**Decisione di accertamento**

**Scadenza del termine concernente l'obbligo di costruire  
secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC**

**Concessione di un termine suppletorio**

**per permettere un adempimento successivo dell'obbligo di costruire**

1. In data […] gli aventi diritto di voto del Comune di […] hanno deciso la [revisione della pianificazione locale].
2. Con decreto n. […] del […] il Governo ha approvato la revisione della pianificazione locale.
3. Il decreto di approvazione del Governo e con esso la revisione della pianificazione locale sono passati in giudicato.
4. Conformemente alla [pianificazione locale] passata in giudicato, il Comune ha assegnato il fondo n. […] a una zona edificabile. Secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC, i fondi assegnati a titolo di novità a una zona edificabile dopo il 1° aprile 2019 devono essere edificati entro un termine di [otto][[1]](#footnote-1) anni dal passaggio in giudicato dell'azzonamento. Per il rispetto del termine dell'obbligo di costruire risulta determinante l'inizio dei lavori. La decorrenza dei termini è sospesa se l'inizio dei lavori ritarda a causa di procedure d'impugnazione o per altri motivi che non sono imputabili al titolare dell'obbligo di costruire (art. 19c cpv. 4 LPTC). Secondo l'art. 19d cpv. 2 LPTC il Comune concede un termine suppletorio pari al massimo a due anni.
5. Una bozza della presente decisione è stata inviata [al/alla proprietario/a del fondo oppure al/alla titolare del diritto di superficie] il […]. Entro il termine stabilito [il signor.../la signora...] ha presentato una presa di posizione nella quale ha spiegato in sostanza che […].

#### **Considerandi**

1. Secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC, i fondi assegnati a titolo di novità a una zona edificabile dopo il 1° aprile 2019 devono essere edificati entro un termine di [otto][[2]](#footnote-2) anni dal passaggio in giudicato dell'azzonamento. Per il rispetto del termine dell'obbligo di costruire risulta determinante l'inizio dei lavori. La decorrenza dei termini è sospesa se l'inizio dei lavori ritarda a causa di procedure d'impugnazione o per altri motivi che non sono imputabili al titolare dell'obbligo di costruire (art. 19c cpv. 4 LPTC).
2. Con la pianificazione locale passata in giudicato il […], il fondo n. […] è stato assegnato a una zona edificabile (azzonamento). L'edificazione del fondo n. […] avrebbe dunque dovuto avvenire entro un termine di [otto][[3]](#footnote-3) anni dal passaggio in giudicato dell'azzonamento, ovvero entro il [data]; ai fini del rispetto del termine dell'obbligo di costruire risulta determinante l'inizio dei lavori.
3. Il Comune ha accertato che l'edificazione del fondo n. […] non è ancora iniziata, ragione per cui l'obbligo di costruire conformemente all'art. 19c cpv. 1 LPTC non è stato adempiuto entro il termine previsto[[4]](#footnote-4).

[Riguardo alle argomentazioni in merito contenute nella presa di posizione occorre fare le osservazioni seguenti:]

Sulla base di quanto esposto è accertato che l'obbligo di costruire conformemente all'art. 19c cpv. 1 LPTC non è stato adempiuto entro il termine previsto.

1. Secondo l'art. 19d cpv. 2 LPTC, il Comune deve concedere un termine suppletorio pari a due anni. In base a tale disposizione, come prospettato con la lettera del […] viene concesso un termine suppletorio pari a due anni per permettere l'adempimento successivo dell'obbligo di costruire secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC;ciò significa che l'edificazione del fondo n. […] deve essere avviata entro un termine di due anni dal passaggio in giudicato della presente decisione. La decorrenza di questo termine è sospesa se l'inizio dei lavori o l'ultimazione dei lavori ritardano per motivi che non sono imputabili al titolare dell'obbligo di costruire.
2. Per la stesura della presente decisione vengono riscosse le tasse seguenti [a norma del regolamento comunale sugli emolumenti].

#### **Decisione**

1. Non è stato dato seguito entro il termine previsto all'obbligo di costruire conformemente all'art. 19c cpv. 1 LPTC, secondo cui i fondi assegnati a titolo di novità a una zona edificabile dopo il 1° aprile 2019 devono essere edificati entro un termine di [otto] anni dal passaggio in giudicato dell'azzonamento.
2. Per adempiere all'obbligo di costruzione secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC, in virtù dell'art. 19d cpv. 2 LPTC il Comune concede un termine suppletorio pari a due anni, questo significa che l'inizio dell'edificazione del fondo n. […] deve avvenire entro un termine di due anni dal passaggio in giudicato della presente decisione. La decorrenza di questo termine è sospesa se l'inizio dei lavori o l'ultimazione dei lavori ritardano per motivi che non sono imputabili al titolare dell'obbligo di costruire*.*
3. Per la stesura della presente decisione [dal/la proprietario/a fondiario/a / titolare del diritto di superficie] vengono riscossi emolumenti pari a CHF […].
4. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni, entro 30 giorni dalla comunicazione.
5. Comunicazione a:

* [Proprietario/a del fondo, (raccomandata)]
* [Titolare del diritto di superficie, (raccomandata)]

Comunicazione dopo il passaggio in giudicato a:

* Ufficio del registro fondiario […]
* Ufficio per lo sviluppo del territorio

Per il Comune

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Comunicazione in data: […]

Indicazione d'uso: questo modello di decisione rappresenta uno strumento ausiliario del Cantone. Una decisione deve essere redatta in base al singolo caso concreto. Questo modello non sostituisce una consulenza legale. Le formulazioni contenute in questo modello hanno mero carattere di proposta. I passaggi di testo che devono essere integrati o precisati in ogni caso da parte del Comune vengono resi individuabili con i segnaposto messi tra parentesi quadre […] e si trovano su sfondo grigio.

Per garantire il diritto di essere sentiti, in ogni singolo caso occorre prendere posizione concretamente riguardo alle obiezioni e alle spiegazioni formulate dai proprietari fondiari o dai titolari del diritto di superficie interessati.

1. Nel quadro dell'ordinamento base i comuni possono abbreviare questo termine oppure prolungarlo fino a un massimo di dieci anni (art. 19c cpv. 2 LPTC). [↑](#footnote-ref-1)
2. Nel quadro dell'ordinamento base i comuni possono abbreviare questo termine oppure prolungarlo fino a un massimo di dieci anni (art. 19c cpv. 2 LPTC). [↑](#footnote-ref-2)
3. Nel quadro dell'ordinamento base i comuni possono abbreviare questo termine oppure prolungarlo fino a un massimo di dieci anni (art. 19c cpv. 2 LPTC). [↑](#footnote-ref-3)
4. È importante tenere conto del fatto che la decorrenza del termine è sospesa se l'inizio dei lavori ritarda a causa di procedure d'impugnazione o per motivi che non sono imputabili al titolare dell'obbligo di costruire (art. 19c cpv. 4 LPTC). [↑](#footnote-ref-4)