

Esame scritto di avvocatura primavera 2025

I. Fattispecie

1. Il Comune di Fortuna è una rinomata località turistica nella regione dell'Engadina Bassa / Val Monastero con quasi 1000 abitanti. Dal punto di vista economico, il Comune vive in gran parte del turismo e conta quasi il 70 % di abitazioni secondarie. I principali datori di lavoro della regione sono, oltre alla società di impianti di risalita Muntogna SA, il settore alberghiero, il settore paralberghiero e la ristorazione. Oltre a tre negozi di alimentari e quattro negozi di articoli sportivi, nel Comune sono presenti alcune imprese e diverse aziende agricole.
2. Ieri pomeriggio Lei ha incontrato Marc Ambühl (nato il 14 settembre 1983) nel Suo studio legale per una riunione. Durante l'incontro questi Le ha consegnato diversi documenti. Marc Ambühl è cittadino di Fortuna e vive da sempre nel suo luogo d'origine in Via della Tofana 26. Dopo la morte dei genitori in un incidente stradale nell'inverno del 2003 e la divisione ereditaria nel 2006, Marc Ambühl è comproprietario per metà, insieme alla sorella gemella Andrea Wieser-Ambühl, di diversi appartamenti e case in zona edificabile nel Comune di Fortuna. Gli appartamenti e le case sarebbero stati tutti autorizzati e costruiti tra il 1973 e il 2012; l'ultima costruzione (un condominio con sei appartamenti) è stata autorizzata alla fine di febbraio 2012 e realizzata nel 2014. Diversi appartamenti sono affittati a famiglie residenti in loco, altri sono utilizzati come abitazioni secondarie. L'immobile più antico (costruito nel 1973) è ormai vecchio, tanto che è oggetto di discussione un risanamento completo, o eventualmente una demolizione e ricostruzione, probabilmente nel prossimo anno o in quello successivo.
3. Durante il colloquio con Lei, Marc Ambühl ha espresso indignazione per l'ultima Assemblea comunale, annunciata con breve preavviso dal Municipio e fissata per il 9 aprile 2025. Invece di tre fino o quattro settimane prima della votazione, come previsto nel diritto cantonale, egli avrebbe ricevuto il materiale di voto per l'assemblea solo poco più di due settimane prima. Oltre all'approvazione del verbale dell'ultima seduta e alle informazioni dal Municipio, durante l'assemblea si trattava di deliberare e decidere su un'iniziativa popolare concernente una nuova regolamentazione dell'obbligo di abitazione primaria (art. 5 LASEC comunale).

Dopo che l'Assemblea comunale di Fortuna, il 21 giugno 2024, aveva chiaramente respinto una revisione della Legge comunale sulle abitazioni secondarie proposta dal Municipio, l'ex segretario comunale Claudio Riesen, insieme ad altri quattro aventi diritto di voto, ha lanciato un'iniziativa popolare comunale alla fine di agosto

2024 e l'ha inoltrata al Municipio il 22 novembre 2024 con 88 firme valide. L'iniziativa chiedeva una modifica dell'art. 5 LASEC comunale (nuova regolamentazione dell'obbligo di abitazione primaria e abolizione della possibilità di soppressione dopo 20 anni di utilizzo). Il contenuto dell'iniziativa riprendeva letteralmente la proposta del Municipio del maggio 2024, che era stata respinta in occasione dell'Assemblea comunale del 21 giugno 2024 nel quadro di una revisione più ampia della LASEC comunale.

Il Municipio ha inserito all'ordine del giorno dell'Assemblea comunale ordinaria del 9 aprile 2025 (cfr. allegato 2) il trattamento dell'iniziativa popolare e ha invitato gli aventi diritto di voto ad approvarla.

4. Marc Ambühl Le ha descritto come segue lo svolgimento dell'Assemblea comunale del 9 aprile 2025:

Già durante il dibattito di entrata in materia ho presentato la proposta di dichiarare nulla l'iniziativa popolare di Claudio Riesen per violazione dello Statuto comunale. L'iniziativa interferirebbe con i rapporti giuridici già regolati tra il Comune e terzi, abolendo la possibilità di soppressione dell'obbligo di abitazione primaria. Purtroppo, l'Assemblea avrebbe respinto di poco la proposta con 45 voti contro 48. Sebbene i membri del comitato d'iniziativa abbiano partecipato alla votazione, il Sindaco avrebbe dichiarato valida l'iniziativa violando l'art. 17 cpv. 1 dello Statuto comunale.

Ha inoltre chiesto che si potesse entrare nel merito dell'iniziativa solo con una maggioranza di due terzi, poiché con l'iniziativa la decisione dell'Assemblea comunale del 21 giugno 2024 sarebbe stata riesaminata meno di un anno dopo. Sia lo Statuto comunale che il diritto cantonale richiederebbero a tal fine una maggioranza qualificata. Ciò sarebbe stato erroneamente negato dal Sindaco, facendo riferimento ai chiarimenti della consulente legale del Comune. Secondo Martina Friedliger, ai sensi delle disposizioni di legge, della dottrina e della giurisprudenza, si avrebbe un riesame solo se i due progetti fossero identici o almeno molto simili. Tale presupposto non sarebbe soddisfatto nel caso di specie. Del resto, nel caso di un'iniziativa popolare, l'entrata in materia sarebbe obbligatoria, motivo per cui non si potrebbe nemmeno votare sull'entrata in materia.

Nel corso della discussione dettagliata sull'iniziativa, Daniel Spadin, cognato di Claudio Riesen, avrebbe infine presentato la proposta di completare l'iniziativa con un nuovo art. 12a, secondo cui in caso di demolizione e ricostruzione di abitazioni

realizzate in virtù del diritto anteriore, deve essere rispettata una quota del 50 % di abitazione primaria. La proposta avrebbe corrisposto letteralmente a quella presentata dal Municipio nel maggio 2024. L'Assemblea avrebbe approvato la proposta di Spadin con 47 voti contro 45, nonostante la forte opposizione di altri proprietari fondiari e aventi diritto di voto.

Nella votazione finale, l'iniziativa modificata sarebbe stata accolta con 46 voti contro 45.

Il Comune di Fortuna avrebbe pubblicato la decisione dell'Assemblea comunale l'11 aprile 2025 nel Foglio ufficiale comunale e cantonale con il titolo "esposizione di ricorso" e con l'indicazione del rimedio giuridico al Governo del Cantone dei Grigioni (cfr. allegato 3).

5. Su Sua richiesta, Marc Ambühl riassume come segue lo svolgimento dell'Assemblea comunale del 21 giugno 2024:

"All'Assemblea comunale, all'inizio del dibattito di entrata in materia, il Municipio ha presentato brevemente il progetto, riassumendo le spiegazioni contenute nel messaggio (cfr. allegato 1). Non essendo state presentate osservazioni sull'entrata in materia, il Sindaco Simon Maissen ha constatato che l'entrata in materia non era contestata e quindi approvata.

Prima della discussione dettagliata del progetto di legge, sono state sollevate numerose domande e osservazioni dall'Assemblea. Dopo circa un'ora di discussione, ho presentato una proposta d'ordine di rinunciare alla discussione dettagliata e passare direttamente alla votazione finale. Sebbene il Municipio abbia inizialmente ritenuto questa procedura inammissibile, dopo una breve pausa ha comunque sottoposto la richiesta al voto. Gli aventi diritto di voto si sono espressi a favore della mia proposta d'ordine con 70 voti contro 68.

Nella votazione finale, i votanti hanno respinto la proposta del Municipio con 95 voti contro 45 e alcune astensioni."

6. Al termine della conversazione di ieri, Marc Ambühl ha concluso che, secondo lui e sua sorella, che vive in un paese vicino, le disposizioni legali approvate dall'Assemblea comunale costituirebbero un'ingerenza inaccettabile nei loro diritti di proprietà. Hanno intenzione di opporvisi con tutti i mezzi utili. Marc Ambühl ha firmato immediatamente il modulo "mandato e procura" da Lei presentato; la firma di sua sorella voleva portarla ancora oggi.

7. Dopo il colloquio, Marc Ambühl Le ha inviato un'e-mail con domande/richieste di due amici che pure vorrebbero essere rappresentati da Lei.
- Innanzitutto si tratta di Enzo Ferrari e Giulia Alfa Romeo, una coppia italiana che da 25 anni affitta un grande attico a Fortuna, di proprietà di Marc Ambühl e Andrea Wieser-Ambühl. Fin dall'inizio del contratto di locazione sono registrati come domiciliati a Fortuna, anche se durante la settimana soggiornavano a Milano. Da marzo 2020 Enzo Ferrari e Giulia Alfa Romeo vivono stabilmente a Fortuna, siccome i loro figli sono ormai adulti e hanno rilevato l'appartamento a Milano. Sono in possesso di un permesso di domicilio.
 - Il secondo caso riguarda Pietro "Mr. Proper" Sauber, che vive nei pressi di Zurigo. Da vent'anni è proprietario di un piccolo appartamento di 3.5 locali, che finora aveva affittato a dipendenti degli impianti di risalita o del settore alberghiero. Nel marzo 2025 ha presentato al Municipio una richiesta di liberazione dall'obbligo di abitazione primaria per l'appartamento in questione. Pochi giorni fa ha ricevuto una lettera dal Comune di Fortuna secondo cui la sua richiesta sarebbe stata sottoposta alla zona di pianificazione.

II. Compito

- Valuti in una perizia legale la situazione giuridica relativa alle questioni sollevate da Marc Ambühl durante il colloquio con Lei e nella mail che Le ha inviato e gli fornisca una raccomandazione concreta su come procedere. Lo informi inoltre sulle opportunità e i rischi sia dal punto di vista giuridico che finanziario.
- Rediga per la Sua clientela le memorie complete che ritiene promettenti sulla base della Sua valutazione.

III. Allegati

- Messaggio del Municipio di Fortuna del 28 maggio 2024 all'attenzione dell'Assemblea comunale del 21 giugno 2024 (estratto, allegato 1)
- Messaggio del Municipio di Fortuna del 19 marzo 2025 all'attenzione dell'Assemblea comunale del 9 aprile 2025 (estratto, allegato 2)
- Pubblicazione dell'esposizione di ricorso dell'11 aprile 2025 (allegato 3)

IV. Leggi

Confederazione:

- Costituzione federale (Cost; RS 101), portata con sé

- Codice civile (CC; RS 210) (estratto), consegnato con i documenti d'esame
- Legge sulla pianificazione del territorio (LPT; RS 700), portata con sé
- Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT; RS 700.1), portata con sé
- Legge sulle abitazioni secondarie (LASEC; RS 702), portata con sé
- Ordinanza sulle abitazioni secondarie (OASEC; RS 702.1), portata con sé
- Legge federale sulla libera circolazione degli avvocati (LLCA; RS 935.61), consegnata con i documenti d'esame

Cantone:

- Costituzione cantonale (Cost. GR; CSC 110.100), portata con sé
- Legge sulla suddivisione del Cantone dei Grigioni in regioni (CSC 110.200), portata con sé
- Legge sui diritti politici (LDPC; CSC 150.100), consegnata con i documenti d'esame
- Legge sull'organizzazione giudiziaria (LOG; CSC 173.000), portata con sé
- Legge sui comuni (LCom; CSC 175.050), portata con sé
- Legge sulla giustizia amministrativa (LGA; CSC 370.100), portata con sé
- Legge cantonale sulla pianificazione territoriale (LPTC; CSC 801.100), portata con sé
- Ordinanza cantonale sulla pianificazione territoriale (OPTC; CSC 801.110), portata con sé

Comune:

- Statuto comunale (estratto, allegato 4)
- Legge comunale sulle abitazioni secondarie (LASEC comunale, allegato 5)

Nota telefonica

26 aprile 2025, ore 09.15 / SCF

Marc Ambühl ha appena chiamato in merito all'affare dell'Assemblea comunale di Fortuna del 9 aprile 2025 e comunica quanto segue:

Nel frattempo è riuscito a contattare telefonicamente sua sorella Andrea Wieser-Ambühl. In qualità di collaboratrice dirigente della Regione Engadina Bassa / Val Monastero, in sé non desidera presentarsi come ricorrente contro la decisione dell'Assemblea comunale di Fortuna, a meno che la sua partecipazione non sia assolutamente necessaria per la presentazione del ricorso. Qualora la sua partecipazione fosse indispensabile per la presentazione del ricorso, firmerà il mandato/la procura nel corso della prossima settimana, al ritorno dalle vacanze.



ALLEGATO 1

Comune di Fortuna

Messaggio del Municipio per
l'Assemblea comunale del 21 giugno 2024

(estratto)

Ordine del giorno

1. Approvazione del verbale dell'Assemblea comunale del 1° dicembre 2023
2. Revisione parziale della Legge comunale sulle abitazioni secondarie
3. Credito aggiuntivo ...
4. Conto annuale 2023 del Comune di Fortuna
5. Informazioni dal Municipio
6. Varie

2. Revisione parziale della Legge comunale sulle abitazioni secondarie

A. Situazione iniziale

1. Già all'inizio del millennio, la costruzione di abitazioni secondarie a Fortuna aveva causato notevoli problemi alla popolazione locale nella ricerca di abitazioni a prezzi accessibili nel Comune. Per questo motivo, nell'agosto 2011 l'allora Municipio aveva sottoposto agli aventi diritto di voto un'ampia revisione parziale della Legge edilizia del Comune di Fortuna volta a promuovere la costruzione di abitazioni primarie e a limitare quella di abitazioni secondarie. Gli aventi diritto di voto del Comune di Fortuna avevano approvato questa revisione parziale dopo vivaci discussioni nell'Assemblea comunale dell'11 settembre 2011.

La normativa allora vigente prevedeva, tra l'altro, una quota di abitazione primaria illimitata nel tempo per nuove costruzioni e ristrutturazioni sostanziali. Le abitazioni primarie realizzate oltre la quota di abitazione primaria prevista dalla legge potevano, su richiesta, essere trasformate in abitazioni secondarie dopo vent'anni di effettivo utilizzo dimostrato, a condizione che fosse disponibile un corrispondente contingente di abitazioni secondarie. Tale possibilità non era tuttavia prevista per le abitazioni primarie che erano state realizzate in base alla normativa sulla quota di abitazione primaria.

2. Al fine di adeguare le norme comunali vigenti al diritto federale, il 12 luglio 2018 l'Assemblea comunale ha emanato una Legge comunale sulle abitazioni secondarie (LASEC comunale) per il Comune di Fortuna. Questa legge ha allentato la precedente normativa rigorosa, prevedendo all'art. 5 che l'obbligo comunale di abitazione primaria poteva essere soppresso su richiesta e dietro pagamento di una tassa di compensazione, se il proprietario dimostrava che l'abitazione primaria in questione era stata utilizzata come tale per almeno 20 anni. Con l'emanazione della Legge comunale sulle abitazioni secondarie, le precedenti disposizioni nella Legge edilizia sono state abrogate.
3. A causa della carenza di abitazioni primarie regnante a Fortuna – e in tutta la valle – dall'inizio della pandemia di coronavirus, il 22 gennaio 2022 Municipio ha emanato una zona di pianificazione in vista di una revisione della Legge comunale sulle abitazioni secondarie. Gli obiettivi della revisione sono stati specificati in particolare come segue:
 - preservare abitazioni a prezzi accessibili per la popolazione locale (persone con domicilio risp. centro degli interessi nel Comune)
 - creare abitazioni a prezzi accessibili per la popolazione locale
 - preservare e creare abitazioni a prezzi accessibili per le persone attive nel settore alberghiero e nelle imprese a Fortuna.

Tra le misure possibili, il Municipio ha previsto, tra l'altro:

- l'emanazione di norme volte a limitare l'uso e il cambiamento di destinazione nonché la modifica di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore ai sensi dell'art. 12 cpv. 2 LASEc,
 - la modifica risp. l'inasprimento della norma relativa alla durata dell'obbligo di abitazione primaria per le abitazioni primarie esistenti ai sensi dell'art. 5 della Legge comunale sulle abitazioni secondarie, nonché
 - la promozione o creazione di abitazioni primarie a prezzi accessibili per la popolazione locale da parte del Comune.
4. In seguito, nella primavera del 2023 il Municipio di Fortuna ha deciso di sottoporre a un'ampia revisione parziale la Legge comunale sulle abitazioni secondarie. Oltre ad alcune modifiche redazionali e chiarimenti, la LASEc comunale del 2018 nel contenuto andrebbe modificata in tre punti:
- l'abolizione della possibilità introdotta all'epoca di sopprimere l'obbligo di abitazione primaria.
 - l'introduzione di una quota di abitazione primaria del 50 % in caso di demolizione e ricostruzione di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore ai sensi del diritto federale nonché
 - l'introduzione di restrizioni d'uso in caso di trasferimenti di proprietà di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore (il trasferimento di proprietà comporta in linea di principio l'obbligo della quota di abitazione primaria).

Il Municipio ha rinunciato all'introduzione di una quota di abitazione primaria in caso di ristrutturazioni sostanziali. La revisione dovrebbe inoltre servire a precisare diverse disposizioni e aumentare così la sicurezza del diritto.

B. Risultati dell'esame preliminare da parte dell'UST e dell'esposizione di partecipazione

1. Nel quadro dell'esame preliminare, l'Ufficio cantonale per lo sviluppo territoriale (UST) ha proposto alcune modifiche redazionali, ma ha ritenuto il progetto complessivamente conforme al diritto federale.

Durante la procedura di esposizione di partecipazione sulla prevista revisione della legge, nell'autunno 2023 sono pervenuti numerosi riscontri. In particolare, l'Associazione dei proprietari immobiliari Engadina Bassa / Val Monastero e l'Associazione dei proprietari di abitazioni secondarie si sono espressi contro la revisione proposta.

2. A seguito delle veementi critiche, il Municipio ha deciso di rinunciare alla terza misura prevista (introduzione di restrizioni d'uso in caso di trasferimenti di proprietà

di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore); ha tuttavia mantenuto il resto del progetto (tenendo conto delle indicazioni dell'ARE nell'esame preliminare).

C. Spiegazioni relative alla proposta del Municipio

1. Considerazioni generali
2. Obbligo permanente di abitazione primaria senza possibilità di soppressione:
...
3. Introduzione della quota di abitazione primaria in caso di demolizione e ricostruzione di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore secondo il diritto federale
...
4. Ulteriori modifiche
...

D. Progetto d'atto legislativo

...

Fortuna, 28 maggio 2024

Il Municipio

*Data di spedizione 31 maggio 2024 (Posta A)
(inclusa la pubblicazione sul sito web del Comune)*

Pubblicazione dell'ordine del giorno per la prima volta nel Foglio ufficiale comunale del 31 maggio 2024.



ALLEGATO 2

Comune di Fortuna

Messaggio del Municipio per
l'Assemblea comunale del 9 aprile 2025

(estratto)

Ordine del giorno

1. **Approvazione del verbale dell'Assemblea comunale del 6 dicembre 2024**
2. **Iniziativa popolare concernente la revisione dell'art. 5 LA Sec comunale**
3. **Informazioni dal Municipio**
4. **Varie**

2. Iniziativa popolare concernente la revisione dell'art. 5 della Legge comunale sulle abitazioni secondarie

A. Situazione iniziale

1. Già all'inizio del millennio, la costruzione di abitazioni secondarie a Fortuna aveva causato notevoli problemi alla popolazione locale nella ricerca di abitazioni a prezzi accessibili nel Comune. Pertanto, l'11 settembre 2011, gli aventi diritto di voto hanno approvato una modifica alla Legge edilizia del Comune di Fortuna con disposizioni volte a promuovere la costruzione di abitazioni primarie e a limitare quella di abitazioni secondarie.
2. Al fine di adeguare le norme comunali vigenti al diritto federale, il 12 luglio 2018 l'Assemblea comunale ha emanato una Legge comunale sulle abitazioni secondarie (LASEC comunale) per il Comune di Fortuna. Questa legge ha allentato la precedente normativa rigorosa, prevedendo all'art. 5 che l'obbligo comunale di abitazione primaria poteva essere soppresso su richiesta e dietro pagamento di una tassa di compensazione, se il proprietario dimostrava che l'abitazione primaria in questione era stata utilizzata come tale per almeno 20 anni. Con l'emanazione della Legge comunale sulle abitazioni secondarie, le precedenti disposizioni nella Legge edilizia sono state abrogate.
3. Dalla pandemia di coronavirus del 2020 e dalle nuove possibilità offerte dal telelavoro, la situazione a Fortuna (e in tutta la valle) si è notevolmente aggravata. Per questo motivo, già nella primavera del 2023 il Municipio ha emanato una zona di pianificazione allo scopo di rivedere la Legge comunale sulle abitazioni secondarie. Dopo un ampio lavoro preparatorio, nel maggio 2024 il Municipio ha proposto una revisione parziale della LASEC comunale del 2018. Oltre ad alcuni adeguamenti redazionali e chiarimenti, nel contenuto la Legge avrebbe dovuto essere modificata in due punti: da un lato, il Municipio ha proposto di abolire la possibilità introdotta nel 2018 di soppressione dell'obbligo di abitazione primaria con una tassa di compensazione. Dall'altro, il Municipio ha proposto di introdurre una quota di abitazione primaria del 50 % in caso di demolizione e ricostruzione di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore ai sensi del diritto federale.
4. All'Assemblea comunale del 21 giugno 2024, gli aventi diritto di voto sono entrati nel merito del progetto senza discussioni, ma lo hanno respinto nella votazione finale con 95 voti contro 45 e alcune astensioni.

B. Iniziativa popolare concernente la revisione dell'art. 5 LASEC comunale

1. Alla fine di agosto 2024, l'ex segretario comunale Claudio Riesen e altri quattro aventi diritto di voto hanno lanciato un'iniziativa popolare con lo scopo di adeguare

l'art. 5 LASEC comunale in modo analogo alla proposta del Municipio del maggio 2024. In concreto, la domanda d'iniziativa chiedeva di modificare l'art. 5 come segue:

"Art. 5 Durata dell'obbligo di abitazione primaria / tassa di compensazione

¹ *L'obbligo di abitazione primaria per le abitazioni primarie di diritto comunale si applica, con riserva del cpv. 2, in linea di principio senza limiti temporali.*

² *Per le abitazioni primarie di diritto comunale, l'obbligo di abitazione primaria è soppresso su richiesta e dietro pagamento di una tassa di compensazione, se il proprietario ha acquistato l'abitazione nel periodo compreso tra il 18 dicembre 2018 e il 22 gennaio 2022 (emanazione della zona di pianificazione) e se l'abitazione è stata utilizzata come abitazione primaria per almeno 20 anni.*

³ *La tassa di compensazione ammonta al 7.5 % del valore commerciale dell'ultima stima ufficiale dell'abitazione in questione. Sia il Comune che il proprietario possono richiedere una stima del valore a nuovo per la determinazione della tassa."*

2. Il comitato di iniziativa ha presentato la domanda d'iniziativa con 93 firme al Comune il 22 novembre 2024. La verifica da parte della Cancelleria comunale ha rivelato che l'iniziativa è stata firmata da 88 aventi diritto di voto. Successivamente, il Municipio ha constatato che la domanda d'iniziativa era stata presentata entro il termine legale con il numero necessario di firme e che era quindi riuscita.
3. Non sussistono motivi di invalidità né formali né di contenuto, pertanto l'iniziativa popolare deve essere sottoposta all'Assemblea comunale per la deliberazione e decisione.
4. Si è rinunciato all'esame preliminare da parte dell'ARE e all'esposizione di partecipazione, poiché entrambi erano già stati effettuati in vista del progetto del Municipio del maggio 2024.

C. Posizione del Municipio sull'iniziativa

1. ...
2. ...

Fortuna, 19 marzo 2025

Il Municipio

*Data di spedizione 21 marzo 2025 (Posta A)
(inclusa la pubblicazione sul sito web del Comune)*

*Pubblicazione dell'ordine del giorno per la prima volta nel Foglio ufficiale comunale del
21 marzo 2025*

Pubblicazione esposizione di ricorso giusta l'art. 48 LPTC

L'Assemblea comunale del 9 aprile 2025, nell'ambito dell'iniziativa "L'abitazione primaria rimane abitazione primaria", ha deciso di modificare la Legge comunale sulle abitazioni secondarie del Comune di Fortuna come segue:

"Art. 5 Durata dell'obbligo di abitazione primaria / tassa di compensazione

¹ L'obbligo di abitazione primaria per le abitazioni primarie di diritto comunale si applica, con riserva del cpv. 2, in linea di principio senza limiti temporali.

² Per le abitazioni primarie di diritto comunale, l'obbligo di abitazione primaria è soppresso su richiesta e dietro pagamento di una tassa di compensazione, se il proprietario ha acquistato l'abitazione nel periodo compreso tra il 18 dicembre 2018 e il 22 gennaio 2022 (emanazione della zona di pianificazione) e se l'abitazione è stata utilizzata come abitazione primaria per almeno 20 anni.

³ La tassa di compensazione ammonta al 7.5 % del valore commerciale dell'ultima stima ufficiale dell'abitazione in questione. Sia il Comune che il proprietario possono richiedere una stima del valore a nuovo per la determinazione della tassa."

"Art. 12a Limitazioni d'uso in seguito a provvedimenti edilizi

¹ Se edifici con abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore vengono demoliti e ricostruiti, in deroga all'art. 11 cpv. 2 LASEC, almeno il 50 % della superficie utile principale ad uso abitativo dell'edificio ricostruito deve essere destinato e utilizzato come abitazione primaria ai sensi dell'art. 4. Non sono soggette alla regolamentazione sulla quota di abitazione primaria le ricostruzioni a seguito di distruzione per cause di forza maggiore.

² In caso di ristrutturazioni simili a nuove costruzioni di edifici con abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, nonché in caso di ristrutturazioni sostanziali di tali edifici, in deroga all'art. 11 cpv. 2 LASEC, ugualmente almeno il 50 % della superficie utile principale ad uso abitativo dell'edificio ristrutturato deve essere destinato e utilizzato come abitazione primaria ai sensi dell'art. 4.

³ Questo obbligo di quota di abitazione primaria non può essere compensato, salvo in caso di ristrutturazioni sostanziali di case unifamiliari in cui rimane l'unità abitativa.

⁴ L'adempimento dell'obbligo di quota di abitazione primaria spetta ai proprietari degli immobili risp. delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore."

Contro la presente decisione dell'Assemblea comunale è possibile presentare ricorso di pianificazione al Governo del Cantone dei Grigioni entro 30 giorni dalla comunicazione, ai sensi dell'art. 101 KRG.

I documenti relativi alla presente decisione sono disponibili al pubblico presso l'Amministrazione comunale di Fortuna durante il termine di ricorso.

Municipio di Fortuna

Pubblicato l'11 aprile 2025 nel Foglio ufficiale cantonale e in quello comunale



Statuto del Comune di Fortuna

**del 28 maggio 2014
(in vigore dal 1° gennaio 2015)**

(estratto)

I. Disposizioni generali

...

Art. 17 Obbligo di ricusazione

¹ Un membro di un'autorità comunale deve ricusarsi in caso di trattative e votazioni su una pratica, se egli stesso, oppure una persona che si trova con lui in stato di esclusione ai sensi dell'art. 14 cpv. 1, vi ha un interesse personale diretto.

² Un membro della Commissione di gestione deve ricusarsi durante la verifica della contabilità e della gestione di un'autorità o di un ufficio pubblico di cui fa parte egli stesso o una persona che si trova con lui in stato di esclusione ai sensi dell'art. 14 cpv. 1.

³ Se la ricusazione è contestata, la relativa autorità decide in merito escludendo il membro interessato.

...

Art. 20 Diritto di ricorso

Il diritto di ricorso contro risoluzioni e decisioni del Comune si conforma alla legislazione cantonale.

II. Diritti politici

A. IN GENERALE

Art. 21 Diritto di voto e di elezione

¹ Hanno diritto di voto e di elezione in questioni comunali i cittadini svizzeri e le persone straniere con permesso di domicilio che hanno compiuto i 18 anni e sono domiciliate nel Comune.

² Le persone che a causa di durevole incapacità di discernimento sono sottoposte a curatela generale o sono rappresentate da una persona che hanno designato con mandato precauzionale sono escluse dal diritto di voto e di elezione.

...

Art. 24 Riesame

¹ Una decisione dell'Assemblea comunale o adottata in votazione per urna può sempre essere sottoposta a riesame. Sono fatti salvi i diritti di terzi.

² Prima della decorrenza di un anno dall'entrata in vigore di una decisione, si può entrare nel merito di un riesame solo se questa possibilità viene decisa dalla maggioranza di due terzi dei votanti in occasione della presa di decisione relativa all'affare.

B. INIZIATIVA POPOLARE

Art. 25 Oggetto e forma

¹ 75 aventi diritto di voto in affari comunali possono richiedere con la loro firma la votazione riguardo a una loro proposta che rientra nel loro settore di competenza. Fanno eccezione le decisioni prese da autorità comunali nel quadro della loro competenza o che concernono rapporti giuridici già regolati tra il Comune e terzi.

² L'iniziativa può essere lanciata sia sotto forma di proposta generica sia sotto forma di progetto elaborato. Essa deve essere presentata con le firme al Municipio entro tre mesi.

Art. 26 Procedura

¹ Il Municipio è tenuto, al più tardi entro sei mesi, a sottoporre per decisione all'Assemblea comunale, o eventualmente al voto alle urne, una domanda d'iniziativa riuscita valida, con la propria presa di posizione ed eventualmente con un controprogetto.

² Qualora sussista un controprogetto, si decide dapprima tra quest'ultimo e la domanda d'iniziativa. In seguito, l'Assemblea comunale, tramite votazione definitiva, deve decidere se accogliere o rigettare la proposta risultata dalla prima votazione. Alle urne, agli aventi diritto di voto deve essere presentata una relativa domanda risolutiva.

Art. 27 Ritiro

Una domanda d'iniziativa può essere ritirata dai primi cinque firmatari fino al momento in cui viene determinata la data della votazione, a meno che essa non contenga una clausola di ritiro di altro tenore.

Art. 28 Iniziativa non conforme al diritto

¹ Se il contenuto di una domanda d'iniziativa non è conforme al diritto, il Municipio non la sottopone agli aventi diritto di voto per votazione.

² In tal caso, il Municipio dà comunicazione scritta e motivata della propria decisione ai promotori dell'iniziativa.

III. Organizzazione comunale

A. IN GENERALE

Art. 29 Organi del comune

Gli organi del Comune sono:

- a) la Comunità dei votanti all'urna;
- b) l'Assemblea comunale;
- c) il Municipio;
- d) la Commissione di gestione.

...

B. VOTAZIONE ALLE URNE

Art. 33 Referendum obbligatorio

¹ Indipendentemente dalla decisione dell'Assemblea comunale, alla votazione alle urne sottostanno obbligatoriamente:

- a) l'approvazione e modifica dello Statuto comunale;
- b) le iniziative popolari nel settore di competenza della votazione alle urne;
- c) le decisioni relative a uscite una tantum liberamente determinabili superiori a 3 000 000 di franchi per lo stesso oggetto;
- d) le decisioni circa l'acquisto, l'alienazione e la costituzione in pegno di proprietà fondiaria nonché la concessione e lo scioglimento di servitù, diritti di superficie e oneri fondiari, se la portata finanziaria della decisione supera i 3 000 000 di franchi;
- e) le decisioni sulla concessione e sulle modifiche sostanziali di diritti d'acqua nonché sull'esercizio di diritti di riversione;
- f) le decisioni sul conferimento di altri speciali diritti di congondimento, se la portata finanziaria della decisione supera i 3 000 000 di franchi o se la durata del conferimento supera i 50 anni;
- g) le decisioni relative all'aggregazione con altri comuni;
- h) le votazioni consultive conformemente all'art. 17 dello Statuto;
- i) le decisioni relative ad affari che l'Assemblea comunale sottopone di propria iniziativa alla votazione alle urne.

² Alla votazione alle urne possono essere sottoposti solo affari che sono stati discussi in via preliminare dall'Assemblea comunale.

...

C. ASSEMBLEA COMUNALE

Art. 37 Numero legale, procedura

¹ Ogni assemblea comunale regolarmente convocata è in numero legale.

² Possono essere prese decisioni soltanto su pratiche discusse in via preliminare dal Municipio e figuranti nell'ordine del giorno comunicato almeno 14 giorni prima dell'Assemblea comunale.

³ Per gli affari di portata più ampia per il Comune, il Municipio elabora un messaggio a destinazione degli aventi diritto di voto e lo trasmette loro tempestivamente o lo pubblica sul sito internet del Comune.

⁴ Se ciò risulta ragionevolmente esigibile, la violazione di disposizioni di competenza e procedurali deve essere contestata immediatamente. In caso contrario il diritto di ricorso decade.

Art. 38 Carattere pubblico, ricusazione

¹ Le Assemblee comunali sono pubbliche.

² L'Assemblea comunale decide in merito all'ammissione di registrazioni o trasmissioni di immagini e audio. Ogni persona avente diritto di voto può esigere che i propri interventi e le proprie espressioni di voto non siano registrati.

³ L'esclusione di persone non aventi diritto di voto viene ordinata se lo richiedono interessi pubblici o privati preponderanti riguardo a singoli affari.

⁴ I motivi di ricusazione determinanti per le autorità non valgono per i partecipanti all'Assemblea comunale.

Art. 39 Competenze decisionali

¹ All'Assemblea comunale spettano i seguenti poteri:

- a) Emanazione, modifica e abrogazione di leggi;
- b) Approvazione del preventivo e del conto annuale, nonché la determinazione del tasso fiscale e delle aliquote d'imposta;
- c) Decisioni circa l'acquisto e l'alienazione e la costituzione in pegno di proprietà fondiaria nonché la concessione e lo scioglimento di servitù, diritti di superficie e oneri fondiari, se non sono competenti il municipio o il voto alle urne;
- d) Stipulazione di contratti di locazione e di affitto, se non è competente il Municipio;
- e) Concessione di diritti speciali di godimento, se non sono competenti il Municipio o la votazione alle urne;
- f) Decisioni relative a uscite e spese liberamente determinabili, se non sono competenti il Municipio o la votazione alle urne;
- g) Decisioni relative alla creazione di una corporazione di comuni oppure decisioni relative all'adesione o all'uscita.

² L'Assemblea comunale discute e presenta proposta sugli affari che rientrano nell'ambito di competenza della votazione alle urne.

La Presidente

f.to. Ambühl

Ursina Ambühl

Il Segretario comunale

P. Thöny

Peter A. Thöny

Deciso dall'Assemblea comunale il 28 maggio 2014 e approvato dal Governo con decreto del 21 agosto 2014. Entrato in vigore il 1° gennaio 2015.



Legge sulle abitazioni secondarie nel Comune di Fortuna

(Legge comunale sulle abitazioni secondarie, LA Sec
comunale)

**del 12 luglio 2018
(in vigore dal 1° gennaio 2019)**

I. Disposizioni generali

Art. 1 Scopo

¹ Il presente atto normativo ha quale scopo un adeguamento delle regolamentazioni comunali esistenti del Comune di Fortuna concernenti la promozione della costruzione di abitazioni primarie e la limitazione della costruzione di abitazioni secondarie (regolamentazione comunale) alla Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEc) entrata in vigore il 1° gennaio 2016 e alla relativa Ordinanza (OASEc).

² Con l'emanazione delle disposizioni seguenti, il Comune fa inoltre uso delle competenze concessegli dalla legislazione federale sulle abitazioni secondarie.

Art. 2 Rapporto con la legge edilizia

¹ Il presente atto normativo integra la Legge edilizia del Comune di Fortuna (LE).

² Le disposizioni della LASEc e dell'OASEc trovano applicazione a titolo complementare, nella misura in cui nella presente legge non sia disciplinato diversamente.

Art. 3 Definizioni

¹ Per quanto nel presente atto normativo non venga stabilito diversamente, fanno stato i concetti della LASEc e OASEc.

² Sono considerate abitazioni senza limitazione d'uso le abitazioni che non presentano limitazioni d'uso ai sensi dell'art. 7 cpv. 1 lett. a e b LASEc o che non presentano limitazioni d'uso secondo le disposizioni delle leggi edilizie di diritto comunale finora esistite relative alla promozione della costruzione di abitazioni primarie e la limitazione della costruzione di abitazioni secondarie.

Art. 4 Utilizzazione

In deroga all'art. 2 cpv. 2 e 3 LASEc, le abitazioni gravate da un obbligo di abitazione primaria ai sensi del diritto federale o della LE devono essere utilizzate senza eccezione da persone residenti ai sensi dell'allegato alla LE. È fatto salvo il caso da parte di coniugi e dei loro familiari, da parte di familiari della persona residente nonché da parte di altre persone particolarmente vicine alla persona residente. Sussiste un obbligo di utilizzo.

II. Adeguamento della regolamentazione comunale esistente

Art. 5 Durata dell'obbligo di abitazione primaria

¹ L'obbligo di abitazione primaria su abitazioni primarie esistenti di diritto comunale rimane valido di principio senza limitazioni temporali, fatti salvi i capoversi seguenti.

² Nel caso di abitazioni primarie esistenti autorizzate prima dell'11 marzo 2012 (accettazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie), l'obbligo di abitazione primaria viene soppresso dietro versamento di una tassa di compensazione se il proprietario prova che l'abitazione primaria in questione è stata utilizzata come tale per 20 anni.

³ Questa regolamentazione vale anche per tutte le abitazioni primarie esistenti che sono state sottoposte all'obbligo di abitazione primaria volontariamente, vale a dire superando la quota di abitazione primaria vigente a seguito della mancanza di un contingente di abitazioni secondarie.

⁴ Se le condizioni per la soppressione dell'obbligo di abitazione primaria sono soddisfatte, su relativa richiesta l'Autorità edilizia dispone la soppressione dell'obbligo di abitazione primaria e ordina la cancellazione della menzione da parte dell'Ufficio del registro fondiario competente.

Art. 6 Tassa di compensazione

¹ Per la soppressione dell'obbligo di abitazione primaria conformemente all'art. 5 cpv. 2 e 3 va versata una tassa di compensazione. Prima del pagamento della tassa, il relativo obbligo di abitazione primaria non può essere soppresso.

² La tassa di compensazione è compresa tra il 2 ½ e il 7 ½ % del valore commerciale dell'ultima stima ufficiale dell'abitazione in questione. L'aliquota della tassa valida per l'anno successivo viene stabilita in occasione dell'assemblea per il preventivo.

³ I proprietari devono allegare alla richiesta di soppressione una stima ufficiale che non può essere più vecchia di sei mesi.

⁴ Se viene chiesta la soppressione dell'obbligo di abitazione primaria di un'abitazione primaria acquisita nel quadro di una successione, di una divisione successoria o di un anticipo ereditario da parte di discendenti diretti, ossia figli e nipoti, quali proprietari unici, la tassa di compensazione per questi acquirenti ammonta alla metà dell'aliquota stabilita secondo l'art. 6 cpv. 2 della presente legge. Qualora l'abitazione dovesse essere alienata prima dello scadere di dieci anni dalla soppressione, dovrà essere versata retroattivamente la tassa di compensazione ordinaria vigente al momento della soppressione.

⁵ Il Comune utilizza i mezzi risultanti dalla tassa di compensazione per la promozione del turismo e per le infrastrutture turistiche. In merito all'impiego dei mezzi decide l'Assemblea comunale nel quadro del preventivo annuale.

Art. 7 Modifiche successive (scambio)

Modifiche a posteriori nell'assegnazione delle abitazioni primarie risp. secondarie sono ammesse a parità di qualità delle abitazioni primarie. Sono in ogni caso soggette ad autorizzazione.

Art. 8 Inosservanza dell'obbligo di abitazione primaria

In caso d'inosservanza dell'obbligo di residenza primaria, trovano applicazione le prescrizioni sulla responsabilità, il ripristino e la pena secondo gli artt. 93 – 95 della Legge cantonale sulla pianificazione territoriale (LPTC).

III. Disposizioni complementari alla Legge sulle abitazioni secondarie

Art. 9 Abitazioni sfruttate a scopi turistici

Ai sensi di un inasprimento comunale della limitazione secondo la LASEc, la possibilità prevista dall'art. 7 cpv. 1 lett. b LASEc di creare abitazioni sfruttate a scopi turistici non viene ammessa.

Art. 10 Finanziamento trasversale di strutture ricettive organizzate

La possibilità di finanziamento trasversale ammessa conformemente all'art. 8 cpv. 1 e 2 LASEc di strutture ricettive organizzate attraverso abitazioni senza limitazioni d'uso viene esplicitamente esclusa.

Art. 11 Cambiamento di destinazione di strutture ricettive organizzate esistenti

¹ In deroga all'art. 8 cpv. 4 LASEc, il cambiamento di destinazione delle strutture ricettive organizzate già esistenti al momento dell'accettazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie (11 marzo 2012), segnatamente di alberghi, in abitazioni senza limitazione d'uso non è ammesso.

² Per contro, il cambiamento di destinazione per altri scopi delle strutture ricettive organizzate già esistenti al momento dell'accettazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie (11 marzo 2012) è ammesso, in particolare il cambiamento di destinazione in superfici per abitazioni primarie, imprenditoriali e di servizi.

Art. 12 Nuove abitazioni in edifici protetti o tipici del sito

In deroga all'art. 9 cpv. 1 LASEc, la nuova costruzione di abitazioni senza limitazione d'uso in zone edificabili alle condizioni indicate nell'art. 9 cpv. 1 LASEc è ammessa soltanto in edifici protetti ai sensi dell'art. 35c OPTC e nella misura in cui gli edifici non siano strutture ricettive organizzate.

Art. 13 Ampliamento di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore

L'ampliamento di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore all'interno delle zone edificabili di al massimo il 30 % secondo l'art. 11 cpv. 3 LASEc è escluso.

IV. Disposizioni transitorie e finali

Art. 14 Abrogazione delle regolamentazioni comunali esistenti

Gli artt. 69 – 88 della LE 2011/12 (revisione parziale 2012/13 e 2015/16) concernenti la promozione della costruzione di abitazioni primarie e la limitazione della costruzione di abitazioni secondarie sono abrogati. Di conseguenza, anche la colonna "Quota di abitazione primaria" nello schema delle zone art. 14 LE di- viene superflua e viene perciò stralciata.

Art. 15 Entrata in vigore

La presente legge entra in vigore dopo la sua accettazione da parte dell'Assemblea comunale con l'ap- provazione da parte del Governo.

La Presidente

f.to. Ambühl

Ursina Ambühl

Il Segretario comunale

P. Thöny

Peter A. Thöny

Decisa dall'Assemblea comunale il 12 luglio 2018 e approvata dal Governo con decreto del 18 dicembre 2018. Entrata in vigore il 1° gennaio 2019.