**Decisione di accertamento**

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

**Esclusione dalla zona edificabile**

**secondo l'art. 19e LPTC**

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. Nel quadro della revisione [parziale] della [pianificazione locale], il Comune ha assegnato il fondo n. […] a una zona edificabile.
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**

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

1. Nel quadro della revisione [parziale] della [pianificazione locale], 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 (art. 19c cpv. 4 LPTC). 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. Il passaggio in giudicato della revisione [parziale] della [pianificazione locale] è avvenuto in data […]. Di conseguenza l'edificazione del fondo n. […] avrebbe dovuto iniziare entro il [data]. Il Comune ha tuttavia accertato che ad oggi i lavori sul fondo n. […] non sono ancora stati avviati.

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

Sulla base di quanto esposto viene accertato che 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 una zona edificabile dopo il 1° aprile 2019 devono essere edificati entro un termine di [otto] anni dal passaggio in giudicato dell'azzonamento.

# Esclusione dalla zona edificabile secondo l'art. 19e LPTC

1. Secondo l'art. 19e cpv. 1 LPTC, in caso di mancato adempimento entro i termini dell'obbligo di costruire il municipio può disporre l'esclusione del fondo dalla zona edificabile se ciò risulta giustificato sotto il profilo pianificatorio. L'esclusione avviene senza che sia dovuto un indennizzo. Sono fatti salvi eventuali indennizzi conformemente all'art. 19t e all'art. 19u LPTC (art. 19e cpv. 2 LPTC).
2. Il mancato adempimento entro i termini dell'obbligo di costruire conformemente all'art. 19c LPTC è stato accertato in precedenza al punto I. Per questa ragione, in virtù dell'art. 19e LPTC il Comune dispone l'esclusione del fondo n. […] dalla zona edificabile. Un'esclusione del fondo n. […] dalla zona edificabile è giustificata sotto il profilo pianificatorio poiché […]

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

# Tasse

1. 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. Di conseguenza, in virtù dell'art. 19e cpv. 1 LPTC il Comune esclude il fondo n. […] dalla zona edificabile in seguito al mancato adempimento entro i termini dell'obbligo di costruire. Il fondo viene attribuito alla [zona agricola].
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)]

1. 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)