



Sentenza del 26 gennaio 2026

comunicata il 3 febbraio 2026

N. d'incarto VR3 25 97

Istanza Terza Camera di diritto amministrativo

Composizione Righetti, presidente
Paganini, attuario

Parti **A. _____**
ricorrente

contro

Comune di San Vittore

convenuto

patrocinato dall'avv. lic. iur. Fabrizio Keller

e

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

convocato

Oggetto fermo lavori (EFZ)

Ritenuto in fatto e considerando in diritto:

- A. _____ (di seguito: ricorrente) è proprietario del fondo no. Z.1. _____ RF di San Vittore, che si trova al di fuori della zona edificabile (in zona agricola) e sul quale sorge la stalla no. Z.2. _____,
- il Comune di San Vittore (di seguito: convenuto), dopo aver ravvisato che il ricorrente stava edificando il summenzionato fondo, in data _____ ha decretato un fermo lavori, impartendo al ricorrente un termine per inoltrare una domanda EFZ di costruzione a posteriori,
- avverso detta decisione, il 3 ottobre 2025 il ricorrente ha presentato presso il Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni un ricorso, mediante il quale, in sostanza, fa valere che tutto quanto quello che si trova sul fondo in rassegna non sarebbe collegato in modo saldo con il terreno; pertanto si tratterebbe di costruzioni che sarebbero sottoposte all'art. 40 OPTC e, in questo senso, non sarebbe necessaria una licenza edilizia,
- il ricorrente è legittimato a ricorrere al Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni (art. 49 cpv. 1 lett. a LGA [CSC 370.100], 50 LGA, v. anche PTA 2004 n. 33),
- contestato è unicamente se il convenuto, a ragione o torto, abbia emanato una decisione di fermo lavori,
- considerate le foto presenti agli atti, perlomeno una parte degli impianti presenti sulla particella qui in esame, non rientra nel catalogo di cui all'art. 40 OPTC,
- fatta astrazione di ciò, l'esenzione dall'obbligo della licenza edilizia non esonera dall'osservanza delle prescrizioni di diritto formale (obbligo di annuncio) e materiale e dalla richiesta di altre autorizzazioni; qualora vi fossero indizi che con un progetto di costruzione che non necessita di una licenza potrebbero venire lese prescrizioni di diritto materiale, l'autorità edilizia comunale avvia d'ufficio, su richiesta del Servizio o su indicazione di terzi, la procedura per il rilascio della licenza edilizia (art. 40 cpv. 3 OPTC e art. 40a OPTC),
- ne discende che, nella fattispecie che ci occupa, considerato l'insieme "degli impianti" eretti dal ricorrente, in attesa delle risultanze della procedura edilizia a posteriori – nell'ambito della quale, il convenuto risp. l'Ufficio dello sviluppo del territorio, fra l'altro, dovrà valutare se gli "impianti" in oggetto necessitano

effettivamente di una licenza edilizia e se sono rispettati i presupposti per il rispettivo rilascio – la decisione di fermo lavori impartita al ricorrente deve essere ritenuta legittima,

- il ricorrente non fa oltretutto valere che vi siano dei lavori urgenti da effettuare sul fondo in oggetto; un'urgenza non è nemmeno ravvisabile,
- il fermo lavori è dunque giustificato e proporzionale e il ricorso manifestamente infondato,
- essendo il ricorso manifestamente infondato, esso va giudicato in qualità di Giudice unico (art. 43 cpv. 3 lett. b LGA i.u. all'art. 38 cpv. 3 LOG [CSC 173.000]),
- per la presente procedura vengono prelevate spese processuali pari a CHF 1'000.00, che vengono poste a carico del ricorrente soccombente,
- non vengono corrisposte indennità (art. 78 cpv. 2 LGA),
- ogni parte può richiedere per iscritto una sentenza interamente motivata entro 30 giorni dalla comunicazione della stessa. Se viene richiesta una motivazione integrale, le spese processuali aumentano da CHF 1'000.00 a CHF 2'500.00 e vengono poste a carico della parte richiedente (ulteriori CHF 1'500.00). Se entro tale termine nessuna delle parti richiede una motivazione, la sentenza cresce in giudicato (art. 48 LGA).

Il Tribunale d'appello pronuncia:

1. Il ricorso è respinto.
2. Le spese processuali di CHF 1'000.00 sono poste a carico di A._____.
3. Non vengono corrisposte indennità.
4. [Rimedi giuridici]
5. [Comunicazione]