Comune di […]

[Indirizzo]

[NPA luogo]

 **Raccomandata**

[Proprietario/a del fondo]

[Indirizzo]

[NPA luogo]

[Luogo, data]

**Scadenza del termine suppletorio per adempiere all'obbligo di costruire secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC, esercizio del diritto di compera secondo l'art. 19d LPTC**

**Possibilità di prendere posizione**

[Gentile signora …/Egregio signor …],

nel quadro della revisione [parziale] della [pianificazione locale], il Comune ha assegnato il fondo n. […] di sua proprietà 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.

Con decisione del […] il Comune ha accertato che l'obbligo di costruire conformemente all'art. 19c cpv. 1 LPTC non è stato adempiuto entro il termine previsto. Questa decisione è passata in giudicato in data [data].

Con la stessa decisione del [data] il Comune ha concesso un termine suppletorio pari a due anni per permettere l'adempimento successivo dell'obbligo di costruire secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC. Questo termine suppletorio ha iniziato a decorrere con il passaggio in giudicato della decisione, dunque in data [data], ed è scaduto in data [data].

Il Comune ha accertato che, nonostante il termine suppletorio, ad oggi i lavori sul fondo n. […] di Sua proprietà non sono ancora stati avviati. In base allo stato attuale delle conoscenze[[2]](#footnote-2) del Comune, anche il termine suppletorio è dunque presumibilmente scaduto inutilizzato. Per questa ragione il Comune intende emanare una decisione di accertamento con il contenuto seguente:

«*Il termine suppletorio pari a due anni concesso conformemente all'art. 19d cpv. 2 n. 2 LPTC per l'adempimento dell'obbligo di costruire secondo l'art. 19c cpv. 1 LPTC è scaduto inutilizzato*.»

Se i proprietari dei fondi non adempiono l'obbligo di costruire entro i termini previsti, mediante decisione il Comune può esercitare un diritto di compera al valore venale secondo una valutazione ufficiale riguardo ai fondi corrispondenti se sono soddisfatte le condizioni seguenti:

1. sussiste una domanda comprovata di terreni edificabili;
2. un termine suppletorio pari al massimo a due anni è scaduto inutilizzato;
3. sussiste un interesse pubblico preponderante al rilevamento del fondo;
4. i fondi da rilevare vengono scelti in base agli obiettivi e ai principi della pianificazione territoriale.

Questi presupposti sono presumibilmente soddisfatti, ragione per cui il Comune intende esercitare il diritto di compera in virtù dell'art. 19d LPTC e a questo scopo prevede di emanare una decisione con il contenuto seguente:

«*Il Comune esercita senza riserve e condizioni il diritto di compera sul fondo in questione n. […] in virtù dell'art. 19d LPTC al prezzo di acquisto di CHF […] in base alla valutazione ufficiale del […]*.»

Le viene concessa la possibilità di inoltrare una **presa di posizione** in merito entro 14 giorni[[3]](#footnote-3) dalla ricezione del presente scritto.

Cordiali saluti

Comune di […]

…………………………………… ……………………………………

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

Indicazione d'uso: questo modello rappresenta uno strumento ausiliario del Cantone. Le formulazioni contenute in questo modello hanno mero carattere di proposta. I passaggi di testo che devono essere integrati o precisati da parte del Comune vengono resi individuabili con i segnaposto messi tra parentesi quadre […] e si trovano su sfondo grigio.

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. È importante considerare che la decorrenza dei termini 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 (art. 19c cpv. 4 LPTC). [↑](#footnote-ref-2)
3. In presenza di motivi sufficienti, il termine può essere prorogato. [↑](#footnote-ref-3)