

Messaggio

numero

7823

data

3 giugno 2020

Dipartimento

TERRITORIO

Concerne

Revisione totale della legge edilizia cantonale del 19 marzo 1991 (LE) e credito per investimenti aggiuntivo di CHF 550'000.- per l'evoluzione del sistema di Gestione Informatica delle Procedure Edilizie (GIPE)

INDICE

1.	INTRODUZIONE	3
2.	METODO DI LAVORO E CONSULTAZIONE	4
2.1	Metodo di lavoro	4
2.2	Consultazione.....	5
3.	CONSIDERAZIONI RIGUARDO ALLA VIGENTE LEGGE EDILIZIA	6
3.1	Aspetti connessi con la procedura di licenza edilizia.....	6
3.2	Fase di cantiere	12
3.3	Polizia edilizia.....	12
3.4	Norme edilizie generali	12
3.5	Indici, distanze, altezze.....	13
3.6	Polizia del fuoco	13
4.	OBIETTIVI DELLA REVISIONE.....	14
5.	LE PRINCIPALI PROPOSTE.....	17
5.1	Completa informatizzazione delle procedure edilizie.....	17
5.2	Ampliamento dei casi di esenzione dall'obbligo di licenza edilizia.....	22
5.3	Adattamenti alla procedura ordinaria di licenza edilizia	25
5.4	Procedura di licenza edilizia in due fasi	38
5.5	Procedura semplificata	41
5.6	Valutazione preventiva	44
5.7	Piano di quartiere	45
5.8	Disciplinamento della fase di esecuzione dei lavori	46
5.9	Nuovo disciplinamento della Polizia edilizia	49
5.10	Norme edilizie generali	51
5.11	Parametri edificatori.....	54

6.	PROGETTO DI LEGGE E PROPOSTA DI REGOLAMENTO	60
7.	COMMENTO ALLE NORME	104
7.1	Disposizioni generali.....	104
7.2	Gestione informatica delle procedure	106
7.3	Procedura ordinaria	107
7.4	Procedura semplificata – Valutazione preventiva – Piano di quartiere	111
7.5	Norme comuni	111
7.6	Esecuzione dei lavori.....	113
7.7	Tasse	114
7.8	Polizia edilizia.....	115
7.9	Contravvenzioni.....	116
7.10	Norme edilizie generali	116
7.11	Parametri edificatori.....	122
7.12	Modifiche di altre leggi e regolamenti.....	128
8.	ATTI PARLAMENTARI	130
9.	RELAZIONI CON IL PROGRAMMA DI LEGISLATURA	130
9.1	Relazioni con il Piano finanziario e le spese di gestione corrente	130
9.2	Conseguenze sul personale	131
9.3	Conseguenze per i Comuni	131
10.	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	131

* * * * *

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

con questo messaggio il Consiglio di Stato sottopone al Parlamento, per approvazione, la proposta di revisione totale della legge edilizia cantonale.

1. INTRODUZIONE

L'attuale legge edilizia (LE 1991) è stata adottata dal Gran Consiglio il 13 marzo 1991, sulla base del messaggio n. 3370 del 25 ottobre 1988 (integrato puntualmente dal messaggio n. 3718 del 19 dicembre 1990) e del rapporto commissionale n. 3370R/3718R del 26 febbraio 1991.

Entrata in vigore il 1° gennaio 1993, ha abrogato la precedente legge edilizia del 19 febbraio 1973 (LE 1973), di cui ha sostanzialmente riformato la procedura per la concessione della licenza edilizia, allora caratterizzata dalla necessità di due distinte autorizzazioni: la licenza edilizia comunale, rilasciata dal Municipio, e l'autorizzazione cantonale, concessa dal Dipartimento delle pubbliche costruzioni. Da queste premesse è scaturito l'attuale iter procedurale, che prevede un'unica licenza edilizia, emessa dal Municipio previo avviso cantonale.

Per il resto, la revisione legislativa del 1991 ha semplicemente operato un riordino formale del precedente testo normativo, riprendendo una molteplicità di articoli dalla LE 1973 senza un esame di merito. Nella fattispecie si tratta delle norme che tuttora compongono i capitoli II (norme edilizie generali, art. 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35 e 36 LE), III (definizione indici, distanze e altezze, art. 37, 38, 39, 40 e 41 LE) e VI (applicazione della legge e disposizioni varie, art. 48, 49, 50, 51 LE) della vigente legge (cfr. Rapporto 3370R/3718R punto 3). Successivamente, la LE 1991 è stata oggetto di alcune modifiche puntuali.

A venticinque anni dalla sua entrata in vigore, è emersa un'inadeguatezza della legge edilizia rispetto ai tempi attuali. Da più parti, infatti, sono state sollevate critiche e richieste d'intervento, che hanno anche trovato eco in diversi atti parlamentari.

Consapevole di tale disagio e dei limiti della vigente normativa, nel dicembre del 2015 il Dipartimento del territorio ha dato avvio al progetto di revisione totale della legge edilizia e del suo regolamento di applicazione.

Con questa revisione, si è inteso perseguire gli obiettivi di semplificare e migliorare la gestione dell'intero iter delle procedure di licenza edilizia, accelerandone per quanto possibile i tempi complessivi d'evasione. Si vuole anche disciplinare compiutamente le fasi di cantiere e di Polizia edilizia, come pure verificare e aggiornare le norme edilizie generali e le definizioni dei parametri edificatori. Più in generale, si mira a migliorare la comprensione e la trasparenza della legislazione in materia edilizia, grazie a testi di legge e regolamento più completi, chiari e al passo con la giurisprudenza (cfr. sotto, 4).

2. METODO DI LAVORO E CONSULTAZIONE

2.1 Metodo di lavoro

Il progetto di revisione legislativa muove dall'esame della giurisprudenza federale e cantonale – in particolare in materia edilizia e procedurale –, come pure dalla valutazione della legislazione di altri Cantoni. Sono quindi proposte le modifiche normative che possono concorrere a realizzare gli obiettivi perseguiti (cfr. sotto, 4); sarebbe tuttavia illusorio pensare di poterli raggiungere – in particolare l'accelerazione, la semplificazione e la migliore gestione delle procedure – esclusivamente con l'adozione o la modifica di norme; tanto più che, in ogni caso, queste devono rispettare il diritto superiore.

Si presentano quindi anche proposte volte a modificare (almeno in parte) i carichi e i flussi di lavoro, così da permettere all'amministrazione cantonale e ai Comuni di concentrare tempo e attenzione nei casi che più lo richiedono.

Per il raggiungimento degli obiettivi della revisione, appare poi imprescindibile l'informatizzazione completa dell'intera procedura edilizia, dalla presentazione della domanda di costruzione al controllo del cantiere fino alla verifica finale dell'opera realizzata.

Il Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie del 22 settembre 2005 (CIAE), cui aderiscono attualmente 17 Cantoni (AG, AI, BE, BL, FR, GR, LU, NE, NW, OW, SH, SO, SZ, TG, VS, UR, ZG), ma non il Canton Ticino, è stato attentamente considerato, ma non ripreso, se non puntualmente laddove opportuno. Infatti, per molti importanti parametri (ad esempio gli indici e le altezze), il CIAE si è attestato sulle regole già precedentemente diffuse in particolare in Svizzera interna. Nella misura in cui queste divergono da quelle invalse in Ticino, la loro ripresa implicherebbe necessariamente un difficile adattamento di tutti i piani regolatori (con la conversione dei parametri previsti in applicazione di metodi diversi), oltre che un capillare aggiornamento di progettisti, tecnici comunali, pianificatori, autorità, ecc., e l'abbandono di una consolidata giurisprudenza. A fronte di tutto ciò, non sarebbe invece ravvisabile un beneficio concreto.

Non è stata, invece, tenuta in conto la struttura modello per una legge edilizia cantonale (*Musterstruktur für ein kantonales Baugesetz*) pubblicata nell'ottobre del 2017 dall'Ufficio federale per lo sviluppo territoriale. A dispetto del suo nome, infatti, questa proposta riguarda temi di pianificazione territoriale, acque, protezione dell'ambiente, strade, espropriazioni, sottosuolo, già regolati in Ticino da altre leggi specifiche ed estranei ai contenuti della legge edilizia in senso stretto.

Per contro, si è attentamente valutato il rapporto trasmesso al Consiglio di Stato il 31 maggio 2016 dalla Conferenza delle associazioni tecniche del Cantone Ticino - CAT (che raggruppa l'Associazione studi d'ingegneria e architettura ticinesi - ASIAT, l'Associazione Tecnici Riconosciuti Antincendio - ATRA, l'Associazione Tecnica Svizzera Swiss Engineering - ATS, il Collegio Svizzero degli Esperti Architetti - CSEA, la Federazione degli architetti svizzeri - FAS, la Federazione Svizzera degli Urbanisti - FSU, l'Ordine Ingegneri e Architetti del Cantone Ticino - OTIA e la Società Svizzera Ingegneri e Architetti - SIA), con le risultanze di un gruppo di lavoro in cui erano presenti rappresentanti delle maggiori città del Cantone, l'Associazione ticinese dei tecnici comunali (ATTEC), la Società svizzera degli impresari costruttori (SSIC), la Camera di commercio del Cantone Ticino e un funzionario dell'amministrazione cantonale (con mandato di uditore). In relazione a tale rapporto, è stata sentita la CAT, quale rappresentante del gruppo di lavoro.

Su queste basi, sono stati elaborati un progetto di nuova legge edilizia e di regolamento d'applicazione, con il loro rapporto esplicativo, ai fini della consultazione. Nella fase di elaborazione del progetto di consultazione non è stato previsto il coinvolgimento di terzi (a parte la CAT, secondo quanto si è detto sopra), perché proprio la procedura di consultazione è lo strumento di partecipazione democratica al processo di formazione dell'opinione del Consiglio di Stato, cui compete l'iniziativa di presentare progetti di legge (cfr. art. 71 cpv. 1 e 2 della Costituzione della Repubblica e Cantone Ticino del 14 dicembre 1997, Cost. TI, RL 101.000).

2.2 Consultazione

La consultazione sul progetto di nuova legge edilizia (sopra menzionato) si è tenuta dal 15 dicembre 2017 al 30 marzo 2018, accompagnata da due incontri informativi il 23 e il 30 gennaio 2018.

Per svolgere una consultazione efficace, completa e trasparente, si è elaborato e pubblicato già anche il progetto di regolamento della legge, ciò che non è usuale, ma contribuisce in maniera rilevante alla comprensibilità della proposta di revisione legislativa.

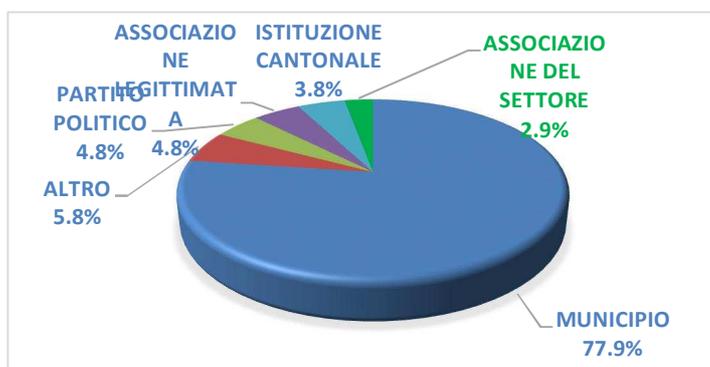
La consultazione è stata effettuata in forma elettronica, mediante un questionario online, nel quale era data la possibilità di inserire osservazioni. Nonostante le indicazioni impartite, una parte dei partecipanti alla consultazione ha presentato osservazioni cartacee, oppure in parte elettroniche e in parte cartacee. Ciò ha complicato il lavoro d'analisi dei dati; in ogni caso, per non falsare i risultati della consultazione, anche le indicazioni espresse sotto forma cartacea sono state considerate e riprese.

Dei contenuti e dei risultati della consultazione si dirà diffusamente nel seguito del messaggio; qui ci si limita a esporre alcuni dati.

Osservazioni pervenute

Le risposte sono state 104, ripartite nel seguente modo:

	Riporti	% Oss.
Istituzione cantonale	4	3.8%
Municipio	81	77.9%
Partito politico	5	4.8%
Associazione del settore	3	2.9%
Associazione legittimata	5	4.8%
Altro	6	5.8%
Totale	104	100%



Elenco dei partecipanti alla consultazione

Istituzione cantonale (4)

Dipartimento della sanità e della socialità, Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione del Militare e della Protezione della Popolazione, Tribunale cantonale amministrativo.

Comuni (81)

Acquarossa, Agno, Airolo, Alto Malcantone, Arbedo-Castione, Ascona, Avegno Gordevio, Balerna, Bedano, Bedretto, Bellinzona, Bioggio, Blenio, Bodio, Breggia, Brione s/Minusio, Brissago, Cademario, Cadenazzo, Campo Vallemaggia, Canobbio, Capriasca, Castel San Pietro, Cerentino, Cevio, Chiasso, Coldrerio, Collina d'Oro, Comano, Croglio, Cugnasco-Gerra, Cureglia, Gambarogno, Gordola, Isonne, Lamone, Lavertezzo, Lavizzara, Linescio, Locarno, Losone, Lugano, Lumino, Maggia, Magliaso, Manno, Maroggia, Massagno, Melano, Melide, Mendrisio, Mergoscia, Mezzovico-Vira, Minusio, Monteggio, Morbio Inferiore, Morcote, Muralto, Muzzano, Origgio, Orselina, Paradiso, Personico, Prato Leventina, Pura, Quinto, Riva San Vitale, Riviera, Ronco s/Ascona, S. Antonino, Savosa, Serravalle, Sessa, Sonogno, Sorengo, Tenero-Contra, Terre di Pedemonte, Vacallo, Vernate, Vezia, Vico Morcote.

Associazioni del settore (3)

ATTEC Associazione Ticinese dei Tecnici Comunali, CAT Conferenza Associazione Tecnica del Cantone Ticino, SSIC Società Svizzera Impresari Costruttori Sezione Ticino.

Associazioni legittimate a ricorrere (5)

ASPAN (ora Espace Suisse) Ticino, Associazione Pro Natura Ticino, Club Alpino Svizzero, Sezione Ticino, Inclusione handicap ticino, WWF della Svizzera Italiana.

Partiti (5)

Lega dei Ticinesi, Partito liberale radicale ticinese, Partito popolare democratico, Partito socialista Ticino, Partito verde liberale.

Altro (6)

Associazione dei Comuni Ticinesi, Associazione Comuni Vallemaggia, Camera di Commercio Cantone Ticino, CATEF Camera ticinese di economia fondiaria, ERSL Ente Regionale per lo Sviluppo del Luganese, Ordine degli Avvocati del Cantone Ticino.

3. CONSIDERAZIONI RIGUARDO ALLA VIGENTE LEGGE EDILIZIA

Prima di affrontare gli obiettivi della revisione, le modalità d'intervento e le proposte principali, si propongono alcune considerazioni retrospettive sulla LE 1991.

3.1 Aspetti connessi con la procedura di licenza edilizia

3.1.1 Unitarietà del permesso di costruzione e riparto di competenze

a) Con il progetto di revisione legislativa si è ritenuto di non modificare l'attuale riparto di competenze (e i relativi oneri) fra Cantone e Comuni.

Parimenti si conferma il principio, scaturito dalla revisione legislativa del 1991, secondo cui il permesso di costruzione è conferito mediante un'unica licenza edilizia – per la quale è competente il Municipio, previo avviso vincolante del Dipartimento del territorio per l'applicazione del diritto cantonale e per quello federale delegato al Cantone –, in quanto efficace e a tutt'oggi valido, oltre che conforme al principio di coordinamento, nel frattempo entrato in vigore (art. 25a della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979, LPT, RS 700).

Questi principi sono stati ampiamente condivisi dai partecipanti alla consultazione.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	69.1%	19.8%	3.7%	7.4%
Partito politico	100%	0%	0%	0%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	60%	20%	0%	20%
Altro	60%	10%	0%	30%
Totale (n: 94)	70.2%	17.3%	2.9%	9.6%

NB: Per semplicità di calcolo statistico, in tutte le tabelle la categoria “Istituzione cantonale” è stata inglobata alla categoria “Altro”.

b) Nell'ambito della consultazione, alcuni hanno proposto che al Cantone sia attribuita la competenza esclusiva per la zona non edificabile: rilascio delle licenze, polizia edilizia, gestione degli abusi.

La proposta non può essere seguita. Il Comune è l'istituzione più prossima al territorio: tale posizione lo rende efficace nelle azioni in materia edilizia, grazie alla profonda conoscenza dei luoghi e, soprattutto, delle relazioni sociali che li animano. Ciò vale in eguale misura per le parti insediate come pure per gli spazi giuridicamente fuori delle zone edificabili. L'identità del Comune è d'altronde indiscutibilmente legata all'insieme del proprio territorio giurisdizionale: non a caso, il quadro legislativo in materia di sviluppo territoriale assegna a questo livello istituzionale il compito di pianificare non una parte, ma l'intero territorio comunale, così come di occuparsi della sua gestione e della sua valorizzazione.

Le competenze e l'autonomia del Comune sono, in questo come in altri campi, limitate dal diritto superiore: si tratta tuttavia di un aspetto inevitabile nella nostra organizzazione statale federale, a seguito della quale ogni livello istituzionale deve rapportarsi agli altri. La concentrazione delle competenze a livello cantonale della gestione degli aspetti edilizi del territorio fuori zona edificabile, oltre a porre difficoltà operative, comporterebbe una deresponsabilizzazione per i Comuni, incoerente con le funzioni di vicinanza alla cittadinanza e al territorio che, in materia edilizia, sono particolarmente importanti per garantire interventi efficaci.

c) In sede di consultazione è stato pure proposto di introdurre la possibilità di delegare ai Comuni, su loro volontaria richiesta, l'applicazione di specifiche competenze cantonali negli ambiti in cui, presso l'Ufficio tecnico comunale, fossero attivi funzionari in possesso di una formazione adeguata.

Questa proposta appare condivisibile – e viene quindi recepita – per l'applicazione, in procedura semplificata, di norme del diritto ambientale. L'art. 8 pRLE prevede quindi una possibilità di delega da parte del Dipartimento del territorio, per specifici ambiti di competenza, subordinata a requisiti minimi di formazione e al rispetto di direttive cantonali. Concretamente, questa possibilità potrebbe essere introdotta ad esempio per:

- pompe di calore, relativamente agli aspetti legati all'inquinamento fonico;

- impianti a combustione (sostituzione di caldaie a gas/gasolio e nuovi piccoli impianti a legna ad uso domestico, come caminetti, stufe, ecc.) all'esterno dei nuclei e con potenza non superiore a 350 kW (olio-gas) o impianti a legna con potenza non superiore a 70 kW;
- impianti di climatizzazione;
- piscine.

3.1.2 Durata

a) Al momento della revisione legislativa del 1991, era già emersa l'esigenza di abbreviare i tempi amministrativi della procedura di rilascio del permesso di costruzione; esigenza testimoniata da un malcontento popolare sfociato in atti parlamentari che risalivano agli inizi degli anni '80 (cfr. Rapporto 3370R/3718R punto 1.1). A quel tempo, il termine legale di evasione delle domande di costruzione, stabilito per legge (LE 1973) complessivamente in ca. 90 giorni, era infatti spesso volte disatteso (cfr. Messaggio 3370 punto 1.3). Con specifico riferimento all'approvazione cantonale, la Commissione del Gran Consiglio annotava che il 44% delle ca. 4'500 domande di costruzione trattate annualmente dall'autorità cantonale risultava evaso nel termine di 30 giorni dalla ricezione degli atti. Grazie alla revisione legislativa, alle prospettate potenzialità dell'informatica e alla riorganizzazione del lavoro nell'amministrazione, si riteneva raggiungibile l'obiettivo di evadere l'80% delle domande di costruzione nel termine di tempo ragionevole compreso tra 30 e 60 giorni (cfr. Rapporto 3370R/3718R punto 1.3.1).

b) Oggi sono trattate in procedura ordinaria ca. 4'000 domande di costruzione all'anno; ai fini dell'avviso cantonale, il tempo medio di evasione di una domanda di costruzione (formalmente completa di tutti gli atti necessari e senza opposizioni) è di ca. 36 giorni in zona edificabile, di ca. 44 giorni fuori zona (cfr. Rendiconto 2015 Consiglio di Stato, pag. 173). Per il conseguimento della licenza edilizia, occorre ancora considerare che il Municipio emana la propria decisione entro un tempo medio di ca. 30 giorni. Pertanto, a contare dalla presentazione della domanda, tenuto conto anche dell'esame formale che precede la pubblicazione (ca. 10 giorni; cfr. art. 6 cpv. 1 LE) e dei tempi di trasmissione postale degli atti fra Cantone e Comune (ca. 5 giorni), si può stimare un periodo di tempo complessivo di ca. 80 giorni (10 + 35 + 5 + 30) per conseguire la licenza edilizia in zona edificabile, di ca. 90 giorni fuori zona edificabile (10 + 45 + 5 + 30). (Dal momento che l'attuale sistema informatico non consente una estrapolazione completa dei dati a fini statistici, si precisa che si tratta di dati indicativi sulla base di un campione rappresentativo).

c) Per progetti complessi, che richiedono un approfondimento specifico da parte dei Servizi cantonali – come quelli soggetti all'obbligo di esame dell'impatto sull'ambiente (EIA), oppure che presentano aspetti tecnici, ambientali o paesaggistici particolari – si devono mettere in conto tempi di evasione superiori.

A questo proposito, occorre osservare come negli anni – insieme alle stesse fonti del diritto (Cantone, Confederazione, Comune, Unione europea, accordi internazionali e intercantionali, eccetera) – si siano moltiplicate le normative che contengono esigenze legali (edilizie, ambientali, ecc.) da osservare nell'ambito della costruzione.

Questo quadro giuridico, in costante evoluzione, richiede ai progettisti, ai tecnici comunali e ai collaboratori scientifici dell'Amministrazione cantonale un importante impegno, rispettivamente nell'allestimento e nell'esame degli atti della domanda di costruzione, come pure formazione e aggiornamento continui.

Per questi casi complessi il tempo di trattazione presso l'Amministrazione cantonale aumenta sino a raggiungere la media di ca. 90 giorni; di più difficile valutazione risulta la durata dell'esame presso i Comuni. Complessivamente, dalla presentazione della domanda di costruzione all'ottenimento della licenza edilizia, si possono stimare in media tempi attorno ai 140-150 giorni (10 + 90 + 5 + 40).

d) Va anche annotato che il termine di pubblicazione da rispettare in molti casi complessi (come quelli sottoposti a EIA, oppure fuori zona edificabile o con interventi tecnici sulle acque o che interessano la protezione dei biotopi, della vegetazione ripariale, delle paludi e delle zone palustri) è stato aumentato a 30 giorni (anziché 15) con la modifica legislativa del 10 ottobre 2005 (art. 10a LE), per armonizzare la legge edilizia con le esigenze del diritto federale discendenti dagli art. 12 della legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 1° luglio 1966 (LPN; RS 451) e 55 della legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 (LPAmb; RS 814.01).

In seguito, con la nuova legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013, anche il termine di pubblicazione di tutte le domande di costruzione è stato assoggettato alle ferie giudiziarie, ed è quindi sospeso dal settimo giorno precedente al settimo giorno successivo alla Pasqua, dal 15 luglio al 15 agosto e dal 18 dicembre al 2 gennaio (art. 16 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013, LPAm, RL 165.100).

e) Nonostante la preparazione dei progettisti e gli sforzi d'informazione e divulgazione da parte dell'Amministrazione cantonale, anche attraverso il portale web, non è infrequente la presentazione di domande incomplete, che non permettono un esame compiuto da parte dell'autorità (si stima che questo sia il caso per il 20% ca. delle domande di costruzione in procedura ordinaria). In questi casi agli istanti è richiesto il completamento degli atti; fattore che comporta la sospensione dei termini per la trattazione della domanda, in attesa di ottenere la documentazione mancante.

Le tempistiche di trattazione possono dunque diluirsi ulteriormente e in modo importante, nel caso in cui ad esempio si debbano produrre perizie tecniche. A questo proposito, è anche percepito negativamente il fatto che gli atti mancanti non possano sempre essere richiesti con sollecitudine, dato che in molti casi l'incompletezza della documentazione non emerge d'acchito, ma solo da una valutazione di merito più approfondita, o addirittura dall'esame delle opposizioni.

Inoltre, sempre più spesso i ricorsi contro il rilascio di licenze edilizie sono motivati con censure relative ad aspetti della legislazione ambientale, ciò che costituisce un impegno non indifferente anche per le istanze di ricorso, le quali peraltro non dispongono al loro interno di supporto specialistico nelle discipline tecniche.

f) Interrogati se la durata della procedura edilizia sia eccessiva, i partecipanti alla consultazione hanno risposto affermativamente nel 51% dei casi.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	51.9%	35.8%	1.2%	11.1%
Partito politico	60%	40%	0%	0%
Associazione del settore	66.7%	33.3%	0%	0%
Associazione legittimata	40%	20%	20%	20%
Altro	40%	20%	0%	40%
Totale (n: 90)	51%	33.7%	1.9%	13.5%

In generale, emerge la consapevolezza che lo svolgimento di un corretto esame delle domande di costruzione richiede tempo; sono ritenuti, semmai, problematici, l'allungamento delle tempistiche a causa della richiesta di completamento di atti (mancanti o incompleti) e il diffuso ricorso ai rimedi giuridici.

A proposito dei tempi, va anche notato che il 76% dei partecipanti alla consultazione condivide l'obiettivo di accelerare i tempi complessivi di evasione delle domande di costruzione (sotto, 4).

3.1.3 *Quantità, grado di dettaglio e costi della documentazione*

A destare preoccupazione non sono unicamente i tempi procedurali per l'ottenimento della licenza edilizia, ma anche la quantità e il grado di dettaglio della documentazione che l'istante deve produrre già in fase di domanda di costruzione.

L'attuale disciplinamento (coerentemente con le esigenze di protezione giuridica poste dal diritto federale) richiede, infatti, che tutti gli aspetti tecnici (d'importanza non secondaria e con potenziale influsso su terzi) siano già definiti con la domanda di costruzione. In questo senso, già all'inizio della procedura è ad esempio necessario identificare non solo il vettore energetico dell'impianto di riscaldamento, ma anche il tipo e il modello di impianto, di cui occorre produrre le specifiche tecniche. Gli atti della domanda devono inoltre essere corredati da calcoli, da attestati e talvolta anche da perizie (ad esempio l'incarto energia ai sensi del RUEn, il concetto di smaltimento dei rifiuti, le valutazioni acustiche con grado di approfondimento elevato, l'attestato di conformità alle prescrizioni antincendio, eccetera). Ciò implica l'assunzione di costi – talvolta non indifferenti – per aspetti tutto sommato di dettaglio, senza alcuna certezza in merito all'ottenimento della licenza edilizia; costi che, nell'evenienza di un diniego, sono quindi destinati a rimanere a carico dell'istante.

Nell'ambito della consultazione, questo giudizio è stato condiviso dal 58,7% dei partecipanti; più in particolare, dal 63 % dei Municipi e dal 100 % delle associazioni del settore.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	63%	21%	4.9%	11.1%
Partito politico	40%	60%	0%	0%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	20%	20%	40%	20%
Altro	40%	20%	0%	40%
Totale (n: 90)	58.7%	22.1%	5.8%	13.5%

3.1.4 *Grado di informazione*

Nell'ambito della procedura edilizia, il flusso delle comunicazioni – in taluni casi solo fra Municipio e autorità cantonale – non consente agli istanti e al progettista di essere sempre informati per tempo sulla situazione del proprio incarto, mentre sarebbe apprezzata la possibilità di seguirne costantemente e tempestivamente l'andamento (preavvisi emessi, atti mancanti, eccetera). Anche per il Cantone la procedura manca di trasparenza.

In consultazione, questa carenza è stata riscontrata dal 48,1 % dei partecipanti.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	51.9%	33.3%	3.7%	11.1%
Partito politico	0%	80%	20%	0%
Associazione del settore	66.7%	0%	33.3%	0%
Associazione legittimata	40%	20%	20%	20%
Altro	40%	20%	0%	40%
Totale (n: 90)	48.1%	32.7%	5.8%	13.5%

3.1.5 Opposizioni e ricorsi pretestuosi

È stato lamentato, anche da atti parlamentari (iniziativa parlamentare 20 aprile 2009, presentata nella forma generica da Filippo Gianoni e cofirmatari (ripresa da Luca Beretta Piccoli) *"Introduzione di norme che inaspriscano la responsabilità di chi solleva opposizioni infondate in campo edilizio e più in generale nel campo amministrativo"*; mozione 28 maggio 2013 di Lorenzo Orsi e cofirmatari *"Scoraggiare opposizioni e ricorsi pretestuosi contro le domande di costruzione"*; mozione 13 marzo 2017 di Gabriele Pinoja e cofirmatari *"Limitare le opposizioni e i ricorsi nelle procedure di rilascio delle licenze edilizie"*), il problema di opposizioni e ricorsi pretestuosi o temerari, interposti al fine di impedire o perlomeno ritardare la realizzazione di progetti edilizi – di per sé legittimi e conformi al diritto –, se non addirittura al solo scopo di ricavare un guadagno, patteggiando il ritiro del gravame contro corresponsione di denaro o di altri benefici economici.

Per taluni partecipanti alla consultazione, tutto ciò non sussisterebbe, non essendo suffragato da inchieste scientifiche. Tuttavia, per sua stessa natura, questo fenomeno non può essere efficacemente indagato con analisi statistiche. Chi vi è confrontato, una volta ottenuta la licenza edilizia difficilmente poi intraprende delle cause giudiziarie (è noto ufficialmente solo un caso, per dei risvolti fiscali; cfr. STA 80.2017.245, 246 del 10 novembre 2017).

In ogni caso, è significativo che il 63,5 % dei partecipanti alla consultazione riconosca l'esistenza di questo fenomeno (i Municipi addirittura nella misura del 70,4 %), considerato frequente dalle associazioni del settore e in generale dal 39,4 % dei partecipanti alla consultazione, mentre il 45,5 % lo considera comunque poco frequente.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	70.4%	13.6%	3.7%	12.3%
Partito politico	40%	40%	20%	0%
Associazione del settore	66.7%	33.3%	0%	0%
Associazione legittimata	0%	40%	40%	20%
Altro	50%	0%	10%	40%
Totale (n: 89)	63.5%	15.4%	6.7%	14.4%

	Molto frequente	Frequente	Poco frequente	Non so	No risposta
Municipio	1.8%	38.6%	50.9%	0%	8.8%
Partito politico	0%	50%	0%	50%	0%
Associazione del settore	0%	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	0%	0%	0%	0%	0%
Altro	0%	20%	20%	20%	40%
Totale (n: 59)	1.5%	39.4%	45.5%	3%	10.6%

3.1.6 Notifica

La distinzione fra procedura ordinaria e procedura di notifica appare insoddisfacente. La giurisprudenza esclude l'applicazione della notifica in tutti i casi in cui sia necessario il coinvolgimento (anche di un solo servizio) dell'autorità cantonale – criterio non chiaramente desumibile dalla semplice lettura dei disposti vigenti di legge e di regolamento. Nella prassi si fa invece largo uso della procedura di notifica, anche per opere (di secondaria importanza) che richiedono il preavviso di singoli Servizi cantonali. Si tratta di una discrepanza che va risolta (cfr. più nel dettaglio sotto, 5.5).

Risulta inoltre insoddisfacente che i Servizi cantonali interpellati, dopo aver formulato il proprio avviso, rimangano all'oscuro della decisione municipale (se cioè la licenza sia stata concessa o negata, rispettivamente se l'avviso sia stato correttamente ripreso).

3.2 Fase di cantiere

I compiti dell'ente pubblico in ambito edilizio non si esauriscono con il rilascio della licenza edilizia, cui segue di regola l'avvio dei lavori, che a sua volta implica il controllo del cantiere e la verifica finale delle opere eseguite. In questo senso l'attuale legislazione appare carente e poco chiara.

3.3 Polizia edilizia

Parimenti insoddisfacente è l'attuale disciplinamento della Polizia edilizia, che ignora le esigenze dell'accertamento della fattispecie, tratta le misure provvisoriale in maniera parziale e non affronta compiutamente il rapporto fra le procedure di licenza edilizia a posteriori e quelle di ripristino.

3.4 Norme edilizie generali

Come indicato in apertura, le norme edilizie generali (capitoli II della legge, art. 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35 e 36 LE) sono state riprese senza variazioni – e senza un esame di merito – dalla LE 1973. Attualmente molte di esse appaiono superate (cfr. art. 26, 28, 29, 31, 32, 33 e 34 LE), mentre altre richiedono un aggiornamento (cfr. art. 24, 27, 30 e 35 LE).

Fra le norme edilizie generali della vigente legge rientrano la sicurezza e la solidità delle costruzioni. È un tema importante, destinato ad acquisire maggior rilievo per via dei mutamenti climatici in corso e per la continua estensione degli insediamenti urbani, con edificazioni anche in territori sensibili. In questo contesto, la protezione dai pericoli naturali è gestita mediante la legge sui territori interessati da pericoli naturali del 29 maggio 2017 (LTPNat; RL 701.500), in vigore dal 21 luglio 2017. Non vi è, invece, un disciplinamento

adeguato per prevenire pericoli cagionati dall'azione dell'uomo, come scavi, opere di contenimento e rilevati (provvisori o permanenti).

3.5 Indici, distanze, altezze

Molte delle norme del capitolo III della Legge (art. 37, 38, 39, 40 e 41 LE) risalgono anch'esse, senza variazioni, alla LE 1973; successivamente, sono state integrate da disposizioni sul trasferimento delle quantità edificatorie (art. 38a e 38b LE) e su provvedimenti di efficienza energetica (art. 40a e 40b LE).

Le definizioni degli indici e delle distanze risultano sostanzialmente ancora attuali; si tratta di strumenti invalsi e ben applicati nella prassi, comuni a tutti i piani regolatori e che consentono di gestire adeguatamente lo sfruttamento del territorio. Si registra tuttavia l'esigenza di completare gli indici definiti dalla legge edilizia con l'indice di edificabilità, impiegato nella prassi dai piani regolatori per disciplinare le zone destinate alla produzione di beni (zone industriali), e con un indice di area verde, che consenta di garantire porzioni minime di suolo in cui sia possibile l'infiltrazione dell'acqua e la messa a dimora di piante e alberi. È inoltre necessario riordinare e semplificare le norme che disciplinano gli indici e le distanze, oltre che allinearle agli sviluppi della giurisprudenza.

Più problematiche appaiono la definizione delle altezze (art. 40 LE) e la connessa norma che disciplina la sistemazione del terreno (art. 41 LE). Si tratta infatti di disposizioni apparentemente semplici, ma che non è possibile applicare correttamente senza una buona conoscenza della relativa giurisprudenza; il che non è soddisfacente. Inoltre, la loro pedissequa applicazione conduce in diversi casi a risultati inadeguati e insostenibili dal profilo paesaggistico (si citano, a titolo d'esempio, la formazione di terrapieni su fondi pianeggianti, oppure la costruzione di case a gradoni visibili anche da grandi distanze, con un impatto notevole sul paesaggio).

3.6 Polizia del fuoco

Nel 1996 è stato introdotto nella legge edilizia il disciplinamento della Polizia del fuoco (art. 41a segg.). Per quanto importante, si tratta di una fra le varie materie da osservare nell'ambito delle costruzioni, quali: la protezione dai rumori, dall'inquinamento atmosferico, dalle radiazioni non ionizzanti, l'efficienza energetica, la protezione delle acque, eccetera. Come queste materie sono regolate da atti normativi speciali, così si ritiene che anche la Polizia del fuoco meriti un disciplinamento proprio.

Recentemente un gruppo di lavoro costituito in seno alla Commissione cantonale per la protezione antincendio – nella quale siedono rappresentanti dei Comuni e delle associazioni professionali interessate – ha elaborato un progetto di *“legge sulla protezione antincendio (LPA)”*, in cui far confluire l'ordinamento in materia attualmente contenuto nella vigente legge edilizia (capitolo IV, art. 41a segg. LE1991). Non si prospettano cambiamenti sostanziali nell'impostazione della lotta contro gli incendi, ma un riordino della sistematica normativa, il chiarimento di alcune disposizioni e il loro allineamento alla terminologia utilizzata nelle Prescrizioni antincendio entrate in vigore nel 2015.

Il 13 giugno 2018 la Piattaforma Cantone-Comuni ha condiviso la proposta del Consiglio di Stato di sostituire la consultazione pubblica del progetto con degli approfondimenti mirati ad opera di un proprio gruppo di lavoro. Durante un incontro tenutosi il 16 gennaio 2019 i due gruppi di lavoro hanno discusso e sostanzialmente condiviso il progetto di nuova legge.

Attualmente si stanno svolgendo alcuni approfondimenti, dopo di che potrà essere presentato uno specifico messaggio per l'adozione del disegno di legge.

Nel frattempo, per non ritardare l'adozione della nuova legge edilizia, si propone di mantenere transitoriamente in vigore il capitolo IV della vigente LE1991 (cfr. art. 72 cpv. 2 pLE).

4. OBIETTIVI DELLA REVISIONE

Riguardo alle procedure di autorizzazione a costruire, nel rispetto e nella misura consentita dal diritto – materiale e procedurale – d'ordine superiore, questa revisione legislativa persegue gli obiettivi di semplificare e migliorare la gestione dell'intero iter procedurale, rendendolo anche più trasparente, oltre che accelerare i tempi complessivi d'evasione delle procedure edilizie; si vuole inoltre dare la possibilità di chiarire la fattibilità di una costruzione, prima di sviluppare la progettazione di dettaglio (in particolare degli aspetti tecnici) e contrastare l'impiego pretestuoso dei rimedi giuridici.

Questa revisione legislativa vuole inoltre disciplinare in maniera chiara e completa le fasi di cantiere e di Polizia edilizia, come pure verificare e aggiornare – per quanto necessario – le norme edilizie generali e le definizioni dei parametri edificatori.

In termini più generali, si intende migliorare la conoscenza e la comprensione della legislazione in materia edilizia con testi di legge e regolamento più completi, chiari e al passo con la giurisprudenza. Si tratta, in particolare, di colmare le lacune, sciogliere le contraddizioni ed esplicitare importanti regole, eccezioni e distinzioni, oggi spesso note solo a chi possiede una buona padronanza della giurisprudenza.

In sede di consultazione, questi obiettivi sono stati tutti condivisi, con percentuali dal 65 al 78 % ca.

Accelerare i tempi complessivi di evasione delle domande di costruzione:

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	76.5%	11.1%	2.5%	9.9%
Partito politico	60%	0%	20%	20%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	80%	20%	0%	0%
Altro	70%	10%	0%	20%
Totale (n: 93)	76%	10.6%	2.9%	10.6%

Semplificare la gestione dell'intero iter procedurale:

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	77.8%	7.4%	4.9%	9.9%
Partito politico	80%	0%	0%	20%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	100%	0%	0%	0%
Altro	70%	10%	0%	20%
Totale (n: 93)	78.8%	6.7%	3.8%	10.6%

Migliorare la gestione dell'intero iter procedurale:

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	77.8%	6.2%	6.2%	9.9%
Partito politico	80%	0%	0%	20%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	100%	0%	0%	0%
Altro	60%	10%	0%	30%
Totale (n: 92)	77.9%	5.8%	4.8%	11.5%

Rendere più trasparente l'intero iter procedurale:

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	70.4%	17.3%	2.5%	9.9%
Partito politico	60%	0%	0%	40%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	100%	0%	0%	0%
Altro	60%	10%	0%	30%
Totale (n: 91)	71.2%	14.4%	1.9%	12.5%

Dare la possibilità di chiarire la fattibilità di una costruzione, prima di sviluppare la progettazione di dettaglio (particolare degli aspetti tecnici):

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	64.2%	22.2%	2.5%	11.1%
Partito politico	40%	40%	0%	20%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	80%	20%	0%	0%
Altro	60%	10%	0%	30%
Totale (n: 91)	64.4%	21.2%	1.9%	12.5%

Contrastare, per quanto possibile, l'impiego pretestuoso dei rimedi giuridici:

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	77.8%	4.9%	7.4%	9.9%
Partito politico	40%	40%	0%	20%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	60%	40%	0%	0%
Altro	60%	10%	0%	30%
Totale (n: 92)	74%	8.7%	5.8%	11.5%

Disciplinare in maniera chiara e completa la fase di cantiere:

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	70.4%	8.6%	11.1%	9.9%
Partito politico	80%	0%	0%	20%
Associazione del settore	66.7%	0%	33.3%	0%
Associazione legittimata	100%	0%	0%	0%
Altro	50%	0%	20%	30%
Totale (n: 92)	70.2%	6.7%	11.5%	11.5%

Disciplinare in maniera chiara e completa la polizia edilizia:

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	70.4%	13.6%	6.2%	9.9%
Partito politico	80%	0%	0%	20%
Associazione del settore	66.7%	33.3%	0%	0%
Associazione legittimata	100%	0%	0%	0%
Altro	60%	10%	0%	30%
Totale (n: 92)	71.2%	12.5%	4.8%	11.5%

Verificare e aggiornare (per quanto necessario) le norme edilizie generali e le definizioni dei parametri edificatori (indici, distanze e altezze):

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	66.7%	14.8%	8.6%	9.9%
Partito politico	80%	0%	0%	20%
Associazione del settore	66.7%	33.3%	0%	0%
Associazione legittimata	100%	0%	0%	0%
Altro	70%	0%	0%	30%
Totale (n: 92)	69.2%	12.5%	6.7%	11.5%

Migliorare la conoscenza e la comprensione della legislazione in materia edilizia con testi di legge e regolamento più completi, chiari e al passo con la giurisprudenza:

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	72.8%	8.6%	8.6%	9.9%
Partito politico	80%	0%	0%	20%
Associazione del settore	66.7%	33.3%	0%	0%
Associazione legittimata	100%	0%	0%	0%
Altro	80%	0%	0%	20%
Totale (n: 93)	75%	7.7%	6.7%	10.6%

5. LE PRINCIPALI PROPOSTE

5.1 Completa informatizzazione delle procedure edilizie

5.1.1 Principio e vantaggi

Come s'è detto nell'introduzione, ben difficilmente un mero intervento normativo può permettere di conseguire l'accelerazione e la migliore gestione delle procedure. Per questo motivo, si è prestata attenzione anche agli strumenti e alle modalità con cui ottenerle. In questo senso, è immediatamente emerso come la completa informatizzazione delle procedure edilizie possa ottenere importanti benefici in ordine alla razionalizzazione del lavoro, alla semplificazione e accelerazione delle procedure e alla loro migliore gestione.

Per *completa informatizzazione delle procedure*, si intende innanzitutto la gestione digitale dell'intero iter autorizzativo. La domanda di costruzione va presentata in forma elettronica, mediante il sistema cantonale di gestione informatica delle procedure edilizie (GIPE); i dati dovranno essere inseriti in formulari elettronici preimpostati, la relazione tecnica, i piani e gli altri documenti saranno allegati in formato pdf. E' poi richiesta la produzione di due incarti cartacei (in luogo dei cinque attuali); le copie cartacee (una per il Municipio e una per l'autorità cantonale) potranno essere utili per la consultazione da parte di terzi nella fase di pubblicazione, per la trattazione durante la seduta municipale, per il controllo del cantiere e, in caso di ricorso, per l'autorità adita. Per l'invio, fa in ogni caso stato la trasmissione elettronica e non quella postale.

Mediante GIPE è anche svolto lo scambio di richieste e informazioni fra istante e autorità, rispettivamente fra le diverse autorità; la comunicazione cartacea verrebbe sostanzialmente limitata alla notificazione di decisioni e atti formali (almeno fintanto che non potranno entrare in vigore le norme della legge sulla procedura amministrativa che consentono la trasmissione e la notifica di atti per via elettronica; cfr. 115 cpv. 2 LPAm). GIPE consentirà inoltre di seguire costantemente l'evolversi della procedura: connettendosi al sistema, l'istante potrà ad esempio sapere in ogni momento quali servizi cantonali hanno già presentato un preavviso e quali invece si dovranno ancora esprimere.

Al termine della procedura, la decisione di rilascio (o diniego) della licenza edilizia è pure inserita in GIPE. La funzione del sistema informatico non si conclude, poi, con tale atto; si propone infatti che anche le comunicazioni di inizio e di fine dei lavori siano trasmesse al Municipio mediante GIPE; ciò consente di ottenere in tempo reale le informazioni (ubicazione del cantiere, genere dei lavori, durata, ecc.) utili ai fini della sorveglianza del mercato del lavoro, oltre che al controllo dei cantieri stessi dal profilo della polizia edilizia.

Pure il controllo finale della costruzione e l'autorizzazione d'uso saranno gestiti mediante GIPE.

I vantaggi di una simile gestione informatica appaiono evidenti:

- verifica della completezza formale della domanda di costruzione già al momento del suo inserimento nel sistema, grazie ai formulari elettronici;
- immediata accessibilità dell'incarto edilizio per tutti i Servizi e le autorità interessati;
- rapidità di trasmissione di atti, richieste e informazioni;
- trasparenza della procedura, grazie alla possibilità per istanti e autorità di verificare direttamente e costantemente il suo stato;
- grazie alla trasparenza, maggiore responsabilizzazione delle amministrazioni cantonali e comunali, in particolare relativamente al rispetto dei termini;
- migliore possibilità di controllo dei cantieri attivi sul territorio cantonale, ritenuto che GIPE potrà fungere anche da banca dati dei cantieri aperti;
- costituzione di un archivio digitale delle licenze edilizie e delle costruzioni effettivamente realizzate.

5.1.2 Sistema informatico

a) L'attuale sistema informatico GIPE (5.0) non consente una simile gestione elettronica. Per la sua evoluzione (GIPE 6.0), il 9 aprile 2018 il Gran Consiglio ha stanziato un credito per investimenti di CHF 1'100'000.- e di CHF 50'000.- di aumento a gestione corrente (cfr. messaggio del Consiglio di Stato n. 7501 del 28 febbraio 2018).

I lavori di sviluppo di GIPE 6.0 sono già stati avviati, in modo da essere pronti il più tempestivamente possibile al momento dell'adozione della nuova legge edilizia. Per evitare di anticipare le decisioni del Gran Consiglio su questo progetto di revisione legislativa (così come richiesto dal rapporto della Commissione della gestione e delle finanze n. 7501 R del 27 marzo 2018), si è tuttavia affrontata esclusivamente l'informatizzazione della procedura ordinaria; per le altre procedure si attende una comunicazione di condivisione da parte della Commissione parlamentare incaricata dell'esame di questo progetto di revisione o, al più tardi, la decisione di adozione della nuova legge.

A questo proposito si segnala che lo sviluppo del programma informatico per le altre procedure, la verifica delle interfacce e degli applicativi dei Comuni e l'indispensabile formazione degli utenti (in particolare progettisti e tecnici comunali), richiederanno indicativamente almeno altri 9-12 mesi di lavoro. Si conferma quindi la necessità temporanea, per la durata del progetto, dell'unità che svolge il ruolo di capoprogetto e coordinatore utente.

Oltre ai tecnici esterni, agli specialisti del Centro sistemi informativi (CSI) e ai funzionari del Dipartimento del territorio, all'evoluzione di GIPE collaborano concretamente anche gruppi di lavoro, composti pure da utenti esterni all'amministrazione, quali rappresentanti dei tecnici comunali e dei progettisti. La loro esperienza e le loro esigenze sono, così, adeguatamente considerate nella costruzione del nuovo applicativo informatico.

b) La completa informatizzazione delle procedure pone delle esigenze anche in ordine alla gestione dell'operatività del sistema informatico GIPE.

Attualmente, GIPE permette di gestire circa 4'200 pratiche ogni anno (3'950 procedure ordinarie, 150 valutazioni preventive e 100 procedure federali) ed è impiegato da circa 900 utenti (500 utenti interni e 400 utenti comunali). Il supporto dell'utenza è oggi garantito grazie alla collaborazione di *Service Desk* (CSI/SSU), *Product manager / Service owner* (CSI/SIA), di diversi tecnici IT (CSI/SSU) e dell'utente di riferimento (DT/UDC).

Il nuovo sistema informatico dovrà garantire la gestione di circa 39'000 procedure attive ogni anno, tutte in formato digitale: ca. 3'800 procedure ordinarie; ca. 17'900 procedure semplificate; ca. 250 valutazioni preventive; ca. 150 procedure federali; ca. 16'900 varianti. Anche l'utenza registrerà una notevole evoluzione rispetto a oggi (come pure rispetto all'analisi eseguita al momento della richiesta del credito concesso per l'evoluzione del programma GIPE, cfr. pto c) seguente): si stimano infatti circa 15'000 utenti, fra interni all'amministrazione cantonale (ca. 500), utenti comunali (ca. 500; +25%), progettisti (ca. 1'500; nuovi utenti), aiutanti progettisti (ca. 1'500; nuovi utenti), direttori dei lavori (ca. 1'000; nuovi utenti), istanti e proprietari (ca. 10'000; nuovi utenti).

Per poter assicurare il corretto funzionamento del sistema informatico e un adeguato supporto all'utenza – segnatamente gestire gli accessi al sistema (autorizzazioni, gruppi e ruoli), allestire e mantenere la documentazione utente e guide online (guide, help, glossari, ...), generare, su richiesta, le statistiche ad hoc, organizzare e supportare la formazione utenti, centralizzare le richieste e le notifiche di malfunzionamento, ecc. – si prevede di istituire un centro di competenza (centro di competenza GIPE), costituito di 3 risorse al 100% con competenze funzionali nell'ambito delle procedure edilizie e 1 risorsa al 100% con competenze tecniche/IT.

c) Dall'approvazione del citato messaggio n. 7501 del 28 febbraio 2018, i servizi interessati hanno seguito da vicino i risultati scaturiti dalla consultazione, le conseguenti modifiche alle proposte normative, nonché le indicazioni scaturite dai gruppi di lavoro interni ed esterni all'amministrazione, di cui si è detto. Oltre a ciò, sulla base dei flussi di lavoro da adottare per lo sviluppo della procedura ordinaria e di una previsione delle ulteriori procedure proposte, con il presente messaggio si chiede di aggiornare il credito di investimento approvato con il messaggio n. 7501. I risultati emersi dagli approfondimenti e dai relativi affinamenti per lo sviluppo del nuovo gestionale, richiedono un aumento del credito di investimento di 550'000.- CHF. Il motivo principale di questo incremento, come indicato nei paragrafi precedenti, è l'importante aumento degli utenti che si prevede potranno accedere a GIPE. Al momento del preventivo iniziale si pensava di dover dare accesso unicamente a utenti del Cantone, dei Comuni e ai progettisti; per contro, a seguito della consultazione, e in particolare per aderire alle preoccupazioni espresse dai Comuni (cfr. sotto, 5.1.3 c), si è ritenuto di estendere l'accesso ad altri utenti (istanti, committenti, proprietari, servizi comunali, uffici tecnici esterni, associazioni di categoria). Ognuno di questi utenti otterrà delle particolari credenziali di accesso (dalla possibilità di inserimento e modifica dei dati fino alla sola modalità di visione di quanto inserito). Lo sviluppo di tutte le nuove varianti richiede un investimento importante a garanzia degli accessi all'applicativo, onde evitare che utenti non autorizzati possano consultare o modificare informazioni che non sono di loro competenza. Va inoltre segnalato che, rispetto a quanto previsto nel preventivo contenuto nel messaggio n. 7501, si sono aggiunte molteplici funzioni fondamentali, che al momento del concetto di massima utilizzato per il primo preventivo (partendo dalla bozza di legge messa in consultazione e sulla base dell'esperienza degli

sviluppatori per lavori paragonabili a questo), non era oggettivamente possibile prevedere. Tutte queste nuove implementazioni, hanno come scopo fondamentale quello fornire all'utenza esterna (i cittadini in modo particolare) un programma dinamico e *user-friendly*, grazie ad interfacce grafiche intuitive, con menu e funzionalità comprensibili da tutti gli utenti, una buona qualità della grafica e la presenza di tutorial e didascalie alle funzioni principali.

Nella tabella seguente riprendiamo il preventivo inserito nel messaggio n. 7501, con l'aggiunta del credito richiesto nel presente messaggio e il nuovo preventivo totale aggiornato.

Moduli, servizi e componenti	Investimenti M7501 [CHF]	Aumento credito [CHF]	Investimento aggiornato [CHF]
Software			
Modulo Archiviazione			
Adattamento archiviazione dati (per 3 anni)	48'000	0	48'000
Adattamento documentale	100'000	0	100'000
TOTALE Modulo Archiviazione	148'000	0	148'000
Modulo Autenticazione			
Adattamento del numero delle licenze	95'000	90'000	185'000
TOTALE Modulo Autenticazione	95'000	90'000	185'000
Prestazione di servizi			
Implementazione della soluzione	495'000	410'000	905'000
TOTALE Prestazione di servizi	495'000	410'000	905'000
Infrastruttura Hardware			
Adattamento postazioni di lavoro	100'000	0	100'000
Lavagna interattiva per consultazione presso Ufficio domande di costruzione	10'000	0	10'000
TOTALE Infrastruttura Hardware	110'000	0	110'000
TOTALE (moduli, servizi e infrastruttura)	848'000	500'000	1'348'000
Personale ausiliario - capoprogetto	150'000	0	150'000
Riserva 10% e arrotondamento	102'000	50'000	152'000
TOTALE COMPLESSIVO	1'100'000	550'000	1'650'000

Trattandosi di un preventivo, si precisa che, pur restando nel rispetto del budget complessivo di 1.65 Mio CHF, a consuntivo, la ripartizione delle singole voci di spesa potrebbe variare compensandosi internamente. Le analisi e gli approfondimenti in via di sviluppo potrebbero infatti portare a soluzioni – ritenute migliori – che, in sede di preventivo, non potevano essere ancora valutate.

Si precisa che l'attuale progetto di evoluzione dell'applicativo non contempla la necessaria attività di aggiornamento della tecnologia alla base dell'attuale GIPE. Questa attività, prevista nell'ambito del normale ciclo di aggiornamenti tecnologici dei *software*, era pianificata prima dell'inizio del progetto, ed è stata forzatamente procrastinata per dare priorità a quest'ultimo. Questa attività dovrà essere ripianificata al termine del progetto.

5.1.3 Riscontro in consultazione

a) Nell'ambito della consultazione, la proposta di informatizzare completamente la gestione delle pratiche edilizie mediante un sistema informatico cantonale è generalmente ben condivisa.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	66.7%	18.5%	7.4%	7.4%
Partito politico	80%	20%	0%	0%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	80%	20%	0%	0%
Altro	80%	10%	0%	10%
Totale (n: 97)	70.2%	17.3%	5.8%	6.7%

b) Sono stati tuttavia avanzati timori e riserve, in particolare dai Comuni, sulla funzionalità del programma informatico *attualmente* in uso. Ora, è evidente e condiviso che l'informatizzazione completa delle procedure, qui proposta, non può essere ottenuta con l'attuale GIPE 5.0. Per questo motivo, come detto, è in corso uno sviluppo del programma che garantisca la necessaria funzionalità, tenuto conto anche delle esigenze pratiche dei Comuni e dei progettisti, raccolte e considerate grazie ai citati gruppi di lavoro.

È inoltre evidente che l'effettivo svolgimento delle procedure in forma elettronica presupporrà un adeguato periodo di formazione degli utenti e di verifica (test) del programma informatico.

c) La maggioranza dei partecipanti alla consultazione ha invece espresso parere negativo all'ipotesi che fosse l'Ufficio tecnico comunale a inserire i dati della domanda di costruzione, per i casi, soggetti a procedura semplificata, in cui non è presente un progettista. Si paventa, infatti, un aggravio al carico di lavoro degli Uffici tecnici, non adeguatamente compensato (nemmeno) dal prelievo di una tassa.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	28.4%	35.8%	6.2%	29.6%
Partito politico	20%	40%	20%	20%
Associazione del settore	33.3%	33.3%	0%	33.3%
Associazione legittimata	40%	20%	20%	20%
Altro	30%	20%	10%	40%
Totale (n: 73)	28.8%	33.7%	7.7%	29.8%

Questa osservazione è stata ora recepita e risolta, superando la necessità di far capo agli Uffici tecnici comunali. Con il presente progetto, si prevede che GIPE 6.0 sia sviluppato in modo da consentire l'inserimento degli atti da parte dell'istante. In generale, quindi, l'istante potrà utilizzare direttamente GIPE. Questo, in maniera completamente autonoma (1) per la procedura semplificata, (2) per la valutazione preventiva e (3) per i casi in procedura ordinaria, fuori zona edificabile, in cui la domanda di costruzione non deve essere allestita da un architetto o da un ingegnere (cfr. art. 13 pRLE e all. 5). Di converso, per gli incarti più complessi – ossia per la domanda di costruzione in procedura ordinaria in zona edificabile e, fuori zona edificabile, se gli atti devono essere allestiti da un architetto o da un

ingegnere –, l'istante potrà avviare e seguire la procedura, ma la trasmissione della domanda al Municipio potrà tuttavia avvenire solo con il coinvolgimento e il concorso del progettista (sempre mediante GIPE).

Naturalmente, l'istante potrà sempre scegliere di farsi rappresentare, anche nell'utilizzo del sistema informatico GIPE, dal progettista o dal direttore dei lavori.

d) Alcuni partecipanti alla consultazione propongono di mantenere la possibilità di svolgere le procedure edilizie in forma cartacea; la procedura elettronica dovrebbe quindi costituire un'opzione, non un obbligo.

Questa proposta non può essere condivisa, perché vanificherebbe gli obiettivi perseguiti con questa revisione legislativa e i vantaggi attesi dall'informatizzazione; inoltre, creerebbe confusione nella gestione delle pratiche (condotte secondo due modalità diverse) e impedirebbe la creazione di una banca dati per il controllo dei cantieri (a meno di una sistematica ripresa dei dati cartacei relativi alla licenza edilizia e all'inizio dei lavori da parte degli Uffici tecnici comunali, con un aggravio amministrativo improponibile).

5.2 Ampliamento dei casi di esenzione dall'obbligo di licenza edilizia

a) Giusta l'art. 22 cpv. 1 LPT, edifici o impianti possono essere costruiti o trasformati solo con l'autorizzazione dell'autorità. L'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 (cpv. 2). Il capoverso 3 della medesima norma riserva altre condizioni previste dal diritto federale e cantonale.

Il testo normativo federale non precisa la nozione di *edificio* e *impianto*. Al proposito occorre quindi riferirsi alla giurisprudenza del Tribunale federale, secondo cui vanno considerati edifici o impianti le installazioni artificiali e durature, connesse stabilmente al suolo, che possono avere un'incidenza sulla sua utilizzazione, perché suscettibili di modificare sensibilmente lo spazio esterno, di gravare sull'urbanizzazione oppure di portare pregiudizio all'ambiente (cfr. DTF 120 Ib 379 consid. 3c, 139 II 134 consid. 5.2). Per giudicare, in questo senso, l'importanza di una costruzione, occorre chiedersi se la sua realizzazione, in generale e secondo l'usuale corso delle cose, comporta ripercussioni sul territorio tanto importanti da giustificare un interesse pubblico o dei vicini a un controllo preventivo (cfr. DTF 120 Ib 379 consid. 3c).

Sulla base dell'art. 22 cpv. 3 LPT, per determinate costruzioni i Cantoni possono prevedere una procedura semplificata, come pure assoggettare degli interventi e delle piccole costruzioni a un semplice annuncio, o anche stabilire l'esenzione dall'obbligo di licenza edilizia, nella misura in cui non sono da attendersi ripercussioni degne di nota sul territorio, l'urbanizzazione e l'ambiente (cfr. STF 1A.202/2003 del 14 febbraio 2004 consid. 3.1).

In Svizzera, hanno già fatto uso della possibilità di esentare determinate costruzioni dall'obbligo di licenza edilizia i Cantoni Basilea Campagna, Berna, Friburgo, Lucerna, Nidwaldo, Turgovia e Vallese. Altri – quali Argovia, Basilea Città, Glarona, Grigioni, Svitto, San Gallo, Uri, Zugo e Zurigo – prevedono tali esenzioni connesse con un obbligo di annuncio.

b) Nel nostro Cantone, oggi pressoché ogni intervento edilizio richiede il conseguimento di una licenza edilizia; sostanzialmente ne sono esentati (art. 1 cpv. 3 lett. b LE 1991, art. 3 cpv. 1 RLE 1992) solo i lavori di ordinaria manutenzione, le piccole trasformazioni interne, le usuali attrezzature da giardino, le costruzioni provvisorie, gli impianti solari (sufficientemente adattati ai tetti) e la sostituzione di serramenti (posati su edifici abitativi dopo il 1° gennaio 1991).

Questa revisione legislativa propone di ampliare l'elenco dei casi di esenzione dall'obbligo di licenza edilizia, per includervi interventi spesso ricorrenti e che di principio non danno luogo a problemi, né per l'interesse pubblico né per i vicini.

Per diversi dei casi esentati dall'obbligo di licenza edilizia si richiede un annuncio al Municipio prima dell'inizio dei lavori, in modo che l'autorità possa essere informata degli interventi edilizi sul suo territorio. L'annuncio consiste in un semplice scritto, con una breve descrizione dell'intervento; non è pubblicato e non dà luogo ad alcuna procedura né decisione dell'autorità.

Con questa misura si vuole alleggerire il carico di lavoro dell'autorità sia comunale sia cantonale, affinché possano riservare più tempo e attenzione ai casi in cui è necessario (e veramente importante) lo svolgimento della procedura di licenza edilizia.

c) aa) In sede di consultazione, la proposta di ampliare i casi di esenzione dall'obbligo di licenza edilizia ha ottenuto il consenso di ca. il 60 % dei partecipanti.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	63%	21%	3.7%	12.3%
Partito politico	20%	80%	0%	0%
Associazione del settore	66.7%	33.3%	0%	0%
Associazione legittimata	60%	40%	0%	0%
Altro	60%	20%	0%	20%
Totale (n: 92)	60.6%	25%	2.9%	11.5%

I contrari alla proposta lamentano, in generale, il rischio di incertezza giuridica, la possibilità di lesione del diritto superiore e il fatto che anche piccole costruzioni possano dar luogo a contenziosi tra vicini. Inoltre, è stato segnalato un potenziale conflitto con norme specifiche, più restrittive, di piani regolatori o piani particolareggiati. Più nel dettaglio, sono considerate particolarmente problematiche le esenzioni per:

- piccole costruzioni non riscaldate, con una superficie massima di 10 mq e un'altezza massima di 2,50 m, quali casette da giardino, pensiline per biciclette, legnaie;
- camini da giardino e grill famigliari;
- piscine non riscaldate fino a 15 mq, riscaldate fino a 8 mq e stagni naturali fino a 15 mq;
- costruzioni provvisorie, per una durata massima di tre anni, indispensabili a soddisfare un bisogno contingente, oltre che urgente e determinato da forza maggiore, se non sono ragionevolmente possibili altre soluzioni.

bb) Le censure di principio sopra esposte non considerano che sarebbero oggetto d'esenzione costruzioni e interventi di poca importanza, che – in generale e secondo l'usuale corso delle cose – non comportano ripercussioni sul territorio tanto importanti da giustificare un interesse pubblico o dei vicini a un controllo preventivo. Al proposito è significativo che esenzioni di questo genere siano previste dall'ordinamento giuridico di

sedici Cantoni. Inoltre, si ritiene che queste esenzioni possano costituire una misura semplice, efficace, ragionevole – e quindi, come tale, imprescindibile – allo scopo di alleggerire le procedure e ridurre il carico burocratico dell'amministrazione sia comunale sia cantonale.

cc) Riguardo al rapporto con il piano regolatore, si riconosce l'esigenza di consentire al Comune di sottoporre all'obbligo di licenza edilizia – mediante piano regolatore o piano particolareggiato – interventi che, diversamente, ne sarebbero ora esentati. Si richiede, tuttavia, che ciò avvenga mediante norme specifiche, nei casi in cui ciò sia giustificato da sufficiente interesse pubblico, come per la tutela del paesaggio e degli insediamenti. Si pensa, ad esempio, all'obbligo di sottoporre a domanda di costruzione la sostituzione di serramenti o l'apertura di lucernari all'interno dei nuclei. In tal senso si è corretto l'art. 5 cpv. 1 pRLE. Inoltre, l'art. 5 cpv. 2 pRLE precisa che l'eventuale esenzione non dispensa dall'obbligo di rispettare le disposizioni materiali delle leggi e del piano regolatore, né dall'ottenimento di eventuali altre autorizzazioni necessarie.

dd) Sulle osservazioni di dettaglio.

L'esenzione dall'obbligo di licenza edilizia per le costruzioni non riscaldate, con una superficie massima di 10 mq e un'altezza massima di 2,50 m (quali casette da giardino, pensiline per biciclette, legnaie) è prevista dalla legislazione di Basilea Città, Berna, Glarona, Lucerna, San Gallo, Turgovia e Zurigo. Si ritiene quindi che costituisca una misura praticabile; del resto, riguarda costruzioni modeste, fra le più piccole in commercio. E' stato giustamente fatto notare che esse rientrano comunque nel computo dell'indice di occupazione. Al proposito, si ritiene che – ricevuto l'annuncio della loro collocazione, con un preavviso di almeno 15 giorni – l'Ufficio tecnico comunale possa verificare, mediante il registro degli indici, se il fondo dispone di sufficienti indici d'occupazione. Se così è, può limitarsi a non reagire, annotando semplicemente l'opera nel registro; se ne potrà tener conto al momento dell'eventuale futura presentazione di una domanda di costruzione per edifici o impianti soggetti a licenza edilizia. Diversamente (se cioè gli indici d'occupazione fossero esauriti o insufficienti), il Municipio potrà segnalare il problema al proprietario, invitandolo – semmai – a presentare formalmente una domanda di costruzione. Certo, ciò implica un'attività di verifica del registro degli indici da parte dell'Ufficio tecnico comunale; si tratta tuttavia di poca cosa, oltretutto scevra da formalità procedurali. L'alternativa, invece, consisterebbe nell'assoggettare sistematicamente tutte queste piccole costruzioni alla procedura semplificata di domanda di costruzione, con un carico amministrativo e procedurale all'evidenza significativamente maggiore.

ee) I camini da giardino e i grill famigliari danno attualmente luogo a numerose procedure di notifica di costruzione (con trasmissione degli atti per preavviso alla Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo, SPAAS), che potrebbero essere omesse, come avviene ad esempio nei Cantoni Berna e Lucerna. Nondimeno, la consultazione ha fatto presente che questi impianti possono infastidire i vicini (fumo, puzza); per ridurre adeguatamente i lamentati inconvenienti, la SPAAS ha suggerito di subordinare l'esenzione di questi impianti al rispetto di una distanza minima di 10 m da edifici di terzi. Il progetto di regolamento è corretto in tal senso.

ff) Anche le piscine (non riscaldate fino a 15 mq, riscaldate fino a 8 mq) e gli stagni naturali (fino a 15 mq) sono stati censurati per possibili disturbi (rumore) e conflitti potenziali (consumo energetico, allacciamento alle canalizzazioni, protezione delle acque). L'osservazione è condivisibile; peraltro, non risulta che questi impianti diano origine a un numero rilevante di procedure edilizie. Si ritiene quindi di stralciarli dall'elenco delle esenzioni.

gg) Infine, nell'ambito della consultazione sono state sollevate alcune critiche riguardo alla durata di tre anni, considerata eccessiva, prevista per l'esenzione per le costruzioni provvisorie e indispensabili. L'impressione è che sia stata messa a fuoco la prima parte di questa esenzione (costruzione provvisoria per la durata massima di tre anni), ma non le ulteriori quattro fondamentali condizioni: (1) necessità di soddisfare un bisogno contingente, oltre che (2) urgente e (3) determinato da forza maggiore, se (4) non sono ragionevolmente possibili altre soluzioni. Si tratta in sostanza di casi rari, in cui è veramente necessario rispondere a uno stato di necessità imprevisto (urgenza). Si pensa alla distruzione o all'inagibilità per cause di forza maggiore (incendio, alluvione, ...) di una struttura con una funzione particolare e specifica, sia essa pubblica (ad esempio una scuola) o privata (ad esempio una stalla): deve essere data la possibilità di realizzare immediatamente una struttura sostitutiva provvisoria – quindi anche caratterizzata da materiali e tecniche costruttive adeguate a rispondere a un bisogno urgente e transitorio (ad es. prefabbricati) – se non esiste un'altra soluzione ragionevole.

5.3 Adattamenti alla procedura ordinaria di licenza edilizia

Si ritiene che l'attuale impianto della procedura ordinaria di licenza edilizia si sia dimostrato valido e debba essere confermato (cfr. sopra, 3.1.1). Tuttavia, si formulano diverse proposte di adattamento.

5.3.1 Esame preliminare

a) Il progetto di revisione propone di rafforzare e valorizzare l'esame della domanda di costruzione che si svolge prima della pubblicazione. L'attuale art. 5 LE 1991 prevede una verifica formale degli atti; nel caso non fossero conformi alle prescrizioni, il Municipio invita l'istante a correggere la domanda (cpv. 1). Se invece un progetto contravviene manifestamente alle norme applicabili, il Municipio ne informa subito l'istante; questi può liberamente decidere di mantenere la domanda e la procedura segue dunque il suo corso (cpv. 2).

Nella pratica si assiste alla pubblicazione di progetti che contravvengono alla destinazione di zona o ai parametri edilizi. Ne discende che le relative domande di costruzione sono destinate a essere rigettate, a seguito del successivo e più completo esame municipale o in sede di ricorso. Questa prassi genera un inutile carico di lavoro, in particolare all'Amministrazione cantonale e alle istanze di ricorso, chiamate a vagliare inutilmente anche gli aspetti tecnici, rispettivamente le censure di dettaglio del progetto.

In un'ottica di razionalizzazione dei flussi di lavoro, si chiede al Municipio di svolgere preliminarmente – anche conferendo le necessarie deleghe all'Ufficio tecnico – un esame di merito almeno della conformità di zona, degli indici, delle distanze e delle altezze. Questa verifica permetterebbe di identificare in maniera tempestiva le difformità relative ai punti più importanti e capitali per un progetto edilizio, dando modo all'istante di emendarne i difetti. Nel caso in cui l'istante volesse mantenere la propria domanda così come presentata, è opportuno prevedere che la pubblicazione avvenga nella forma della procedura in due fasi (vedi sotto, 5.4), rimandando alla seconda fase tutti gli aspetti differibili.

Questo modo di operare non costituisce un maggior onere per il Comune, dal momento che quest'ultimo, per decidere della domanda di costruzione, deve in ogni caso svolgere l'esame dei punti succitati di sua competenza; per contro, ciò permette all'Amministrazione cantonale (e alle istanze di ricorso) di poter tralasciare questioni tecniche di dettaglio su

domande di costruzione destinate a essere respinte. Nel caso in cui l'istante dovesse impugnare il diniego della licenza edilizia e ottenere ragione, potrebbe comunque conseguire una licenza edilizia di prima fase. In questo senso, si ritiene che l'onere del singolo istante, chiamato ad avviare nuovamente una procedura di seconda fase, sia contenuto e secondario rispetto all'interesse pubblico di sgravare l'Amministrazione da un esercizio inutile, nei molti casi in cui le autorità di ricorso confermano il diniego della licenza edilizia.

Analogamente, per le domande di costruzione fuori zona edificabile, si prevede che l'Ufficio delle domande di costruzione valuti in via preliminare la conformità del progetto con il diritto federale (art. 24 segg. LPT); nel caso fosse disatteso, dovrà essere emesso un avviso cantonale negativo (opposizione), senza far valutare la domanda di costruzione agli altri servizi cantonali interessati.

b) aa) In sede di consultazione, questa proposta ha raccolto in generale e di principio oltre l'80% di consensi.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	82.7%	6.2%	2.5%	8.6%
Partito politico	100%	0%	0%	0%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	60%	0%	0%	40%
Altro	80%	0%	0%	20%
Totale (n: 93)	82.7%	4.8%	1.9%	10.6%

Più nel dettaglio, sono state espresse riserve riguardo ai termini previsti per lo svolgimento dell'esame preliminare e alle conseguenze in caso di difformità materiali non emendabili.

bb) Quanto ai *termini*, il progetto in consultazione proponeva di mantenere per l'esame preliminare l'attuale periodo di 10 giorni (cfr. art. 6 cpv. 1 LE 1991), ritenendo che i Municipi potessero conferire le necessarie deleghe agli Uffici tecnici – alla conclusione della procedura e valutate le eventuali opposizioni, spetterebbe in ogni caso al Municipio decidere il rilascio o il diniego della licenza edilizia. Tuttavia, in consultazione i Municipi hanno espresso chiaramente di ritenere tale termine insufficiente. Il progetto qui dedotto in approvazione ne tiene conto, portandolo a 15 giorni. Nonostante ciò costituisca un aggravio procedurale, si ritiene che la possibilità di chiarire eventuali momenti di contrasto sui principali aspetti materiali già all'inizio della procedura possa comunque rappresentare un vantaggio anche per l'istante, che avrebbe modo di correggere subito gli atti e – in una visione più complessiva – di evitare poi un inutile dispendio di tempo.

cc) In caso di *difformità materiali non emendabili* o che l'istante non intende emendare, e accertato che questi intende mantenere la propria domanda di costruzione, per alcuni partecipanti alla consultazione occorrerebbe semplicemente sospendere la procedura, cui non verrebbe dato alcun seguito, senza formalità di sorta. Con ogni evidenza, in uno Stato di diritto ciò non è ammissibile, perché priverebbe l'istante di qualsiasi protezione giuridica a fronte del giudizio del Municipio (o dell'Ufficio tecnico) sulle difformità della sua domanda di costruzione.

Sono invece ravvisabili tre possibilità.

- i) Il Municipio emette una decisione formale, con cui accerta i contrasti rilevati e rifiuta di pubblicare la domanda di costruzione. Questa decisione può essere impugnata dall'istante; in caso di successo del ricorso, la procedura riprende con la pubblicazione della domanda di costruzione.
- ii) Il Municipio prende atto che, nonostante le censure evidenziate, l'istante mantiene il proprio progetto così come presentato; provvede comunque alla sua pubblicazione: al termine della procedura negherà la licenza edilizia.
- iii) La terza possibilità ricalca il caso precedente (b), con la differenza che la domanda di costruzione è pubblicata nella procedura in due fasi (prima fase).

La prima possibilità (i) ha lo svantaggio di incrementare le vie di ricorso; inoltre, l'istante che dovesse riuscire ad ottenere ragione, al termine dell'iter ricorsuale si ritroverebbe praticamente all'inizio della procedura edilizia, con la pubblicazione della sua domanda di costruzione ancora da fare.

Il secondo caso (ii) riflette quanto avviene attualmente in base alla LE 1991; l'istante è tutelato, perché la procedura edilizia è portata a compimento: dovesse ottenere ragione in sede ricorsuale, acquisirebbe immediatamente la licenza edilizia. Di contro, questa soluzione non comporta alcun alleggerimento al carico di lavoro dell'autorità, perché impone di trattare sistematicamente *tutte* le domande di costruzione, nell'eventualità che in un qualche specifico caso il ricorso dell'istante possa essere accolto.

Con il modello che qui si propone (iii), s'intende ottenere un ragionevole compromesso fra la tutela dell'istante e l'alleggerimento del carico di lavoro dell'autorità. Se il primo persiste nel mantenere la propria domanda di costruzione, questa viene pubblicata, ma solo nella prima fase della procedura bifase. Dovesse ottenere ragione in sede di ricorso, l'istante otterrebbe (almeno) una licenza di prima fase; a fronte di ciò, si evita in ogni caso (almeno) di verificare gli aspetti tecnici differibili (cfr. sotto, 5.4).

5.3.2 Approvazione tecnica

All'art. 17 LE 1991, la legge edilizia concede all'istante la facoltà di chiedere che i progetti dettagliati degli impianti tecnici non siano decisi con la licenza edilizia, ma sottoposti a un'approvazione tecnica, senza particolari formalità e di regola prima dell'inizio dei lavori.

Questa disposizione risulta problematica, dal momento che non si precisa che può essere applicata solo in casi di secondaria importanza e senza influenza per terzi; diversamente sarebbe lesa la loro protezione giuridica.

Per questo tipo di atti e per quanto numericamente limitati, la revisione intende mantenere un'approvazione tecnica, senza formalità e precedente all'inizio dei lavori. È però imprescindibile elencarli – esaustivamente – nel regolamento, in modo da fare chiarezza e permettere anche una migliore e più diffusa conoscenza di questa possibilità. Si tratta dei seguenti atti: formulario di inizio cantiere; specifici moduli dell'incarto energia che non comportano modifiche sulle emissioni verso l'esterno, né incidono sul dimensionamento degli impianti e dell'isolamento termico (es. precertificazione Minergie, verifiche sui fabbisogni elettrici, eccetera); componente del concetto di smaltimento dei rifiuti edili relativa alle vie di smaltimento; progetto esecutivo del rifugio per la protezione civile; perizia concernente le sostanze nocive per l'ambiente o la salute denominata "*prima dei lavori*".

Questa proposta è stata condivisa dalla maggioranza dei partecipanti alla consultazione.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	79%	11.1%	0%	9.9%
Partito politico	60%	20%	20%	0%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	20%	40%	20%	20%
Altro	50%	10%	0%	40%
Totale (n: 91)	73.1%	12.5%	1.9%	12.5%

5.3.3 Ridefinizione dei termini

a) Termine per l'esame preliminare

Come detto sopra (5.3.1), il progetto in consultazione proponeva di mantenere per l'esame preliminare l'attuale periodo di 10 giorni (cfr. art. 6 cpv. 1 LE 1991). Considerato il parere dei Municipi, che in consultazione hanno espresso chiaramente di ritenerlo insufficiente, qui si propone un termine (d'ordine, cfr. sotto, d) di 15 giorni.

b) Termine di pubblicazione e opposizione

aa) Oggi le domande di costruzione sono pubblicate per 15 giorni, durante i quali chiunque dimostri un interesse legittimo può fare opposizione (art. 6 e 8 LE 1991). Tuttavia, qualora sia dato diritto di ricorso ai sensi degli art. 12 cpv. 1 LPN o 55 LPAmb (ad esempio nel caso di domande di costruzione soggette all'esame dell'impatto sull'ambiente o fuori zona edificabile, o ancora quando sia ipotizzabile un pregiudizio alla natura o al paesaggio, come pure casi di costruzioni, impianti o correzioni di corsi d'acqua che toccano biotopi d'importanza nazionale, regionale o locale oppure paludi e zone palustri di particolare bellezza e d'importanza nazionale, un'area boschiva o le acque), il termine di pubblicazione è di 30 giorni (art. 10a LE 1991). Quest'ultima disposizione, introdotta in legge nel 2005 per rispettare esigenze di diritto federale, appare poco praticabile e poco osservata, perché presuppone un esame di contenuto della domanda di costruzione anche per la sola definizione della durata di pubblicazione. Ne deriva un'insicurezza giuridica inutile e improvida.

Con la revisione si è proposto di risolvere il problema tramite un unico termine di pubblicazione di 30 giorni, rispettoso delle esigenze di diritto federale. Questo adattamento non comporta un aumento dei tempi di evasione delle domande, perché accompagnato dalla riduzione del termine per l'avviso cantonale da 30 giorni (a contare dalla ricezione delle opposizioni, art. 7 cpv. 1 LE 1991) a 15 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione; inoltre, si è previsto di escludere l'applicabilità delle ferie giudiziarie (i cui i termini restano sospesi dal settimo giorno precedente al settimo giorno successivo alla Pasqua, dal 15 luglio al 15 agosto e dal 18 dicembre al 2 gennaio; cfr. art. 16 LPAmM).

bb) Nella consultazione, la maggioranza dei partecipanti si è espressa negativamente su questa proposta, chi ritenendo che il problema di incertezza giuridica sopra esposto non sussista, chi perché contrario alla soppressione delle ferie giudiziarie o all'applicazione di termini diversi per le procedure ordinaria e semplificata.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	17.3%	70.4%	1.2%	11.1%
Partito politico	40%	60%	0%	0%
Associazione del settore	33.3%	66.7%	0%	0%
Associazione legittimata	80%	0%	0%	20%
Altro	30%	40%	10%	20%
Totale (n: 92)	23.1%	63.5%	1.9%	11.5%

cc) Nonostante questi riscontri, si ritiene comunque che l'applicazione di un termine di pubblicazione diverso, a dipendenza del contenuto della domanda di costruzione – come oggi disposto dagli art. 6, 8 e 10a LE 1991 – costituisca un problema da risolvere.

Ora, in consultazione è stata avanzata anche la proposta di stabilire l'obbligo, per l'opponente, di esprimere in maniera completa ed esaustiva tutte le domande e le censure che intende far valere nei confronti del progetto. Nella prassi non sono invero infrequenti opposizioni con poche e generiche censure, poi completate o estese nelle sedi ricorsuali. Si tratta di una pratica deleteria, tanto nella fase di rilascio della domanda di costruzione quanto in quelle di ricorso, perché frustra le possibilità di raggiungere delle conciliazioni, impone alle autorità edilizie di decidere senza conoscere tutti gli elementi di contrasto e obbliga le istanze ricorsuali a confrontarsi con censure nuove, mai esaminate in precedenza. Nell'interesse dell'alleggerimento procedurale, si ritiene quindi di escludere in sede di ricorso l'ammissibilità di nuove domande e di nuovi motivi (censure) rispetto a quelli presentati con l'opposizione (cfr. art. 21 cpv. 2 pLE).

Rivalutando il tema del termine di pubblicazione alla luce di questa novità, si appalesa la necessità di un termine di pubblicazione di 30 giorni; un periodo inferiore – e segnatamente quello attuale di 15 giorni – sarebbe infatti insufficiente per prendere visione della domanda di costruzione e formulare un'opposizione completa, motivata ed esaustiva.

c) Termine per l'avviso cantonale

aa) In base all'art. 7 LE 1991, il Dipartimento deve esprimere un avviso motivato entro 30 giorni dalla ricezione degli atti, rispettivamente delle eventuali opposizioni. Tale termine può essere prorogato di 30 giorni in casi particolari; un'ulteriore proroga è possibile per decisione del Presidente del Consiglio di Stato.

La revisione propone per l'avviso dipartimentale un termine di 15 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione, rispettivamente dalla trasmissione (mediante GIPE) delle eventuali opposizioni e in ogni caso di 30 giorni dal momento in cui l'autorità cantonale dispone di tutti gli atti necessari (per atti necessari, s'intendono tanto documenti che spetta all'istante produrre, quanto atti di autorità esterne all'amministrazione cantonale, come ad esempio preavvisi dell'autorità federale indispensabili in casi specifici). Questi termini sono prorogabili una sola volta per 30 giorni. La legge riserva poi esplicitamente termini diversi stabiliti da atti normativi speciali, quali ad esempio la legge sul coordinamento delle procedure del 10 ottobre 2005 (Lcoord; RL 701.300; cfr. art. 4) e il regolamento di applicazione dell'ordinanza federale concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente del 30 marzo 2007 (ROEIA; RL 831.150; cfr. art. 12).

Si ritiene che questi tempi possano essere rispettati:

- grazie all'informatizzazione della procedura, che consente un esame simultaneo degli atti da parte di tutti i servizi interessati;
- grazie a una riduzione del carico di lavoro a seguito dell'ampliamento delle esenzioni dall'obbligo di licenza edilizia (sopra, 5.2) e dell'esame preliminare materiale (sopra, 5.3.1),
e
- a condizione che i servizi diano avvio all'esame delle domande di costruzione senza attendere la scadenza del termine di pubblicazione, procedendo semmai a una rivalutazione una volta pervenute le eventuali opposizioni.

Per il rispetto dei termini è ovviamente decisiva anche la completezza e la qualità degli atti prodotti dai progettisti. Per la completezza degli atti il sistema informatico GIPE potrà svolgere un ruolo importante (sopra, 5.1); un esame preliminare formale è poi effettuato dal Comune (5.3.1). La revisione prevede inoltre di assegnare ai Servizi cantonali un termine di 15 giorni dall'inizio della pubblicazione per valutare gli atti e richiedere eventuali completamenti, informazioni aggiuntive, studi o perizie. Questo compito di valutazione iniziale da parte dei Servizi mira a identificare al più presto eventuali carenze negli atti della domanda di costruzione, ma non può escludere in modo assoluto che si rendano necessarie successive integrazioni a seguito di un più approfondito esame di merito o di opposizioni.

bb) In consultazione, questa proposta ha ottenuto il 43,3 % di favorevoli, il 28,8 % non ha risposto o non sapeva e il 27,9 % ha espresso parere contrario.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	43.2%	27.2%	8.6%	21%
Partito politico	40%	60%	0%	0%
Associazione del settore	66.7%	0%	0%	33.3%
Associazione legittimata	60%	20%	0%	20%
Altro	30%	30%	0%	40%
Totale (n: 81)	43.3%	27.9%	6.7%	22.1%

Per taluni, la riduzione sarebbe difficilmente praticabile; altri richiedono invece l'introduzione di termini perentori, in luogo di termini d'ordine.

cc) Si ritiene qui di poter confermare la praticabilità dei termini proposti, grazie alle misure di cui si è detto sopra (punto *aa*). In ogni caso, il Dipartimento si impegna a monitorare costantemente i tempi d'evasione da parte dei servizi dell'amministrazione cantonale (preavvisi ai fini dell'allestimento dell'avviso cantonale, art. 16 pLE).

dd) Non è, invece, percorribile l'ipotesi di introdurre termini perentori. Per perenzione si intende l'estinzione di un obbligo o di un diritto a seguito del mancato adempimento di una formalità entro il termine previsto dalla legge. La perenzione comporta la perdita del diritto, che si estingue definitivamente. A differenza del termine di perenzione, il termine d'ordine è privo di ogni effetto. Il suo mancato ossequio non può essere efficacemente sanzionato. Non ha conseguenze giuridiche, ma unicamente una portata politica.

Sino al 10 ottobre 2005, la legge edilizia prevedeva, all'art. 7 cpv. 5 LE, un termine perentorio per il rilascio dell'avviso del Dipartimento e la presunzione di un consenso in caso di decorrenza del termine d'opposizione (silenzio-consenso). Nell'ambito del progetto di legge

sul coordinamento delle procedure (Lcoord) – con contestuale modifica di alcune altri atti legislativi, tra cui la legge edilizia –, tale norma è stata tuttavia abrogata, passando a un termine d'ordine (cfr. messaggio del Consiglio di Stato n. 5351 dell'11 febbraio 2003). I termini perentori sono infatti illeciti alla luce della legislazione federale (cfr. Bernhard Waldmann / Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berna 2006, ad art. 25 n. 29); in particolare il diritto ambientale e quello della pianificazione territoriale prevedono un consenso esplicito dell'autorità cantonale, imprescindibile anche per il coordinamento delle procedure. Inoltre, i termini perentori risultano anche inefficaci e forieri di pratiche distorte, nella misura in cui portano l'autorità ad emettere un preavviso negativo, solo per non incappare nel consenso tacito (cfr. Messaggio n. 5351 dell'11 febbraio 2003 del Consiglio di Stato, pag. 22).

Queste motivazioni sono tuttora valide. Il ritorno a termini perentori sarebbe lesivo del diritto federale. La presunzione del consenso da parte di un'autorità che non si è espressa entro il termine impartito è infatti ritenuta incompatibile con gli art. 22 cpv. 2 e 3 LPT. E' inoltre ritenuto inammissibile obbligare un'autorità a emettere una decisione entro il termine fissato, quando l'esame della richiesta non è concluso. Non a caso, anche gli altri Cantoni operano con termini d'ordine.

D'altra parte, l'assenza di carattere perentorio non significa disattenzione o irrilevanza dei termini. Come detto sopra, il Dipartimento si impegna a monitorare costantemente i tempi d'evasione da parte dei servizi dell'amministrazione cantonale, affinché siano rispettati. Il nuovo sistema informatico GIPE consentirà l'estrazione di dati statistici a questo scopo. Inoltre, si ricorda che l'informatizzazione renderà la procedura trasparente, conferendo agli istanti stessi la possibilità di verificare lo stato della propria domanda; ciò comporterà anche una maggiore responsabilizzazione delle amministrazioni cantonali e comunali (cfr. sopra, 5.1.1).

d) Termine per la decisione municipale

aa) La legge oggi prevede che il Municipio decida sulla domanda di costruzione e sulle opposizioni entro 15 giorni dalla scadenza del termine d'opposizione del Dipartimento. Nella pratica anche questo termine viene ampiamente disatteso.

Si è proposto che il Municipio emettesse la decisione sulla concessione o il diniego della licenza edilizia entro 10 giorni dalla ricezione dell'avviso dipartimentale (trasmesso mediante GIPE). Vista la durata complessiva della procedura edilizia, si riteneva di poter chiedere al Municipio di organizzarsi, in modo da svolgere il proprio esame parallelamente a quello cantonale; una volta ricevuto l'avviso del Dipartimento, di regola avrebbe solo dovuto procedere all'adozione formale della decisione e alla sua emanazione.

In consultazione questa riduzione è stata ritenuta impraticabile. È stata avanzata la richiesta di aumentare il termine per la decisione municipale a 15 o addirittura a 20 giorni ed è stato poi sottolineato come non si possa trattare di un termine perentorio.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	13.6%	71.6%	3.7%	11.1%
Partito politico	60%	40%	0%	0%
Associazione del settore	33.3%	0%	33.3%	33.3%
Associazione legittimata	80%	0%	0%	20%
Altro	10%	40%	20%	30%
Totale (n: 90)	19.2%	61.5%	5.8%	13.5%

bb) Visto quanto precede, si ritiene di confermare l'attuale termine di 15 giorni, ritenuto che i Municipi dovranno operare come descritto sopra (*aa*) in modo che (almeno) questo periodo sia rispettato. In ogni caso, come per quello stabilito per l'esame preliminare (sopra, *a*), anche questo costituisce un termine d'ordine, non perentorio, e ciò per gli stessi motivi adottati sopra a proposito del termine per l'avviso cantonale (cfr. *c*, *dd*).

e) Durata complessiva della procedura

Sulla base dei termini sopra esposti, la revisione persegue l'obiettivo di ottenere una durata complessiva della procedura edilizia di ca. 75 giorni (15 + 30 + 15 + 15), rispetto agli attuali 80-90 giorni; nei casi più complessi di ca. 105 giorni (15 + 30 + 15 + 30 + 15), rispetto agli attuali 140-150 giorni. Questi tempi non possono evidentemente essere garantiti, in particolare per domande di costruzione formalmente incomplete o con opposizioni che implicano approfondimenti, perizie, esperimenti di conciliazione, eccetera. E' inoltre necessaria l'informatizzazione delle procedure e la riduzione dei carichi di lavoro che sono state richiamate (vedi sopra, *c*).

5.3.4 Ricorso diretto al Tribunale cantonale amministrativo?

Coerentemente con il dichiarato intento di abbreviare il tempo necessario al conseguimento della licenza edilizia e nel contempo allo scopo di contrastare il fenomeno delle opposizioni e dei ricorsi dilatori (cfr. sopra 3.1.5), il progetto di revisione della LE, così come proposto in consultazione, si è confrontato con l'ipotesi di sopprimere l'attuale doppio grado di giurisdizione cantonale (impugnativa prima al Consiglio di Stato, poi al Tribunale amministrativo) in favore del solo ricorso (diretto) al Tribunale amministrativo contro le decisioni di rilascio o diniego della licenza edilizia.

5.3.4.1 La competenza giurisdizionale del Consiglio di Stato

La Costituzione cantonale nella sezione dedicata al potere esecutivo (art. 65-72 della Costituzione della Repubblica e Cantone Ticino del 14 dicembre 1997; Cost.TI, RL 101.000) non ne menziona in forma esplicita la competenza giurisdizionale, la quale è a ben vedere concettualmente conflittuale con il principio della separazione dei poteri sancito dall'art. 51 Cost.TI che, combinato con l'art. 73 cpv. 1 Cost.TI, attribuisce ai tribunali il potere giudiziario.

È poi l'art. 77 cpv. 1 lett. a-d Cost.TI a precisare che la giurisdizione amministrativa è esercitata dal Tribunale amministrativo, dal Tribunale delle assicurazioni, dal Tribunale fiscale e dal Tribunale delle espropriazioni, mentre che il cpv. 2 del medesimo art. 77 Cost.TI conferisce legittimità costituzionale all'attività giurisdizionale esercitata dal potere esecutivo stabilendo, in forma potestativa, che *le decisioni di prima istanza possono essere affidate ad autorità amministrative*.

Disciplinando l'organizzazione e il funzionamento delle autorità giudiziarie, la legge sull'organizzazione giudiziaria del 5 maggio 2006 (LOG, RL 177.100) è silente al riguardo della competenza giurisdizionale attribuita al potere esecutivo. E' la legge sulla procedura amministrativa a conferire al Consiglio di Stato una vasta e pressoché generalizzata competenza giurisdizionale in ambito amministrativo, stabilendo (art. 80 LPamm) che il ricorso al Consiglio di Stato è ammissibile contro *a) le decisioni delle autorità comunali, patriziali, consortili e parrocchiali, se la legge non prevede il ricorso ad altra autorità; b) le decisioni dei Dipartimenti, della Cancelleria dello Stato, delle istanze subordinate e di commissioni speciali come pure di organismi incaricati di compiti di diritto pubblico, se la legge non prevede il ricorso diretto al Tribunale cantonale amministrativo o ad altra autorità di ricorso*.

L'art. 81 cpv. 1 LPamm precisa quindi che l'istruzione del ricorso e l'assunzione delle prove sono affidate dal Consiglio di Stato ad un servizio ad esso direttamente subordinato ed è perciò in base a questa norma che il Consiglio di Stato ha istituito il Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato, il cui funzionamento di dettaglio è disciplinato dal Regolamento concernente il Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato ed i suoi rapporti con il Collegio governativo e l'Amministrazione cantonale del 16 giugno 2009 (RL 172.230). Il regolamento in questione, che consta di soli nove articoli, mira più che altro ad affermare l'indipendenza del servizio in questione nei confronti del resto dell'Amministrazione cantonale ed anche dei singoli Consiglieri di Stato, sottolineando come l'attività giudicante dell'organo esecutivo sia espressione della sua attività collegiale.

5.3.4.2 Il Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato e la sua attività in materia edilizia

Il Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato è attribuito alla Cancelleria dello Stato e dispone attualmente di 13.9 unità di personale nominato e 0.8 unità di personale ausiliario. L'organico consta di 18 collaboratori, tra cui 14 giuristi (10.9 UP nominato e 0.8 UP ausiliario). Inoltre, fino al termine del 2020 il Servizio dispone di un rinforzo temporaneo costituito da un giurista ausiliario al 100%. Ai fini della suddivisione dei compiti per materia, attualmente i giuristi sono internamente attribuiti in ragione di 5 UP all'edilizia (oltre a un'unità temporanea per il 2020), 3.5 UP all'ambito stranieri, 1.2 UP agli enti pubblici locali, 1.2 UP all'ambito dipartimentale e 0.4 UP alla circolazione stradale. Si constata dunque che il settore dell'edilizia assorbe quasi la metà delle risorse disponibili.

I ricorsi in materia edilizia costituiscono ca. il 30% degli incarti trattati dal Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato e si suddividono in due categorie principali: da una parte ci sono i ricorsi rivolti contro le decisioni municipali di concessione o diniego di licenze edilizia, dall'altra vi sono le impugnative che riguardano le decisioni rese nell'ambito della cosiddetta polizia edilizia, quali gli ordini di sospensione lavori, i divieti d'uso, ordini di demolizione o ripristino, multe, sanzioni pecuniarie, ecc. I dati numerici (complessivi) del periodo 2012-2019 danno atto della seguente situazione:

Anno	Ricorsi entrati	Ricorsi evasi	Saldo
2012	536	517	- 19
2013	622	575	- 47
2014	539	482	- 57
2015	486	476	- 10
2016	492	453	- 39
2017	464	447	- 17
2018	412	400	- 12
2019	461	485	+ 24

Come si evince dalla tabella, nel periodo considerato il numero degli incarti in entrata oscilla tra 400 e 600, mentre che negli anni, eccezion fatta per il 2019, il numero delle decisioni è stato costantemente inferiore a quello dei ricorsi in entrata, con un saldo negativo cumulato nel periodo considerato di circa 180 incarti.

I dati degli ultimi due anni sulla suddivisione tra le due predette categorie di incarti mostrano che indicativamente poco meno di 2/3 dei ricorsi riguarda il rilascio o il diniego di una licenza edilizia mentre che circa 1/3 verte sulle varie tematiche della cosiddetta polizia edilizia.

Tipo di decisione impugnata	2018	2019
Rilascio di licenza	47%	44%
Diniego di licenza	18%	18%
Sanatorie	7%	4%
Polizia edilizia	12%	17%
Multe e sanzioni	3%	2%
Diversi	13%	15%

Nei casi di rilascio o diniego di licenza, si osserva come sia preponderante (in un rapporto di circa 70 a 30) l'incidenza dei ricorsi presentati dagli opposenti contro il rilascio della licenza rispetto ai ricorsi degli istanti contro il suo diniego. In questa casistica (senza poter essere quantificati) rientrano anche i ricorsi dilatori contro il rilascio della licenza edilizia, il cui scopo, a prescindere dalle ragioni sostanziali, è primariamente quello di procrastinare il rilascio della licenza edilizia ed eventualmente anche quello di aprire un negoziato circa i termini della rinuncia al mantenimento dell'opposizione nella fase ricorsuale. Questo fenomeno trova evidentemente terreno fertile laddove i tempi procedurali sono lunghi ed è ovviamente favorito dall'esistenza di un duplice grado di giurisdizione cantonale.

Negli ultimi 3 anni il Servizio ha evaso mediamente ca. 440 ricorsi l'anno, i tempi di evasione possono essere attualmente stimati in 11 mesi. Trattandosi di un dato medio, è implicito che taluni incarti abbiano tempi di trattazione superiori, compensati (ai fini del calcolo del dato medio) da altri evasi più celermente. L'osservazione settimanale dell'attività del Servizio dei ricorsi evidenzia purtroppo che vi sono incarti – solitamente quelli riguardanti il rilascio o diniego della licenza edilizia nei progetti più grandi, e in cui conseguentemente gli interessi economici in gioco sono più rilevanti – in cui il tempo di evasione è nell'ordine dei due anni. Se a ciò si aggiunge che le decisioni su incarti di questo genere vengono di regola impugnate avanti al Tribunale amministrativo, e che le tempistiche di questa istanza, anch'essa confrontata con la difficoltà di emanare decisioni in tempi celeri, possono comportare attese di almeno un ulteriore paio d'anni, si ha che per un progetto edilizio importante ma controverso il tempo necessario all'esaurimento delle istanze di ricorso cantonali può tranquillamente superare i 4 anni, ciò che appare francamente poco conciliabile con il principio di celerità, l'esigenza di sicurezza del diritto ed anche con i legittimi interessi economici di chi promuove un progetto immobiliare.

Negli ultimi 3 anni ca. il 35% delle decisioni del Consiglio di Stato in tema di edilizia è stato impugnato dinanzi al Tribunale amministrativo. In esito a queste impugnazioni ca. il 43% delle decisioni del Consiglio di Stato è stato annullato o riformato dal Tribunale amministrativo (dato relativo al periodo dal 2010 al 2016; nel 2018 questo tasso risulta del 35% ca.); inoltre il 13% delle decisioni confermate lo è stato per motivi diversi da quelli adottati nella decisione impugnata, oppure previo completamento dell'istruttoria. Così come quello relativo ai tempi di evasione dei ricorsi, nemmeno questo dato è soddisfacente. In primo luogo si è in presenza di una situazione consolidata negli anni, osservabile almeno in tutto l'ultimo decennio, pur con le oscillazioni del caso. Questo dato, nettamente superiore alle percentuali di accoglimento da parte del Tribunale federale dei ricorsi contro le sentenze del Tribunale amministrativo, comporta da un lato che alla parte vincente avanti al Consiglio di Stato permane un margine di incertezza significativo in caso di impugnazione al Tribunale amministrativo, dall'altro che chi è risultato soccombente nella medesima procedura è stimolato a ricorrere dalla prospettiva di una possibilità statistica di accoglimento relativamente elevata.

Il cumulo delle situazioni problematiche dei due gradi di giurisdizione porta logicamente ad un risultato complessivo ancor più insoddisfacente: nell'ipotesi più negativa, che tenderà a verificarsi per i progetti più grossi e complessi, il promotore deve attendere circa 2 anni per l'emanazione della decisione del Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato, decisione che ha ancora almeno 35% di possibilità di essere ribaltata dal Tribunale amministrativo dopo un'attesa di ulteriori 2 anni.

Questa situazione anomala favorisce la distorsione del sistema costituita dalla presentazione di opposizioni e ricorsi la cui finalità è meramente dilatoria se non addirittura strumentale, volta cioè a creare un negoziato sulle condizioni – anche economiche – per il loro ritiro. Senza potersi quantificare questo fenomeno, che nei casi peggiori non è privo di connotazioni estorsive, è in astratto manifesto che una giustizia celere è il miglior rimedio alle pratiche dilatorie.

5.3.4.3 La situazione del Tribunale amministrativo

Il Tribunale amministrativo vanta attualmente il consistente organico di 6 giudici e 8 vicecancellieri redattori, oltre al personale di cancelleria. Le cifre e le valutazioni contenute nell'annuale Rapporto del Consiglio della magistratura e delle autorità giudiziarie mostrano che ciò nondimeno esso non riesce ad adempiere in modo tempestivo il proprio mandato istituzionale (pag. 35 e 36):

*“Dopo tre anni di diminuzioni, nel 2019 il Tribunale cantonale amministrativo ha visto riaumentare (+63: pari a +9.5%) gli incarti aperti, che si sono assestati sui già elevati livelli del 2016-2017, a quota 719 (erano 656 nel 2018, 717 nel 2017, 722 nel 2016, 743 nel 2015, 531 nel 2014, 622 nel 2013, 553 nel 2012, 768 nel 2011, 842 nel 2010). Positivamente aumentati (+74) anche gli incarti evasi che hanno raggiunto le 687 unità, come nel 2014 (erano 613 nel 2018, 633 nel 2017, 638 nel 2016, 650 nel 2015, 687 nel 2014, 615 nel 2013, 608 nel 2012, 632 nel 2011, 597 nel 2010, 594 nel 2009 e 545 nel 2008). Il saldo di esercizio, purtroppo, vede crescere ancora gli incarti riportati al nuovo anno (31): era già +43 nel 2018, +44 nel 2017), sino a toccare ben **1116 unità** (erano 1085 nel 2018, 1041 nel 2017, 957 nel 2016, 873 nel 2015, 781 nel 2014, 935 nel 2013, 927 nel 2012), di cui 61 del 2017, 36 del 2016, 40 del 2015 e 324 risalenti al periodo 1994-2014. Nel 2018 erano 51 del 2016, 45 del 2015 e 336 risalenti al periodo 1994-2014. Nel 2017 erano 69 del 2015, 17 del 2014 e 333 risalenti al periodo 1994-2013 (qui sono compresi i 237 incarti del 2010 relativi ai ricorsi sui rustici). La situazione del tribunale **continua ad essere molto preoccupante, poiché le pendenze rappresentano ben il 155% delle entrate nell'anno** (erano il 165% nel 2018, il 145% nel 2017, il 133% nel 2016, il 117% nel 2015, il 147% nel 2014, il 150% nel 2013, il 168% nel 2012, il 128% nel 2011, il 99% nel 2010) e il **162% degli incarti chiusi** (erano il 177% nel 2018, il 164% nel 2017, il 150% nel 2016, 134% nel 2015, 114% nel 2014, 152% nel 2013 e nel 2012, erano il 155% nel 2011), che equivalgono ancora a circa 1 anno e 8 mesi di lavoro o circa 600 giorni di lavoro.”*

Siamo pertanto in presenza di un'istanza giudiziaria che da circa un decennio, nonostante i potenziamenti intervenuti, permane in situazione di grave difficoltà a causa di una consolidata tendenza all'aumento dell'arretrato.

5.3.4.4 Esito della consultazione

La proposta di demandare direttamente al Tribunale amministrativo i ricorsi in materia di edilizia è stata disattesa dalla maggior parte dei partecipanti alla consultazione.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	35.8%	45.7%	12.3%	6.2%
Partito politico	20%	80%	0%	0%
Associazione del settore	33.3%	33.3%	33.3%	0%
Associazione legittimata	20%	80%	0%	0%
Altro	20%	70%	10%	0%
Totale (n: 99)	32.7%	51%	11.5%	4.8%

Sostanzialmente, i contrari adducono le seguenti argomentazioni:

- il Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato è un filtro efficace (perché il 65% delle sue decisioni non è oggetto di ricorso), ma inefficiente (perché il 43% delle decisioni dedotte al Tribunale cantonale amministrativo è annullato o riformato); occorrerebbe intervenire su di esso per renderlo anche efficiente;
- i lunghi tempi di evasione sono correlati alla complessità della materia;
- è illusorio pensare che l'eliminazione della prima istanza ricorsuale possa diminuire i tempi; al contrario, la trasmissione di tutti i ricorsi in materia edilizia al Tribunale cantonale amministrativo finirebbe per ingolfarlo definitivamente;
- il progetto di riforma prevede il potenziamento del Tribunale cantonale amministrativo, ma è silente sulle modalità di tale potenziamento;
- al di là della sua denominazione, il Tribunale cantonale amministrativo costituisce una delle camere del Tribunale d'appello, che per definizione è una seconda istanza; il ricorso diretto in materia edilizia comporterebbe un'ulteriore anomalia all'interno di un sistema che, per principio, prevede il doppio grado di giudizio;
- l'eccezione esistente nell'ambito delle commesse pubbliche, dettata dalle peculiarità del settore, non giustifica di estendere tale anomalia ad altri campi del diritto, né all'edilizia, per la quale gli altri Cantoni solitamente prevedono il doppio grado di giudizio;
- sopprimere il ricorso al Consiglio di Stato in ambito edilizio significa pure menomare i diritti del cittadino in un ambito importante e complesso che coinvolge, in un modo o nell'altro (come istanti o opposenti), numerosissime persone; infatti, alla parte soccombente a livello cantonale, per far valere le sue ragioni resterebbe soltanto il ricorso al Tribunale federale – con possibilità d'accesso più difficili e costose e un potere d'esame più ristretto rispetto alle istanze cantonali;
- il ricorso diretto al Tribunale cantonale amministrativo e la conseguente soppressione del ricorso amministrativo comporterà anche la perdita del controllo gerarchico del Consiglio di Stato sull'attività dei dipartimenti, in particolare del Dipartimento del territorio;
- il ricorso diretto al Tribunale cantonale amministrativo non può essere giustificato nemmeno come risposta al preteso fenomeno delle opposizioni e dei ricorsi temerari, che sarebbe favorito dai tempi lunghi delle procedure, perché l'esistenza di tale fenomeno non risulta scientificamente indagata né comprovata.

5.3.4.5 La presa di posizione del Tribunale cantonale amministrativo

Il Consiglio di Stato, per il tramite del competente Dipartimento delle Istituzioni, ha chiesto una circostanziata presa di posizione all'Autorità giudiziaria interessata, che si è espressa il 9 marzo 2020 in termini assolutamente contrari alla prospettata modifica. A mente del

Tribunale amministrativo sarebbe illusorio pensare di poter ottenere la voluta accelerazione delle procedure mediante la semplice soppressione di un'istanza di ricorso. Il Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato, nonostante la non trascurabile percentuale di accoglimento dei ricorsi contro le sue decisioni, svolgerebbe comunque un'importante funzione di filtro, mentre che il maggior carico di lavoro derivante al Tribunale dalla modifica proposta nel progetto di Legge edilizia, stimato nell'ordine del 50% dell'attuale onere complessivo, renderebbe necessario un suo potenziamento dell'ordine di 3/4 giudici supplementari e di 4.5/5.5 vicecancellieri.

5.3.4.6 Valutazione e decisione

Dopo valutazione della situazione – in particolare dei dati numerici delle Autorità di ricorso interessate – e tenuto conto delle prese di posizione pervenute, in primo luogo quella del Tribunale amministrativo medesimo, il Consiglio di Stato ha deciso di rinunciare alla prospettata modifica dell'iter ricorsuale, mantenendo la soluzione attuale. Questa soluzione si impone, purtroppo, non tanto sulla base della ponderazione delle argomentazioni di principio a favore o contrarie al mantenimento della giurisdizione amministrativa dell'autorità esecutiva, ma quale conseguenza della più prosaica constatazione che l'Autorità giudiziaria destinataria del travaso di competenze non è già oggi in grado, a dispetto dei ripetuti potenziamenti di cui ha beneficiato, di assolvere in modo tempestivo il proprio mandato istituzionale. Entrando nel merito delle cifre, appare chiaro che alla luce dei parametri attuali un carico supplementare di circa 350 incarti annui (o anche solo di 200 qualora il ricorso diretto venisse introdotto solo nei confronti delle decisioni di rilascio o diniego della licenza edilizia) renderebbe necessario un ulteriore importante potenziamento del Tribunale amministrativo, pena il suo definitivo collasso. In uno scenario del genere è perciò pertinente anche il rilievo che una modifica di tale portata non può essere contenuta in una legge settoriale, pur se importante come la legge edilizia, ma deve essere conseguente ad un ripensamento più ampio del funzionamento del Potere giudiziario, da attuarsi in apposita sede. Al più tardi a quel momento dovrà però alla fine essere affrontata anche la questione della misurazione della produttività almeno delle Autorità giudiziarie in palese difficoltà. Senza volere attentare al principio della separazione dei poteri, deve per esempio essere possibile mettere in discussione se è congruo che le 14 unità del Tribunale amministrativo (6 giudici e 8 vicecancellieri) redigano meno di 700 decisioni all'anno (pari a meno di 50 pro capite all'anno), laddove il Consiglio della magistratura, che vi sarebbe preposto, si limita a ripetere anno dopo anno in forma stereotipa che la situazione del tribunale continua ad essere *“molto preoccupante”* (Rapporto 2019, pag. 11 e 36; Rapporto 2018, pag. 11 e 34; Rapporto 2017, pag. 31; Rapporto 2016, pag. 29) e ad affermare, in forma altrettanto stereotipa, che il Tribunale è *“chiamato a concretare lo sforzo per contenere, se non invertire, questa tendenza all'amento delle pendenze, partendo dagli incarti più datati”* (Rapporto 2019, pag. 36; Rapporto 2018, pag. 34; Rapporto 2017, pag. 31; Rapporto 2016, pag. 30) senza che nulla accada. Non appare fuori luogo rimarcare in questa sede che, diversamente dalle altre autorità giudiziarie, il Tribunale amministrativo non solo dirime le liti tra due privati o tra un privato e l'ente pubblico, ma rende anche ed in particolare decisioni di portata molto più ampia (basti citare ad esempio i temi legati alla pianificazione del territorio), ragione per cui l'attuale e perdurante intempestività del suo operato è di particolare pregiudizio per l'ente pubblico e la cittadinanza intera.

5.3.4.7 Altre misure atte a velocizzare la procedura

Pur mantenendo i due gradi di giudizio a livello cantonale, il presente messaggio intende comunque introdurre delle misure volte a velocizzare l'iter procedurale in tema di edilizia.

Una prima misura è costituita dall'introduzione della cosiddetta massima eventuale, in base alla quale le parti hanno l'incombenza di presentare tutte le domande di giudizio e tutte le argomentazioni e censure entro un dato termine, ovvero entro il termine di opposizione; nelle successive procedure ricorsuali davanti al Consiglio di Stato e poi al Tribunale cantonale amministrativo non saranno così più ammissibili nuove domande e nuove censure (art. 21 cpv. 2 pLE; cfr. sopra, 5.3.3 b, cc).

Un ulteriore provvedimento consiste nell'escludere l'applicazione delle ferie giudiziarie alle pubblicazioni delle domande di costruzione; il termine di pubblicazione uniformato a 30 giorni – per garantire l'esercizio della protezione giuridica a seguito dell'introduzione della massima eventuale – non sarà quindi più sospeso dalle ferie giudiziarie (cfr. art. 14 cpv. 2 pLE; sopra, 5.3.3 b).

Diversi atti parlamentari hanno richiesto che il ricorrente sia tenuto a versare un anticipo per le presunte spese processuali; ciò costituisce già una realtà per il Tribunale cantonale amministrativo, per il quale la legge sulla procedura amministrativa prevede di principio l'obbligo di prelevare questo anticipo (art. 47 cpv. 4 LPAm). Per contro, le altre autorità di ricorso – e quindi anche il Consiglio di Stato – lo possono richiedere solo dal ricorrente non dimorante in Ticino o in mora con il pagamento dei pubblici tributi cantonali (art. 47 cpv. 3 LPAm). Al fine di contrastare i ricorsi pretestuosi e dilatori, si propone di introdurre nella legge edilizia l'obbligo di prelevare l'anticipo anche nel caso dei ricorsi davanti al Consiglio di Stato (cfr. art. 20 cpv. 2 pLE).

5.4 Procedura di licenza edilizia in due fasi

a) Accanto alla procedura ordinaria – che rimane come si è visto (sopra, 5.3) sostanzialmente simile all'attuale –, la revisione legislativa propone la possibilità (non l'obbligo) di svolgere una procedura (ordinaria) in due fasi.

L'istante può scegliere di presentare una domanda di costruzione di prima fase, limitata agli aspetti principali del progetto (conformità di zona, parametri edificatori, inserimento nel paesaggio; eventuali vincoli ambientali in senso lato, come distanze dal bosco, dai corpi d'acqua), differendo a una seconda fase gli elementi di dettaglio (ad esempio gli impianti di combustione, di riscaldamento, di climatizzazione, di evacuazione dell'aria; l'incarto energia; il concetto di smaltimento dei rifiuti; l'attestato di conformità alle prescrizioni antincendio; il progetto esecutivo di smaltimento e infiltrazione delle acque, con eventuali perizie).

La procedura di prima fase è analoga a quella ordinaria, con la differenza che l'incarto non contiene gli atti relativi agli aspetti differiti, ma solo il loro elenco. La prima fase si conclude con una decisione relativa alla concessione (o al diniego) della "licenza edilizia di prima fase".

Su tale base, prima dell'inizio dei lavori, l'istante presenta al Municipio la domanda di costruzione di seconda fase, per gli aspetti differiti. Questa non viene pubblicata, ma solo notificata ai già oppositori in prima fase, come pure ai terzi che in prima fase non hanno fatto opposizione, ma hanno chiesto di partecipare alla procedura di seconda fase. La seconda fase si conclude con una decisione di concessione (o diniego) della "licenza edilizia di seconda fase", che autorizza l'esecuzione di lavori.

Il vantaggio della procedura ordinaria in due fasi va ricercato nella possibilità di presentare una domanda di costruzione senza una progettazione tecnica di dettaglio, e ottenere una licenza edilizia (di prima fase) che già sancisce – in modo certo e opponibile a terzi – la fattibilità giuridica di una costruzione. Per eseguire l'opera sarà poi necessario conseguire anche la licenza edilizia di seconda fase; tuttavia, dalla procedura sugli aspetti tecnici differiti

(seconda fase) non possono di principio emergere elementi tali da impedire la realizzazione del progetto: quand'anche problematici, gli aspetti tecnici sono per loro natura risolvibili, ad esempio mediante condizioni di licenza, approfondimenti o modifiche puntuali.

In questo modo è possibile reperire finanziamenti per la costruzione già sulla base della licenza di prima fase, affrontare le spese della progettazione di dettaglio solo dopo aver chiarito con certezza la fattibilità giuridica dell'opera, o ancora posticipare nel tempo la scelta del tipo di impianti tecnici e materiali, in modo da seguirne lo sviluppo tecnico-qualitativo.

b) aa) Quanto sopra concretizza sostanzialmente una proposta avanzata dal gruppo di lavoro sulla legge edilizia a suo tempo costituito da CAT, ATTEC, SSIC e rappresentanti delle maggiori città del Cantone, di cui si è detto in ingresso (punto 1). Analogamente, sviluppa quanto prospettato, *in nuce*, dalla mozione 21 settembre 2015 di Graziano Crugnola e cofirmatari per il Gruppo PLR *“Domande di costruzione: snellimento delle procedure a favore degli istanti”*.

Nonostante ciò, in consultazione ha raccolto solo il consenso di CAT, SSIC e di una parte dei Municipi, mentre la maggioranza (49%) si è dichiarata contraria.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	40.7%	49.4%	3.7%	6.2%
Partito politico	20%	60%	20%	0%
Associazione del settore	66.7%	33.3%	0%	0%
Associazione legittimata	60%	40%	0%	0%
Altro	40%	50%	0%	10%
Totale (n: 98)	41.3%	49%	3.8%	5.8%

In ogni caso, si rileva come l'esigenza di chiarire la fattibilità di una costruzione, prima di sviluppare la progettazione di dettaglio (in particolare degli aspetti tecnici) fosse condivisa da ca. il 65% dei partecipanti alla consultazione (cfr. sopra, 4, tabella a pag. 14). Ciò detto, è interessante approfondire gli argomenti enunciati dai contrari.

bb) Alcuni sono contrari, perché ritengono che si debba eliminare completamente il coinvolgimento di terzi nella seconda fase della procedura, che dovrebbe essere evasa con una semplice approvazione tecnica.

Ora, tanto l'attuale legge edilizia quanto il progetto di revisione prevedono già l'approvazione tecnica di aspetti di dettaglio (cfr. sopra, 5.3.2); la sua applicazione pratica trova però un importante limite nel fatto che può concernere solo casi, di secondaria importanza, *senza influenza né interesse per i terzi*. Con la domanda di costruzione in due fasi si propone, invece, di differire l'esame di aspetti tecnici che *hanno influenza sui diritti dei terzi* (si pensi, ad esempio, alle installazioni tecniche con emissioni che richiamano l'applicazione di norme in materia di protezione dell'aria e dai rumori, come gli impianti di combustione, di riscaldamento, di climatizzazione o di emissione dell'aria). Il loro coinvolgimento procedurale è, quindi, imprescindibile, perché diversamente sarebbe lesa la loro protezione giuridica.

cc) Molti ritengono inutile la domanda di costruzione in due fasi, perché l'istituto della licenza edilizia preliminare con procedura ordinaria (art. 15 LE 1991) risponderebbe già allo scopo. Si tratterebbe semplicemente di riprendere il disciplinamento attuale.

Giusta l'art. 15 cpv. 1 LE 1991, una licenza preliminare può essere chiesta se è necessario chiarire questioni generali, come costruzioni fuori delle zone edificabili, nei nuclei storici e su grandi superfici (cpv. 1). È applicabile la procedura ordinaria, salvo il caso in cui l'istante vi abbia rinunciato; in tale evenienza, la licenza preliminare ha solo valore d'informazione, senza effetti giuridici particolari (cpv. 2). La licenza preliminare decade se la domanda definitiva non viene presentata entro il termine di un anno (cpv. 3).

L'art. 26 cpv. 1 RLE 1992 soggiunge che la domanda di licenza preliminare deve essere corredata di un piano di situazione e, di regola, di progetti di massima o schizzi illustrativi.

Ora, queste norme disciplinano, in realtà, non una, ma due procedure preliminari. Quella condotta rinunciando alla procedura ordinaria di domanda di costruzione, quindi senza pubblicazione, ha solo il valore d'informazione, senza effetti giuridici particolari e senza pregiudizi per i diritti dei terzi. Questo tipo di procedura è codificato nel progetto di legge all'art. 28, con la denominazione "*valutazione preventiva*".

La licenza preliminare ottenuta seguendo la procedura ordinaria è qualitativamente analoga e ha gli stessi effetti della licenza edilizia (ordinaria), da cui si distingue solo per una diversa quantità di contenuto; si potrebbe parlare di permesso parziale, che esplica già determinati effetti giuridici, esclusa in ogni caso la facoltà di iniziare i lavori (cfr. Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, n. 886). In questo senso, essa appare effettivamente simile alla procedura in due fasi proposta dal progetto di legge. Vi sono, tuttavia, differenze significative.

La *forma* della domanda di costruzione preliminare non è definita, ma è lasciata alla libera iniziativa dell'istante. Questi può produrre progetti di massima o addirittura schizzi illustrativi (cfr. art. 26 cpv. 1 RLE 1992), ciò che è appropriato nel caso di una domanda di carattere informativo, ma assolutamente inadeguato nel contesto della procedura ordinaria. Di fatto, nella prassi l'autorità cantonale non dà seguito a una domanda preliminare ordinaria, se l'incarto non adempie formalmente le prescrizioni previste per la (normale) procedura ordinaria. Analogamente, il *contenuto materiale* della domanda preliminare dipende dalla scelta dell'istante; in linea teorica, quanto non è contenuto nella domanda non è approvato e, quindi, non esplica effetti giuridici nel contesto della (successiva) domanda definitiva. In pratica, tuttavia, vi sono aspetti che l'autorità deve necessariamente conoscere e valutare, per potersi esprimere in maniera vincolante, e che quindi non possono essere differiti alla domanda definitiva, anche perché potrebbero modificare l'oggetto della domanda stessa (ad esempio gli insediamenti previsti, le valutazioni ambientali vincolanti per il progetto, quali perizie foniche o del traffico, ecc.). Di conseguenza, una domanda di costruzione preliminare, materialmente incompleta, può dar luogo a richieste di completamento degli atti.

Inoltre, dopo l'ottenimento della licenza preliminare, entro il termine di un anno, l'istante deve presentare la domanda definitiva (art. 15 cpv. 3 LE 1991). Questa consiste in una nuova domanda di costruzione, formalmente e materialmente completa, cosicché occorre allestire degli incarti (con piani, sezioni, ecc.) comprendenti anche tutto quanto è già stato oggetto di decisione preliminare.

La domanda definitiva è poi pubblicata e può essere oggetto di opposizione e ricorso; certo, per principio il gravame non può concernere gli elementi accertati e approvati con la licenza preliminare; tuttavia, mediante delle censure incentrate su aspetti nuovi (non contenuti nella licenza preliminare), è possibile chiedere il diniego della licenza edilizia, e quindi il rigetto dell'intera domanda di costruzione definitiva. Così, è possibile che un istante affronti una procedura ordinaria di domanda di costruzione, di natura preliminare, le faccia seguire una

seconda procedura ordinaria, stavolta definitiva, per trovarsi a non avere in mano nulla (a causa di un aspetto di dettaglio aggiunto nella seconda procedura).

Non stupisce che, nella prassi, la domanda preliminare ordinaria sia poco o nulla praticata (negli ultimi anni, risultano annualmente ca. 40 domande preliminari ordinarie su un totale di ca. 4'000 domande di costruzione).

dd) Gli aspetti negativi rilevati nella domanda preliminare ordinaria dell'attuale LE 1991 sono affrontati e risolti con la procedura in due fasi qui proposta (art. 22 seg. pLE).

Quest'ultima è regolamentata in modo chiaro nel suo contenuto formale e materiale (grazie all'elenco degli aspetti differibili, art. 22 pLE, 30 pRLE). Ciò consente di impostare correttamente e sin dall'inizio l'allestimento dell'incarto, di evitare incertezze e richieste atti e, in ultima analisi, di comprimere i tempi e i costi rispetto a una procedura preliminare ordinaria secondo la LE 1991.

Al termine della prima fase, l'istante ottiene una licenza edilizia già definitiva sul progetto; una volta cresciuta in giudicato, non può più essere rimessa in discussione; la fattibilità di principio del progetto è acquisita.

La domanda di seconda fase, poi, è materialmente composta solo ed esclusivamente degli atti relativi agli aspetti differiti, non anche di quelli già precedentemente decisi. C'è quindi il vantaggio:

- in ordine ai costi, di non dover produrre due volte l'incarto completo, ma soprattutto
- che la legittimazione ricorsuale deve essere giudicata solo riguardo al contenuto della domanda di costruzione di seconda fase (cfr. art. 24 cpv. 3 pLE); trattando questa aspetti di dettaglio, è possibile che, nel caso concreto, chi è legittimato ad impugnare la domanda di prima fase non sia necessariamente legittimato a ricorrere anche in seconda fase;
- che un eventuale ricorso in seconda fase può determinare, al massimo, il diniego di un aspetto tecnico di dettaglio (che può sempre essere ulteriormente corretto), senza coinvolgere la licenza di prima fase, che è e rimane acquisita.

Si segnala, inoltre che, in base alla LE 1991, la domanda di costruzione definitiva deve essere inoltrata entro un anno dal rilascio della licenza preliminare; per contro, la licenza di prima fase (in base al progetto di legge qui proposto) ha una validità di tre anni (anziché uno) e può essere prorogata ancora di due anni; essa decade se entro tale termine non è stata presentata la domanda di costruzione di seconda fase.

In conclusione: la procedura a due fasi permette agli istanti di progetti importanti di acquisire una licenza edilizia di prima fase; una volta ottenuti i finanziamenti e chiariti tutti gli aspetti esecutivi, sono dedotti in approvazione i soli aspetti di dettaglio (seconda fase), senza che possa essere contestato l'intero progetto. L'investimento richiesto ai promotori è quindi proporzionale al grado di dettaglio approfondito.

5.5 Procedura semplificata

5.5.1 Principio

a) aa) Il diritto vigente prevede due tipi di procedura edilizia: quella ordinaria (art. 4 LE 1991), che costituisce la regola, e quella semplificata o di notifica (art. 11 LE 1991), che rappresenta l'eccezione (cfr. STA 52.2009.488 del 7.5.2010, in RtiD I-2011 n. 20, consid. 2.1).

La distinzione tra i due tipi di procedura si fonda sull'importanza dell'opera edilizia; ciò è espresso chiaramente in legge, all'art. 11 cpv. 1 LE 1991. L'art. 6 cpv. 1 RLE 1992 enumera poi le opere soggette a notifica.

Tuttavia, non basta che l'opera sia di secondaria importanza, per permettere lo svolgimento della procedura di notifica. In realtà, la distinzione tra i due tipi di procedura non dipende tanto dall'importanza dei lavori, quanto piuttosto dal loro assoggettamento a norme del diritto federale o cantonale, la cui applicazione è rimessa al giudizio dell'autorità cantonale. Di per sé, la procedura di notifica dovrebbe essere esperibile soltanto per lavori disciplinati unicamente dal diritto comunale, ovvero che non richiamano l'applicazione di norme del diritto federale o cantonale (cfr. STA 52.2007.429 del 1.2.2008 consid. 2.1). Questo presupposto si può evincere – solo indirettamente – dall'art. 6 cpv. 2 RLE 1992, in base al quale il Municipio non può autorizzare lavori che comportano l'applicazione di leggi rimesse al giudizio dell'autorità cantonale senza raccogliere il benessere di quest'ultima (cfr. STA 52.2009.488 del 7.5.2010, in RtiD I-2011 n. 20, consid. 2.2 e rif.).

Ora, la distinzione tra i due tipi di procedura in base all'art. 11 cpv. 1 LE 1991 si fonda sull'importanza dell'opera edilizia, mentre la suddivisione delle competenze tra il Dipartimento del territorio e il Municipio si basa essenzialmente sul rango delle norme che queste due autorità sono chiamate ad applicare (cfr. STA 52.2009.488 del 7.5.2010, in RtiD I-2011 n. 20, consid. 2.1). Pertanto, i criteri applicati per suddividere le competenze tra Comune e Cantone non coincidono con quelli impiegati dalla legge edilizia per distinguere le procedure (cfr. STA 52.2009.488 del 7.5.2010, in RtiD I-2011 n. 20, consid. 2.1 e 2.2).

Per facilitare il compito dei Municipi nella scelta della procedura da applicare, l'art. 4 RLE 1992 ha elencato a titolo esemplificativo i lavori soggetti alla procedura ordinaria, mentre l'art. 6 cpv. 1 RLE 1992 enumera in modo esaustivo quelli soggetti a semplice notifica. Ora, l'enumerazione delle opere soggette alla procedura di notifica operata dall'art. 6 cpv. 1 RLE 1992 non è comunque atta a superare questa incongruenza (cfr. STA 52.2009.488 del 7.5.2010, in RtiD I-2011 n. 20, consid. 2.2). Infatti, in molti casi la competenza cantonale non è data dalla *tipologia* dell'intervento, ma dalla sua *ubicazione*. Così ad esempio, per le costruzioni accessorie in zona di protezione delle acque, oppure a contatto con il bosco o con i corsi d'acqua, o ancora nei nuclei o nel perimetro di rispetto dei beni culturali, è data una competenza cantonale, indipendentemente dal fatto che l'intervento sia tipicamente di secondaria importanza.

La revisione legislativa intende proporre una procedura semplificata che riprende sostanzialmente le modalità d'attuazione dell'attuale notifica invalse nella prassi, risolvendo con chiarezza le incoerenze giuridiche sopra descritte.

bb) Si stabilisce così il principio, per cui la procedura semplificata è applicabile in zona edificabile, alle opere di secondaria importanza (art. 25 cpv. 1 pLE) previste dal regolamento, con un elenco esaustivo (art. 33 pRLE).

Nella distinzione fra procedura ordinaria e semplificata, la suddivisione delle competenze tra il Dipartimento del territorio e il Municipio è ora irrilevante; semplicemente, se sono interessate competenze dell'autorità cantonale – e sempre che non disponga di una specifica delega in materia (cfr. sopra, 3.1.1 c) –, il Municipio trasmette gli atti direttamente ai servizi cantonali interessati (art. 26 cpv. 2 pLE). Ciò rispecchia la prassi attualmente invalsa e comunemente praticata (cfr. anche sotto, c).

Il sistema informatico GIPE consentirà di gestire anche la procedura semplificata, sia a livello esclusivamente comunale sia per l'eventuale coinvolgimento di Servizi cantonali. I moduli informatici relativi alla procedura semplificata sono allestiti in collaborazione con i gruppi di lavoro composti da progettisti e tecnici comunali (cfr. sopra, 5.1.2 a).

b) In sede di consultazione, la procedura proposta ha raccolto una chiara maggioranza di consensi.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	63%	22.2%	6.2%	8.6%
Partito politico	20%	80%	0%	0%
Associazione del settore	66.7%	33.3%	0%	0%
Associazione legittimata	60%	40%	0%	0%
Altro	60%	10%	10%	20%
Totale (n: 95)	60.6%	25%	5.8%	8.7%

I Comuni hanno riconosciuto esplicitamente che quanto proposto rispecchia l'attuale prassi, nota e consolidata. In particolare, i Municipi sono in grado di determinare, a seconda dei casi, i servizi cantonali da coinvolgere.

I Comuni hanno espresso invece critiche alla proposta che fossero gli Uffici tecnici ad inserire la documentazione in GIPE, in assenza del progettista, e al fatto che il termine di pubblicazione fosse più breve rispetto a quello della procedura ordinaria. Queste censure sono state tuttavia affrontate e risolte nell'affinamento del progetto, come indicato sopra (5.1.3 c).

c) In consultazione, è stata anche avanzata la richiesta di stabilire una procedura di esclusiva competenza comunale per determinate tipologie d'intervento edilizio.

Ora, si è visto sopra (a) che già oggi (secondo la vigente LE 1991) la notifica è (di per sé) di esclusiva competenza comunale. Tuttavia, l'esperienza dimostra che questa procedura ha un campo d'applicazione troppo ristretto, tanto che è prassi costante e comune assoggettare alla procedura di notifica anche interventi (di secondaria importanza) che coinvolgono delle competenze cantonali, sollecitando direttamente il preavviso delle autorità cantonali eventualmente interessate nel caso di specie. Infatti, come detto sopra, in molti casi la competenza cantonale non è data dalla *tipologia* dell'intervento, ma dalla sua *ubicazione*. In altre parole, non è possibile stabilire a priori e in linea teorica gli interventi da sottoporre a un determinato Servizio cantonale. Si pensi che la stessa costruzione, collocata in luoghi diversi (ad esempio all'interno o all'esterno di un settore di protezione delle acque), può interessare uno o più Servizi cantonali, oppure nessuno di essi.

In ogni caso, una risposta a questa sollecitazione è data dalla prevista possibilità di delega ai Comuni (su loro richiesta) provvisti di personale con adeguate conoscenze tecniche (cfr. sopra, 3.3.1 c).

d) Qualche partecipante alla consultazione ha notato che la procedura semplificata non si distinguerebbe molto da quella ordinaria. Fatta astrazione della documentazione che l'istante deve produrre nella fase iniziale, già oggi la procedura ordinaria coincide con quella di notifica. In entrambe, la domanda di costruzione viene di regola pubblicata, mediante

avviso all'albo e ai confinanti (cfr. art. 12 RLE 1992). La differenza è data soprattutto dal coinvolgimento o meno dell'autorità cantonale (cfr. STA 52.2009.488 del 7.5.2010, in RtiD I-2011 n. 20, consid. 2.3).

In questo senso, va sottolineato che un coinvolgimento selettivo – vale a dire indirizzato *ab initio* ai soli servizi cantonali interessati – permette di mantenere la procedura più snella, evitando di oberare l'Ufficio delle domande di costruzione (UDC), incaricato del coordinamento fra i servizi cantonali, con domande di costruzione che interessano solo puntualmente dei servizi specifici.

5.5.2 Casi di applicazione

In aggiunta agli attuali casi di applicazione della notifica, si propone di trattare in procedura semplificata anche i cambiamenti di destinazione, la sostituzione degli impianti che comportano un cambiamento del vettore o un aumento del consumo energetico, l'installazione di termopompe e impianti di climatizzazione, le trasformazioni dell'aspetto esterno, come l'apertura di porte e finestre (cfr. art. 33 pRLE).

5.6 Valutazione preventiva

a) Attualmente la legge edilizia prevede la possibilità di ottenere una licenza edilizia preliminare per “chiarire questioni generali” (art. 15 cpv. 1 LE 1991). Se è ottenuta rinunciando alla procedura ordinaria, ha unicamente un valore informativo, senza particolari effetti giuridici (cpv. 2). Si parla quindi di una *licenza edilizia preliminare informativa (senza pubblicazione)*.

Per questo tipo di licenza si contano annualmente ca. 120 domande (su ca. 4000), volte principalmente a chiarire la fattibilità di interventi fuori zona edificabile, in particolare per rustici, o nei nuclei.

La revisione legislativa mantiene questa possibilità con lo strumento della valutazione preventiva (art. 28 pLE); la modifica della denominazione è proposta per sottolineare che l'esito di questa procedura non consiste in una licenza edilizia, ma in un'informazione. In questo senso, l'attuale denominazione (licenza edilizia preliminare) può apparire fuorviante e viene per questo abbandonata.

Va rilevato che la valutazione preventiva può essere esperita senza particolari esigenze formali; segnatamente, non è necessario produrre un incarto allestito secondo le prescrizioni per la procedura ordinaria (progetto definitivo con piani e sezioni, formulari, perizie, ecc.), ma di regola è sufficiente presentare un progetto di massima o schizzi illustrativi (cfr. art. 37 cpv. 1 pRLE). Ciò consente all'istante di raccogliere il giudizio dell'autorità competente sul suo progetto – oltre che, sovente, consigli e proposte di miglioramento – senza affrontare l'onere della progettazione definitiva e le spese per l'allestimento della domanda di costruzione. E' ben vero che la valutazione preliminare non vincola l'autorità; tuttavia, è lecito attendersi che – in assenza di motivi validi (informazioni o fatti nuovi, modifica del diritto, opposizioni, ecc.) –, essa la confermi. Del resto, questo è quanto avviene nella prassi corrente.

b) In consultazione, la proposta è stata condivisa dalla maggioranza dei partecipanti.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	61.7%	25.9%	1.2%	11.1%
Partito politico	40%	40%	0%	20%
Associazione del settore	33.3%	66.7%	0%	0%
Associazione legittimata	80%	0%	0%	20%
Altro	30%	30%	0%	40%
Totale (n: 89)	57.7%	26.9%	1%	14.4%

Alcuni si sono dichiarati contrari a questo strumento, perché sarebbe reso superfluo dall'introduzione della procedura in due fasi. Ora, come s'è detto sopra (5.4), la procedura in due fasi riprende sostanzialmente l'attuale licenza preliminare ottenuta in procedura ordinaria (con pubblicazione), che ha gli effetti giuridici di una licenza edilizia, tranne che non conferisce la facoltà di iniziare i lavori. È cosa ben diversa dalla licenza edilizia preliminare informativa (senza pubblicazione), qui disciplinata sotto la denominazione di valutazione preventiva.

Per altri, sarebbe superflua, essendo possibile ricorrere a consulenti tecnici o giuridici privati. Inoltre, gli uffici tecnici comunali e i servizi cantonali già fornirebbero informazioni, se richiesti. A questo proposito, si nota che i consulenti privati – per quanto competenti ed esperti – non possono esprimere il parere delle autorità competenti, ma solo la propria personale opinione. In talune situazioni particolari, per l'istante è invece di grande interesse conoscere quale giudizio esprime sul suo progetto l'autorità che sarà chiamata a deciderlo. Nemmeno corrisponde al vero che le autorità fornirebbero sempre e comunque informazioni, se richiesti. Infatti, se è chiamata a esprimersi su problemi di una certa complessità, come ad esempio il corretto inserimento nel paesaggio (art. 104 cpv. 2 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011, LST, RL 701.100) del progettato edificio, o il riattamento di un rustico, l'autorità cantonale competente non entra nel merito di richieste presentate al di fuori di ogni procedura. Un minimo di forma procedurale, come quella proposta dalla revisione legislativa, è infatti necessaria per garantire un esame serio e completo, a tutela sia dell'autorità sia dell'istante stesso.

5.7 Piano di quartiere

Attualmente le norme relative al piano di quartiere (PQ) sono costituite dagli art. 54 e 55 LST. La definizione di PQ è contenuta nell'art. 54 cpv. 1 LST: si tratta di un progetto planovolumetrico inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica e urbanistica fissati dal piano regolatore. Oltre allo scopo di promuovere parti d'insediamento armoniose e funzionalmente ben organizzate, mediante una progettazione unitaria, esso persegue l'intento di incentivare lo spirito di collaborazione fra ente pubblico e iniziativa privata, nell'interesse della pianificazione del territorio. Non a caso negli altri Cantoni questo strumento è considerato un piano di utilizzazione di dettaglio, adottato dall'ente pubblico nell'ambito di una procedura pianificatoria con il coinvolgimento della popolazione anche quando la sua elaborazione avviene da parte di privati. Le norme citate disciplinano per il resto le sue componenti e diversi aspetti procedurali, rimandando alla procedura della domanda di costruzione secondo la legge edilizia.

Nell'ambito della consultazione sulle modifiche della LST contenute nel Messaggio governativo n. 7630 del 6 febbraio 2019, è stata proposta una modifica di queste norme,

allo scopo di migliorare la qualità di questo importante strumento urbanistico attraverso il rafforzamento del margine di apprezzamento dell'ente pubblico, con un intervento formale del Municipio e del Servizio cantonale competente per l'applicazione del principio dell'inserimento ordinato e armonioso (art. 104 cpv. 2 LST) già al momento dell'esame preliminare della domanda di costruzione. A questo stadio è ancora possibile una verifica approfondita del progetto, in particolare riguardo al raggiungimento dei requisiti qualitativi specificati dal piano regolatore, e fare delle proposte in merito.

E' infatti valutato negativamente il fatto che il coinvolgimento formale dell'ente pubblico oggi avvenga unicamente al momento in cui il PQ è già delineato, è stato pubblicato e occorre solo decidere del rilascio della licenza edilizia. A questo punto un intervento da parte del Comune – magari per migliorare l'impianto urbanistico o l'inserimento paesaggistico, la mobilità lenta, gli spazi verdi e i punti di aggregazione – diventa più difficilmente proponibile.

La consultazione ha accolto positivamente il proposito di migliorare la qualità dello strumento urbanistico; vista l'attinenza del tema con la legge edilizia, è stato però suggerito di trasferire le norme di PQ in quest'ultima legge. Inoltre, sono emersi dubbi sulla procedura, parsa più laboriosa rispetto a quella in vigore.

La proposta di disciplinamento degli aspetti procedurali del PQ nella legge edilizia è parsa condivisibile, soprattutto nel contesto della revisione totale della legge. Se da una parte risulta corretto avere nella LST le norme che regolano il vincolo da inserire a piano regolatore, con la definizione del PQ, i criteri qualitativi, i parametri edilizi minimi e massimi, appare invece più coerente che gli aspetti procedurali per l'adozione del PQ siano regolati nella legge edilizia: di principio il piano di quartiere segue infatti la procedura della licenza edilizia ordinaria. La proposta originaria presentata nel pacchetto di modifica della LST viene pertanto qui trasposta, all'art. 29 pLE. Rispetto ad oggi, l'art. 38 cpv. 1 pRLE precisa pure che la relazione tecnica dovrà anche definire le eventuali tappe di realizzazione e i vincoli che dovranno essere rispettati da ogni domanda di costruzione relativa al PQ (autorizzazione a costruire gli edifici e gli impianti (tappe) da esso previsti), in particolare riguardo all'espressione architettonica (forme, materiali costruttivi, colori, ecc.), sia per le costruzioni che per le opere di sistemazione esterna.

Non si condividono invece i dubbi sui tempi della procedura di PQ. Occorre avantutto ricordare che, trattandosi di uno strumento urbanistico specificatamente imposto dal piano regolatore per un determinato comparto sulla base di una giustificazione di interesse pubblico, non può essere paragonato a qualsiasi altra domanda di costruzione. Soprattutto, va notato che, rispetto a oggi, si stabilisce *formalmente* un termine (d'ordine) più lungo per svolgere l'esame di qualità del PQ: *nei fatti*, tuttavia, ciò permette all'autorità di interagire meglio con il privato, portando eventuali correttivi già prima della pubblicazione. Si evita così il rischio di sospendere la procedura (a causa di una richiesta atti) e di dover pubblicare il PQ una seconda volta (a seguito di eventuali modifiche). In un'ottica più ampia, un esame di qualità così tempestivo permette di ottimizzare al massimo i tempi di svolgimento della procedura.

5.8 Disciplinamento della fase di esecuzione dei lavori

a) La revisione propone di trattare il tema dell'avvio dei lavori, della loro esecuzione e del controllo finale, in maniera più organica e completa rispetto a oggi.

In particolare, è prevista una comunicazione di inizio lavori (con almeno 15 giorni di anticipo) mediante GIPE (cfr. art. 38 pLE); ciò permetterà di costituire una banca dati, completa e

aggiornata, dei cantieri attivi nel Cantone, a disposizione delle autorità, organizzazioni e servizi preposti alla sorveglianza del mercato del lavoro o dei cantieri (cfr. sopra, 5.1).

b) Per determinati interventi soggetti a domanda di costruzione secondo la procedura ordinaria (segnatamente per la costruzione, la ricostruzione, la trasformazione e l'ampliamento di edifici per l'abitazione, il lavoro, il commercio e l'immagazzinamento di merci e materiali, con i relativi impianti annessi; le canalizzazioni e impianti annessi, strade, ponti, in quanto non siano di secondaria importanza, nonché le opere di premunizione contro i pericoli naturali), il committente deve avvalersi di un direttore dei lavori a garanzia della corretta esecuzione delle opere, conformemente alla licenza edilizia e alle regole dell'arte e dell'eventuale coinvolgimento di uno specialista in geotecnica (cfr. art. 39 pLE). Si sottolinea che la direzione dei lavori – intesa ai sensi della legge edilizia – è finalizzata esclusivamente a garantire che le opere siano eseguite nel rispetto della licenza edilizia e delle regole dell'arte, come pure che sia assicurato (quando prescritto) il coinvolgimento del geotecnico. Si tratta quindi di prestazioni volte al controllo del cantiere. Non si tratta dunque della definizione di direzione dei lavori, funzione che ha dei compiti più estesi, e di principio di competenza di architetti e ingegneri. La direzione dei lavori, ai sensi della legge edilizia non comprende e quindi non si occupa delle altre prestazioni tipiche della direzione dei lavori definite compiutamente dai Regolamenti SIA e dalle regole dell'arte, segnatamente le prestazioni inerenti alla preparazione dei capitolati, alla gestione dei costi, alla richiesta e alla sorveglianza di esami dei materiali, all'ordinazione dei lavori a regia e la verifica dei relativi rapporti, al rilievo sistematico in cantiere, alla gestione delle modifiche di progetto e dei lavori che non possono più essere controllati a posteriori, alle richieste agli uffici preposti di effettuare controlli ufficiali e alla direzione dei lavori di garanzia.

A questo proposito, assume grande importanza la corretta definizione dei requisiti di formazione richiesti al direttore dei lavori. Sentite CAT e SSIC, e preso atto delle richieste formulate dall'Organizzazione svizzera dei direttori dei lavori (OSD), si ritiene giudizioso riconoscere quale direttore dei lavori (cfr. art. 47 pRLE):

- a) un architetto o un ingegnere, a seconda della natura dell'opera, oppure
- b) per le opere di impresario costruttore, un professionista titolare del diploma federale di impresario costruttore o un tecnico diplomato presso una scuola specializzata superiore di tecnica (SSS) in conduzione di lavori edili o in progettazione.

Per le esigenze stabilite dalla legge cantonale sull'esercizio delle professioni di ingegnere e di architetto del 24 marzo 2004 (LEPIA; RL 705.400) ai fini dell'esercizio delle professioni di ingegnere e di architetto e il rapporto con la legge federale sul mercato interno del 6 ottobre 1995 (LMI; RS 943.02) si veda il commento all'art. 13 pRLE (sotto, 7.3.1).

Si ritiene, inoltre, di riconoscere la qualifica di direttore dei lavori a chi – al momento dell'entrata in vigore del nuovo RLE – già svolge questa funzione da almeno cinque anni e dimostri una comprovata esperienza, oppure sia in possesso di un CAS direttore lavori in edilizia e genio civile.

L'adempimento di queste condizioni è valutato da una Commissione d'esame composta da rappresentanti dell'OTIA e della SSIC. Gli interessati dovranno fare richiesta di riconoscimento entro due anni dall'entrata in vigore del nuovo RLE (cfr. art. 71 cpv. 3-6 pRLE). Scaduto tale termine, non sarà più possibile richiederlo; la Commissione d'esame sarà conseguentemente sciolta. Al fine di garantire un'informazione chiara e trasparente per il pubblico, la Commissione d'esame tiene un elenco dei direttori dei lavori riconosciuti, con valenza dichiarativa.

In caso di sviluppi futuri sui percorsi formativi e su un eventuale riconoscimento delle qualifiche dei direttori dei lavori a livello federale (ad esempio da parte della Fondazione dei registri svizzeri dei professionisti nei rami dell'ingegneria, dell'architettura e dell'ambiente), il Consiglio di Stato potrà valutare un conseguente adattamento del regolamento della legge edilizia.

c) Il progetto di revisione propone una soluzione anche per un tema affine a quello della protezione dai pericoli naturali – materia disciplinata dalla recente legge sui territori interessati da pericoli naturali (LTPNat) – e finora mai affrontato a livello legislativo: quello dei pericoli causati da cantieri e costruzioni. Nell'ambito dei cantieri, la stabilità dei fronti di scavo può costituire un serio pericolo per le maestranze, i passanti, gli immobili e le infrastrutture adiacenti; quanto alle nuove costruzioni, sempre più spesso sono realizzate su terreni in pendio, con opere di contenimento, sostegno e ancoraggi: anche la stabilità di queste opere può costituire un importante pericolo per gli abitanti, i visitatori, i passanti, gli immobili e le infrastrutture adiacenti.

In casi specifici – definiti a priori dal Consiglio di Stato mediante il regolamento (cui si rimanda nel dettaglio; cfr. allegato 9 al pRLE) – in cui è dato un potenziale di pericolo particolarmente elevato, si propone che il direttore dei lavori debba essere affiancato da uno specialista in geotecnica, in modo da garantire l'adozione delle necessarie misure di sicurezza, orientandosi alle pertinenti norme SIA. Nel caso di opere permanenti di contenimento e rinforzo o rilevati, lo specialista allestisce una documentazione tecnica da trasmettere al Municipio, che ne prende atto – senza essere chiamato a verificarla – e ne dispone la menzione a registro fondiario, in modo che possa essere nota anche ai vicini e agli eventuali futuri proprietari della costruzione (cfr. art. 40 pLE).

d) Al termine dei lavori il committente e il direttore dei lavori certificano per iscritto (e mediante GIPE) al Municipio che l'opera è stata eseguita conformemente alla licenza edilizia e ai suoi oneri e condizioni; il Municipio svolge poi tempestivamente il controllo finale dell'opera; può attuare controlli a campione, ma deve in ogni caso verificare almeno le distanze, le altezze, la destinazione dei locali ai fini del computo dell'indice di sfruttamento, l'impianto di riscaldamento, la sistemazione esterna, i posteggi, gli allacciamenti alle canalizzazioni e l'infiltrazione (superficiale e profonda) delle acque nel suolo e i materiali utilizzati; delle acque nel suolo; compiuto il controllo finale, il Municipio autorizza l'utilizzazione delle costruzioni (cfr. art. 42 seg. pLE).

e) Queste proposte sono state sostanzialmente condivise in sede di consultazione, e segnatamente:

- l'introduzione della figura del direttore dei lavori dal 73,1% dei partecipanti;

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	74.1%	4.9%	6.2%	14.8%
Partito politico	80%	0%	0%	20%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	60%	0%	20%	20%
Altro	60%	0%	0%	40%
Totale (n: 86)	73.1%	3.8%	5.8%	17.3%

- l'introduzione della figura del geotecnico dal 52,9% dei partecipanti;

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	53.1%	21%	9.9%	16%
Partito politico	100%	0%	0%	0%
Associazione del settore	66.7%	0%	33.3%	0%
Associazione legittimata	20%	0%	60%	20%
Altro	40%	20%	0%	40%
Totale (n: 86)	52.9%	18.3%	11.5%	17.3%

- la certificazione della conformità delle opere con la licenza da parte del committente e del direttore dei lavori, dal 62,5% dei partecipanti;

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	64.2%	3.7%	0%	32.1%
Partito politico	60%	0%	20%	20%
Associazione del settore	66.7%	0%	0%	33.3%
Associazione legittimata	80%	0%	0%	20%
Altro	40%	10%	0%	50%
Totale (n: 70)	62.5%	3.8%	1%	32.7%

- lo svolgimento del controllo finale dell'opera da parte del Municipio, con elementi da verificare sempre e (inoltre) controlli a campione, dal 59,6% dei partecipanti.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	63%	4.9%	1.2%	30.9%
Partito politico	80%	0%	0%	20%
Associazione del settore	66.7%	0%	0%	33.3%
Associazione legittimata	60%	0%	0%	40%
Altro	20%	20%	0%	60%
Totale (n: 69)	59.6%	5.8%	1%	33.7%

5.9 Nuovo disciplinamento della Polizia edilizia

a) Il tema della Polizia edilizia è oggetto di una trattazione organica e completa nel contesto della revisione, in cui sono chiaramente definiti e considerati i compiti di sorveglianza del Municipio e i diritti dei terzi che hanno qualità di parte. Dal profilo procedurale, sono adeguatamente disciplinati l'accertamento della fattispecie, le eventuali misure provvisoriale e, infine, le misure di ripristino della legalità.

Per snellire le procedure e ridurre globalmente i carichi e i flussi di lavoro anche in questo ambito, diversamente da quanto oggi avviene, si esclude la possibilità di impugnare una richiesta di domanda di costruzione a posteriori e si richiede che l'eventuale decisione di ripristino o di sanzione pecuniaria sia contestuale a quella di diniego della licenza edilizia (e non successiva alla sua crescita in giudicato). Ciò consente di evitare una successione di procedure ricorsuali contro, nell'ordine: la richiesta di presentare una domanda di

costruzione a posteriori, la decisione di diniego della licenza edilizia e la conseguente decisione di ripristino.

b) aa) La consultazione ha condiviso la proposta di disciplinamento del progetto di revisione, che ha ripreso la giurisprudenza attuale, colmato le lacune e regolato compiutamente le competenze del Municipio, le misure di accertamento, provvisori, e di ripristino, come pure la sanzione pecuniaria.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	72.8%	11.1%	3.7%	12.3%
Partito politico	100%	0%	0%	0%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	60%	0%	20%	20%
Altro	70%	0%	0%	30%
Totale (n: 90)	74%	8.7%	3.8%	13.5%

bb) Pure condivisa, in particolare dai Comuni, la proposta di non dar luogo a una decisione impugnabile (e aprire una via di ricorso) a fronte della richiesta di presentare una domanda di costruzione a posteriori. Se il proprietario ritiene di non doverla presentare, non dà seguito alla richiesta, fermo restando che il Municipio potrà avviare esso stesso la procedura di domanda di costruzione a posteriori, sulla base degli elementi in suo possesso.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	71.6%	3.7%	2.5%	22.2%
Partito politico	20%	80%	0%	0%
Associazione del settore	33.3%	0%	33.3%	33.3%
Associazione legittimata	20%	40%	20%	20%
Altro	60%	10%	0%	30%
Totale (n: 81)	64.4%	9.6%	3.8%	22.1%

cc) Nei casi in cui sia rigettata una domanda di costruzione a posteriori, il progetto di revisione propone anche che, nella medesima decisione, siano anche stabilite le conseguenze del diniego in ordine al ristabilimento del diritto, e meglio l'eventuale ripristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria. Anche questa proposta è condivisa.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	59.3%	16%	2.5%	22.2%
Partito politico	60%	40%	0%	0%
Associazione del settore	66.7%	0%	0%	33.3%
Associazione legittimata	60%	0%	20%	20%
Altro	60%	10%	0%	30%
Totale (n: 81)	59.6%	15.4%	2.9%	22.1%

Alcuni partecipanti alla consultazione hanno espresso parere negativo, ritenendo che l'obbligo di esprimersi sul ripristino contestualmente alla decisione sulla domanda di costruzione in sanatoria precludesse al Municipio la possibilità di infliggere la sanzione pecuniaria. Come s'è detto, non è così.

Per altri, invece, la diversa natura delle due procedure (di domanda di costruzione a posteriori e rispettivamente di ristabilimento del diritto) escluderebbe una loro congiunzione in un unico atto. Al contrario, si tratta di una soluzione praticabile, attuata in altri Cantoni (ad esempio Berna), che permette di ridurre le fasi procedurali e di ricorso, a beneficio di azioni più celeri e, quindi, di una maggiore certezza del diritto.

c) La revisione propone inoltre di introdurre, in zona edificabile, un termine di prescrizione di 10 anni dall'esecuzione dell'opera per ordinare il ripristino (salvo importanti interessi pubblici) o la sanzione pecuniaria. L'introduzione del citato termine ha lo scopo di evitare procedure inutili, per abusi edilizi che non coinvolgono importanti interessi pubblici e per i quali né l'autorità né i vicini hanno ritenuto di dover intervenire durante 10 anni.

La proposta è condivisa dalla maggioranza dei partecipanti alla consultazione. Giustamente è stato però fatto notare che il termine di prescrizione non deve decorrere durante le procedure di accertamento, domanda di costruzione a posteriori e ripristino (o sanzione pecuniaria). Il progetto è stato corretto in tal senso.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	58%	16%	3.7%	22.2%
Partito politico	60%	40%	0%	0%
Associazione del settore	33.3%	0%	33.3%	33.3%
Associazione legittimata	0%	20%	60%	20%
Altro	40%	0%	10%	50%
Totale (n: 79)	52.9%	15.4%	7.7%	24%

5.10 Norme edilizie generali

a) Come precisato, il capitolo sulle norme edilizie generali dell'attuale LE 1991 risale in gran parte alla LE 1973. Esso è stato rivisto criticamente, eliminando diverse norme manifestamente desuete (come ad esempio quelle su camini e fumaioli, sulle stalle e case d'abitazione; art. 32 seg. LE 1991) o inutili perché concernenti aspetti già disciplinati da altri atti normativi (come quelle sulle costruzioni a confine con le strade pubbliche o il deposito di materiale di scavo; art. 26, 34 LE 1991).

Altre norme esistenti sono state oggetto di aggiornamento (ad esempio quelle sulla sicurezza delle costruzioni, art. 24 LE 1991) e integrate da alcune disposizioni, di cui si dirà nel commento di dettaglio.

b) La norma sulle misure a favore dei disabili (art. 30 LE 1991) è stata ripresa e sviluppata dall'art. 58 pLE con la dovuta attenzione per i bisogni delle persone con disabilità. Si rimanda al commento di dettaglio.

c) Per il tema dei posteggi privati per automobili e dell'eventuale contributo sostitutivo, si propongono delle norme (gli art. 59 e 60 pLE) volte a ordinare e rendere comprensibile una materia oggi suddivisa fra LST e piani regolatori, come pure a recepire nozioni attualmente presenti solo a livello di giurisprudenza, senza introdurre novità di merito. Anche qui si rimanda al commento di dettaglio.

Una novità è invece costituita dalla richiesta di una dotazione minima in posteggi privati per le biciclette, nel caso della costruzione o della trasformazione sostanziale di edifici abitativi con più di quattro appartamenti, stabili per la produzione di beni (industriali e artigianali) e per servizi (amministrativi e terziari), stabili del settore alberghiero e della ristorazione, sportivi, culturali, commerciali e per il tempo libero, edifici pubblici e scuole (art. 59 cpv. 3 e 4 pLE e art. 57 pRLE). Questo, con l'eccezione dei comprensori dove l'impiego della bicicletta è meno agevole, ad esempio a causa della morfologia del territorio o dell'ubicazione sfavorevole rispetto al bacino d'utenza (cfr. art. 57 cpv. 3 lett. b pRLE).

Nell'ambito della consultazione, le norme sui posteggi privati sono state avallate dal 48% ca. dei partecipanti alla consultazione.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	54.3%	13.6%	3.7%	28.4%
Partito politico	20%	40%	0%	40%
Associazione del settore	33.3%	33.3%	0%	33.3%
Associazione legittimata	20%	20%	40%	20%
Altro	30%	20%	10%	40%
Totale (n: 73)	48.1%	16.3%	5.8%	29.8%

Per contro, la maggioranza si è espressa negativamente sull'obbligo di formare posteggi privati per le biciclette, adducendo in particolare che il tema dovrebbe essere affrontato nei piani regolatori.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	17.3%	56.8%	1.2%	24.7%
Partito politico	40%	40%	0%	20%
Associazione del settore	0%	66.7%	0%	33.3%
Associazione legittimata	80%	20%	0%	0%
Altro	20%	50%	0%	30%
Totale (n: 79)	21.2%	53.8%	1%	24%

Lo scrivente Consiglio ritiene nondimeno che la promozione di forme di mobilità individuale più sostenibile debba necessariamente passare anche attraverso la disponibilità di sufficienti posteggi per biciclette, sia nelle case di abitazione, sia sul posto di lavoro sia nei luoghi d'aggregazione. L'esigenza di allestire dei posteggi privati per biciclette non va pertanto accantonata.

Si ritiene quindi di enunciare un obbligo in tal senso con la legge edilizia, immediatamente applicabile alle nuove costruzioni (oltre che per riattamenti, ristrutturazioni o trasformazioni sostanziali), riservando tuttavia ai Comuni la possibilità di modulare, con i loro piani regolatori, il disciplinamento dei posteggi privati per biciclette per tener conto della concreta situazione territoriale, urbanistica e morfologica, come pure delle specificità dei loro comparti insediativi, senza essere vincolati dal regime stabilito dalla legge edilizia. Si tratta, in altre parole, della facoltà di adottare norme autonome – per quanto soggette all'esame del Consiglio di Stato quale autorità d'approvazione dei piani regolatori (cfr. art. 29 LST) – adeguate dal profilo dell'interesse pubblico enunciato dalla legge edilizia (la promozione della bicicletta quale mezzo di trasporto sostenibile) e giustificate dalle specificità locali.

A queste condizioni, è ragionevole riconoscere l'applicazione della normativa specifica stabilita dal piano regolatore in luogo di quella, più generale, della legge edilizia.

d) Per l'art. 27 LE 1991, i proprietari di stabili di abitazione con più di cinque appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago (cpv. 1); questo principio è correlato all'obbligo di corrispondere al Comune un adeguato tributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche, per il caso in cui la formazione di un'area di svago privata fosse oggettivamente impossibile (cpv. 3).

Considerato che la norma vigente risulta nella prassi sostanzialmente inapplicata – anche per la mancanza delle direttive previste dall'art. 27 cpv. 4 LE 1991, mai emanate –, e che la formazione di adeguate aree di svago concorre in maniera molto importante alla qualità di vita negli abitati, il progetto in consultazione ha proposto (agli art. 59 e 60 pLE-consultazione) un aggiornamento dell'attuale disposizione, assoggettando nuovi edifici abitativi con più di quattro appartamenti all'obbligo di allestire una superficie di svago pari ad almeno il 15% della superficie utile lorda (dato, quest'ultimo, ripreso dall'art. 12 cpv. 2 dell'abrogato regolamento della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 29 gennaio 1990, RLALPT, che disciplinava appunto questo aspetto).

Nel contesto della consultazione, la proposta ha ottenuto un riscontro positivo.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	40.7%	24.7%	2.5%	32.1%
Partito politico	40%	20%	20%	20%
Associazione del settore	33.3%	33.3%	0%	33.3%
Associazione legittimata	80%	0%	0%	20%
Altro	20%	50%	0%	30%
Totale (n: 72)	40.4%	26%	2.9%	30.8%

Diversi partecipanti alla consultazione hanno tuttavia contestato il parametro del 15% della superficie utile lorda, ritenuto assolutamente eccessivo. E' stato pure richiesto di lasciare ai Comuni il compito di occuparsi del tema mediante il piano regolatore.

La proposta normativa è stata quindi oggetto di rivalutazione da parte dei servizi del Dipartimento del territorio. E' stato così riconosciuto che, effettivamente, il parametro del 15% della superficie utile lorda è molto elevato e può condurre a risultati inadeguati ed eccessivi – specie in zone con parametri edificatori molto elevati –, poiché riferito alla somma della superficie abitabile per piano, e non alla superficie del fondo.

La norma (art. 61 cpv. 1 pLE) è stata così riformulata, assumendo come parametro il 10% della superficie edificabile del fondo (e non della superficie utile lorda). La legge edilizia stabilisce pertanto delle esigenze minime alla formazione di aree di svago, immediatamente applicabili alle nuove costruzioni (oltre che per ristrutturazioni o trasformazioni sostanziali) di edifici abitativi con almeno quattro appartamenti.

Il capoverso 3 lascia ai Comuni la facoltà, con i piani regolatori, di quantificare diversamente (con parametri qualitativi o quantitativi diversi) la superficie da destinare ad area di svago. La norma consente sempre di richiedere superfici maggiori rispetto a quelle stabilite dalla legge edilizia. Per contro, una quantificazione riduttiva rispetto a quella definita dall'art. 61

cpv. 1 pLE (10% della superficie edificabile del fondo) deve essere giustificata da specificità locali. Così, ad esempio, nei comparti in cui il piano regolatore prescrive un'edificazione particolarmente intensiva, è possibile immaginare una norma comunale meno esigente rispetto a quella cantonale (o addirittura, nel caso estremo, la rinuncia a imporre la realizzazione di aree di svago da parte dei privati), se nelle vicinanze vi sono comunque sufficienti aree di carattere pubblico. Sono anche immaginabili prescrizioni volte a favorire la formazione di aree di svago in comune fra più proprietari. Analogamente al caso dei posteggi privati per biciclette (sopra, c), è quindi data la facoltà di adottare norme autonome adeguate dal profilo dell'interesse pubblico enunciato dalla legge edilizia (la formazione di adeguate aree di svago) e giustificate dalle specificità locali. Dopo la verifica e l'approvazione del Consiglio di Stato (cfr. art. 29 LST), tali norme speciali verrebbero applicate in luogo di quella, più generale, della legge edilizia.

L'art. 76 cpv. 3 pLE introduce una norma transitoria volta a conservare la validità di disposizioni comunali relative alle aree di svago, nella misura in cui richiedono una superficie maggiore rispetto a quella dell'art. 61 cpv. 1 pLE. E' il caso di diversi Comuni che impongono aree di svago pari ad almeno il 15% (o il 20%) della superficie utile lorda (mentre altri Comuni propongono il medesimo parametro, ma con riferimento alla sola SUL con destinazione abitativa).

5.11 Parametri edificatori

Le disposizioni di questo capitolo – risalenti alla LE 1973 – riguardano i parametri edificatori (indici urbanistici, distanze e altezze), che svolgono un ruolo fondamentale per la gestione del territorio. Queste norme sono state riviste in modo critico, giungendo a una loro sostanziale conferma, perché ritenute tuttora valide. Si è comunque operato un importante aggiornamento ai fini di una maggiore chiarezza testuale, che integrasse le precisazioni più importanti sviluppate sin qui dalla giurisprudenza. Sono state altresì proposte modifiche puntuali alla disciplina.

5.11.1 Indici

a) L'attuale LE 1991 disciplina due soli indici urbanistici: l'indice di occupazione e l'indice di sfruttamento. Nella prassi i piani regolatori vi hanno affiancato l'indice di edificabilità e sovente delle norme che consentono il mantenimento sui fondi di opportune superfici verdi. Con questa revisione legislativa si confermano gli indici di occupazione e di sfruttamento, si disciplina l'indice di edificabilità – completando così gli indici che esprimono una gestione territoriale prevalentemente quantitativa – e si propone che ad essi venga affiancato un nuovo indice di area verde, di carattere prevalentemente qualitativo.

L'indice di *occupazione* (rapporto tra la superficie edificata e la superficie edificabile del fondo) consente di gestire quantitativamente l'equilibrio tra l'occupazione al suolo e le aree libere. La sua applicazione non influisce unicamente sul singolo fondo, ma sull'intero comparto insediativo di appartenenza, gestendo il rapporto tra vuoti e pieni.

Si tratta di uno strumento indispensabile per mantenere libera da costruzioni una porzione dei terreni edificabili; associato agli altri parametri edificatori (distanze e altezze) favorisce la salvaguardia della salubrità e della vivibilità dei luoghi (soleggiamento, areazione, rumore, eccetera).

L'indice di *sfruttamento* (rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile del fondo) e l'indice di *edificabilità* (rapporto tra il volume fuori terra della

costruzione e la superficie edificabile del fondo) – da affiancare all'indice di occupazione – definiscono il potenziale edificatorio e di conseguenza il controllo della densità insediativa. Questi indici vengono impiegati alternativamente, secondo le destinazioni d'uso delle singole zone di utilizzazione; l'uso combinato dei due indici entra in considerazione solo in casi particolari.

L'indice di *sfruttamento* si applica dove il controllo delle superfici è necessario per gestire le potenzialità edificatorie e la tipologia dell'insediamento, quindi di principio nelle zone abitative e in quelle destinate al lavoro con contenuti in cui è appunto rilevante l'uso di superfici, piuttosto che di volumi (ad esempio attività amministrative, commerciali e, in generale, attività del terziario). La pianificazione territoriale conosce altri indici analoghi a quello di sfruttamento, come ad esempio l'indice delle superfici di piano (rapporto tra la somma delle superfici di ogni piano – escluse solo quelle la cui altezza in luce è inferiore alla misura minima prescritta dalla legge – e la superficie edificabile del fondo). Rispetto a quest'ultimo parametro, l'indice di sfruttamento si distingue per il fatto di escludere dal suo calcolo le superfici non utilizzate o utilizzabili per l'abitazione o per il lavoro; ciò consente la costruzione di edifici ben dotati di spazi e vani di servizio (cantine, solai, locali tecnici, lavanderie, autorimesse, eccetera) e adeguati alle esigenze di chi vi abita o lavora. Diversamente, se anche queste superfici dovessero essere considerate nel calcolo dell'indice, si presenterebbe il rischio di un approccio speculativo alla costruzione, per cui l'intera superficie realizzabile (in base all'indice) verrebbe sfruttata per l'abitazione o per il lavoro, a scapito della formazione dei locali di servizio che concorrono alla qualità delle costruzioni e, in ultima analisi, alla qualità di vita delle persone. Per questa ragione si è quindi ritenuto di confermare il parametro edificatorio dell'indice di sfruttamento, peraltro comune ai piani regolatori di tutto il Cantone e ben noto e praticato da professionisti e autorità.

L'indice di *edificabilità* è invece utilizzato per il controllo degli ingombri tridimensionali, laddove il fattore determinante – per la particolare destinazione della costruzione – non è costituito dalla presenza di superfici, ma (anche e soprattutto) dalla disponibilità di volumi. Questo indice viene dunque impiegato nel disciplinamento delle zone per il lavoro con contenuti che richiedono ampi volumi (attività industriali, artigianali) e nel contesto di edifici pubblici di grandi dimensioni (impianti sportivi, musei, eccetera).

L'indice di *area verde* (rapporto tra la superficie verde e la superficie edificabile del fondo) favorisce la gestione qualitativa e la valorizzazione della parte del fondo che, in base all'indice di occupazione, deve restare libera da costruzioni. Questo indice contribuisce alla qualità del paesaggio costruito, alla biodiversità (dalla scala particellare alla scala comunale), alla dispersione superficiale delle acque e a garantire migliori condizioni di salubrità e vivibilità.

b) Le verifiche sull'attualità e sulla pertinenza dei parametri edificatori, e in particolare degli indici, hanno indotto a riflettere anche sull'adeguatezza dei relativi disposti della LST e del suo regolamento di applicazione (RLst).

Si è notato che la LST è silente sui parametri edificatori, sebbene questi ultimi siano indispensabili per la gestione del territorio. La LST si limita a indicare che il regolamento edilizio (componente del piano regolatore in cui questi parametri devono concretamente essere disciplinati) comprende le norme di diritto comunale in materia edilizia, in particolare quelle relative al piano delle zone e al piano dell'urbanizzazione. Una succinta indicazione si trova solo a livello di regolamento (art. 30 cpv. 1 cifra 2 RLst).

Nell'ambito del presente progetto di revisione legislativa, si intende quindi completare anche l'art. 23 LST, nel senso che il regolamento edilizio:

- precisa la destinazione delle zone, tenuto conto delle definizioni stabilite dal Consiglio di Stato (art. 20 cpv. 3 LST, art. 27 RLst);
- stabilisce per le zone i parametri edificatori, e meglio: gli indici (indice di occupazione, indice di sfruttamento, indice di edificabilità, indice di area verde), le distanze (stabilite in funzione del volume delle costruzioni) e le altezze.

Mediante una modifica al regolamento (art. 30a RLst), si propone poi di precisare che le zone edificabili sono di principio disciplinate da:

- indice di occupazione;
- indice di sfruttamento (per le zone per l'abitazione e in quelle per il lavoro con contenuti che richiedono l'uso di superfici) o indice di edificabilità (zone per il lavoro, per il tempo libero o per scopi pubblici, con contenuti che richiedono ampi volumi);
- indice di area verde.

Si potrà prescindere dall'impiego degli indici per le zone non edificabili, come pure in altri contesti giustificati, quali i nuclei storici (dove la salvaguardia del patrimonio meritevole di conservazione e le caratteristiche fondiari e degli spazi liberi impongono una differente regolamentazione), e i comparti in cui le peculiarità dei luoghi e gli obiettivi urbanistici richiedono l'elaborazione di piani particolareggiati.

Questo completamento della LST e del suo regolamento permette di:

- mantenere e consolidare i parametri edificatori comuni ai piani regolatori ticinesi;
- garantire un approccio unitario da parte degli stessi pianificatori;
- disporre di una banca dati informatizzata dei piani regolatori a livello cantonale, in cui è agevole svolgere operazioni di interrogazione, estrapolazione e confronto di dati territoriali;
- quantificare in un ambito regionale e cantonale le dimensioni complessive delle superfici insediative e della loro contenibilità, conformemente alle esigenze di diritto federale (art. 8a LPT);
- introdurre anche nel nostro Cantone il catasto delle restrizioni di diritto pubblico previsto dalla legge federale sulla geoinformazione del 5 ottobre 2007 e dall'ordinanza sul catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà del 2 settembre 2009 (OCRDP; RS 510.622.4).

c) Le norme sugli indici sono state sostanzialmente condivise in sede di consultazione, e meglio:

- per l'introduzione in legge dell'indice di edificabilità e la sua definizione

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	55.6%	13.6%	2.5%	28.4%
Partito politico	60%	0%	20%	20%
Associazione del settore	66.7%	0%	0%	33.3%
Associazione legittimata	80%	0%	20%	0%
Altro	30%	0%	0%	70%
Totale (n: 72)	54.8%	10.6%	3.8%	30.8%

- per l'introduzione in legge dell'indice di area verde e la sua definizione.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	55.6%	11.1%	3.7%	29.6%
Partito politico	60%	20%	0%	20%
Associazione del settore	66.7%	0%	0%	33.3%
Associazione legittimata	80%	0%	20%	0%
Altro	20%	10%	0%	70%
Totale (n: 71)	53.8%	10.6%	3.8%	31.7%

5.11.2 Distanze e altezze

a) Riguardo alle modalità di misurazione delle distanze, il progetto di revisione legislativa propone un aggiornamento dell'attuale art. 39 LE 1991, senza modifiche sostanziali; è in ogni caso chiarita la nozione di distanza fra edifici, attualmente definita in modo insoddisfacente.

La proposta è stata condivisa dalla consultazione.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	61.7%	2.5%	2.5%	33.3%
Partito politico	60%	20%	0%	20%
Associazione del settore	66.7%	0%	0%	33.3%
Associazione legittimata	40%	20%	20%	20%
Altro	30%	0%	0%	70%
Totale (n: 67)	57.7%	3.8%	2.9%	35.6%

b) Per la misurazione dell'altezza delle costruzioni è attualmente imprescindibile una buona conoscenza della giurisprudenza in materia; il semplice testo normativo (art. 40, 41 LE 1991 e art. 43 RLE 1992) è ampiamente insufficiente a comprendere – e quindi ad applicare correttamente – le modalità di misurazione delle altezze nei vari casi riscontrabili nella prassi. Con la revisione normativa, il tema è esposto in maniera chiara, completa e coerente, riprendendo in buona sostanza i principi (legali e giurisprudenziali) già oggi in vigore.

A livello contenutistico si propongono unicamente tre innovazioni. La prima riguarda la possibilità di realizzare – senza conteggio sull'altezza – parti di costruzione che sporgono dai tetti piani fino a 3,00 m, contenute nell'ingombro teorico di un tetto a quattro falde della pendenza di 30°.

Si tratta di una concessione che può favorire la formazione di attici o di strutture che consentono l'utilizzo della superficie del tetto, senza per questo causare un ingombro (e di conseguenza eventuali ripercussioni per il paesaggio e i vicini) diverso da quello comportato da una copertura con un tetto a quattro falde. Dal profilo urbanistico, l'utilizzo delle volumetrie dei tetti favorisce la densità degli insediamenti e la formazione di spazi liberi.

Alcuni partecipanti alla consultazione hanno espresso il timore che questa facoltà possa favorire la realizzazione di edifici esteticamente discutibili. Al contrario, si ritiene che la possibilità di inserire dei corpi nella sagoma (teorica) di un tetto a quattro falde (con pendenza 30°) consenta di sviluppare progetti di qualità per il tetto (la cosiddetta quinta facciata), come pure di formare elementi che concludono architettonicamente l'edificio.

La proposta è in ogni caso condivisa dalla consultazione; si preciserà tuttavia che le norme sulla misurazione delle altezze dell'art. 71 pLE si applicheranno, salvo diversa disposizione di piano regolatore (cpv. 7).

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	54.3%	17.3%	1.2%	27.2%
Partito politico	60%	40%	0%	0%
Associazione del settore	33.3%	33.3%	0%	33.3%
Associazione legittimata	60%	20%	20%	0%
Altro	30%	10%	0%	60%
Totale (n: 75)	51.9%	18.3%	1.9%	27.9%

c) La seconda modifica dell'attuale regime, muove dalla preoccupazione per l'impatto negativo sul paesaggio dovuto alla formazione di terrapieni, con l'innalzamento artificioso del terreno naturale, anche laddove questo è sostanzialmente pianeggiante. Si intende quindi mantenere la facoltà di realizzare terrapieni (alti fino a 1,50 m dal terreno naturale e a una distanza di 3 m dal piede della facciata) non computabili sull'altezza della costruzione, solo per costruzioni su terreni con pendenza superiore al 20%. Per il resto, verrebbero ammesse modeste sistemazioni per raccordare il terreno alle quote dei fondi adiacenti o per eliminare irregolarità evidenti.

A livello di consultazione, la proposta è condivisa.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	49.4%	19.8%	0%	30.9%
Partito politico	60%	20%	0%	20%
Associazione del settore	33.3%	0%	33.3%	33.3%
Associazione legittimata	40%	20%	40%	0%
Altro	20%	20%	0%	60%
Totale (n: 71)	46.2%	19.2%	2.9%	31.7%

d) Infine, si ritiene l'attuale art. 40 cpv. 2 LE 1991, che consente la formazione di costruzioni a gradoni (in difetto di prescrizioni specifiche dei piani regolatori), assolutamente inadeguato a gestirne l'impatto paesaggistico. Si propone pertanto di ammettere la loro realizzazione solo se il piano regolatore lo prevede e se esso stabilisce – con riguardo alla concreta situazione dei luoghi, e segnatamente alla pendenza del pendio – le prescrizioni necessarie a garantire un armonioso inserimento nel paesaggio.

Pure questa proposta è stata condivisa in sede di consultazione.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	53.1%	7.4%	4.9%	34.6%
Partito politico	60%	20%	0%	20%
Associazione del settore	33.3%	0%	33.3%	33.3%
Associazione legittimata	40%	20%	20%	20%
Altro	20%	10%	0%	70%
Totale (n: 66)	49%	8.7%	5.8%	36.5%

6. PROGETTO DI LEGGE E PROPOSTA DI REGOLAMENTO

Al fine di garantire un quadro complessivo e trasparente della proposta di revisione, la tabella che segue riporta il testo della nuova legge, accostato al progetto di regolamento. Si evidenzia che quest'ultimo, con i suoi allegati, è ancora oggetto di una verifica di dettaglio, e potrà conseguentemente subire modifiche.

Disegno di Legge edilizia (LE)

Capitolo Disposizioni generali

primo

Art. 1 Scopo e campo d'applicazione

¹La presente legge persegue:

- a) l'attuazione dello sviluppo territoriale disposto con effetto vincolante per ognuno dal Cantone e dai Comuni;
- b) l'attuazione del diritto pubblico, in particolare in materia di protezione dell'ambiente, della natura e del paesaggio, nell'ambito delle procedure di licenza edilizia;
- c) l'ordine e la sicurezza delle costruzioni.

²Essa si applica a tutte le attività d'incidenza territoriale non disciplinate esaustivamente da altre leggi, indipendentemente dal loro assoggettamento all'obbligo di licenza edilizia.

Disegno di Regolamento della legge edilizia (RLE)

Capitolo Disposizioni generali

primo

Art. 1 Campo d'applicazione e diritto applicabile (art. 1 LE)

¹Il presente regolamento disciplina nel dettaglio l'applicazione della legge edilizia del ... (LE).

²La LE non si applica alle costruzioni, la cui approvazione è disciplinata nel dettaglio da altre leggi, come:

- la legge federale sull'esercito e sull'amministrazione militare,
- la legge federale sulle strade nazionali,
- la legge federale sulle ferrovie,
- la legge federale sulla navigazione interna,
- la legge federale sulla navigazione aerea,
- la legge sulle strade,
- la legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni.

³Nella misura in cui non si dispone altrimenti, è applicabile la legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm).

⁴Nel caso in cui un'attività d'incidenza territoriale richiede altre autorizzazioni, oltre alla licenza edilizia, è applicabile la legge sul coordinamento delle procedure del 10 ottobre 2005 (Lcoord).

Art. 2 Competenze

¹Il Dipartimento del territorio (di seguito Dipartimento) esercita i compiti che gli sono attribuiti dalla legge e dal presente regolamento, in particolare la sostituzione nelle competenze comunali, quale autorità di vigilanza in materia edilizia (art. 54 cpv. 2 lett. b LE).

²I Servizi generali (di seguito SG):

- a) emanano l'avviso cantonale (art. 16 LE) per le domande di costruzione:
 - fuori zona edificabile,
 - in zona edificabile, se la domanda di costruzione implica una ponderazione d'interessi;
- b) svolgono per il Dipartimento la vigilanza in materia edilizia (art. 54 cpv. 2 lett. b LE).

³L'Ufficio delle domande di costruzione (di seguito UDC) svolge i compiti che il presente regolamento

gli assegna, e in particolare:

- a) gestisce la procedura ordinaria di domanda di costruzione;
- b) nell'ambito della la procedura ordinaria di domanda di costruzione, richiede i preavvisi ai servizi cantonali interessati e stabilisce le scadenze da rispettare;
- c) risolve, dopo ponderazione e verifica della pratica da parte del servizio cantonale interessato, possibili contraddizioni che si dovessero riscontrare in tale ambito;
- d) non tiene in considerazione eventuali preavvisi sprovvisti di una sufficiente base legale;
- e) proroga il termine per l'avviso cantonale (art. 16 cpv. 4 LE);
- f) sottopone la proposta di avviso cantonale fuori zona edificabile ai SG;
- g) nel caso fossero disattesi i presupposti degli art. 24 segg. LPT, sottopone ai SG la proposta di opposizione senza valutare oltre la domanda di costruzione;
- h) emana l'avviso cantonale (art. 16 LE) per le domande di costruzione in zona edificabile;
- i) decide la procedura da osservare (art. 25 cpv. 2 LE);
- j) interviene quale autorità di vigilanza giusta l'art. 54 cpv. 2 lett. a e c LE;
- k) rappresenta lo Stato nelle vertenze relative a procedure ordinarie di domanda di costruzione e nell'ambito della polizia edilizia.

⁴Il Municipio:

- a) esercita i compiti che gli assegna la legge e che il presente regolamento dettaglia;
- b) applica inoltre le disposizioni nelle materie che gli sono delegate dall'allegato 1 o dal Dipartimento, su sua richiesta (art. 8).

Art. 3 Definizioni

- a) Licenza edilizia: atto amministrativo col quale l'autorità accerta che nessun impedimento di diritto pubblico si oppone all'esecuzione dei lavori previsti o all'uso indicato di una costruzione;
- b) Costruzioni: edifici o impianti;
- c) Edifici: costruzioni inserite nel terreno che presentano una copertura fissa e, di regola, ulteriori chiusure per la protezione di persone, animali o beni; vi sono equiparati oggetti mobili, utilizzati nel medesimo luogo per un periodo non irrilevante o per periodi ricorrenti;
- d) Impianti: interventi e utilizzazioni che modificano il terreno o l'ambiente circostante;
- e) Costruzioni accessorie: costruzioni prive di funzioni autonome e indipendenti, che non servono all'abitazione e al lavoro, poste al servizio di un edificio principale e ragionevolmente commisurate alle sue esigenze;
- f) Costruzioni interrato: costruzioni che non emergono dal terreno sistemato o che emergono da esso al massimo su un solo lato, in corrispondenza dell'accesso;

- g) Corpi tecnici: elementi costruttivi o impianti che sporgono oltre il tetto (per es. vani per scale d'accesso al tetto, uscite di sicurezza, torrette degli ascensori e degli impianti di raffreddamento, comignoli, ecc.);
- h) Lunghezza dell'edificio: lato maggiore del rettangolo di minore superficie che comprende la proiezione delle basi delle facciate sul piano orizzontale; non si considerano le parti sporgenti di poco conto (art. 65);
- i) Nuova costruzione: esecuzione di una costruzione nuova o sostituzione di una demolita o distrutta;
- j) Manutenzione ordinaria: lavori periodicamente necessari al fine di mantenere in efficienza la costruzione e prevenirne il deperimento, senza interventi sulla struttura o sulla sua sostanza;
- k) Ampliamento: aumento della volumetria di una costruzione esistente;
- l) Cambiamento di destinazione: modifica dell'utilizzazione di un edificio o di un impianto esistente, atta a produrre ripercussioni diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni, come le modifiche dell'utilizzazione che comportano l'applicazione di norme edilizie diverse da quelle applicabili all'uso preesistente, le modifiche che determinano un'intensificazione o comunque un'alterazione apprezzabile delle ripercussioni ambientali, oppure le modifiche dell'utilizzazione che incidono in misura non trascurabile sull'identità della costruzione dal profilo qualitativo;
- m) Trasformazione non sostanziale (o parziale): modifica delle volumetrie, dell'aspetto esterno o dell'utilizzazione, che conserva l'identità della costruzione rispettivamente non comporta un cambiamento di destinazione;
- n) Trasformazione sostanziale: intervento che modifica l'identità della costruzione dal profilo delle volumetrie o dell'aspetto esterno, oppure che comporta un cambiamento di destinazione;
- o) Riattamento: risanamento o rinnovamento di una costruzione esistente, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione, mediante interventi di consolidamento, ripristino, ammodernamento o rifacimento della struttura, delle installazioni e degli impianti tecnici, con l'eventuale inserimento di elementi accessori richiesti dalle esigenze dell'uso o l'eliminazione degli elementi estranei alla struttura edilizia (superfettazioni);
- p) Ristrutturazione: intervento che modifica la struttura della costruzione, in particolare quanto a caratteristiche, destinazioni, composizioni o altezze interne, lasciando sostanzialmente inalterato l'involucro;
- q) Ricostruzione: rifacimento di una costruzione demolita o distrutta, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni, alla destinazione e all'aspetto esterno e ai materiali;
- r) Muro di sostegno: muro che ha per funzione di sostenere il terreno; allo stesso sono assimilate

altre opere di sostegno del terreno (come vasche di cemento, terra armata) che presentano un'inclinazione superiore a 45° (100%) sull'orizzontale;

- s) Muro di controriva: muro di sostegno che sorregge il taglio del terreno escavato; allo stesso sono assimilate altre opere di sostegno (come vasche di cemento, terra armata) che presentano un'inclinazione superiore a 45° (100%) sull'orizzontale;
- t) Terreno sistemato: livello del terreno ottenuto mediante modifica (innalzamento o escavazione) del terreno naturale;
- u) Terreno naturale: terreno nella sua configurazione naturale, mai modificata, oppure oggetto nel passato di una modifica non più percepibile come tale rispetto alla morfologia dei terreni circostanti;
- v) Posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per lo stazionamento di veicoli e biciclette, accessibile a una cerchia ristretta e determinata di persone;
- w) Posteggio pubblico: superficie di proprietà pubblica o privata sistemata e utilizzata per lo stazionamento di veicoli e biciclette, accessibile a una cerchia indeterminata di persone.

Art. 2 Obbligo di licenza edilizia

¹La licenza edilizia è necessaria in particolare per la costruzione, la ricostruzione, il riattamento, la ristrutturazione, la trasformazione, l'ampliamento, il cambiamento di destinazione e la demolizione di edifici e impianti.

²Il regolamento disciplina i dettagli e i casi di esenzione dall'obbligo di licenza edilizia; può prevedere un obbligo di annuncio.

Art. 4 Obbligo di licenza edilizia (art. 2 cpv. 1 LE)

¹La licenza edilizia è necessaria per ogni:

- a) costruzione, ricostruzione, riattamento, ristrutturazione, trasformazione, anche non sostanziale, cambiamento di destinazione, demolizione, anche parziale di edifici e impianti;
- b) modifica della configurazione del suolo;
- c) uso del suolo, anche senza costruzioni realizzate artificialmente o durevoli, quando abbia effetti rilevanti sulla pianificazione territoriale o sull'ambiente.

²È riservata l'esenzione di cui agli art. 5 e segg.

Art. 5 Esenzione dall'obbligo di licenza edilizia (art. 2 cpv. 2 LE)

a) principi

¹I casi elencati all'art. 6 sono esentati dall'obbligo di licenza edilizia.

²Mediante il piano regolatore, i Comuni possono adottare disposizioni più restrittive per ragioni d'interesse pubblico, in particolare per la tutela del paesaggio e degli insediamenti.

³L'esenzione dalla licenza edilizia non dispensa dall'obbligo di rispettare le altre disposizioni della legge edilizia e del presente regolamento, le altre leggi e il piano regolatore, dall'ottenimento di altre autorizzazioni, come pure da un'esecuzione conforme alla legge e alle regole dell'arte e della sicurezza.

Art. 6 b) casi di esenzione

¹All'interno della zona edificabile, e a condizione che non siano interessati beni culturali protetti, sono esentati dall'obbligo della licenza edilizia:

- a) i lavori di ordinaria manutenzione, che non modificano né l'aspetto esterno né la destinazione di edifici e impianti, come:
 - la sostituzione di servizi, installazioni o impianti tecnici che non comportano un cambiamento del vettore o un aumento del consumo energetico, e senza emissioni nell'ambiente,
 - la sostituzione del tetto senza cambiamento della carpenteria e del tipo di materiali,
 - la sostituzione dei pavimenti,
 - la tinteggiatura interna;
- b) gli interventi all'interno degli edifici, senza cambiamento di destinazione, aumento della superficie utile lorda e senza influenza per la sicurezza antincendio, come:
 - lo spostamento di pareti e porte,
 - la formazione di nuovi servizi;
- c) le modifiche dell'utilizzazione di una costruzione, che non integrano gli estremi del cambiamento di destinazione;
- d) le condotte sotterranee per l'allacciamento degli edifici alle reti pubbliche di urbanizzazione, alle condizioni dell'allegato 2;
- e) la demolizione di costruzioni e impianti esenti dall'obbligo di licenza edilizia;
- f) le costruzioni provvisorie, per una durata massima di 3 anni, indispensabili a soddisfare un bisogno contingente, oltre che urgente e determinato da forza maggiore, se non sono ragionevolmente possibili altre soluzioni;
- g) gli interventi di minore importanza rispetto a quelli elencati sopra.

²All'interno della zona edificabile, e a condizione che non siano interessati nuclei, beni culturali protetti o loro perimetri di rispetto, alberi protetti, zone di protezione, acque e foreste, sono inoltre esentati dall'obbligo della licenza edilizia:

- a) interventi d'entità contenuta che interessano solo marginalmente l'aspetto esterno, come:
 - la sostituzione di serramenti e finestre con un miglioramento dell'efficienza energetica,
 - l'inserimento fino a due lucernari di 0.8 mq in ogni falda principale del tetto,
 - la posa di un'antenna parabolica fino a 0.5 mq;
- b) le piccole costruzioni non riscaldate, con una superficie massima di 10 mq. e un'altezza massima di 2,50 m, non abitate né utilizzate per il lavoro, in connessione spaziale e funzionale con un edificio principale, come:
 - casette da giardino,
 - pensiline per biciclette,
 - legnaie;
- c) i piccoli impianti accessori e di arredo da giardino, in connessione spaziale e funzionale con un edificio principale, come:
 - pergole e superfici pavimentate fino a 15 mq,

- camini da giardino e grill famigliari, alla distanza di almeno 10 m da edifici di terzi;
- d) gli impianti solari su tetti a falde, alle condizioni dell'art. 32a dell'ordinanza federale sulla pianificazione del territorio;
- e) gli impianti solari su tetti piani, alle condizioni dell'allegato 2;
- f) il deposito provvisorio di materiale di scavo e di sterro, alle condizioni dell'allegato 2;
- g) le costruzioni mobili come capannoni per feste, tende da circo e tribune, per una durata massima di 2 mesi per anno civile;
- h) lo stazionamento di roulotte e simili, per una durata massima di 3 mesi;
- i) la collocazione di un massimo di 6 arnie, alla distanza di almeno 50 m dalle abitazioni;
- j) gli interventi di minore importanza rispetto a quelli elencati sopra.

³All'esterno della zona edificabile, e a condizione che non siano interessati beni culturali protetti, sono esentati dall'obbligo della licenza edilizia:

- a) i lavori di ordinaria manutenzione (cpv. 1 lett. a), ma non la sostituzione del tetto;
- b) le trasformazioni all'interno degli edifici (cpv. 1 lett. b, senza formazione di nuovi servizi);
- c) gli interventi di cui ai cpv. 1 lett. e, f e cpv. 2 lett. d, e, h;
- d) la collocazione di un massimo di 30 arnie, alla distanza di almeno 50 m dalle zone edificabili;
- e) gli interventi di minore importanza rispetto a quelli elencati sopra.

⁴Sono inoltre esentati dall'obbligo della licenza edilizia:

- a) i cantieri, con le loro installazioni e il deposito di materiale da costruzione, di demolizione e di scavo al loro interno;
- b) le targhe professionali, commerciali, industriali, non luminose e con una superficie massima di 0,5 mq, collocate direttamente sulla facciata e parallelamente ad essa; sono riservate disposizioni comunali più restrittive;
- c) le scritte incollate o dipinte sulle vetrine, purché riferite all'attività commerciale esercitata; sono riservate disposizioni comunali più restrittive;
- d) la ricostruzione, la manutenzione e la segnalazione di sentieri esistenti, inclusi nel piano cantonale della rete dei sentieri escursionistici ai sensi della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici del 9 febbraio 1994 (LCPS).

Art. 7 Annuncio (art. 2 cpv. 2 LE)

¹Il proprietario è tenuto ad annunciare al Municipio gli interventi elencati all'art. 6 cpv. 1 lett. a, b, c, d, e, f e cpv. 2 lett. a, b, c, d, e, f, g e cpv. 3 lett. a, b, c.

²L'annuncio è presentato per iscritto al Municipio almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori; non è pubblicato e non dà luogo ad alcuna procedura.

³Esso contiene, in generale:

- a) il nome e l'indirizzo del proprietario del fondo;
- b) il numero della particella e il subalterno di mappa;

c) una breve descrizione dell'intervento.

⁴L'allegato 2 precisa le disposizioni particolari per l'annuncio di impianti specifici.

⁵L'annuncio non dispensa dal rispetto del piano regolatore e di altre norme del diritto materiale, dall'ottenimento di altre autorizzazioni, come pure da un'esecuzione conforme alla legge e alle regole dell'arte e della sicurezza.

Art. 3 Rilascio della licenza edilizia

a) premesse

La licenza edilizia è rilasciata se non vi sono impedimenti motivati dal diritto pubblico. Essa non pregiudica i diritti dei terzi fondati sul diritto privato.

Art. 4 b) competenze

¹La licenza edilizia è rilasciata dal Municipio, previo avviso del Dipartimento nei casi previsti dalla legge.

²Il Dipartimento applica il diritto cantonale e quello federale delegato al Cantone.

³Il Municipio applica il diritto comunale e quello cantonale e federale delegatogli dalla legge o dal Consiglio di Stato mediante regolamento.

Art. 5 c) condizioni e oneri

¹La licenza edilizia può essere subordinata a condizioni (sospensive o risolutive) e oneri, quando ciò sia necessario a garantire la conformità del progetto con le disposizioni legali applicabili nell'ambito della procedura edilizia.

²L'autorità competente può:

- a) far menzionare a registro fondiario le condizioni e gli oneri che costituiscono durevoli limitazioni della proprietà;
- b) richiedere delle garanzie per il corretto adempimento delle condizioni e degli oneri relativi all'esecuzione del progetto.

Art. 8 Deleghe di competenza (art. 4 cpv. 3 LE)

¹Per l'esame delle domande di costruzione in procedura semplificata, il Municipio può chiedere che gli sia delegata l'applicazione di norme del diritto ambientale conformemente all'art. 5 della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla protezione dell'ambiente del 24 marzo 2004 (LALPAmb).

²La delega è conferita dal Dipartimento ed è subordinata a requisiti minimi di formazione e al rispetto delle direttive emanate dalla Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo.

Capitolo secondo
Procedure di licenza edilizia

Sezione 1
Gestione informatica delle procedure

Art. 6 Gestione informatica delle procedure di licenza edilizia

a) principio

¹Le procedure relative alla licenza edilizia si svolgono in forma elettronica; esse sono gestite, dalla presentazione della domanda di costruzione all'autorizzazione d'uso delle costruzioni, mediante un unico sistema informatico per tutto il territorio cantonale, stabilito dal Consiglio di Stato.

²Mediante il sistema informatico cantonale, l'istante, rispettivamente il committente dell'opera:

- a) presenta la domanda di costruzione, completa di tutti i suoi atti;
- b) segue l'avanzamento della procedura di licenza edilizia;
- c) comunica l'inizio e la fine dei lavori;
- d) effettua e riceve le comunicazioni e la notificazione di atti e decisioni nei casi stabiliti dal Consiglio di Stato per regolamento.

³Le autorità e i servizi cantonali e comunali trattano le domande di costruzione e si scambiano le informazioni mediante il sistema informatico cantonale.

Art. 7 b) sistema informatico cantonale

¹Il sistema informatico cantonale svolge la funzione di piattaforma elettronica per la gestione delle procedure edilizie e di archivio per i dati relativi alla licenza edilizia.

²Il Consiglio di Stato disciplina i dettagli relativi al sistema informatico cantonale, in particolare definisce:

- a) l'organo responsabile per la gestione e il trattamento dei dati;
- b) le categorie di dati contenuti nel sistema informatico;
- c) le modalità e i diritti di accesso e di trasmissione dei dati, tenendo proporzionatamente conto della cerchia dei destinatari.

Capitolo secondo
Procedure di licenza edilizia

Sezione 1
Gestione informatica delle procedure

Art. 9 Gestione informatica delle procedure di licenza edilizia (art. 6 LE)

a) principio

¹Tutte le procedure relative alla licenza edilizia sono gestite mediante il sistema cantonale di gestione informatica delle procedure edilizie (di seguito GIPE).

²L'inserimento in GIPE richiede il concorso di un progettista ai sensi dell'art. 13:

- a) in zona edificabile, per la domanda di costruzione in procedura ordinaria (art. 8 segg. LE);
- b) fuori zona edificabile, per i casi in cui l'allegato 5 prevede che la domanda di costruzione sia allestita da un architetto o da un ingegnere.

³L'istante e il committente possono farsi rappresentare dal progettista o rispettivamente dal direttore dei lavori. Se il rappresentante è sostituito in corso di procedura rispettivamente d'esecuzione dei lavori, l'istante o rispettivamente il committente lo comunica all'UDC, che aggiorna in GIPE la nuova situazione.

Art. 10 b) sistema informatico cantonale (art. 7 LE)

¹L'UDC è l'organo responsabile del sistema informatico cantonale e lo gestisce mediante il Centro di competenza GIPE con il supporto tecnico del Centro sistemi informativi. Esso assolve in particolare i seguenti compiti:

- a) è responsabile dell'utilizzo e del trattamento dei dati contenuti nel GIPE in maniera conforme allo scopo stabilito della legge;
- b) gestisce e coordina gli accessi al sistema informatico;
- c) si assicura che il sistema informatico sia regolarmente aggiornato.

²Accedono a GIPE in qualità di organi partecipanti:

- a) le autorità cantonali e comunali incaricate dell'applicazione della presente legge;
- b) le autorità e i servizi, definiti nell'allegato 3, che formulano preavvisi nell'ambito della procedura edilizia;
- c) l'istante, il progettista, il committente e il direttore dei lavori.

³Accedono a GIPE in qualità di utenti le persone giuridiche di diritto pubblico o privato, definite nell'allegato 3, incaricate di compiti pubblici o di interesse pubblico nell'ambito della procedura edilizia.

⁴Le autorità, i servizi e le persone giuridiche di diritto pubblico o privato di cui all'allegato 3 possono

Sezione 2
Procedura ordinaria

Art. 8 Principio

¹Sono soggetti alla procedura ordinaria di licenza edilizia tutti gli interventi:

- a) non esplicitamente soggetti a procedura semplificata, o
- b) non esenti dall'obbligo di licenza edilizia.

²Non è consentito suddividere i lavori in modo da eludere la procedura ordinaria.

Art. 9 Domanda di costruzione

¹La domanda di costruzione è presentata al Municipio.

²Il regolamento ne stabilisce la forma, il contenuto, i requisiti professionali per il suo allestimento e gli altri dettagli.

Sezione 2
Procedura ordinaria

accedere al GIPE tramite procedura di richiamo per l'adempimento dei loro compiti.

⁵Negli altri casi, su richiesta scritta e motivata, l'UDC può trasmettere i dati contenuti nel sistema informatico ad altre autorità cantonali e comunali, persone giuridiche di diritto pubblico o privato, se necessari all'esecuzione dei loro compiti legali, in modo sistematico, oppure in singoli casi, mediante liste o su supporto elettronico, alle condizioni stabilite dalla legge sulla protezione dei dati personali del 9 marzo 1987 (LPDP) e previa stipulazione di una convenzione.

⁶I dati archiviati nel sistema informatico cantonale possono essere elaborati a scopo di ricerca, pianificazione e statistica, nel rispetto delle disposizioni concernenti la protezione dei dati personali.

⁷Le misure di sicurezza adottate dall'UDC per tutelare i dati elaborati sono stabilite nelle direttive interne emanate dal Consiglio di Stato.

Art. 11 Domanda di costruzione

a) scopo (art. 9 cpv. 2 LE)

¹La domanda di costruzione deve rendere chiaramente comprensibili la natura e l'estensione delle opere oggetto della domanda.

²Si possono prevedere varianti o soluzioni alternative.

Art. 12 b) forma e contenuto (art. 9 cpv. 2 LE)

¹La domanda di costruzione si compone dei seguenti atti, precisati dall'allegato 4:

- a) formulario ufficiale;
- b) relazione tecnica;
- c) piano di situazione rilasciato dal geometra revisore;
- d) documentazione fotografica del sito e del suo contesto;
- e) piani e sezioni;
- f) altri allegati, se richiesti (perizie, restituzione grafica tridimensionale, calcolo del fabbisogno di posteggi, piano di mobilità, ecc.).

²Essa è inserita con tutti gli atti di cui al cpv. 1 nel sistema GIPE dall'istante, con il concorso del progettista nei casi dell'art. 9 cpv. 2.

³Due copie della domanda di costruzione, firmate dall'istante, dal proprietario del fondo e dal progettista, sono al contempo trasmesse al Municipio in forma cartacea; gli atti, suddivisi in fascicoli separati, vanno datati, numerati e piegati formato A4.

⁴Con la firma della domanda di costruzione, l'istante e il progettista confermano che gli atti presentati in forma cartacea sono perfettamente e integralmente conformi a quelli inseriti nel sistema GIPE. È in ogni caso prevalente la versione inserita in GIPE.

Art. 13 c) allestimento (art. 9 cpv. 2 LE)

Nei casi elencati nell'allegato 5, la domanda di costruzione è allestita da un architetto o da un ingegnere, a seconda della natura dell'opera, autorizzato ai sensi della legge cantonale sull'esercizio delle professioni di ingegnere e di architetto del 24 marzo 2004. E' riservata la legge federale sul mercato interno del 6 ottobre 1995 (LMI).

Art. 14 d) informazioni, studi e perizie (art. 9 cpv. 2 LE)

¹L'autorità può chiedere le informazioni necessarie a completare o chiarire la domanda di costruzione.

²Può essere chiesta la produzione di una restituzione grafica tridimensionale, in particolare quando serva a comprendere lo stato di fatto o l'inserimento nel contesto territoriale.

³L'autorità può inoltre richiedere la produzione di studi specialistici, come ad esempio:

- a) perizie geologiche, idrogeologiche, idrografiche;
- b) perizie del traffico, foniche;
- c) perizie sui siti inquinati, sull'uso o sullo smaltimento di sostanze, prodotti o materiali potenzialmente pericolosi o nocivi per la salute o per l'ambiente;
- d) perizie sull'inserimento nel paesaggio.

⁴Eventuali contestazioni circa la necessità di produrre informazioni o gli atti di cui ai cpv. 2 e 3 sono decise dal Dipartimento, senza formalità particolari.

⁵Il Dipartimento può emanare delle direttive sui requisiti minimi richiesti agli specialisti.

Art. 15 e) progetti tecnici (art. 9 cpv. 2 LE)

¹A richiesta dell'istante, progetti tecnici di dettaglio, di secondaria importanza e senza influenza per terzi, possono essere presentati prima dell'inizio dei lavori.

²La loro approvazione avviene senza formalità particolari.

³L'allegato 6 presenta un elenco non esaustivo di tali progetti tecnici.

Art. 10 Modinatura

¹Prima della presentazione della domanda di costruzione, l'istante indica adeguatamente sul terreno la posizione e il volume degli edifici o impianti mediante modine e picchetti.

Art. 16 Modinatura (art. 10 LE)

¹Le modine e i picchetti devono rimanere sul terreno, finché la domanda di costruzione non è decisa dal Municipio.

²Nel caso di facilitazioni alla modinatura, è richiesta una rappresentazione grafica tridimensionale che

²In presenza di motivi oggettivi e importanti, il Municipio può impartire indicazioni specifiche sulla modinatura o concedere facilitazioni. In ogni caso la pubblicità e l'interesse dei vicini devono essere garantiti.

Art. 11 Esame preliminare

a) verifica formale

¹Il Municipio verifica se la domanda di costruzione è formalmente allestita conformemente alle prescrizioni e se la modinatura è stata eseguita.

²In caso di difformità, il Municipio invita l'istante a correggere la domanda di costruzione o a eseguire la modinatura, ritenuto che nel frattempo la procedura resta sospesa.

Art. 12 b) verifica materiale

¹Se il fondo dedotto in edificazione si trova in zona edificabile, il Municipio verifica nel merito la domanda di costruzione, almeno per:

- a) la conformità di zona e
- b) il rispetto delle prescrizioni concernenti gli indici, le distanze e le altezze.

²Se riscontra difformità emendabili, il Municipio invita l'istante a correggere la domanda di costruzione, ritenuto che nel frattempo la procedura resta sospesa.

³Se riscontra difformità non emendabili, il Municipio ne informa l'istante, con la comminatoria che la domanda di costruzione s'intenderà ritirata in mancanza di una sua diversa comunicazione entro il termine di 30 giorni.

⁴Se l'istante dichiara di mantenere la domanda di costruzione così come presentata, il Municipio la pubblica nella forma della procedura in due fasi, rimandando alla seconda fase tutti gli aspetti differibili (art. 22).

Art. 13 c) termini

Il Municipio si organizza, conferendo se del caso le necessarie deleghe, in modo che, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda di costruzione:

- a) sia condotto l'esame preliminare (art. 11 e 12), e
- b) siano effettuate le comunicazioni di cui all'art.

11 cpv. 2 e 12 cpv. 2 e 3, oppure la domanda di costruzione sia pubblicata (art. 14).

c)

Art. 14 Pubblicazione

¹Il Municipio pubblica la domanda di costruzione per 30 giorni, durante i quali chiunque può prendere conoscenza della domanda.

²Il termine di pubblicazione non è sospeso dalle ferie. Non si applica l'art. 16 cpv. 1 e 2 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm).

³Della pubblicazione è dato avviso negli albi comunali e ai proprietari confinanti; per le costruzioni fuori delle zone edificabili è pure dato avviso nel foglio ufficiale.

presenti l'inserimento della costruzione nel suo contesto spaziale.

Art. 17 Esame preliminare (art. 11, 12 e 13 LE)

¹La verifica formale verte sulla conformità con le disposizioni degli art. 11 e 12.

²Il termine (art. 13 LE) per esperire la verifica formale (art. 11 LE) e materiale (art. 12 LE) decorre dall'inserimento completo della domanda di costruzione nel GIPE.

³Le comunicazioni di cui agli art. 11 cpv. 2 e 12 cpv. 2 e 3 LE si svolgono mediante GIPE.

⁴Lo stralcio della domanda di costruzione conformemente all'art. 12 cpv. 3 LE è notificato all'istante per raccomandata.

Art. 18 Pubblicazione (art. 14 LE)

¹Durante il periodo di pubblicazione, gli atti della domanda di costruzione sono liberamente accessibili presso la cancelleria comunale; mediante GIPE è liberamente consultabile l'avviso di pubblicazione.

²L'avviso di pubblicazione della domanda di costruzione contiene:

- a) il nome dell'istante e del proprietario del fondo;
- b) il genere dell'opera;
- c) la destinazione degli edifici o impianti;
- d) il nome locale, il numero di mappa e la descrizione del fondo;

⁴Gli atti vengono al contempo trasmessi al Dipartimento.

Art. 15 Opposizione a) di terzi

¹Nel termine di pubblicazione possono fare opposizione al rilascio della licenza edilizia:

- a) ogni persona particolarmente toccata dalla domanda di costruzione, che abbia un interesse degno di protezione al suo rigetto o alla sua modifica;
- b) le organizzazioni ai sensi degli art. 12 cpv. 1 della legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 1° luglio 1966 (LPN) e 55 della legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 (LPAmb);
- c) le organizzazioni costituite da almeno 10 anni cui compete, in base agli statuti, la salvaguardia dei beni tutelati dalla legge.

²L'opposizione è ricevibile solo se indica i motivi del contrasto col diritto applicabile nell'ambito della licenza edilizia.

³Un'opposizione abusiva, manifestamente inammissibile o defatigatoria, può comportare l'obbligo di risarcire i danni causati all'istante, alle condizioni previste dagli art. 41 segg. del Codice delle obbligazioni; è competente il giudice ordinario secondo le regole del diritto civile.

⁴Scaduto il termine di pubblicazione, le eventuali opposizioni sono immediatamente trasmesse al Dipartimento e all'istante.

⁵Entro il termine di 10 giorni, rispettivamente fino all'esperimento di conciliazione (art. 17), se questo è svolto, l'istante può formulare delle osservazioni alle opposizioni.

Art. 16 b) del Dipartimento

¹Il Dipartimento formula un avviso motivato; può fare opposizione o chiedere che la licenza edilizia sia sottoposta a condizioni e oneri (art. 5).

²L'avviso vincola il Municipio nella misura in cui è negativo. Resta riservato il caso in cui la licenza edilizia è chiesta dal Municipio per il Comune.

³Il Dipartimento rende il proprio avviso:

- a) entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione rispettivamente dalla trasmissione delle opposizioni;
- b) in ogni caso, nel termine di 30 giorni dal momento in cui dispone di tutti gli atti necessari per la propria valutazione.

⁴In casi particolari, il Dipartimento può prorogare il termine di 30 giorni. L'istante e il Municipio sono debitamente informati.

- e) la richiesta di deroghe;
- f) il periodo della pubblicazione, il luogo e gli orari in cui può essere presa conoscenza degli atti;
- g) il termine per le opposizioni.

³Il Municipio inserisce l'avviso di pubblicazione in GIPE e ne dà comunicazione all'istante e all'UDC.

⁴Contemporaneamente alla pubblicazione, un esemplare della domanda di costruzione in forma cartacea è trasmesso all'UDC.

Art. 19 Opposizione a) in generale (art. 15 LE)

¹Il Municipio inserisce le opposizioni nel GIPE; mediante lo stesso GIPE le trasmette all'UDC e all'istante.

²L'istante inserisce nel GIPE le eventuali osservazioni alle opposizioni; il termine di 10 giorni (art. 15 cpv. 5 LE) decorre dalla trasmissione delle opposizioni mediante GIPE.

Art. 20 b) delle organizzazioni (art. 15 cpv. 1 lett. b e c LE)

¹Su richiesta, il Consiglio di Stato iscrive nell'allegato 7 le organizzazioni che adempiono le condizioni dell'art. 15 cpv. 1 lett. c LE, se per statuto si occupano della salvaguardia dei beni tutelati dalla legge nell'intero territorio cantonale.

²Il diritto ad interporre opposizione delle organizzazioni non iscritte nell'allegato 7 è accertato dall'autorità caso per caso.

³Le organizzazioni iscritte nell'allegato 7 sono tenute a comunicare immediatamente al Dipartimento ogni modifica dello scopo statutario, della forma giuridica o della denominazione. Esse sono stralciate dall'allegato 7 nel caso in cui le condizioni del cpv. 1 non fossero più adempiute.

Art. 21 Avviso del Dipartimento

a) verifica degli atti (art. 16 cpv. 3 LE)

¹L'UDC e i servizi cantonali del Dipartimento valutano la completezza degli atti della domanda di costruzione (art. 12); se necessario, entro 15 giorni dall'inizio della pubblicazione, l'UDC trasmette mediante GIPE la richiesta di completarli.

²L'UDC richiede entro il medesimo termine eventuali ulteriori informazioni, studi o perizie (art. 14).

³La richiesta di completamento degli atti, rispettivamente di produzione di informazioni, studi o perizie, può essere fatta anche in seguito, in particolare se la loro necessità è rilevabile solo da un esame di merito o dalle opposizioni.

Art. 22 b) sospensione e proroga del termine (art. 16 cpv. 3 LE)

⁵Sono riservati i termini stabiliti da atti normativi speciali.

Art. 17 Esperimento di conciliazione

¹Il Municipio può convocare l'istante e gli opposenti per un esperimento di conciliazione:

- a) su istanza di parte, o
- b) quando lo ritenga opportuno.

²Esso può convocare i servizi cantonali interessati dalla domanda di costruzione.

³Nel caso in cui le parti convocate dichiarino di non partecipare, o non compaiano, si prende atto della mancata conciliazione; la procedura di licenza edilizia segue il suo corso.

Art. 18 Sospensione e perenzione della procedura

¹Su richiesta dell'istante, il Municipio può sospendere la procedura di licenza edilizia.

²Il Municipio, d'ufficio, stralcia la procedura se entro un anno l'istante non ha richiesto la riattivazione di una procedura sospesa.

³Una volta riattivata, la procedura deve essere conclusa nei termini previsti dalla legge.

⁴Il Municipio stralcia inoltre d'ufficio la procedura se, nel corso di un anno, l'istante non ha compiuto un atto procedurale richiesto dall'autorità. Restano riservate le domande di costruzione a posteriori.

Art. 19 Decisione

¹Il Municipio esamina la domanda di costruzione e decide sulla stessa. E' applicabile il diritto in vigore al momento della sua decisione.

²Esso si organizza in maniera da emettere la decisione entro 15 giorni dalla ricezione dell'avviso del Dipartimento.

¹I termini stabiliti dall'art. 16 cpv. 3 LE non decorrono fin tanto che gli atti non siano stati completati conformemente alle richieste dell'UDC (art. 21).

²Con la richiesta di completamento degli atti, l'istante e il Municipio sono informati della sospensione del termine.

³La proroga del termine è comunicata all'istante e al Municipio mediante GIPE.

Art. 23 c) nuovi atti

¹I nuovi atti sono presentati mediante GIPE.

²Il Municipio informa immediatamente gli opposenti della presentazione di nuovi atti; ne trasmette loro una copia oppure li deposita per un periodo congruo perché ne possano prendere visione. Gli opposenti possono richiedere un termine per formulare osservazioni.

³Se i nuovi atti configurano una variante, il Municipio valuta se è necessaria una pubblicazione in base agli art. 30 e seg. LE.

Art. 24 d) trasmissione (art. 16 cpv. 1 e 3 LE)

L'avviso del Dipartimento è immediatamente comunicato all'istante e al Municipio mediante GIPE.

Art. 25 Esperimento di conciliazione (art. 17 LE)

¹L'istante trasmette la richiesta di conciliazione al Municipio mediante GIPE.

²Il Municipio convoca l'istante e l'UDC mediante GIPE; gli opposenti per scritto.

³L'esito della conciliazione è inserito in GIPE.

Art. 26 Sospensione e perenzione della procedura (art. 18 LE)

¹La sospensione, la riattivazione e l'eventuale perenzione della procedura di licenza edilizia sono inserite in GIPE.

²La procedura di licenza edilizia si perime, in particolare, se entro il termine di un anno l'istante non produce le informazioni, gli studi e le perizie richiesti dal Municipio o dall'UDC (art. 14 e 21).

Art. 27 Decisione

a) contenuto (art. 19 LE)

¹La decisione si costituisce della motivazione, del dispositivo e dell'indicazione dei rimedi di diritto.

²La motivazione contiene:

- a) i motivi per la concessione o il diniego della licenza edilizia;

³La decisione è motivata per iscritto e notificata all'istante, agli opposenti e al Dipartimento.

Art. 20 Rimedi di diritto **a) ricorso**

¹Contro le decisioni del Municipio è dato ricorso al Consiglio di Stato; contro le decisioni di quest'ultimo è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.

²Le autorità di ricorso esigono dal ricorrente un adeguato anticipo a titolo di garanzia per le spese processuali presunte e gli assegnano un congruo termine per il pagamento, non sospeso dalle ferie, con la comminatoria dell'irricevibilità del ricorso. Se motivi particolari lo giustificano, possono nondimeno rinunciare in tutto o in parte ad esigere l'anticipo.

³Le autorità di ricorso applicano il diritto in vigore al momento della decisione del Municipio; è riservata l'applicazione di diritto entrato successivamente in vigore:

- a) se più favorevole all'istante, o
- b) se motivi imperativi, in particolare di ordine pubblico, ne impongono un'applicazione immediata.

Art. 21 b) legittimazione, massima eventuale

¹Sono legittimati a ricorrere l'istante, i terzi che hanno fatto opposizione e il Dipartimento.

- b) i motivi per le condizioni e gli oneri della licenza edilizia;
- c) i motivi per la concessione di deroghe, e
- d) la valutazione delle opposizioni.

³Il dispositivo contiene:

- a) la concessione o il diniego della licenza edilizia;
- b) l'indicazione degli atti cui essa si riferisce, e in particolare: piani e sezioni che compongono il progetto, perizie e attestato antincendio;
- c) l'indicazione degli eventuali atti che costituiscono parte integrante della decisione;
- d) la concessione o il diniego di deroghe;
- e) le condizioni e gli oneri;
- f) i progetti tecnici da presentare prima dell'inizio dei lavori (art. 15);
- g) l'obbligo di presentare, prima dell'inizio dei lavori, la comunicazione di cui all'art. 37 cpv. 1 LE;
- h) l'evasione delle opposizioni;
- i) il prelievo delle tasse.

⁴L'indicazione dei rimedi di diritto contiene:

- a) l'indicazione del termine, della forma e dell'istanza di ricorso;
- b) l'indicazione, che è consentito far uso della licenza edilizia, solo se:
 - 1. non sono state fatte opposizioni;
 - 2. tutti gli aventi legittimazione ricorsuale hanno dichiarato per scritto di rinunciare a ricorrere, oppure
 - 3. il termine di ricorso è trascorso senza essere stato utilizzato.

Art. 28 b) notificazione (art. 19 cpv. 3 LE)

¹Il Municipio notifica la decisione, per raccomandata, all'istante e agli opposenti.

²Essa è inoltre inserita in GIPE, e mediante esso trasmessa all'UDC.

Art. 29 Rimedi di diritto (art. 20 LE)

In caso di ricorso, il Municipio, d'intesa con il Dipartimento, allestisce l'incarto completo, a disposizione delle autorità di ricorso, includendo in forma cartacea documenti e atti scambiati solo mediante GIPE.

²Nella procedura ricorsuale non sono ammessi nuove domande e nuovi motivi rispetto a quelli presentati con l'opposizione.

Art. 22 Procedura in due fasi

a) principio

¹A richiesta dell'istante, la procedura può essere suddivisa in due fasi; nella prima fase, la domanda di costruzione è limitata agli aspetti principali del progetto, mentre quelli di dettaglio sono differiti alla domanda di costruzione di seconda fase.

²Il Consiglio di Stato definisce esaustivamente gli aspetti differibili mediante regolamento.

³Per quanto non disposto nel seguito, si applicano le norme della procedura ordinaria; il Consiglio di Stato disciplina i dettagli.

Art. 23 b) prima fase

¹I terzi legittimati giusta l'art. 15 che non fanno opposizione alla domanda di costruzione di prima fase possono chiedere, nel termine di opposizione, di partecipare alla procedura della domanda di costruzione di seconda fase.

²Il Municipio emana una decisione sulla domanda di costruzione di prima fase. E' applicabile il diritto in vigore al momento della sua decisione.

Art. 30 Esame in due fasi

a) aspetti differibili (art. 22 cpv. 2 LE)

Possono essere valutati e decisi mediante procedura di seconda fase:

- a) le installazioni o le componenti dell'edificio con emissioni che richiamano l'applicazione delle norme in materia di protezione dell'aria e di protezione dal rumore e dalle vibrazioni (come impianti di combustione, di riscaldamento, di evacuazione dell'aria, ecc.);
- b) l'incarto energia ai sensi del regolamento sull'utilizzazione dell'energia del 16 settembre 2008 (RUE);
- c) il concetto di smaltimento dei rifiuti edili;
- d) l'attestato di conformità alle prescrizioni antincendio;
- e) l'uso e lo smaltimento di sostanze nocive (amianto, piombo, PCB, PAH, ecc.);
- f) il progetto esecutivo di smaltimento e infiltrazione delle acque, con eventuali perizie;
- g) lo scarico in canalizzazione o in un ricettore naturale;
- h) la captazione di acqua di falda o la posa di sonde geotermiche;
- i) il progetto esecutivo dei serbatoi d'olio combustibile;
- j) il progetto esecutivo di impianti o depositi che coinvolgono sostanze pericolose (depositi di prodotti chimici, serbatoi di liquidi nocivi, ecc.);
- k) perizie sui siti inquinati;
- l) la compensazione o sostituzione naturalistica;
- m) il progetto esecutivo concernente le emissioni luminose dell'edificio, dell'impianto o di sue installazioni.

Art. 31 b) procedura di prima fase (art. 22 cpv. 3 e 23 LE)

¹La domanda di costruzione di prima fase è pubblicata con la denominazione "di prima fase"; essa comprende:

- a) gli atti di cui all'art. 12, ad eccezione di quelli relativi agli aspetti differiti;
- b) l'elenco degli aspetti differiti.

²Le modine e i picchetti devono rimanere sul terreno, finché la domanda di costruzione di prima fase non è decisa dal Municipio.

³La decisione di prima fase, oltre a quanto indicato all'art. 27, contiene:

- a) la denominazione "decisione di prima fase";
- b) il riferimento alla concessione o al diniego di una licenza edilizia denominata "di prima fase";
- c) l'elenco degli aspetti che richiedono ancora una decisione di seconda fase;
- d) l'avvertenza che i lavori non possono essere iniziati prima di averla conseguita.

⁴Per la notificazione fa stato l'art. 28.

Art. 24 c) seconda fase

¹Prima dell'inizio dei lavori, l'istante presenta al Municipio la domanda di costruzione di seconda fase, per gli aspetti differiti.

²Previo avviso personale, i già oppositori e i terzi che hanno chiesto di partecipare alla procedura di seconda fase ne possono prendere visione durante 30 giorni. Non si dà luogo a pubblicazione.

³Entro tale termine, non sospeso dalle ferie (art. 16 LPAm), i già oppositori e i terzi che hanno chiesto di partecipare alla procedura possono fare opposizione se legittimati giusta l'art. 15; la legittimazione è giudicata riguardo al contenuto della domanda di costruzione di seconda fase.

⁴Per quanto non disciplinato dai capoversi 1, 2 e 3, si applicano gli art. 15 cpv. 2, 3, 4 e 5, art. 16, 17 e 18.

⁵Il Municipio emana una decisione sulla domanda di costruzione di seconda fase. E' applicabile il diritto in vigore al momento della presentazione della domanda di costruzione di prima fase; è riservata l'applicazione di diritto entrato successivamente in vigore:

- a) se più favorevole all'istante, o
- b) se motivi imperativi, in particolare di ordine pubblico, ne impongono un'applicazione immediata.

Sezione 3 Procedura semplificata

Art. 25 Applicabilità

¹La procedura semplificata è applicabile, in zona edificabile, alle opere di secondaria importanza previste dal regolamento.

²Eventuali contestazioni circa la procedura da osservare sono decise dal Dipartimento con decisione inappellabile.

Art. 32 c) procedura di seconda fase (art. 24 LE)

¹La domanda di costruzione, denominata "di seconda fase", è inserita dall'istante nel sistema GIPE con tutti gli atti necessari all'approvazione degli aspetti differiti. Essa è immediatamente trasmessa al Dipartimento.

²Una copia, firmata dall'istante, dal proprietario del fondo e dal progettista, è presentata al Municipio in forma cartacea. L'UDC può chiedere direttamente all'istante, mediante il sistema GIPE, l'invio di copie cartacee supplementari.

³Le opposizioni sono immediatamente trasmesse al Dipartimento mediante il sistema GIPE.

⁴La decisione di seconda fase contiene:

- a) la denominazione "decisione di seconda fase", con l'indicazione della decisione di prima fase cui fa seguito;
- b) il riferimento alla concessione o al diniego di una licenza edilizia denominata "di seconda fase";
- c) l'elenco degli aspetti oggetto di decisione, e inoltre, per analogia,
- d) le altre componenti indicate all'art. 27.

⁵Per la notificazione fa stato l'art. 28.

Sezione 3 Procedura semplificata

Art. 33 Applicabilità (art. 25 LE)

Sono di secondaria importanza, soggetti a procedura semplificata:

- a) i lavori di manutenzione e riattamento che eccedono i limiti dell'art. 6 cpv. 1 lett. a, come
 - la sostituzione dei servizi o delle installazioni che comportano un cambiamento del vettore o un aumento del consumo energetico,
 - la sostituzione del tetto con cambiamento della carpenteria o del tipo di materiali,
 - la tinteggiatura esterna,
 - il rivestimento esterno con cappotti isolanti;
- b) le trasformazioni all'interno degli edifici con influenza sulla sicurezza antincendio, come:
 - lo spostamento di uscite di sicurezza,
 - l'installazione di canne fumarie, camini, stufe a legna;
- c) le trasformazioni dell'aspetto esterno, come l'apertura di porte e finestre;
- d) i cambiamenti di destinazione, non cumulati con gli altri interventi delle lett. a, b, c;
- e) le costruzioni accessorie e altri impianti, come:
 - autorimesse, pensiline, piazze di stazionamento per veicoli, depositi, ecc. fino a un'altezza di 3 m,
 - piccole costruzioni non riscaldate, pergole ecc. che eccedono i limiti dell'art. 6 cpv. 2 lett. b e c,

- piscine,
 - terrazze da giardino chiuse (giardini d'inverno),
 - termopompe,
 - impianti di climatizzazione,
 - contenitori interrati,
 - ascensori,
 - serbatoi per gas, olii combustibili e carburanti;
- f) i muri di sostegno, le opere di cinta e le rampe di altezza non superiore a m. 1,5, come pure gli accessi stradali;
- g) la demolizione parziale o totale di costruzioni soggette a procedura semplificata;
- h) le modifiche delle antenne di telecomunicazione esistenti;
- i) gli impianti di illuminazione e i corpi luminosi;
- j) gli impianti di lavorazione mobili funzionalmente connessi a un cantiere, per la sua durata, ritenuto un massimo di tre anni;
- k) la dismissione di posteggi;
- l) le costruzioni e gli interventi giusta l'art. 6 cpv. 1 e 2, soggetti a licenza edilizia perché interessano beni culturali protetti o loro perimetri di rispetto, nuclei, la protezione delle acque o delle foreste.

Art. 26 Svolgimento

¹Esperito l'esame preliminare formale (art. 11), il Municipio pubblica la domanda di costruzione per il periodo di 30 giorni. Il termine di pubblicazione non è sospeso dalle ferie; non si applica l'art. 16 cpv. 1 e 2 LPAm.

²Salvo che disponga di deleghe in materia, esso trasmette gli atti direttamente ai servizi cantonali interessati; il loro preavviso ha gli effetti dell'avviso dipartimentale ed è soggetto ai medesimi termini (art. 16).

³Il Municipio può prescindere dalla pubblicazione e dagli avvisi (art. 14 cpv. 3) se non sono interessati servizi cantonali ed è escluso il coinvolgimento di interessi pubblici e privati particolari.

⁴Per quanto non precisato da queste disposizioni o dal regolamento, si applicano le norme della procedura ordinaria.

Art. 34 Svolgimento

a) domanda di costruzione semplificata (art. 26 cpv. 3 LE)

¹La domanda di costruzione semplificata si compone dei seguenti atti:

- a) formulario ufficiale per la domanda di costruzione semplificata;
- b) relazione tecnica;
- c) piano di situazione;
- d) piani;
- e) altri allegati, se richiesti (perizie, documentazione fotografica, ecc.).

²Essa è inserita dall'istante nel sistema GIPE.

³Una copia della domanda di costruzione, firmata dall'istante, dal proprietario del fondo e dal progettista nei casi di cui all'allegato 5, è presentata al Municipio in forma cartacea. I servizi cantonali interessati possono chiedere direttamente all'istante, mediante il sistema GIPE, l'invio di copie cartacee supplementari.

Art. 35 b) esame preliminare formale, modinatura e pubblicazione (art. 10, 11, 14 e 26 cpv. 3 LE)

¹Nei casi dell'art. 33 lett. e, contestualmente alla presentazione della domanda di costruzione, l'istante indica adeguatamente sul terreno la posizione e il volume degli edifici o impianti mediante modine e picchetti.

²Il Municipio esperisce l'esame preliminare formale; si applica l'art. 17 cpv. 1, 2 e 3.

³Quando il Municipio non prescinda dalla pubblicazione, la stessa è comunicata mediante

Art. 27 Decisione

¹Il Municipio decide, applicando il diritto in vigore al momento della sua decisione, entro 15 giorni dalla scadenza della pubblicazione; nel caso di coinvolgimento di servizi cantonali, entro 10 giorni dalla ricezione dell'ultimo preavviso.

²Il Municipio può delegare ai servizi dell'amministrazione comunale le proprie competenze, secondo la legge organica comunale.

Sezione 4 **Valutazione preventiva**

Art. 28 Valutazione preventiva

¹L'istante può chiedere all'autorità una valutazione preventiva, se serve a chiarire importanti quesiti concernenti la costruzione o l'utilizzazione di edifici o impianti.

²La richiesta di valutazione preventiva non dà avvio a una procedura di licenza edilizia. L'esito della valutazione ha carattere informativo; non è definitivo né impugnabile.

³ Il Consiglio di Stato ne stabilisce le modalità.

GIPE all'istante e ai servizi cantonali interessati. Per il resto si applica l'art. 18 cpv. 1 e 2.

Art. 36 c) opposizione, avviso dei servizi cantonali, esperimento di conciliazione e decisione (art. 15, 16, 17, 19, 26 cpv. 4 e 27 LE)

¹Le opposizioni sono inserite nel GIPE e comunicate mediante lo stesso GIPE ai servizi cantonali interessati e all'istante. Si applicano per il resto gli art. 19 cpv. 2 e 20.

²I servizi cantonali interessati richiedono all'istante, mediante il sistema GIPE, l'eventuale completamento degli atti.

³L'avviso dei servizi cantonali interessati è trasmesso mediante GIPE al Municipio e all'istante. Si applicano per il resto gli art. 21, 22 e 23.

⁴In caso di esperimento di conciliazione, il Municipio convoca mediante GIPE i servizi cantonali interessati. Si applica per il resto l'art. 25.

⁵La decisione è inserita in GIPE, e mediante esso trasmessa ai servizi cantonali interessati. Si applicano per il resto gli art. 26, 27 e 28 cpv. 1.

Sezione 4 **Valutazione preventiva**

Art. 37 Valutazione preventiva (art. 28 LE)

¹La richiesta di valutazione preventiva è corredata di una relazione tecnica, di un piano di situazione, di fotografie dei luoghi e, di regola, di progetti di massima o schizzi illustrativi.

²Essa è inserita dall'istante con tutti i suoi atti nel sistema GIPE. Una copia della richiesta, firmata dall'istante, dal proprietario del fondo e dal progettista, è presentata al Municipio in forma cartacea.

³Il Municipio verifica gli atti prodotti e, se essi non consentono di esperire la valutazione richiesta, ne chiede il completamento, impartendo all'istante un termine adeguato, con la comminatoria che la richiesta di valutazione s'intenderà ritirata se non sarà ripresentata entro tale termine.

⁴La richiesta di valutazione preventiva è successivamente trasmessa dal Municipio all'UDC mediante GIPE. Non si dà luogo a pubblicazione.

⁵Sentiti i servizi cantonali interessati, l'UDC richiede direttamente all'istante, mediante GIPE, l'eventuale completamento degli atti.

⁶Entro il termine di due mesi l'UDC trasmette il proprio avviso al Municipio e all'istante, mediante GIPE. Si applica per analogia l'art. 22.

⁷In seguito, entro un mese, il Municipio inserisce l'esito della valutazione in GIPE, trasmettendolo mediante esso all'istante e all'UDC.

Sezione 5
Piano di quartiere

Art. 29 Piano di quartiere

¹Il piano di quartiere si compone di una relazione tecnica, di piani e di un modello del progetto.

²La domanda di costruzione per il piano di quartiere può essere presentata dai proprietari che detengono i due terzi della superficie soggetta a piano di quartiere; le modifiche di minore importanza possono essere presentate da un solo proprietario.

³In sede di esame preliminare della domanda di costruzione (art. 12), il Municipio e il Servizio cantonale competente per l'applicazione del principio dell'inserimento ordinato e armonioso delle costruzioni (art. 104 cpv. 2 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011, LST) verificano se il progetto adempie i requisiti qualitativi richiesti dal piano regolatore (art. 54 cpv. 3 LST); possono formulare proposte di modifica.

⁴L'esame preliminare è effettuato entro 3 mesi dalla presentazione della domanda di costruzione.

⁵Il piano di quartiere approvato mantiene la sua validità fino a quando il piano regolatore da cui dipende resta in vigore.

⁶Si applicano per il resto le norme relative alla procedura ordinaria di licenza edilizia.

Sezione 6
Norme comuni

Art. 30 Variante
a) principio

¹La modifica delle caratteristiche essenziali del progetto comporta una nuova domanda di costruzione.

²La modifica che mantiene immutato il progetto nelle sue caratteristiche essenziali costituisce una variante di progetto ed è soggetta alla procedura semplificata.

³La modifica di poca importanza che, valutata singolarmente, sarebbe esentata dall'obbligo di licenza edilizia (art. 2 cpv. 2), non soggiace a formalità.

Sezione 5
Piano di quartiere

Art. 38 Componenti del Piano di quartiere (art. 29 cpv. 1 LE)

¹La relazione tecnica esprime gli obiettivi progettuali, i dati quantitativi e i concetti paesaggistici, architettonici e urbanistici del progetto per quanto attiene alle volumetrie degli edifici, alla sistemazione degli spazi esterni ed alle relazioni viarie e funzionali con il paesaggio circostante.

Essa stabilisce inoltre le tappe di realizzazione e i vincoli per le costruzioni e la sistemazione esterna, come l'espressione architettonica, i materiali costruttivi, i colori.

²I piani di progetto mostrano in forma grafica i contenuti del piano di quartiere, in particolare le volumetrie e le quote altimetriche degli edifici previsti, le superfici ad uso collettivo e le loro destinazioni, quelle a verde, le piazze ed i parchi gioco con il loro arredo, l'organizzazione infrastrutturale, le strade interne con i parcheggi e le rampe d'accesso alle autorimesse sotterranee, i percorsi pedonali interni ed i raccordi con il sistema viario esterno al quartiere.

³Il modello plastico garantisce la lettura delle dimensioni spaziali e funzionali del progetto e ne evidenzia le interrelazioni.

Art. 39 Elaborazione (art. 29 cpv. 2 LE)

¹Il piano di quartiere è elaborato dai proprietari che detengono i due terzi della superficie soggetta a vincolo, o con il loro consenso.

²Sono modifiche minori quelle che non incidono in misura apprezzabile sull'impostazione generale del piano e non travalicano l'ambito della singola componente.

Sezione 6
Norme comuni

Art. 40 Variante (art. 30 LE)

Le caratteristiche essenziali del progetto sono mutate, se:

- a) il progetto è modificato in modo importante ad esempio riguardo all'urbanizzazione, all'ubicazione, alle misure esterne, al numero e alla ripartizione dei piani o alla destinazione, oppure
- b) rispetto al progetto originale, l'edificio o l'impianto assume un'identità diversa, a seguito di più modifiche di minore importanza.

Art. 31 b) in corso di procedura

Se la variante interviene dopo la pubblicazione, il Municipio può continuare la procedura, rispettivamente approvare la variante senza nuova pubblicazione:

- a) dopo aver sentito gli oppositori e eventuali terzi toccati dalla variante, e
- b) se è escluso un maggiore o diverso coinvolgimento di interessi pubblici e privati.

Art. 32 b) in corso d'opera

¹Se la variante interviene dopo l'inizio dei lavori, il Municipio avvia la procedura semplificata; può prescindere dalla pubblicazione:

- a) dopo aver sentito gli oppositori e eventuali terzi toccati dalla variante, e
- b) se è escluso un maggiore o diverso coinvolgimento di interessi pubblici e privati.

²Alla variante si applica il diritto in vigore al momento della sua presentazione; è riservata l'applicazione di diritto entrato successivamente in vigore:

- a) se più favorevole all'istante, o
- b) se motivi imperativi, in particolare di ordine pubblico, ne impongono un'applicazione immediata.

³La licenza edilizia rilasciata per una variante in corso d'opera è immediatamente esecutiva.

Art. 33 Licenza edilizia

a) durata

¹La licenza edilizia decade se i lavori non sono iniziati entro tre anni dalla sua crescita in giudicato.

²La durata della licenza edilizia può essere prorogata una sola volta, per due anni. Il Consiglio di Stato stabilisce la procedura.

³La proroga è esclusa, se:

- a) la situazione di fatto o di diritto si è modificata successivamente al rilascio della licenza edilizia, in maniera rilevante;
- b) la licenza edilizia era stata originariamente rilasciata in contrasto con il diritto.

⁴La licenza edilizia di prima fase decade se nessuna domanda di costruzione di seconda fase è presentata entro tre anni dalla sua crescita in giudicato. Essa può essere prorogata conformemente ai cpv. 2 e 3.

⁵La licenza edilizia di seconda fase decade se i lavori non sono iniziati entro due anni dalla sua crescita in giudicato; essa non può essere prorogata.

⁶Il termine di durata delle licenze edilizie non decorre durante lo svolgimento di un procedimento civile.

Art. 41 Contestazioni di natura civile

In presenza di contestazioni di natura civile, il Municipio rinvia l'interessato al giudice civile; di regola, tali contestazioni non sospendono la procedura amministrativa.

Art. 42 Licenza edilizia

a) proroga (art. 33 cpv. 2 LE)

¹Prima della scadenza della licenza edilizia, l'istante inserisce in GIPE la domanda di proroga.

²Il Municipio esamina la domanda di proroga e decide sulla stessa. Se sono interessate competenze del Dipartimento (art. 16 LE) o di servizi cantonali (art. 26 cpv. 2 LE), il Municipio ne richiede l'avviso. E' applicabile l'art. 34 LE.

³La decisione di concessione o di diniego della proroga è inserita in GIPE; per la notificazione fa stato l'art. 28.

Art. 43 b) procedimento civile (art. 33 cpv. 6 LE)

Il termine di durata della licenza edilizia non decorre durante lo svolgimento di un procedimento civile in particolare riguardante il diritto di proprietà, l'urbanizzazione o rapporti di vicinato che impediscono l'utilizzazione della licenza.

Art. 44 c) conservazione degli atti

¹Gli atti relativi alla licenza edilizia sono conservati nella banca dati informatizzata all'interno di GIPE. Gli atti cartacei possono essere distrutti trascorsi cinque anni dall'autorizzazione d'uso.

²In particolare, sono conservati:

- a) i piani, le sezioni, la relazione tecnica e allegati del progetto approvato;
- b) l'avviso cantonale;
- c) la licenza edilizia;
- d) l'autorizzazione d'uso.

Art. 34 b) nullità

La licenza edilizia rilasciata dal Municipio in contrasto con l'avviso negativo del Dipartimento (art. 16) o delle autorità cantonali interessate nell'ambito della procedura semplificata è nulla; è riservato il caso in cui la licenza edilizia è chiesta dal Municipio per il Comune.

Art. 35 c) validità

La licenza edilizia è valida per l'istante e il proprietario del fondo, come pure per i loro successori in diritto, se il suo rilascio non dipendeva dall'adempimento di premesse particolari, incompatibili con il trasferimento della licenza edilizia a terzi.

Art. 36 d) revoca

¹ Può essere revocata la licenza edilizia:

- a) concessa in contrasto con le prescrizioni del diritto pubblico, oppure
- b) che viene a contrastare con esse al momento della sua utilizzazione.

² Se sono già stati eseguiti importanti lavori secondo la licenza edilizia, la revoca è possibile:

- a) se l'istante ha ottenuto la licenza edilizia inducendo l'autorità in errore, o
- b) se interessi pubblici prevalenti lo esigono; in quest'ultima evenienza è dovuta un'indennità per espropriazione materiale, se ne sono adempiute le premesse.

³ La revoca è decisa dal Municipio.

⁴ La decisione di revoca è immediatamente esecutiva.

Capitolo terzo Esecuzione dei lavori

Art. 37 Inizio dei lavori

¹ I lavori possono essere iniziati solo sulla base di una licenza edilizia cresciuta in giudicato e non decaduta (art. 33). Nel caso della procedura in due fasi (art. 22), deve essere presente una licenza edilizia di seconda fase, cresciuta in giudicato e non decaduta.

² Sono riservati i casi:

- a) di opere non soggette a licenza edilizia (art. 2 cpv. 2);
- b) di licenza edilizia per variante in corso d'opera (art. 32 cpv. 3);
- c) in cui non siano state presentate opposizioni o tutti gli aventi legittimazione ricorsuale abbiano dichiarato di rinunciare a ricorrere.

³ I lavori sono iniziati quando è stata avviata l'esecuzione di parti del progetto di per sé realizzabili solo con licenza edilizia, come le opere di scavo o di demolizione. La sola installazione del cantiere non è sufficiente.

Art. 45 Revoca (art. 36 LE)

La decisione di revoca è inserita in GIPE.

Capitolo terzo Esecuzione dei lavori

Art. 38 Obbligo di comunicazione, controllo e prescrizioni di cantiere

¹Almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori il committente dell'opera comunica al Municipio:

- a) l'inizio dei lavori;
- b) il direttore dei lavori (art. 39);
- c) l'ingegnere responsabile dei calcoli statici;
- d) l'eventuale specialista in geotecnica (art. 40);
- e) le modalità d'esecuzione dei lavori;
- f) le principali tappe esecutive eventualmente previste nella domanda di costruzione;
- g) il termine previsto dei lavori;
- h) la demolizione di costruzioni;
- i) l'elenco delle opere permanenti e delle misure che prevedono oneri di controllo e manutenzione da menzionare a Registro fondiario (art. 40 cpv. 2 e 3).

²Durante l'esecuzione dei lavori, il Municipio vigila sulla loro conformità alle prescrizioni applicabili e alla licenza edilizia.

³Il Consiglio di Stato regola i dettagli, e segnatamente le prescrizioni per la tenuta del cantiere; sono riservate disposizioni speciali.

Art. 39 Direttore dei lavori

¹Il committente si avvale di un direttore dei lavori per gli interventi, soggetti a domanda di costruzione, definiti dal Consiglio di Stato.

²Il Consiglio di Stato regola i casi in cui il direttore dei lavori deve possedere particolari requisiti di formazione.

³Il direttore dei lavori e il committente sono responsabili, nei confronti dell'autorità, della scelta dello specialista in geotecnica (art. 40) e dell'esecuzione dei lavori conforme alla licenza edilizia, nel rispetto delle regole dell'arte.

Art. 40 Specialista in geotecnica

¹Il direttore dei lavori deve essere affiancato da uno specialista in geotecnica nei casi definiti dal Consiglio di Stato.

²Se sono necessarie opere permanenti di contenimento e rinforzo o rilevati, lo specialista in geotecnica allestisce l'incarto delle opere geotecniche permanenti; il Consiglio di Stato ne definisce il contenuto.

³Il committente trasmette l'incarto delle opere geotecniche permanenti al Municipio insieme alla certificazione di fine lavori (art. 42); il Municipio ne prende atto e lo fa menzionare a Registro fondiario.

Art. 41 Interruzione dei lavori

¹Il Municipio può dichiarare decaduta in tutto o in parte la licenza edilizia, se i lavori sono interrotti per più di un anno o se non vengono proseguiti nei modi e nei termini usuali, previa diffida.

Art. 46 Obbligo di comunicazione, controllo e prescrizioni di cantiere (art. 38 LE)

¹La comunicazione di inizio lavori è trasmessa al Municipio dal committente mediante GIPE; oltre a quanto previsto dalla legge, essa contiene:

- a) il nominativo dell'impresa di costruzione;
- b) i modi di esecuzione;
- c) le macchine e gli impianti mobili e di lavorazione impiegati;
- d) i provvedimenti previsti per protezione dai rumori;
- e) le modalità d'uso o di smaltimento di sostanze, materiali o prodotti potenzialmente pericolosi o nocivi per la salute o per l'ambiente.

²Le prescrizioni per la tenuta del cantiere sono stabilite nell'allegato 8.

³Prima dell'inizio dei lavori, il committente richiede al Municipio la verifica del tracciamento e della quota di riferimento del progetto (quota 0.00).

Art. 47 Direttore dei lavori (art. 39 cpv. 1 e 2 LE)

¹Nei casi elencati nell'allegato 5, il direttore dei lavori deve essere:

- a) un architetto o un ingegnere, a seconda della natura dell'opera, autorizzato ai sensi della legge cantonale sull'esercizio delle professioni di ingegnere e di architetto del 24 marzo 2004, oppure
- b) per le opere di impresario costruttore, un professionista titolare del diploma federale di impresario costruttore o un tecnico diplomato presso una scuola specializzata superiore di tecnica (SSS) in conduzione di lavori edili o in progettazione.

²E' riservata la legge federale sul mercato interno del 6 ottobre 1995 (LMI).

Art. 48 Specialista in geotecnica (art. 40 LE)

¹Il direttore dei lavori deve essere affiancato da uno specialista in geotecnica nei casi elencati nell'allegato 9.

²L'incarto delle opere geotecniche permanenti deve essere allestito conformemente a quanto indicato nell'allegato 9; esso è inserito in GIPE e trasmesso in forma cartacea.

³Per le sue verifiche e per i dimensionamenti, lo specialista in geotecnica si orienta alle vigenti norme emanate dalla Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA).

⁴Sono permanenti le opere con una durata di utilizzazione superiore a 5 anni.

²La sistemazione esterna deve essere conclusa conformemente alla licenza edilizia nel termine di un anno dalla fine dei lavori per l'edificio o l'impianto.

³In caso di dichiarazione di decadenza, il Municipio ordina al contempo le opportune misure, come il ripristino di una situazione conforme al diritto e il riordino del fondo. Si applica l'art. 50.

Art. 42 Certificazione di fine lavori

Al termine dei lavori, il committente e il direttore dei lavori certificano per scritto al Municipio che l'opera è stata eseguita conformemente alla licenza edilizia e alle sue condizioni e oneri.

Art. 43 Controllo finale e autorizzazione d'uso

¹Ricevuta la certificazione di fine lavori, il Municipio svolge tempestivamente il controllo finale dell'opera, verificandone in particolare la conformità con la licenza edilizia e le sue condizioni e oneri.

²Il Municipio può svolgere controlli a campione; il Consiglio di Stato stabilisce gli aspetti che in ogni caso devono essere verificati.

³Il Municipio può richiedere l'intervento di servizi cantonali, quando le loro conoscenze specialistiche siano indispensabili per la verifica di condizioni o oneri richiesti mediante l'avviso del Dipartimento (art. 16).

⁴Esperito il controllo finale, il Municipio autorizza l'utilizzazione delle costruzioni. E' riservato l'art. 38a cpv. 1 della legge sulla promozione della salute e il coordinamento sanitario del 18 aprile 1989 (Legge sanitaria).

⁵In caso di difformità con la licenza edilizia, come pure di utilizzazione in assenza dell'autorizzazione d'uso, il Municipio adotta le necessarie misure di polizia edilizia.

Capitolo quarto Tasse

Art. 44 Tasse

¹Le tasse relative all'esame delle domande di costruzione e alla valutazione preventiva sono poste a carico dell'istante; quelle per il controllo finale e l'autorizzazione d'uso sono poste a carico del committente; quelle per la domanda di costruzione a posteriori sono poste a carico del proprietario; le altre tasse sono poste a carico di chi le ha rese necessarie.

²In procedura ordinaria, al Cantone e al Comune spetta una tassa dell'1‰ ciascuno della spesa prevista, ritenuti un minimo di 300 franchi e un massimo di 15'000 franchi.

³Nella procedura ordinaria in due fasi, il 70% della tassa è dovuto al termine della prima fase, il 30% al termine della seconda fase.

Art. 49 Certificazione di fine lavori, controllo finale e autorizzazione d'uso (art. 42, 43 LE)

¹La certificazione di fine lavori, su formulario ufficiale, è firmata dal committente e dal direttore dei lavori, trasmessa in forma cartacea al Municipio e al contempo inserita in GIPE.

²Mediante il controllo finale, è in ogni caso necessario verificare almeno:

- a) le distanze;
- b) le altezze;
- c) la destinazione dei locali ai fini del computo dell'indice di sfruttamento;
- d) l'impianto di riscaldamento;
- e) la sistemazione esterna;
- f) i posteggi;
- g) gli allacciamenti alle canalizzazioni;
- h) l'infiltrazione delle acque nel suolo;
- i) la presenza del certificato di collaudo antincendio.

³Nel corso del sopralluogo per il controllo finale si tiene un verbale, in cui deve essere annotata ogni verifica e il relativo esito.

⁴Il Municipio inserisce in GIPE la certificazione di fine lavori, il verbale di collaudo e l'autorizzazione d'uso.

⁵L'esito positivo del controllo finale e l'autorizzazione d'uso non pregiudicano i diritti di terzi legittimati ai sensi dell'art. 15 LE; è pure riservata la possibilità di adottare misure di polizia edilizia, in particolare per difformità non rilevate durante il controllo finale.

Capitolo quarto Tasse

Art. 50 Tasse (art. 44 LE)

¹La tassa per i preavvisi dei servizi cantonali nelle domande di costruzione in procedura semplificata (art. 44 cpv. 4 LE) è fissata a 50 franchi per ogni preavviso.

²Le tasse a copertura delle altre prestazioni del Dipartimento e dei suoi servizi (art. 44 cpv. 8 LE) sono stabilite sulla base di una tariffa oraria di 90 franchi.

³Le tasse sono prelevate dal Municipio e accreditate al Cantone sul conto Stato-Comune.

⁴In procedura semplificata, al Comune spetta una tassa dell'1‰ della spesa prevista, ritenuti un minimo di 150 franchi e un massimo di 7'500 franchi; al Cantone spetta una tassa da 50 franchi a 80 franchi per ogni preavviso dei servizi cantonali interessati.

⁵Per la proroga della licenza edilizia è dovuta una tassa pari al 50% di quella calcolata secondo i capoversi precedenti, ritenuti in ogni caso i minimi di 300 franchi per la procedura ordinaria e di 150 franchi oltre alla tassa per ogni preavviso dei servizi cantonali nella procedura semplificata.

⁶Nel caso di ritiro o stralcio della domanda di costruzione è dovuta una tassa calcolata secondo i capoversi 1, 2 e 3 proporzionalmente alle prestazioni svolte; per il ritiro o lo stralcio prima della pubblicazione, è dovuta al Comune una tassa a copertura dei costi dell'esame preliminare.

⁷Al Municipio e al Dipartimento spettano inoltre tasse a copertura delle loro prestazioni e spese:

- a) per la valutazione preventiva (art. 28);
- b) per il piano di quartiere (art. 29);
- c) per pubblicazioni, perizie, misurazioni, ecc., in aggiunta alle tasse stabilite ai capoversi 1, 2 e 3;
- d) per il controllo finale e l'autorizzazione d'uso;
- e) per la menzione a registro fondiario dell'incarto delle opere geotecniche permanenti (art. 40 cpv. 3);
- f) per le decisioni e le misure di polizia edilizia (accertamento, provvisori e ripristino).

⁸Il Consiglio di Stato stabilisce una tariffa oraria per le prestazioni del Dipartimento e dei servizi cantonali da 90 franchi a 150 franchi.

⁹Le tasse di pertinenza del Cantone sono stabilite dal Dipartimento nel suo avviso (art. 16); tutte le tasse sono prelevate dal Municipio, che riversa al Cantone quanto di sua competenza.

Capitolo quinto Polizia edilizia

Capitolo quinto Polizia edilizia

Art. 45 Sorveglianza

¹Il Municipio sorveglia la corretta applicazione della presente legge, come pure delle disposizioni e delle decisioni che su di essa si fondano.

²In particolare, esso provvede:

- a) a sorvegliare il rispetto delle disposizioni edilizie, come pure delle licenze edilizie e delle loro condizioni e oneri;
- b) ad adottare le necessarie misure provvisori;
- c) a ripristinare uno stato conforme al diritto in caso di costruzioni eseguite abusivamente o di successiva disattenzione di disposizioni edilizie, condizioni o oneri di licenza edilizia;
- d) a eliminare disturbi all'ordine pubblico causati da edifici o impianti non terminati, non adeguatamente mantenuti o per altre ragioni contrari alle disposizioni edilizie.

³Il Municipio agisce d'ufficio; esso garantisce ai terzi legittimati ai sensi dell'art. 15 la possibilità di

esercitare i diritti di parte nella procedura (art. 46, 47, 48 e 49), in particolare se il suo intervento è stato da essi sollecitato.

Art. 46 Misure di accertamento

¹Il proprietario ed eventuali terzi interessati sono tenuti a cooperare all'accertamento della situazione; essi devono inoltre tollerare le misure di accertamento ordinate dal Municipio, come l'accesso agli edifici o agli impianti, la presa di fotografie, misurazioni, ispezioni e sondaggi.

²L'esercizio del diritto di accesso è comunicato di regola tempestivamente agli interessati.

Art. 47 Misure provvisionali

¹In presenza di lavori o utilizzazioni non autorizzati o in contrasto con la licenza edilizia, il Municipio adotta le necessarie misure provvisionali; in particolare:

- a) ordina la sospensione dei lavori;
- b) può ordinare la sospensione dell'utilizzazione, quando le circostanze lo richiedano.

²Le decisioni provvisionali sono immediatamente esecutive.

Art. 48 Misure di ripristino

a) domanda di costruzione a posteriori

¹Accertata una costruzione o un'utilizzazione abusiva o difforme dalle disposizioni edilizie, dalle condizioni o dagli oneri di licenza edilizia, il Municipio richiede al proprietario di presentare una domanda di costruzione a posteriori.

²Il Municipio può prescindere da tale richiesta se è evidente o è già accertato che non può essere conseguita una licenza edilizia a posteriori.

³La richiesta di cui al capoverso 1 non è impugnabile. Se il proprietario non presenta la domanda di costruzione a posteriori, il Municipio le dà avvio esso stesso sulla base degli elementi in suo possesso; è riservato l'art. 52 cpv. 3.

⁴Alla domanda di costruzione a posteriori si applica il diritto in vigore al momento dell'esecuzione dell'opera; è riservata l'applicazione del diritto entrato successivamente in vigore:

- a) se più favorevole all'istante, oppure
- b) se motivi imperativi, in particolare di ordine pubblico, ne impongono un'applicazione immediata.

Art. 49 b) avviso del Dipartimento o dei servizi cantonali

¹Se sono interessate le competenze del

Art. 51 Misure di accertamento (art. 46 LE)

Sono terzi interessati ai sensi dell'art. 46 cpv. 1 LE, coloro che detengono il possesso o vantano diritti d'altra natura sulla costruzione, come inquilini, usufruttuari, titolari di diritti d'abitazione o di superficie.

Art. 52 Misure provvisionali (art. 47 LE)

¹Le misure provvisionali devono essere proporzionali e commisurate alle circostanze concrete. Nel caso della semplice omissione di una variante non soggetta a pubblicazione (art. 32 cpv. 1 LE), non si ordina la sospensione dei lavori.

²Prima di adottare misure provvisionali, il Municipio sente gli interessati, di regola mediante sopralluogo in contraddittorio.

³In caso di urgenza, il Municipio può adottare misure superprovvisionali senza sentire gli interessati. Non appena le circostanze lo consentono, adotta misure provvisionali previo sopralluogo in contraddittorio.

⁴Nel caso di misure provvisionali relative a un oggetto già presente in GIPE, il Municipio vi inserisce anche le misure provvisionali adottate, dandone comunicazione all'UDC.

Art. 53 Misure di ripristino (art. 48, 49 e 50 LE)

¹Le misure di ripristino devono rispettare il principio di proporzionalità.

²Di principio, deve essere ordinata la demolizione o la rettifica di costruzioni, rispettivamente il divieto d'uso di utilizzazioni in contrasto con il diritto, tranne il caso in cui le differenze siano minime e senza importanza per l'interesse pubblico.

³Il Municipio inserisce in GIPE le misure di ripristino adottate, dandone comunicazione all'UDC.

Dipartimento (art. 16) o di servizi cantonali (art. 26 cpv. 2), il Municipio ne richiede l'avviso.

²L'avviso del Dipartimento e dei servizi cantonali è vincolante per il Municipio. Si applica l'art. 34.

Art. 50 c) decisione di ripristino

¹Il Municipio emana una decisione, con cui ordina le misure adeguate per ripristinare uno stato conforme al diritto e impartisce al proprietario un congruo termine per eseguirle.

²La decisione di ripristino è adottata contestualmente al diniego della licenza edilizia, nei casi in cui sia rigettata una domanda di costruzione a posteriori.

³Con la decisione di ripristino, il Municipio può porre a carico del proprietario le spese necessariamente sostenute per l'accertamento.

⁴La decisione di ripristino è accompagnata dalla comminatoria dell'esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato e della punibilità per disobbedienza a decisioni dell'autorità (art. 292 del Codice penale svizzero).

⁵Le spese dell'esecuzione sostitutiva e dei relativi interessi, accertate con apposita decisione, sono garantite da ipoteca legale, valida senza iscrizione a registro fondiario e di rango prevalente agli altri pegni immobiliari.

Art. 51 Sanzione pecuniaria

¹Se il ripristino di uno stato conforme al diritto è impossibile o sproporzionato, all'interno della zona edificabile il Municipio infligge al proprietario una sanzione pecuniaria, commisurata tenuto conto:

- a) del vantaggio di natura economica che gli può derivare dall'abuso;
- b) del risparmio conseguito rispetto a un'esecuzione conforme alla licenza edilizia e al diritto;
- c) del risparmio conseguito grazie alla rinuncia ad esigere il ripristino.

²Si applica per analogia l'art. 50 cpv. 2, 3 e 5.

Art. 52 Prescrizione

¹All'interno della zona edificabile, decorsi 10 anni dall'esecuzione dell'opera, il ripristino di uno stato conforme al diritto può essere ordinato solo per importanti interessi pubblici.

²La possibilità di infliggere una sanzione pecuniaria si prescrive in 10 anni dall'esecuzione dell'opera.

³Il termine di prescrizione non decorre nel corso di procedure di accertamento, domanda di costruzione a posteriori e ripristino.

⁴Se, per effetto della prescrizione, non è possibile pronunciare un ordine di ripristino o una sanzione pecuniaria, non si dà luogo ad alcuna procedura di licenza edilizia a posteriori. E' fatto salvo il caso in cui la domanda di costruzione a posteriori sia presentata dal proprietario o costituisca un accertamento preliminare per una nuova domanda di costruzione.

Art. 54 Sanzione pecuniaria (art. 51 LE)

Il Municipio inserisce in GIPE la sanzione pecuniaria adottata, dandone comunicazione all'UDC.

Art. 53 Contravvenzioni

¹Chiunque, intenzionalmente o per negligenza, contravviene alla presente legge, al suo regolamento, ai piani di utilizzazione o a decisioni su di essi fondate, è punito

a) con l'ammonizione o la multa sino a 1'000 franchi se:

- ha omesso un annuncio (art. 2 cpv. 2),
- ha omesso la comunicazione dell'inizio dei lavori o la richiesta al Municipio di verificare i tracciamenti e la quota di riferimento del progetto (punto 0.00) (art. 38), o
- ha utilizzato un edificio o un impianto prima di ottenere l'autorizzazione d'uso (art. 43 cpv. 4);

b) con l'ammonizione o con la multa sino a 5'000 franchi se:

- ha omesso una domanda di costruzione sottoposta alla procedura semplificata (art. 25),
- ha omesso una domanda di costruzione sottoposta alla procedura ordinaria (art. 8),
- ha certificato in modo inveritiero, con la firma della domanda di costruzione, che gli atti presentati in forma cartacea sono perfettamente e integralmente conformi a quelli inseriti nel sistema GIPE,
- non ha presentato al Municipio la certificazione di fine lavori (art. 42) o
- ha certificato in modo inveritiero che l'opera è stata eseguita conformemente alla licenza edilizia e alle sue condizioni e oneri (art. 42);

c) con la multa sino a 50'000 franchi se:

- ha realizzato, trasformato, riattato, demolito o utilizzato una costruzione senza licenza edilizia, nel caso in cui la stessa non possa essere conseguita nemmeno a posteriori;
- come pure in tutti gli altri casi.

²In casi particolarmente gravi, in particolare se l'autore è recidivo o ha agito per fine di lucro, il Municipio non è vincolato dai massimi di cui al capoverso 1.

³Il profitto illecitamente conseguito può essere confiscato in base alle disposizioni del Codice penale svizzero.

⁴Al posto delle persone giuridiche, sono punibili le persone fisiche che hanno agito o che avrebbero dovuto agire per loro. Se queste non possono essere identificate senza ricorrere a un'indagine sproporzionata, è condannata al pagamento della multa la persona giuridica. In ogni caso, le persone giuridiche sono solidalmente responsabili del pagamento delle multe inflitte a loro organi o incaricati che hanno commesso l'infrazione nell'esercizio delle loro mansioni.

⁵Le misure di ripristino e la sanzione pecuniaria non escludono la contravvenzione, specie nei casi gravi.

⁶Le contravvenzioni sono perseguite e decise dal Municipio; la procedura è regolata dagli art. 147 e 148 della legge organica comunale del 10 marzo 1987 (di seguito LOC), riservata la legittimazione del

Comune a ricorrere contro le decisioni del Consiglio di Stato.

⁷L'azione si prescrive nel termine di 5 anni dal compimento dell'atto illecito.

⁸ Si applicano per il resto le disposizioni della parte generale del Codice penale svizzero.

Art. 54 Vigilanza

¹Il Consiglio di Stato esercita la vigilanza sulla corretta applicazione della presente legge, come pure delle disposizioni e delle decisioni in materia edilizia.

²In particolare, esso:

- a) può intervenire, d'ufficio o su istanza, per imporre al Municipio l'applicazione della legge e dei piani d'utilizzazione in presenza di violazioni manifeste del diritto e di importanti interessi pubblici;
- b) in caso di omissione e in presenza di importanti interessi pubblici, può sostituirsi nelle competenze comunali; salvo il caso d'urgenza, previa diffida;
- c) può imporre al Municipio di emanare una decisione di accertamento, quando l'istante sia legittimato ai sensi dell'art. 15.

³Sono riservate le misure previste dalla LOC.

Art. 55 Rimedi giuridici

¹Contro le decisioni di cui agli art. 47, 50 e 51 è dato ricorso come all'art. 20.

²Contro le decisioni del Consiglio di Stato, emanate quale autorità di vigilanza sui Comuni, è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo come all'art. 207 LOC.

Capitolo sesto Norme edilizie generali

Art. 56 Sicurezza, manutenzione e requisiti tecnici per le costruzioni,

¹Gli edifici e gli impianti devono essere costruiti in modo da soddisfare le necessarie esigenze di sicurezza secondo le regole dell'arte.

²Gli edifici e gli impianti, compreso il terreno annesso, devono essere mantenuti in modo da non offendere il decoro e garantirne la sicurezza.

³Il Municipio vigila sulla buona conservazione e sulla sicurezza delle costruzioni; a seconda dei casi, può ordinarne la riparazione o il consolidamento, la demolizione per quelle pericolanti.

⁴In caso di urgenza o d'inadempienza, il Municipio provvede direttamente, a spese dell'obbligato. A garanzia del recupero delle spese anticipate e dei relativi interessi, a carico del fondo è istituita un'ipoteca legale, valida senza iscrizione a registro fondiario e di rango prevalente agli altri pegni immobiliari.

⁵Mediante regolamento, il Consiglio di Stato può:

Capitolo sesto Norme edilizie generali

Art. 55 Sicurezza delle costruzioni e requisiti tecnici per le costruzioni (art. 56 cpv. 1 e 5 lett. c LE)

¹Gli edifici e gli impianti di cui all'allegato 5 devono essere costruiti sulla base di calcoli statici allestiti da un ingegnere civile autorizzato ai sensi della legge cantonale sull'esercizio delle professioni di ingegnere e di architetto del 24 marzo 2004. E' riservata la legge federale sul mercato interno del 6 ottobre 1995 (LMI).

²Gli edifici, gli impianti e ogni altra opera devono essere progettati, eseguiti secondo le regole dell'arte, per le quali fanno stato – a titolo orientativo – le prescrizioni tecniche emanate dall'autorità o dalle associazioni professionali riconosciute, come la Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA), l'Associazione svizzera dei tecnici della depurazione delle acque (VSA/ASTEA), l'Associazione padronale svizzera lattonieri e

- a) stabilire le regole da osservare;
- b) dichiarare applicabili le regole stabilite da associazioni professionali;
- c) rimandare a titolo orientativo alle regole stabilite da associazioni professionali, in quanto norme che esprimono lo stato dell'arte.

Art. 57 Pericoli naturali

Sono vietate le costruzioni su terreni esposti a pericoli naturali; è riservata la legislazione speciale.

Art. 58 Barriere architettoniche

¹In caso di nuova costruzione, ricostruzione, riattamento, ristrutturazione o trasformazione sostanziale di edifici o impianti, sono adottate le misure necessarie ai bisogni delle persone con disabilità.

²Sono soggetti all'obbligo espresso al capoverso 1:

- a) gli edifici pubblici;
- b) gli edifici e impianti aperti al pubblico;
- c) gli edifici con almeno quattro unità abitative;
- d) gli edifici per attività con più di trenta posti di lavoro.

³Per gli edifici e impianti pubblici e aperti al pubblico devono inoltre essere adottate le misure necessarie ai bisogni delle persone con disabilità fisiche, mentali, intellettuali o sensoriali, atte ad eliminare o attenuare il più possibile gli ostacoli fisici e a facilitarne l'accesso alle informazioni e alle segnalazioni, attraverso le forme di comunicazione più adeguate.

⁴Per le costruzioni esistenti, possono essere concesse deroghe:

- a) se il beneficio per i disabili è sproporzionato in particolare rispetto agli interessi della protezione dell'ambiente, della natura, del paesaggio o dei beni culturali, come pure della sicurezza del traffico o dell'esercizio;
- b) se l'onere per l'adeguamento supera il 5 per cento del valore assicurativo o del valore a nuovo della costruzione oppure il 20 per cento delle spese dell'intervento oggetto della domanda di costruzione.

⁵Per il resto sono riservate le disposizioni della legge federale sull'eliminazione di svantaggi nei confronti dei disabili (LDis).

Art. 59 Posteggi privati

a) principio

¹Il numero dei posteggi per automobili è stabilito:

- a) dal regolamento cantonale posteggi privati (art. 42 LST), nei casi in cui è applicabile;
- b) dal piano regolatore (art. 18 LST), per il resto.

²Per ragioni d'interesse pubblico, mediante il piano regolatore il Comune può limitare o vietare la formazione di posteggi per automobili.

³In caso di nuova costruzione, ricostruzione, riattamento, ristrutturazione o trasformazione sostanziale di edifici o impianti, il proprietario allestisce posteggi per biciclette.

installatori (APSLI) e l'Unione svizzera dei professionisti della strada (VSS).

Art. 56 Barriere architettoniche (art. 58 LE)

¹Sono edifici e impianti aperti al pubblico, in particolare gli stabili amministrativi e commerciali, gli hotel, i ristoranti, i negozi, le sale per spettacoli e per riunioni, i luoghi di culto, gli edifici adibiti all'insegnamento, gli impianti per lo sport, le autorimesse e i posteggi pubblici.

²Nei casi elencati all'art. 58 cpv. 2 LE, l'obbligo di adottare le misure necessarie ai bisogni delle persone con disabilità si riferisce agli edifici e agli impianti citati, come pure alle relative costruzioni accessorie e ai posteggi.

³Per le misure necessarie ai bisogni delle persone con disabilità sono applicabili le prescrizioni tecniche emanate dalla Società Svizzera degli Ingegneri e degli Architetti (SIA).

Art. 57 Posteggi privati per biciclette

(art. 59 cpv. 3 e 4, 60 cpv. 3 LE)

¹In zona edificabile, è stabilito il seguente numero minimo di posteggi privati per biciclette:

- a) edifici abitativi con almeno quattro appartamenti: 2 posteggi per appartamento;
- b) stabili per la produzione di beni (industriali e artigianali): 0.5 posteggi per 100 m² di superficie utile lorda;
- c) stabili per la produzione di servizi (amministrativi e terziari): 2 posteggi per 100 m² di superficie utile lorda;

⁴Il numero dei posteggi per biciclette, le eccezioni e i dettagli sono stabiliti dal Consiglio di Stato mediante regolamento. Con il piano regolatore, i Comuni possono stabilire un diverso disciplinamento, adattato alle specificità locali.

Art. 60 b) contributo sostitutivo

¹Il Municipio esonera il proprietario dall'obbligo di allestire i posteggi privati per automobili e preleva un contributo sostitutivo, se la loro formazione non è oggettivamente possibile a causa della particolare situazione del fondo o se implica costi sproporzionati.

²Il contributo sostitutivo non è prelevato per i posteggi vietati o oggetto di limitazione in applicazione del regolamento cantonale posteggi privati o del piano regolatore (art. 59 cpv. 2).

³Il Municipio esonera il proprietario dall'obbligo di allestire i posteggi privati per biciclette e preleva un contributo sostitutivo nei casi stabiliti dal Consiglio di Stato mediante regolamento.

⁴Il Comune disciplina il prelievo del contributo sostitutivo; esso non può eccedere il 25% dei costi per la realizzazione di un posteggio privato all'aperto, compreso il valore del terreno necessario.

⁵Il ricavo dei contributi sostitutivi va a beneficio del Comune, che lo impiega per finanziare la realizzazione di posteggi pubblici o per investimenti di allacciamento alla rete del trasporto pubblico o della mobilità lenta.

Art. 61 Aree di svago

a) principio

¹In caso di nuova costruzione, ricostruzione, riattamento, ristrutturazione o trasformazione sostanziale di edifici abitativi con almeno quattro appartamenti, il proprietario allestisce e mantiene durevolmente un'area di svago di superficie pari almeno al 10% della superficie edificabile del fondo, fruibile da tutte le persone residenti nell'edificio.

²Il Consiglio di Stato stabilisce le eccezioni e i dettagli.

³Mediante il piano regolatore, i Comuni possono quantificare diversamente la superficie da destinare ad area di svago. Una quantificazione riduttiva rispetto a quanto stabilito dal cpv. 1 deve essere giustificata da specificità locali.

Art. 62 b) contributo sostitutivo

¹Il Municipio esonera il proprietario dall'obbligo di allestire l'area di svago, e stabilisce il prelievo di un contributo sostitutivo, se la sua formazione non è oggettivamente possibile, a causa della particolare situazione del fondo.

²Il Comune disciplina il prelievo del contributo sostitutivo; esso non può eccedere il 25% del costo per la realizzazione di un'area di svago, compreso il valore del terreno necessario.

d) stabili del settore alberghiero e della ristorazione: 1.5 posteggi per 100 m² di superficie utile lorda;

e) stabilimenti sportivi, culturali, commerciali e per il tempo libero: 3 posteggi per 100 m² di superficie utile lorda;

f) edifici pubblici: 1 posteggio per 100 m² di superficie utile lorda;

g) scuole: 10 posteggi per 100 m² di superficie utile lorda.

²I posteggi devono essere raggiungibili attraverso un percorso diretto e confortevole; almeno per la metà devono essere coperti e illuminati.

³Il Municipio esonera il proprietario dall'obbligo di allestire i posteggi per biciclette di cui al cpv. 1:

a) se la loro formazione non è oggettivamente possibile a causa della particolare situazione del fondo, o se implica costi sproporzionati;

b) se la quota parte del traffico ciclabile è sensibilmente inferiore alla media, ad esempio a causa della morfologia del territorio o dell'ubicazione sfavorevole rispetto al bacino d'utenza; a tal fine sono applicabili a titolo orientativo le norme dell'Unione dei professionisti svizzeri della strada (VSS).

⁴L'esonero di cui al cpv. 3 lett. a comporta il prelievo di un contributo sostitutivo. Si applica l'art. 60 cpv. 4 e 5 LE.

Art. 58 Aree di svago (art. 61 LE)

¹L'obbligo di formazione delle aree di svago non si applica all'interno dei nuclei.

²L'area di svago deve essere unitaria, sufficientemente soleggiata e discosta dal traffico, agevolmente raggiungibile oltre che adeguatamente attrezzata per la sua fruizione.

³Nella misura in cui adempia i requisiti stabiliti per l'indice di area verde, la superficie dell'area di svago vi può essere computata.

³ Il ricavo dei contributi sostitutivi va a beneficio del Comune, che lo impiega per finanziare la realizzazione di aree di svago pubbliche.

Art. 63 Parcelazione

¹Mediante il frazionamento di fondi non possono essere conseguite situazioni contrarie al diritto, segnatamente alle disposizioni edilizie.

²Il Municipio ordina le misure necessarie ad impedire situazioni contrarie al diritto e le fa menzionare a registro fondiario.

Capitolo settimo Parametri edificatori

Art. 64 Indici

¹L'indice di occupazione è il rapporto tra la superficie edificata del fondo e la superficie edificabile del fondo.

²L'indice di sfruttamento è il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile del fondo.

³L'indice di edificabilità è il rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo.

⁴L'indice di area verde è il rapporto fra la superficie verde e la superficie edificabile del fondo.

⁵Il Consiglio di Stato precisa, mediante regolamento, le definizioni di cui ai capoversi 1, 2, 3 e 4.

Art. 65 Cessione di superfici all'ente pubblico

Le superfici non edificabili, perché vincolate a scopi pubblici da un piano d'utilizzazione o da un progetto stradale cantonale, possono essere considerate, in tutto o in parte, nel computo degli indici, alle seguenti condizioni cumulative:

- a) non si oppongono interessi prevalenti dell'ente pubblico, in particolare la realizzazione dei progetti pubblici non è resa più difficoltosa;
- b) la quantità edificatoria realizzabile sul fondo è incrementata nella misura massima del 15%;
- c) la superficie vincolata che si conteggia negli indici è ceduta gratuitamente all'ente pubblico.

Capitolo settimo Parametri edificatori

Art. 59 Definizioni relative agli indici (art. 64 LE) a) superficie edificabile

La superficie edificabile è la superficie del fondo definita come edificabile dal piano regolatore. Nel computo sono escluse le superfici viarie aperte al pubblico transito e quelle che hanno ceduto indici (art. 65, 66 LE).

Art. 60 b) superficie edificata

¹La superficie edificata è la proiezione sul piano orizzontale di tutti gli ingombri degli edifici (principali e accessori) sulla superficie del fondo.

²Nel computo sono escluse:

- a) le sporgenze, come:
 - i cornicioni e le gronde,
 - le pensiline aperte sui lati,
 - i balconi non computabili ai fini delle distanze (art. 65);
- b) le costruzioni interrato, sporgenti dal terreno sistemato al massimo su un lato e aventi una copertura praticabile, ricoperta di vegetazione.

Art. 61 c) superficie utile lorda

¹La superficie utile lorda è la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

²Nella misura in cui siano ragionevolmente commisurate alle superfici utilizzate o utilizzabili per l'abitazione o il lavoro, dal computo sono escluse le superfici non utilizzate o non utilizzabili a tali scopi, come:

- le cantine, i solai, i locali sotterranei di deposito e le lavanderie delle abitazioni,
- i locali tecnici e i rifugi della protezione civile,
- i locali comuni per lo svago nelle abitazioni plurifamiliari,
- le piscine familiari,
- i vani destinati al deposito di biciclette o al posteggio di veicoli.

³Sono inoltre escluse dal computo:

- a) le superfici (corridoi, scale, ascensori) che servono unicamente all'accesso di locali non computabili nella superficie utile lorda,
- b) le superfici aperte (porticati, terrazze, balconi, logge che non servono come ballatoi), coperte ma non chiuse lateralmente,
- c) la superficie dell'atrio principale (entrata comune) degli edifici per abitazioni plurifamiliari, sino a un massimo di 30 mq.

Art. 62 d) volume della costruzione fuori terra

Il volume della costruzione fuori terra è il volume costituito dalla costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse).

Art. 63 e) superficie verde

¹La superficie verde è l'area del fondo, per quanto possibile unitaria, in cui è presente uno strato di terra vegetale idoneo allo sviluppo di vegetazione diversificata.

²Non si considera superficie verde:

- a) l'area adibita a posteggio o deposito, anche su materiali permeabili;
- b) l'area che ricopre costruzioni sotterranee o i tetti, se lo strato di terra vegetale è inferiore a 50 cm.

³Nel calcolo dell'indice di area verde, la superficie verde a contatto con il suolo naturale è computata integralmente; quella che ricopre costruzioni sotterranee o i tetti è computata all'80%.

Art. 66 Trasferimento di indici

¹Il trasferimento di indici avviene:

- a) per disposizione dei proprietari dei fondi interessati, nell'ambito di una domanda di costruzione approvata dal Municipio, alle condizioni del cpv. 2 e nella misura in cui il progetto lo richieda, oppure
- b) per disposizione del Municipio, a seguito del frazionamento di fondi.

²Gli indici di un fondo possono essere trasferiti su altri fondi per disposizione dei proprietari, se:

- a) i fondi appartengono alla stessa zona di utilizzazione del piano regolatore e fanno parte del medesimo comparto;
- b) non sono compromessi l'uso razionale del suolo e un'edificazione armoniosa;
- c) in ogni caso, tenuto conto anche di eventuali superfici cedute all'ente pubblico, computabili ai sensi dell'art. 65, nonché di eventuali abbuoni (art. 75), la quantità edificatoria realizzabile sul fondo beneficiario non è incrementata oltre il 15%.

³I piani regolatori possono stabilire norme più restrittive.

Art. 67 Registro degli indici

¹Il Municipio tiene il registro degli indici, nel quale sono riportati:

Art. 64 Trasferimento di indici (art. 64 LE)

¹La disposizione di trasferimento di indici fra proprietari può essere dedotta dalla sottoscrizione della domanda di costruzione o da una dichiarazione scritta da parte del proprietario del fondo cedente.

²A seguito del rilascio della licenza edilizia, il trasferimento è riportato dal Municipio, senza particolari formalità, nel registro delle quantità edificatorie.

³In caso di frazionamento di fondi, gli indici sono ripartiti senza particolari formalità nel registro delle quantità edificatorie.

- a) i trasferimenti di indici (art. 66);
- b) le superfici cedute all'ente pubblico, computabili ai sensi dell'art. 65;
- c) le convenzioni relative alle distanze dai confini;
- d) le concessioni a titolo precario;
- e) eventuali altre informazioni di interesse pianificatorio.

²Il registro non ha effetti vincolanti.

³Esso può essere consultato da chi dimostri un interesse legittimo.

Art. 68 Accertamento degli indici

¹Gli indici a disposizione di un fondo, come pure gli altri dati eventualmente contenuti nel registro degli indici, possono essere accertati:

- a) nell'ambito di una procedura di domanda di costruzione;
- b) mediante istanza di accertamento al Municipio.

²L'istanza di accertamento è pubblicata giusta l'art. 14 cpv. 1, 2 e 3; è data facoltà di opposizione giusta l'art. 15; la decisione del Municipio è impugnabile giusta l'art. 20.

Art. 69 Distanze a) misura

¹La distanza dal confine è la distanza tra la facciata di un edificio, proiettata sul piano orizzontale, e il confine del fondo; essa è misurata nel punto dove questa è più vicina al confine.

²La distanza tra edifici è la distanza tra le facciate di due edifici, proiettate sul piano orizzontale, misurata nel punto in cui queste sono più vicine.

³Nella facciata non sono considerate le parti di edificio sporgenti di poco conto.

Art. 70 b) disposizioni suppletive e rapporti con la LAC

¹Se il piano regolatore non dispone altrimenti:

- a) le distanze da confine non si applicano alle costruzioni interrato;
- b) per la distanza tra edifici, fa stato la somma delle distanze dal confine.

²Con l'entrata in vigore dei piani regolatori, le distanze dell'art. 124 della legge di applicazione e complemento del codice civile del 18 aprile 1911 (LAC) sono inapplicabili.

Art. 71 Altezza

¹L'altezza di una costruzione è misurata sulla verticale delle facciate più esterne, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

²L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45°.

³Lo sviluppo verticale delle parti di costruzione arretrate meno di 12 m rispetto al filo della facciata è

Art. 65 Distanze (art. 69 LE)

Sono parti sporgenti di poco conto, non considerate nella facciata:

- a) le gronde;
- b) i balconi e gli altri corpi sporgenti, aperti ai lati, se non sporgono più di 1,10 m e non occupano più di un terzo della facciata.

Art. 66 Altezza (art. 71 LE)

¹Per cornicione di gronda s'intende la fascia verticale del tetto a falde o del tetto piano privo di parapetto, alla quale è applicato il canale di gronda, ritenuta per la gronda una sporgenza massima di 60 cm.

²Il parapetto è conteggiato nell'altezza a prescindere dalle sue caratteristiche (forma, materiali).

³Salvo diversa e specifica disposizione del piano regolatore, non sono soggette a limiti di altezza le opere che non determinano un ingombro verticale percepibile come tale, né dal profilo delle ripercussioni ingenerate sui fondi circostanti, né dal

conteggiato sull'altezza della costruzione. Le parti arretrate almeno 12 m devono comunque rispettare l'altezza massima misurata per rapporto al terreno sistemato sottostante.

⁴Le parti di costruzione che sporgono dai tetti piani fino a 3 m, contenute nell'ingombro teorico di un tetto a quattro falde della pendenza di 30°, non sono in ogni caso conteggiate nell'altezza.

⁵L'altezza dei corpi tecnici non è conteggiata sull'altezza della costruzione.

⁶Per edifici contigui, disposti orizzontalmente e formanti unità funzionali autonome, l'altezza è misurata per ogni singolo edificio.

⁷Queste norme si applicano salvo diversa e specifica disposizione del piano regolatore.

Art. 72 Sistemazione del terreno

¹Sono ammesse modiche sistemazioni del terreno per raccordarlo alle quote dei fondi adiacenti o per eliminare irregolarità evidenti.

²Nel caso di costruzioni su terreni con pendenza superiore al 20%, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno, non computabile sull'altezza della costruzione fintanto che non supera l'altezza di 1,50 m dal terreno naturale a una distanza di 3 m dal piede della facciata. Sono fatte salve diverse disposizioni del piano regolatore.

Art. 73 Altezza dei locali d'abitazione

Il Consiglio di Stato stabilisce, mediante il regolamento, l'altezza minima dei locali di abitazione. Essa si applica salvo disposizioni diverse del piano regolatore.

Art. 74 Costruzioni a gradoni

¹Costruzioni in pendio, articolate sulla verticale (costruzioni a gradoni) possono essere realizzate se il piano regolatore lo prevede e se esso stabilisce le prescrizioni necessarie a garantire un armonioso inserimento nel paesaggio.

²Il Consiglio di Stato definisce, mediante regolamento, le prescrizioni che il piano regolatore deve disciplinare.

Art. 75 Agevolazioni e abbuoni sui parametri edificatori

Il Consiglio di Stato può stabilire, mediante regolamento, agevolazioni nel computo di indici, distanze e altezze, come pure un abbuono sino al 5% sulla superficie utile lorda, per provvedimenti che

profilo paesaggistico (costruzioni sotterranee, candelabri dell'illuminazione, parafulmini, antenne, ecc.).

⁴L'altezza dei muri di sostegno e di controriva è misurata per analogia giusta l'art. 71 LE.

Art. 67 Sistemazione del terreno (art. 72 LE)

¹La pendenza del terreno è misurata nella sezione comprendente l'edificio e la fascia esterna di 3 m sia verso monte sia verso valle.

²Non si considera terreno sistemato:

- a) il fondo delle trincee lungo le facciate, lunghe meno di 1/3 della facciata;
- b) il fondo delle trincee non percepibile per rapporto al livello del terreno sistemato circostante.

Art. 68 Altezza dei locali d'abitazione (art. 73 LE)

¹L'altezza minima dei locali d'abitazione è di 2.30 m; i piani ammezzati e le costruzioni di montagna, come capanne e baite, possono avere un'altezza inferiore. Per i sottotetti fa stato l'altezza media.

²Il Municipio può concedere deroghe nel caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti.

³L'altezza dei locali è la distanza che separa il pavimento dal soffitto.

Art. 69 Costruzioni a gradoni (art. 74 LE)

Nelle zone in cui ammette costruzioni in pendio articolate sulla verticale, il piano regolatore stabilisce, tenuto conto della pendenza del pendio, almeno le seguenti prescrizioni:

- a) altezza massima del singolo gradone;
- b) rientranza minima tra il singolo gradone e quello immediatamente sovrastante;
- c) numero massimo di gradoni ammissibili;
- d) larghezza massima delle facciate verso valle dei singoli gradoni;
- e) adeguata copertura a verde dei tetti piani e delle superfici terrazzate;
- f) sistemazione esterna ammessa.

Art. 70 Agevolazioni e abbuoni sui parametri edificatori (art. 75 LE)

¹Nell'ambito della costruzione di nuovi edifici:

- a) lo spessore dei muri perimetrali isolati termicamente è considerato sino a un massimo

conferiscono agli edifici uno standard di efficienza energetica particolarmente elevato o per modalità di progettazione che garantiscono un'elevata qualità architettonica.

- di 35 cm per il computo della superficie utile lorda e della superficie edificata;
- b) è concesso un abbuono del 5% sulla superficie utile lorda, a condizione che l'edificio sia certificato almeno con la classe AB secondo la Certificazione energetica cantonale degli edifici (CECE), oppure che ottenga un certificato Minergie-P.

²Nell'ambito del riattamento di edifici esistenti in zona edificabile:

- a) lo spessore dell'isolamento termico dei muri perimetrali esistenti non è considerato per il computo della superficie utile lorda e della superficie edificata;
- b) lo spessore dell'isolamento termico dei muri perimetrali esistenti non è considerato nella misurazione delle distanze dal confine e tra edifici;
- c) lo spessore dell'isolamento termico dei tetti, come pure quello dei bacini di ritenzione per l'accumulazione delle acque, non è considerato nella misurazione dell'altezza;
- d) è concesso un abbuono del 5% sulla superficie utile lorda, a condizione che l'edificio sia certificato almeno con la classe BB secondo il CECE, oppure che ottenga un certificato Minergie.

³E' concesso un abbuono del 5% sulla superficie utile lorda per nuovi edifici costruiti conformemente al progetto vincitore in un concorso di progettazione con procedura libera secondo il regolamento SIA 142.

⁴Gli abbuoni dei capoversi precedenti non sono cumulabili.

Capitolo ottavo **Disposizioni transitorie e finali**

Art. 76 Norme transitorie

¹Le domande di costruzione pubblicate prima dell'entrata in vigore della presente legge sono trattate secondo le procedure della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991. Si applica in ogni caso l'art. 18 della presente legge.

²Per la durata e il rinnovo delle licenze edilizie concesse in base alla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 fa stato tale legge; il rinnovo è possibile una sola volta.

³Le norme di piano regolatore sulle aree di svago vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, restano in vigore nella misura in cui richiedono una superficie maggiore rispetto a quella desumibile dall'art. 61 cpv. 1.

⁴Nella misura in cui il piano regolatore non la prevede, la distanza fra edifici è stabilita in base all'art. 39 cpv. 3 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991.

⁵L'altezza delle costruzioni esistenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge è calcolata in base alla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991. L'art. 71 cpv. 4 è tuttavia applicabile.

Capitolo ottavo **Disposizioni transitorie e finali**

Art. 71 Norme transitorie

¹Nella misura in cui un piano regolatore prevede esplicitamente altre definizioni, quelle dell'art. 3 non si applicano sino al 1° gennaio 2025, termine entro il quale il piano regolatore deve essere adattato.

²Gli atti relativi alle procedure edilizie non svolte in forma elettronica ai sensi dell'art. 6 LE devono essere conservati almeno per il periodo di trenta anni.

³La funzione di direttore dei lavori secondo l'art. 47 può inoltre essere esercitata da professionisti che:

- a) dimostrano una comprovata esperienza oppure sono in possesso di un CAS direttore lavori in edilizia e genio civile, e
- b) al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento esercitano già tale funzione da almeno cinque anni.

⁴L'adempimento dei requisiti del cpv. 2 è riconosciuto da una Commissione d'esame. Contro le sue decisioni è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato. Il riconoscimento può essere richiesto sino al termine di due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 77 Disposizioni finali

¹La legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) è abrogata, riservato quanto stabilito al cpv. 2.

²Gli articoli 41a-41g, 53 e 54 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 restano in vigore fino all'entrata in vigore di una legge sulla polizia del fuoco.

³Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente legge, unitamente al suo allegato di modifica e abrogazione di leggi, è pubblicata nel Bollettino ufficiale; il Consiglio di Stato ne fissa la data di entrata in vigore.

⁴Il Consiglio di Stato può differire e fissare successivamente la data di entrata in vigore delle disposizioni sulla gestione informatica delle procedure.

⁵La Commissione d'esame tiene un elenco dei direttori dei lavori riconosciuti ai sensi del cpv. 2.

⁶Il Consiglio di Stato istituisce la Commissione d'esame, composta da rappresentanti dell'OTIA e della Società Svizzera degli impresari costruttori, sezione Ticino, e approva il regolamento d'esame.

Art. 72 Disposizioni finali

¹Il regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE) è abrogato, riservato quanto stabilito al cpv. 2.

²Gli articoli 44a-44g e 53 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 restano in vigore fino all'entrata in vigore di un regolamento sulla polizia del fuoco.

³Il presente regolamento, unitamente ai suoi allegati e all'allegato di modifica e abrogazione di atti normativi, è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi ed entra in vigore il

Allegati al regolamento della legge edilizia del ... (RLE)

Allegato 1 Elenco delle competenze delegate ai Municipi (art. 2 cpv. 4 RLE)

1. Applicazione delle norme della legge edilizia sulle barriere architettoniche; è riservata la competenza dell'Ufficio di sanità per gli edifici e gli impianti pubblici o aperti al pubblico, come pure per gli edifici per attività con più di 30 posti di lavoro (art. 38a cpv. 1 della legge sulla promozione della salute e il coordinamento sanitario del 18 aprile 1989 Legge sanitaria, LSan).
2. Applicazione dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012.
3. Applicazione dell'art. 6 della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 23 novembre 1970, previo avviso del geometra assuntore.

Allegato 2 Condizioni per l'esenzione dall'obbligo della licenza edilizia (art. 6 cpv. 1 lett. d, cpv. 2 lett. e e f, art. 7 cpv. 4 RLE)

1 Condizioni per le condotte sotterranee di allacciamento (art. 6 cpv. 1 lett. d RLE)

Sono escluse dall'obbligo di licenza edilizia le condotte sotterranee per l'allacciamento degli edifici alle reti pubbliche di urbanizzazione, segnatamente per la fornitura di acqua, elettricità, gas (condotte con pressione fino a 1 bar) e per lo smaltimento delle acque, a condizione che:

- a) l'annuncio sia accompagnato da quanto indicato all'art. 7 cpv. 3 RLE, come pure da una pianta delle condotte (scala 1:100);
- b) al termine dei lavori, il proprietario trasmetta al Municipio il rilievo delle condotte (scala 1:100).

2 Condizioni per gli impianti su tetti piani (art. 6 cpv. 2 lett. e RLE)

2.1 Principio

Nelle zone di produzione intensiva di beni o servizi (art. 27 cifra II del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011, RLst), gli impianti solari posati su tetti piani sono esclusi dall'obbligo di licenza edilizia.

Nelle altre zone, sono esclusi dall'obbligo di licenza edilizia gli impianti solari posati su tetti piani, a condizione che non sporgano più di 20 cm dal tetto o dalla sua cornice.

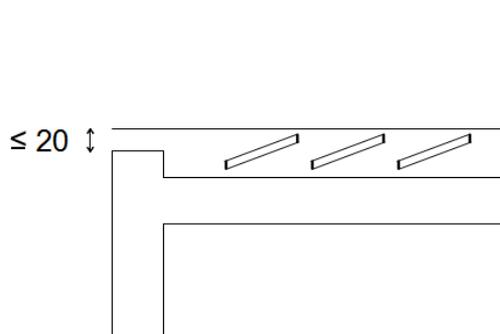


figura A

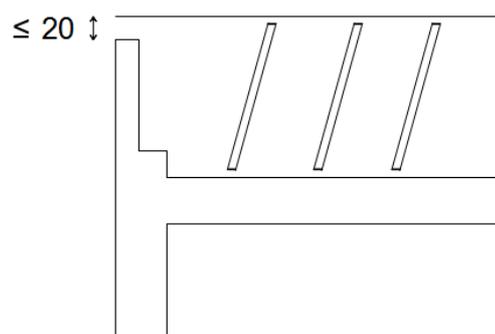


figura B

2.2 Annuncio

2.2.1 L'annuncio va accompagnato da quanto indicato all'art. 7 cpv. 3 RLE, come pure dagli atti necessari a documentare l'intervento e a dimostrare che l'impianto è sufficientemente adattato al tetto, e segnatamente:

- a) un estratto planimetrico 1:500 o 1:1000 dell'edificio;
- b) il modello del pannello previsto e la potenza installata complessiva;
- c) una pianta del tetto con indicate le dimensioni e la posizione dell'impianto;
- d) una o più sezioni.

2.2.2 Entro dieci giorni dalla ricezione, il Municipio trasmette una copia della documentazione alla Sezione per la protezione dell'aria dell'acqua e del suolo (di seguito SPAAS).

3 Condizioni per il deposito provvisorio di materiale di scavo e di sterro (art. 6 cpv. 2 lett. f RLE)

3.1 *Principio*

E' escluso dall'obbligo di licenza edilizia il deposito provvisorio di materiale di scavo non inquinato ai sensi dell'allegato 3 cifra 1 dell'ordinanza sulla prevenzione e lo smaltimento dei rifiuti del 4 dicembre 2015 (OPSR), per la durata massima di 12 mesi, a condizione che:

- a) siano rispettati i parametri pianificatori vigenti (distanze da confine, altezze, ecc.);
- b) la gestione del deposito sia conforme alla legge e alle regole dell'arte e della sicurezza;
- c) sia esclusa la lavorazione del materiale;
- d) sia prestata al Comune un'adeguata garanzia finanziaria, a copertura delle spese di ripristino del fondo;
- e) al termine del cantiere, o al più tardi decorsi 12 mesi dall'inizio del deposito, il fondo sia ripristinato allo stato iniziale.

3.2 *Annuncio*

3.2.1 L'annuncio va accompagnato da quanto indicato all'art. 7 cpv. 3 RLE, come pure dai seguenti atti:

- a) una pianta e più sezioni con le modalità di deposito (dimensioni e altezze);
- b) la data di inizio del deposito e l'indicazione del cantiere di provenienza del materiale di scavo (comune, mappale);
- c) l'impegno a garantire una gestione del deposito conforme alla legge e alle regole dell'arte e della sicurezza e il ripristino del fondo;
- d) un'adeguata garanzia finanziaria, a copertura delle spese di ripristino del fondo.

3.2.2 Entro dieci giorni dalla ricezione, il Municipio trasmette una copia della documentazione alla SPAAS.

Allegato 3 (art. 10 cpv. 2, 3 e 4 RLE) **Accessi a GIPE**

Elenchi

Allegato 4 (art. 12 RLE) **Forma e contenuto della domanda di costruzione**

1. Forma

1.1 Scala

Di regola i progetti sono allestiti alla scala 1:100; per progetti di grandi dimensioni può essere usata la scala 1:200.

1.2 Colori

Nel caso di trasformazione, riattamento o ristrutturazione, le rappresentazioni grafiche devono indicare con colore giallo le demolizioni, con colore rosso i nuovi interventi e le nuove componenti e con colore viola gli elementi rimossi e successivamente ricollocati nella loro sede originaria.

2. Contenuto

La domanda di costruzione deve contenere:

2.1 In generale

- a) destinazione dell'edificio o dell'impianto;
- b) estratto della carta nazionale alla scala 1:25 000, con l'indicazione dell'ubicazione;
- c) piano di situazione rilasciato dal geometra revisore, che specifichi:
 - le coordinate secondo la carta nazionale, l'orientamento, il numero di mappa,
 - l'ubicazione delle opere previste e le loro dimensioni,
 - le distanze dai confini e dagli edifici esistenti o progettati;
- d) eventuale richiesta di deroghe, con la specificazione dei motivi;
- e) preventivo delle spese secondo le norme SIA;

f) durata probabile dei lavori.

2.2 Per gli edifici e gli impianti

- a) pianta di ogni piano, con le misure principali, la destinazione di ogni vano e la posizione degli impianti tecnici e dei relativi punti di emissione;
- b) una o più sezioni per ogni corpo dell'edificio o dell'impianto, da cui si possa dedurre:
 - l'altezza della costruzione e quella dei singoli piani,
 - il livello del terreno naturale e quello delle strade pubbliche adiacenti,
 - le eventuali sporgenze sull'area pubblica;
- c) disegno e il colore delle facciate;
- d) piano delle sistemazioni esterne, comprendente in particolare i dettagli degli accessi alle strade pubbliche, dei posteggi e delle aree di svago;
- e) volume dell'edificio o dell'impianto;
- f) calcolo particolareggiato degli indici.

2.3 Per gli edifici protetti (rustici) secondo il PUC-PEIP (edifici meritevoli di conservazione [categorie 1a, 1c, 1d], edifici meritevoli già trasformati [categoria 3] e ricostruzioni di edifici diroccati ricostruibili [categoria 1b] secondo l'inventario comunale degli edifici fuori della zona edificabile, IEFZE)

- a) piani di rilievo e piani di progetto:
 - piante di ogni piano, con le misure principali e la destinazione di ogni vano (scala 1:50),
 - sezioni di ogni corpo dell'edificio, da cui si possano dedurre le quote dell'opera e quella dei singoli piani, nonché del terreno naturale circostante (scala 1:50),
 - tutte le facciate dell'edificio e di quelle di eventuali edifici contigui (scala 1:50),
 - sistemazione esterna (scala 1:100).
- b) rilievo fotografico completo dell'edificio (4 prospetti e interno di ogni locale) e del suo paesaggio (unità paesaggistica di riferimento, art. 14 NAPUC-PEIP) che ne documenti lo stato al momento dell'inoltro della domanda di costruzione;
- c) relazione tecnica che descriva con precisione tutti gli interventi previsti, i dettagli costruttivi e i materiali utilizzati, nonché la presenza di dettagli particolari e di elementi di pregio originali da salvaguardare ed una descrizione dell'unità paesaggistica di riferimento;
- d) indicazione del volume del materiale di scavo esuberante e delle demolizioni, e della loro destinazione;
- e) modalità di gestione dell'unità paesaggistica di riferimento al momento dell'inoltro della domanda di costruzione;
- f) proposta dell'istante per la gestione dell'unità paesaggistica di riferimento dell'edificio.

Nel caso di interventi minori, il Dipartimento può esonerare l'istante dalla produzione di singoli documenti.

2.4 Per le canalizzazioni

- a) piano di situazione (di regola in scala 1:500);
- b) piante e profilo longitudinale delle canalizzazioni, con i manufatti di trattamento delle acque, i pozzetti di raccolta e d'ispezione, i manufatti per lo smaltimento delle acque di scarico, le aree a dispersione superficiale, come pure il punto di allacciamento alla fognatura pubblica;
- c) particolari costruttivi (alla scala 1:20 o 1:50) dei manufatti speciali di trattamento, evacuazione e smaltimento delle acque di scarico;
- d) relazione tecnica smaltimento e trattamento acque;
- e) piano di smaltimento delle acque;
- f) eventuale perizia geologica per accertare l'idoneità del terreno allo smaltimento delle acque.

2.5 Per serbatoi di carburanti e oli combustibili

- a) ubicazione esatta degli impianti di deposito, dei serbatoi e delle costruzioni adiacenti;
 - b) settore di protezione delle acque (S, Au, Ao, Tr) in cui è ubicato il deposito o il serbatoio;
 - c) natura dei liquidi contenuti nell'impianto di deposito o nel serbatoio;
 - d) caratteristica degli impianti e dei serbatoi (capacità, tipo);
 - e) misure di prevenzione e di lotta contro gli incendi;
 - f) relazione tecnica che indichi:
 - le misure di protezione contro l'inquinamento delle acque,
 - vasche di contenimento, vaschette, sistemi di sicurezza e di allarme, tipo di rivestimento, misure di protezione contro la corrosione, ecc.,
 - i calcoli statici dell'opera di protezione degli impianti di volume superiore a 50 mc,
 - i dettagli delle opere di prevenzione di travasi durante il riempimento (piazzole di travaso).
- I particolari tecnici sono allestiti in scala 1:20 o 1:50.

- 2.6 Per l'apertura di cave, scavi e colmate
- a) planimetria e sezioni degli scavi o dei riempimenti;
 - b) relazione tecnica che indichi:
 - lo scopo,
 - il volume dei movimenti di materiale e la sua provenienza,
 - la durata,
 - le attrezzature impiegate,
 - la situazione delle acque sorgive o sotterranee;
 - c) piano di risistemazione della zona.
-

Allegato 5 (art. 13 e 47 RLE) Progettista e direttore dei lavori

1. Progettista

- 1.1 Devono essere elaborate e firmate da un architetto le domande di costruzione concernenti:
- a) la costruzione, la ricostruzione, la trasformazione e l'ampliamento di edifici per l'abitazione, il lavoro, il commercio e l'immagazzinamento di merci e materiali, con i relativi impianti annessi;
 - b) i piani di quartiere.
- 1.2 Devono essere elaborate e firmate da un ingegnere le domande di costruzione concernenti:
- a) canalizzazioni e impianti annessi, strade, ponti, in quanto non siano di secondaria importanza;
 - b) opere di premunizione contro i pericoli naturali.

2. Direttore dei lavori

Il proprietario è tenuto ad avvalersi di un direttore dei lavori nei casi elencati al precedente punto 1.

Allegato 6 (art. 15 RLE) Progetti tecnici

Possono essere presentati prima dell'inizio dei lavori:

- a) il formulario di inizio cantiere (direttiva aria cantieri);
 - b) specifici moduli dell'incartamento energia che non comportano modifiche sulle emissioni verso l'esterno, né incidono sul dimensionamento degli impianti e dell'isolamento termico (es. precertificazione minergie, verifiche sui fabbisogni elettrici, ecc.);
 - c) la componente del concetto di smaltimento dei rifiuti edili relativa alle vie di smaltimento;
 - d) il progetto esecutivo del rifugio per la protezione civile;
 - e) la perizia concernente le sostanze nocive per l'ambiente o la salute denominata "prima dei lavori";
 - f) i piani di dettaglio per la posa dei serbatoi per l'olio combustibile.
-

Allegato 7 (art. 20 RLE) Organizzazioni legittimate a fare opposizione nell'intero territorio cantonale

1. Associazione traffico e ambiente (ATA).
2. Club alpino svizzero, Sezione Ticino (CAS).
3. Espace Suisse – Associazione per la pianificazione del territorio – Gruppo regionale Ticino.
4. Federazione cantonale associazioni cacciatori ticinesi (FACTI).
5. Federazione ticinese per l'acquicoltura e la pesca (FTAP).
6. Ficedula.
7. Fondazione svizzera per la tutela del paesaggio.
8. Inclusione andicap Ticino.
9. Pro Natura Ticino - Lega svizzera per la protezione della natura, Sezione Ticino.
10. Società ticinese per l'arte e la natura (STAN).
11. Unione contadini ticinesi (UCT).
12. WWF, Sezione Svizzera italiana.

Allegato 8 (art. 46 cpv. 2 RLE) Prescrizioni per la tenuta del cantiere

1. Insegne

Durante tutto il periodo d'esecuzione dei lavori deve essere collocata sul cantiere, in luogo ben visibile, un'insegna di dimensioni non inferiori a metri 1 di larghezza e metri 0.5 di altezza, di aspetto decoroso, con l'indicazione:

- dell'impresa di costruzione
- del direttore dei lavori.

2. Prescrizioni di sicurezza

Oltre ai provvedimenti di sicurezza per gli addetti ai lavori prescritti dalla legislazione speciale, devono essere adottati anche adeguati provvedimenti per la salvaguardia dell'incolumità dei terzi.

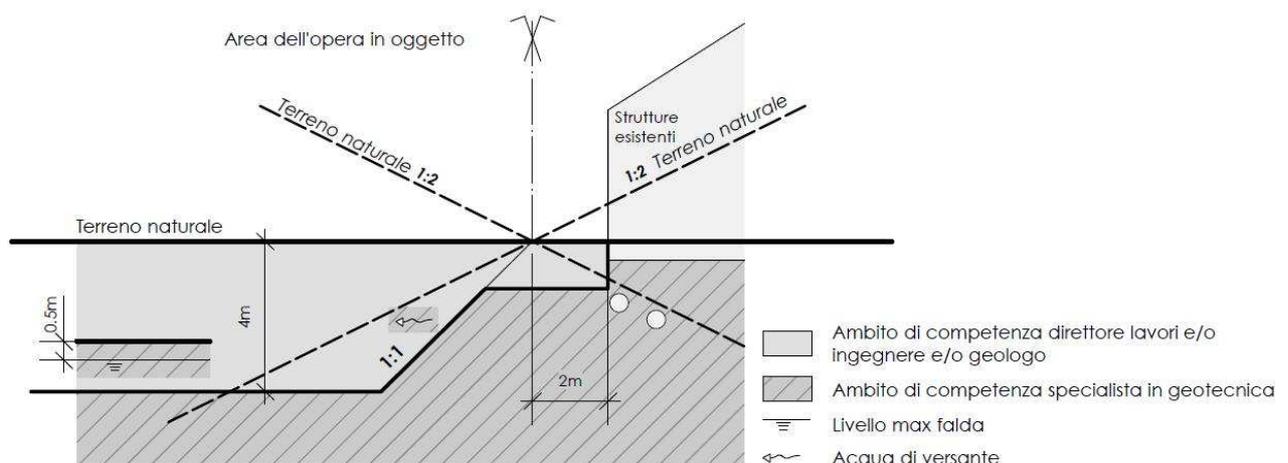
Allegato 9 (art. 48 RLE) Specialista in geotecnica

1 Lo specialista in geotecnica interviene nei seguenti casi:

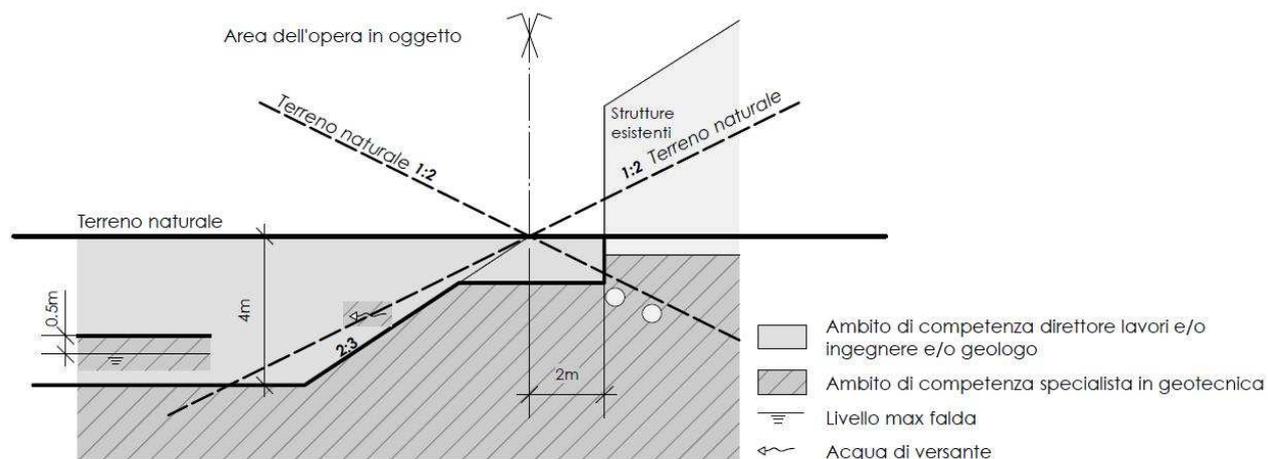
1.1 Scavi provvisori o permanenti:

- a) di altezza inferiore o uguale a 4.0 m in un punto, nel caso di pendenze con rapporto tra verticale e orizzontale:
 - maggiore a 1:1 per scavi provvisori,
 - maggiore a 2:3 per scavi permanenti,e con fronte superiore a distanza di meno di 2.0 m da fondazioni di edifici, strutture esistenti, ad eccezione degli scavi di altezza minore a 1.25 m;
- b) di altezza superiore a 4 m;
- c) nel caso di presenza di strutture sensibili nelle vicinanze (aspetto da verificare con il proprietario della struttura, p.es. linee ferroviarie, condotte e canalizzazioni sensibili, gasdotti, sonde geotermiche, ecc.);
- d) soggetti a infiltrazioni d'acqua di versante oppure potenzialmente interessati dalla presenza di acqua di falda con livello massimo ipotizzabile a profondità inferiore a 0.5 m dal fondo scavo;
- e) in terreni in pendenza con rapporto tra verticale e orizzontale maggiore a 1:2 (pendenza media), nel caso di intagli di altezza maggiore a 1.25 m in un punto e lunghezza maggiore di 15 m.

Schema per la definizione degli ambiti di competenza del geologo, dello specialista in geotecnica, dell'ingegnere - Scavi provvisori



Schema per la definizione degli ambiti di competenza del geologo, dello specialista in geotecnica, dell'ingegnere - Scavi permanenti



1.2 Opere di contenimento e rilevati provvisori o permanenti:

a) di altezza compresa tra 1.5 m e 4.0 m in un punto con base a:

- distanza inferiore a 4.0 m da fondazioni di edifici o strutture esistenti, o da confini di proprietà,
- distanza superiore a 4.0 m da fondazioni di edifici o strutture esistenti, o da confini di proprietà, qualora l'opera/il rilevato oltrepassi in altezza la linea di riferimento con rapporto tra verticale e orizzontale di 2:3, tracciata a partire dalla distanza di riferimento di 4.0 m;

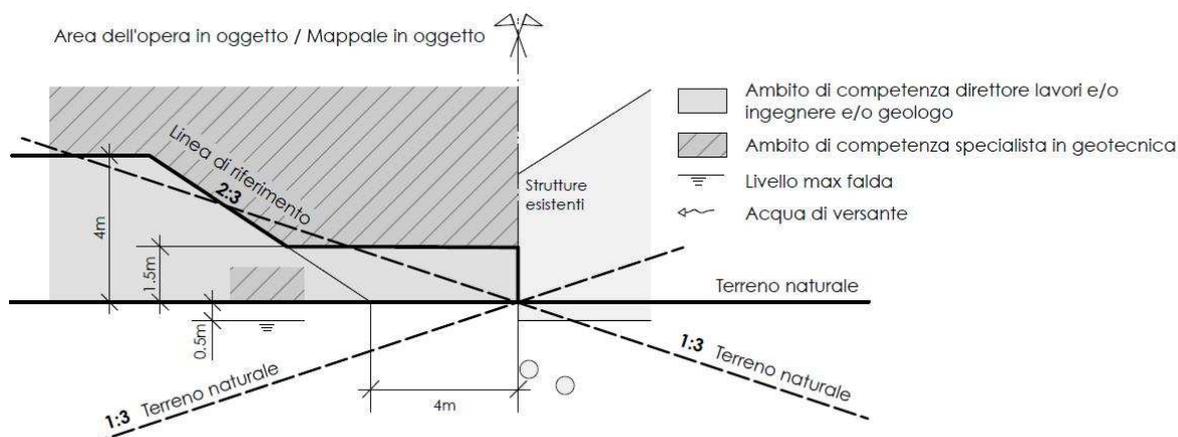
b) di altezza superiore a 4.0 m;

c) nel caso di presenza di strutture sensibili nelle vicinanze (aspetto da verificare con il proprietario della struttura, p.es. linee ferroviarie, condotte e canalizzazioni sensibili, gasdotti, sonde geotermiche, ecc.);

d) potenzialmente interessate dalla presenza di acqua di falda a una profondità minore di 0.5 m dal piano campagna o su pendii soggetti a esfiltrazioni d'acqua di versante;

e) in terreni in pendenza con rapporto tra verticale e orizzontale maggiore a 1:3 (pendenza media), ad eccezione delle opere e rilevati di altezza minore a 1.5 m.

Schema per la definizione degli ambiti di competenza del geologo, dello specialista in geotecnica, dell'ingegnere - Riporti provvisori o permanenti



- 1.3 Scavi e opere con elementi speciali di contenimento e fondazione (ancoraggi attivi e passivi, elementi di fondazione profondi, puntellazioni, ...), muri di sostegno di altezza superiore a 4 m in un punto, sottomurazioni di altezza superiore a 1.25 m in un punto.
- 1.4 Nei casi in cui l'area in oggetto presenti situazioni geologiche sensibili o problematiche conosciute, con riferimento alla deformabilità o alla struttura del terreno, a fenomeni di instabilità, all'appartenenza a zone di pericolo o altro.
- 1.5 Nei casi particolari secondo richieste dell'autorità.

2 Prestazioni richieste allo specialista in geotecnica:

2.1 Acquisizione dei dati per la progettazione

Per qualsiasi dimensionamento di un'opera geotecnica, è richiesto che il terreno sia conosciuto, descritto e valutato, con riferimento alla condizione morfologica, geologica, geotecnica e idrogeologica, alla sismicità, ai pericoli naturali e all'eventuale contaminazione.

Generalmente per ottenere tutte le informazioni geotecniche necessarie deve essere eseguita un'indagine del terreno adattata al progetto e alla situazione locale. La pianificazione e conduzione dell'indagine va affidata a un geologo.

La rinuncia all'esecuzione dell'indagine dovrà essere giustificata sulla base di dati e conoscenze specifiche pregresse della situazione locale.

2.2 Rapporto geologico

I dati del terreno devono essere documentati in un rapporto geologico mirato al progetto. Il rapporto geologico deve essere proporzionato all'importanza del progetto.

2.3 Progetto geotecnico

Il progetto geotecnico va elaborato tenendo conto delle esigenze e prescrizioni delle norme SIA vigenti e comprendere almeno i seguenti documenti:

- Convenzione di utilizzazione,
- Concetto strutturale e basi di progetto,
- Relazione tecnica,
- Incarto delle opere geotecniche permanenti.

2.3.1 Convenzione di utilizzazione

Il documento deve riportare le esigenze poste dall'utilizzazione prevista.

Il documento deve essere firmato prima dell'inizio dei lavori da: proprietario, direttore dei lavori e specialista in geotecnica.

2.3.2 Concetto strutturale e Basi di progetto

Il documento deve riportare la descrizione tecnica specialistica delle misure necessarie per la realizzazione dell'opera (concetto strutturale) inclusi i rischi accettati e la descrizione tecnica della convenzione d'utilizzazione adattata al linguaggio specifico della costruzione (basi di progetto).

Il documento deve essere firmato prima dell'inizio dei lavori da: specialista in geotecnica.

2.3.3 Relazione tecnica

Il documento deve riportare:

- il compendio e i risultati delle verifiche effettuate (dimensionamenti eseguiti per le situazioni di rischio e gli stati di utilizzazione individuati),
- le basi per gli sviluppi dei dettagli esecutivi.

Il documento deve essere firmato prima dell'inizio dei lavori da: specialista in geotecnica.

2.3.4 Incarto delle opere geotecniche permanenti

In caso di opere geotecniche permanenti è richiesta l'elaborazione dell'incarto delle opere geotecniche permanenti.

Il documento deve riportare:

- la descrizione dell'opera,
- gli elementi strutturali,
- le regole di utilizzazione,
- le parti d'opera e gli elementi soggetti a manutenzione e sorveglianza,
- il concetto di monitoraggio e di manutenzione,
- il piano di sorveglianza e di manutenzione.

Il documento deve essere firmato al momento del collaudo dell'opera da: committente, direttore dei lavori e specialista in geotecnica.

7. COMMENTO ALLE NORME

Di seguito si commentano le norme del progetto di legge edilizia (pLE) e del progetto di regolamento (pRLE) ai fini di una loro migliore comprensione.

7.1 Disposizioni generali

7.1.1 Art. 1 pLE / art. 1 pRLE

L'art. 1 cpv. 1 pLE esplicita lo scopo della legge edilizia. Secondo la legislazione in materia di pianificazione del territorio, il processo della pianificazione territoriale si svolge idealmente in tre tappe: dapprima il piano direttore assicura – in modo vincolante per le autorità – l'impostazione strategica e il coordinamento dello sviluppo territoriale cantonale; poi il piano di utilizzazione (piano regolatore, piano particolareggiato o piano di utilizzazione cantonale) stabilisce l'uso ammissibile del suolo, con effetto vincolante per ognuno; infine, la procedura di autorizzazione a costruire traspone l'ordinamento del suolo definito dal piano di utilizzazione al livello di progetto concreto di costruzione. Coerentemente con questa impostazione, l'art. 1 cpv. 1 lett. a pLE indica che la legge persegue l'attuazione dello sviluppo territoriale disposto con effetto vincolante per ognuno, dal Cantone (con i piani di utilizzazione cantonali) ai Comuni (con i piani regolatori e i piani particolareggiati). La norma aggiunge che, nell'ambito delle procedure di licenza edilizia, la legge persegue anche l'attuazione del diritto pubblico, in particolare in materia di protezione dell'ambiente, della natura e del paesaggio (lett. b), oltre che l'ordine e la sicurezza delle costruzioni (lett. c).

Il campo di applicazione è poi definito dall'art. 1 cpv. 2 pLE, che assoggetta alla legge edilizia tutte le attività di incidenza territoriale non disciplinate esaustivamente da altre leggi. L'eventuale assoggettamento all'obbligo di licenza edilizia non è un criterio discriminante, considerato che essa non ha solo contenuti procedurali, ma anche di merito (come, ad esempio, il capitolo sulle norme edilizie generali).

L'art. 1 pRLE precisa (cpv. 2) il campo di applicazione della legge (in maniera analoga all'attuale art. 3 cpv. 1 lett. a RLE 1992, impropriamente riferito alle opere non soggette a licenza) e ricorda l'applicabilità (sussidiaria) della legge sulla procedura amministrativa (cpv. 3) e della legge sul coordinamento delle procedure (cpv. 4).

Art. 2 pRLE

Questa norma riflette sostanzialmente l'attuale riparto di competenze (cfr. art. 2 RLE 1992 e art. 3, 4 del regolamento sull'organizzazione dei servizi del Dipartimento del territorio nell'ambito delle procedure di pianificazione e di autorizzazione di edifici e impianti, RsDT, 701.610).

Art. 3 pRLE

All'art. 3 pRLE sono contenute le definizioni – riprese dalla giurisprudenza federale e cantonale – di diverse nozioni, solitamente impiegate nell'ambito della legge edilizia, del suo regolamento d'applicazione e dei piani regolatori (norme d'attuazione / regolamento edilizio). Si propone che queste definizioni valgano in maniera uniforme a livello cantonale, in modo da ottenere una maggiore chiarezza e una migliore comprensione della materia, oltre che facilitare notevolmente il lavoro di progettisti e autorità esecutive e giudiziarie.

A questa disposizione è correlata la norma transitoria dell'art. 71 cpv. 1 pRLE, che richiede ai piani regolatori per i quali sono esplicitamente previste definizioni diverse da quelle dell'art. 3 pRLE, di adeguarle a queste ultime entro il 1.1.2025. Si segnala che, per tale data, la recente proposta di modifica della LST (presentata con il messaggio n. 7630 del 6 febbraio

2019, Modifica della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) e richiesta di approvazione di un credito di CHF 5'000'000.- da destinare al fondo cantonale per lo sviluppo centripeto) richiede ai Comuni di adattare i loro piani regolatori alla LST e di allestirli in forma di geodato digitale (cfr. art. 119 e 120 pLST).

Si segnala che i partecipanti alla consultazione hanno condiviso la proposta dell'art. 3 pRLE di definire la terminologia impiegata più frequentemente nell'ambito della legislazione edilizia, sulla base della giurisprudenza federale e cantonale nella misura dell'81,7%.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	85.2 %	1.2 %	2.5 %	11.1%
Partito politico	60%	20%	0%	20%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	80%	0%	0%	20%
Altro	60%	0%	0%	40%
Totale (n: 89)	81.7 %	1.9 %	1.9 %	14.4%

Parimenti, è condiviso che queste definizioni debbano valere in maniera uniforme a livello cantonale.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	84%	3.7 %	0%	12.3%
Partito politico	60%	20%	0%	20%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	80%	0%	0%	20%
Altro	50%	10%	0%	40%
Totale (n: 88)	79.8 %	4.8 %	0%	15.4%

7.1.2 Art. 2 pLE / art. 4 - 7 pRLE

Gli art. 2 cpv. 1 pLE e 4 cpv. 1 pRLE codificano l'obbligo di disporre di una licenza edilizia, conformemente alla giurisprudenza federale.

Il cpv. 2 dell'art. 2 pLE e gli art. 5 e 6 pRLE costituiscono l'eccezione a tale principio, esplicitando la possibilità di esonerare determinati interventi dall'obbligo di licenza (cfr. sopra, 5.2); le tipologie e i casi di applicazione citati in norma devono essere interpretati in modo conforme alla giurisprudenza federale.

In alcuni casi di esenzione è richiesto un annuncio scritto, che non dà luogo ad alcuna procedura e non richiede il conferimento di un'autorizzazione (sopra, 5.2).

7.1.3 Art. 3 - 5 pLE / art. 8 pRLE

Gli art. 3 e 4 pLE riprendono, aggiornandoli, gli attuali art. 2 e 3 LE1991.

L'art. 5 pLE contribuisce alla chiarezza della materia, introducendo esplicitamente in legge la possibilità – di per sé già data – di corredare la licenza edilizia di condizioni e oneri, nei casi in cui vi sia la necessità di garantire la conformità del progetto al diritto concretamente applicabile. Le condizioni sospensive subordinano l'efficacia della licenza edilizia alla realizzazione di una determinata circostanza (ad esempio, in applicazione del principio di proporzionalità, concessione della licenza edilizia subordinata a una modifica del progetto precisamente indicata, che non richiede una riprogettazione). La condizione risolutiva comporta invece la decadenza della licenza edilizia a seguito dell'avverarsi di una determinata circostanza; in questo senso, la licenza edilizia può anche essere configurata come limitata nel tempo (cfr. ad es. art. 39 cpv. 4, 40 cpv. 5 e 42b cpv. 7 dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000, OPT, RS 700.1). Gli oneri configurano invece obbligazioni di fare o di non fare (o tollerare) determinati interventi o azioni (cfr. ad es. art. 16b cpv. 2 LPT). Condizioni e oneri possono essere menzionati a registro fondiario (cfr. ad es. art. 44 OPT) e l'autorità può anche richiedere garanzie per il loro corretto adempimento.

L'art. 8 pRLE istituisce una possibilità di delega di competenze per l'applicazione del diritto ambientale dal Cantone ai Comuni – su loro richiesta e condizionata a requisiti minimi di formazione del personale incaricato dell'esame delle domande di costruzione –, così come richiesto in sede di consultazione (cfr. sopra, 3.1.1 c).

7.2 Gestione informatica delle procedure

Art. 6, 7 pLE / art. 9, 10 pRLE

Queste norme costituiscono le basi legali a fondamento dell'introduzione della succitata gestione informatica delle procedure e di archivio dei relativi dati (sopra, 5.1).

Il regolamento (art. 10 cpv. 2 pRLE) precisa che avranno accesso a GIPE, in qualità di partecipanti – ovvero con facoltà di inserire e consultare dati, ognuno secondo le proprie funzioni o competenze –, le autorità incaricate di applicare la legge edilizia (cfr. art. 2 pRLE), come pure quelle chiamate a formulare preavvisi nell'ambito della procedura (servizi del Dipartimento del territorio o di altri Dipartimenti che si esprimono sulla base di atti normativi settoriali), oltre all'istante, al progettista, al committente e al direttore dei lavori.

Il capoverso 3 della medesima norma codifica una possibilità di accesso, in qualità di utente – ciò che comporta la facoltà di accedere per consultare i dati –, alle persone giuridiche di diritto pubblico o privato, definite dal Consiglio di Stato nell'allegato 3 al RLE, incaricate di compiti pubblici o di interesse pubblico nell'ambito della procedura edilizia. Concretamente questa norma serve per garantire l'accesso a GIPE nel periodo di pubblicazione delle domande di costruzione, come già oggi, a organizzazioni di aiuto ai disabili, in modo da rispettare le prescrizioni di informazione e accesso alla procedura di cui all'art. 9 cpv. 1, 4 e 5 della legge federale sull'eliminazione di svantaggi nei confronti dei disabili del 13 dicembre 2002 (LDis, RS 151.3).

L'art. 10 cpv. 4 pRLE riguarda poi le autorità, i servizi, le organizzazioni, ecc. che hanno necessità di accedere a GIPE per lo svolgimento di compiti pubblici al di fuori della procedura edilizia; si pensa alle autorità e ai servizi preposti alla sorveglianza del lavoro e dei cantieri, ai servizi di statistica, alle autorità di stima e fiscali, ecc. Si prevede che questi soggetti siano definiti dal Consiglio di Stato mediante l'allegato 3 al regolamento e che possano accedere a GIPE – per i dati di loro interesse – tramite procedura di richiamo. Per

procedura di richiamo si intende un modo di consultazione automatizzato, tramite il quale l'autorità che richiede l'informazione può decidere di propria iniziativa il momento, il modo e l'estensione dell'accesso ai dati nel caso specifico, senza bisogno ogni volta di fare domanda.

Il capoverso 5 conferisce invece all'Ufficio delle domande di costruzione, organo responsabile di GIPE (cfr. art. 10 cpv. 1 pRLE), la facoltà di trasmettere i dati contenuti nel sistema informatico, su richiesta scritta e motivata, ad altre autorità, servizi, ecc., se necessari all'esecuzione dei loro compiti legali, in modo sistematico oppure in singoli casi.

7.3 Procedura ordinaria

7.3.1 Art. 8 - 24 pLE / art. 11 - 32 pRLE

Queste norme disciplinano lo svolgimento della procedura ordinaria di licenza edilizia, mantenendo l'impianto dell'attuale iter procedurale; la materia è tuttavia riordinata nella sistematica e nella distribuzione fra legge e regolamento, allo scopo di ottenere un testo normativo chiaro e completo.

Art. 12 pRLE

Il capoverso 1 di questa norma elenca sinteticamente il contenuto della domanda di costruzione; essa è completata nel dettaglio dall'allegato 4 al regolamento, che riprende – aggiornandolo e semplificandolo, per quanto possibile – il contenuto degli attuali art. 9-15 RLE 1992.

Il capoverso 3 richiede la presentazione di due copie della domanda di costruzione in forma cartacea (in luogo delle 5 attuali); una sarà a disposizione del Municipio, l'altra dell'Ufficio delle domande di costruzione. La copia cartacea potrà essere utile in particolare per la consultazione nel periodo di pubblicazione, per la trattazione durante la seduta del Municipio, i controlli di cantiere o, in caso di ricorso, per l'autorità adita.

Il capoverso 4 rende responsabili l'istante e il progettista della conformità degli atti presentati in forma cartacea con quelli inseriti in GIPE.

Art. 13 pRLE

Questa norma definisce i requisiti professionali per l'allestimento delle domande di costruzione (cfr. art. 9 cpv. 2 pLE).

Attualmente, l'art. 4 LE 1991 prevede – per determinati lavori, definiti dall'art. 7 RLE 1992 – l'elaborazione degli atti da parte di un architetto o da un ingegnere, a seconda della natura dell'opera, entrambi iscritti all'albo OTIA (cpv. 2). A questo proposito, va ricordato che la LEPIA assoggetta l'esercizio nel nostro Cantone delle citate professioni a un'autorizzazione rilasciata dall'OTIA.

L'art. 4 cpv. 4 LE 1991 soggiunge che gli architetti e gli ingegneri non iscritti all'albo OTIA devono giustificare una qualifica professionale equivalente a quella prevista per l'iscrizione all'albo OTIA (cpv. 4). Questa disposizione considera pragmaticamente i limiti della LEPIA in ambito intercantonale, per rapporto a persone autorizzate a esercitare la professione nel loro Cantone di origine, alle quali si applica la LMI. D'altra parte, la facoltà data dall'art. 4 cpv. 4 LE 1991 (allestire domande di costruzione anche senza iscrizione all'albo OTIA) pare potersi attuare anche negli ambiti intracantonale e internazionale, che tuttavia sfuggono alla regolamentazione della LMI.

Va notato, poi, che la verifica dei requisiti dell'art. 4 LE 1991 – iscrizione all'albo OTIA o giustificazione di una qualifica equivalente – è oggi demandata al Municipio, al più presto al momento dell'esame preliminare (art. 5 LE 1991). Questa soluzione è ora difficilmente compatibile con l'informatizzazione delle procedure di licenza edilizia, nei casi in cui già l'inserimento della domanda di costruzione in GIPE richiede il concorso di un ingegnere o architetto (cfr. sopra, 5.1).

Per tener conto di tutto quanto precede, l'art. 13 pRLE fa ora riferimento alla LEPIA, riservando tuttavia esplicitamente la LMI, di diritto superiore. Concretamente, ciò permetterà di stabilire – mediante il programma informatico GIPE – il seguente *modus operandi* (nei casi in cui è richiesto l'intervento del progettista):

- i. *ambito intracantonale o internazionale* (applicazione della LEPIA):
inserimento in GIPE del numero di affiliazione OTIA;
- ii. *ambito intercantonale* (applicazione della LMI):
inserimento in GIPE della copia dell'autorizzazione a esercitare la professione nel Cantone d'origine (dove ciò è previsto) oppure autocertificazione attestante che il professionista esercita legittimamente la sua attività nel Cantone d'origine.

Art. 15 pRLE

Cfr. sopra, 5.3.2.

Art. 10 cpv. 2 pLE / art. 16 cpv. 2 pRLE

Si ritiene opportuno attribuire al Municipio la facoltà di impartire indicazioni specifiche o concedere facilitazioni sulla modinatura, in presenza di motivi oggettivi e importanti: si pensa in particolare ai casi in cui le caratteristiche dei luoghi o del progetto rendano oggettivamente impossibile o impraticabile la collocazione delle modine nelle posizioni e con le dimensioni richieste dal progetto. In simili casi si ritiene di poter rinunciare – in tutto o in parte – alla modinatura, sopperendovi (almeno in parte) con una rappresentazione grafica tridimensionale.

Art. 11-13 pLE / art. 17 pRLE

Cfr. sopra, 5.3.1 e 5.3.3 a.

Art. 14 pLE

Cfr. sopra, 5.3.3 b.

Art. 15, 16 pLE / art. 21-24 pRLE

Queste norme disciplinano il tema dell'opposizione dei terzi e del Dipartimento del territorio, senza sostanziali modifiche rispetto all'ordinamento attuale (art. 7 seg. LE 1991, 18-20 RLE 1992).

Riguardo ai termini (art. 15 cpv. 1 e art. 16 cpv. 3 e 4 pLE) si rimanda a quanto esposto sopra (5.3.3 b e c).

Per l'art. 15 cpv. 3 pLE si rimanda a quanto esposto più sotto (art. 20 cpv. 4 pLE).

Si segnala l'art. 15 cpv. 5 pLE, che garantisce il diritto dell'istante di essere sentito, a fronte delle opposizioni eventualmente pervenute; come pure l'art. 22 pRLE, che tutela analogamente il diritto di essere sentiti degli oppositori, in relazione a eventuali nuovi atti prodotti dall'istante.

Art. 17 pLE / art. 25 pRLE

L'esperimento di conciliazione costituisce un'importante possibilità procedurale, in particolare se viene svolto per chiarire con l'autorità come un progetto possa essere emendato per garantirne la conformità al diritto, oppure per comporre eventuali opposizioni; non avrebbe invece senso in presenza di difetti radicali e inemendabili.

Art. 18 pLE / 26 pRLE

Le norme sulla sospensione e perenzione della procedura vogliono evitare che delle domande di costruzione, sospese su richiesta dell'istante o a seguito di richiesta di completamento degli atti da parte dell'autorità, possano rimanere per anni pendenti e inevase. Trascorso il termine di un anno dalla sospensione e senza comunicazioni da parte dell'istante, si ritiene che questi non sia più interessato alla procedura, che può dunque essere stralciata; ciò esclude anche che si possa richiedere la riattivazione di una domanda di costruzione (e l'emanazione dell'avviso cantonale) a distanza di anni dalla sua pubblicazione.

Art. 19 pLE / 27 pRLE

Sul termine dell'art. 19 cpv. 2 pLE cfr. sopra, 5.3.3 d. L'art. 27 pRLE vuole essere un aiuto didattico all'allestimento di decisioni complete e corrette dal profilo formale; una sua eventuale disattenzione non ha di per sé conseguenze per la validità della decisione.

Art. 20, 21 pLE

a) aa) Con la revisione della LE si intendono affrontare, per quanto possibile, anche le opposizioni e i ricorsi pretestuosi (cfr. sopra, 3.1.5), pur sapendo che costituiscono un problema di non facile soluzione. Non è infatti agevole provare l'abuso di diritto da parte di un insorgente e in ogni caso non è fattibile senza un esame di merito, che implica proprio lo svolgimento delle procedure ricorsuali sulla cui durata fanno leva taluni ricorrenti, per dilazionare la realizzazione di progetti edilizi o per ricavare un guadagno dal ritiro dei loro gravami.

In passato era stata ventilata la riduzione dei termini di pubblicazione, opposizione e ricorso, poi giustamente esclusa, perché comporterebbe un'insostenibile riduzione dei diritti costituzionali di difesa dei cittadini (cfr. messaggio del Consiglio di Stato n. 6305 del 2 dicembre 2009).

bb) Il progetto di legge in consultazione aveva proposto una norma ispirata agli art. 55c cpv. 2 e 3 LPAmb e 12d cpv. 2 e 3 LPN: l'istanza di ricorso non entra nel merito di ricorsi, qualora il ricorrente abbia chiesto prestazioni finanziarie o d'altra natura, destinate a compensare la rinuncia al ricorso o ad altri comportamenti processuali.

Benché condivisa da una maggioranza dei partecipanti alla consultazione, si ritiene di rinunciare a questa misura, di difficile attuazione in assenza di elementi probatori certi, e che potrebbe in questo senso a sua volta complicare l'operatività dell'istanza di ricorso. Inoltre, va ricordato che una prestazione finanziaria potrebbe anche essere ammissibile, se giustificata dalla compensazione di un'effettiva perdita di valore del fondo vicino. Per contro, se esorbitante e senza alcun riferimento con gli incomodi che la nuova costruzione comporta, una simile pretesa pecuniaria (già) configura quanto meno il tentativo di un'estorsione penalmente punibile ai sensi dell'art. 156 del codice penale svizzero del 21 dicembre 1937 (CP; RS 311.0).

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	54.3%	8.6%	12.3%	24.7%
Partito politico	20%	80%	0%	0%
Associazione del settore	66.7%	0%	0%	33.3%
Associazione legittimata	20%	40%	20%	20%
Altro	30%	30%	10%	30%
Totale (n: 79)	49%	15.4%	11.5%	24%

cc) Una possibile risposta a questo fenomeno era costituita dalla proposta di introdurre il ricorso diretto al Tribunale cantonale amministrativo, nell'intento di ridurre i tempi complessivi di evasione dei ricorsi e quindi lo strumento di pressione nei confronti degli istanti, proposta poi abbandonata (cfr. sopra, 5.3.4).

dd) In ogni caso, al fine di contrastare i ricorsi pretestuosi e dilatori, si propone di estendere anche al Consiglio di Stato l'obbligo di principio – già in essere nella procedura davanti al Tribunale cantonale amministrativo – di prelevare un anticipo per le presunte spese processuali (cfr. sopra 5.3.4.8).

Inoltre, si ritiene che l'introduzione dell'obbligo di esprimere tutte le domande e le censure già con l'opposizione, senza poterne aggiungerne di nuove in sede di ricorso (art. 21 cpv. 2 pLE), potrà concorrere a contrastare delle pratiche dilatorie (cfr. sopra, 5.3.4.8).

L'art. 15 cpv. 3 pLE ricorda poi che un'opposizione abusiva, manifestamente inammissibile o defatigatoria, può comportare l'obbligo di risarcire i danni causati all'istante, alle condizioni previste dagli art. 41 segg. del Codice delle obbligazioni.

ee) Infine, si ricorda che, per progetti particolarmente complessi, può essere utile la procedura di licenza edilizia in due fasi. Essa permette di acquisire la fattibilità giuridica di una costruzione già al termine di una prima fase, in cui non si affrontano aspetti tecnici di dettaglio, che costituiscono proprio gli elementi su cui, spesso, fanno leva i ricorrenti per dilazionare l'approvazione di un progetto. Tali aspetti saranno poi oggetto di una seconda fase, in cui – peraltro – la legittimazione ricorsuale deve essere valutata non relativamente all'intera opera, ma solo riguardo agli aspetti di dettaglio contenuti nella seconda fase (cfr. sopra, 5.4).

b) Il capoverso 3 definisce il momento determinante per l'applicazione del diritto da parte delle autorità di ricorso, che oggi applicano il diritto vigente al momento della decisione del Consiglio di Stato (autorità inferiore di ricorso). Con la revisione della LE si propone di modificare tale prassi, per allinearla alla giurisprudenza del Tribunale federale, secondo cui deve essere determinante il diritto vigente al momento della decisione del Municipio, con l'eccezione (a) del caso in cui il nuovo diritto fosse più favorevole all'istante, o (b) se motivi imperativi imponessero l'immediata applicazione del diritto (più restrittivo) entrato successivamente in vigore; è il caso ad esempio delle disposizioni in materia di protezione delle acque, della natura o dell'ambiente.

7.3.2 Art. 22 - 24 pLE / art. 30 - 32 pRLE

Sulla procedura edilizia in due fasi cfr. sopra, 5.4.

Si precisa che l'elenco degli aspetti differibili (art. 30 pRLE) è esaustivo; l'istante può scegliere liberamente se differirli tutti o solo alcuni fra essi.

L'art. 24 cpv. 3 pLE consente di partecipare alla procedura di seconda fase ai già opposenti e a coloro che in prima fase ne avevano fatto richiesta. Tale norma specifica inoltre che il solo fatto di prendere parte alla procedura non è sufficiente a fondare la legittimazione (all'opposizione prima, al ricorso poi) contro il rilascio della licenza edilizia di seconda fase. La legittimazione va infatti ancora valutata (in base all'art. 15 pLE) con riferimento al (solo) contenuto della domanda di costruzione di seconda fase.

7.4 Procedura semplificata – Valutazione preventiva – Piano di quartiere

Art. 25 - 29 pLE / art. 33 - 39 pRLE

Per la procedura edilizia semplificata, la valutazione preventiva e il piano di quartiere si rimanda a quanto detto sopra (4.5, 4.6 e 5.7).

7.5 Norme comuni

7.5.1 Art. 30 - 32 pLE / art. 40 pRLE

Queste norme disciplinano il tema delle varianti. Tale nozione comprende le modifiche apportate dall'istante alla domanda di costruzione originaria, sia per ragioni proprie, sia per porre la domanda in consonanza al diritto materiale, sia per comporre momenti di contrasto con degli opposenti. Tali modifiche possono poi intervenire in corso di procedura, dopo l'ottenimento della licenza edilizia, come pure in corso d'esecuzione dei lavori.

Per definizione, si ha una variante soltanto se la domanda di costruzione, rispettivamente il permesso originario, è modificato solo parzialmente, mantenendone inalterate le caratteristiche fondamentali; in altre parole, si ha una variante solo quando il progetto comporta unicamente modificazioni qualitative e quantitative di consistenza relativamente limitata, in modo che la costruzione possa considerarsi regolata dalla prima licenza (cfr. Scolari, op. cit., n. 895).

Ora, la modifica delle caratteristiche essenziali del progetto comporta una nuova domanda di costruzione. Questo principio (implicito nell'art. 16 cpv. 1 LE 1991) è chiaramente espresso all'art. 30 cpv. 1 pLE.

Nel caso di una modifica che mantiene immutato il progetto nelle sue caratteristiche essenziali, si ha una vera e propria variante, per la quale è applicabile la procedura semplificata (art. 30 cpv. 2 pLE, corrispondente all'attuale art. 16 cpv. 2 prima frase LE 1991).

Vi sono, poi, modifiche di poca importanza, che non soggiacciono ad alcuna formalità: nella formulazione dell'attuale art. 16 cpv. 2 seconda frase LE, sono tali le *differenze che non superano un grado di tolleranza ragionevolmente ammissibile*; ora, questa locuzione appare eccessivamente indeterminata. Pertanto, nel progetto di revisione (art. 30 cpv. 3 pLE) si preferisce intendere come di poca importanza, l'intervento che – preso singolarmente – sarebbe comunque esente dall'obbligo di licenza edilizia ai sensi dell'art. 2 cpv. 2 pLE.

Date queste regole di principio, gli art. 31 seg. pLE affrontano le specificità delle varianti in corso di procedura e in corso d'opera.

Nel caso di una variante intervenuta dopo la pubblicazione, il Municipio può prescindere da una nuova pubblicazione dopo aver sentito gli oppositori ed eventuali terzi interessati e se è escluso un maggiore o diverso coinvolgimento di interessi pubblici o privati (art. 31 pLE); questa possibilità è già riconosciuta attualmente dalla giurisprudenza (cfr. Scolari, op. cit., n. 901). Lo stesso principio deve analogamente valere per le varianti introdotte in corso d'opera (art. 32 cpv. 1 pLE).

L'art. 32 cpv. 3 pLE introduce una novità: per tener conto delle particolari esigenze di celerità date dal fatto che i lavori sono già stati avviati e che il cantiere è aperto, si propone di stabilire l'immediata esecutività della licenza edilizia rilasciata per la variante. Ciò significa che spetta a un eventuale ricorrente richiedere il conferimento dell'effetto sospensivo al suo ricorso, giustificando l'interesse alla sospensione dei lavori; di contro, incombe all'istante/committente scegliere se proseguire le opere (in assenza di effetto sospensivo), sopportando il rischio di un'eventuale conclusione sfavorevole nel merito della procedura.

Nell'ambito della consultazione, la proposta di disciplinamento delle varianti è stata sostenuta dalla maggioranza dei partecipanti.

Fra i contrari, alcuni ritengono preferibile l'ordinamento attuale, così come stabilito anche dalla giurisprudenza; di fatto, tuttavia, tranne che per l'art. 32 cpv. 3 pLE, quanto proposto non fa che riflettere – in maniera chiara ed esplicita – ciò che la giurisprudenza già ammette. Altri richiedono invece la pubblicazione sistematica di tutte le varianti, in controtendenza con gli obiettivi – condivisi (cfr. sopra, pag. 13) – di semplificazione e accelerazione procedurale e in contrasto con quanto già oggi avviene.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	46.9%	32.1%	6.2%	14.8%
Partito politico	40%	40%	0%	20%
Associazione del settore	66.7%	33.3%	0%	0%
Associazione legittimata	40%	20%	20%	20%
Altro	30%	30%	0%	40%
Totale (n: 86)	45.2%	31.7%	5.8%	17.3%

La maggioranza dei partecipanti alla consultazione si è pure espressa favorevolmente sullo specifico tema dell'esecutività immediata della licenza edilizia per una variante in corso d'opera.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	49.4%	23.5%	3.7%	23.5%
Partito politico	40%	40%	0%	20%
Associazione del settore	66.7%	0%	0%	33.3%
Associazione legittimata	40%	40%	0%	20%
Altro	30%	30%	0%	40%
Totale (n: 78)	47.1%	25%	2.9%	25%

7.5.2 Art. 33 - 36 pLE / 42 - 45 pRLE

Con la revisione si intende porre rimedio a diverse incertezze riscontrate con l'attuale sistema di rinnovo delle licenze edilizie, che consente di rinnovarla più volte – nella prassi senza alcuna pubblicazione – fin tanto che “non è stato modificato il diritto applicabile” (art. 14 cpv. 2 LE 1991). L'art. 33 cpv. 1 pLE attribuisce alla licenza edilizia una validità di tre anni (anziché due come oggi, art. 14 cpv. 1 LE 1991). La sua durata può poi essere prorogata, una volta sola e per ulteriori due anni (art. 33 cpv. 2 pLE). Si ritiene che una durata complessiva di cinque anni sia sufficiente a consentire l'avvio della concreta realizzazione dell'opera; una durata più lunga sarebbe invece incompatibile con l'interesse pubblico all'applicazione del diritto nel frattempo entrato in vigore (l'art. 33 cpv. 3 pLE prevede una riserva solo per le modifiche rilevanti) e con la tutela dell'interesse dei terzi.

L'art. 34 pLE – secondo cui la licenza edilizia rilasciata dal Municipio in contrasto con l'avviso negativo dell'autorità cantonale è nulla – recepisce l'attuale giurisprudenza federale e cantonale relativa alle domande di costruzione fuori zona edificabile. Per ragioni di semplificazione procedurale, chiarezza e sicurezza del diritto, questo principio è ripreso anche per la zona edificabile.

Considerato che la licenza edilizia, per definizione, si limita ad accertare che nessun impedimento di diritto pubblico osta alla realizzazione di una determinata opera, non si vede perché debba valere solo per l'istante e non di principio anche per il proprietario del fondo e i loro successori in diritto.

L'art. 35 pLE stabilisce dunque anche un'eccezione per il rilascio della licenza vincolato all'adempimento di premesse particolari, incompatibili con il trasferimento della licenza edilizia a terzi.

L'art. 36 pLE riprende e aggiorna l'attuale art. 18 LE 1991.

La proposta di nuovo disciplinamento della durata, della proroga, della validità e della revoca della licenza edilizia è stata condivisa dalla maggioranza dei partecipanti alla consultazione.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	67.9%	13.6%	1.2%	17.3%
Partito politico	80%	0%	0%	20%
Associazione del settore	100%	0%	0%	0%
Associazione legittimata	60%	0%	20%	20%
Altro	40%	20%	0%	40%
Totale (n: 84)	66.3%	12.5%	1.9%	19.2%

7.6 Esecuzione dei lavori

Art. 37 - 43 pLE / art. 45 - 49 pRLE

Sul tema della fase di esecuzione dei lavori cfr. sopra, 5.8. Nel dettaglio, si evidenzia quanto segue.

L'art. 37 cpv. 2 lett. c pLE consente di iniziare i lavori senza attendere che sia trascorso il termine di 30 giorni per la crescita in giudicato della licenza edilizia, se non sono state presentate opposizioni o tutti gli aventi legittimazione ricorsuale hanno dichiarato di rinunciare a ricorrere.

Il cantiere, con le sue installazioni e il deposito al suo interno di materiale da costruzione, di demolizione e di scavo, è esente da licenza edilizia (art. 6 cpv. 4 lett. a pRLE). È pure esente

da licenza edilizia il deposito provvisorio di materiale di scavo collocato in un'area (in zona edificabile) esterna al cantiere, a condizione (in particolare) che siano rispettati i parametri pianificatori vigenti, sia esclusa la lavorazione del materiale e che al termine del cantiere il fondo sia ripristinato allo stato iniziale (cfr. art. 6 cpv. 2 lett. e pRLE e allegato 2 al pRLE). Per contro, gli impianti di lavorazione mobili funzionalmente connessi a un cantiere, ma posti all'esterno della sua area, sono soggetti a procedura semplificata di licenza edilizia (art. 34 lett. j pRLE).

Le prescrizioni dettagliate per la tenuta del cantiere sono stabilite nell'allegato 8 al regolamento (cfr. art. 46 cpv. 2 pRLE).

Il tema dello specialista in geotecnica è regolato agli art. 40 pLE e 48 pRLE.

La figura professionale del responsabile nell'ambito geotecnico è genericamente indicata come "geotecnico"; benché questo titolo formalmente non esista in Svizzera, questa denominazione è implicitamente utilizzata dalla norma SIA 267 ed è di comune uso in Svizzera e all'estero. Il ruolo di specialista in geotecnica, laddove richiesto specificatamente dal progetto di legge, deve essere assunto da un ingegnere civile con specializzazione o esperienza in geotecnica o, in via subordinata, da un geologo con formazione specifica in geotecnica. Con l'aumento della complessità e delle dimensioni dell'opera, la provata esperienza in ambito geotecnico è l'elemento di valutazione rilevante. Responsabili della scelta dello specialista geotecnico (e quindi della verifica delle sue referenze) sono (solidalmente) il committente e il direttore dei lavori designato per l'opera.

Rimandando a sopra (5.8 c), ci si limita inoltre ad annotare che i casi in cui tale specialista deve intervenire possono essere identificati in maniera oggettiva grazie all'allegato 9 al pRLE.

L'art. 43 pLE disciplina il controllo finale della costruzione, distinguendolo chiaramente dalla verifica dell'abitabilità e dell'agibilità degli edifici prescritta dall'art. 38a della legge sulla promozione della salute e il coordinamento sanitario del 18 aprile 1989 (Legge sanitaria, LSan, RL 801.100). Il controllo edilizio verte sulla conformità dell'opera con la licenza edilizia e le sue condizioni e oneri; la verifica dell'abitabilità e dell'agibilità, sul rispetto delle norme e dei requisiti di igiene (cfr. art. 38b Lsan).

Così, l'autorizzazione d'uso costituisce un atto edilizio che integra il permesso di abitabilità della legislazione sanitaria. A questo proposito, va osservato che tanto l'autorizzazione d'uso quanto il permesso di abitabilità devono essere di principio concessi se sono osservate tutte le prescrizioni di polizia edilizia in senso stretto, quali la sicurezza e l'igiene delle costruzioni; difformità irrilevanti o la disattenzione di norme procedurali non ne comportano di per sé il diniego. E' tuttavia anche evidente che difformità formali o materiali possono dar luogo a misure di polizia edilizia, compresa la sospensione dell'utilizzazione, quando ciò sia proporzionale e commisurato alle circostanze (cfr. art. 46 segg. pLE, in particolare art. 47 e 48 pLE, 52 pRLE).

7.7 Tasse

Art. 44 pLE / art. 50 pRLE

Queste norme riprendono sostanzialmente il sistema dell'attuale art. 19 LE 1991, aggiornato e adattato alle procedure proposte con questa revisione legislativa.

L'art. 44 cpv. 7 pLE stabilisce il principio per cui le tasse di pertinenza del cantone sono stabilite dal Dipartimento, quelle che spettano al Comune dal Municipio.

In consultazione, la maggioranza dei partecipanti ha condiviso il disciplinamento delle tasse.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	56.8%	27.2%	2.5%	13.6%
Partito politico	40%	20%	20%	20%
Associazione del settore	33.3%	66.7%	0%	0%
Associazione legittimata	20%	20%	40%	20%
Altro	30%	40%	10%	20%
Totale (n: 89)	51%	28.8%	5.8%	14.4%

Alcuni hanno lamentato l'aumento degli importi minimi e massimi; altri chiedono una diversa ripartizione degli introiti fra Cantone (1/4) e Comune (3/4), tenuto conto della semplificazione delle procedure a livello cantonale e di maggiori compiti attribuiti ai Comuni. Al proposito, si nota avantutto che il progetto di legge non attribuisce nuovi oneri ai Comuni (cfr. sopra, 3.1.1 in ogni caso, l'aumento dei minimi e dei massimi delle tasse e il loro riparto, è giustificato anche per i maggiori costi, che il Cantone dovrà sostenere, per la gestione del sistema informativo GIPE, di cui beneficiano tutti: autorità cantonale e comunali, progettisti, istanti, committenti.

7.8 Polizia edilizia

Art. 45 - 55 pLE / art. 51 - 54 pRLE

Si rimanda in generale a quanto esposto sopra, 5.9.

a) aa) L'art. 51 pLE mantiene la possibilità della sanzione pecuniaria, oggi codificata all'art. 44 LE 1991, precisando i criteri per la sua commisurazione.

Il testo vigente si riferisce al *vantaggio di natura economica* che può derivare al proprietario dell'opera dall'abuso commesso, aumentato di almeno un quarto (art. 44 cpv. 1 LE 1991). Per la dottrina, l'aumento di un quarto vuole compensare il risparmio di cui il proprietario beneficia per non essere astretto al ripristino (cfr. Scolari, op. cit., n. 1322). Per giurisprudenza, questa sanzione mira invece esclusivamente a vanificare il vantaggio di natura economica ritratto dal proprietario, ciò che presuppone l'effettiva esistenza di un simile vantaggio. Senza un beneficio economico, non v'è spazio per l'adozione di un provvedimento fondato sull'art. 44 LE 1991. Determinante ai fini della commisurazione è quindi unicamente il vantaggio economico, accertato secondo criteri oggettivi, che non va confuso con il maggior valore dell'opera né tanto meno ricondotto al risparmio che il proprietario consegue a dipendenza dell'inesigibilità di un ripristino (cfr. STA 52.2009.165 del 5 luglio 2010 consid. 2.3 e rif.).

Il nuovo testo dell'art. 51 cpv. 1 pLE consente di tener conto del vantaggio di natura economica (lett. a), come pure del risparmio conseguito rispetto a un'esecuzione conforme alla licenza edilizia e al diritto (lett. b) e del risparmio conseguito grazie alla rinuncia ad esigere il ripristino (lett. c).

bb) In questo contesto, occorre poi anche considerare che l'art. 53 cpv. 3 pLE consente di confiscare il profitto illecitamente conseguito (ad esempio grazie alla locazione di un'opera abusiva), e questo in combinazione sia con la sanzione pecuniaria sia con il ripristino.

b) L'art. 54 pLE riprende sostanzialmente l'attuale art. 48 LE 1991. È tuttavia meglio esplicitato il principio per cui il Consiglio di Stato esercita la vigilanza sulla corretta

applicazione delle disposizioni giuridiche e delle decisioni in materia edilizia, piano regolatore e diritto comunale compresi.

Questa norma dà quindi evasione all'iniziativa parlamentare 19 settembre 2016 di Ivo Durisch e Carlo Lepori per il Gruppo PS "Insediamenti in zone industriali e residenziali di magazzini logistici e aziende fornitrici di servizi: è veramente tutto in regola? - Come dare al Cantone gli strumenti per intervenire se del caso?". Infatti, a fronte di una decisione insostenibile dell'autorità comunale e in presenza di una giustificazione d'interesse pubblico, essa attribuisce al Consiglio di Stato la facoltà di far rispettare anche requisiti giuridici stabiliti dal piano regolatore, come quello della conformità di zona, su cui si incentra il citato atto parlamentare. Così articolata, questa facoltà è conforme e coerente con il riparto di competenze fra Cantone e Comuni, come pure con il senso e i limiti della vigilanza sui Comuni.

7.9 Contravvenzioni

Art. 53 pLE

Questa norma riprende e aggiorna l'art. 46 LE 1991, adeguandolo alla nuova legge con l'introduzione di nuove fattispecie (ad esempio in caso di omissione di un annuncio, ecc.) e aumentando (in parte) il limite massimo. La disposizione sulle contravvenzioni è stata poi completata con il capoverso 3, concernente la possibilità di sequestrare il profitto illecitamente conseguito (ad esempio nel caso di locazione di appartamenti abusivi) – non sempre ripreso mediante la sanzione pecuniaria –, e con il capoverso 4, che disciplina la punibilità delle persone giuridiche.

La maggioranza dei partecipanti alla consultazione ha aderito a questa proposta.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	67.9%	3.7%	2.5%	25.9%
Partito politico	60%	20%	0%	20%
Associazione del settore	66.7%	0%	0%	33.3%
Associazione legittimata	20%	20%	40%	20%
Altro	40%	10%	0%	50%
Totale (n: 75)	62.5%	5.8%	3.8%	27.9%

7.10 Norme edilizie generali

Art. 56 - 63 pLE / art. 55 - 56 pRLE

Cfr. sopra, 5.10. Si osserva inoltre quanto segue.

7.10.1 Sicurezza e manutenzione delle costruzioni – pericoli naturali

Art. 56, 57 pLE / art. 55 pRLE

Gli art. 55 e 56 pLE e 55 pRLE riprendono e aggiornano gli art. 24 e 35 LE 1991, 30 e 28 RLE 1992.

All'art. 56 cpv. 4 LE si colma una lacuna, introducendo esplicitamente la base legale per istituire un'ipoteca legale a carico del fondo, a copertura delle spese anticipate dal Municipio in caso di intervento sostitutivo per la riparazione, il consolidamento o la demolizione di costruzioni che non presentano la necessaria sicurezza. Come per altri casi, previsti dalla

legge edilizia (art. 50 cpv. 5 pLE, 43 cpv. 4 LE1991) e inoltre, ad esempio, dagli art. 26 cpv. 2 della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla protezione dell'ambiente del 24 marzo 2004 (LALPAmb, RL 831.100), 8 della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla protezione contro le sostanze e i preparati pericolosi del 21 gennaio 2008 (LaLPChim, RL 836.100), 9 cpv. 4 della legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo, RL 921.100) e 252 della legge tributaria del 21 giugno 1994 (LT, RL 640.100, per tutte le imposte cantonali e comunale che hanno una relazione particolare con un immobile), l'ipoteca legale è di rango prevalente rispetto agli altri pegni immobiliari oltre che valida senza iscrizione a registro fondiario. A questo proposito si applica l'art. 183a cpv. 2 e 3 della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911 (LAC, RL 211.100) giusta il quale l'ipoteca legale a garanzia di importi superiori a 1'000 franchi in capitale non è opponibile a terzi in buona fede se non è iscritta a registro fondiario entro quattro mesi dall'esigibilità del credito garantito, rispettivamente entro due anni dalla sua nascita, conformemente all'articolo 836 capoverso 2 CC; per crediti d'imposta garantiti inferiori o pari a 1'000 franchi, non è richiesta l'iscrizione nel registro fondiario. Spetta chiaramente ai possibili acquirenti di un fondo interessarsi presso le autorità sull'esistenza di eventuali ipoteche legali non ancora iscritte a registro fondiario, in particolare avuto riguardo ai molteplici casi in cui questa possibilità è data.

Questa norma risponde anche all'iniziativa parlamentare 4 novembre 2019 di Amanda Rückert e cofirmatari "*Ipoteca legale in caso di misure di polizia ai sensi dell'art. 35 della legge edilizia*".

Gli art. 26, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36 LE 1991, oltre che 31, 33, 35, 36 e 37 RLE 1992 non sono qui riproposti, perché:

- ripresi da altre disposizioni nel nuovo progetto di legge o di regolamento (ad es. art. 31, 33 e 35 RLE 1992);
- concernenti un tema ora disciplinato da altri atti normativi (ad esempio: art. 26 LE 1991, cfr. art. 48 segg. legge sulle strade; art. 34 LE 1991, cfr. l'ordinanza sulla prevenzione e lo smaltimento dei rifiuti, OPSR; art. 36 RLE 1992, cfr. l'ordinanza sulla sicurezza degli ascensori, RS 930.112, e 37 RLE 1992, regolato dall'art. 6 dell'ordinanza del 15 dicembre 1986 contro l'inquinamento fonico);
- semplicemente desuete (art. 31, 32, 33 LE 1991).

7.10.2 Barriere architettoniche

Art. 58 pLE / art. 56 pRLE

a) aa) Gli art. 58 pLE e 56 pRLE riprendono e sviluppano l'art. 30 LE 1991, con l'obiettivo di garantire la dovuta attenzione ai bisogni delle persone con disabilità.

L'attuale art. 30 LE 1991 disciplina la garanzia di accesso da parte di disabili a edifici e impianti pubblici (cpv. 1) e accessibili al pubblico (cpv. 2). Non si occupa, invece, delle costruzioni private destinate all'abitazione e al lavoro. Per queste costruzioni, fa stato la legge federale sull'eliminazione di svantaggi nei confronti dei disabili del 13 dicembre 2002 (Legge sui disabili, LDis; RS 151.3), applicabile (anche) agli immobili d'abitazione con più di otto unità abitative e agli edifici con più di 50 posti di lavoro (art. 3 lett. c e d LDis). Mancano tuttavia disposizioni attuative cantonali.

Con questa revisione legislativa, s'intende proporre avantutto un disciplinamento completo, che: (1) si occupi sia delle costruzioni pubbliche e aperte al pubblico sia di quelle abitative e per il lavoro; (2) nei casi stabiliti dalla legge, disponga l'adozione delle misure costruttive necessarie ai bisogni delle persone con disabilità; (3) per l'individuazione di tali misure, faccia riferimento all'applicazione delle prescrizioni tecniche emanate dalla SIA (in

particolare è determinante la norma SIA 500 “Costruire senza barriere”). In questo modo si potrà garantire un’applicazione chiara e uniforme a livello cantonale.

bb) L’esigenza di costruire senza barriere nei confronti dei disabili si pone in caso di nuova costruzione, ricostruzione come pure riattamento, ristrutturazione o trasformazione sostanziale (art. 58 cpv. 1 pLE; per la definizione di queste nozioni cfr. art. 3 lett. i, n, o, p pRLE).

Per le costruzioni esistenti, riprendendo gli art. 11 e 12 LDis, l’art. 58 cpv. 4 pLE consente di concedere deroghe se il beneficio per i disabili è sproporzionato (in particolare rispetto agli interessi della protezione dell’ambiente, della natura, del paesaggio o dei beni culturali, come pure della sicurezza del traffico o dell’esercizio) oppure se l’onere per l’adeguamento supera il 5 per cento del valore assicurativo o del valore a nuovo della costruzione oppure il 20 per cento delle spese dell’intervento oggetto della domanda di costruzione.

cc) Di particolare importanza è la soglia posta dall’art. 58 cpv. 2 lett. c e d pLE all’applicazione di questa normativa per le abitazioni (edifici con almeno quattro unità abitative) e il lavoro (edifici per attività con più di trenta posti di lavoro). Si propone, infatti, uno standard qualitativo superiore a quello, minimo, già offerto dal diritto federale.

È, certo, una questione di sensibilità e di attenzione verso i disabili, ma anche una misura concreta in vista dell’invecchiamento della popolazione. Ai sensi della LDis, è disabile una persona affetta da una deficienza fisica prevedibilmente persistente che le rende difficile o le impedisce di compiere le attività della vita quotidiana, d'intrattenere contatti sociali, di spostarsi (cfr. art. 2 cpv. 1 LDis). In questo senso, anche un anziano con problemi di difficoltà motoria è *disabile*.

Alla fine del 2012, in Ticino risiedevano 72.000 persone di età superiore ai 65 anni; di queste, 52.000 con un’età tra i 65 e i 79 anni, i restanti 20.000 oltre gli 80 anni. Con questi dati, il nostro Cantone presenta gli indici di anzianità e di grande anzianità più alti del Paese. Nei prossimi decenni bisognerà considerare un’ulteriore e rapida progressione della popolazione anziana, soprattutto perché le persone nate negli anni del *baby boom* (secondo dopoguerra e in particolare anni '60) stanno raggiungendo viepiù l’età del pensionamento (cfr. Michele Egloff, Considerazioni socio-demografiche, epidemiologiche ed economiche sull’evoluzione della popolazione anziana del Cantone Ticino, in: Fragilità e risorse della popolazione anziana in Ticino, Bellinzona 2015, pagg. 19 segg., pag. 20, 23).

Ora, costruire (e ristrutturare, riattare e ricostruire) rispettando le misure previste per la disabilità, significa disporre di abitazioni dove gli anziani – grazie anche ad aiuti domiciliari, cure e servizi di appoggio – possono continuare a risiedere, anche dovendo far ricorso a mezzi ausiliari nella vita quotidiana, senza essere costretti ad affrontare un trasloco o un trasferimento in una casa di cura.

Va poi annotato che le costruzioni accessibili da persone in carrozzella – disabili giovani o anziani che siano –, favoriscono anche chi si occupa della cura dei bambini nella prima infanzia, altra categoria di persone che fa uso di mezzi ausiliari per gli spostamenti, seppur temporaneamente (almeno per i primi tre anni di vita).

b) Nell'ambito della consultazione, questo nuovo disciplinamento delle barriere architettoniche ha ottenuto la condivisione della maggioranza dei partecipanti.

	Sì	No	Non so	No risposta
Municipio	56.8%	8.6%	6.2%	28.4%
Partito politico	60%	20%	0%	20%
Associazione del settore	0%	66.7%	0%	33.3%
Associazione legittimata	40%	40%	0%	20%
Altro	30%	30%	10%	30%
Totale (n: 75)	51.9%	14.4%	5.8%	27.9%

I contrari hanno sostanzialmente richiesto di aumentare da quattro a otto unità abitative la soglia di assoggettamento degli edifici abitativi privati, mantenendo il minimo previsto dal diritto federale.

Il diritto federale pone dei requisiti minimi, che spetta ai Cantoni valutare e adattare alla propria realtà. Considerato l'invecchiamento della popolazione, di cui si è detto, e il fatto che il nostro Cantone presenta gli indici di anzianità più alti in Svizzera, occorrono sensibilità e attenzioni particolari. E' importante che vi sia in Ticino un numero sufficiente di abitazioni predisposte ad accogliere persone con disabilità, in particolare motorie. In questo senso, il limite del diritto federale potrebbe anche essere inefficace in molte località del Cantone, dove non sono molti gli edifici che superano gli otto appartamenti. Il numero di quattro unità abitative consente, invece, una capillare distribuzione sul territorio di abitazioni prive di barriere architettoniche, senza per questo risultare oltremodo penalizzante, specie per le nuove costruzioni; al contrario, sul mercato immobiliare e degli affitti, il rispetto di questo vincolo potrebbe anche tramutarsi in un vantaggio. Quanto alle costruzioni esistenti (assoggettate in caso di riattamento, ristrutturazione o trasformazione sostanziale), la norma (art. 58 cpv. 4 pLE) consente di ottenere delle deroghe, quando i costi o le misure da adottare appaiano manifestamente sproporzionati.

c) L'art. 55 LE 1991, introdotto in legge con modifica dell'8 novembre 2004 ed entrato in vigore il 1° febbraio 2005, costituiva una norma transitoria in base alla quale le condizioni fissate dall'art. 30 cpv. 1 LE 1991 per gli edifici e impianti destinati al pubblico di proprietà di Cantoni, Comuni e di altri enti preposti a compiti cantonali o comunali dovevano essere adempite entro sette anni (vale a dire entro il 31 gennaio 2012).

Da informazioni assunte presso la Sezione della logistica relative agli stabili cantonali, risultano:

- 116 edifici conformi alle disposizioni sui disabili;
- 40 edifici parzialmente conformi alle disposizioni sui disabili, perché l'intervento di adeguamento non risulta ragionevolmente esigibile dal profilo economico (art. 30 cpv. 1 LE 1991);
- 38 edifici non conformi alle disposizioni sui disabili, di cui 29 perché l'intervento di adeguamento non risulta ragionevolmente esigibile dal profilo economico (art. 30 cpv. 1 LE 1991), e 9 concernenti beni culturali e/o edifici di culto, per cui l'adeguamento alle norme risulta in contrasto con la tutela monumentale, oltre che non ragionevolmente esigibile dal profilo economico (art. 30 cpv. 1 LE 1991);
- 22 edifici per i quali è prevista o è in corso la ristrutturazione;
- 2 edifici o impianti di cui è prevista o possibile la demolizione.

Visto quanto sopra, si ritiene che, a livello cantonale, quanto chiesto dall'art. 55 LE 1991 sia stato svolto nella misura del possibile, conformemente all'art. 30 cpv. 1 LE 1991; questa azione di adeguamento strutturale non è, comunque, ancora conclusa, visti i progetti di ristrutturazione, nel cui ambito saranno applicate le norme sulle barriere architettoniche.

Pur non disponendo di dati relativi agli stabili comunali e di altri enti pubblici preposti a compiti cantonali e comunali, si ritiene che la situazione non debba essere sostanzialmente diversa.

In ogni caso, non si reputa che la revisione legislativa debba riprendere una nuova norma transitoria simile a quella già scaduta nel 2012, fermo restando che, in caso di nuova costruzione, ricostruzione, riattamento, ristrutturazione o trasformazione sostanziale, ogni edificio pubblico o aperto al pubblico deve rispettare le misure necessarie ai bisogni di persone con disabilità (art. 58 cpv. 1, 2 lett. a e b e 3 pLE). Sono quindi confermati l'attenzione e l'impegno per un'edilizia pubblica coerente con la legislazione sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

7.10.3 Posteggi privati

Art. 59, 60 pLE / art. 57 pRLE

L'art. 59 cpv. 1 pLE ha essenzialmente una funzione didattica, di raccordo fra le diverse normative che trattano il medesimo tema della quantificazione di posteggi privati per automobili.

In caso di nuova costruzione, ricostruzione, riattamento o cambiamento di destinazione (con una modifica sostanziale dei parametri di riferimento per il calcolo dei posteggi, cfr. art. 51 cpv. 2 RLst) di un edificio non abitativo, la quantificazione dei posteggi privati è stabilita dal Cantone mediante il regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp; art. 42 seg. LST, 51 segg. RLst), tenuto conto in particolare della qualità del trasporto pubblico. Il disciplinamento dei posteggi al servizio dell'abitazione rientra invece nell'autonomia dei Comuni, che vi fanno fronte mediante il piano regolatore.

Il capoverso 2 dell'art. 59 pLE ricorda che, per ragioni d'interesse pubblico (come la tutela dei nuclei o del paesaggio, o ancora per motivi di mobilità o di protezione dell'ambiente), mediante il piano regolatore il Comune può adottare disposizioni più restrittive rispetto al Rcpp (cfr. art. 43 cpv. 2 LST, 60 cpv. 5 RLst).

Il capoverso 3 dell'art. 59 pLE, dettagliato dall'art. 57 pRLE, si riferisce all'obbligo di allestire posteggi per biciclette in caso di nuova costruzione, riattamento, ristrutturazione o trasformazione sostanziale di edifici o impianti (cfr. sopra, 5.10 c). L'art. 57 pRLE stabilisce al capoverso 1 il numero minimo di posteggi privati per biciclette in funzione della destinazione delle costruzioni cui si riferiscono (edifici abitativi, stabili amministrativi e terziari, stabili del settore alberghiero e della ristorazione, ecc.). Il capoverso 2 enuncia i requisiti richiesti per tali posteggi: devono essere raggiungibili attraverso un percorso diretto e confortevole, oltre che (almeno per la metà) coperti e illuminati. L'art. 57 cpv. 3 pRLE permette di esonerare il proprietario dall'obbligo di allestire i posteggi, nel caso in cui l'uso delle biciclette fosse poco agevole a causa ad esempio della morfologia del territorio o dell'ubicazione sfavorevole rispetto al bacino d'utenza (lett. b). L'esonero può essere concesso anche per impedimenti legati non già all'intero comparto (come nel caso precedente), ma specifici rispetto alla situazione del fondo o dell'edificio di cui trattasi (lett. a). In quest'ultimo caso, l'esonero dà luogo al prelievo di un contributo sostitutivo (cpv. 4).

L'art. 59 cpv. 4 ultima frase pLE consente ai Comuni di disciplinare il tema dei posteggi privati per biciclette nei loro piani regolatori (cfr. sopra, 5.10 c).

L'art. 60 cpv. 1 e 2 pLE trattano il tema del contributo sostitutivo, riprendendo i concetti principali stabiliti da una costante giurisprudenza. Il contributo sostitutivo per posteggi è una prestazione pecuniaria che sostituisce l'obbligo principale di eseguire posteggi (obbligazione di fare), quando lo stesso risulti oggettivamente impossibile o sproporzionato, in particolare per motivi tecnici, per ragioni ambientali o paesaggistiche, per la manifesta sproporzione tra l'onere a carico dell'obligato e i vantaggi derivanti alla collettività. Non è un'imposta, né un contributo di miglioria, né un tributo che dà diritto a particolari prestazioni da parte dell'ente pubblico (per es. all'uso di posti auto su suolo pubblico o a qualsiasi altra controprestazione). L'indennità in questione deve essere versata poiché l'obligato viene liberato dalla prestazione principale in natura che gli compete nei confronti dell'ente pubblico. Il contributo sostitutivo è quindi volto a ristabilire una certa parità di trattamento tra il proprietario che deve provvedere alla formazione di parcheggi e quello che, per motivi oggettivi, ne viene esonerato. D'altra parte, se non fosse prevista la possibilità di versare tale indennità, la licenza edilizia potrebbe addirittura essere negata a quei proprietari che non sono in grado di adempiere in natura l'obbligo di realizzare i posteggi necessari. Il contributo sostitutivo è commisurato al vantaggio risentito dall'esenzione dell'obbligazione primaria. L'indennità viene dunque fissata tenendo conto, da una parte, dei costi che il proprietario esonerato dall'obbligo risparmia dalla costruzione dei posteggi; dall'altra, dei vantaggi che gli stessi procurano secondo l'esperienza agli interessati (in particolare nei centri cittadini la presenza di parcheggi aumenta il valore degli immobili). Tenendo conto di questi aspetti, nel rispetto del principio della proporzionalità, per giurisprudenza il contributo non deve elevarsi oltre il quarto del costo medio del posteggio all'aperto, incluso il valore del terreno (cfr. STA 52.2008.217 del 3 settembre 2008 consid. 2 e rif.).

Il capoverso 3 dell'art. 60 pLE chiarisce che il contributo sostitutivo non può essere prelevato per i posteggi non realizzati perché oggetto di restrizione ai sensi del Rcpp (cfr. art. 60 cpv. 4 e 61 RLst) o del piano regolatore (art. 60 cpv. 5 RLst, 59 cpv. 2 pLE). Infatti, il contributo sostitutivo non ha un carattere a sé stante, ma accessorio, ovvero dipendente sempre, nell'esistenza e nell'entità, dall'obbligazione di fare principale, ovvero quella di realizzare dei parcheggi su suolo privato (cfr. STA 52.2008.217 del 3 settembre 2008 consid. 2 e rif.).

7.10.4 Aree di svago

Art. 61, 62 pLE / art. 58 pRLE

L'art. 61 cpv. 1 pLE esprime il principio – direttamente applicabile nel caso di nuova costruzione, ricostruzione, riattamento, ristrutturazione o trasformazione sostanziale di edifici abitativi con almeno quattro appartamenti – per cui il proprietario è tenuto ad allestire e mantenere durevolmente un'area di svago di superficie pari almeno al 10% della superficie edificabile del fondo (cfr. sopra, 5.10 d). Tale area è destinata all'uso e alla fruizione di tutte le persone residenti nell'edificio; pertanto, non può essere assegnata in uso esclusivo a singole unità abitative.

L'art. 58 cpv. 1 pRLE stabilisce un'eccezione a questo obbligo per i nuclei tradizionali, in cui di regola non vi sono indici, prevalendo il principio della conservazione della sostanza edilizia esistente e degli spazi esterni di pregio (orti e giardini).

Il capoverso 2 dell'art. 58 pRLE precisa le caratteristiche che l'area di svago, per essere tale, deve presentare. Occorre che sia uno spazio unitario (non frammentato in più superfici), sufficientemente soleggiato, discosto dal traffico stradale e raggiungibile mediante un percorso agevole. Si richiede inoltre che l'area di svago sia convenientemente

attrezzata per essere vivibile e attrattiva: si pensa a un arredo da giardino che permetta di sedersi, come pure possibilmente il gioco dei bambini; durante la stagione estiva, va garantita un'adeguata ombreggiatura, con elementi vegetali (alberi, pergole rinverdite con rampicanti) o altre strutture (tendaggi, teli, ombrelloni, ecc.).

L'area di svago può essere pavimentata; nella misura in cui, invece, adempia i requisiti stabiliti per l'indice di area verde (art. 63 pRLE), può esservi computata (cfr. art. 58 cpv. 3 pRLE).

Il contributo sostitutivo per l'esonero dall'obbligo di formare l'area di svago (art. 62 pLE) si orienta ai principi giurisprudenziali stabiliti per i posteggi (cfr. sopra).

7.10.5 Parcellazione

Art. 63 pLE

Questa norma esprime alcuni principi desunti dalla giurisprudenza relativamente alla parcellazione dei fondi, per maggiore chiarezza e informazione di tutti.

7.11 Parametri edificatori

7.11.1 Indici

Art. 64 pLE / art. 59 - 63 pRLE

Queste norme disciplinano la definizione degli indici; sono accompagnate dalla proposta di modifica degli art. 23 LST e 30a RLst (cfr. allegati di modifica e abrogazione di altre leggi, rispettivamente di altri atti).

In generale, si rimanda a quanto espresso sopra (5.11.1).

Nel dettaglio, ci si limita a osservare che le definizioni relative agli indici riprendono e aggiornano quanto già oggi attestato dalla giurisprudenza e dalla disciplina (con la sola eccezione dell'indice di area verde, che rappresenta una nuova proposta).

In particolare, per l'indice di sfruttamento si osserva che l'esigenza di un rapporto ragionevole fra le superfici utilizzate per l'abitazione e il lavoro (comutate nell'indice) e quelle (non computabili) di servizio (cfr. art. 61 cpv. 2 pRLE) è già oggi prevista e applicata dalla giurisprudenza. Si propone ora di esplicitarla in norma, a beneficio di una maggiore chiarezza e comprensibilità.

Sempre per l'indice di sfruttamento, si segnala la proposta di escludere dal computo dell'indice anche la superficie dell'atrio principale (entrata comune) degli edifici per abitazioni plurifamiliari, sino a un massimo di 30 mq (art. 61 cpv. 3 lett. c pRLE). Questa novità persegue lo scopo di promuovere una maggiore qualità nell'edificazione di abitazioni plurifamiliari.

Nel calcolo della superficie verde, l'art. 63 cpv. 3 pRLE distingue la superficie a contatto con il suolo naturale (computata integralmente) da quella che ricopre costruzioni sotterranee (computata all'80%): questo in ragione della diversa qualità che presentano i terreni artificiali ricostituiti su costruzioni interrato rispetto a quelli in contatto con il sottosuolo naturale – ben più profondi e con maggiori potenzialità di sviluppo di una vegetazione, in particolare arbustiva e arborea, come pure della possibilità di smaltimento delle acque tramite infiltrazione (evitando quindi di sovraccaricare le canalizzazioni). Per essere riconosciuta come superficie verde, la copertura di costruzioni sotterranee deve presentare uno strato di terra vegetale di almeno 50 cm. Si tratta di una soglia considerata minima, anche nelle norme SIA in materia, per poter ottenere lo sviluppo di vegetazione perlomeno erbacea e

arbustiva. Ne consegue che per l'art. 63 cpv. 2 pRLE, le superfici con uno strato inferiore a tale soglia, così come quelle adibite a parcheggio o deposito, non possono essere considerate come area verde.

7.11.2 Cessione di superfici e trasferimento degli indici

Art. 65 - 68 pLE / art. 64 pRLE

Il trasferimento degli indici è disciplinato dagli art. 65 e 66 pLE e dall'art. 64 pRLE. E' mantenuta e adeguatamente normata (art. 65 pLE) la possibilità di cedere gratuitamente all'ente pubblico delle superfici vincolate per scopi pubblici, mantenendo gli indici (cfr. art. 38 cpv. 2 § e §§ RLE 1992).

Il trasferimento di indici fra privati è oggetto dell'art. 66 pLE, che riprende le condizioni sviluppate dalla giurisprudenza (relative all'art. 38a LE 1991), con cui è possibile evitare che accordi fra privati possano compromettere lo sviluppo auspicato dal piano regolatore, e in particolare un'edificazione armoniosa e correttamente inserita nel paesaggio.

Rispetto a oggi, tuttavia, è posto un limite al trasferimento, nel senso che la quantità edificatoria realizzabile sul fondo beneficiario non può essere incrementata oltre il 15%. L'introduzione di questo nuovo parametro permette di rinunciare all'esigenza (attualmente stabilita dalla giurisprudenza) che il trasferimento avvenga solo tra fondi confinanti o separati al massimo da una strada o da un corso d'acqua.

L'art. 68 pLE introduce la possibilità di un'istanza di accertamento, volta a consentire al proprietario di conoscere in modo vincolante – e se necessario di contestare – gli indici di cui dispone il suo fondo, posto che il registro degli indici non ha (neppure oggi) effetti vincolanti (art. 67 pLE). Attualmente, un simile accertamento può essere ottenuto solo presentando una domanda di costruzione preliminare in procedura ordinaria (art. 15 LE 1991), prassi che appare insoddisfacente e in ogni caso impraticabile, considerato che la valutazione preventiva dell'art. 28 pLE non ha effetti vincolanti.

In consultazione, è stata condivisa la norma sulla cessione di superfici all'ente pubblico.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	48.1%	11.1%	7.4%	33.3%
Partito politico	80%	0%	0%	20%
Associazione del settore	33.3%	33.3%	0%	33.3%
Associazione legittimata	40%	0%	40%	20%
Altro	20%	10%	0%	70%
Totale (n: 67)	46.2%	10.6%	7.7%	35.6%

Così pure per le norme sul trasferimento di indici, sul registro degli indici e sul loro accertamento.

	Si	No	Non so	No risposta
Municipio	54.3%	11.1%	1.2%	33.3%
Partito politico	60%	40%	0%	0%
Associazione del settore	66.7%	0%	0%	33.3%
Associazione legittimata	20%	20%	40%	20%
Altro	20%	10%	0%	70%
Totale (n: 68)	50%	12.5%	2.9%	34.6%

Nell'affinamento seguito alla consultazione, è stata data positiva risposta alla richiesta di ammettere il trasferimento di parametri edificatori anche fra fondi non confinanti (cfr. sopra).

7.11.3 Distanze e altezze

Art. 69 - 72 pLE / art. 65 - 67 pRLE

Riguardo alle distanze e alle altezze, si rimanda in generale a quanto addotto sopra (5.10.2).

A. Distanze

La legge edilizia stabilisce il *modo* di misurare le distanze; i piani regolatori, invece, stabiliscono *quali* distanze (entità) debbano essere osservate dalle costruzioni.

L'art. 69 cpv. 1 pLE riprende nella sostanza, ma con una formulazione più precisa, l'attuale art. 39 cpv. 1 LE 1991. La distanza dal confine è la distanza tra la facciata di un edificio, proiettata sul piano orizzontale, e il confine del fondo, misurata nel punto più vicino al confine.

L'art. 69 cpv. 2 LE definisce analogamente la distanza tra edifici, come la distanza tra le facciate di due edifici, proiettate sul piano orizzontale, nel punto più vicino. Questa nuova formulazione si scosta da quella dell'attuale art. 39 cpv. 3 LE 1991, secondo cui la distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Avantutto, si pone l'accento sul fatto che la legge edilizia dispone un mero metodo di misurazione, mentre non quantifica la distanza da rispettare – compito che spetta, come detto, ai piani regolatori. Oggi, invece, diversi ordinamenti edilizi comunali continuano a non definire le distanze tra edifici, nella convinzione che questo parametro possa comunque essere indirettamente dedotto dalle distanze dal confine (convinzione poi tutelata dalla giurisprudenza; cfr. RDAT II-2003 n. 28). Poi, occorre che questa modalità di misura si applichi anche a edifici sullo stesso fondo, non solo su fondi contigui.

Per i casi in cui il piano regolatore non stabilisce le distanze tra edifici, si stabilisce – mediante un'apposita norma transitoria (cfr. art. 76 cpv. 3 pLE) – che l'art. 39 cpv. 3 LE 1991 rimane in vigore per dedurre la distanza da osservare tra edifici, sino al disciplinamento di questo parametro nei piani regolatori.

Tenuto conto delle finalità perseguite – tutela della salubrità (aerazione, insolazione) e della sicurezza (incendio) delle costruzioni, sviluppo ordinato degli insediamenti –, le disposizioni sulle distanze non si applicano solo agli edifici, ma anche a tutte le costruzioni equiparabili per i loro effetti a edifici.

I muri di cinta e di sostegno sono equiparati a edifici nella misura in cui superano l'altezza massima prescritta dal piano regolatore. Entro questi limiti, devono quindi rispettare le distanze tra edifici. Fanno eccezione i muri di controriva eretti sui pendii, per i quali l'imposizione delle distanze dalle costruzioni renderebbe eccessivamente difficoltosa l'edificazione di terreni in declivio. In tal senso, per prassi diffusa e generalizzata, consacrata dalla giurisprudenza, in assenza di specifiche normative, si prescinde dall'imporre agli edifici costruiti su terreni in pendio di rispettare la distanza minima tra edifici per rapporto ai muri di controripa eretti verso monte.

B. Altezze e sistemazioni del terreno

a) Attualmente le altezze sono definite dagli art. 40 (altezza degli edifici) e 41 (sistemazione del terreno) LE 1991, norme inscindibilmente connesse, che costituiscono un sistema

coerente. Esse stabiliscono unicamente un *metodo di misurazione* dello sviluppo verticale delle costruzioni; non limitano né l'altezza delle costruzioni, né quella dei terrapieni.

I Comuni sono liberi di stabilire un modo di misurazione diverso, sia per rapporto al punto di misurazione inferiore (ad es. facendo riferimento a una quota assoluta sul livello del mare, anziché al terreno quello sistemato), sia per rapporto al punto di misurazione superiore (ad es. facendo riferimento anche al colmo del tetto). In mancanza di una diversa disposizione dell'ordinamento edilizio comunale concretamente applicabile fa stato il metodo di misurazione del diritto cantonale. Questo principio è mantenuto ed esplicitato all'art. 71 cpv. 7 pLE.

b) aa) La limitazione dello sviluppo verticale delle costruzioni avviene mediante apposite disposizioni del piano regolatore; essa può consistere nell'imposizione sia di un'altezza massima, sia di un'altezza minima. Norme particolari sulla limitazione dell'altezza e sul metodo di misurazione possono essere adottate per singole opere edilizie o parti di costruzione (ad es. muri di cinta o di sostegno, corpi tecnici, locali d'abitazione ecc.).

L'altezza *massima* è sostanzialmente volta a tutelare i fondi circostanti, assicurando la salubrità (in particolare il soleggiamento, l'aerazione e l'illuminazione naturale) dei terreni e delle costruzioni circostanti. Indirettamente, essa tutela inoltre il paesaggio, impedendo la realizzazione di costruzioni di dimensioni eccessive.

L'altezza *minima*, invece, tutela soprattutto il paesaggio, impedendo la realizzazione di costruzioni disarmoniche in quanto eccessivamente piccole rispetto al contesto costruito.

bb) Considerate le finalità perseguite, in assenza di diversa disposizione di legge o di piano regolatore, i limiti di altezza non si applicano soltanto agli edifici, ma anche a tutte le altre opere edilizie (muri, terrapieni, impianti, ecc.) che determinano un ingombro percepibile come tale. Sfuggono di conseguenza ai limiti d'altezza le opere edilizie che non determinano un ingombro verticale percettibile, né dal profilo delle ripercussioni ingenerate sui fondi circostanti, né dal profilo paesaggistico (costruzioni sotterranee, aste per bandiere, candelabri dell'illuminazione, parafulmini, antenne, ecc.) (cfr. art. 71 cpv. 3 pRLE).

c) aa) Riguardo al punto dove prendere la misura (localizzazione orizzontale del punto di misurazione), fa stato il principio secondo cui l'altezza delle costruzioni, in particolare quella degli edifici, è misurata in corrispondenza del perimetro esterno dell'ingombro orizzontale, nel punto in cui l'edificio presenta il massimo sviluppo verticale. Per gli edifici, determinanti sono le facciate (cfr. art. 71 cpv. 1 pLE).

bb) In tale posizione, l'altezza è costituita dalla distanza tra il punto di misurazione inferiore e quello superiore, ritenuto che: l'altezza degli edifici è misurata a partire dal (livello del) *terreno sistemato* (localizzazione verticale del punto di misurazione inferiore) sino al *punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto* (localizzazione verticale del punto di misurazione superiore) (cfr. art. 71 cpv. 1 pLE, 40 cpv. 1 LE 1991).

cc) Per terreno *sistemato* s'intende il livello del terreno ottenuto mediante modifica (innalzamento o escavazione) del terreno naturale (cfr. art. 3 lett. t pRLE). Il livello del terreno è considerato *naturale* quando si trova nella sua configurazione naturale, mai modificata, oppure è stato oggetto nel passato di una modifica non più percepibile come tale rispetto alla morfologia dei terreni circostanti (cfr. art. 3 lett. u pRLE).

Per rapporto al livello del terreno naturale, il livello del terreno sistemato può dunque (1) coincidere, perché non è stato manomesso, (2) essere più alto, perché sistemato mediante formazione di un terrapieno, oppure (3) essere più basso, perché sistemato mediante escavazione.

Se il livello del terreno è *innalzato*, ovvero sistemato mediante formazione di un terrapieno, la sua altezza (del terrapieno) va computata di principio sull'altezza della costruzione (maggiore altezza). Fa eccezione il caso in cui l'altezza del terrapieno, misurata a una distanza di m 3.00 dal piede della facciata, non supera il valore di m 1.50. Questa eccezione, finora generalmente applicabile (art. 41 LE 1991) è confermata dalla revisione legislativa solo per le costruzioni su terreni con pendenza superiore al 20% (art. 72 cpv. 2 pLE). Come s'è detto, infatti (sopra, 5.10.2 c), la revisione legislativa vuole impedire di principio la modifica mediante terrapieni di terreni sostanzialmente pianeggianti, pratica assai pregiudizievole per il paesaggio (cfr. art. 72 cpv. 1 pLE). Ai Comuni, mediante il piano regolatore, è data facoltà di disciplinare diversamente l'eccezione per i terreni in pendenza, avuto riguardo alla specifica situazione dei luoghi (cfr. art. 72 cpv. 2 ultima frase pLE).

Se il livello del terreno è *abbassato*, ovvero sistemato mediante escavazione del terreno naturale, il maggior ingombro verticale della costruzione fuori terra determina di principio una maggiore altezza. Fa eccezione il caso in cui il maggior ingombro verticale è determinato dalla formazione di una trincea lungo la facciata, se di lunghezza inferiore a 1/3 della facciata, oppure se non percepibile per rapporto al livello del terreno sistemato (cd. piano di campagna) attorno all'edificio (cfr. art. 66 cpv. 2 pRLE). Considerato che il maggior ingombro della costruzione derivante dall'abbassamento del terreno non incide negativamente sulla situazione dei terreni circostanti, decisiva ai fini della valutazione della percepibilità della trincea è la finalità paesaggistica perseguita dal parametro "altezza".

Le costruzioni sono considerate interrato (o sotterranee) se non emergono dal terreno sistemato o se emergono da esso al massimo su un solo lato, in corrispondenza dell'accesso (cfr. art. 3 lett. f pRLE).

dd) Riguardo alla localizzazione verticale del punto di misurazione superiore, s'è detto che la norma proposta (come l'attuale art. 40 cpv. 1 LE 1991) fa riferimento *al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto* (art. 71 cpv. 1 pLE).

Il cornicione di gronda è la fascia verticale delle falde del tetto, alla quale è applicato il canale di gronda; tale riferimento vale soprattutto per i tetti a falde, ma si applica anche ai tetti piani privi di parapetto; per contro, il parapetto vale soprattutto per i tetti piani muniti di parapetto. Il cornicione di gronda non va confuso con la gronda stessa, ovvero con il canale che raccoglie ed evacua l'acqua piovana dalle falde dei tetti. Per evitare gronde sproporzionate, finalizzate ad abbassare il punto di misurazione dell'altezza dell'edificio, l'art. 66 cpv. 1 pRLE prescrive una sporgenza massima di 60 cm.

ee) Riprendendo sostanzialmente l'art. 40 cpv. 2 prima frase LE1991, l'art. 71 cpv. 6 pLE stabilisce che, per edifici contigui, disposti orizzontalmente e formanti unità funzionali autonome, l'altezza sia misurata per ogni singolo edificio.

d) aa) L'ingombro verticale determinato dalle falde del tetto non soggiace ai limiti di altezza, a meno che (1) la pendenza delle falde sia superiore al 100% (= 45°), nel qual caso sono assimilabili a facciate (cfr. art. 71 cpv. 2 pLE; criterio finora stabilito dalla giurisprudenza) oppure (2) sia fissata dal piano regolatore un'altezza massima per il colmo (eventualmente accompagnato dall'imposizione di un orientamento perpendicolare alla facciata più corta).

bb) Per costante giurisprudenza, ripresa dall'art. 66 cpv. 2 pRLE, il parapetto degli edifici muniti di tetto piano e quello dei muri di sostegno o di controriva è conteggiato nell'altezza

a prescindere dalle sue caratteristiche (l'altezza di parapetti in vetro va conteggiata sull'altezza dell'edificio).

cc) Per giurisprudenza, la maggior altezza delle parti di costruzione arretrate rispetto al filo delle facciate sottostanti è di principio conteggiata sull'altezza dell'edificio, in aggiunta a quella delle facciate esterne; così lo sviluppo verticale dei corpi edilizi utilizzati o utilizzabili per l'abitazione o il lavoro collocati sui tetti piani degli edifici deve essere computato nell'altezza dell'edificio e, parimenti, va conteggiato nell'altezza dell'edificio anche l'ingombro verticale di pergole e di strutture destinate a sorreggere tendaggi fissi o mobili collocate sui tetti piani degli edifici (cfr. art. 43 RLE 1992 per gli attici). Dall'art. 40 cpv. 2 LE 1991 (metodo di misurazione delle costruzioni a gradoni articolate in corpi situati a quote diverse sulla verticale del pendio), si è dedotta un'eccezione – valida anche per le costruzioni in piano – al principio generale secondo cui la maggior altezza delle parti arretrate delle costruzioni è riportata e conteggiata (cumulata) sull'altezza delle facciate sottostanti, quando l'arretramento tra un corpo e l'altro è inferiore a 12 m. Va notato, in ogni caso, che l'altezza massima deve essere rispettata anche dalle facciate laterali. Questo principio, con la sua eccezione, è ora codificato all'art. 71 cpv. 3 pLE.

e) L'art. 71 cpv. 4 pLE introduce, come detto (punto 5.10.2 b) la possibilità di realizzare – senza computarle nell'altezza – parti di costruzione su tetti piani, sporgenti fino a 3,00 m e contenute nell'ingombro teorico che un tetto a quattro falde, della pendenza di 30°, presenterebbe per quello specifico edificio.

f) Salvo diversa, specifica disposizione, non va conteggiato sull'altezza dell'edificio lo sviluppo verticale dei corpi tecnici e degli elementi dell'impiantistica collocati sui tetti piani (cfr. art. 71 cpv. 5 pLE; per la definizione di corpi tecnici cfr. art. 3 lett. g pRLE). Spesso questi manufatti e impianti sono ammessi soltanto nella misura in cui sono necessari per la funzionalità dell'edificio o sono assoggettati a limiti d'altezza specifici. Va sempre tenuto presente che se non determinano un ingombro percepibile come tale (p. es. comignoli, canne fumarie, antenne, ecc.), come detto, in assenza di diversa disposizione sfuggono ai limiti d'altezza generali prescritti per gli edifici (cfr. art. 66 cpv. 3 pRLE).

C. Altezze dei locali di abitazione

L'art. 73 pLE delega al Consiglio di Stato il compito di determinare, mediante regolamento, l'altezza minima dei locali di abitazione, da applicarsi salvo diverse e specifiche disposizioni del piano regolatore.

Il progetto di regolamento (art. 68 pRLE) intende riprendere la disciplina stabilita dall'art. 35 cpv. 1 RLE 1992 fino all'introduzione dei piani regolatori (che talvolta omettono di occuparsene).

7.11.4 Agevolazioni e abbuoni sui parametri pianificatori

Art. 75 pLE / art. 70 pRLE

Queste norme riguardano la possibilità di conferire degli abbuoni sui parametri edificatori. Accanto agli abbuoni già noti (art. 40a e 40b LE 1991) per provvedimenti che conferiscono agli edifici uno standard di efficienza energetica particolarmente elevato (art. 70 cpv. 1 e 2 pRLE), questa revisione propone un abbuono del 5% sulla superficie utile lorda per nuovi edifici costruiti conformemente al progetto vincitore in un concorso di progettazione con procedura libera secondo il regolamento SIA 142 (art. 70 cpv. 3 pRLE). In questo modo si intende promuovere la realizzazione di costruzioni di elevata qualità architettonica. La procedura di concorso permette infatti di mettere a confronto diverse soluzioni progettuali e

di scegliere la migliore attraverso un processo di valutazione approfondita, condotto da una giuria qualificata. Ciò valorizza la figura professionale dell'architetto e la disciplina dell'architettura, a favore di interventi atti a migliorare la qualità dello spazio costruito e del territorio in genere.

7.12 Modifiche di altre leggi e regolamenti

7.12.1 Legge sullo sviluppo territoriale (LST; RL 701.100) – Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst; RL 701.110)

Art. 23 LST, 27, 27a e 30a RLst

Per la modifica dell'art. 23 LST e il nuovo art. 30a RLst vedi sopra (5.11.1). Con le modifiche all'art. 27 e il nuovo art. 27a RLst viene colmata una lacuna nelle definizioni delle zone (art. 27 RLst).

Art. 54 e 55 LST, 77 e 78 RLst

Queste modifiche fanno seguito al disciplinamento in LE della procedura di piano di quartiere e al conseguente riordino della materia fra legge edilizia e legge sullo sviluppo territoriale (cfr. sopra, 5.7).

Art. 66 cpv. 2, 3 e 4 LST, 86 RLst

L'art. 66 LST disciplina le eccezioni nelle zone edificabili. Esso riunisce le condizioni del previgente art. 72 cpv. 2 LALPT e dell'art. 39 cpv. 1 RLE (abrogato nel 2013, insieme alla LALPT).

L'art. 66 LST enuncia al capoverso 1 (invariato) il principio della garanzia delle situazioni acquisite. Il secondo capoverso regola invece le possibilità di intervento che vanno al di là della manutenzione, ponendo delle condizioni esplicite per le costruzioni (divenute) non conformi alla zona (art. 66 cpv. 2 lett. b LST). L'art. 66 cpv. 2 LST non ha invece ripreso le condizioni – sviluppate dalla giurisprudenza relativamente all'art. 39 RLE – per le costruzioni in contrasto con altre prescrizioni edilizie (distanze, altezze). Questo aspetto è stato corretto dall'art. 86 RLst nella sua versione in vigore dal 2.4.2013. Tuttavia non appare soddisfacente che le condizioni per le eccezioni in caso di contrasto con altre prescrizioni edilizie siano disciplinate solo a livello di regolamento. Per questo motivo, si è proposto di riprenderle in legge già con il progetto di modifica della LST posto in consultazione nel giugno 2018. In tale ambito, diversi partecipanti alla consultazione hanno chiesto che non fosse modificato solo l'art. 66 cpv. 2 LST, ma anche il capoverso 3. In applicazione di tale norma, infatti, il Tribunale cantonale amministrativo ha sviluppato una giurisprudenza, in base alla quale gli art. 66 Lst e 86 RLst consentono una regolamentazione comunale in sede di piano regolatore più restrittiva, ma non più favorevole. Così, sono divenute inapplicabili – siccome contrarie al diritto cantonale – le norme di diversi piani regolatori che consentono, ad esempio, la sopraelevazione di un piano di un edificio esistente contrario al diritto posteriore per le distanze minime da confine (cfr. RtiD II-2015 n. 11).

Questa sollecitazione è condivisa, e a maggior ragione alla luce della presente revisione della legge edilizia, in cui si prevedono alcune modifiche che possono toccare la situazione delle costruzioni preesistenti. Ad esempio la definizione di costruzione interrata, l'indice di area verde, la possibilità di formare terrapieni fino a 1,50 m non computabili nelle altezze solo per i terreni in pendio.

Per ragioni di completezza e coerenza d'insieme, si è quindi ritenuto di proporre tutte queste modifiche contestualmente al disegno di revisione della legge edilizia.

Oltre alla modifica dell'art. 66 cpv. 2 LST, di cui si è detto, si propone qui dunque una nuova formulazione dei capoversi 3 e 4. Il nuovo capoverso 4 conferisce ora ai Comuni la facoltà di disciplinare autonomamente, mediante il piano regolatore, i casi di costruzioni esistenti non più conformi alle sue disposizioni (distanze, altezze, ecc.), e ciò in modo sia restrittivo sia estensivo. Al capoverso 3 rimane invece la possibilità di sole norme più restrittive in relazione al contrasto con la destinazione di zona.

L'art. 86 RLst può essere abrogato, in quanto la materia è ora esaustivamente disciplinata in legge.

7.12.2 Legge sulla protezione delle rive dei laghi (RL 701.400)

La legge sulla protezione delle rive dei laghi del 20 novembre 1961 viene abrogata, unitamente al suo regolamento di applicazione (RL 701.410), perché priva di qualsiasi portata pratica, dal momento che tutti i Comuni dispongono di un piano regolatore (cfr. art. 5bis della legge stessa).

7.12.3 Legge di applicazione della legge federale sulle strade nazionali del 17 settembre 2007 (LALSN; RL 725.200)

I servizi del Dipartimento del territorio svolgono delle prestazioni nell'ambito delle procedure federali di approvazione dei piani. In tale contesto, è possibile prelevare un emolumento a carico del beneficiario dell'autorizzazione; occorre tuttavia una base legale esplicita. Oggi, questa è costituita dall'art. 19a LE, ma impropriamente, perché la legge edilizia di per sé nemmeno si applica nell'ambito delle procedure federali. Il disegno di nuova legge edilizia non riprende quindi questa norma, che deve trovare un'altra collocazione.

Si propone pertanto di modificare a tale scopo la legge di applicazione della legge federale sulle strade nazionali: si tratta di una legge settoriale di applicazione specifica per le strade nazionali, i cui contenuti normativi di per sé si prestano – con poche modifiche – ad essere riferiti a tutte le procedure federali (che, come è noto, sono fra loro molto simili), e a riprendere quindi la base legale per gli emolumenti relativi a tali procedure.

7.12.4 Altre modifiche di leggi

A seguito della revisione totale della legge edilizia, si impongono delle modifiche – eminentemente formali – ad altre leggi, come:

- la legge sui territori interessati da pericoli naturali del 29 maggio 2017 (LTPNat; RL 701.500)
- la legge sulle strade del 23 marzo 1983 (RL 725.100)
- la legge sui trasporti pubblici del 6 dicembre 1994 (LTPub; RL 752.100)
- la legge sulle funi metalliche del 17 dicembre 2009 (LFM; RL 770.100)
- la legge concernente il rinnovo di abitazioni del 12 settembre 1978 (RL 862.100).

Parallelamente al nuovo regolamento della legge edilizia è inoltre previsto l'adeguamento di alcuni regolamenti.

8. ATTI PARLAMENTARI

Con questo messaggio, e il relativo disegno di legge dedotto in approvazione, si dà seguito ai seguenti atti parlamentari:

- iniziativa parlamentare 20 aprile 2009 presentata nella forma generica da Filippo Gianoni e cofirmatari (ripresa da Luca Beretta Piccoli) *"Introduzione di norme che inaspriscano la responsabilità di chi solleva opposizioni infondate in campo edilizio e più in generale nel campo amministrativo"*;
- mozione 28 maggio 2013 di Lorenzo Orsi e cofirmatari *"Scoraggiare opposizioni e ricorsi pretestuosi contro le domande di costruzione"*;
- iniziativa parlamentare 18 febbraio 2014 di Paolo Pagnamenta e cofirmatari *"Modifica dell'art. 4 della Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991"*;
- iniziativa parlamentare 13 ottobre 2014 presentata nella forma generica da Angelo Paparelli per la modifica della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991;
- mozione 21 settembre 2015 di Graziano Crugnola e cofirmatari per il Gruppo PLR *"Domande di costruzione: snellimento delle procedure a favore degli istanti"*;
- mozione 22 febbraio 2016 di Graziano Crugnola e cofirmatari per il Gruppo PLR *"Domande di costruzione – Informatizzazione delle procedure, rapidità e coordinamento nella richiesta da parte dell'Ufficio domande di costruzione di eventuali atti mancanti"*;
- iniziativa parlamentare 19 settembre 2016 di Ivo Durisch e Carlo Lepori per il Gruppo PS *"Insedimenti in zone industriali e residenziali di magazzini logistici e aziende fornitrici di servizi: è veramente tutto in regola? - Come dare al Cantone gli strumenti per intervenire se del caso?"*;
- mozione 12 dicembre 2016 di Giorgio Fonio e cofirmatari *"Istituzione di una banca dati dei cantieri attivi sul territorio cantonale"*;
- mozione 13 marzo 2017 di Gabriele Pinoja e cofirmatari *"Limitare le opposizioni e i ricorsi nelle procedure di rilascio delle licenze edilizie"*;
- iniziativa parlamentare 4 novembre 2019 di Amanda Rückert e cofirmatari *"Ipoteca legale in caso di misure di polizia ai sensi dell'art. 35 della legge edilizia"*.

9. RELAZIONI CON IL PROGRAMMA DI LEGISLATURA

Le presenti modifiche legislative sono coerenti con il programma di legislatura.

9.1 Relazioni con il Piano finanziario e le spese di gestione corrente

L'applicazione del nuovo disegno di legge non comporta nuovi compiti specifici al Cantone e ai Comuni.

Il potenziamento previsto per il centro di competenza GIPE è quantificabile in CHF 400'000 a titolo di spese per il personale (CRB 711 Servizi generali del Dipartimento del territorio).

L'aggiornamento del credito di investimento per l'evoluzione del sistema informatico (GIPE) di CHF 550'000 è previsto a piano finanziario, settore 11 "Amministrazione generale", "posizione 114 980 9" collegata all'elemento WBS 951 50 3012.

9.2 Conseguenze sul personale

L'approvazione del presente messaggio e dei relativi Decreti legge, porterà ad un potenziamento dei Servizi generali del Dipartimento del territorio (CRB 711) di 3 unità (suddivise tra due PPA nominate e un ausiliario consolidabile a dipendenza delle esigenze di servizio) e del Centro sistemi informativi di un'unità (PPA); le rispettive funzioni saranno definite con i Servizi centrali della Sezione risorse umane.

9.3 Conseguenze per i Comuni

L'allegato disegno di legge non assegna nuovi compiti specifici ai Comuni.

10. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il Consiglio di Stato ritiene che questo progetto di revisione totale della legge edilizia consenta di attuare una migliore gestione delle procedure edilizie, oltre che, in ultima analisi, una migliore attuazione della materia.

Vi chiediamo quindi di dare la vostra approvazione agli allegati disegni di legge e di decreto legislativo.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, Norman Gobbi

Il Cancelliere, Arnaldo Coduri

Disegno di

LEGGE

edilizia (LE)

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio 3 giugno 2020 n. 7823 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Capitolo primo Disposizioni generali

**Scopo e campo
d'applicazione**

Art. 1

¹La presente legge persegue:

- a) l'attuazione dello sviluppo territoriale disposto con effetto vincolante per ognuno dal Cantone e dai Comuni;
- b) l'attuazione del diritto pubblico, in particolare in materia di protezione dell'ambiente, della natura e del paesaggio, nell'ambito delle procedure di licenza edilizia;
- c) l'ordine e la sicurezza delle costruzioni.

²Essa si applica a tutte le attività d'incidenza territoriale non disciplinate esaustivamente da altre leggi, indipendentemente dal loro assoggettamento all'obbligo di licenza edilizia.

**Obbligo di licenza
edilizia**

Art. 2

¹La licenza edilizia è necessaria in particolare per la costruzione, la ricostruzione, il riattamento, la ristrutturazione, la trasformazione, l'ampliamento, il cambiamento di destinazione e la demolizione di edifici e impianti.

²Il regolamento disciplina i dettagli e i casi di esenzione dall'obbligo di licenza edilizia; può prevedere un obbligo di annuncio.

**Rilascio della licenza
edilizia
a) premesse**

Art. 3

La licenza edilizia è rilasciata se non vi sono impedimenti motivati dal diritto pubblico. Essa non pregiudica i diritti dei terzi fondati sul diritto privato.

b) competenze

Art. 4

¹La licenza edilizia è rilasciata dal Municipio, previo avviso del Dipartimento nei casi previsti dalla legge.

²Il Dipartimento applica il diritto cantonale e quello federale delegato al Cantone.

³Il Municipio applica il diritto comunale e quello cantonale e federale delegatogli dalla legge o dal Consiglio di Stato mediante regolamento.

c) condizioni e oneri

Art. 5

¹La licenza edilizia può essere subordinata a condizioni (sospensive o risolutive) e oneri, quando ciò sia necessario a garantire la conformità del progetto con le disposizioni legali applicabili nell'ambito della procedura edilizia.

²L'autorità competente può:

- a) far menzionare a registro fondiario le condizioni e gli oneri che costituiscono durevoli limitazioni della proprietà;
- b) richiedere delle garanzie per il corretto adempimento delle condizioni e degli oneri relativi all'esecuzione del progetto.

**Capitolo secondo
Procedure di licenza edilizia**

**Sezione 1
Gestione informatica delle procedure**

**Gestione informatica
delle procedure di
licenza edilizia
a) principio**

Art. 6

¹Le procedure relative alla licenza edilizia si svolgono in forma elettronica; esse sono gestite, dalla presentazione della domanda di costruzione all'autorizzazione d'uso delle costruzioni, mediante un unico sistema informatico per tutto il territorio cantonale, stabilito dal Consiglio di Stato.

²Mediante il sistema informatico cantonale, l'istante, rispettivamente il committente dell'opera:

- a) presenta la domanda di costruzione, completa di tutti i suoi atti;
- b) segue l'avanzamento della procedura di licenza edilizia;
- c) comunica l'inizio e la fine dei lavori;
- d) effettua e riceve le comunicazioni e la notificazione di atti e decisioni nei casi stabiliti dal Consiglio di Stato per regolamento.

³Le autorità e i servizi cantonali e comunali trattano le domande di costruzione e si scambiano le informazioni mediante il sistema informatico cantonale.

b) sistema informatico cantonale **Art. 7**

¹Il sistema informatico cantonale svolge la funzione di piattaforma elettronica per la gestione delle procedure edilizie e di archivio per i dati relativi alla licenza edilizia.

²Il Consiglio di Stato disciplina i dettagli relativi al sistema informatico cantonale, in particolare definisce:

- a) l'organo responsabile per la gestione e il trattamento dei dati;
- b) le categorie di dati contenuti nel sistema informatico;
- c) le modalità e i diritti di accesso e di trasmissione dei dati, tenendo proporzionatamente conto della cerchia dei destinatari.

Sezione 2
Procedura ordinaria

Principio **Art. 8**

¹Sono soggetti alla procedura ordinaria di licenza edilizia tutti gli interventi:

- a) non esplicitamente soggetti a procedura semplificata, o
- b) non esenti dall'obbligo di licenza edilizia.

²Non è consentito suddividere i lavori in modo da eludere la procedura ordinaria.

Domanda di costruzione **Art. 9**

¹La domanda di costruzione è presentata al Municipio.

²Il regolamento ne stabilisce la forma, il contenuto, i requisiti professionali per il suo allestimento e gli altri dettagli.

Modinatura **Art. 10**

¹Prima della presentazione della domanda di costruzione, l'istante indica adeguatamente sul terreno la posizione e il volume degli edifici o impianti mediante modine e picchetti.

²In presenza di motivi oggettivi e importanti, il Municipio può impartire indicazioni specifiche sulla modinatura o concedere facilitazioni. In ogni caso la pubblicità e l'interesse dei vicini devono essere garantiti.

Esame preliminare
a) verifica formale **Art. 11**

¹Il Municipio verifica se la domanda di costruzione è formalmente allestita conformemente alle prescrizioni e se la modinatura è stata eseguita.

²In caso di difformità, il Municipio invita l'istante a correggere la domanda di costruzione o a eseguire la modinatura, ritenuto che nel frattempo la procedura resta sospesa.

b) verifica materiale**Art. 12**

¹Se il fondo dedotto in edificazione si trova in zona edificabile, il Municipio verifica nel merito la domanda di costruzione, almeno per:

- a) la conformità di zona e
- b) il rispetto delle prescrizioni concernenti gli indici, le distanze e le altezze.

²Se riscontra difformità emendabili, il Municipio invita l'istante a correggere la domanda di costruzione, ritenuto che nel frattempo la procedura resta sospesa.

³Se riscontra difformità non emendabili, il Municipio ne informa l'istante, con la comminatoria che la domanda di costruzione s'intenderà ritirata in mancanza di una sua diversa comunicazione entro il termine di 30 giorni.

⁴Se l'istante dichiara di mantenere la domanda di costruzione così come presentata, il Municipio la pubblica nella forma della procedura in due fasi, rimandando alla seconda fase tutti gli aspetti differibili (art. 22).

c) termini**Art. 13**

Il Municipio si organizza, conferendo se del caso le necessarie deleghe, in modo che, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda di costruzione:

- a) sia condotto l'esame preliminare (art. 11 e 12), e
- b) siano effettuate le comunicazioni di cui all'art. 11 cpv. 2 e 12 cpv. 2 e 3, oppure la domanda di costruzione sia pubblicata (art. 14).

Pubblicazione**Art. 14**

¹Il Municipio pubblica la domanda di costruzione per 30 giorni, durante i quali chiunque può prendere conoscenza della domanda.

²Il termine di pubblicazione non è sospeso dalle ferie. Non si applica l'art. 16 cpv. 1 e 2 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAmM).

³Della pubblicazione è dato avviso negli albi comunali e ai proprietari confinanti; per le costruzioni fuori delle zone edificabili è pure dato avviso nel foglio ufficiale.

⁴Gli atti vengono al contempo trasmessi al Dipartimento.

**Opposizione
a) di terzi****Art. 15**

¹Nel termine di pubblicazione possono fare opposizione al rilascio della licenza edilizia:

- a) ogni persona particolarmente toccata dalla domanda di costruzione, che abbia un interesse degno di protezione al suo rigetto o alla sua modifica;
- b) le organizzazioni ai sensi degli art. 12 cpv. 1 della legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 1° luglio 1966 (LPN) e 55 della legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 (LPAmb);

c) le organizzazioni costituite da almeno 10 anni cui compete, in base agli statuti, la salvaguardia dei beni tutelati dalla legge.

²L'opposizione è ricevibile solo se indica i motivi del contrasto col diritto applicabile nell'ambito della licenza edilizia.

³Un'opposizione abusiva, manifestamente inammissibile o defatigatoria, può comportare l'obbligo di risarcire i danni causati all'istante, alle condizioni previste dagli art. 41 segg. del codice delle obbligazioni; è competente il giudice ordinario secondo le regole del diritto civile.

⁴Scaduto il termine di pubblicazione, le eventuali opposizioni sono immediatamente trasmesse al Dipartimento e all'istante.

⁵Entro il termine di 10 giorni, rispettivamente fino all'esperimento di conciliazione (art. 17), se questo è svolto, l'istante può formulare delle osservazioni alle opposizioni.

b) del Dipartimento

Art. 16

¹Il Dipartimento formula un avviso motivato; può fare opposizione o chiedere che la licenza edilizia sia sottoposta a condizioni e oneri (art. 5).

²L'avviso vincola il Municipio nella misura in cui è negativo. Resta riservato il caso in cui la licenza edilizia è chiesta dal Municipio per il Comune.

³Il Dipartimento rende il proprio avviso:

- a) entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione rispettivamente dalla trasmissione delle opposizioni;
- b) in ogni caso, nel termine di 30 giorni dal momento in cui dispone di tutti gli atti necessari per la propria valutazione.

⁴In casi particolari, il Dipartimento può prorogare il termine di 30 giorni. L'istante e il Municipio sono debitamente informati.

⁵Sono riservati i termini stabiliti da atti normativi speciali.

Esperimento di conciliazione

Art. 17

¹Il Municipio può convocare l'istante e gli oppositori per un esperimento di conciliazione:

- a) su istanza di parte, o
- b) quando lo ritenga opportuno.

²Esso può convocare i servizi cantonali interessati dalla domanda di costruzione.

³Nel caso in cui le parti convocate dichiarino di non partecipare, o non compaiano, si prende atto della mancata conciliazione; la procedura di licenza edilizia segue il suo corso.

**Sospensione e
perenzione della
procedura**

Art. 18

¹Su richiesta dell'istante, il Municipio può sospendere la procedura di licenza edilizia.

²Il Municipio, d'ufficio, stralcia la procedura se entro un anno l'istante non ha richiesto la riattivazione di una procedura sospesa.

³Una volta riattivata, la procedura deve essere conclusa nei termini previsti dalla legge.

⁴Il Municipio stralcia inoltre d'ufficio la procedura se, nel corso di un anno, l'istante non ha compiuto un atto procedurale richiesto dall'autorità. Restano riservate le domande di costruzione a posteriori.

Decisione

Art. 19

¹Il Municipio esamina la domanda di costruzione e decide sulla stessa. È applicabile il diritto in vigore al momento della sua decisione.

²Esso si organizza in maniera da emettere la decisione entro 15 giorni dalla ricezione dell'avviso del Dipartimento.

³La decisione è motivata per iscritto e notificata all'istante, agli opposenti e al Dipartimento.

**Rimedi di diritto
a) ricorso**

Art. 20

¹Contro le decisioni del Municipio è dato ricorso al Consiglio di Stato; contro le decisioni di quest'ultimo è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.

²Le autorità di ricorso esigono dal ricorrente un adeguato anticipo a titolo di garanzia per le spese processuali presunte e gli assegnano un congruo termine per il pagamento, non sospeso dalle ferie, con la comminatoria dell'irricevibilità del ricorso. Se motivi particolari lo giustificano, possono nondimeno rinunciare in tutto o in parte ad esigere l'anticipo.

³Le autorità di ricorso applicano il diritto in vigore al momento della decisione del Municipio; è riservata l'applicazione di diritto entrato successivamente in vigore:

- a) se più favorevole all'istante, o
- b) se motivi imperativi, in particolare di ordine pubblico, ne impongono un'applicazione immediata.

**b) legittimazione,
massima eventuale**

Art. 21

¹Sono legittimati a ricorrere l'istante, i terzi che hanno fatto opposizione e il Dipartimento.

²Nella procedura ricorsuale non sono ammessi nuove domande e nuovi motivi rispetto a quelli presentati con l'opposizione.

Procedura in due fasi
a) principio

Art. 22

¹A richiesta dell'istante, la procedura può essere suddivisa in due fasi; nella prima fase, la domanda di costruzione è limitata agli aspetti principali del progetto, mentre quelli di dettaglio sono differiti alla domanda di costruzione di seconda fase.

²Il Consiglio di Stato definisce esaustivamente gli aspetti differibili mediante regolamento.

³Per quanto non disposto nel seguito, si applicano le norme della procedura ordinaria; il Consiglio di Stato disciplina i dettagli.

b) prima fase

Art. 23

¹I terzi legittimati giusta l'art. 15 che non fanno opposizione alla domanda di costruzione di prima fase possono chiedere, nel termine di opposizione, di partecipare alla procedura della domanda di costruzione di seconda fase.

²Il Municipio emana una decisione sulla domanda di costruzione di prima fase. È applicabile il diritto in vigore al momento della sua decisione.

c) seconda fase

Art. 24

¹Prima dell'inizio dei lavori, l'istante presenta al Municipio la domanda di costruzione di seconda fase, per gli aspetti differiti.

²Previo avviso personale, i già oppositori e i terzi che hanno chiesto di partecipare alla procedura di seconda fase ne possono prendere visione durante 30 giorni. Non si dà luogo a pubblicazione.

³Entro tale termine, non sospeso dalle ferie (art. 16 LPAm), i già oppositori e i terzi che hanno chiesto di partecipare alla procedura possono fare opposizione se legittimati giusta l'art. 15; la legittimazione è giudicata riguardo al contenuto della domanda di costruzione di seconda fase.

⁴Per quanto non disciplinato dai cpv. 1, 2 e 3, si applicano gli art. 15 cpv. 2, 3, 4 e 5, art. 16, 17 e 18.

⁵Il Municipio emana una decisione sulla domanda di costruzione di seconda fase. È applicabile il diritto in vigore al momento della presentazione della domanda di costruzione di prima fase; è riservata l'applicazione di diritto entrato successivamente in vigore:

- a) se più favorevole all'istante, o
- b) se motivi imperativi, in particolare di ordine pubblico, ne impongono un'applicazione immediata.

Sezione 3 Procedura semplificata

Applicabilità

Art. 25

¹La procedura semplificata è applicabile, in zona edificabile, alle opere di secondaria importanza previste dal regolamento.

²Eventuali contestazioni circa la procedura da osservare sono decise dal Dipartimento con decisione inappellabile.

Svolgimento

Art. 26

¹Esperito l'esame preliminare formale (art. 11), il Municipio pubblica la domanda di costruzione per il periodo di 30 giorni. Il termine di pubblicazione non è sospeso dalle ferie; non si applica l'art. 16 cpv. 1 e 2 LPAm.

²Salvo che disponga di deleghe in materia, esso trasmette gli atti direttamente ai servizi cantonali interessati; il loro preavviso ha gli effetti dell'avviso dipartimentale ed è soggetto ai medesimi termini (art. 16).

³Il Municipio può prescindere dalla pubblicazione e dagli avvisi (art. 14 cpv. 3) se non sono interessati servizi cantonali ed è escluso il coinvolgimento di interessi pubblici e privati particolari.

Per quanto non precisato da queste disposizioni o dal regolamento, si applicano le norme della procedura ordinaria.

Decisione

Art. 27

¹Il Municipio decide, applicando il diritto in vigore al momento della sua decisione, entro 15 giorni dalla scadenza della pubblicazione; nel caso di coinvolgimento di servizi cantonali, entro 10 giorni dalla ricezione dell'ultimo preavviso.

²Il Municipio può delegare ai servizi dell'amministrazione comunale le proprie competenze, secondo la legge organica comunale.

Sezione 4 Valutazione preventiva

Valutazione preventiva

Art. 28

¹L'istante può chiedere all'autorità una valutazione preventiva, se serve a chiarire importanti quesiti concernenti la costruzione o l'utilizzazione di edifici o impianti.

²La richiesta di valutazione preventiva non dà avvio a una procedura di licenza edilizia. L'esito della valutazione ha carattere informativo; non è definitivo né impugnabile.

³Il Consiglio di Stato ne stabilisce le modalità.

Sezione 5 Piano di quartiere

Piano di quartiere

Art. 29

¹Il piano di quartiere si compone di una relazione tecnica, di piani e di un modello del progetto.

²La domanda di costruzione per il piano di quartiere può essere presentata dai proprietari che detengono i due terzi della superficie soggetta a piano di quartiere; le modifiche di minore importanza possono essere presentate da un solo proprietario.

³In sede di esame preliminare della domanda di costruzione (art. 12), il Municipio e il Servizio cantonale competente per l'applicazione del principio dell'inserimento ordinato e armonioso delle costruzioni (art. 104 cpv. 2 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011, LST) verificano se il progetto adempie i requisiti qualitativi richiesti dal piano regolatore (art. 54 cpv. 3 LST); possono formulare proposte di modifica.

⁴L'esame preliminare è effettuato entro 3 mesi dalla presentazione della domanda di costruzione.

⁵Il piano di quartiere approvato mantiene la sua validità fino a quando il piano regolatore da cui dipende resta in vigore.

⁶Si applicano per il resto le norme relative alla procedura ordinaria di licenza edilizia.

Sezione 6 Norme comuni

Variante a) principio

Art. 30

¹La modifica delle caratteristiche essenziali del progetto comporta una nuova domanda di costruzione.

²La modifica che mantiene immutato il progetto nelle sue caratteristiche essenziali costituisce una variante di progetto ed è soggetta alla procedura semplificata.

³La modifica di poca importanza che, valutata singolarmente, sarebbe esentata dall'obbligo di licenza edilizia (art. 2 cpv. 2), non soggiace a formalità.

b) in corso di procedura

Art. 31

Se la variante interviene dopo la pubblicazione, il Municipio può continuare la procedura, rispettivamente approvare la variante senza nuova pubblicazione:

- a) dopo aver sentito gli oppositori e eventuali terzi toccati dalla variante, e
- b) se è escluso un maggiore o diverso coinvolgimento di interessi pubblici e privati.

c) in corso d'opera

Art. 32

¹Se la variante interviene dopo l'inizio dei lavori, il Municipio avvia la procedura semplificata; può prescindere dalla pubblicazione:

- a) dopo aver sentito gli oppositori e eventuali terzi toccati dalla variante, e
- b) se è escluso un maggiore o diverso coinvolgimento di interessi pubblici e privati.

²Alla variante si applica il diritto in vigore al momento della sua presentazione; è riservata l'applicazione di diritto entrato successivamente in vigore:

- a) se più favorevole all'istante, o
- b) se motivi imperativi, in particolare di ordine pubblico, ne impongono un'applicazione immediata.

³La licenza edilizia rilasciata per una variante in corso d'opera è immediatamente esecutiva.

**Licenza edilizia
a) durata**

Art. 33

¹La licenza edilizia decade se i lavori non sono iniziati entro tre anni dalla sua crescita in giudicato.

²La durata della licenza edilizia può essere prorogata una sola volta, per due anni. Il Consiglio di Stato stabilisce la procedura.

³La proroga è esclusa, se:

- a) la situazione di fatto o di diritto si è modificata successivamente al rilascio della licenza edilizia, in maniera rilevante;
- b) la licenza edilizia era stata originariamente rilasciata in contrasto con il diritto.

⁴La licenza edilizia di prima fase decade se nessuna domanda di costruzione di seconda fase è presentata entro tre anni dalla sua crescita in giudicato. Essa può essere prorogata conformemente ai cpv. 2 e 3.

⁵La licenza edilizia di seconda fase decade se i lavori non sono iniziati entro due anni dalla sua crescita in giudicato; essa non può essere prorogata.

⁶Il termine di durata delle licenze edilizie non decorre durante lo svolgimento di un procedimento civile.

b) nullità

Art. 34

La licenza edilizia rilasciata dal Municipio in contrasto con l'avviso negativo del Dipartimento (art. 16) o delle autorità cantonali interessate nell'ambito della procedura semplificata è nulla; è riservato il caso in cui la licenza edilizia è chiesta dal Municipio per il Comune.

c) validità

Art. 35

La licenza edilizia è valida per l'istante e il proprietario del fondo, come pure per i loro successori in diritto, se il suo rilascio non dipendeva dall'adempimento di premesse particolari, incompatibili con il trasferimento della licenza edilizia a terzi.

d) revoca

Art. 36

¹Può essere revocata la licenza edilizia:

- a) concessa in contrasto con le prescrizioni del diritto pubblico, oppure
- b) che viene a contrastare con esse al momento della sua utilizzazione.

²Se sono già stati eseguiti importanti lavori secondo la licenza edilizia, la revoca è possibile:

- a) se l'istante ha ottenuto la licenza edilizia inducendo l'autorità in errore, o
- b) se interessi pubblici prevalenti lo esigono; in quest'ultima evenienza è dovuta un'indennità per espropriazione materiale, se ne sono adempiute le premesse.

³La revoca è decisa dal Municipio.

⁴La decisione di revoca è immediatamente esecutiva.

Capitolo terzo Esecuzione dei lavori

Inizio dei lavori

Art. 37

¹I lavori possono essere iniziati solo sulla base di una licenza edilizia cresciuta in giudicato e non decaduta (art. 33). Nel caso della procedura in due fasi (art. 22), deve essere presente una licenza edilizia di seconda fase, cresciuta in giudicato e non decaduta.

²Sono riservati i casi:

- a) di opere non soggette a licenza edilizia (art. 2 cpv. 2);
- b) di licenza edilizia per variante in corso d'opera (art. 32 cpv. 3);
- c) in cui non siano state presentate opposizioni o tutti gli aventi legittimazione ricorsuale abbiano dichiarato di rinunciare a ricorrere.

³I lavori sono iniziati quando è stata avviata l'esecuzione di parti del progetto di per sé realizzabili solo con licenza edilizia, come le opere di scavo o di demolizione. La sola installazione del cantiere non è sufficiente.

Obbligo di comunicazione, controllo e prescrizioni di cantiere

Art. 38

¹Almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori il committente dell'opera comunica al Municipio:

- a) l'inizio dei lavori;
- b) il direttore dei lavori (art. 39);
- c) l'ingegnere responsabile dei calcoli statici;

- d) l'eventuale specialista in geotecnica (art. 40);
- e) le modalità d'esecuzione dei lavori;
- f) le principali tappe esecutive eventualmente previste nella domanda di costruzione;
- g) il termine previsto dei lavori;
- h) la demolizione di costruzioni;
- i) l'elenco delle opere permanenti e delle misure che prevedono oneri di controllo e manutenzione da menzionare a Registro fondiario (art. 40 cpv. 2 e 3).

²Durante l'esecuzione dei lavori, il Municipio vigila sulla loro conformità alle prescrizioni applicabili e alla licenza edilizia.

³Il Consiglio di Stato regola i dettagli, e segnatamente le prescrizioni per la tenuta del cantiere; sono riservate disposizioni speciali.

Direttore dei lavori

Art. 39

¹Il committente si avvale di un direttore dei lavori per gli interventi, soggetti a domanda di costruzione, definiti dal Consiglio di Stato.

²Il Consiglio di Stato regola i casi in cui il direttore dei lavori deve possedere particolari requisiti di formazione.

³Il direttore dei lavori e il committente sono responsabili, nei confronti dell'autorità, della scelta dello specialista in geotecnica (art. 40) e dell'esecuzione dei lavori conforme alla licenza edilizia, nel rispetto delle regole dell'arte.

Specialista in geotecnica

Art. 40

¹Il direttore dei lavori deve essere affiancato da uno specialista in geotecnica nei casi definiti dal Consiglio di Stato.

²Se sono necessarie opere permanenti di contenimento e rinforzo o rilevati, lo specialista in geotecnica allestisce l'incarto delle opere geotecniche permanenti; il Consiglio di Stato ne definisce il contenuto.

³Il committente trasmette l'incarto delle opere geotecniche permanenti al Municipio insieme alla certificazione di fine lavori (art. 42); il Municipio ne prende atto e lo fa menzionare a Registro fondiario.

Interruzione dei lavori

Art. 41

¹Il Municipio può dichiarare decaduta in tutto o in parte la licenza edilizia, se i lavori sono interrotti per più di un anno o se non vengono proseguiti nei modi e nei termini usuali, previa diffida.

²La sistemazione esterna deve essere conclusa conformemente alla licenza edilizia nel termine di un anno dalla fine dei lavori per l'edificio o l'impianto.

³In caso di dichiarazione di decadenza, il Municipio ordina al contempo le opportune misure, come il ripristino di una situazione conforme al diritto e il riordino del fondo. Si applica l'art. 50.

Certificazione di fine lavori

Art. 42

Al termine dei lavori, il committente e il direttore dei lavori certificano per scritto al Municipio che l'opera è stata eseguita conformemente alla licenza edilizia e alle sue condizioni e oneri.

Controllo finale e autorizzazione d'uso

Art. 43

¹Ricevuta la certificazione di fine lavori, il Municipio svolge tempestivamente il controllo finale dell'opera, verificandone in particolare la conformità con la licenza edilizia e le sue condizioni e oneri.

²Il Municipio può svolgere controlli a campione; il Consiglio di Stato stabilisce gli aspetti che in ogni caso devono essere verificati.

³Il Municipio può richiedere l'intervento di servizi cantonali, quando le loro conoscenze specialistiche siano indispensabili per la verifica di condizioni o oneri richiesti mediante l'avviso del Dipartimento (art. 16).

⁴Esperito il controllo finale, il Municipio autorizza l'utilizzazione delle costruzioni. È riservato l'art. 38a cpv. 1 della legge sulla promozione della salute e il coordinamento sanitario del 18 aprile 1989 (Legge sanitaria).

⁵In caso di difformità con la licenza edilizia, come pure di utilizzazione in assenza dell'autorizzazione d'uso, il Municipio adotta le necessarie misure di polizia edilizia.

**Capitolo quarto
Tasse**

Tasse

Art. 44

¹Le tasse relative all'esame delle domande di costruzione e alla valutazione preventiva sono poste a carico dell'istante; quelle per il controllo finale e l'autorizzazione d'uso sono poste a carico del committente; quelle per la domanda di costruzione a posteriori sono poste a carico del proprietario; le altre tasse sono poste a carico di chi le ha rese necessarie.

²In procedura ordinaria, al Cantone e al Comune spetta una tassa dell'1‰ ciascuno della spesa prevista, ritenuti un minimo di 300 franchi e un massimo di 15'000 franchi.

³Nella procedura ordinaria in due fasi, il 70% della tassa è dovuto al termine della prima fase, il 30% al termine della seconda fase.

⁴In procedura semplificata, al Comune spetta una tassa dell'1‰ della spesa prevista, ritenuti un minimo di 150 franchi e un massimo di 7'500 franchi; al Cantone spetta una tassa da 50 franchi a 80 franchi per ogni preavviso dei servizi cantonali interessati.

⁵Per la proroga della licenza edilizia è dovuta una tassa pari al 50% di quella calcolata secondo i capoversi precedenti, ritenuti in ogni caso i minimi di 300 franchi per la procedura ordinaria e di 150 franchi oltre alla tassa per ogni preavviso dei servizi cantonali nella procedura semplificata.

⁶Nel caso di ritiro o stralcio della domanda di costruzione è dovuta una tassa calcolata secondo i cpv. 1, 2 e 3 proporzionalmente alle prestazioni svolte; per il ritiro o lo stralcio prima della pubblicazione, è dovuta al Comune una tassa a copertura dei costi dell'esame preliminare.

⁷Al Municipio e al Dipartimento spettano inoltre tasse a copertura delle loro prestazioni e spese:

- a) per la valutazione preventiva (art. 28);
- b) per il piano di quartiere (art. 29);
- c) per pubblicazioni, perizie, misurazioni, ecc., in aggiunta alle tasse stabilite ai cpv. 1, 2 e 3;
- d) per il controllo finale e l'autorizzazione d'uso;
- e) per la menzione a registro fondiario dell'incarto delle opere geotecniche permanenti (art. 40 cpv. 3);
- f) per le decisioni e le misure di polizia edilizia (accertamento, provvisori e ripristino).

⁸Il Consiglio di Stato stabilisce una tariffa oraria per le prestazioni del Dipartimento e dei servizi cantonali da 90 franchi a 150 franchi.

⁹Le tasse di pertinenza del Cantone sono stabilite dal Dipartimento nel suo avviso (art. 16); tutte le tasse sono prelevate dal Municipio, che riversa al Cantone quanto di sua competenza.

Capitolo quinto **Polizia edilizia**

Art. 45

Sorveglianza

¹Il Municipio sorveglia la corretta applicazione della presente legge, come pure delle disposizioni e delle decisioni che su di essa si fondano.

²In particolare, esso provvede:

- a) a sorvegliare il rispetto delle disposizioni edilizie, come pure delle licenze edilizie e delle loro condizioni e oneri;
- b) ad adottare le necessarie misure provvisori;
- c) a ripristinare uno stato conforme al diritto in caso di costruzioni eseguite abusivamente o di successiva disattenzione di disposizioni edilizie, condizioni o oneri di licenza edilizia;
- d) a eliminare disturbi all'ordine pubblico causati da edifici o impianti non terminati, non adeguatamente mantenuti o per altre ragioni contrari alle disposizioni edilizie.

³Il Municipio agisce d'ufficio; esso garantisce ai terzi legittimati ai sensi dell'art. 15 la possibilità di esercitare i diritti di parte nella procedura (art. 46, 47, 48 e 49), in particolare se il suo intervento è stato da essi sollecitato.

Misure di accertamento

Art. 46

¹Il proprietario ed eventuali terzi interessati sono tenuti a cooperare all'accertamento della situazione; essi devono inoltre tollerare le misure di accertamento ordinate dal Municipio, come l'accesso agli edifici o agli impianti, la presa di fotografie, misurazioni, ispezioni e sondaggi.

²L'esercizio del diritto di accesso è comunicato di regola tempestivamente agli interessati.

Misure provvisionali

Art. 47

¹In presenza di lavori o utilizzazioni non autorizzati o in contrasto con la licenza edilizia, il Municipio adotta le necessarie misure provvisionali; in particolare:

- a) ordina la sospensione dei lavori;
- b) può ordinare la sospensione dell'utilizzazione, quando le circostanze lo richiedano.

²Le decisioni provvisionali sono immediatamente esecutive.

**Misure di ripristino
a) domanda di costruzione a posteriori**

Art. 48

¹Accertata una costruzione o un'utilizzazione abusiva o difforme dalle disposizioni edilizie, dalle condizioni o dagli oneri di licenza edilizia, il Municipio richiede al proprietario di presentare una domanda di costruzione a posteriori.

²Il Municipio può prescindere da tale richiesta se è evidente o è già accertato che non può essere conseguita una licenza edilizia a posteriori.

³La richiesta di cui al cpv. 1 non è impugnabile. Se il proprietario non presenta la domanda di costruzione a posteriori, il Municipio le dà avvio esso stesso sulla base degli elementi in suo possesso; è riservato l'art. 52 cpv. 3.

⁴Alla domanda di costruzione a posteriori si applica il diritto in vigore al momento dell'esecuzione dell'opera; è riservata l'applicazione del diritto entrato successivamente in vigore:

- a) se più favorevole all'istante, oppure
- b) se motivi imperativi, in particolare di ordine pubblico, ne impongono un'applicazione immediata.

b) avviso del Dipartimento o dei servizi cantonali

Art. 49

¹Se sono interessate le competenze del Dipartimento (art. 16) o di servizi cantonali (art. 26 cpv. 2), il Municipio ne richiede l'avviso.

²L'avviso del Dipartimento e dei servizi cantonali è vincolante per il Municipio. Si applica l'art. 34.

c) decisione di ripristino

Art. 50

¹Il Municipio emana una decisione, con cui ordina le misure adeguate per ripristinare uno stato conforme al diritto e impartisce al proprietario un congruo termine per eseguirle.

²La decisione di ripristino è adottata contestualmente al diniego della licenza edilizia, nei casi in cui sia rigettata una domanda di costruzione a posteriori.

³Con la decisione di ripristino, il Municipio può porre a carico del proprietario le spese necessariamente sostenute per l'accertamento.

⁴La decisione di ripristino è accompagnata dalla comminatoria dell'esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato e della punibilità per disobbedienza a decisioni dell'autorità (art. 292 del codice penale svizzero).

⁵Le spese dell'esecuzione sostitutiva e dei relativi interessi, accertate con apposita decisione, sono garantite da ipoteca legale, valida senza iscrizione a registro fondiario e di rango prevalente agli altri pegni immobiliari.

Sanzione pecuniaria

Art. 51

¹Se il ripristino di uno stato conforme al diritto è impossibile o sproporzionato, all'interno della zona edificabile il Municipio infligge al proprietario una sanzione pecuniaria, commisurata tenuto conto:

- a) del vantaggio di natura economica che gli può derivare dall'abuso;
- b) del risparmio conseguito rispetto a un'esecuzione conforme alla licenza edilizia e al diritto;
- c) del risparmio conseguito grazie alla rinuncia ad esigere il ripristino.

²Si applica per analogia l'art. 50 cpv. 2, 3 e 5.

Prescrizione

Art. 52

¹All'interno della zona edificabile, decorsi 10 anni dall'esecuzione dell'opera, il ripristino di uno stato conforme al diritto può essere ordinato solo per importanti interessi pubblici.

²La possibilità di infliggere una sanzione pecuniaria si prescrive in 10 anni dall'esecuzione dell'opera.

³Il termine di prescrizione non decorre nel corso di procedure di accertamento, domanda di costruzione a posteriori e ripristino.

⁴Se, per effetto della prescrizione, non è possibile pronunciare un ordine di ripristino o una sanzione pecuniaria, non si dà luogo ad alcuna procedura di licenza edilizia a posteriori. È fatto salvo il caso in cui la domanda di costruzione a posteriori sia presentata dal proprietario o costituisca un accertamento preliminare per una nuova domanda di costruzione.

¹Chiunque, intenzionalmente o per negligenza, contravviene alla presente legge, al suo regolamento, ai piani di utilizzazione o a decisioni su di essi fondate, è punito

a) con l'ammonizione o la multa sino a 1'000 franchi se:

- ha ommesso un annuncio (art. 2 cpv. 2),
- ha ommesso la comunicazione dell'inizio dei lavori o la richiesta al Municipio di verificare i tracciamenti e la quota di riferimento del progetto (punto 0.00) (art. 38), o
- ha utilizzato un edificio o un impianto prima di ottenere l'autorizzazione d'uso (art. 43 cpv. 4);

b) con l'ammonizione o con la multa sino a 5'000 franchi se:

- ha ommesso una domanda di costruzione sottoposta alla procedura semplificata (art. 25),
- ha ommesso una domanda di costruzione sottoposta alla procedura ordinaria (art. 8),
- ha certificato in modo inveritiero, con la firma della domanda di costruzione, che gli atti presentati in forma cartacea sono perfettamente e integralmente conformi a quelli inseriti nel sistema GIPE,
- non ha presentato al Municipio la certificazione di fine lavori (art. 42) o
- ha certificato in modo inveritiero che l'opera è stata eseguita conformemente alla licenza edilizia e alle sue condizioni e oneri (art. 42);

c) con la multa sino a 50'000 franchi se:

- ha realizzato, trasformato, riattato, demolito o utilizzato una costruzione senza licenza edilizia, nel caso in cui la stessa non possa essere conseguita nemmeno a posteriori;
- come pure in tutti gli altri casi.

²In casi particolarmente gravi, in particolare se l'autore è recidivo o ha agito per fine di lucro, il Municipio non è vincolato dai massimi di cui al cpv. 1.

³Il profitto illecitamente conseguito può essere confiscato in base alle disposizioni del codice penale svizzero.

⁴Al posto delle persone giuridiche, sono punibili le persone fisiche che hanno agito o che avrebbero dovuto agire per loro. Se queste non possono essere identificate senza ricorrere a un'indagine sproporzionata, è condannata al pagamento della multa la persona giuridica. In ogni caso, le persone giuridiche sono solidalmente responsabili del pagamento delle multe inflitte a loro organi o incaricati che hanno commesso l'infrazione nell'esercizio delle loro mansioni.

⁵Le misure di ripristino e la sanzione pecuniaria non escludono la contravvenzione, specie nei casi gravi.

⁶Le contravvenzioni sono perseguite e decise dal Municipio; la procedura è regolata dagli art. 147 e 148 della legge organica comunale del 10 marzo 1987 (LOC), riservata la legittimazione del Comune a ricorrere contro le decisioni del Consiglio di Stato.

⁷L'azione si prescrive nel termine di 5 anni dal compimento dell'atto illecito.

⁸Si applicano per il resto le disposizioni della parte generale del codice penale svizzero.

Vigilanza

Art. 54

¹Il Consiglio di Stato esercita la vigilanza sulla corretta applicazione della presente legge, come pure delle disposizioni e delle decisioni in materia edilizia.

²In particolare, esso:

- a) può intervenire, d'ufficio o su istanza, per imporre al Municipio l'applicazione della legge e dei piani d'utilizzazione in presenza di violazioni manifeste del diritto e di importanti interessi pubblici;
- b) in caso di omissione e in presenza di importanti interessi pubblici, può sostituirsi nelle competenze comunali; salvo il caso d'urgenza, previa diffida;
- c) può imporre al Municipio di emanare una decisione di accertamento, quando l'istante sia legittimato ai sensi dell'art. 15.

³Sono riservate le misure previste dalla LOC.

Rimedi giuridici

Art. 55

¹Contro le decisioni di cui agli art. 46, 49 e 50 è dato ricorso come all'art. 20.

²Contro le decisioni del Consiglio di Stato, emanate quale autorità di vigilanza sui Comuni, è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo come all'art. 207 LOC.

Capitolo sesto Norme edilizie generali

Sicurezza, manutenzione e requisiti tecnici delle costruzioni

Art. 56

¹Gli edifici e gli impianti devono essere costruiti in modo da soddisfare le necessarie esigenze di sicurezza secondo le regole dell'arte.

²Gli edifici e gli impianti, compreso il terreno annesso, devono essere mantenuti in modo da non offendere il decoro e garantirne la sicurezza.

³Il Municipio vigila sulla buona conservazione e sulla sicurezza delle costruzioni; a seconda dei casi, può ordinarne la riparazione o il consolidamento, la demolizione per quelle pericolanti.

⁴In caso di urgenza o d'inadempienza, il Municipio provvede direttamente, a spese dell'obbligato. A garanzia del recupero delle spese anticipate e dei relativi interessi, a carico del fondo è istituita un'ipoteca legale, valida senza iscrizione a registro fondiario e di rango prevalente agli altri pegni immobiliari.

⁵Mediante regolamento, il Consiglio di Stato può:

- a) stabilire le regole da osservare;
- b) dichiarare applicabili le regole stabilite da associazioni professionali;
- c) rimandare a titolo orientativo alle regole stabilite da associazioni professionali, in quanto norme che esprimono lo stato dell'arte.

Pericoli naturali

Art. 57

Sono vietate le costruzioni su terreni esposti a pericoli naturali; è riservata la legislazione speciale.

Barriere architettoniche

Art. 58

¹In caso di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione o trasformazione sostanziale di edifici o impianti, sono adottate le misure necessarie ai bisogni delle persone con disabilità.

²Sono soggetti all'obbligo espresso al cpv. 1:

- a) gli edifici pubblici;
- b) gli edifici e impianti aperti al pubblico;
- c) gli edifici con almeno quattro unità abitative;
- d) gli edifici per attività con più di trenta posti di lavoro.

³Per gli edifici e impianti pubblici e aperti al pubblico devono inoltre essere adottate le misure necessarie ai bisogni delle persone con disabilità fisiche, mentali, intellettuali o sensoriali, atte ad eliminare o attenuare il più possibile gli ostacoli fisici e a facilitarne l'accesso alle informazioni e alle segnalazioni, attraverso le forme di comunicazione più adeguate.

⁴Per le costruzioni esistenti, possono essere concesse deroghe:

- a) se il beneficio per i disabili è sproporzionato in particolare rispetto agli interessi della protezione dell'ambiente, della natura, del paesaggio o dei beni culturali, come pure della sicurezza del traffico o dell'esercizio;
- b) se l'onere per l'adeguamento supera il 5 per cento del valore assicurativo o del valore a nuovo della costruzione oppure il 20 per cento delle spese dell'intervento oggetto della domanda di costruzione.

⁵Per il resto sono riservate le disposizioni della legge federale sull'eliminazione di svantaggi nei confronti dei disabili del 13 dicembre 2002 (LDis).

Posteggi privati a) principio

Art. 59

¹Il numero dei posteggi per automobili è stabilito:

- a) dal regolamento cantonale posteggi privati (art. 42 LST), nei casi in cui è applicabile;
- b) dal piano regolatore (art. 18 LST), per il resto.

²Per ragioni d'interesse pubblico, mediante il piano regolatore il Comune può limitare o vietare la formazione di posteggi per automobili.

³In caso di nuova costruzione, ricostruzione, riattamento, ristrutturazione o trasformazione sostanziale di edifici o impianti, il proprietario allestisce posteggi per biciclette.

⁴Il numero dei posteggi per biciclette, le eccezioni e i dettagli sono stabiliti dal Consiglio di Stato mediante regolamento. Con il piano regolatore, i Comuni possono stabilire un diverso disciplinamento, adattato alle specificità locali.

**b) contributo
sostitutivo**

Art. 60

¹Il Municipio esonera il proprietario dall'obbligo di allestire i posteggi privati per automobili e preleva un contributo sostitutivo, se la loro formazione non è oggettivamente possibile a causa della particolare situazione del fondo o se implica costi sproporzionati.

²Il contributo sostitutivo non è prelevato per i posteggi vietati o oggetto di limitazione in applicazione del regolamento cantonale posteggi privati o del piano regolatore (art. 59 cpv. 2).

³Il Municipio esonera il proprietario dall'obbligo di allestire i posteggi privati per biciclette e preleva un contributo sostitutivo nei casi stabiliti dal Consiglio di Stato mediante regolamento.

⁴Il Comune disciplina il prelievo del contributo sostitutivo; esso non può eccedere il 25% dei costi per la realizzazione di un posteggio privato all'aperto, compreso il valore del terreno necessario.

⁵Il ricavo dei contributi sostitutivi va a beneficio del Comune, che lo impiega per finanziare la realizzazione di posteggi pubblici o per investimenti di allacciamento alla rete del trasporto pubblico o della mobilità lenta.

**Aree di svago
a) principio**

Art. 61

¹In caso di nuova costruzione, ricostruzione, riattamento, ristrutturazione o trasformazione sostanziale di edifici abitativi con almeno quattro appartamenti, il proprietario allestisce e mantiene durevolmente un'area di svago di superficie pari almeno al 10% della superficie edificabile del fondo, fruibile da tutte le persone residenti nell'edificio.

²Il Consiglio di Stato stabilisce le eccezioni e i dettagli.

³Mediante il piano regolatore, i Comuni possono quantificare diversamente la superficie da destinare ad area di svago. Una quantificazione riduttiva rispetto a quanto stabilito dal cpv. 1 deve essere giustificata da specificità locali.

**b) contributo
sostitutivo**

Art. 62

¹Il Municipio esonera il proprietario dall'obbligo di allestire l'area di svago, e stabilisce il prelievo di un contributo sostitutivo, se la sua formazione non è oggettivamente possibile, a causa della particolare situazione del fondo.

²Il Comune disciplina il prelievo del contributo sostitutivo; esso non può eccedere il 25% del costo per la realizzazione di un'area di svago, compreso il valore del terreno necessario.

³Il ricavo dei contributi sostitutivi va a beneficio del Comune, che lo impiega per finanziare la realizzazione di aree di svago pubbliche.

Parcellazione

Art. 63

¹Mediante il frazionamento di fondi non possono essere conseguite situazioni contrarie al diritto, segnatamente alle disposizioni edilizie.

²Il Municipio ordina le misure necessarie ad impedire situazioni contrarie al diritto e le fa menzionare a registro fondiario.

Capitolo settimo Parametri edificatori

Indici

Art. 64

¹L'indice di occupazione è il rapporto tra la superficie edificata del fondo e la superficie edificabile del fondo.

²L'indice di sfruttamento è il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile del fondo.

³L'indice di edificabilità è il rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo.

⁴L'indice di area verde è il rapporto fra la superficie verde e la superficie edificabile del fondo.

⁵Il Consiglio di Stato precisa, mediante regolamento, le definizioni di cui ai cpv. 1, 2, 3 e 4.

Cessione di superfici all'ente pubblico

Art. 65

Le superfici non edificabili, perché vincolate a scopi pubblici da un piano d'utilizzazione o da un progetto stradale cantonale, possono essere considerate, in tutto o in parte, nel computo degli indici, alle seguenti condizioni cumulative:

- a) non si oppongono interessi prevalenti dell'ente pubblico, in particolare la realizzazione dei progetti pubblici non è resa più difficoltosa;
- b) la quantità edificatoria realizzabile sul fondo è incrementata nella misura massima del 15%;
- c) la superficie vincolata che si conteggia negli indici è ceduta gratuitamente all'ente pubblico.

Trasferimento di indici

Art. 66

¹Il trasferimento di indici avviene:

- a) per disposizione dei proprietari dei fondi interessati, nell'ambito di una domanda di costruzione approvata dal Municipio, alle condizioni del cpv. 2 e nella misura in cui il progetto lo richieda, oppure
- b) per disposizione del Municipio, a seguito del frazionamento di fondi.

²Gli indici di un fondo possono essere trasferiti su altri fondi per disposizione dei proprietari, se:

- a) i fondi appartengono alla stessa zona di utilizzazione del piano regolatore e fanno parte del medesimo comparto;
- b) non sono compromessi l'uso razionale del suolo e un'edificazione armoniosa;
- c) in ogni caso, tenuto conto anche di eventuali superfici cedute all'ente pubblico, computabili ai sensi dell'art. 60, nonché di eventuali abbuoni (art. 70), la quantità edificatoria realizzabile sul fondo beneficiario non è incrementata oltre il 15%.

³I piani regolatori possono stabilire norme più restrittive.

Registro degli indici

Art. 67

¹Il Municipio tiene il registro degli indici, nel quale sono riportati:

- a) i trasferimenti di indici (art. 66);
- b) le superfici cedute all'ente pubblico, computabili ai sensi dell'art. 65;
- c) le convenzioni relative alle distanze dai confini;
- d) le concessioni a titolo precario;
- e) eventuali altre informazioni di interesse pianificatorio.

²Il registro non ha effetti vincolanti.

³Esso può essere consultato da chi dimostri un interesse legittimo.

Accertamento degli indici

Art. 68

¹Gli indici a disposizione di un fondo, come pure gli altri dati eventualmente contenuti nel registro degli indici, possono essere accertati:

- a) nell'ambito di una procedura di domanda di costruzione;
- b) mediante istanza di accertamento al Municipio.

²L'istanza di accertamento è pubblicata giusta l'art. 14 cpv. 1, 2 e 3; è data facoltà di opposizione giusta l'art. 15; la decisione del Municipio è impugnabile giusta l'art. 20.

Distanze a) misura

Art. 69

¹La distanza dal confine è la distanza tra la facciata di un edificio, proiettata sul piano orizzontale, e il confine del fondo; essa è misurata nel punto dove questa è più vicina al confine.

²La distanza tra edifici è la distanza tra le facciate di due edifici, proiettate sul piano orizzontale, misurata nel punto in cui queste sono più vicine.

³Nella facciata non sono considerate le parti di edificio sporgenti di poco conto.

**b) disposizioni
suppletive e rapporti
con la LAC**

Art. 70

¹Se il piano regolatore non dispone altrimenti:

- a) le distanze da confine non si applicano alle costruzioni interrato;
- b) per la distanza tra edifici, fa stato la somma delle distanze dal confine.

²Con l'entrata in vigore dei piani regolatori, le distanze dell'art. 124 della legge di applicazione e complemento del codice civile svizzero del 18 aprile 1911 (LAC) sono inapplicabili.

Altezza

Art. 71

¹L'altezza di una costruzione è misurata sulla verticale delle facciate più esterne, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

²L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45°.

³Lo sviluppo verticale delle parti di costruzione arretrate meno di 12 m rispetto al filo della facciata è conteggiato sull'altezza della costruzione. Le parti arretrate almeno 12 m devono comunque rispettare l'altezza massima misurata per rapporto al terreno sistemato sottostante.

⁴Le parti di costruzione che sporgono dai tetti piani fino a 3 m, contenute nell'ingombro teorico di un tetto a quattro falde della pendenza di 30°, non sono in ogni caso conteggiate nell'altezza.

⁵L'altezza dei corpi tecnici non è conteggiata sull'altezza della costruzione.

⁶Per edifici contigui, disposti orizzontalmente e formanti unità funzionali autonome, l'altezza è misurata per ogni singolo edificio.

⁷Queste norme si applicano salvo diversa e specifica disposizione del piano regolatore.

**Sistemazione del
terreno**

Art. 72

¹Sono ammesse modiche sistemazioni del terreno per raccordarlo alle quote dei fondi adiacenti o per eliminare irregolarità evidenti.

²Nel caso di costruzioni su terreni con pendenza superiore al 20%, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno, non computabile sull'altezza della costruzione fintanto che non supera l'altezza di 1,50 m dal terreno naturale a una distanza di 3 m dal piede della facciata. Sono fatte salve diverse disposizioni del piano regolatore.

**Altezza dei locali
d'abitazione**

Art. 73

Il Consiglio di Stato stabilisce, mediante il regolamento, l'altezza minima dei locali di abitazione. Essa si applica salvo disposizioni diverse del piano regolatore.

Costruzioni a gradoni Art. 74

¹Costruzioni in pendio, articolate sulla verticale (costruzioni a gradoni) possono essere realizzate se il piano regolatore lo prevede e se esso stabilisce le prescrizioni necessarie a garantire un armonioso inserimento nel paesaggio.

²Il Consiglio di Stato definisce, mediante regolamento, le prescrizioni che il piano regolatore deve disciplinare.

**Agevolazioni e
abbuoni sui parametri
edificatori**

Art. 75

Il Consiglio di Stato può stabilire, mediante regolamento, agevolazioni nel computo di indici, distanze e altezze, come pure un abbuono sino al 5% sulla superficie utile lorda, per provvedimenti che conferiscono agli edifici uno standard di efficienza energetica particolarmente elevato o per modalità di progettazione che garantiscono un'elevata qualità architettonica.

**Capitolo ottavo
Disposizioni transitorie e finali**

Norme transitorie

Art. 76

¹Le domande di costruzione pubblicate prima dell'entrata in vigore della presente legge sono trattate secondo le procedure della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991. Si applica in ogni caso l'art. 18 della presente legge.

²Per la durata e il rinnovo delle licenze edilizie concesse in base alla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 fa stato tale legge; il rinnovo è possibile una sola volta.

³Le norme di piano regolatore sulle aree di svago vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, restano in vigore nella misura in cui richiedono una superficie maggiore rispetto a quella desumibile dall'art. 61 cpv. 1.

⁴Nella misura in cui il piano regolatore non la prevede, la distanza fra edifici è stabilita in base all'art. 39 cpv. 3 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991.

⁵L'altezza delle costruzioni esistenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge è calcolata in base alla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991. L'art. 71 cpv. 4 è tuttavia applicabile.

Disposizioni finali

Art. 77

¹La legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 è abrogata, riservato quanto stabilito al cpv. 2.

²Gli art. 41a-41g, 53 e 54 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 restano in vigore fino all'entrata in vigore di una legge sulla polizia del fuoco.

³Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente legge, unitamente al suo allegato di modifica e abrogazione di altre leggi, è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi; il Consiglio di Stato ne stabilisce la data di entrata in vigore.

⁴Il Consiglio di Stato può differire e fissare successivamente la data di entrata in vigore delle disposizioni sulla gestione informatica delle procedure.

ALLEGATO

Modifica e abrogazione di altre leggi

1. La legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) è modificata come segue:

Art. 23

¹Il regolamento edilizio comprende le norme di diritto comunale in materia edilizia, in particolare quelle relative al piano delle zone e al piano dell'urbanizzazione.

²Esso stabilisce inoltre:

- a) la destinazione delle zone, tenuto conto dell'art. 20 cpv. 2;
- b) gli indici di occupazione, di sfruttamento, di edificabilità e di area verde;
- c) le distanze, fissate in funzione del volume delle costruzioni;
- d) le altezze.

³Il Consiglio di Stato stabilisce i dettagli e le eccezioni.

Art. 54 cpv. 2

²Abrogato.

Procedura
d'approvazione e
attuazione

Art. 55 cpv. 1 e 2

¹Il piano di quartiere segue la procedura stabilita dalla legge edilizia del ... (LE)

²Abrogato.

Art. 64 cpv. 3

³Contro le decisioni di sospensione o di blocco edilizio è dato ricorso ai sensi della LE.

Art. 66 cpv. 2, 3 e 4

²Possono essere autorizzate trasformazioni a condizione che:

- a) il contrasto col nuovo diritto non pregiudichi in modo apprezzabile l'interesse pubblico e quello dei vicini, e inoltre:
- b) per costruzioni non conformi alla zona (art. 22 cpv. 2 lett. a LPT), le trasformazioni siano giustificate da esigenze tecniche o funzionali e siano rispettate le altre disposizioni del piano regolatore;
- c) per costruzioni non conformi ad altre prescrizioni edilizie, le trasformazioni non alterino l'identità della costruzione e non aggravino i momenti di contrasto con il nuovo diritto.

³Per costruzioni non conformi alla zona, il piano regolatore può stabilire una regolamentazione più restrittiva; in caso di grave contrasto con la destinazione di zona può essere ordinata la cessazione dell'uso.

⁴Per costruzioni non conformi ad altre prescrizioni edilizie, il piano regolatore può stabilire una diversa regolamentazione, purché non pregiudichi l'ordinamento perseguito dal piano regolatore e l'interesse dei vicini.

2. La legge sulla protezione delle rive dei laghi del 20 novembre 1961 è abrogata.

3. La legge sui territori interessati da pericoli naturali del 29 maggio 2017 (LTPNat) è modificata come segue:

Art. 13 cpv. 4

⁴Per le domande di costruzione (art. 12 cpv. 2 lett. d, e), fa stato la legge edilizia del ... (LE).

4. La legge sulle strade del 23 marzo 1983 è modificata come segue:

Introduzione dell'abbreviazione del titolo: LStr

Art. 33 cpv. 2

²Al Dipartimento è riconosciuta la facoltà di formulare opposizione. Si applica per analogia l'art. 16 della legge edilizia del ... (LE).

5. La legge di applicazione della legge federale sulle strade nazionali del 17 settembre 2007 (LALSN) è modificata come segue:

Titolo

Legge sulle attività cantonali nell'ambito delle procedure federali di approvazione dei piani

Scopo

Art. 1

La presente legge disciplina le attività concernenti le procedure federali di approvazione dei piani affidate al Cantone in base alla legislazione federale.

Emolumenti nell'ambito delle procedure federali di approvazione dei piani	Art. 4a (nuovo) ¹ Per l'allestimento del parere cantonale nelle procedure federali di approvazione dei piani, il Dipartimento preleva un emolumento determinato in funzione della natura delle prestazioni fornite, della complessità della pratica e tenendo conto delle tariffe usuali. ² Il Dipartimento può inoltre chiedere all'autorità federale un emolumento, determinato secondo i criteri di cui al cpv. 1, per le valutazioni preliminari che comportano oneri amministrativi rilevanti.
Procedura edilizia e indennità particolari	Art. 6 ¹ Le domande di costruzione e le licenze di costruzione per opere nelle zone riservate e negli allineamenti sono notificate dal Dipartimento all'Autorità federale. ² Le pretese di indennità sono da notificare all'Autorità federale.
Zone riservate, pubblicazione	Art. 7 (marginale)
Progetti generali, consultazione	Art. 8 (marginale)
Progetti esecutivi, pubblicazione	Art. 9 (marginale)
Allineamenti, deposito	Art. 10 (marginale)
Impianti accessori e molteplice utilizzazione	Art. 11 (marginale)

6. La legge sui trasporti pubblici del 6 dicembre 1994 (LTPub) è modificata come segue:

Art. 35f cpv. 2

²Un posto auto si considera dismesso quando è reso durevolmente inaccessibile agli autoveicoli e la dismissione è notificata al Municipio giusta l'art. 24 e segg. della legge edilizia del ... LE.

7. La legge sulle funi metalliche del 17 dicembre 2009 (LFM) è modificata come segue:

Art. 4 cpv. 1

¹La costruzione di un impianto a fune metallica è retta dalla legge edilizia del ... (LE).

8. La legge concernente il rinnovo di abitazioni del 12 settembre 1978 è modificata come segue:

Art. 6 cpv. 2

²L'istanza di sussidio può essere presa in considerazione solo se corredata dalla relativa licenza edilizia.

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la concessione di un credito per investimenti aggiuntivo di 550'000 franchi per l'evoluzione del sistema di Gestione Informatica delle Procedure Edilizie

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio 3 giugno 2020 n. 7823 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

È stanziato un credito aggiuntivo di 550'000 franchi per l'evoluzione del sistema di Gestione Informatica delle Procedure Edilizie (GIPE).

Articolo 2

Il credito è iscritto nel conto investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Centro sistemi informativi.

Articolo 3

Il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi ed entra immediatamente in vigore.