



Seduta del

17 giugno 2025

Comunicato il

20 giugno 2025

Protocollo n.

464/2025

Incarico Derungs (Lumbrein)

concernente misure di rapida attuazione per semplificare le prescrizioni edilizie nel Cantone dei Grigioni

Risposta del Governo

In relazione alla situazione tesa relativa all'alloggio menzionata nell'incarico, con il messaggio relativo alla legge concernente la promozione degli alloggi (LcPrA), quaderno n. 16 / 2024-2025, il Governo ha cercato di analizzare lo stato del mercato dell'alloggio. Secondo tale analisi sono molti i fattori, in parte diversi a seconda della regione, che hanno portato alla situazione attuale. Non sono state analizzate le prescrizioni edilizie, le procedure e l'evoluzione dei costi di costruzione. Ciononostante va osservato che né le prescrizioni, sulle quali Cantone e comuni possono influire, né le procedure rappresentano un ostacolo particolare o nuovo alla realizzazione di alloggi. Potrebbe essere rilevante l'ammontare dei costi di costruzione (associato a questioni di rendimento), ma il Cantone non vi può influire in maniera importante. Tuttavia per quanto riguarda la disponibilità di terreno edificabile, l'adozione di misure per mobilitare zone edificabili correttamente dimensionate rientra nella responsabilità esplicita di Cantone e comuni. In tale contesto il Cantone concede ai comuni il maggiore potere discrezionale possibile in ambito pianificatorio sia per quanto riguarda il dimensionamento delle zone edificabili sia per quanto riguarda la mobilitazione di queste ultime. Nel 2018, con la revisione della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC; CSC 801.100), esso ha creato le basi giuridiche a tale scopo. La mobilitazione concreta di terreni edificabili compete tuttavia ai comuni quali enti di pianificazione. Tramite misure di mobilitazione dovrebbe essere possibile garantire un'offerta sufficiente di terreni edificabili (è difficile sapere se in tal modo i prezzi dei terreni edificabili calerebbero, poiché anche in questo caso sono determinanti molti fattori). Il Governo è consapevole del fatto che spesso vi è una discrepanza tra le misure pianificatorie necessarie e la volontà dei proprietari fondiari. Perciò a volte le revisioni delle pianificazioni locali aventi ad oggetto la mobilitazione vengono bocciate alle urne. Inoltre, le opposizioni a progetti di costruzione vengono talvolta sollevate per motivi dubbi. Sulla base dei diritti procedurali garantiti dalla Costituzione entrambi gli aspetti sono tuttavia inevitabili. In sintesi, né le prescrizioni edilizie, né le procedure di autorizzazione, che sono in una certa misura indispensabili in uno Stato di diritto, sono la causa della situazione sul mercato dell'alloggio. Questa è

da ricondurre piuttosto ad altri fattori. Lo stesso vale per le aree turistiche e quelle urbane.

Il Governo è tuttavia d'accordo con quanto esposto nell'incarico, secondo cui le prescrizioni edilizie devono essere semplici, limitate allo stretto necessario, flessibili e devono tenere conto delle circostanze regionali e delle sfide specifiche. Un'accelerazione dei progetti e un contenimento al minimo della burocrazia, ciò che può anche portare a una riduzione dei costi, devono essere l'obiettivo di ogni politica settoriale. Il Governo persegue da sempre questo obiettivo. Tuttavia gli sono posti dei limiti, segnatamente dal diritto di rango superiore. In aggiunta occorre tenere conto dell'autonomia comunale: i comuni sono liberi di stabilire autonomamente delle regole che il Cantone deve rispettare nei limiti delle direttive (art. 49 cpv. 2 LPTC). Di conseguenza, il Governo ritiene che le prescrizioni edilizie formali cantonali di cui agli art. 85 – 92 LPTC e agli art. 40 – 61a dell'ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC; CSC 801.110) siano già oggi il più possibile snelle, nei limiti delle direttive sovraordinate, e che lascino ai comuni il più ampio margine di manovra possibile. Lo stesso vale per le prescrizioni edilizie materiali conformemente agli art. 72 – 82 LPTC. L'obiettivo di contenere al minimo la densità normativa e di garantire margini di manovra regionali per quanto riguarda la costruzione di alloggi perseguito nell'incarico trova quindi già attuazione nella legge e nella prassi.

Il Governo è però disposto a riesaminare le prescrizioni di cui agli art. 40 – 61a OPTC e i documenti interni quali istruzioni, commenti, ecc., compresa la piattaforma eBau. Se dall'esame risulteranno misure opportune ed efficaci ai sensi dell'incarico, è inoltre disposto ad adottare e ad attuare le misure corrispondenti. Questa verifica deve avvenire coinvolgendo diversi attori, in particolare anche della politica e dei comuni, ad es. nel quadro di workshop. Si dovrà illustrare concretamente dove esistono limiti per i comuni e dove sarebbe possibile maggiore margine di manovra. I temi da elaborare non dovranno necessariamente limitarsi agli aspetti menzionati nel presente incarico, ma potranno anche essere ampliati.

L'attuazione dell'incarico richiederà risorse finanziarie supplementari pari al massimo a qualche decina di migliaia di franchi, dato che, vista la difficile situazione in termini di personale, sarà probabilmente indispensabile fare capo a sostegno esterno.

In base a quanto esposto, il Governo chiede al Gran Consiglio di accogliere il presente incarico.



In nome del Governo

Il Presidente:

Marcus Caduff

Il Cancelliere:

Daniel Spadin