restabiler il stadi legal (art. 94 al. 2 LPTGR). Quai ston ellas far cun resguardar ils princips costituziunals (legalitad, interess public, commensurabilitad, buna fai, egualitad giuridica e scumond da l'arbitrariadad) sco er ils dretgs dals privats, oravant tut la garanzia da la proprietad. En cas da cuntravenziuns cunter la procedura prescritta (dretg da construcziun formal), cunter las prescripziuns da construcziun (dretg da construcziun material) u cunter las disposiziuns da las autoritads sto plinavant vegnir instradada e realisada ina procedura da multa.

Quest mussavia sustegna las vischnancas en connex cun il tractament d'abus en ils fatgs da construcziun e gida a tscherner ils instruments ch'èn adattads per la situaziun respectiva. El mussa pass per pass las mesiras ch'èn necessarias per curreger las mancanzas giuridicas formalas e materialas.

Per evitar sbagls da procedura che dovran blier temp e che chaschunan gronds custs en ils cas d'abus ch'èn per il solit complexs, vegni recumandà a las vischnancas da consultar in giurist u in advocat ch'enconuscha il dretg da construcziun resp. da planisaziun.

En cas da dumondas davart quest mussavia ed en general en connex cun il tema «abus en ils fatgs da construcziun» porscha l'Uffizi per il svilup dal territori (UST) agid a las autoritads communalas. A la fin dal mussavia figureschan tranter auter infurmaziuns davart ulteriura litteratura sco er ina survista da las basas legalas respectivas.

Il mussavia serve a la segirezza giuridica ed a l'egualitad giuridica en connex cun il tractament d'edifizis e da stabiliments illegals en la pratica. D'ina vart duai vegnir rinforzada la vardaivladad da las personas responsablas en ils fatgs da construcziun, da l'autra vart duai vegnir fatg frunt en moda efficazia ad activitads da construcziun illegalas.

Per ademplir l'interess public da l'observanza dal dretg da construcziun e da planisaziun e per proceder en moda efficazia cunter edificis e stabiliments illegals pon las autoritads communalas – tut tenor quant lunsch che la procedura è gia progredida – revegnir a differentas mesiras da dretg administrativ resp. da polizia da construcziun e da dretg penal:

- | restabiler il stadi legal u excepziunalmain tolerar tal; (polizia da construcziun);
- | execuziun sfurzada ed execuziun d'uffizi; (polizia da construcziun);
- | procedura da multa; (dretg penal);
- | ulteriuras sancziuns penales.

Agid da lectura | Titels blaus èn agids d'orientaziun en il text. Da l'autra vart furman els la structura dal prospect faudà separà ch'è ina resumaziun e che serve sco promemoria p.ex. en il servetsch extern. Grazia al fatg ch'ils titels correspundan al prospect faudà, pon ils commembers da las autoritads chattar ed ordinar mesiras per il cas singul sco er gidar a realisar quellas.

Emprim diever dal mussavia | Avant che applitgar il mussavia vegni recumandà da consultar il register dal cuntegn, il schema da la procedura ed il prospect faudà separà.

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

1.1 Controlla da la construcziun e stop da construcziun

Annunzia da la controlla da la construcziun e stop da construcziun (superprovisoric) a bucca | En il rom da sia activitad da controlla ordinaria u sin basa da denunziadas da stadis formalmain e materialmain illegals tras terzs ordinescha l'autorità communal da construcziun cumpetenta ina controlla da la construcziun. Quai s'enter in'annunzia en scrit u a bucca. En il center da la controlla da la construcziun stat l'examinaziun, sche l'ovra da construcziun correspunda a la permissiun da construcziun sco er a tut ils plans (art. 60 al. 1 e 2 e 61 al. 1 OPTGR).

Sch'igl è da temair che l'intent da la controlla vegnia impedi sin fundament da l'annunzia, po ina controlla vegnir fatga er senza annunzia.

En cas urgents po l'autorità da construcziun, in commember da l'autorità da construcziun u il manader da l'uffizi da construcziun resp. il chanzlist communal disponer a bucca u en scrit da sistir immediatamain las lavurs da construcziun (stop da construcziun superprovisoric; art. 60 al. 4 OPTGR).

Conferma da la legalitad (al lieu) | Sche la controlla da la construcziun mussa ch'i n'han lieu naginas activitads da construcziun illegalas u che las mesiras da construcziun exequidas na dovran nagina permissiun da construcziun, conferma l'autorità da construcziun (resp. ils commembers da l'autorità preschents) al lieu la legalitad da las activitads da construcziun ed annullescha il stop da construcziun (superprovisoric).

Communicaziun da la disposiziun da sistir la construcziun | Sch'i vegn constatà – a chascun da la controlla da la construcziun resp. da la collaudaziun en il senn da l'art. 60 OPTGR – ch'i vegnan exequidas u ch'i èn gia vegnidas exequidas lavurs da construcziun senza permissiun da construcziun resp.

en divergenza da plans permess u da cundiziuns, communitgescha l'autorità da construcziun al patrun da construcziun ina disposiziun da sistir la construcziun cun inditgar ils meds legals. Sche la disposiziun da sistir la construcziun è vegnida communitgada en moda superprovisorica (a bucca u en scrit tras in commember da l'autorità da construcziun resp. tras il manader da l'uffizi da construcziun u tras il chanzlist communal), sto l'autorità da construcziun confermar la disposiziun e la communitgar al patrun da construcziun en scrit (transformaziun d'ina mesira superprovisorica en ina mesira preventiva).

La disposiziun da sistir la construcziun è ina mesira preventiva en il senn dals art. 5 e 29 LGA. Ella è dentant exequibla immediatamain; sch'i vegn prendi in med legal cunter la disposiziun, n'ha quai betg in effect suspensiv (art. 60 al. 5 OPTGR).

Adressats | Ils patruns da construcziun, ils proprietaris, ulteriurs autorisads sco er las personas che han l'incumbensa da projectar e da realisar projects da construcziun èn responsabels che las prescripziuns legalas vegnian observadas, ch'ils edifizis ed ils stabiliments construids correspundian als plans permess ed a la profilaziun sco er che las disposiziuns accessoricas vegnian observadas (art. 93 al. 1 LPTGR). Er manaders da construcziun u interpresas executivas pon pia esser adressats da las mesiras preventivas.

Sch'il patrun da construcziun n'è betg eruibel en il rom da la controlla da la construcziun, pon las infurmaziuns davart il proprietari vegnir dumandadas tar l'Uffizi dal register funsil. Ultra da quai poi er vegnir pretendi da l'interpresa executiva d'inditgar la persona ch'è responsabla per las intervenziuns (incumbensader / patrun da construcziun / proprietari).

Silsuenter pon il patrun da construcziun ed il proprietari (sche quels n'èn betg identics) medemamain vegnir integrads en la procedura; suenter ch'els han gì la pussaivladad da vegnir a pled, als sto vegnir communitgada la disposiziun da sistir la construcziun en scrit cun inditgar ils meds legals.

Supplica da prender posiziun e d'inoltrar ina dumonda da construcziun posteriura | Ensemen cun la disposiziun da sistir la construcziun supplitgescha l'autorità da construcziun il patrun da construcziun, il manader da construcziun / l'architect e/u l'interpresa executiva da prender posiziun en scrit entaifer in termin fixà (p.ex. 10 dis) davart ils fatgs resp. davart las lavurs da construcziun exequidas e d'inoltrar ina dumonda da construcziun posteriura (art. 60 al. 4 OPTGR).

Per garantir l'attenziun giuridica (art. 29 al. 2 Cst.) sto l'adressat survegnir la pussaivladad da prender invista dals documents che l'autorità da construcziun ha redigì a chaschun da la controlla da la construcziun al lieu (protocol, fotografias e.u.v.) e da s'exprimer davart quels sco er davart la sistida da la construcziun. Silsuenter inoltrescha il patrun da construcziun la dumonda da construcziun posteriura, agiuntond tut ils documents necessaris per la dumonda da construcziun (plans, skizzas, fotografias e.u.v.).

Sigillaziun ed autras mesiras repressivas | L'autorità da construcziun è autorisada da decretar tut las mesiras preventivas necessarias, er sche la OPTGR menziunescha explicitamain mo la sistida da las lavurs da construcziun (art. 60 al. 4 OPTGR; art. 5 LGA). La mesira prendida sto esser commensurada, q.v.d. adattada per cuntanscher la finamira prescritta. Ella sto esser necessaria en regard persunal, temporal e local per proteger ils interess publics legitims. Ed ella na dastga betg surpassar la dimensiun necessaria.

Sch'i vegn cuntrafatg ad ina disposiziun da sistir la construcziun, po l'autorità da construcziun pia sigillar u plumar preventivamain il plazzal

resp. ils locals (p.ex. sigillar ils conducts d'aua u d'electricità) u laschar rumir il plazzal (quai er superprovisoricamain, sch'in privel resulta dal retard). Plinavant vegnan en dumonda er autras mesiras tut tenor il cas singul, sco la sequestraziun d'objects movibels incl. il deposit separà da tals sin donn e cust da l'obligà, ina serrada dal manaschi u in scumond d'utilisaziun. Ils custs resultants pon vegnir adossads al disturbader conform al princip dal chaschunader (art. 96 al. 2 LPTGR). Per far valair questas mesiras repressivas directas po l'autorità da construcziun dumandar il sustegn necessari da la Polizia communal resp. da la Polizia chantunala (art. 357 CPP ed art. 4 LitCPP).

Procedura applitgbla | Cumpetent per decretar mesiras preventivas è il manader da l'autorità da construcziun u in commember che quel ha designà (art. 5 al. 2 LGA). Mo en cas fitg urgents dastga er in auter commember, il manader da l'uffizi da construcziun u il chanzlist communal disponer talas mesiras (art. 60 al. 4 OPTGR). Mesiras preventivas ston vegnir communitgadas en scrit, uschia che mesiras pronunziadas en moda superprovisorica u l'emprim mo a bucca ston vegnir communitgads immediatamain en scrit (art. 23 al. 1 LGA).

Avant che decretar mesiras preventivas ston ils pertutgads survegnir la pussaivladad da prender posiziun (art. 16 LGA). Mo excepziunalmain dastgi vegnir desistì da l'audiziun, sch'in privel resulta dal retard (en il rom da mesiras superprovisoricas). En in tal cas sto l'audiziun dentant vegnir prendida suenter uschè svelt sco pussaivel, e la mesira superprovisorica sto vegnir transformada en ina mesira preventiva.

Contestaziun da mesiras preventivas | Mesiras preventivas ston vegnir munidas cun in termin per meds legals e pon vegnir contestadas entaifer 10 dis tar la Dretgira administrativa (en moda restrenschida) (art. 52 al. 2 LGA), nun che la vischnanca haja previs en la lescha communal da construcziun la pussaivladad da contestar las mesiras previsas davant ina istanza da recurs u da protesta.

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

1.2 Giudicament da la legalitad e da l'illegalitad

Basas da giudicament | Sche las indicaziuns ed ils documents da la persona tadlada bastan per in giudicament material da l'ovra da construcziun e sche las pretensiuns formalas envers ina dumonda da construcziun posteriura èn ademplidas, furma quai la basa per examinar la legalitad dal project. Vitiers vegnan ils documents redigids a chaschun da la controlla da la construcziun sco er ils documents uffizials che stattan a disposiziun a l'autorità d'examinaziun (p.ex. datas da la mesiraziun uffiziala, datas da la geoinformaziun, stimaziuns uffizialas).

Sch'ils documents inoltrads èn incumplets u han mancanzas materialas evidentas, vegn il patrun da construcziun supplitgà da cumplettar quels. Sch'in giudicament suffizient da las ovras da construcziun realisadas n'è la finala betg pussaivel, pon ils documents necessaris per decider la dumonda da construcziun vegnir redigids da l'autorità da construcziun u da terzs spezialisads (p.ex. biro da planisaziun) sin donn e cust dal disturbader, suenter che quel è vegnì infurmà en chausa (art. 96 al. 1 LPTGR ed art. 60 al. 1 e 3 OPTGR).

Legalitad formala | Sch'i vegn constatà che las lavurs da construcziun exequidas n'èn betg suttamessas a l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun e pon vegnir permessas senza stuir pretendere ulteriurs documents (p.ex. sche las premissas per la procedura simplifitgada per la permissiun da construcziun tenor ils art. 50 ss. OPTGR èn ademplidas), conferma l'autorità da construcziun la legalitad da las lavurs da construcziun e decretescha eventualmain ina permissiun da construcziun correspondent. Sch'igl era vegnida decretada l'emprim ina disposiziun da sistir la construcziun, vegn quella abolida tras l'autorità da construcziun.

Illegalitad formala | Sche las lavurs da construcziun exequidas èn suttamessas a la procedura ordinaria per la permissiun da construcziun (art. 41 ss. OPTGR), constatescha l'autorità da construcziun lur illegalitad formala e supplitgescha il patrun da construcziun d'inoltrar entaifer in tschert termin (p.ex. 30 dis) ina dumonda da construcziun posteriura ed eventualmain (en cas d'ina illegalitad materiala evidenta) da restabiler voluntarmain il stadi legal.

Supplica da restabiler voluntarmain il stadi legal | La supplica da restabiler voluntarmain il stadi legal è inditgada, sch'igl è – sin basa d'ina clera situaziun dal dretg e dals fatgs – cler che las lavurs da construcziun exequidas èn incumpatiblas cun la legislaziun vertenta e ch'ellas na pon evidentamain betg vegnir permessas posteriuramain. In tal proceder po gidar a restabiler svelto il stadi legal ed uschia ad evitar custs nunnecessaris da procedura resp. d'advocat. Sch'il patrun da construcziun restabilescha puspè il stadi legal, poi vegnir desisti da far ina procedura da restabiliment.

Davart il gener, la dimensiun e l'urari dal restabiliment po la vischnanca far ina cunvegna da restabiliment cun ils privats. En quest cas sto l'execuziun d'uffizi da la vischnanca en cas da nunobservanza vegnir integrada en la cunvegna.

Eventualmain po l'autorità da construcziun tuttina introducir ina procedura da multa, perquai ch'igl è per regla avant maun ina violaziun dal dretg da construcziun formal, er sch'il stadi legal vegn restabili voluntarmain (art. 86 al. 1 LPTGR: edifizis e stabiliments dastgan vegnir construids mo cun ina permissiun en scrit). In cumportament cooperativ sto dentant vegnir resguardà en il rom da la fixaziun dal chasti.

1.3 Dumonda da construcziun posteriura

Pretensiuns envers dumondas da construcziun posteriuras | Dumondas da construcziun posteriuras ston cuntegnair tant ils plans dal stadi oriund sco er ils plans dal project cun il stadi actual e cumpigliar tut ils ulteriurs documents e tut las ulteriuras cumprovas ch'èn d'aggiuntar ad ina dumonda da construcziun (art. 42 al. 2 OPTGR). Ils edifizis e stabiliments realisads senza permissiun da construcziun ston vegnir marcads cleramain e descrits detagliadamain.

Plinavant ston dumondas da construcziun vegnir complettadas cun eventualas dumondas necessarias per permissiuns supplementaras (p.ex. dumonda da runcar). Il termin che vegn concedì da l'autorità da construcziun per inoltrar ina dumonda da construcziun posteriura (per regla 30 dis) po vegnir prolungà adequatamain sin basa d'ina dumonda motivada.

Registraziun cumpensatorica da las lavurs da construcziun exequidas | En cas ch'il patrun da construcziun n'ademplescha betg la supplica d'inoltrar ina dumonda da construcziun posteriura, al poi vegnir smanatschà ch'ils documents da la dumonda da construcziun vegnian elavurads sin ses custs tras l'autorità da construcziun u tras in terz (per regla architect / planisader) en il rom d'ina inspeziun al lieu che sto anc vegnir ordinada (art. 96 al. 1 e 2 LPTGR) (registraziun cumpensatorica da las lavurs da construcziun exequidas).

La disposiziun da l'elavuraziun cumpensatorica dals documents da la dumonda da construcziun sin donn e cust dal patrun da construcziun sco er l'ordinaziun d'ina inspeziun al lieu èn ordinaziuns proceduralas en il senn da l'art. 5 al. 1 LGA. Ils custs che resultan qua tras ston vegnir mess a quint ensemen cun la decisiun da construcziun en la procedura per ina permissiun da construcziun posteriura (art. 96 al. 1 LPTGR).

Obligaziun dal pertutgà da cooperar e da tolerar | Durant l'inspeziun al lieu, ch'è vegnida fixada ed ordinada ordavant, eruescha in represchentant da l'autorità da construcziun, eventualmain ensemen cun in terz spezialisà (architect / planisader), las lavurs da construcziun exequidas senza permissiun da construcziun. Sch'il patrun da construcziun avess d'impedir lur preschientscha a l'inspeziun al lieu e/u l'access al bain immobigliar en dumonda, po l'autorità da construcziun far valair l'access cun decretar ina disposiziun preventiva (cumond da tolerar). En quest connex vegn incumbensà il pertutgà da render accessibel l'edifizis ad in tschert termin. En cas da resistenza poi vegnir smanatschà ch'il cumond da tolerar vegnia fatg valair cun l'execuziun directa (p.ex. dar ora las clav, avrir la porta-chasa cun forza, preschentaziun).

Ils pertutgads èn obligads da cooperar a la constataziun dals fatgs (art. 11 al. 2 LGA). Sch'ellas refusan da cooperar, po ina decisiun vegnir prendida a disfavur da quella partida che vuleva deducir dretgs dals fatgs ch'èn restads nuncumprovads¹.

En il rom da la registraziun cumpensatorica da las lavurs da construcziun exequidas stoi vegnir guardà che tut ils fatgs decisivs per la decisiun da construcziun vegnian registrads detagliadamain e descrits en il protocol da l'inspeziun al lieu. Ensemen cun ulteriurs documents appartegnents (plans, fotografias e.u.v.) sto il protocol lura vegnir suttamess al patrun da construcziun per laschar prender posiziun. A medem temp vegn il patrun da construcziun infurmà ch'i vegnia pronunziada ina decisiun da construcziun posteriura sin basa dals resultats da l'inspeziun al lieu.

¹ SDA R 07 36 dals 5 da fanadur 2007, cons. 3d

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

1.4 Realisar ina procedura per ina permissiun da construcziun posteriura

Introducziun da la procedura e publicaziun da la dumonda da construcziun posteriura | L'autorità da construcziun introducescha la procedura necessaria per la permissiun da construcziun (procedura EOZ e/u EEZ) cun publicgar la dumonda da construcziun posteriura en l'organ da publicaziun uffizial (Fegl uffizial communal e – per EOZ – Fegl uffizial chantunal) e cun exponer las actas da la dumonda da construcziun per l'invista publica. Dumondas per permissiuns supplementaras (dumonda da runcar, dumonda d'allontanar chagliom e.u.v.) vegnan publicgadas ed exponidas ensemen cun la dumonda da construcziun posteriura (art. 45 al. 2 OPTGR). Er en la procedura per ina permissiun da construcziun posteriura ston vegnir resguardadas las cumpetenzas per permissiuns EEZ ed EOZ (art. 87 LPTGR) sco er las disposiziuns concernent la coordinaziun da las proceduras (art. 88 LPTGR).

Dretg applitgabel | La legalità materiala d'in edifizii, d'in stabiliment u d'ina midada d'utilisaziun che vegn realisada senza permissiun da construcziun sto da princip vegnir giuditgada sin basa dal dretg ch'era en vigur il mument da la realisaziun. Excepziunalmain, q.v.d. sch'il dretg decisiv il mument dal giudicament dal project è pli miaivel per il pertutgà, ston vegnir applitgà quest dretg (lex mitior). Uschia poi vegnir tegnì quint adequatamain da las midadas da dretg ch'èn resultadas tranter la realisaziun / terminaziun da las activitads da construcziun a favur dal pertutgà.

Conceder la permissiun da construcziun posteriura | Sch'il resultat da la controlla è positiv, vegnan las mesiras da construcziun respectivas, incl. eventualas permissiuns supplementaras necessarias, permissas posteriuramain.

Decisiun da construcziun negativa | Sch'in project da construcziun è materialmain illegal e betg abel da survegnir ina permissiun, vegn quai constatà da l'autorità d'examinaziun en ina decisiun da construcziun negativa (en cas da proceduras EEZ: autorità da construcziun; en cas da proceduras EOZ: UST, nun che l'autorità da construcziun refusia da sai anora il project EOZ tenor l'art. 87 al. 3 LPTGR) (art. 46 al. 1 ed art. 49 al. 1 OPTGR).

Avant la comunicaziun da la decisiun e per garantir l'attenziun giuridica (art. 29 al. 2 Cst.) dat l'istanza da decisiun als pertutgads la pussaivladad da prender posiziun entaifer in termin adequat e prolungabel (p.ex. 10 dis), sch'els n'han fin lura betg anc gì questa occasiun.

Decisiuns EEZ negativas ston vegnir motivadas (art. 46 al. 2 OPTGR). Decisiuns EOZ negativas pon vegnir communitgadas per entant cun ina motivaziun curta, observond las prescripziuns da l'art. 49a OPTGR. Sin dumonda ston dentant er ellas vegnir motivadas pli tard cumpletamain. L'obligaziun da motivaziun è il resultat da l'attenziun giuridica (art. 29 al. 2 Cst. ed art. 22 LGA). Ella correspunda a las pretensiuns, sch'ils pertutgads survegnan qua tras l'occurasiun da giuditgar l'impurtanza da la decisiun e da far recurs cunter ella tar ina istanza superiura en enconuschientscha cumplaina da las circumstanzas. En quest connex sto l'autorità s'exprimer davart ils puncts ch'èn stads essenzials per la decisiun e s'occupar commensuradamain dals arguments dals pertutgads².

Excepziun: disposiziun da constataziun | Sche permissiuns da construcziun gia concedidas u disposiziuns accessoricas (cundiziuns e pretensiuns)

² En quest connex SDA R 09 46 dals 27 d'avust 2009, cons. 2b

vegnan violadas evidentamain, èsi eventualmain giustifitgà da decretar ina disposiziun da constataziun empè d'ina decisiun da construcziun posteriura. En la disposiziun da constataziun vegn constatada l'illegalitad d'ina utilisaziun, d'in edifiziu u d'in stabiliment.³

Cumposiziun da la decisiun | La decisiun da construcziun è dividida en trais parts e cuntegna «constataziuns» davart ils fatgs, «consideraziuns» giuridicas sco er il «dispositiv da la decisiun».

En las «constataziuns» ston ils fatgs relevants per la decisiun vegnir explitgads da maniera uschè cumpletta ed expressiva sco pussaivel. Quai cun preschentar al cumenzament detagliadamain la situaziun da partenza, l'andament da la procedura, il project da construcziun sco er sia motivaziun.

En las «consideraziuns» stoi silsunter vegnir controllà, sch'il project da construcziun correspunda a las prescripziuns giuridicas respectivas areguard las zonas, areguard la construcziun ed areguard la planisaziun dal territori (incl. eventualas prescripziuns dal plan da quartier u d'areal). En cas da surpassaments da las reglas stoi vegnir preschentà en moda suandabla e chapavla, tge normas giuridicas ch'èn vegnidas violadas e pertge che la dumonda da construcziun na po – en detagl – eventualmain betg vegnir permessa.

Sch'il resultat da la controlla è negativ, vegn refusada la dumonda da construcziun posteriura en il «dispositiv da la decisiun» cun adossar ils custs a l'obligà (e cun inditgar ils meds legals). Plinavant vegni rendì attent en il dispositiv che l'autoritad da construcziun stoppia introducir ina procedura per restabilir il stadi legal ed ina procedura da

multa, suenter che la decisiun da construcziun negativa è entrada en vigur legala (art. 94 LPTGR en cumbinaziun cun l'art. 61 al. 3 OPTGR sco er art. 95 LPTGR).

Cumbinaziun da procedura da restabiliment e da procedura per ina permissiun da construcziun posteriura | Sche la situaziun dals fatgs e dal dretg è clera, sche la violaziun da prescripziuns materialas è evidenta e sch'igl è cler da bel principi, ch'ina permissiun da construcziun na po betg vegnir concedida posteriuramain, po – per motivs da l'economia dal process – la procedura per ina permissiun da construcziun posteriura vegnir cumbinada cun la procedura da restabiliment, ed i po vegnir prendida in'unica decisiun da construcziun e da restabiliment. Uschenavant che las disposiziuns da la procedura da multa (guardar chapitel 4) vegnan ultra da quai observadas en la medema procedura, po er vegnir pronunziada ina multa en la medema decisiun⁴.

³ P.ex. SDA R 18 90 dal 1. d'october 2020. En questa sentenza ha l'istanza precedentia constatà – en il rom d'ina disposiziun da constataziun – l'illegalitad d'ina utilisaziun inconforma a la zona (locaziun d'abitaziuns en la zona da mastergn a personas che na fan betg part dal manaschi). Tenor l'avis da la Dretgira administrativa è quest proceder correct (cons. 3.6). La sentenza da la Dretgira administrativa na duess dentant betg avair la consequenza che permissiuns da construcziun posteriuras vegnian remplazzadas tras disposiziuns da constataziun, a) cunquai ch'ina disposiziun da constataziun implitgescha la refusa d'ina dumonda da construcziun posteriura e b) perquai ch'i ston tuttina vegnir observads tut ils pass da la procedura per ina permissiun da construcziun posteriura.

⁴ En quest connex SDA R 13 227 dal 1. da fanadur 2014, cons. 4c/e

2. Restabilir il stadi legal u tolerar (exceptziun)

2.1 Dretg sin restabiliment e surannaziun⁵ (EEZ ed EOZ)

Cumpetenzas | Stadis materialmain illegals ston vegnir eliminads sin ordinaziun da l'autorità da construcziun, e quai independentamain dal fatg, sch'igl è vegnida fatga ina procedura da multa pervia dal stadi illegal ch'è vegnì chaschunà (art. 94 al. 1 LPTGR). Per eliminar stadis illegals entaifer ed ordaifer la zona da construcziun è responsabla l'autorità communal da construcziun. Sche quella resta inactiva areguard edifizis illegals ordaifer las zonas da construcziun malgrà la supplica correspudenta dal chantun, prenda il UST sco autorità EOZ las mesiras necessarias per restabilir il stadi legal (art. 94 al. 2 LPTGR).

Termins da surannaziun entaifer la zona da construcziun (EEZ) | La cumpetenza da l'autorità da construcziun d'ordinar il restabiliment dal stadi legal (p.ex. disfatga u disfatga parziala d'in edifizis) surannescha entaifer la zona da construcziun per motivs da la segirezza giuridica e per motivs pratics (difficultads da sclerir las relaziuns effectivas e giuridicas pervia dal decurs dal temp) da princip 30 onns suenter che l'edifizis u il stabiliment illegal – ubain ina part da tal – è costruì a fin. Sch'il temp da surannaziun da 30 onns è passà, scroda il dretg da l'autorità da construcziun da pretender ch'il stadi legal vegnia restabilì. Pervia da quai èsi per regla obsolet d'introducì ina procedura da restabiliment.

Il temp da surannaziun na vala però betg en mintga cas. Per motivs da la protecziun da la confidenza poi exceptziunalmain esser giustifitgà d'approvar gia pli baud la surannaziun dal dretg da restabiliment da las autoritàs, sche las autoritàs han tolerà l'edifizis avant sur onns, schebain ch'ellas enconuschevan l'illegalità u l'avessan stuì enconuscher, sch'ellas avessan agì cun la premura duida. Far valair quai po però mo, tgi che ha sez agì da buna fai, q.v.d. ha supponì ed ha dastgà supponer – applitgond la

premura pretendibla – che l'edifizis ch'el ha costruì saja legal resp. correspundia a la permissiun da construcziun.

Il temp da surannaziun da 30 onns na vala betg, sch'il pertutgà ha gidà en moda giuridicamain abusiva – per exempel cun indicaziuns faussas davart sias activitads da construcziun – ch'il stadi illegal n'è durant in lung temp betg vegnì percepi da las autoritàs.

Il restabiliment è ultra da quai anc pussaivel suenter 30 onns, sch'el para dad esser necessari per proteger bains polizials (segirezza e sanadad da persunas) u or d'auters interess publics stringents (p.ex. disturbi dal maletg dal lieu, da la cuntrada u da l'ambient).

En il cas singul cumenza il temp da surannaziun a curre, cur che l'edifizis u il stabiliment dispitaivel è terminà. Sch'in edifizis – bain savend ch'el è illegal – vegn midà u engrondì cuntinuadamain senza permissiun da construcziun, na po il proprietari dal bain immobigliar u il patrun da construcziun betg sa basar sin il temp da surannaziun da 30 onns per restabilir il stadi legal che vegn etablì tras l'emprim causal illegal⁶.

Il stadi illegal resta | Edifizis e stabiliments ch'èn vegnids costruìs illegalmain restan illegals, er sch'il dretg sin restabiliment è surannà. En quest regard exista mo ina garanzia dal possess reducida (guardar las explicaziuns sut «Tractament d'edifizis e da stabiliments tolerads [garanzia dal possess reducida]»).

Termins da surannaziun ordaifer la zona da construcziun | Ordaifer la zona da construcziun n'existan nagins termins da surannaziun per edifizis

⁵ La terminologia dal Tribunal federal n'è betg unitara. Per part vegni discurre da «peremziun» (cf. Tribunal federal 1C_469/2019).

⁶ En quest connex DTF 136 III 359, cons. 6, DTF 132 II 21, Tribunal federal 1C_726/2013 dals 24 da november 2014, cons. 4, Tribunal federal 1C_254/2016 dals 24 da december 2016, cons. 7, DTF 1C_171/2017 dals 3 d'october 2017

2.2 Principi en connex cun il restabiliment dal stadi legal

e per stabiliments construids u midads illegalmain. L'allontanament d'edifizis illegals serva là a far valair il princip fundamental da la planisaziun dal territori da separar il territori da construcziun dal territori betg surbajegiabel (scumond da construir ordaifer la zona da construcziun). Il territori betg surbajegiabel duai vegnir tegnì liber da tut ils edifizis betg agriculs e da tut ils edifizis betg dependents dal lieu. Questa finamira vegniss impedida, sch'ils edifizis illegals ordaifer la zona da construcziun na vegnissan betg allontanads, mabain tolerads per in temp illimità. Uschia sa differenziescha la situaziun dals interess considerablamain da la situaziun entaifer la zona da construcziun, nua ch'igl è da princip admiss da construir.

Sin basa da questas ponderaziuns ha il Tribunal federal decidì ch'i saja giustifitgà d'applitgar differentas regulaziuns da surannaziun entaifer ed ordaifer la zona da construcziun. Da situaziuns spezialas da la protecciun da la confidenza possia vegnir tegnì quint en il cas singul cun agid da soluziuns fatgas sin mesira. Da la situaziun ch'il patrun da construcziun ha agì da buna fai e dal fatg che l'autorità da construcziun ha stgaffì (excepziunalmain) in causal da confidenza, perquai ch'ella n'è betg intervegnida durant blers onns, poi vegnir tegnì quint cun fixar in termin da restabiliment pli lung, p.ex. fin che las investiziuns fatgas èn amortisadas u per dar temp a las interpresas da chattar in nov areal da manaschi en la zona da mastergn. Eventualmain po er vegnir concedida ina indemnisaziun per investiziuns fatgas da buna fai, ma daventadas inutilas. Resultats nuncunvegents pon la finala vegnir eliminads cun adattar il plan da zonas.⁷

Necessidad e commensurabladad | Sche edifizis e stabiliments na pon betg vegnir permiss posteriuramain pervia d'illegalitads materialas, na resulta da quai betg en mintga cas ch'els ston vegnir disfatgs (art. 94 al. 4 LPTGR). Las mesiras da restabiliment èn admissas mo, sch'ellas paran necessarias e commensuradas.

La «*necessidad*» dal restabiliment resulta dal princip da la legalità resp. da l'interess public che las prescripziuns da zona resp. da construcziun violadas vegnian observadas. La «*commensurabladad*» en il senn dal scumond d'exageraziun vul percenter dir che l'intervenziun per restabilir il stadi legal sto esser adattada e necessaria e ch'ella sto pudair vegnir pretendida dal pertutgà en vista a la grevezza da la restricziun dals dretgs fundamentals. L'intervenziun na dastga betg ir pli lunsch che quai ch'igl è necessari tenor l'intent. Cun auters plets sto vegnir tschernì il med il pli miaivel per cuntanscher il stadi legal. Il medem mument sto quest med star en ina relaziun commensurada cun la finamira d'observar las prescripziuns da zona resp. da construcziun che vegn persequitada cun la disfatga. Perquai ch'igl exista en general in interess public impurtant che l'urden dal dretg da construcziun vegnia observà, n'èn strusch imaginabels cas, nua che edifizis illegals gaudan ina garanzia dal possess, malgrà ch'els divergeschan considerablamain da las prescripziuns da construcziun. L'interess dal patrun da construcziun da proteger las investiziuns fatgas ha en mintga cas da princip mo ina pitschna impurtanza⁸.

⁷ Tribunal federal 1C_469/2019 e 1C_483/2019 dals 28 d'avrigl 2021, cons. 4 ss.; publicaziun previsa.

⁸ Uschia ha il Tribunal federal resguardà ina perdita da 2 milliuns francs plus custs da disfatga e da restabiliment sco betg predominanta en cas d'ina violaziun gravanta dal dretg da construcziun: DTF 111 Ib 224 s., cons. 6 b; SDA 04 48 dals 15 da mars 2005, cons. 3.d; SDA R 13 227 dal 1. da fanadur 2014, cons. 4.d.bb

Restabilir il stadi legal u tolerar (exceptiun)

Tscherna dal med il pli miaivel e consideraziun dals interess | Resguardond ils princips giuridics generals dal dretg public (basa legala, interess public, princip da commensurabladad, prescripziun da l'egualitad giuridica, buna fai) sto l'autorità da construcziun decider, tge mesiras repressivas (disfatga totala, disfatga parziala, scumond d'utilisaziun e.u.v.) ch'èn necessarias per restabilir il stadi legal, ed ella dastga mintgamai tscherner mo il med il pli miaivel. Lura sto l'autorità da construcziun considerar ils interess publics e privats, sco en spezial l'interess public da far valair il restabiliment da l'urden giuridic e l'interess privat (economic) da mantegnair il stadi illegal. L'interess public d'observar las disposiziuns da construcziun e d'impedir da maniera consequenta edifizis che violeschan l'urden da construcziun sto vegnir classificatà qua en general sco grond. En il rom dals princips en dumonda ha l'autorità da construcziun ina libertad da decider relativamain gronda⁹.

Premissas per ina disposiziun da toleranza | Sche l'autorità cumpetenta sto – per motivs da la commensurabladad u da la protecziun da la confidenza – desister cumpletmain u per part d'ordinar mesiras da restabiliment, decretescha ella ina disposiziun ch'il stadi illegal vegnia tolerà (disposiziun da toleranza, art. 94 al. 4 LPTGR). La decretaziun d'ina disposiziun da toleranza formala s'impona oravant tut tegnend quint d'eventuals vischins u denunziants ch'èn pertutgads dal fatg ch'il stadi illegal vegn tolerà e che han in interess degn da protecziun da sa defender cunter quel stadi er davant dretgira.

Disposiziuns da toleranza vegnan per exempel en dumonda, sche:

- | la divergenza da las prescripziuns da construcziun è minimala e l'interess public u privat pertutgà na giustifitgescha betg il donn che resulta per il patrun da construcziun tras la disfatga. En quest connex stoi vegnir resguardà che projects EOZ senza permissiun da construcziun cuntrafan al princip fundamental da la separaziun tranter territori da construcziun e territori betg surbajegiabel e che l'interess public che resulta da quest princip sto vegnir valità sco fitg grond e betg mo sco minimal¹⁰.
- | l'autorità da construcziun cumpetenta aveva enconuschientscha dal stadi illegal (quai che na po betg vegnir premiss en cas da vastas vischnancas muntagnardas cun gronds territoris), ha tolerà quest stadi senza cuntradiziun durant in lung temp (p.ex. durant passa 20 onns) ed il pertutgà ha prendì – sin basa da quai – disposiziuns da buna fai che n'èn betg reversiblas senza donn (per el u per l'ambient)¹¹.
- | il pertutgà ha supponì en buna fai ch'el haja il dretg da realisar la construcziun, u l'autorità cumpetenta ha dà – en ina situaziun concreta – infurmaziuns al pertutgà (patrun da construcziun, architect) ed il pertutgà, ch'era en buna fai, n'ha betg pudì vesair senz'auter che questas infurmaziuns n'èn betg correctas resp. ha fatg – sin basa da talas – lavurs irreversiblas e l'urden giuridic respectiv n'è betg vegnì midà en moda essenziala dapi lura.
- | la disfatga d'in edifizis costruì en moda illegala chaschunass ina largia architectonica betg giavischada ed il maletg dal lieu e da la cuntrada vegniss disturbà massivamain tras quai (dent mancant).

⁹ SDA R 04 48 dals 15 da mars 2005, cons. 3 ss.; en detagl WIPF, p. 184 ss.; SDA R 18 92 dals 21 d'avrigl 2020, cons. 4.3.3; DTF 136 III 356, cons. 6. Il schema d'examinaziun è cuntegnì en moda survesaivla en la giurisdicziun la pli nova sut SDA R 18 92 dals 21 d'avrigl 2020, cons. 4.3.1. ss., e sut SDA 18 91 dals 21 d'avrigl 2021, cons. 4.2 ss.

¹⁰ Tribunal federal 1C_555/2013 dals 18 da mars 2014, cons. 8.3; SDA R 18 92 dals 21 d'avrigl 2020, cons. 4.3.3

¹¹ En 1C_205/2019 dals 21 da favrer 2020, cons. 4.1 f., ha il Tribunal federal menziunà danovamain ch'ina basa da confidenza na resulta betg mo, perquai ch'ina vischnanca aveva già dapi onns enconuschientscha d'in stadi da construcziun illegal. Anzi, necessaria è er la buna fai dal patrun da construcziun. La buna fai sto dentant vegnir refusada cleramain, sch'i vegnan fatgas midadas d'utilisaziun u da construcziun, da las qualas ins stuess savair ch'ellas èn inadmissiblas senza permissiun da construcziun.

Ina garanzia uffiziala stgaffescha mo ina basa da confidenza, sch'i sa tracta d'ina infurmaziun senza resalvas che sa referescha ad ina fatschenta concreta e ch'è vegnida decretada da l'autorità competenta. Questa infurmaziun uffiziala sto ultra da quai esser causala per ina disposiziun dischavantagiusa d'in privat, e la disposiziun n'è betg pli reversibla¹².

Ina confidenza degna da protecziun è en mintga cas avant maun mo, sch'il patrun da construcziun ha agì cun la premura e cun l'attenziun che pon vegnir pretendidas dad el tenor las circumstanzas. Sco princip sto valair en quest connex ch'il patrun da construcziun sto s'occupar sez da l'admissibilità da ses agir. In eventual successur legal sto sa laschar metter a quint la mala fai da ses antecessur, sch'el acquista l'object.

Er sche las premissas da la protecziun da la confidenza èn ademplidas, pon interess publics predominants (p.ex. l'interess da far valair la segirezza giuridica materiala, il princip da la separaziun tranter zonas da construcziun e zonas betg surbajegiablas, il princip dal tractament egal, la segirezza giuridica e.u.v.) s'opponer a l'appel a la buna fai. La finala èsi er en tals cas chausa da l'autorità da decisiun d'eruir tut ils interess relevants per la decisiun e d'als considerar resp. da preschentar la consideraziun dals interess en moda chapavla e clera en la motivaziun da sia decisiun¹³.

Tractament d'edifizis e da stabiliments tolerads (garanzia dal possess reducida) | Edifizis e stabiliments tolerads pervia da la buna fai u per motivs da la commensurabilità restan illegals. Perquai che edificis e stabiliments illegals na gaudan nagina garanzia dal possess actual, dastgan lavurs da mantegniment vegnir fatgas vi da quests objects mo per l'intent vertent ch'è resultà legalmain u ch'è vegnì permess. Percunter n'exista nagin dretg da midar per part, d'engrondir u schizunt da disfar e da reconstruir quests edificis¹⁴. Per edificis e per stabiliments tolerads permetta il Tribunal federal mo lavurs da mantegniment che na dovran nagina permissiun¹⁵.

En il rom da las mesiras da mantegniment admissiblas dastgan tals edificis e stabiliments sin il pli vegnir tgirads e reparads. Tar questas lavurs da mantegniment tutgan per exempel mesiras preventivas per evitar donns, sco il remplazzament da singulas parts defectas u pitschnas reparaturas. Sut reparaturas ston vegnir chapidas mesiras per eliminar mancanzas u per reparar donns ch'èn vegnids chaschunads da l'isada, da la vegliadetgna u d'influenzas da l'aura (p.ex. remplazzament da singulas paraids, lavurs da mantegniment).

Tras in'ordinaziun en la disposiziun da toleranza po l'autorità da construcziun decretar che questa «garanzia dal possess limitada» per edificis e per stabiliments entaifer la zona da construcziun tenor l'art. 90 al. 2 LPTGR e per tals ordaifer la zona da construcziun tenor l'art. 44 al. 1 lit. c OPT vegnia remartgada en il register funsil (art. 145a LtCCS).

¹² SDA R 19 89 dals 21 d'avrigl 2020, cons. 5.2.1: Ina permissiun supplementara dal UNA da durada limitada – che n'è betg l'autorità competenta per decisiuns EOZ – na vala betg sco basa da confidenza (cons. 5.2.3); er ina permissiun EOZ tras in'autorità communal en la procedura simplifitgada na basta betg sco basa da confidenza, sch'i duvrass il consentiment dal UST en la procedura ordinaria (Tribunal federal 1C_469/2019 dals 28 d'avrigl 2021 sco er 1C_655/2015 et al. dals 16 da november 2016, cons. 2.3).

¹³ Art. 29 e 36 Cst.; art. 22 LGA; SDA R 04 48 dals 15 da mars 2005, cons. 2

¹⁴ Tribunal federal 1A.17/2004 dals 19 da matg 2004, cons. 2.2.7

¹⁵ Tribunal federal 1C_49/2019 dals 11 da november 2019, cons. 5; Tribunal federal 1C_558/2018 dals 9 da fanadur 2019, cons. 4.3; Tribunal federal 1C_486/2015 dals 24 da matg 2016, cons. 3.3.3; Tribunal federal 1C_469/2019 ed 1C_483/2019 dals 28 d'avrigl 2021, cons. 5.4

Restabilir il stadi legal u tolerar (exceptiun)

2.3 Cas speziels

Renatiralisaziun delicata | Sch'i sa mussa che las lavurs da renatiralisaziun necessarias èn delicatas (p.ex. la disfatga d'edifizis e da stabiliments betg permess donnegiass auters edificis (u parts da tals), l'object è spezialmain degn da vegnir protegì u influenzescha il maletg dal lieu, la renatiralisaziun influenzescha la statica d'in edificis e pretendess pervia da quai mesiras spezialas e.u.v.), po il patrun da construcziun vegnir obligà en il rom da la procedura da restabiliment d'inoltrar a l'autorità da construcziun ils plans per il project da renatiralisaziun (cun tut ils documents d'ina dumonda da construcziun). Sch'el na fa betg quai, po l'autorità da construcziun incumbensar terz spezialisads d'elavurar ils plans da renatiralisaziun sin donn e cust da l'obligà (art. 96 al. 2 LPTGR).

En il rom da la disposiziun da restabiliment poi ultra da quai vegnir ordinà ch'il restabiliment dal stadi legal stoppia vegnir accompagnà da personas spezialisadas (p.ex. accompagnament ecologic da construcziun [AEC], cusseglader da construcziun e.u.v.).

Edifici che po vegnir permess en ina furma redimensiunada | Sch'in edificis u in stabiliment illegal pudess vegnir permess, sch'el avess in'otra furma (reducida), fiss l'ordinaziun immediata d'ina disfatga cumpletta ina mesira betg commensurada. En in tal cas stoi vegnir fixà in termin, per ch'il patrun da construcziun possa inoltrar ina dumonda da permetter in project reducì, avant ch'i vegn ordinà da disfar l'edifici che na po betg vegnir permess. Plinavant sto la disposiziun da restabiliment cuntegnair la mesira che sto vegnir prendida per reducir l'edifici illegal al stadi che po vegnir permess¹⁶.

Reconstrucziun d'in edificis disfatg | Sch'in edificis u in stabiliment è vegnì disfatg en moda inadmissibla, consista il restabiliment dal stadi legal d'ina reconstrucziun da l'object, sche quai

vegn purtà d'in interess public sufficient e sche quai correspunda al princip da commensurabilitad. Ina reconstrucziun dastgass vegnir en dumonda, sche la disfatga exequida disturba la siluetta d'in maletg dal lieu protegì u ina lingia da chasas istoricas. En cas d'objects protegids ch'èn vegnids disfatgs, sto ina reconstrucziun vegnir examinada sut aspects da la tgira da monuments e po – tut tenor las circumstanzas – sa mussar sco betg pli pussaivla resp. raschunaivla. Lura sa tschenta dentant la dumonda da l'incassament da gudogns potenzials, sch'i pudess vegnir realisà in auter edificis empè da l'object protegì (realisaziun efectiva n'è betg necessaria). Ultra da quai pudess vegnir tratga en consideraziun ina denunzia penala pervia da donn material¹⁷.

En cas d'ina reconstrucziun han aspects finansials ina impurtanza speziala per il proprietari d'in bain immobigliar, perquai che la persona ch'è responsabla per la disfatga vegn eventualmain sfurzada (indirectamain) da garantir ina finanziaziun estra¹⁸. Tenor la giurisdicziun dal Tribunal federal ston ils aspects finansials privats però vegnir resguardads en il rom d'ina consideraziun dals interess, cur che l'adequatezza dal restabiliment vegn giuditgada. A ponderaziuns economicas na dastgi però betg vegnir dada ina paisa speziala, perquai ch'i vegnissan uschiglio protegidas cuntravenziuns gravantas ed uschia indeblì il dretg da construcziun en moda betg commensurada resp. relativadas fermamain permissiuns da construcziun cun vigur legala¹⁹.

La dumonda, sche l'obligà ha in summa ils meds finansials suffizients per realisar las mesiras da restabiliment u sch'el sto l'emprim procurar tals, na po pervia da quai betg esser in criteri decisiv per giuditgar ina mesira. Sch'ina disposiziun da restabiliment na vegn betg observada (p.ex. perquai ch'ils meds finansials mancan), ha la vischnanca – en il rom da l'execuziun – malgrà tut in dretg da pegn legal per ils custs pajads ordavant²⁰. Al proprietari dastgan dentant vegnir adossads mo ils custs necessaris e commensurads.

¹⁶ Tribunal federal 1C_555/2013 dals 28 da mars 2014, cons. 8.4, concernent ina «chasa pitschna (Stöckli) surdimensionada»

¹⁷ DTF 141 IV 305 e 317; disponi la reconstrucziun en il cas Fröschegruob, Dretgira da recurs da construcziun ZH, BRGE IV nr. 0021/2016 dals 18 da favrer 2016

¹⁸ En moda critica en quest connex Dretgira administrativa bernaisa BVR 1998 302 ss. e BVR 1997 97 ss., cità en: HALLER / KARLEN, marg. 236 s.

¹⁹ Tribunal federal 1C_480/2011 dals 24 d'avrigl 2012, cons. 4.4; Tribunal federal 1C_262/2009 dals 14 d'avrigl 2010, cons. 5.4.3; en quest connex Raum&Umwelt 1/2018, p. 15 ss.

²⁰ Cf. art. 131 al. 1 cifra 2 LittCCS; guardar part «dretg da pegn»

Edifizis e stabiliments negligids u privlus | Sch'in edifizis u in stabiliment s'figurescha il maletg dal vitg u da la cuntrada pervia d'in mantegniment manglus, po l'autorità da construcziun obligar ils proprietaris da prender las mesiras necessarias (art. 73 al. 3 LPTGR). Il medem vala, sch'in edifizis u in stabiliment periclitescha pervia da ses stadi umans u animals, u sche umans u animals s'exponan ad in privel direct cun utilizar quest edifizis u stabiliment (art. 79 al. 4 LPTGR). Sch'il proprietari n'ademplescha betg las ordinaziuns entaifer il termin fixà, lascha l'autorità da construcziun – suenter ina smanatscha – prender las mesiras tras terzs sin donn e cust dals negligents (art. 73 al. 3 LPTGR ed art. 79 al. 4 LPTGR)²¹. La procedura applitgbla per la reparaziun sa drizza tenor la procedura da restabiliment (guardar qua survert) e l'execuziun d'uffizi tenor la procedura d'execuziun (guardar chapitel 3).

Ruinias architectonicas u edifizis e stabiliments betg finids | Sch'in project da construcziun na vegn betg terminà entaifer il termin (art. 91 al. 2 LPTGR) malgrà ina permissiun da construcziun legalmain valaivla, ston vegnir allontanadas parts da l'edifizis betg finidas e sto vegnir restabili il stadi oriund, e quai en il rom d'ina procedura da restabiliment (art. 91 al. 3 LPTGR).

Edifizis formalmain legals, materialmain illegals (ma permess) | Sch'ina permissiun da construcziun è vegnida concedida malgrà ina illegalità materiala e sche quella ha survegni vigur legala, vegn ina revocaziun unicamain en consideraziun en cas gravants. En in tal cas è la vischnanca eventualmain obligada da star buna per il donn²².

Mesiras preventivas en la procedura da restabiliment | Mesiras preventivas e disposiziuns davart la procedura ston vegnir decretadas er en la procedura da restabiliment, sch'ellas sa mussan d'esser necessarias e commensuradas (guardar en quest connex il chapitel 1 qua survert). Uschia po per exempel il fatg che la procedura da restabiliment vegn introducida, vegnir remartgada preventivamain en il register funsil (art. 145a LitCCS).

2.4 Communicaziun da la disposiziun da restabiliment e da toleranza

Adressats | L'obligaziun da restabilir il stadi legal è tant chausa dals proprietaris sco er da las personas che han chaschunà il stadi illegal (uschenumnads disturbaders tras cumportament u disturbaders tras la situaziun; art. 94 al. 3 LPTGR). Uschia pon er personas ch'èn vegnidas incumbensadas cun la projectaziun e cun l'execuziun da projects da construcziun esser las adressatas da la disposiziun. Sche la disposiziun da restabiliment sto eventualmain vegnir fatga valair en cas da la cuntravenziun, sto dentant adina er vegnir adressà il proprietari, perquai che l'adressat po ademplir sia obligaziun fixada en la disposiziun mo, sch'el dispona d'ina autorisaziun dal dretg privat da disponer dal bain immobigliar.

Attenziun giuridica | Avant che communitgar la disposiziun davart il restabiliment dal stadi legal (disposiziun da restabiliment) u la disposiziun da toleranza dat l'autorità da construcziun als adressats la pussaivladad da prender posiziun tar l'ordinaziun prevista davart il restabiliment e tar las mesiras da restabiliment concretas, e quai per garantir l'attenziun giuridica tenor l'art. 29 al. 2 Cst.

L'attenziun giuridica po er vegnir garantida cun consegnar il sboz da la disposiziun per prender posiziun.

Vigur legala da la decisiun da construcziun | Il restabiliment dal stadi legal dastga vegnir ordinà per regla pir, sch'igl è vegni constatà cun vigur legala ch'i sa tracta d'in stadi da construcziun materialmain illegal (art. 94 al. 1 LPTGR)²³.

Avant che decretar la disposiziun da restabiliment stoi perquai vegnir spetgà, fin che la decisiun da construcziun negativa precedentia ha survegni vigur legala (suenter ch'il termin per meds legals

²¹ SDA R 11 11 dals 15 da mars 2011

²² En quest connex detagliadamain HALLER / KARLEN, marg. 821 ss. ed 843

²³ Tribunal federal 1A.17/2004 dals 19 da matg 2004, cons. 2.2.6

Restabilir il stadi legal u tolerar (exceptiun)

è scadi). Sch'i vegn recurrì cunter la decisiun da construcziun negativa tar la Dretgira administrativa ed eventualmain er tar il Tribunal federal, sto vegnir spetgà il resultat da la procedura giudiziala. Ina sentenza cun vigur legala resp. las eventualas ordinaziuns ch'ella cuntegna èn liantas per la procedura da restabiliment che suonda.

Cumbinaziun da la decisiun da construcziun negativa cun la disposiziun da restabiliment | La comunicaziun simultana da la decisiun da construcziun negativa cun ina disposiziun da restabiliment è admissa excepziunalmain per motivs da l'economia dal process, sche la situaziun dals fatgs e dal dretg è clera e sche la violaziun da prescripziuns materialas è evidenta, uschia ch'igl è cler da bel principi, ch'ina permissiun da construcziun na po betg vegnir concedida posteruramain (guardar il chapitel 1.4 qua survart).

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

Constataziuns e consideraziuns | Sut las «constataziuns» sto vegnir descritta en furma concisa e sco introducziun la situaziun da partenza (patrun da construcziun, object da construcziun, nr. d'assicuranza, vischnanca, stadi oriund da l'edifizi). Alura ston vegnir explitgads l'andament da la procedura (mesiras decretadas, mesiras davart la procedura e mesiras preventivas, personas spezializadas incumbensadas e.u.v.) e las constataziuns da l'autorità da construcziun concernent las lavurs da construcziun betg permissas. Sch'ina disposiziun da restabiliment è vegnida communitgada suenter ina decisiun da construcziun, sto quella er vegnir resumada ed agiuntada.

Sche l'allontanament parzial u cumplet da l'edifizi è vegnì ordinà, stoi vegnir declerà en las «consideraziuns» – ord vista da las basas giuridicas (interess public, commensurabladad, egualità giuridica, buna fai) – concretamain e detagliadamain e cun la motivaziun correspudenta, pertge che tge parts da l'edifizi («glista» dals edifizis e da las parts da l'edifizi) ston vegnir disfatgas ed allontanadas sin fundament da tge basa legala, da tgi e cura. Grazia al princip da tschertezza ha il pertutgà il dretg da savair, tge mesiras ch'el dastga e sto prender per allontanar las parts contestadas²⁴.

En quest connex vali da resguardar ch'i na pon betg vegnir pretendidas mesiras ch'èn facticamain (resp. tecnicamain) nunpussaivlas. Da l'autra vart na dastgan er betg vegnir cumandadas chaussas al disturbader che n'èn legalmain betg realisablas. Da l'obligà na po pia betg vegnir pretendida in'acziun che suttastat a l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun, per la quala el na survegniss betg la permissiun. Er in'acziun illegala na dastga betg vegnir pretendida dad el (p.ex. la disfatga d'ina part da l'edifizi protegida).

²⁴ SDA R 99 21 dals 26 d'avust 1999, cons. 2a

Cun decretar ina disposiziun da toleranza ston vegnir inditgads – en il rom d'ina explicaziun dals princips giuridics menziunads qua survast – ils motivs decisivs da la protecziun da la confidenza resp. las ponderaziuns decisivas davart la commensurabladad che giustifitgeschan da mantegnair l'entir edifizii u mo ina part da tal. En las consideraziuns ston plinavant vegnir renvià explicitamain al fatg ch'ina pervegn nagina garanzia dal possess a l'edifizii u al stabiliment illegal en discussiun. Pervia da quai dastgan vegnir prendidas – en il rom da la toleranza – mo mesiras che servan a mantegnair l'intent legal u permess.

Dispositiv da la decisiun: disposiziun da restabiliment

| En il dispositiv da la disposiziun da restabiliment ston vegnir decretads ils dretgs e las obligaziuns da l'adressat. En detagl ston vegnir enumeradas las mesiras ch'il patrun da construcziun sto realisar – resguardond ils princips giuridics generals dal dretg public – entaifer in termin prescrit (p.ex. 60 dis e dapli, tut tenor las lavurs che ston vegnir exequidas) a partir da l'entrada en vigur da la disposiziun per restabilir il stadi legal (renaturalisaziun tenor la glista, midada da l'utilisaziun, scumond d'utilisaziun u scumond d'utilisaziun per in auter intent e.u.v.)²⁵. Plinavant sto l'obligaziun da restabilir il stadi legal vegnir remartgada sin il feagl correspondent dal register funsil dal bain immobigliar respectiv (art. 44 al. 1 lit. c OPT per EOZ ed art. 90 al. 2 LPTGR analogamain per EEZ; art. 145a LitCCS). L'obligà sto ultra da quai vegnir rendì attent al fatg ch'el stoppia communitgar a l'autorità da construcziun, cur che las mesiras decretadas èn terminadas, per che quella possa collaudar il restabiliment dal stadi legal. L'avis cuntegna er la smanatscha che l'autorità da construcziun laschia – en cas d'omissiun – realisar d'uffizi las mesiras decretadas substitutivamain da terzs, e quai sin donn e cust da l'adressat (art. 94 al. 3 LPTGR).

Plinavant sto il dispositiv cuntegnair ina regulaziun dals custs (art. 96 LPTGR) ed ina indicaziun dals meds legals (pussaivladad da far recurs tar la

Dretgira administrativa entaifer 30 dis a partir da la comunicaziun da la decisiun, art. 52 al. 1 LGA resp. recurs communal / protesta communal, sche quai è previs). Alura sto la disposiziun vegnir communitgada a las partidas (p.ex. al petent d'ina permissiun da construcziun, al proprietari), a l'Uffizi dal register funsil, al UST (per EOZ) sco er eventualmain ad ulteriurs participads che han il dretg da survegnir enconuschientscha da la decisiun.

Dispositiv da la decisiun: disposiziun da toleranza |

En il dispositiv da la disposiziun da toleranza sto vegnir decretà detagliadamain il stadi tolerà (sin basa dal protocol da l'inspecziun al lieu, da fotografias, d'in project da restabiliment u d'ulteriurs documents) sa referind a l'art. 94 al. 4 LPTGR. Plinavant ston vegnir rendì attent explicitamain al fatg ch'igl è admess da realisar mesiras vi dals edifizis e vi dals stabiliments tolerads mo pli per mantegnair l'intent vertent legal u permess. Ultra da quai ston vegnir ordinà che la disposiziun da toleranza e la «*garanzia dal possess reducida*» vegnian remartgadas en il register funsil (art. 44 al. 1 lit. c OPT per EOZ ed art. 90 al. 2 LPTGR analogamain per EEZ). Indicaziun dals meds legals e regulaziun dals custs guardar qua survast.

²⁵ Exempel d'ina formulaziun dal dispositiv cun ordinaziuns da restabiliment en la SDA 18 92 dals 21 d'avrigl 2020, cifra 15 dals fatgs.

3. Execuziun sfurzada ed execuziun d'uffizi

3.1 Inobservanza da la disposiziun da restabiliment

Fixaziun d'in termin e smanatscha | Disposiziuns davart il restabiliment dal stadi legal n'èn betg mesiras d'execuziun, mabain decisziuns materialas. Sch'ils obligads n'adempleschan betg la disposiziun da restabiliment, sto perquai vegnir realisada ina procedura d'execuziun e decretada ina disposiziun d'execuziun respectiva (art. 94 al. 3 LPTGR ed art. 81 LGA). La disposiziun da restabiliment è exequibla, sche nagin med legal ordinari n'è pli admiss u sch'il med legal n'ha betg in effect suspensiv (art. 2 LGA en cumbinaziun cun l'art. 79 al. 1 LGA).

Avant che l'autorità da construcziun po decretar in med da sforz sco l'execuziun d'uffizi, sto ella fixar in termin adequat per ils obligads per restabilir il stadi legal resguardond la commensurabladad (p.ex. 60 dis) e smanatschar l'execuziun d'uffizi en cas ch'il termin vegn laschè scader senza restabilir il stadi legal. Tant la smanatscha sco er la fixaziun d'in termin pon gia vegnir integradas en il dispositiv davart la disposiziun da restabiliment.

Execuziun d'uffizi tras la vischnanca u tras in terz | Sch'ils obligads n'adempleschan betg ina disposiziun da restabiliment legalmain valaivla entaifer ils termins prescrits ed eventualmain prolungads, sto l'autorità da construcziun procurar per l'execuziun. En quest connex lascha l'autorità da construcziun realisar las mesiras decretadas tras la vischnanca u tras terzs, e quai sin donn e custs dals negligents, sco che quai è vegnì smanatschè en la disposiziun da restabiliment (art. 94 al. 3 LPTGR).

L'obligaziun da prestaziun dal negligent, ch'è colliada cun la disposiziun da restabiliment, vegn uschia transformada en in'obligaziun da tolerar l'execuziun sfurzada resp. l'execuziun d'uffizi e da pajar ils custs resultants. A partir da quest mument stoi – tenor l'experiencescha – vegnir fatg quint cun contacts da las medias e cun dumondas da la populaziun.

Pia vegni recumandà a l'autorità da construcziun d'instradar ad ura las preparativas d'infurmaziun correspondentas.

Dumondas d'offertas / cumpilaziuns dals custs | L'autorità da construcziun u terzs incumbensads dad ella dumondan – sin basa d'ina stimaziun approximativa da las lavurs – ofertas da duas fin trais interpresas da construcziun ch'èn prontas da far las lavurs da restabiliment correspondentas.

Sche l'autorità da construcziun vul laschar realisar las mesiras da restabiliment necessarias tras ils manaschis technics da la vischnanca, lascha ella calcular en moda professiunala il temp ch'è necessari per exequir las lavurs en uras per fixar ils custs che resultan per ils negligents.

3.2 Realisaziun da la procedura d'execuziun

Disposiziun d'execuziun | L'autorità da construcziun ordinescha l'execuziun sfurzada entaifer in tscherta perioda fixada (dumber da lavurdis a partir da l'entrada en vigur da la disposiziun) sin donn e cust dal negligent. Per mantegnair l'attenziun giuridica dat l'autorità da construcziun al pertutgà la pussaivladad da prender posiziun entaifer ina perioda fixada (p.ex. 10 dis) davart l'execuziun tralascada dal restabiliment, davart l'execuziun sfurzada ordinada, davart la surdada prevista da l'execuziun da las lavurs da construcziun a terzs sco er davart ils custs che resultan tras quai (sin basa da las ofertas resp. da l'atgna cumpilaziun detagliada dals custs).

Cur ch'il termin per inoltrar ina posiziun è scadi, vegn la mesira repressiva u l'ordinaziun da l'execuziun d'uffizi realisada cun ina disposiziun d'execuziun.

En quella ston vegnir circumscrits en moda uschè precisa sco pussaivel la dimensiun da las lavurs che ston vegnir exequidas, ils termins sco er ils custs da las lavurs. Dal rest sto er questa disposiziun cuntegnair in dispositiv ordinari cun ina indicaziun dals meds legals.

Realisaziun da l'execuziun d'uffizi (act real) | Suentar che la disposiziun d'execuziun è entrada en vigur, organischa l'autorità da construcziun l'execuziun sfurzada / la mesira substitutiva e communitgescha als negligents il termin d'execuziun definitiv. L'execuziun è in act real. Quest act è orientà a la realisaziun d'ina acciun effectiva ed è perquai in act d'execuziun betg contestabel. Sche l'access al bain immobiliar pertutgà vegniss impedi e refusà, po l'autorità da construcziun pretender l'access sco er la consegna d'eventualas clav (en scrit u directamain al lieu).

En cas da basegn po la Polizia communal resp. chantunala vegnir engaschada per garantir l'execuziun sfurzada.

Adossament dals custs cun ina disposiziun dals custs | Da la noziun da l'execuziun sfurzada / mesira substitutiva po vegnir deviada in obligaziun dal disturbader da pajar anticipadamain ils custs. En la pratica vegnan ils custs prefinanziads regularmain da la communitad ed incassads da l'obligà, cur che l'execuziun d'uffizi è realisada.

Ils custs vegnan adossads en il rom d'ina disposiziun dals custs che po vegnir contestada en moda independenta (art. 94 al. 3 LPTGR ed art. 81 al. 1 lit. b LGA). Als negligents dastgan però vegnir mess a quint mo ils custs necessaris e commensurads. Pervia da quai na ston els betg pajar ils custs nunnecessaris. Tals custs nunnecessaris na pon però betg gia vegnir affirmads, sch'ils negligents

sezs avessan pudì agir en moda finanziaimain pli favuraivla u preschentar in'offerta d'in terz ch'è pli favuraivla. Tar ils custs che ston vegnir indemnissads tutgan en spezial ils custs administrativs, ils custs da terzs incumbensads (expertisas specificas, cussegliazions, lavurs da construcziun e.u.v.), ils custs dal register funsil u ils custs d'acciuns da la polizia.

L'obligaziun d'indemnissar ils custs exista envers l'autorità d'execuziun (autorità da construcziun). Quella indemnisscha eventualmain terzs che han realisà las execuziuns d'uffizi per sia incumbensa.

Engrevgiament d'in bain immobiliar tras in dretg da pegn | Per incassar ils custs da mesiras substitutivas exista in dretg da pegn legal che po vegnir inscrit en il register funsil (art. 131 al. 1 cifra 2 LitCCS).

Il bain immobiliar vegn impegnà cun il pegn tras in'ordinaziun en la disposiziun dals custs. En il dispositiv da la disposiziun dals custs sto pervia da quai vegnir integrada l'instrucziun a l'Uffizi dal register funsil d'inscriber il pegn immobiliar sin donn e cust dal bain immobiliar pertutgà en l'autezza da las pretensiuns ch'èn d'incassar.

Sch'ils custs da l'execuziun d'uffizi na vegnan betg pajads, po la vischnanca incassar quels cun agid d'ina scussiun sin liquidaziun dal pegn dal bain immobiliar engrevgià cun il pegn immobiliar e cuvrir uschia ses custs cun il retgav (art. 81 al. 1 lit. a LGA).

Surannaziun | Il dretg da l'autorità da construcziun / da la communitad ch'il restabiliment vegnia exequì surannescha 10 onns suenter che la disposiziun da restabiliment è entrada en vigur legala (uschenumnada surannaziun da l'execuziun; art. 137 al. 2 DO analogamain).

4. Procedura da multa

4.1 Cumpetenzza e chastiabladad

Princip | Tgi che cuntrafa a las leschas vertentas da construcziun e da planisaziun ubain a decrets u a disposiziuns dal chantun u da las vischnancas che sa basan sin talas (p.ex. LPTGR, OPTGR, leschas communalas da construcziun, reglaments d'avertura, disposiziuns decretadas e.u.v.), sto vegnir chastià cun ina multa tenor l'art. 95 LPTGR.

Tant la cuntravenziun intenziunada sco er la cuntravenziun per negligentscha è chastiabla (art. 95 al. 2 LPTGR).

Sancziunada vegn tant la violaziun dal dretg material (p.ex. prescripziuns da construcziun) sco er la violaziun dal dretg formal (prescripziuns da procedura). Chastià vegn pia er, tgi che construescha u mida in edifizis che dovra ina permissiun, senza percurrer l'emprim la procedura per la permissiun da construcziun, er sche l'edifizis u il stabiliment po vegnir permiss materialmain pli tard (art. 86 al. 1 LPTGR en cumbinaziun cun l'art. 95 al. 1 LPTGR). Il medem vala er per edifizis e per stabiliments ch'èn suttamess tenor l'art. 50 OPTGR a la procedura simplifitgada per la permissiun da construcziun (uschenumnada procedura d'annunzia) e che vegnan construids resp. midads senza percurrer la procedura simplifitgada per la permissiun da construcziun.

Il chasti en furma d'ina multa vegn pronunzià independentamain d'ina eventuala decisiun da construcziun negativa sco er d'ina eventuala disposiziun da restabiliment u da toleranza. Quai vul dir che las personas responsablas pon vegnir obligadas da l'autorità da construcziun – en il rom da la procedura da multa (independentamain dal resultat da la procedura da permissiun e da restabiliment posteriura) – da pajar ina multa (art. 95 al. 1 LPTGR).

Cumpetenzza | Per introducir ina procedura da multa e per pronunziar il chasti è cumpetenta l'autorità communal da construcziun (art. 95 al. 3 LPTGR; art. 18 LitCPP). Sulettamain sche l'autorità EOZ pretenda da restabilir il stadi legal pervia d'inactività da la vischnanca, è quella er cumpetenta per pronunziar il chasti (art. 94 al. 2 en cumbinaziun cun l'art. 95 al. 3 LPTGR).

Adressat da la disposiziun | Chastias vegnan las personas ch'èn responsablas per las acziuns (p.ex. patrun da construcziun, proprietari dal bain immobigliar, ulteriuras personas autorisadas ed autras personas incumbensadas da projectar u da realisar il project da construcziun; art. 95 al. 2 LPTGR en cumbinaziun cun l'art. 93 al. 1 LPTGR). Empè d'ina persona giuridica, d'ina societad collectiva u comanditara, d'ina firma singula u d'ina collectività da personas senza personalità giuridica èn chastiablas las personas natirals che han agì u che avessan gì d'agir per quellas. Per multas e per custs stat buna solidaricamain la persona giuridica, la societad u la collectività da personas (art. 95 al. 2 LPTGR).

Sch'ina societad da construcziun u ina persona giuridica agescha pia sco patrun da construcziun u sco proprietari, ston adina vegnir eruidas las personas natirals e vegnir adressadas directamain (scleriments po dar il register da commerzi). En il dispositiv da la decisiun po la multa vegnir adossada correspudentamain mo a las personas natirals, renviond a la responsabladad solidarica da la persona giuridica, da la societad u da la collectività da personas. Sche conjugals vegnan chastiads, ston la multa e l'autezza da tala vegnir fixadas separadamain per mintga conjugal²⁶.

²⁶ SDA R 20 47 dals 16 da zercladur 2021, cons. 2.2 ss.

²⁷ PDA 2003 nr. 37; SDA R 13 227 dal 1. da fanadur 2014, cons. 5.c

4.2 Realisaziun da la procedura da multa

Introducziun da la procedura da multa | L'autorità da construcziun introducescha la procedura da multa separada ensemen cun la procedura per la permissiun da construcziun posteriura u s'enter che la decisiun da construcziun negativa è vegnida communitgada (art. 61 al. 3 OPTGR).

En il rom da la communicaziun en scrit da l'introducziun da la procedura da multa pretenda l'autorità da construcziun dals responsabls entaifer in termin fixà (p.ex. 20 dis) da s'exprimer davart la violaziun dal dretg material u formal che als vegn renfatschada (inditgond la norma giuridica che l'obligà duai avair violà tras ses cumportament tenor l'opiniun da l'autorità da construcziun). A medem temp communitgescha l'autorità da construcziun ad el la disposiziun penala ed il rom penal legal e pretenda ch'el inditgeschia las relaziuns persunalas da sias entradas e da sia facultad a maun d'ina copia da l'ultima declaraziun da taglia, inclusiv taxaziun²⁷. Alura po il pertutgà prender posiziun davart il giudicament prendì en vista da la grevizza e da l'impurtanza da la cuntravenziun.

Fixaziun da la multa | La multa importa 200 fin 40 000 francs. En cas spezialmain grevs, oravant tut en cas d'engurdientscha, n'è l'autorità competenta betg liada a quest import maximal (art. 95 al. 1 LPTGR).

Las disposiziuns generalas dal Cudesch penal svizzer (CP) vegnan applitgadas conform al senn tenor l'art. 2 al. 1 LitCPP per fixar la multa per ils acts chastabels tenor il dretg chantunal.

Per fixar l'autezza da la multa ston vegnir resguardadas – ultra da la culpa, da la grevizza e da l'impurtanza da la cuntravenziun sco er da la pratica communal da multas (autezza da las multas pronunziadas en cas cumparegliabels) – en

spezial las relaziuns persunalas (art. 47 al. 1 CP). Resguardadas vegnan las relaziuns da las entradas e da la facultad che las personas responsabls han inditgà en la procedura da multa (p.ex. copia da la declaraziun da taglia) sco er lur relaziuns persunalas. Il cumportament da l'inculpà durant l'entira procedura po medemamain vegnir resguardà per fixar il chastì.

Sche las personas responsabls refusan d'inditgar lur relaziuns finanzialas, decida l'autorità da construcziun sin fundament dals documents e da las valurs d'experientscha avant maun. Eventualmain dumonda l'autorità da construcziun competenta – resguardond la protecziun da datas – la vischnanca da domicil da las personas responsabls ils facturs fiscals da talas (art. 13 LGA). S'enter fixescha l'autorità da construcziun l'autezza da la multa²⁸.

Sche las personas responsabls tralascian da prender las mesiras da restabiliment ordinadas da l'autorità da construcziun (p.ex. disfatta totala u parziala) entaifer il termin prescrit, po vegnir ordinada ina multa disciplinara (p.ex. da 100 fin 150 francs) per mintga di che surpasa il termin prescrit per restabilir il stadi legal²⁹.

Garanzia da l'attenziun giuridica | Avant che decretar la disposiziun da multa sto vegnir concedida a las personas pertutgadas la pussaivladad da prender posiziun a bucca u en scrit (guardar qua survart). Ultra da quai han las personas pertutgadas in dretg da cundecisiun en il rom dal scleriment dals fatgs. Quest dretg da cundecisiun cumpiglia en spezial il dretg da s'exprimer en chausa, da prender invista da las actas, da preschentar cumprovas impurtantas, da vegnir tadlà cun propostas da cumprova impurtantas, da sa participar a la retschertga da cumprovas essenzialas u almain da s'exprimer davart il resultat da las cumprovas, avant

²⁸ En la SDA 20 47 dals 16 da zercladur 2021 è la multa da 10 000 francs, pronunziada per l'installaziun formalmain e materialmain illegala d'ina duscha en ina halla da parcar, vegnida considerada sco memia auta. En la medema decisiun vegn descritta la metodica per sclerir las relaziuns persunalas dals conjugals (cons. 2.3).

²⁹ Tribunal federal 1C_427/2014 dals 25 da mars 2015, cons. 11

³⁰ DTF 125 I 113 cons. 2a; SDA R 13 227 dal 1. da fanadur 2014, cons. 5.c

Procedura da multa

che la decisiun vegn pronunziada³⁰. Latiers tutga er il dretg da l'inculpà da vegnir infurmà detagliadamain ed entaifer curt temp davart la natira e davart il motiv da las accusaziuns fatgas cunter el, e quai en ina lingua ch'el chapescha³¹.

Art. 292 CP | L'art. 292 CP è da caracter subsidiar e vegn applitgà mo, sch'il dretg da construcziun na cuntegna nagin chasti per malobedienscha. Tenor l'art. 95 al. 1 LPTGR vegnan chastias er las cuntravenziuns cunter disposiziuns d'autoritads. Per consequenza na po l'art. 292 CP betg vegnir applitgà en la procedura da multa en il Grischun³².

Surannaziun | Il dretg da chastiar surannescha entaifer 5 onns suenter che l'act chastibel è vegnì commess. La surannaziun absoluta cumenza suenter 10 onns (art. 95 al. 4 LPTGR).

4.3 Incassament da gudogns illegals

Mesiras tenor il Cudesch penal svizzer | Er sch'il restabiliment dal stadi legal è vegnì exequì suenter la violaziun da prescripziuns da construcziun, resta il gudogn obtegnì tras la violaziun da prescripziuns da construcziun al patrun da construcziun fallibel (p.ex. sch'i vegnan generadas entradas supplementaras dals tschains da locaziun pervia dal surpassament da prescripziuns da construcziun).

Perquai che l'import da las multas dastga sa drizzar unicamain tenor la culpa, na po quest gudogn betg vegnir prelevà cun ina multa calculada memia aut.

Avantatgs da facultad obtegnids illegalmain vegnan incassads sin basa da l'art. 95 al. 1 LPTGR tenor las disposiziuns dal Cudesch penal svizzer (CP).

Tenor quellas po la vischnanca disponer l'incassament da valurs da facultad ch'èn vegnidas obtegnidas tras in malfatg (art. 95 al. 1 LPTGR en cumbinaziun cun l'art. 70 al. 1 CP). Er sch'i vegn applitgà il Cudesch penal svizzer, resta cumpetenta l'autorità da construcziun (art. 95 al. 3 LPTGR; art. 18 al. 1 ed art. 44 LitCPP; art. 357 CPP).

Intent da la prelevaziun | La prelevaziun serve a gulivar l'enritgiment che na po betg vegnir cumpensà u betg cumpensà suffizientamain cun ina multa. Ella duai plinavant mussar ch'in cumportament chastibel na sa paja betg en regard finanziàl³³.

Surannaziun | Il dretg d'incassar surannescha suenter 7 onns, nun che la persecuziun dal malfatg saja suttamessa ad in temp da surannaziun pli lung (art. 70 al. 3 CP).

³¹ Quai cuntrari ad auters chantuns, p.ex. art. 162 da la Lescha da construcziun dal chantun Son Gagl; cf. HEER, marg. 1237

³² SDA R 13 227 dal 1. da fanadur 2014, cons. 5c

³³ En quest connex WIPF 2019, p. 193 s.; RUOSS-FIERZ 1999; SDA R10 124 dals 23 d'avust 2011, cons. 5a

5. Ulteriuras sancziuns penalas

Sancziuns tenor decretos spezial e tenor il Cudesch penal svizzer

Sancziuns pussaivlas tenor decretos spezial | Differentas leschas federalas e chantunalas prevesan atgnas sancziuns penalas (p.ex. art. 42 ss. da la Lescha federala davart il guaud [LG], art. 60 ss. da la Lescha federala davart la protecziun da l'ambient [LPAmb], art. 24 ss. da la Lescha federala davart la protecziun da la natira e da la patria [LPNP], art. 21 da la Lescha federala davart las abitaziuns secundaras [LAS]).

Sancziuns pussaivlas tenor il Cudesch penal svizzer | Il CP prevesa chastis da detenziun, chastis pecuniars u multas, per exempel per:

- | chaschunar ina inundaziun u ina sbuvada (art. 227 CP),
- | donns vi d'implants electric, idraulic e vi d'indrizz da protecziun (art. 228 CP),
- | periclitaziuns cun violar las reglas da la scienza da construcziun (art. 229 CP),
- | allontanar u betg installar indrizz da segirezza (art. 230 CP).

Administraziun malfidaivla d'in uffizi | Sch'ina vischnanca dat ina permissiun da construcziun per in edifiz u in stabiliment ordaifer las zonas da construcziun senza la permissiun EOZ necessaria dal post spezialisà chantunal, pon ils commembers da l'autorità sa far chastiabels pervia da l'administraziun malfidaivla da l'uffizi (art. 314 CP). Ultra da quai po l'inobservanza da las basas legalas resp. il cumportament illegal da commembers d'autoritàs chaschunar scleriments e mesiras tenor il dretg da surveglianza da vart da la Regenza (art. 3 al. 3 LPTGR en cumbinaziun

cun ils art. 75 ss. LV). Las mesiras cumpiglian la decretaziun da directives, l'aboliziun da conclus illegals, la pronunzia d'execuziuns d'uffizi sco er mesiras disciplinaras (p.ex. la destituziun da l'uffizi; art. 79 LV).

Pussaivladads da far ina denunzia | Las autoritàs communalas ed ulteriuras autoritàs cumpetentas tenor normas da leschas spezialas sco er personas privatas pon far ina denunzia tar las autoritàs responsablas, tar la Polizia communal u chantunala ubain directamain tar la Procura publica, sch'ellas constateschan acts chastiabels u sch'i dat indizis per tals.

Litteratura

- | FRITSCHÉ/BÖSCH/WIPF: Widerrechtliche Bauten und deren Sanktionierung, en: Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. ediziu, Turitg 2011, p. 475 ss.
- | GRIFFEL ALAIN (ed.): Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich (VRG), 3. ediziu, Turitg 2014, p. 123-139
- | HALLER WALTER/KARLEN PETER: Baukontrolle und Sanktionen im Baurecht, en: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. ediziu, Turitg 1999, p. 227 ss.
- | HÄNNI PETER: Die Behandlung rechtswidriger Bauten, en: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. ediziu, Berna 2016, p. 356 ss.
- | HEER BALTHASAR: St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Berna 2003, p. 365 ss.
- | MARTI ARNOLD: Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, Vorwirkung von Gesetzen, zonenwidrige Bauten ausserhalb der Bauzonen, en: ZBl 11/2012, p. 610 ss.
- | RAVEL MARIE-FRANCE/WINKLER GLADYS: «Illegale Bauten: was tun?», Rechtsprechung und Praxis, en: R&U 07/2004, p. 29 ss.
- | RUOSS-FIERZ MAGDALENA: Massnahmen gegen illegales Bauen unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts, dissertaziun Turitg 1999
- | SPORI NIKLAUS: Illegales Bauen kann teuer werden, en: INFORAUM nr. 1/2008, p. 9 ss.
- | SPORI NIKLAUS: Illegale Terrainveränderungen zurückbauen!, en: INFORAUM nr. 5/2008, p. 5 ss.
- | VLP-ASPAN: Bauen ohne Baubewilligung, Bundesgerichtsentscheide 2010-2016 zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, en: R&U 01/2018, p. 3 ss.
- | WALDMANN BERNHARD: Rechtliches Regime von rechtswidrigen Bauten und Anlagen, en: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Turitg – Basilea – Geneva 2016, p. 577 ss.
- | WILLI KONRAD: Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, eine Darstellung unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts, dissertaziun Turitg 2003
- | WIPF THOMAS: Widerrechtlich gebaut: wie es dann weitergeht; en: Schweizerische Baurechtstagung, Friburg 2019, p. 179-194

Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (LPTGR; DG 801.100)

Art. 73 LPTGR – Abitadi e cuntrada

- 1 Abitadis, edifizis e stabiliments ston vegnir furmads ed integrads tenor las reglas da l'architectura uschia, ch'i resulta in bun effect general cun ils conturns e cun la cuntrada.
- 2 Nua che questa lescha u nua che la planisaziun locala prevesa in'obligaziun da far ina cussegliaziun da furmaziun, sto la patruna u il patrun da construcziun sa laschar cussegljar tar l'elavuraziun dals plans da project e l'autoridad da construcziun tar il giudicament dal project da construcziun, e quai tras expertas e tras experts en dumondas da la furmaziun da construcziun.
- 3 Sch'in edifizis u sch'in stabiliment sfigurescha il maletg dal vitg u da la cuntrada pervia d'in mantegniment manglus, oblighescha l'autoridad ch'è cumpetenta per la permissiun la proprietaria u il proprietari da prender las mesiras necessarias. Sche quella u sche quel n'ademplescha betg las ordinaziuns entaifer il termin fixà, lascha l'autoridad – suenter ina smanatscha – prender las mesiras tras terzas personas sin donn e cust da las personas negligentas.

Art. 79 LPTGR – Segirezza e sanadad en general

- 1 Edifizis e stabiliments ston ademplir las disposiziuns da la polizia da sanadad, da fieu e da mastergn sco er las prescripziuns da la legislaziun davart la lavur, davart l'energia, davart la protecziun da las auas e davart la protecziun da l'ambient.
- 2 Edifizis e stabiliments ston correspunder a las reglas renconuschidas da la scienza da construcziun e na dastgan periclitar personas, animals e chaussas ni tar lur construcziun ni tras lur existenza ni tras lur utilisaziun.

- 3 En l'ordinaziun po la Regenza prescriber che tscherts edifizis e stabiliments stoppian vegnir suttamess ad in'examinaziun uffiziala speziala per controllar lur segirezza visavi influenzas da la natira sco terratrembels, naiv e vent.
- 4 Sch'in edifizis u sch'in stabiliment periclitescha umans u animals, u sche umans u animals s'exponan ad in privel direct cun utilizar edifizis u stabiliments periclitads, oblighescha l'autoridad communal la proprietaria u il proprietari da prender las mesiras necessarias. Sche quella u sche quel n'adempleschan betg las ordinaziuns entaifer il termin fixà, lascha l'autoridad communal da construcziun – suenter ina smanatscha – prender las mesiras tras terzas personas sin donn e cust da las personas negligentas.

Art. 90 LPTGR – Disposiziuns accessoricas

- 1 Sche mancanzas dal cuntegn u mancanzas formalas dal project da construcziun pon vegnir eliminadas senza difficultads spezialas u sche ordinaziuns per stgaffir u per mantegnair il stadi legal daventan necessarias, ston las disposiziuns accessoricas necessarias (pretensiuns, cundiziuns, termins) vegnir colliadas cun la permissiun.
- 2 Disposiziuns accessoricas cun in effect che dura pli ditg u cun ina impurtanza considerabla ston vegnir remartgadas en il register funsil avant che cumenzar cun las lavurs da construcziun, e quai sin donn e cust da las personas che fan la dumonda da construcziun. A l'autoridad che fa l'annunzia atesta l'Uffizi dal register funsil che la remartga saja vegnida inscritta.
- 3 Per ademplir correctamain disposiziuns accessoricas che stattan en in connex direct cun la realisaziun da la construcziun po vegnir pretendida ina garanzia che sto vegnir prestada avant che cumenzar cun las lavurs da construcziun.

Basas legalas

Art. 91 – Cumentament da las lavurs da construcziun, scadenza da la permissiun da construcziun, finiziun da la construcziun

- |1 Cun projects da construcziun dastga vegnir cumenzà, uschespert che la permissiun da construcziun è avant maun en scrit. Resalvadas restan prescripziuns divergentas en ina procedura da meds legalas.
- |2 Permissiuns da construcziun e permissiuns EOZ scadan, sch'i n'è betg vegnì cumenzà cun las lavurs da construcziun entaifer 2 onns suenter che la permissiun da construcziun respectivamain la permissiun EOZ è entrada en vigur u sch'il project da construcziun n'è betg vegnì terminà entaifer 3 onns suenter ch'igl è vegnì cumenzà cun las lavurs da construcziun. Sin basa d'ina dumonda motivada po l'autoritàd ch'è cumpetenta per la permissiun prolongar adequatamain quests terminis. Ella infurmescha er eventualas protestadras ed eventuals protestaders davart la prolungaziun.
- |3 Sch'in project da construcziun na vegn betg terminà, ston vegnir allontanadas parts da l'edifizis betg finidas e sto vegnir restabili il stadi oriund.

Art. 93 LPTGR – Responsabladad

- |1 Las patrunas ed ils patruns da construcziun, las proprietarias ed ils proprietaris, ulteriuras personas autorisadas sco er las personas che han l'incumbensa da projectar e da realisar projects da construcziun èn responsabels che las prescripziuns legalas vegnian observadas, ch'ils edifizis e ch'ils stabiliments construids correspundian als plans permess e ed a la profilaziun sco er che las disposiziuns accessoricas vegnian observadas.

- |2 Tras la permissiun e tras la controlla d'edifizis e da stabiliments na surpiglian il chantun e las vischnancas nagina responsabladad per la construcziun, per la consistenza, per la qualificaziun dal material e per la segirezza dals edifizis e dals stabiliments construids.

Art. 94 LPTGR – Restabiliment dal stadi legal

- |1 Stadis materialmain illegals ston vegnir allontanads sin ordinaziun da l'autoritàd cumpetenta, e quai independentamain dal fatg, sch'igl è vegnida fatga ina procedura da multa pervia dal stadi illegal ch'è vegnì chaschunà.
- |2 Cumpetenta per relaschar e per far valair disposiziuns da restabiliment è l'autoritàd communal da construcziun. En cas da stadis illegals ordaifer las zonas da construcziun prenda l'autoritàd EOZ las mesiras necessarias, sche l'autoritàd communal da construcziun resta inactiva malgrà la supplitga dal chantun. Ils custs che resultan tras quai per il chantun vegnan adossads a la vischnanca, sch'els na pon betg vegnir adossads a las personas obligadas u sch'els èn nunincassabels.
- |3 L'obligaziun da restabilir il stadi legal è chausa tant da las proprietarias e dals proprietaris sco er da las personas che han chaschunà il stadi illegal. Sche las personas obligadas n'adempleschan betg la disposiziun da restabiliment entaifer il termin fixà, lascha l'autoritàd cumpetenta – suenter ina smanatscha – prender las mesiras ordinadas tras terzas personas sin donn e cust da las personas negligentas.
- |4 Sche l'autoritàd cumpetenta sto – per motivi da la proporzionalitàd u da la protecziun da la confidenza – desister cumpletamain u per part d'ordinar mesiras da restabiliment, relascha ella ina disposiziun ch'il stadi illegal vegnia tolerà (disposiziun da toleranza).

Art. 95 LPTGR – Multa

- |1 Tgi che violescha questa lescha u relaschs e disposiziuns dal chantun u da las vischnancas che sa basan sin quella, vegn chastia cun ina multa tranter 200 francs e 40 000 francs. En cas spezialmain grevs, oravant tut tar engurdientscha, è l'autorità cumpetenta betg liada a quest import maximal. Gudogns illegals vegnan confiscads tenor las disposiziuns dal Cudesch penal svizzer.
- |2 Chastiabla è la cuntravenziun sapientiva u la cuntravenziun per negligentscha che vegn commessa da las personas ch'èn responsablas tenor l'artitgel 93. Empè d'ina persuna giuridica, d'ina societad collectiva u commanditara, d'ina firma singula u d'ina collectividat da personas senza personalitad giuridica èn chastiablas las personas naturalas che han agì u che avessan gì d'agir per quellas. Per multas e custs è responsabla solidarmain la persuna giuridica, la societad u la collectividat da personas.
- |3 Cumpetenta per chastiar è l'autorità communal da construcziun. En cas, nua che l'autorità EOZ ordinescha da restabilar il stadi legal, è ella er cumpetenta per chastiar.
- |4 Il dretg da chastiar surannescha entaifer 5 onns suenter che l'act chastiablel è vegnì commess. La surannaziun absoluta cumenza suenter 10 onns. Il chasti d'ina cuntravenziun surannescha en 5 onns.

Art. 96 LPTGR – Custs da procedura

- |1 Las vischnancas incasseschan taxas per lur expensas en la procedura per la permissiun da construcziun ed en ulteriuras proceduras da la polizia da construcziun. Expensas per prestaziuns da terzas personas, sco expertisas professionali, cussegliaziuns e custs dal register funsil, ston vegnir indemnissadas supplementarmain a la vischnanca.
- |2 Tgi che ha chaschunà expensas tras dumondas da tut gener u tras ses cumportament sto surpigliar ils custs. Ils custs che resultan cun tractar protestas ston vegnir adossads a las protestadras ed als protestaders, sche la protesta n'è evidentamain betg admissa u evidentamain betg motivada. En quest cas pon las protestadras ed ils protestaders ultra da quai vegnir obligads da pajar ina indemnissaziun extrauffiziala adequata a las petentas u als petents.
- |3 Las vischnancas reglan la calculaziun e l'incassament da las taxas en in'ordinaziun da taxas.
- |4 Per decisiuns EOZ sco er per disposiziuns da multa e da restabiliment tar projects da construcziun ordaifer las zonas da construcziun incassescha l'autorità EOZ da las petentas e dals petents respectivamain da las partidas taxas che sa cumponan d'ina taxa dal stadi fin 3000 francs, d'ina taxa da chanzlia e da la cumpensaziun d'eventualas expensas en daner blut. En cas da circumstanzas extraordinarias po la taxa dal stadi vegnir augmentada adequatamain.
- |5 Resalvadas restan taxas per permissiuns supplementaras e per examinaziuns ecologicas a norma da la legislaziun speziala respectiva.

Basas legalas

Art. 103 LPTGR – Disposiziuns d'autoritads chantunalas

- |1 Disposiziuns d'autoritads chantunalas che sa basan sin questa lescha u sin relaschs che sa basan sin quella e cunter las qualas i na po betg vegnir far recurs tar la regenza tenor ina regulaziun expressiva, èn suttamessas al recurs tar la dretgira administrativa.
- |2 Disposiziuns davart il relasch u davart la prolungaziun da zonas chantunalas da planisaziun, l'approvaziun da midadas da plans tenor l'artitgel 48 alinea 3 sco er decisiuns EOZ pon vegnir contestadas er da las vischnancas.

Ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (OPTGR, DG 801.110)

Art. 60 OPTGR – Controlla da la realisaziun da la construcziun, collaudaziun

- |1 L'autorità communal da construcziun examinescha la realisaziun dals projects da construcziun areguard lur concordanza cun la permissiun da construcziun, cun la permissiun EOZ e cun eventualas permissiuns supplementaras, uschenavant che las controllas n'èn betg chaussa da las autoritads ch'èn cumpetentas per la permissiun supplementara. Ella controllescha almain il profil da corda ed ils puncts fixs altimetrics. Colliaziuns cun stabiliments da provediment e da dismessa publics vegnan controlladas avant che far la cuvrada.
- |2 La patruna u il patrùn da construcziun annunzia immediatamain a l'autorità communal da construcziun che la construcziun saja finida. Quella fa la collaudaziun. En cas da projects da construcziun ordaifer las zonas da construcziun annunzia l'autorità communal da construcziun al post spezialisà, sch'il project da construcziun exequi correspunda a la permissiun EOZ. En cas da divergenzas trametta ella ils plans d'execuziun al post spezialisà.

|3 L'autorità communal da construcziun po incumbensar personas privatas cun las controllas da la construcziun.

|4 Sch'i vegn cumenzà cun in project da construcziun senza avoir ina permissiun da construcziun u sch'in project da construcziun vegn realisà en ina moda che divergescha da plans permess u da cundiziuns en la permissiun da construcziun, dispona l'autorità communal da construcziun – en cas urgents ina da sias commembras u in da ses commembers u la scheffa respectivamain il schef da l'uffizi da construcziun u la chanzlista communal respectivamain il chanzlist communal – la sistida da las lavurs da construcziun. L'autorità u la persona d'uffizi che dispona pretenda a medem temp che la patruna u ch'il patrùn da construcziun inoltreschia ina dumonda da construcziun posteriura.

|5 Disposiziuns da sistir la construcziun èn exequiblas immediatamain.

Art. 61 OPTGR – Stadis cuntrarais al dretg da construcziun

- |1 Sch'i existan indizis per stadis ch'èn formalmain u materialmain cuntrarais al dretg da construcziun, vegn fatga, suenter ina preannunzia, ina controlla posteriura da la construcziun.
- |2 Sch'il resultat da la controlla da la construcziun mussa indizis per ina violaziun da prescripziuns da construcziun, pretenda l'autorità communal da construcziun che las personas participadas inoltreschian ina dumonda da construcziun posteriura.
- |3 Sche l'autorità cumpetenta constatescha ina violaziun da las prescripziuns da construcziun materialas cun examinar la dumonda da construcziun posteriura respectivamain la dumonda EOZ, introducescha ella ina procedura per restabilir il stadi legal ed ina procedura da multa.

Lescha introductiva tar il Cudesch civil svizzer (LItCCS; DG 210.100)

Art. 131 LItCCS – Ils singuls dretgs da pegn

|1 In dretg da pegn legal exista:

- |1. per las taglias sin l'augment da valur, sin midada da maun e sin immobiglias dal chantun, da vischnancas e d'autras corporaziuns da dretg public che crodan sin ils bains immobigliars;
- |2. per ils custs da l'execuziun d'uffizi da la vischnanca e dal chantun tenor l'artitgel 73 alinea 3, tenor l'artitgel 79 alinea 4, tenor l'artitgel 84 alinea 3 e tenor l'artitgel 94 alinea 3 da la lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun;
- |3. per las taxas da plivalur fixadas da las vischnancas sin basa da l'artitgel 19m da la lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun.

|2 In dretg da pegn che ha la preferenza vers tut ils auters dretgs da pegn exista:

- |1. per las premias da l'Institut d'assicuranza d'edifizis che vegnan debitadas dal proprietari dal bain immobigliar;
- |2. per las contribuziuns ad interpresas publicas (correcziuns da flums, rempars da torrents, stabiliments da traffic, provediments d'aua, chanalizaziuns, stabiliments electric, planisaziuns da quartier, regruppaments dal terren da construcziun e.u.v.) che crodan sin immobiglias e sin edifizis, exceptà las taxas periodicas da diever;
- |3. per las contribuziuns che vegnan debitadas dal proprietari dal bain immobigliar tenor l'artitgel 33 da la Lescha da meglieraziun.

Art. 145a LItCCS – Restricziuns da la proprietad dal dretg public

- |1 Las restricziuns da la proprietad dal dretg public chantunal e communal, ch'èn vegnidas disponidas per in tshert bain immobigliar, ston vegnir menziunadas en il register funsil, sch'ellas suttamettan il proprietari ad ina restricziun duraivla da l'utilisaziun e dal dretg da disponer u ad in'obligaziun che sa referescha al bain immobigliar.

Lescha davart la giurisdicziun administrativa (LGA; DG 370.100)

Art. 5 LGA – Ordinaziuns proceduralas e mesiras preventivas

- |1 Per la durada da la procedura relascha l'autorità – d'uffizi u sin dumonda – las ordinaziuns proceduralas e las mesiras preventivas necessarias per proteger ils dretgs ed ils interess dispitaivels da las personas participadas.
- |2 En cas d'ina autorità collegiala è questa cumpetenza tar la parsura u tar il parsura ubain tar ina commembra u tar in commember ch'ella u ch'el ha designà.

Basas legalas

Art. 13 LGA – Obligaziun d'ediziun ed obligaziun da dar infurmaziuns

- |1 Autoritads e personas privatas èn obligadas d'edir documents ed actas sco er da dar infurmaziuns.
- |2 Las autoritads n'èn betg obligadas d'edir e da dar infurmaziuns, sche interess publics impurtants u sche interess privats degns da vegnir protegids vegnissan periclitads tras quai.
- |3 Personas privatas n'èn betg obligadas d'edir e da dar infurmaziuns, sch'ellas han – tenor las prescripziuns da la Procedura civila – in dretg da refusar da dar perditga.
- |4 Las prescripziuns da la Procedura civila davart la cumprova tras documents e davart il dretg da refusa vegnan applitgadas confurm al senn.

Art. 49 LGA – Admissibladad

- |1 La Dretgira administrativa giuditgescha recurs cunter:
 - |b. decisziuns da vischnancas, d'autras corporaziuns e d'instituts autonoms da dretg chantunal, uschenavant che quellas decisziuns na pon betg vegnir contestadas tar in'otra instanza u n'èn betg definitivs tenor il dretg chantunal u federal;
 - |c. decisziuns da posts da servetsch da l'administraziun chantunala e d'instituts dependents da dretg chantunal, uschenavant ch'il dretg chantunal prevesa il recurs direct;

Art. 52 LGA – Termin

- |1 Il recurs sto vegnir inoltrà en scrit tar la Dretgira administrativa entaifer 30 dis dapi la communicaziun da la decisziun contestada.
- |2 Il termin per contestar ordinaziuns proceduralas e mesiras preventivas importa 10 dis.
- |3 Per commembras e per commembers d'ina corporaziun che han il dretg da votar vala – en cas che la radunanza prenda in conclus – il di dal conclus sco di da l'enconuschientscha.

Art. 79 LGA – Executabilitad

- |1 Decisiuns pon vegnir exequidas, uschepert ch'in med legal ordinari n'è betg pli admissibel u sch'il med legal n'ha betg in effect suspensiv.
- |2 Sco decisziuns legalmain valaivlas pon vegnir exequidas:
 - |a. enclegientschas fatgas davant in'autorità u approvadas da tala;
 - |b. decisziuns da stritgada;
 - |c. disposiziuns preventivas e proceduralas.

Constituziun federala da la Confederaziun svizra (Cst.; CS 101)

Art. 29 Cst. – Garanzias generalas da procedura

- |1 Mintga persuna ha, en proceduras avant instanzas giudizialas ed administrativas, il dretg d'in tractament equal e gist sco er d'in giudicament entaifer in termin commensurà.
- |2 Las partidas han il dretg d'attenziun giuridica.
- |3 Mintga persuna che na dispona betg dals meds necessaris ha il dretg d'ina procedura gratuita, sche sia dumonda da dretg ha ina schanza da success. Uschenavant che quai è necessari per mantegnair ses dretgs, ha ella ultra da quai il dretg d'ina assistenza gratuita d'in defensur.

Cudesch civil svizzer (CCS; CS 210)

Art. 662 CCS – Acquist tras giudida extraordinari

- |1 Tgi che posseda incontestadamain e nuninterruttamain in bain immobigliar betg inscrit en il register funsil durant 30 onns sco sia proprietad, po pretender da vegnir inscrit sco proprietari da quel.
- |2 Sut las medemas premissas ha quest dretg er in possessur d'in bain immobigliar, sch'il proprietari da quest bain immobigliar na po betg vegnir eruì or dal register funsil u era mort u vegnì declerà sco sparì al cumenzament dal termin da l'acquist tras giudida da 30 onns.
- |3 L'inscripziun dastga dentant mo vegnir fatga sin l'ordinaziun dal derschader e mo sch'i n'è betg vegnida fatga ina protesta entaifer in termin ch'è vegnì fixà tras ina publicaziun uffiziala u sche la protesta inoltrada è vegnida refusada.

Ordinaziun davart la planisaziun dal territori (OPT; CS 700.1)

Art. 44 OPT – Menziun en il register funsil

- |1 En cas da permissiuns en connex cun edifizis e stabiliments ordaifer las zonas da construcziun lascha l'autorità chantunala cumpetenta far en il register funsil las suandantas menziuns per il bain immobigliar pertutgà:
 - |a. l'existenza d'in manaschi accessoric betg agricul (art. 24b LPT);
 - |b. cundiziuns schliantas, sut las qualas ina permissiun è vegnida dada;
 - |c. l'obligaziun da restabilir il stadi legal.
- |2 Ella po laschar menziunar ulteriuras restricziuns da la proprietad, en spezial restricziuns d'utilisaziun e restricziuns dal dretg da disponer sco er cundiziuns e pretensiuns.
- |3 L'Uffizi dal register funsil extingua d'uffizi ina menziun, suenter ch'il bain immobigliar è vegnì attribuì cun vigur legala ad ina zona da construcziun. En ils auters cas dastga l'Uffizi dal register funsil mo extinguer la menziun, sche l'autorità cumpetenta ha disponì che las premissas per la menziun sajan scadidas.

Basas legalas

Cudesch penal svizzer (CP; CS 311.0)

Art. 12 CP – 2. Intenziun e negligentscha. / Noziuns

- |1 Sche la lescha na dispona betg explicitamain insatge auter, è chastiabel mo quel che commetta intenziunadamain in crim u in delict.
- |2 Intenziunadamain commetta in crim u in delict, tgi che fa quai cun savida e cun voluntad. Intenziunadamain agescha gia, tgi che tegna per pussaivel la realisaziun dal malfatg ed accepta che quel vegn realisà.
- |3 Per negligentscha commetta in crim u in delict, tgi che agescha, per malprecauziun culpaivla, senza ponderar las consequenzas da ses cumportament u senza tegnair quint da quellas. La malprecauziun è culpaivla, sch'il delinquent n'observa betg la precauziun, a la quala el è obligà tenor las circumstanzas e tenor sias relaziuns personalas.

Art. 47 CP – Princip

- |1 Il derschader fixescha il chasti tenor la culpa dal delinquent. El resguarda la vita anteriura e las relaziuns personalas dal delinquent sco er las consequenzas ch'il chasti ha per la vita dal delinquent.
- |2 La culpa vegn determinada tenor la grevizza da la violaziun u da la periclitaziun dal bain giuridic pertutgà, tenor il caracter sbittaivel da l'agir, tenor ils motivs e tenor las finamiras dal delinquent sco er tenor la dumonda, quant enavant ch'il delinquent è stà en cas – resguardond las circumstanzas internas ed externas – d'evitar la periclitaziun u la violaziun.

Art. 227 CP – Chaschunar ina inundaziun u ina sbuvada

- |1 Tgi che chaschuna intenziunadamain ina inundaziun u ina sbuvada d'in edifizis ubain ina bova e metta tras quai sapientivamain en privel il corp e la vita d'umans u proprietad estra, vegn chastià cun in chasti da detenziun betg sut 1 onn. Sch'igl ha dà mo in pitschen donn, po il delinquent vegnir chastià cun in chasti da detenziun fin a 3 onns u cun in chasti pecuniar.
- |2 Sch'il delinquent agescha per negligentscha, vegn el chastià cun in chasti da detenziun fin a 3 onns u cun in chasti pecuniar.

Art. 228 CP – Donn vi d'implants electric, idraulics e vi d'indrizz da protecziun

- |1 Tgi che donnegia u destruescha intenziunadamain implants electric, implants idraulics, en spezial cuntshets, dustanzas, rempars, sclusas, ovras da protecziun cunter eveniments da la natira, per exempel cunter bovas u cunter lavinas, e metta tras quai en privel sapientivamain il corp e la vita d'umans u proprietad estra, vegn chastià cun in chasti da detenziun betg sut 1 onn. Sch'igl ha dà mo in pitschen donn, po il delinquent vegnir chastià cun in chasti da detenziun fin a 3 onns u cun in chasti pecuniar.
- |2 Sch'il delinquent agescha per negligentscha, vegn el chastià cun in chasti da detenziun fin a 3 onns u cun in chasti pecuniar.

Art. 229 CP – Periclitaziun cun violar las reglas da la scienza da construcziun

- |1 Tgi che n'observa intenziunadamain betg las reglas da la scienza da construcziun tar la direcziun u tar l'execuziun d'ina ovra da construcziun u d'ina demoliziun e periclitescha tras quai sapientivamain il corp e la vita da conumans, vegn chastia cun in chasti da detenziun fin a 3 onns u cun in chasti pecuniar. Cun il chasti da detenziun sto vegnir collià in chasti pecuniar.
- |2 Sch'il delinquent n'observa betg las reglas da la scienza da construcziun per negligentscha, vegn el chastia cun in chasti da detenziun fin a 3 onns u cun in chasti pecuniar.

Art. 230 CP – Allontanar u betg installar indrizs da segirezza

- |1 Tgi che donnegia, destruescha, allontanescha u fa uschiglio nunduvrabels indrizs che servan, en fabricas u en auters manaschis u vi da maschinas, ad impedir accidents, u metta tals indrizs ord funcziun, tgi che n'installescha intenziunadamain betg in tal indriz conform a las prescripziuns, e periclitescha tras quai sapientivamain il corp e la vita da conumans, vegn chastia cun in chasti da detenziun fin a 3 onns u cun in chasti pecuniar. Cun il chasti da detenziun sto vegnir collià in chasti pecuniar.
- |2 Sch'il delinquent agescha per negligentscha, vegn el chastia cun in chasti da detenziun fin a 3 onns u cun in chasti pecuniar.

Art. 314 CP – Administraziun malfidaivla d'in uffizi

- |1 Commembers d'ina autoritad u funcziunaris che fan donn als interess publics, ch'els ston observar tar in act giuridic, per procurar in avantatg illegal a sasez u ad in auter, vegnan chastia cun in chasti da detenziun fin a 5 onns u cun in chasti pecuniar. Al chasti da detenziun sto vegnir collià in chasti pecuniar.
- |2 Sch'il delinquent agescha per negligentscha, vegn el chastia cun in chasti da detenziun fin a 3 onns u cun in chasti pecuniar.

Lescha introductiva tar il Cudesch da procedura penala svizzer (LItCPP; DG 350.100)

Art. 2 LitCPP – Causals penals chantunals / En general

- |1 Las disposiziuns generalas dal Cudesch penal svizzer vegnan applitgadas conform al senn per ils acts chastiabels tenor il dretg chantunal.
- |2 Sch'i na resorta betg expressivamain u tenor il senn da la prescripziun che mo il surpassament intenziunà vegnia smanatschà cun chasti, vegn chastia er il surpassament commess per negligentscha.

Basas legalas

Art. 3 LitCPP – Procedura

- |1 La persecuziun ed il giudicament d'acts chastiabels dal dretg chantunal sa drizzan tenor il Cudesch da procedura penala respectivamain tenor la Procedura penala per giuvenils.
- |2 Resalvadas restan prescripziuns da procedura spezialas.

Art. 4 LitCPP – Causals penals communals

- |1 La cumpetenzza da las vischnancas per relaschar disposiziuns penalas sa drizza tenor la Lescha da vischnancas dal chantun Grischun.
- |2 La procedura per perseguitar e per giuditgar acts chastiabels dal dretg communal sa drizza tenor la Lescha davart la giurisdicziun administrativa, nun ch'ils acts chastiabels sajan vegnids commess da giuvenils en il senn dal Dretg penal per giuvenils u nun ch'i existian prescripziuns da procedura spezialas. La procedura cunter giuvenils sa drizza tenor la Procedura penala per giuvenils.
- |3 Las vischnancas pon prevair ina procedura da multas disciplinaras. Las disposiziuns correspondentas da questa lescha valan confurm al senn.

Art. 44 LitCPP – Vischnancas

- |1 La persecuziun ed il giudicament da surpassaments tenor il dretg chantunal u federal è chausa da las vischnancas, sch'ina lescha prevesa expressivamain quai.
- |2 Sche la vischnanca è cumpetenta per perseguitar e per giuditgar surpassaments dal dretg chantunal, sa drizza la procedura tenor la Lescha davart la giurisdicziun administrativa. Resalvadas restan prescripziuns da procedura spezialas.

- |3 En il rom da la persecuziun e dal giudicament da surpassaments dal dretg federal è la vischnanca cumpetenta mo per la procedura da multas disciplinaras.

Cudesch da procedura penala svizzer (CPP; CS 312.0)

Art. 357 CPP

- |1 Las autoritads administrativas che vegnan incaricadas per la persecuziun e per il giudicament da surpassaments han las cumpetenzas da la Procura publica.
- |2 La procedura sa drizza confurm al senn tenor las prescripziuns davart la procedura da mandat penal.
- |3 Sch'il causal da surpassament n'è betg ademplì, metta l'autorità penala per surpassaments ad acta la procedura cun ina disposiziun motivada curtamain.
- |4 Sch'ils fatgs che duain vegnir giuditgads èn chastiabels sco crims u delicts tenor l'avis da l'autorità penala per surpassaments, surdat ella il cas a la Procura publica.