



Obergericht des Kantons Graubünden
Dretgira superiura dal chantun Grischun
Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni

Sentenza del 27 luglio 2026

comunicata il 6 agosto 2026

N. d'incarto VR3 26 16

Istanza Terza Camera di diritto amministrativo

Composizione Righetti, presidente
Moses e Brun, giudici
Zanolari Hasse, attuaria

Parti **A.** _____
ricorrente
patrocinata dall'avv. Mario Arnaldo Ghidoni

contro

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni
Ringstrasse 10, 7001 Coira
convenuto

Comune di B. _____
convocato

Oggetto domanda di costruzione (EFZ)

Ritenuto in fatto:

A. A._____ è proprietaria del fondo n. Z.1._____, Registro fondiario (RF) di B._____, situato in zona agricola: altro territorio idoneo all'agricoltura. Su questo fondo A._____ ha realizzato una tettoia/rimessa in lamiera grecata con una superficie di base di ca. 17.85 m² (5.10 m x 3.50 m), un pollaio con una superficie di base di ca. 2.16 m² (1.8 m x 1.2 m), nonché una recinzione coperta per le galline di ca. 13 m². Inoltre, il fondo presso la tettoia/rimessa è stato pavimentato su una superficie di ca. 45 m², in parte, con masselli drenanti e, in parte, con lastre di cemento.

B. Il 13/14 agosto 2024, su sollecito del Comune di B._____ (di seguito: Comune o Municipio), A._____ ha inoltrato una domanda di costruzione (EFZ) a posteriori per la costruzione di un deposito pellet/legna e di un pollaio sul fondo n. Z.1._____.

C. La domanda di costruzione (EFZ) è stata pubblicata il 26 settembre 2024 e in data 8 ottobre 2024 è pervenuta l'opposizione di C._____, proprietario del fondo confinante n. Z.2._____, RF di B._____.

D. Con decisione del 19 dicembre 2024, il Comune ha rinunciato alla trasmissione all'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST GR) di detta domanda di costruzione (EFZ) unitamente all'opposizione, rigettandola e accogliendo la relativa opposizione.

E. Il ricorso del 23 gennaio 2025 di A._____ contro la decisione del 19 dicembre 2024 è stato accolto dal Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni con sentenza VR3 25 10 del 19 giugno 2025 e la decisione impugnata è stata annullata. L'incarto è stato rinviato al Comune di B._____ per la trasmissione all'autorità EFZ competente.

F. Il Comune ha trasmesso la domanda all'UST GR il 6 agosto 2025. Con presa di posizione del 19 agosto 2025, l'UST GR ha comunicato a A._____ che un permesso EFZ non avrebbe potuto essere concesso né in conformità alla zona di utilizzazione né in via eccezionale. Con scritto del 7 ottobre 2025, A._____ ha richiesto di confermare la domanda di costruzione (EFZ) a posteriori, nonché l'emanazione di una decisione da parte dell'ente comunale competente.

G. Con decisione EFZ del 12 dicembre 2025, l'UST GR ha negato il permesso EFZ per il progetto di A._____, incaricando il Comune, alla crescita in giudicato della decisione, di avviare una procedura di ripristino dello stato di legalità e una

procedura di contravvenzione, indicando, inoltre, che l'autorità EFZ procederà all'iscrizione nel registro fondiario della menzione «*Costruzione abusiva di una rimessa-tettoia, un pollaio con recinzione e una pavimentazione; procedura di ripristino pendente*».

H. Contro questa decisione, in data 28 gennaio 2026, A._____ (di seguito: ricorrente) ha inoltrato un ricorso al Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni (di seguito: Tribunale), chiedendo il rispettivo annullamento, l'accoglimento della domanda di costruzione (EFZ) del 13/14 agosto 2024 e il rilascio del permesso EFZ per la posa di una sosta/ripostiglio e pollaio sul fondo n. Z.1._____, RF di B._____. In sostanza, la ricorrente censura che la decisione impugnata non sarebbe sufficientemente motivata, motivo per il quale il diritto di essere sentiti sarebbe violato; inoltre, ella lamenta un accertamento dei fatti manifestamente inesatto. A mente della ricorrente, le opere situate sul suo fondo sarebbero conformi alla zona agricola e le sue attività eccederebbero una semplice agricoltura esercitata a titolo ricreativo. Nella misura in cui l'autorità comunale è giunta alla conclusione che le attività svolte siano da ritenere a titolo ricreativo, essa avrebbe dovuto esaminare la presenza di eccezioni legislative. Oltretutto, ella avrebbe creduto in buona fede che l'autorizzazione non sarebbe stata necessaria, in quanto eserciterebbe un'attività quale proprietaria di un'azienda agricola detentrica di animali; a suo dire, le opere in questione, contro le quali non avrebbe mai ricevuto alcuna reclamazione, sarebbero di finalità agricola. Le autorità comunali, giunte sul posto durante dei lavori di allacciamento della corrente occorsi nell'anno 2020 proprio di fronte al fondo in questione, sarebbero state a conoscenza dell'esistenza delle opere. La ricorrente, in sintesi, conclude, che, sotto il profilo del principio della proporzionalità, la costruzione sarebbe lecita e al mantenimento dello stato di fatto non osterebbero importanti interessi pubblici. Infine, a suo avviso, si sarebbe in presenza di una disparità di trattamento, in quanto sarebbe prassi costante del Municipio discostarsi dalla legge in simili situazioni. In via cautelare, la ricorrente ha chiesto di conferire al ricorso l'effetto sospensivo.

I. Il 4 febbraio 2026, entro il termine stabilito, la ricorrente ha versato l'anticipo delle spese pari a CHF 4'000.00 richiesto dal Tribunale.

L. Con missiva del 13 febbraio 2026, il Municipio ha dichiarato di rimettersi alla decisione del Tribunale, rinunciando a formulare osservazioni.

M. Nella presa di posizione del 23 marzo 2026, l'UST GR (di seguito: convenuto) ha concluso al rigetto del ricorso, invocando i motivi già adottati nella decisione

impugnata, sottolineando che il progetto edilizio non potrebbe essere approvato né conformemente alla zona né in via eccezionale.

N. Con disposizione ordinatoria del 24 marzo 2026, il Presidente della Terza Camera di diritto amministrativo ha conferito l'effetto sospensivo al ricorso, unicamente riguardo alla ripartizione dei costi di procedura (cifra 7 del dispositivo della decisione impugnata). Per il resto, la richiesta di conferimento dell'effetto sospensivo (cifre 1, 2, 2, 4, 5 e 6 della decisione impugnata) è stata respinta.

O. Con missiva del 2 aprile 2026, la ricorrente ha rinunciato a presentare osservazioni riguardo alla presa di posizione del convenuto.

Considerando in diritto:

1. Oggetto di impugnazione è la decisione EFZ del 12 dicembre 2025 (cfr. act. B.13 [= act. C.2.1; di seguito non più citato in quanto incompleto]), con cui il convenuto ha negato il permesso EFZ a posteriori per il progetto edilizio della ricorrente, nonché respinto la rispettiva domanda edilizia a posteriori. Questo Tribunale è competente per giudicare il ricorso contro tale decisione (art. 49 cpv. 1 lett. b LGA [CSC 370.100] in combinato disposto con l'art. 103 cpv. 1 LPTC [CSC 801.100]). La legittimazione al ricorso della ricorrente è indiscussa (cfr. art. 50 LGA). La tempestività (art. 52 cpv. 1 LGA) nonché la forma (art. 38 LGA) del ricorso sono rispettate. Si entra pertanto nel merito dello stesso.

2. Controverso è se sono dati i presupposti per negare il permesso EFZ a posteriori per la costruzione di un ripostiglio con sosta per veicoli e pollaio sul fondo n. Z.1._____ in zona agricola: altro territorio idoneo all'agricoltura.

3. Sotto il profilo formale, la ricorrente lamenta anzitutto una violazione del diritto di essere sentiti.

3.1. A mente della ricorrente, la decisione impugnata si limiterebbe a esporre le basi legali e giurisprudenziali applicabili, concludendo, mediante un astratto ragionamento per sillogismi, che il ripostiglio e il pollaio oggetto della domanda di costruzione (EFZ) non sarebbero autorizzati. Il convenuto si sarebbe accontentato di riprendere quanto già esposto nella sua valutazione del 19 agosto 2025, sostenendo che il ripostiglio servirebbe principalmente da deposito per la legna. Sarebbe bastato esperire un sopralluogo per constatare che quanto asserito sarebbe confutato dalla realtà fattuale; il ripostiglio e il pollaio, a titolo principale, avrebbero una finalità agricola. Il convenuto non si sarebbe chinato né sulle

risultanze del procedimento VR3 25 10, né sulle argomentazioni esposte dalla ricorrente, ignorandole completamente (cfr. act. A.1 n. D.1-3).

3.2. La giurisprudenza ha dedotto dal diritto di essere sentito (art. 29 cpv. 2 Cost.) l'obbligo per le autorità di motivare le proprie decisioni, affinché gli amministrati possano comprendere ed esercitare i diritti di ricorso in maniera effettiva. L'autorità amministrativa deve pertanto menzionare, per lo meno brevemente, i motivi che l'hanno condotta ad adottare un determinato provvedimento, in modo tale che l'interessato possa rendersi conto della portata della decisione e impugnarla con cognizione di causa. Essa non ha l'obbligo di esporre e discutere tutti i fatti, i mezzi di prova e le censure invocati dalle parti, ma può, al contrario, limitarsi all'esame delle questioni topiche per l'esito della controversia (DTF 146 II 335 consid. 5.1, 143 III 65 consid. 5.2, 142 II 154 consid. 4.2, 141 IV 249 consid. 1.3.1, 139 IV 179 consid. 2.2). Il diritto di essere sentito è leso soltanto se l'autorità omette di pronunciarsi su questioni che presentano una certa pertinenza o di prendere in considerazione dei fatti e degli argomenti importanti per la decisione da adottare (DTF 143 III 65 consid. 5.2, 142 II 154 consid. 4.2, 141 V 557 consid. 3.2.1). Per il resto, la motivazione può essere implicita e risultare anche dalle differenti parti della decisione (DTF 141 V 557 consid. 3.2.1; sentenza del Tribunale federale 8D_3/2021 del 13 luglio 2022 consid. 4.3). Il diritto di essere sentiti è una garanzia di natura formale, la cui violazione comporta, in linea di principio, l'annullamento della decisione impugnata. Una violazione può essere considerata eccezionalmente sanata se la persona interessata ha la possibilità di esprimersi dinanzi a un'istanza di ricorso che dispone dello stesso potere di esame dell'autorità precedente. A tale condizione anche una grave violazione del diritto di essere sentiti può essere sanata, qualora un rinvio si riduca a una vana formalità, prolungando inutilmente la procedura e, quindi, producendo ritardi ingiustificati incompatibili con l'interesse della parte interessata a una rapida valutazione della causa (cfr. DTF 147 IV 340 consid. 4.11.3, 142 II 218 consid. 2.8.1, 137 I 195 consid. 2.3.2).

3.3. Le censure della ricorrente non possono essere sentite, in quanto il convenuto, nella decisione impugnata, si è pronunciato sulle questioni pertinenti del caso concreto. Per la motivazione dell'attività della ricorrente, nella decisione impugnata (cfr. act. B.13. n. 2.1), il convenuto ha fatto riferimento alla presa di posizione dell'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione (UAG) del 12 agosto 2025, a mente della quale l'attività non ha finalità agricola (cfr. act. C.2.9). Inoltre, il convenuto, sulla base di numerosi atti e fotografie, ha rilevato che il ripostiglio in questione è destinato a deposito di attrezzi agricoli, prodotti e veicoli necessari per la gestione del vigneto situato sul fondo n. Z.3._____, RF di B._____ (cfr. act. B.13

n. 2.1). A mente di questo Tribunale, sulla scorta del materiale probatorio presente agli atti, un sopralluogo da parte del convenuto non avrebbe portato alla luce ulteriori elementi riguardo allo scopo delle costruzioni. Di conseguenza, il convenuto ha giustamente rinunciato all'esperimento di un sopralluogo (v. anche considerando 7). Inoltre, esso ha adeguatamente motivato le proprie considerazioni circa la mancanza di un'attività agricola da parte della ricorrente e, di conseguenza, la non conformità delle costruzioni alla zona. In questo senso, la ricorrente ha avuto la possibilità di impugnare in modo adeguato e circostanziato la decisione, come effettivamente fatto con il presente ricorso (cfr. act. A.1). Giova anche rilevare che il convenuto, dal punto di vista del diritto di essere sentiti, nella presa di posizione dinanzi a questo Tribunale, non ha addotto ulteriori motivi per il rigetto del permesso EFZ (cfr. act. A.3), avendo questi principalmente esposto osservazioni in merito alle obiezioni sollevate dalla ricorrente, la quale ha poi rinunciato a replicare (cfr. act. A.4). Per quanto riguarda l'accenno ricorsuale alla sentenza VR3 25 10 del 19 giugno 2025 (cfr. act. A.1 n. D.2), giova ravvisare che, in tale sentenza, il Tribunale si è chinato principalmente sull'aspetto formale della competenza relativa alla decisione negativa in merito al permesso EFZ, senza esprimersi in modo definitivo circa la conformità alla zona delle opere in questione. Le lamentele della ricorrente riguardo alla violazione del diritto di essere sentito risultano pertanto infondate. Ma anche nella misura in cui si volesse ammettere una violazione dell'obbligo di motivazione, essa sarebbe in ogni caso da ritenere sanata in questa sede, siccome il Tribunale, nel caso concreto, esamina liberamente le questioni che si presentano; un rinvio si ridurrebbe a una vana formalità, prolungando inutilmente la procedura e, quindi, producendo ritardi ingiustificati incompatibili con l'interesse della parte interessata a una rapida valutazione della causa.

4.1. Dal profilo materiale, la ricorrente sostiene che la decisione impugnata sarebbe il risultato di un accertamento manifestamente inesatto e incompleto dei fatti da parte del convenuto (cfr. act. A.1 n. D.4-8) e che quest'ultimo, tenuto conto del suo potere di apprezzamento, non avrebbe considerato importanti elementi suscettibili di incidere sull'esito della domanda di permesso EFZ (cfr. act. A.1 n. D.9-17). Ella ritiene che, qualora il convenuto avesse eseguito i necessari accertamenti, avrebbe potuto constatare la funzione agricola che svolgono le sue costruzioni, nonché la totale assenza di legna e pellet, limitata unicamente e provvisoriamente ad alcuni mesi invernali (cfr. act. A.1 n. D.5). A far tempo da marzo 2020 il ripostiglio e il pollaio realizzati sul fondo n. Z.1. _____ verrebbero utilizzati conformemente allo scopo agricolo. Segnatamente il ripostiglio di 5.10 m x 3.50 m fungerebbe da deposito per l'attrezzatura agricola, i relativi prodotti, nonché i vari macchinari agricoli necessari alla gestione del vigneto situato sul fondo n. Z.3. _____ – di cui la

ricorrente sarebbe proprietaria in comune (cfr. act. B.3) –, il quale disterebbe 100 m in linea d'aria dal fondo n. Z.1._____. All'interno del ripostiglio sarebbe presente un piccolo banco per la riparazione degli utensili agricoli, alcuni contenitori per il mangime, fieno e cippato per gli animali. La costruzione realizzata a marzo 2020 sarebbe stata composta da un assemblaggio di pali d'acciaio e da lamiere; il tutto, poi, appoggiato su una pavimentazione «*grigliato carrabile*». Con l'allestimento del pollaio a ottobre 2022, le pareti del ripostiglio esistente sarebbero state fortificate e il suo interno ricoperto con una pavimentazione in mattonelle a forma quadrata; all'esterno sarebbe stato creato un parcheggio per veicoli agricoli. Il pollaio servirebbe da copertura di protezione per galline e sarebbe costituito da un'area di circa 1.0 m x 1.50 m, la quale, a partire dal 2023, sarebbe circonscritta da un recinto mobile coperto da una rete per conformarsi alle normative relative all'aviarica. La realizzazione del pollaio si sarebbe resa necessaria, in quanto l'esercizio di quest'attività avrebbe richiesto spazi adibiti a tal fine fuori dalla zona edificabile per ragioni igienico-sanitarie. Inoltre, l'area situata dinanzi al ripostiglio sarebbe utilizzata per la sosta dei veicoli agricoli, rispettivamente del rimorchio e del quadriciclo a motore per l'esercizio delle varie mansioni agricole, ovvero dell'attività viticola. La ricorrente precisa che l'attività svolta eccederebbe una semplice agricoltura esercitata a titolo ricreativo, avendo investito in maniera significativa nell'acquisto dell'attrezzatura e dei macchinari agricoli. Infine, le costruzioni non sarebbero realizzabili in nessun altro luogo, in quanto sul fondo n. Z.3._____ ogni progetto sarebbe sospeso sino all'entrata in vigore del relativo piano di quartiere “F._____” (cfr. act. A.1 n. C.3, C.7, C.12, C.13, C.14). Con il ricorso, la ricorrente ha inoltrato numerose fotografie del ripostiglio con l'area di sosta per veicoli, nonché del pollaio (cfr. act. B.6, B.7).

4.2. Il convenuto, nella sua decisione del 12 dicembre 2025, si riferisce alla presa di posizione dell'UAG del 12 agosto 2025 (cfr. act. C.2.9), secondo cui la ricorrente non gestirebbe nessuna azienda agricola, e conclude che essa non svolgerebbe alcuna attività agricola ai sensi della LPT, se non a titolo ricreativo (cfr. act. B.13 consid. 2.1). Inoltre, a mente del convenuto, il pollaio e la pavimentazione non avrebbero alcuna relazione con la coltivazione della vite e l'art. 29 LE non troverebbe applicazione. La tettoia con una superficie di circa 18 m² supererebbe ampiamente la dimensione massima consentita per un casolare da vigneto ai sensi dell'art. 29 LE. Oltretutto, l'ubicazione del ripostiglio sul fondo n. Z.1._____ non offrirebbe alcun vantaggio per il vigneto gestito sul fondo n. Z.3._____ rispetto a un deposito situato nella zona edificabile; al contrario risulterebbe meno appropriato, essendo più distante dal vigneto. Pertanto, la presunta necessità della tettoia non sarebbe ravvisabile (cfr. act. B.13 consid. 2.2). In conclusione, il convenuto ritiene

che il progetto non potrebbe essere approvato in conformità alla zona di utilizzazione ai sensi dell'art. 22 LPT (cfr. act. B.13 consid. 2.3). Nella sua presa di posizione del 23 marzo 2026, il convenuto evidenzia poi che dalle informazioni fornite dall'UAG emergerebbe la registrazione dell'allevamento di animali di tipo non commerciale. Secondo i dati dell'UAG, la ricorrente non coltiverebbe alcun terreno e durante il 2024 avrebbe allevato tre galline ovaiole, cosa che rappresenterebbe 0,00081 unità standard di manodopera (USM). Si evincerebbe, quindi, che le attività agricole svolte dalla ricorrente non rappresenterebbero un impiego organizzato permanente di capitale e lavoro (cfr. act. A.3 n. E.2.1).

4.3. Il fondo in questione è situato in zona agricola: altro territorio idoneo all'agricoltura, al quale è sovrapposta una zona viticola. Il ripostiglio con l'area di sosta per veicoli e il pollaio in questione sono stati dunque realizzati indubbiamente fuori della zona edificabile (cfr. act. B.4).

4.3.1. Di regola, edifici o impianti possono essere costruiti o trasformati solo con l'autorizzazione dell'autorità (cfr. art. 22 cpv. 1 LPT [RS 700]). Di principio, un'autorizzazione è rilasciata solo se gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione e il fondo è urbanizzato (cfr. art. 22 cpv. 2 lett. a e b LPT). La zona agricola, determinate zone di utilizzazione speciale al di fuori delle zone edificabili oppure la zona altro territorio comunale rappresentano tipiche zone non edificabili. Le zone agricole servono a garantire a lungo termine la base dell'approvvigionamento alimentare, a salvaguardare il paesaggio e lo spazio per lo svago o ad assicurare la compensazione ecologica; devono essere tenute per quanto possibile libere da costruzioni (art. 16 cpv. 1 LPT). Giusta l'art. 16a cpv. 1 LPT, sono conformi alla zona agricola gli edifici e gli impianti che sono necessari alla coltivazione agricola o all'orticoltura. L'art. 34 cpv. 4 OPT (RS 700.1) precisa che l'autorizzazione va rilasciata soltanto se l'edificio o l'impianto è necessario per l'utilizzazione in questione (lett. a), all'edificio o all'impianto non si oppongono interessi preponderanti nell'ubicazione prevista (lett. b) e l'esistenza dell'impresa è prevedibile a lungo termine (lett. c). Secondo la giurisprudenza, la questione della necessità di costruire o modificare un edificio o un impianto viene valutata in base a criteri oggettivi, quali la superficie coltivata, il tipo di coltivazione e produzione, nonché la struttura, dimensione e necessità di gestione dell'azienda (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_578/2019 del 25 maggio 2020 consid. 4.1 con rinvii). Se è necessaria una nuova costruzione, questa deve essere adeguata ai bisogni oggettivi dell'azienda, in particolare per quanto riguarda dimensione e ubicazione (cfr. DTF 114 Ib 131 consid. 3), e non deve essere sovradimensionata (cfr. DTF 125 II 278 consid. 3a). Per quanto riguarda la scelta dell'ubicazione, il

committente non gode di uno spazio discrezionale e deve dimostrare la necessità oggettiva del posto previsto, ovvero che esiste un interesse degno di tutela a costruire l'edificio nel posto scelto e che, dopo aver ponderato tutti gli interessi in gioco, non esiste un altro sito più adatto (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_565/2008 del 19 giugno 2009 consid. 2 con rinvii).

4.3.2. L'art. 34 cpv. 5 OPT stabilisce esplicitamente che gli edifici e gli impianti per l'agricoltura esercitata a titolo ricreativo non sono considerati conformi alla zona agricola. Per distinguere tra un'azienda per l'agricoltura esercitata a titolo ricreativo non conforme alla zona e un'azienda agricola principale o accessoria conforme alla zona, occorre fare riferimento al singolo caso. Il Tribunale federale ritiene che un'azienda agricola ai sensi dell'art. 16a LPT si distingue dall'agricoltura esercitata a titolo ricreativo in particolare per un impiego a lungo termine, orientato allo scopo di lucro e allo scopo commerciale, nonché l'impiego di capitale e manodopera in misura economicamente notevole; mentre le attività a titolo ricreativo sono caratterizzate, ad esempio, dalla mancanza di orientamento al profitto e/o ai ricavi, dal mancato raggiungimento di una certa dimensione minima e/o dal fabbisogno di lavoro marginale nell'azienda (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_516/2016 del 5 dicembre 2017 consid. 5.2 con rinvii). Un impegno di tempo considerevole non è di per sé determinante, poiché anche un hobby può richiedere molto tempo (cfr. MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [ed.], *Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone*, 2017, art. 16a n. 18). Secondo la prassi cantonale, un'impresa può essere considerata quale azienda agricola gestita a scopo di reddito principale o quale attività accessoria con almeno 0,20 unità standard di manodopera (USM) se questa azienda, di norma, ha diritto a percepire pagamenti diretti (cfr. Ordinanza concernente i pagamenti diretti all'agricoltura [Ordinanza sui pagamenti diretti {OPD; RS 910.13}]) o, in linea di principio, gestisce almeno 3,0 ettari di superfici agricole utili (SAU) (cfr. strumento di lavoro per l'elaborazione e la valutazione di domande EFZ dell'UST GR «*Edifici e impianti fuori delle zone edificabili*», pag. 25 segg. [di seguito: strumento di lavoro UST GR], https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/BAB/Bauten%20und%20Anlagen%20ausserhalb%20der%20Bauzonen_web_it.pdf, consultato l'ultima volta il 13 luglio 2026).

4.3.3. Inoltre, il diritto federale permette a cantoni e comuni di definire in modo più restrittivo la conformità alla zona (art. 16 cpv. 3 in combinato disposto con l'art. 16a cpv. 1 LPT e l'art. 32 cpv. 2 LPTC; cfr. sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 15 60 e R 15 61 del 9 febbraio 2016 consid. 6c). Di questo margine legislativo il Comune ha fatto uso, stabilendo nell'art. 29 cpv. 2 della Legge

edilizia comunale (di seguito: LE) che nella zona viticola sono ammessi casolari di vigneto, ripostigli, pergole e altri impianti nella misura in cui essi servano alla coltivazione della vite. Sono consentite costruzioni di base massima di 9 m² e di un'altezza generale di 3 m.

4.4.1. Per quanto riguarda il pollaio, la ricorrente, anche in sede di ricorso, non riesce né a dimostrare che l'allevamento delle galline, pur essendo persona avente un'azienda detentrica di animali, abbia un carattere commerciale o sia orientato al reddito, né a sostanziare concretamente che i dati forniti dall'UAG – su cui il convenuto si è poggiato a giusta ragione – siano errati. Stando ai dati indicati dall'UAG, secondo cui nel 2025 erano presenti sul fondo n. Z.1._____ sei galline (cfr. presa di posizione UAG del 12 agosto 2025 [act. C.2.9]), si rileva che il raggiungimento delle dimensioni minime di un'azienda agricola a scopo di reddito principale o quale attività accessoria con almeno 0,20 USM non è assodato. L'attività agricola svolta dalla ricorrente legata alla gestione del pollaio è da considerare quindi a titolo ricreativo.

4.4.2. Non diversa è la situazione relativa all'attività per la gestione del vigneto ubicato sul fondo n.°Z.3._____. L'impiego di importanti mezzi, come sostenuto dalla ricorrente, non modifica la qualifica di un'azienda agricola a titolo ricreativo, poiché non è ravvisabile e non viene dimostrata la finalità di un impegno permanente organizzato di capitale e lavoro a scopo principale o accessorio di lucro o commercio. Anche nella misura in cui non vi fosse altro posto idoneo per un ripostiglio per gli attrezzi, utensili e macchinari per coltivare le viti sul fondo n. Z.3._____, una costruzione nuova sul fondo n. Z.1._____ non sarebbe retta dallo scopo meramente ricreativo. Inoltre, il vigneto, con una superficie di 830 m² (cfr. act. B.3), non supera la soglia di 3,0 ettari di SAU, per cui uno scopo di reddito principale o accessorio cade a lato anche in questo senso. Infine, va evidenziato che l'opera in questione, la quale è stata realizzata senza dubbio dopo l'entrata in vigore della LE, non è sottoposta al beneficio di cui all'art. 29 cpv. 3 LE, secondo cui edifici esistenti in contrasto con le direttive dell'art. 29 cpv. 2 LE possono essere conservati ma non ampliati. Anche l'area di sosta situata dinanzi al ripostiglio – la quale, a dire della ricorrente, verrebbe utilizzata per la sosta dei veicoli agricoli – rientra nel quadro della finalità della sua attività a scopo ricreativo, per cui non vi è motivo per considerarla conforme alla zona.

4.5. Ne consegue che l'attività svolta dalla ricorrente è stata qualificata dal convenuto a giusta ragione come attività a titolo ricreativo giusta l'art. 34 cpv. 5 OPT, motivo per cui la decisione impugnata risulta lecita riguardo alla negata

conformità alla zona di utilizzazione ai sensi dell'art. 22 LPT. Il ricorso, in questo punto, è infondato.

5. A titolo eventuale, la ricorrente insiste sul fatto che le costruzioni da lei realizzate dovrebbero essere almeno autorizzate in virtù di un'approvazione in via eccezionale (art. 24a – 24e LPT) o, perlomeno, giusta l'ubicazione vincolata di cui all'art. 24 LPT (cfr. act. A.1 n. D.15-17).

5.1. Nella decisione impugnata, il convenuto ha esaminato e negato l'applicazione degli artt. 24a, 24b, 24c, 24d e 24e LPT (cfr. act. B.13 consid. 3). Le lamentele della ricorrente riguardano unicamente l'art. 24e LPT e, a ragione, ella non mette in discussione la valutazione del convenuto riguardo alle altre disposizioni. Tuttavia, come giustamente concluso dal convenuto nella decisione impugnata, non è ipotizzabile un'autorizzazione ai sensi dell'art. 24e LPT, poiché, nel presente caso, non risulta una necessità di una nuova struttura per le galline della ricorrente. Al riguardo, il legislatore non intende consentire la costruzione di nuovi edifici nella zona agricola per la tenuta di animali a scopo di hobby. Consentiti sono soltanto lavori di trasformazione di lieve entità all'interno e negli ambienti circostanti di edifici con protezione dello stato di fatto (agricolo) o di loro parti (stalle vuote) (cfr. strumento di lavoro UST GR pag. 68 seg.), ovvero interventi edilizi in edifici o parti di edifici non abitati, i quali sono conservati nella loro sostanza (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_347/2017 del 23 marzo 2018 consid. 4.2). Non è qui ravvisabile e non viene nemmeno sostenuto dalla ricorrente che sul fondo n. Z.1._____ siano stati presenti degli edifici non abitati o degli edifici che avevano una funzione agricola. Oltretutto, va ricordato che l'art. 42b cpv. 5 OPT consente impianti esterni privi di tettoie e di pareti; circostanza, questa, che non fa al caso nostro (v. anche art. 42b cpv. 5 lett. b OPT).

5.2. La ricorrente sostiene poi che le costruzioni sarebbero da ritenere quali edifici a ubicazione vincolata ai sensi dell'art. 24 LPT, secondo cui, in deroga all'art. 22 cpv. 2 lett. a LPT, possono essere rilasciate autorizzazioni per la costruzione o il cambiamento di destinazione di edifici o impianti se la loro destinazione esige un'ubicazione fuori della zona edificabile (lett. a) e non vi si oppongono interessi preponderanti (lett. b). Nella decisione impugnata, il convenuto, con riferimento alla giurisprudenza del Tribunale federale, secondo cui viene considerata esigente solamente una nozione oggettiva (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_492/2022 del 12 settembre 2023 consid. 4.2 e 4.4), ha ritenuto che il pollaio e la tettoia sarebbero da considerare come costruzioni accessorie all'abitazione della ricorrente situata nella zona edificabile (cfr. act. B.13 consid. 4). La ricorrente sostiene che l'ubicazione scelta per il ripostiglio e per il pollaio sarebbe a favore del

vicinato, in quanto esso non verrebbe disturbato dalle emissioni legate all'utilizzazione, come per esempio il rumore causato dal continuo passaggio di macchinari agricoli, lo sporco proveniente dai materiali e attrezzi agricoli, nonché il rumore e l'odore generato dalle galline. Ella nega altresì la possibilità di ubicazione alternativa idonea all'interno della zona edificabile. Gli argomenti addotti dalla ricorrente non sono convincenti, in quanto il fondo n. Z.1._____ confina direttamente con abitazioni situate in zona residenziale (cfr. act. B.4) e non sono oggettivamente sufficienti per motivare un'ubicazione vincolata fuori della zona edificabile. Le costruzioni in questione possono infatti essere realizzate nella zona edificabile, mentre non vi sono necessità oggettive per cui debbano sorgere proprio sul fondo n. Z.1._____ («*positive Standortgebundenheit*»). La presunta mancanza di ubicazioni alternative all'interno della zona edificabile viene motivata dalla ricorrente dal fatto che ella sarebbe proprietaria solamente di due fondi (abitazione propria e vigneto) situati nella zona edificabile. Tale argomentazione risulta dunque fondata su un motivo soggettivo e, in quanto tale, non meritevole di tutela. A ciò nulla muta l'asserito piano di quartiere "F._____". Inoltre, non risulta in che modo la DTF 129 II 63, a cui si appella la ricorrente, vada interpretata a suo favore, dato che tale decisione si esprime su un sistema permanente di distacco preventivo di valanghe per mettere in sicurezza una pista da sci e non di un pollaio. Il Tribunale federale ha altresì già avuto modo di esprimersi in merito all'ubicazione vincolata («*negative Standortgebundenheit*») concernente un pollaio per 18 galline, negandone la nozione oggettiva (cfr. sentenza del Tribunale federale 1A.134/2002 del 17 luglio 2003 consid. 6.4). Anche nel presente caso, il pollaio per un numero inferiore di galline non può quindi essere ritenuto vincolato al fondo n. Z.1._____. Infine, un elemento oggettivo per l'ubicazione vincolata della pavimentazione dell'area di sosta di fronte al ripostiglio non è né ravvisabile, né viene menzionato dalla ricorrente.

5.3. A titolo abbondanziale, giova poi rilevare che, nel caso in esame, non è rilevante se il ripostiglio in questione sia da ritenere come deposito di legna/pellets, come originariamente motivato dalla ricorrente (cfr. act. C.2.2, act. C.2.10 e act. B.7) e specificato di seguito dal convenuto nella sua presa di posizione (cfr. act. A.3 n. E.4), o se si sia trasformato con il passare del tempo in un ripostiglio per mezzi e utensili utilizzati per il vigneto situato sul fondo n. Z.3._____ (cfr. act. B.6, act. C.7, nonché act. 2.11). Di rilevanza giuridica è unicamente il fatto che il ripostiglio con area di sosta e il pollaio non sono stati autorizzati nell'ambito della procedura EFZ e, per conseguenza, che tali costruzioni sono illegali.

5.4. Ne consegue che, anche in questo punto, la decisione impugnata va confermata e il ricorso respinto.

6. La ricorrente solleva poi, in modo generico, diverse censure, le quali – come si vedrà qui di seguito – per quanto ricevibili, non possono essere sentite.

6.1. In primo luogo, nella misura in cui la ricorrente si esprime circa la buona fede per la tutela dei suoi interessi concernente il ripristino dello stato di legalità (cfr. act. A.1 n. D.18 segg.) nonché la rispettiva proporzionalità (cfr. act. A.1 n. D.25 segg.), il ricorso non è ricevibile, in quanto il (futuro) procedimento di ripristino dello stato di legalità, per il quale è di principio competente l'autorità edilizia comunale in veste di polizia edilizia (cfr. art. 94 cpv. 2 LPTC in combinato disposto con l'art. 61 cpv. 3 OPTC [CSC 801.110]), non è oggetto di questo giudizio concernente la conformità delle costruzioni della ricorrente nell'ambito EFZ. Come il convenuto rettamente ritiene alla cifra 2 del dispositivo della decisione impugnata, il procedimento di ripristino dello stato di legalità avrà inizio dopo la crescita in giudicato della decisione relativa alla procedura EFZ a posteriori.

Senza pregiudizio alcuno, in questo senso, si ravvisa che, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, il principio della buona fede in caso di prolungata tolleranza da parte dell'autorità edilizia può essere invocato solo da chi ha agito in buona fede, ovvero chi, con un'attenzione e una diligenza ragionevoli, potesse legittimamente ritenere di essere autorizzato a eseguire i lavori edilizi o a utilizzare edifici (cfr. DTF 136 II 359 consid. 7.1; sentenza del Tribunale federale 1C_645/2023 del 10 dicembre 2024 consid. 4.2 con rinvii; in merito alla dovuta diligenza v. sotto considerando 6.2). Per quanto riguarda poi il principio di proporzionalità nella procedura di ripristino dello stato di legalità, fra l'altro, andrà tenuto conto della seconda fase della revisione parziale della LPT (cfr. FF 2018 6267, pag. 6269 seg.). Di specie, il nuovo art. 25 cpv. 4 LPT, in vigore dal 1° luglio 2026, prevede che soltanto l'autorità cantonale competente può decidere validamente e a titolo eccezionale di rinunciare al ripristino dello stato legale (cfr. FF 2018 6267 pag. 6315 seg.). Infine, si rileva che la giurisprudenza ha già avuto modo di stabilire che, sebbene anche chi ha agito in malafede possa invocare il principio di proporzionalità, le autorità, per ragioni di principio, vale a dire per tutelare l'uguaglianza di trattamento e l'ordine edilizio, possono attribuire maggiore importanza all'interesse al ripristino dello stato di legalità, non tenendo conto, o solo in misura ridotta, degli svantaggi che possono derivarne al committente (DTF 132 II 21 consid. 6.4; sentenze del Tribunale federale 1C_209/2023 del 16 novembre 2023 consid. 3, 1C_214/2022 del 9 agosto 2023 consid. 3.1, 1C_37/2022 del

23 marzo 2023 consid. 3.1; sentenza del Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni VR3 25 5 del 16 aprile 2026 consid. 4.2).

6.2. In secondo luogo, nella misura in cui la ricorrente intenda invece censurare la sua buona fede e la proporzionalità nell'ambito della decisione impugnata, va evidenziato che il diritto federale, in merito alla valutazione dei presupposti in materia concernente il permesso EFZ di cui agli artt. 16 e 24 segg. LPT, non prevede un margine discrezionale circa la buona fede o la proporzionalità. Inoltre, all'allegazione della ricorrente che, in quanto avente un'azienda detentrica di animali e considerata la finalità agricola delle sue opere, ella avrebbe sempre creduto erroneamente in buona fede che le stesse fossero conformi alla zona risp. non abbiano necessitato di un permesso – oltretutto visto che il Comune avrebbe ommesso sin dal 2020 per ben quattro anni di constatare i fatti – (cfr. act. A.1 n. D.18-22), non può essere dato seguito. Questo Tribunale ha già avuto modo di stabilire che in ambito di pianificazione del territorio, oltretutto fuori dalla zona edificabile, il cittadino deve prendere in considerazione che vige un obbligo generale di permesso di costruzione. Ne consegue che, segnatamente al di fuori della zona edificabile, di principio, ci si può aspettare che il cittadino si attenga ai suoi doveri di diligenza e presti un'attenzione elevata (sentenza del Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni VR3 25 5 del 16 aprile 2026 consid. 4.2).

6.3. In terzo luogo, la ricorrente lamenta che l'iscrizione nel registro fondiario, come formulata dal convenuto nella cifra 4 del dispositivo della decisione impugnata, sarebbe sproporzionata (cfr. act. A.1 n. D.25 segg.). Va innanzitutto ravvisato che detta cifra del dispositivo riferisce espressamente che si tratta di una mera informazione al Comune convenuto. Oltre a quanto precede, non è minimamente sostanziato il motivo per il quale tale iscrizione vada ritenuta sproporzionata e non giustificata. A mente dell'art. 44 cpv. 1 lett. c OPT, nel caso di autorizzazioni per edifici e impianti fuori delle zone edificabili, l'autorità cantonale competente fa menzionare nel registro fondiario, sul fondo interessato, gli obblighi di ripristinare lo stato legale. Il capoverso 2 di detto disposto prevede che, se necessario, essa fa menzionare altre restrizioni del diritto di proprietà, segnatamente restrizioni d'utilizzazione e della facoltà di disporre nonché condizioni e oneri. A livello cantonale, l'art. 90 cpv. 2 LPTC prevede che disposizioni accessorie con un'efficacia temporale più lunga o di notevole importanza sono da menzionare nel registro fondiario prima dell'inizio dei lavori a spese di chi ha inoltrato la domanda di costruzione. Bisogna poi sottolineare che, sebbene sotto l'egida del nuovo diritto in vigore dal 1° luglio 2026, a mente dell'art. 43b cpv. 1 lett. a OPT, la formulazione del diritto cantonale relativo all'applicazione dell'art. 25

cpv. 3 LPT deve consentire perlomeno che i divieti di utilizzazione ordinati e le misure ordinate per la loro attuazione siano eseguiti di regola entro 30 giorni dalla notifica della decisione, a meno che si renda verosimile che l'utilizzazione è legale. Ciò posto, nel caso in giudizio, non è ravvisabile il motivo per il quale l'iscrizione nel registro fondiario vada ritenuta sproporzionata.

6.4. Per concludere, la ricorrente accusa una prassi che verrebbe esercitata con disparità di trattamento, presupponendo che i manufatti ubicati sui fondi n. 1554, 1550, 1586, 1582 e 1579, situati in zona agricola, nonché nel bosco, lascerebbero dubitare circa l'esistenza di una autorizzazione (cfr. act. A.1 n. D. 31 e act. B.14-B.21). Il diritto all'uguaglianza di trattamento nell'illegalità può essere ammesso in via eccezionale soltanto qualora, in deroga alla legge, un'autorità mostri non solo in un singolo caso e neppure in alcuni casi, bensì secondo una prassi costante che, anche in futuro, non deciderà in modo conforme alla stessa (cfr. DTF 146 I 105 consid. 5.3.1, 136 I 65 consid. 5.6; sentenze del Tribunale federale 1C_209/2023 del 16 novembre 2023 consid. 5.1, 1C_300/2021 dell'8 febbraio 2023 consid. 4.2; sentenze del Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni VR3 24 81 del 16 ottobre 2025 consid. 5.2, VR3 21 36 del 28 agosto 2025 consid. 6.4 con rinvii). La ricorrente misconosce che le costruzioni da lei elencate non riguardano la costante prassi del convenuto. Al contrario, quest'ultimo sostiene nella sua presa di posizione di essere a conoscenza di preavvisi negativi o decisioni di diniego, ma di non essere a conoscenza di altri presunti abusi (cfr. act. A.3 n. E.7), sottolineando, a più riprese, che vige il principio di legalità (cfr. act. A.3 n. E.3, E.4 e E.5) pur tenendo in considerazione le particolarità locali come i piccoli manufatti in zona vinicola di dimensione conforme all'art. 29 LE. La ricorrente non è in grado di dimostrare una prassi costante del convenuto che violi la parità di trattamento. La ricorrente non può pretendere di beneficiare di una prassi inesistente e il suo appello al principio di parità di trattamento cade pertanto a lato. Ciò, soprattutto tenendo in considerazione anche le modifiche della seconda fase della revisione parziale della LPT, che hanno lo scopo di rinforzare la competenza dell'autorità cantonale competente per garantire e promuovere una prassi uniforme e consolidata nell'ambito delle costruzioni fuori delle zone edificabili (cfr. FF 2018 6267). Ma anche volendo ammettere a titolo ipotetico una prassi illegale su suolo del convenuto, secondo la costante giurisprudenza del Tribunale federale, il principio della legalità dell'attività amministrativa prevale su quello della parità di trattamento. Qualora un'autorità riconosca esplicitamente l'illegalità di una determinata prassi anteriore e affermi chiaramente di volersi in futuro conformare alla legge, il principio dell'uguaglianza di trattamento deve cedere a quello della legalità (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_324/2016 del 14 marzo 2017 consid. 4.2). Anche qualora in

un altro caso singolo o singoli casi non fossero state adottate, a torto, eventuali misure di polizia edilizia, la ricorrente non potrebbe comunque trarne un vantaggio a proprio favore (cfr. DTF 132 II 485 consid. 8.6). Infatti, come esposto nella presa di posizione, il convenuto non sembra tollerare costruzioni in contrasto con le zone agricole.

7. A titolo probatorio, la ricorrente ha chiesto – oltre all'acquisizione degli atti già prodotti – l'esperimento di un sopralluogo, la produzione dell'incarto della procedura VR3 25 10, nonché un'informazione scritta dal convocato in merito al piano di quartiere “F._____”. Potendo tuttavia rilevare la fattispecie ed esaminare le censure della ricorrente sulla base degli atti prodotti dalle parti, nonché del dossier VR3 25 10 preso in edizione, il Tribunale rinuncia all'acquisizione di ulteriori prove in apprezzamento anticipato delle stesse (cfr. DTF 144 II 427 consid. 3.1.3, 141 I 60 consid. 3.3, 136 I 229 consid. 5.3; sentenze del Tribunale federale 1C_487/2022 del 26 marzo 2024 consid. 3.2, 1C_551/2022 del 16 aprile 2024 consid. 3.4). Oltretutto si rileva che l'asserito piano di quartiere non ha nessun influsso sul giudizio in quesitone (cfr. considerando 5.2.).

8. In conclusione, il ricorso – nella misura in cui risulta ricevibile – va respinto e la decisione impugnata integralmente confermata.

9.1. Visto l'esito del procedimento, le spese procedurali – composte da una tassa di Stato fissata a CHF 3'500.00 e spese di cancelleria (art. 75 cpv. 1 e cpv. 2 LGA) – vanno poste interamente a carico della ricorrente soccombente (art. 73 cpv. 1 LGA) e vengono compensate con l'anticipo delle spese da lei prestatato pari a CHF 4'000.00.

9.2. Al convenuto non vengono riconosciute ripetibili, poiché vincente nell'esercizio delle sue attribuzioni ufficiali (art. 78 cpv. 2 LGA).

10. Nei considerandi della decisione impugnata, il convenuto fa riferimento all'opposizione di C._____, senza però – perlomeno da quanto si evince dalla cifra no. 9 del dispositivo – avergli notificato la decisione. La presente sentenza, sebbene non sia parte procedurale, viene notificata anche a C._____, avendo questi sollevato opposizione alla domanda EFZ a posteriore della ricorrente.

Il Tribunale d'appello pronuncia:

1. Per quanto ricevibile, il ricorso è respinto.

2. Vengono prelevate le seguenti spese processuali:

– una tassa di Stato di	CHF	3'500.00
– e le spese di cancelleria di	CHF	432.00
totale	CHF	3'932.00

3. Tali spese sono poste a carico di A._____ e sono compensate con l'anticipo da lei versato di CHF 4'000.00. A A._____ è rimborsato l'importo di CHF 68.00.

4. [Rimedi legali]

5. [Comunicazione]