

# Disposizioni relative alla procedura per il rilascio di licenze edilizie

Raccolta delle norme di legge  
che regolano la procedura per  
il rilascio di licenze edilizie.

gennaio 2021



Amt für Raumentwicklung  
Uffizi per il svilup dal territori  
Ufficio per lo sviluppo del territorio



# Impressum

## **Editore**

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (ARE-GR)  
Ringstrasse 10, 7000 Coira  
Tel. 081 257 23 23, [info@are.gr.ch](mailto:info@are.gr.ch)

## **Redazione/autori**

Dylan Lanfranchi, ARE-GR  
Alberto Ruggia, ARE-GR

## **Layout**

Markus Bär, ARE-GR

## **Coordinamento**

Alberto Ruggia, ARE-GR

## **Documento online all'indirizzo**

[www.aren.ch](http://www.aren.ch)

**gennaio 2021**

Per semplificare la lettura della presente guida si è rinunciato all'uso della forma femminile. La forma maschile si riferisce naturalmente a persone di entrambi i sessi.

# Indice

<b>1. Competenze</b>	<b>1</b>
Principio	1
Competenze all'interno del comune, organizzazione delle autorità	1
Competenze cantonali al di fuori della zona edificabile	2
Responsabilità	2
<b>2. Obbligo di licenza edilizia</b>	<b>3</b>
Principio	3
Obbligo di permesso EFZ al di fuori della zona edificabile	3
Progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia	3
Decisione relativa all'obbligo di licenza edilizia	6
<b>3. Procedura di autorizzazione</b>	<b>7</b>
Chiarificazione preliminare	7
Procedura ordinaria	7
Procedura semplificata, procedura di notifica	8
Oggetto della domanda di costruzione	8
Verifica della completezza e della plausibilità	11
Coordinazione	11
<b>4. Decisione edilizia</b>	<b>13</b>
Coordinamento delle decisioni all'interno della zona edificabile	13
<b>5. Procedura EFZ</b>	<b>15</b>
Decisione EFZ	15
Coordinazione delle decisioni al di fuori della zona edificabile	16
<b>6. Scadenze</b>	<b>18</b>
Principio	18
Verifica della completezza e della plausibilità entro 20 giorni	18
Decisione all'interno della zona edificabile entro 1,5 risp. 5 mesi	18
Decisione EFZ entro 1 risp. 5 mesi	18
Decisione per procedure di notifica all'interno della zona edificabile	18
Decisione EFZ per procedure di notifica	19
Validità della licenza edilizia e del permesso EFZ	19
<b>7. Spese procedurali</b>	<b>20</b>
Principio e basi per l'ordinanza sulle tasse	20
Spese legate al permesso EFZ	20

<b>8.</b>	<b>Rimedi giuridici</b>	<b>21</b>
	Procedura d'esposizione e opposizione	21
	Decisione su opposizione all'interno della zona edificabile	21
	Decisione su opposizione al di fuori della zona edificabile	21
	Giurisdizione amministrativa riguardo a decisioni edilizie in generale	22
	Giurisdizione amministrativa riguardo a decisioni EFZ in particolare	22
	Coordinazione dei rimedi giuridici riguardo ad autorizzazioni supplementari	23
	Diritto di ricorso delle organizzazioni ambientaliste	23
	Mediazione	24
<b>9.</b>	<b>Controllo</b>	<b>25</b>
<b>10.</b>	<b>Ripristino, pena</b>	<b>26</b>
<b>11.</b>	<b>Allegato - CIAE</b>	<b>27</b>
	3.1 Piano della facciata	27
	3.3 Base delle facciate proiettata	27
	6.1 Piani normali	28
	8.2 Indice delle superfici di piano	28
	8.3 Indice di edificabilità	29
	8.4 Indice di occupazione	30

## Legenda

(..) Indicazione che la frase è stata abbreviata

(1.1) Rimando ai corrispondenti capitoli e numeri dell'allegato (CIAE, SIA 416)

*Corsivo* Spiegazioni, indicazioni

# Introduzione

Il presente documento raccoglie le disposizioni essenziali del diritto edilizio formale, ossia le norme di legge che regolano la procedura per il rilascio di licenze edilizie.

La presente opera di consultazione ha lo scopo di semplificare la ricerca delle disposizioni procedurali determinanti per i richiedenti e le autorità e allo stesso tempo di fornire loro una panoramica riguardo ai passi che l'autorità esegue per valutare la loro domanda di costruzione e ai passi che i vicini legittimati e le organizzazioni ambientaliste devono seguire qualora intendano contestare i progetti.

La Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC) del 6 dicembre 2004 e l'Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC) del 24 maggio 2005, le quali sono entrate in vigore il 1° novembre 2005, sono gli elementi fondamentali di questa raccolta. A causa dell'autonomia locale, le disposizioni a livello comunale possono variare in maniera importante. In rappresentanza delle numerose varianti esistenti a livello comunale, qui viene applicata la versione raccomandata dall'Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio (AGST) tratta dal modello di legge edilizia per i Comuni del Cantone dei Grigioni (MLE 2020) del 13 novembre 2020.

Per spiegazioni e commenti relativi alla procedura per il rilascio della licenza edilizia è possibile consultare la documentazione del corso "Grundkenntnisse im Baubewilligungsverfahren nach neuem KRG/KRVO" dell'AGST.

La raccolta tiene conto sia della procedura comunale per il rilascio della licenza edilizia, che della procedura di autorizzazione per edifici fuori dalle zone edificabili (EFZ). Fatte salve poche eccezioni, viene riportata la formulazione precisa delle relative disposizioni.

Vengono riportati solo i capoversi considerati importanti nel relativo contesto.

Sezione pianificazione delle utilizzazioni / Ru

# 1. Competenze

## Organizzazione

### Art. 85 LPTC Principio

- <sup>1</sup> Le costruzioni sono di competenza dei comuni nella misura in cui la presente legge o la legislazione speciale non stabiliscano diversamente.
- <sup>2</sup> La Sovrastanza comunale è competente per disposizioni e decisioni dei comuni, nella misura in cui la presente legge, la legislazione speciale o il diritto comunale non stabiliscano un'altra autorità comunale (autorità edilizia comunale).
- <sup>3</sup> I comuni organizzano le costruzioni in modo tale da garantire un'esecuzione competente, efficace, entro i termini e coordinata.
- <sup>4</sup> I comuni perseguono l'obiettivo di una collaborazione intercomunale, segnatamente attraverso la formazione di Uffici tecnici comuni, nonché tramite la definizione di esperti comuni o di organi specializzati con funzione consultiva in questioni di strutturazione e in altre questioni di diritto edilizio, ambientale ed energetico.

## Competenze all'interno del comune, organizzazione delle autorità

### Art. 5 Modello di legge edilizia per i comuni grigionesi (MLE) Autorità edilizia

- <sup>1</sup> Il municipio è l'autorità edilizia. Essa provvede all'esecuzione professionale, efficace, tempestiva e coordinata dei propri compiti.
- <sup>2</sup> A tale scopo si avvale di esperti e di ausili tecnici adeguati e fa in modo che i collaboratori del Comune che si occupano di compiti legati all'edilizia seguano perfezionamenti professionali su base continua.

### Art. 6 MLE Commissione di pianificazione

- <sup>1</sup> Per svolgere i compiti di pianificazione il municipio può nominare una commissione di pianificazione e determinarne compiti e organizzazione.

### Art. 7 MLE Commissione edilizia

- <sup>1</sup> La commissione edilizia è composta da [...] membri. Il membro del municipio a cui è affidato il dicastero costruzioni ne fa parte d'ufficio. Gli altri membri sono nominati dall'assemblea comunale [dal municipio] e ricoprono la carica per [x] anni. La commissione edilizia si costituisce da sé. Essa può deliberare validamente se sono presenti almeno [...] membri.
- <sup>2</sup> La commissione edilizia prepara le pratiche edilizie all'attenzione dell'autorità edilizia, decide nei limiti delle proprie competenze o formula delle proposte all'attenzione dell'autorità edilizia.

## Competenze cantonali al di fuori della zona edificabile

### Art. 8 MLE Ufficio tecnico

- <sup>1</sup> Il Comune gestisce un ufficio tecnico con esperti e infrastrutture tecniche adeguate.
- <sup>2</sup> L'ufficio tecnico è responsabile per l'adempimento appropriato e tempestivo di tutti i compiti edilizi e pianificatori ad esso affidati. Il municipio disciplina tali compiti in un capitolato d'onori. I compiti che non possono essere svolti in propria competenza devono essere affidati a esperti esterni.

### Art. 9 MLE Consulenza specialistica

- <sup>1</sup> L'autorità edilizia, la commissione edilizia e la commissione di pianificazione possono avvalersi di esperti esterni per ottenere una valutazione e un'elaborazione indipendenti e approfondite di questioni giuridiche, tecniche, energetiche o architettoniche.

### Art. 25 Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) Competenze cantonali

- <sup>2</sup> Per tutti i progetti edilizi fuori delle zone edificabili, l'autorità cantonale competente decide se siano conformi alla zona o se un'eccezione possa essere autorizzata.

### Art. 87 LPTC Permesso EFZ, autorità EFZ

- <sup>2</sup> La competenza per decisioni su progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili spetta al Dipartimento (autorità EFZ). (..)

*L'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (ARE-GR) è l'autorità EFZ.*

## Responsabilità

### Art. 93 LPTC Competenza, responsabilità

- <sup>1</sup> Per l'osservanza delle prescrizioni legali, la conformità degli edifici ed impianti realizzati con i piani autorizzati e le modine, nonché per il rispetto delle disposizioni accessorie sono competenti i committenti, i proprietari, altre persone autorizzate e le persone incaricate della progettazione e dell'esecuzione di progetti di costruzione.
- <sup>2</sup> Autorizzando e controllando edifici ed impianti, il Cantone ed i comuni non assumono alcuna responsabilità per la costruzione, la stabilità, l'idoneità del materiale e la sicurezza degli edifici ed impianti realizzati.

## 2. Obbligo di licenza edilizia

### Principio

#### Art. 86 LPTC Licenza edilizia

<sup>1</sup> Edifici ed impianti (progetti di costruzione) possono essere costruiti, modificati, demoliti o destinati ad altro scopo solo con licenza edilizia scritta dell'autorità edilizia comunale. Sono sottoposte all'obbligo di licenza edilizia anche le destinazioni ad altri scopi di fondi, nella misura in cui vi siano da attendersi conseguenze rilevanti sull'ordinamento di utilizzazione.

### Obbligo di permesso EFZ al di fuori della zona edificabile

#### Art. 87 LPTC Permesso EFZ, autorità EFZ

<sup>1</sup> Edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili (EFZ) richiedono, oltre alla licenza edilizia, un permesso cantonale (permesso-EFZ).

### Progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia

#### Art. 40 OPTC Progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia

<sup>1</sup> A condizione che le prescrizioni del diritto materiale vengano rispettate, i seguenti progetti di costruzione non necessitano di una licenza edilizia:

1. lavori di riparazione e di manutenzione ad edifici e impianti utilizzabili in conformità alla destinazione, purché servano soltanto alla conservazione del valore e l'edificio e l'impianto non subiscano una modifica o un cambiamento dello scopo;
2. modifiche insignificanti all'interno di edifici e impianti ad eccezione di modifiche della superficie utile o del numero di locali, escluso al di fuori delle zone edificabili;
3. destinazioni ad altro scopo senza ripercussioni rilevanti sull'ordinamento di utilizzazione, escluso al di fuori delle zone edificabili;
4. ricopertura dei tetti con materiale di copertura identico o simile;
5. edifici con un volume fino a 5 m<sup>3</sup> (piccoli fabbricati), nonché tettoie per biciclette con una superficie di base fino a 4,0 m<sup>2</sup>;
6. edifici e impianti che non vengono eretti o installati per più di sei mesi all'anno, quali
  - | banchi di ristorazione e di vendita,
  - | punti di servizio per attrezzi per lo sport e il tempo libero,



- | stand, capanne, bancarelle, tende per feste, dimostrazioni, esposizioni ed eventi simili,
  - | parchi giochi,
  - | piccole sciovie, tappeti mobili per sciatori, piste di pattinaggio naturali,
  - | impianti per percorsi di gara e discipline sportive alla moda,
  - | pubblicità stradale,
  - | pubblicità non luminose con una superficie fino a 5 m<sup>2</sup> applicate ad infrastrutture turistiche;
7. iglu, tipi e simili per pernottamenti in aree scistiche durante la stagione invernale oppure in fattorie da maggio ad ottobre, qualora non vengano installati impianti sanitari fissi;
8. impianti per la strutturazione del giardino quali sentieri, posti in giardino, tende parasole, scale, focolari da giardino, biotopi, trogoli per piante, opere d'arte, aste, escluso al di fuori delle zone edificabili;
9. installazioni pubblicitarie come insegne di ditte, vetrine, pubblicità luminose e cartelli indicatori con una superficie fino a 1,5 m<sup>2</sup>;
10. impianti di ricezione satellitare per radio e televisione con una superficie fino a 1,5 m<sup>2</sup>;
11. cartelli e segnali come semafori, tavole di segnaletica stradale, segnaletica dei sentieri, segni di misurazione;
12. segni non luminosi come croci fino a 3,0 m d'altezza, opere d'arte;
13. impianti tecnici come impianti d'illuminazione stradale, centraline, idranti, dispositivi di misurazione, pali, stanghe, panchine;
14. dispositivi di sicurezza come
- | reti da neve lungo le vie di comunicazione,
  - | recinzioni di sicurezza, reti, sbarramenti, imbottiture e simili per impianti sportivi e per il tempo libero;
  - | ringhiere di sicurezza;
15. impianti di urbanizzazione, nella misura in cui siano stati profilati e stabiliti, nel quadro di una pianificazione, con l'esattezza di una domanda di costruzione;
16. impianti solari sulle facciate che presentano un basso grado di riflessione in base allo stato della tecnica, con una superficie assorbente massima di 6,0 m<sup>2</sup> per facciata all'interno delle zone edificabili e fino ad un massimo di 2,0 m<sup>2</sup> al di fuori delle zone edificabili;
17. trasformazioni del terreno fino ad un'altezza o una profondità di 1,0 m e una cubatura modificata di 100 m<sup>3</sup>;
18. recinzioni fino ad un'altezza di 1,0 m, nonché muri di sostegno e di controriva fino ad un'altezza di 1,0 m, escluso al di fuori delle zone edificabili;

19. steccati mobili durante il pascolo;

20. tettoie senza fondamenta e simili fino ad una superficie di base massima di 25 m<sup>2</sup> per animali da reddito, tunnel di plastica senza fondamenta e sale da mungitura, nonché simili impianti agricoli e orticoli come piccole bancarelle per la vendita di prodotti;

21. depositi di materiale che vengono eretti soltanto una volta all'anno per al massimo quattro mesi;

22. installazioni di cantiere, purché non provochino immissioni rilevanti, eccetto alloggi di operai e impianti mobili di betonaggio.

<sup>2</sup> L'esenzione dall'obbligo della licenza edilizia non vale per progetti di costruzione previsti in zone di pericolo destinati ad ospitare persone e animali, nonché in generale per progetti di costruzione che potrebbero minacciare corsi d'acqua, zone di protezione delle acque e biotopi palustri.

<sup>3</sup> L'esenzione dall'obbligo della licenza edilizia non esonera dall'osservanza delle prescrizioni di diritto materiale e dalla richiesta di altre autorizzazioni. Qualora vi fossero indizi che con un progetto di costruzione che non necessita di una licenza potrebbero venire lese prescrizioni di diritto materiale, l'autorità edilizia comunale avvia d'ufficio, su richiesta del Servizio o su indicazione di terzi, la procedura per il rilascio della licenza edilizia.

<sup>4</sup> Edifici e impianti ai sensi del capoverso 1 numeri 6, 7, 19, 21 e 22 devono essere eliminati dopo la scadenza della durata ammessa, quelli ai sensi del numero 14 dopo l'uso. La superficie utilizzata deve essere riportata allo stato originario. Le parti di edifici o di impianti eliminate devono essere smaltite o conservate in un posto autorizzato.

## Decisione relativa all'obbligo della licenza edilizia

### Art. 85 MLE Obbligo di annuncio

- <sup>1</sup> Gli intenti edilizi (edifici e impianti, compresi modifiche di progetti, cambiamenti di destinazione, lavori di rinnovo, lavori di manutenzione, cambiamenti di destinazione di fondi da cui ci si devono attendere conseguenze rilevanti sull'ordinamento di utilizzazione) devono essere annunciati senza eccezione per iscritto all'autorità edilizia prima della progettazione e della realizzazione.
- <sup>2</sup> L'autorità edilizia registra l'intento edilizio e il committente.

### Art. 86 MLE Decisione sull'obbligo di licenza edilizia e sul tipo di procedura

- <sup>1</sup> L'autorità edilizia decide se l'intento annunciato rientra tra quelli non soggetti all'obbligo di licenza edilizia conformemente all'art. 40 OPTC, oppure se vi è un obbligo di licenza edilizia. Essa decide a favore dell'obbligo di licenza edilizia se vi sono indizi che con un intento edilizio che non necessita di una licenza potrebbero venire lese prescrizioni di diritto materiale o diritti di terzi.
- <sup>2</sup> Per quanto riguarda gli intenti soggetti all'obbligo di licenza edilizia, l'autorità edilizia decide se occorre svolgere la procedura ordinaria per il rilascio della licenza edilizia oppure se sono adempiuti i requisiti per la procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia conformemente agli art. 50 segg. OPTC. Per progetti conformemente all'art. 40 OPTC che secondo il capoverso 1 sono sottomessi all'obbligo della licenza edilizia viene applicata esclusivamente la procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia conformemente agli art. 50 segg. OPTC.

### Art. 87 MLE Notifica della decisione e apertura della procedura

- <sup>1</sup> Entro 15 giorni lavorativi dall'annuncio l'autorità edilizia comunica al committente ciò che ha deciso conformemente all'art. 86 con una decisione impugnabile. Per intenti edilizi soggetti all'obbligo di licenza edilizia, essa indica contemporaneamente il numero di esemplari di domanda di costruzione da inoltrare nonché la documentazione da allegare.
- <sup>2</sup> Per tutti i progetti l'autorità edilizia informa inoltre il committente in merito all'eventuale necessità di domande per autorizzazioni supplementari.
- <sup>3</sup> Dopo aver ricevuto la domanda di costruzione formale, l'autorità edilizia svolge la procedura stabilita, se necessario provvede affinché venga avviata la procedura EFZ e garantisce il coordinamento necessario con altre autorità competenti in caso di progetti che necessitano di autorizzazioni supplementari.

## 3. Procedura di autorizzazione

### Chiarificazione preliminare

#### Art. 41 OPTC Valutazione provvisoria

- <sup>1</sup> Prima dell'inoltro della domanda di costruzione, è possibile chiedere all'autorità edilizia comunale una valutazione provvisoria di punti sostanziali del progetto di costruzione.
- <sup>2</sup> In caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili, si può chiedere al Servizio, per il tramite del comune, una valutazione provvisoria.
- <sup>3</sup> La valutazione provvisoria non dà ai richiedenti alcun diritto al rilascio della licenza edilizia e non è nemmeno vincolante per l'autorità decidente nell'esame della domanda di costruzione ordinaria e di eventuali opposizioni.

### Procedura ordinaria

#### Art. 92 LPTC 92 Procedura per il rilascio della licenza edilizia

- <sup>1</sup> Domande di costruzione, domande EFZ e domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento devono essere inoltrate al comune di ubicazione.

#### Art. 42 OPTC Domanda di costruzione, domanda EFZ

- <sup>1</sup> Domande di costruzione e domande per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili (domanda EFZ) vanno inoltrate al comune unitamente ai documenti e alle prove necessari per la valutazione, servendosi di un modulo ufficiale e nel numero di copie fissato dal comune.
- <sup>2</sup> I comuni stabiliscono, in osservanza del diritto superiore, quali documenti e prove devono essere

allegati alla domanda di costruzione. Per quanto riguarda progetti di costruzione di grande portata e in particolare riguardo a quelli previsti in ubicazioni di particolare importanza per la caratteristica del sito e del paesaggio può essere richiesto un modello o una visualizzazione equivalente.

- <sup>3</sup> Alle domande di costruzione per progetti di costruzione in zone di pericolo e in zone di pericolo gialle deve essere allegata una decisione dell'Assicurazione fabbricati del Cantone dei Grigioni relativa all'esame preliminare. La zona di pericolo gialla rappresenta una zona di sensibilizzazione.
- <sup>4</sup> In caso di modifiche di edifici e impianti già esistenti, nonché di piani approvati, dai piani deve risultare evidente lo stato dei relativi elementi strutturali prima e dopo la modifica (esistente: grigio/nero; nuovo: rosso; demolizione: giallo).

#### Art. 43 OPTC Modine

- <sup>1</sup> Contemporaneamente all'inoltro della domanda di costruzione per progetti di costruzione visibili dall'esterno devono essere posate modine, in modo che siano chiaramente riconoscibili l'ubicazione, l'altezza e la sagoma del fabbricato. Rimpieghi e scarpate di oltre 0,8 m di altezza devono pure essere indicati mediante modine.
- <sup>2</sup> L'altezza del pianterreno va marcata sulle modine. Le pietre di confine devono essere dissotterrate.
- <sup>3</sup> Le modine possono essere tolte prima del passaggio in giudicato dell'evasione della domanda di costruzione solo con il consenso dell'autorità edilizia comunale. In ogni caso esse devono essere lasciate sul posto per tutta la durata dell'esposizione pubblica. Una volta passata in giudicato la decisione edilizia, le modine devono essere allontanate senza indugio.

## Procedura semplificata, procedura di notifica

### Art. 50 OPTC Procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia 1. Casi d'applicazione

<sup>1</sup> La procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia viene applicata a progetti di costruzione subordinati per i quali non si attendono opposizioni, segnatamente in caso di:

1. modifiche minori di progetti di costruzione già autorizzati;
2. misure edilizie non visibili dall'esterno, che sono conformi alla zona e che non determinano cambiamenti riguardo al volume di traffico o all'utilizzazione.

<sup>2</sup> La procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia viene applicata inoltre a progetti di costruzione che secondo l'articolo 40 sono esentati dall'obbligo della licenza edilizia, ma che sono assoggettati alla procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia conformemente alla legge edilizia comunale.

### Art. 51 OPTC 2. Procedura

<sup>1</sup> Domande e documenti inerenti le domande possono essere inoltrati in una versione semplificata. Si rinuncia alla posa di modine e all'esposizione pubblica, compresa la pubblicazione.

### Art. 86 LPTC Licenza edilizia

<sup>3</sup> I comuni hanno la facoltà di sottoporre alla procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia nella legge edilizia.

## Oggetto della domanda di costruzione

### Art. 88 MLE Domanda di costruzione

<sup>1</sup> La domanda di costruzione deve essere redatta sul modulo ufficiale e inoltrata in duplice copia, mentre per le domande EFZ devono essere inoltrate quattro copie. In casi particolari l'autorità edilizia può richiedere l'inoltro di ulteriori copie.

<sup>2</sup> Se necessario, alla domanda di costruzione devono essere allegati:

1. l'estratto del registro fondiario e il piano di situazione in scala 1:500 o 1:1000 (copia del catasto) contenente: tracciato dei confini, numeri delle particelle, superfici dei fondi, superficie edificata, base della facciata proiettata (3.3), posizione degli edifici vicini, accessi carrabili, posteggi, linee di arretramento, distanze dai confini e dagli edifici, quote di riferimento assicurate;
2. in caso di ampliamenti e trasformazioni nonché in caso di rinnovamenti esterni: documentazione fotografica relativa all'edificio esistente;
3. piano di situazione con allacciamenti per acqua, canalizzazioni, corrente elettrica e telefono;
4. piante di tutti i piani in scala 1:100 con indicazioni complete riguardo a dimensioni esterne e spessori dei muri delle pareti esterne e delle pareti divisorie delle abitazioni, tutte le misure rilevanti conformemente al CIAE; base della facciata proiettata (3.3) nella pianta del 1° piano intero (6.1); destinazione d'uso dei locali;
5. piani delle facciate (viste) (3.1) e sezioni 1:100 con indicazioni complete in merito alle altezze conformemente al CIAE, con andamento del terreno determinante e del nuovo terreno nel piano della base di ogni facciata proiettata, prolungata fino al confine nonché con le quote della strada; indicazione delle misure determi-

- nanti relative a lunghezza, superficie e profondità degli scavi nonché indicazione in merito alla sporgenza di costruzioni seminterrate e di strutture sul tetto. (Se il terreno determinante in via eccezionale si scosta dalla configurazione naturale o esistente, occorre ottenere anticipatamente il consenso dell'autorità edilizia);
6. calcolo dettagliato dell'indice di utilizzazione da applicare (8) con rappresentazione delle componenti delle superfici di piano secondo la norma SIA 416 e degli elementi determinanti per il relativo indice di utilizzazione conformemente alle figure 8.2, 8.3 o 8.4 nonché dei posteggi;
  7. piani di progetto dei lavori di sistemazione esterna con rappresentazione di modifiche del terreno, muri di sostegno, recinzioni, armature di scavo, parcheggi, piantumazioni, ecc.;
  8. descrizione dell'opera con indicazioni in merito a destinazione d'uso, esecuzione dei lavori, materiale, colore, ecc.;
  9. indicazione dei costi di costruzione approssimativi; calcolo della cubatura secondo la norma SIA 416;
  10. documentazione per le infrastrutture di protezione civile conformemente alle prescrizioni federali e cantonali;
  11. documentazione per gli impianti soggetti all'obbligo di permesso della polizia del fuoco;
  12. in caso di edifici e impianti nell'area di strade cantonali, le domande necessarie conformemente alle prescrizioni cantonali (incluso il rapporto dell'esame preliminare dell'Ufficio tecnico cantonale);
  13. certificato energetico e relativo risultato su modulo ufficiale. Per gli edifici protetti e di pregio, per quanto riguarda il certificato energetico valgono disposizioni particolari;
  14. certificato concernente l'insonorizzazione conformemente alle prescrizioni federali;
  15. dichiarazione concernente il rumore delle pompe di calore aria / aria o aria / acqua oppure degli impianti di riscaldamento, di ventilazione e di climatizzazione secondo le direttive dei responsabili cantonali per la prevenzione del rumore (Cercle Bruit);
  16. decisione d'esame preliminare dell'Assicurazione fabbricati per edifici e costruzioni simili a edifici nella zona di pericolo;
  17. in caso di allacciamenti alla rete idrica e delle acque di scarico, indicazioni in merito al fabbisogno di acqua, al diametro e al materiale dei tubi nonché alla pendenza delle condotte di raccordo;
  18. piani dettagliati degli impianti di depurazione delle acque di scarico (impianti di depurazione individuale) e degli impianti di pretrattamento necessari per le acque di scarico nonché indicazioni relative alle dimensioni degli impianti;
  19. per intenti edilizi che provocano inquinamenti atmosferici, compresi gli impianti temporanei come installazioni di cantiere, dichiarazione delle emissioni conformemente alle prescrizioni federali;
  20. per la detenzione di animali da reddito agricolo: calcolo della distanza minima conformemente al rapporto FAT e prova del rispetto della distanza minima da edifici vicini e zone abitate;
  21. per intenti edilizi con importanti emissioni di inquinanti atmosferici, compresi gli impianti temporanei come installazioni di cantiere, la previsione delle immissioni conformemente alle prescrizioni federali (su richiesta dell'autorità edilizia);

22. per intenti edilizi che provocano radiazioni non ionizzanti, la scheda dei dati sul sito e indicazioni conformemente alle prescrizioni federali;
23. per intenti edilizi con fonti di rumore proprie, compresi gli impianti temporanei come installazioni di cantiere, la documentazione conformemente alle prescrizioni federali (previsione del rumore su richiesta dell'autorità edilizia);
24. per intenti edilizi in zone esposte al rumore, documentazione conformemente alle prescrizioni federali;
25. documentazione per l'autorizzazione di scavi e sondaggi, per l'abbassamento del livello della falda freatica e i prelievi di acqua freatica nonché per l'autorizzazione di pompe di calore per lo sfruttamento del calore dell'acqua o del terreno conformemente alle istruzioni del servizio cantonale per la protezione delle acque;
26. indicazioni in merito a tipo, qualità e quantità dei rifiuti che risultano durante la realizzazione dell'intento edilizio e indicazioni in merito al loro smaltimento su apposito modulo (dichiarazione di smaltimento per rifiuti edili del servizio per la natura e l'ambiente);
27. per impianti di trattamento dei rifiuti (ad es. discariche, impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo, depositi intermedi, impianti di compostaggio a partire da una capacità di 100 tonnellate all'anno, IIRU), indicazioni e documentazione conformemente alle prescrizioni federali;
28. conferma su apposito modulo che i provvedimenti necessari per la protezione contro il radon sono stati adottati;
29. indicazioni e accordi in merito a eventuali diritti di costruzione a distanza ravvicinata e a diritti di costruire a confine e simili nonché in merito a eventuali utilizzi duraturi o temporanei di fondi pubblici o privati di terzi ai sensi degli [art. 112 e art. 114], allegando gli estratti pertinenti del registro fondiario (iscrizioni, annotazioni e menzioni);
30. eventuali indicazioni in merito a oggetti da proteggere secondo la LPN.

L'autorità edilizia può rinunciare a singoli documenti di pianificazione o richiederne altri se lo ritiene necessario per la valutazione dell'intento edilizio. Per intenti edilizi particolari può richiedere un modello.

<sup>3</sup> Per intenti edilizi soggetti alla procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia, la domanda di costruzione deve essere inoltrata in forma semplificata e solo con la documentazione necessaria per la comprensione dell'intento. Le domande di autorizzazioni supplementari soggette all'obbligo di coordinamento si conformano alle direttive del diritto speciale.

<sup>4</sup> La documentazione relativa alla domanda di costruzione deve essere firmata dal proprietario fondiario, dal committente e dai progettisti. In casi particolari, una comprova della facoltà di disporre sostituisce la firma del proprietario fondiario.

<sup>5</sup> In caso di modifiche a edifici e impianti esistenti nonché in caso di piani approvati, dai piani deve risultare lo stato delle parti di edificio interessate prima e dopo la modifica (esistente: grigio/nero; nuovo: rosso; demolizione: giallo).

<sup>6</sup> Dopo la conclusione dei lavori di costruzione, all'autorità edilizia deve essere consegnata spontaneamente una documentazione dell'opera eseguita (piani d'esecuzione). In caso di intenti edilizi con permesso EFZ, all'autorità edilizia devono essere recapitati due esemplari della documentazione.

## Verifica della completezza e della plausibilità

### Art. 44 OPTC Esame provvisorio

- <sup>1</sup> L'autorità edilizia comunale esamina senza indugio le domande di costruzione e le domande EFZ inoltrate riguardo alla loro completezza e le sottopone ad un esame materiale preliminare. Al contempo viene controllato se le modine sono posate in maniera corretta.
- <sup>2</sup> Se la domanda è incompleta o presenta evidenti difetti materiali, l'autorità edilizia comunale, rispettivamente il Servizio, assegna ai richiedenti, entro 20 giorni dal recapito, un termine adeguato per completare o migliorare la domanda di costruzione.
- <sup>3</sup> Se la domanda non viene completata o migliorata entro il termine fissato, essa viene considerata ritirata.

## Coordinazione

### Art. 88 LPTC Coordinamento delle autorizzazioni supplementari

- <sup>1</sup> Se progetti di costruzione richiedono, oltre alla licenza edilizia e ad un eventuale permesso EFZ, altre autorizzazioni, autorizzazioni d'eccezione, permessi o l'approvazione di altre autorità (autorizzazioni supplementari) e se le autorizzazioni sono collegate tra loro in modo così stretto da non poter essere rilasciate separatamente e indipendentemente l'una dalle altre, bensì devono essere accordate tra loro dal punto di vista del contenuto, vengono coordinate le procedure e le decisioni nella procedura per il rilascio della licenza edilizia e nella procedura EFZ.

- <sup>2</sup> Per progetti di costruzione all'interno di zone edificabili il coordinamento è di competenza dell'autorità edilizia comunale. In caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ decide in merito a richieste per autorizzazioni supplementari cantonali, anche se una decisione unica contribuisce a migliorare il coordinamento, serve ad accelerare la procedura o se è stata concordata tra le parti.

### Art. 52 OPTC Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento 1. Preparazione

- <sup>1</sup> Il Dipartimento gestisce, d'intesa con i Dipartimenti interessati, una lista con le autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento.
- <sup>2</sup> Nella lista delle autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento vengono indicate le autorizzazioni supplementari per le quali le domande devono di regola essere chiarite in via preliminare con le autorità specializzate interessate ed epurate prima dell'inoltro.

### Art. 53 OPTC 2. Inoltro, esame provvisorio

- <sup>1</sup> Le domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento vanno inoltrate al comune unitamente alla domanda di costruzione, ad un'eventuale domanda EFZ, nonché a tutti i documenti necessari per la valutazione. qualora esistano moduli di domanda, questi vanno utilizzati.
- <sup>2</sup> L'autorità edilizia comunale esamina senza indugio la completezza delle domande per autorizza-



zioni supplementari inoltrate. Accerta in particolare se per tutte le autorizzazioni supplementari necessarie esistano le domande provviste dei debiti moduli e documenti e se sono avvenute le necessarie chiarificazioni preliminari.

- <sup>3</sup> Qualora i richiedenti inoltrino domande per autorizzazioni supplementari direttamente alle autorità competenti per l'autorizzazione supplementare, queste trasmettono la domanda all'autorità competente per il coordinamento, nel caso in cui la domanda concerna un progetto soggetto all'obbligo di licenza edilizia e non sia ancora stata rilasciata alcuna licenza edilizia.

#### **Art. 54 OPTC 3. Esposizione pubblica, opposizione**

- <sup>1</sup> Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento vanno esposte pubblicamente e pubblicate unitamente alla domanda di costruzione e ad un'eventuale domanda EFZ. Nella pubblicazione devono essere elencate singolarmente le domande per autorizzazioni supplementari.
- <sup>2</sup> Opposizioni contro domande per autorizzazioni supplementari vanno inoltrate al comune durante il periodo dell'esposizione vigente per la domanda di costruzione e la domanda EFZ.
- <sup>3</sup> Per il resto fanno stato le prescrizioni sulla procedura per il rilascio della licenza edilizia.

## 4. Decisione edilizia

### Art. 89 LPTC Presupposti per l'autorizzazione

- <sup>1</sup> Progetti di costruzione e destinazioni ad altro scopo vengono autorizzati, se vengono osservate tutte le prescrizioni del diritto comunale, cantonale e federale.
- <sup>2</sup> Le domande di costruzione vengono giudicate in base al diritto vigente al momento della decisione.
- <sup>3</sup> Se il committente non è proprietario del terreno edificabile, la domanda di costruzione va controfirmata dal proprietario. Se questo non è proprietario del terreno necessario per l'urbanizzazione, la licenza edilizia viene rilasciata soltanto se i necessari diritti per l'urbanizzazione del progetto di costruzione sono dimostrati nella domanda di costruzione.

### Art. 46 OPTC Decisione edilizia

- <sup>1</sup> Una volta conclusa la procedura d'esposizione, nonché dopo aver richiesto le necessarie prese di posizione ad altre autorità interessate, l'autorità edilizia comunale decide in merito alla domanda di costruzione e ad eventuali opposizioni ed emana la decisione edilizia.
- <sup>2</sup> Le decisioni edilizie vanno notificate contemporaneamente ai richiedenti e ad eventuali opposenti. Esse devono essere motivate, nel caso in cui vengano respinte opposizioni o domande di costruzione.

### Art. 90 LPTC Disposizioni accessorie

- <sup>1</sup> Se difetti di contenuto o formali del progetto di costruzione possono essere eliminati senza particolari difficoltà oppure se si impongono disposizioni per la creazione o il mantenimento dello stato legale, alla licenza vanno associate adeguate disposizioni accessorie (oneri, condizioni, scadenze).

<sup>2</sup> Disposizioni accessorie con un'efficacia temporale più lunga o di notevole importanza sono da menzionare nel registro fondiario prima dell'inizio dei lavori a spese di chi ha inoltrato la domanda di costruzione. L'Ufficio del registro fondiario attesta l'avvenuta menzione all'autorità di notifica.

<sup>3</sup> Può essere pretesa una garanzia per la corretta attuazione di disposizioni accessorie che si trovano in relazione immediata con l'esecuzione dei lavori. Essa va di regola fornita prima dell'inizio dei lavori.

### Coordinamento delle decisioni all'interno della zona edificabile

#### Art. 55 OPTC Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili

<sup>1</sup> Una volta conclusa la procedura d'esposizione, in caso di progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili, l'autorità edilizia comunale trasmette senza indugio le domande per autorizzazioni supplementari, unitamente a tutti i documenti necessari e ad eventuali opposizioni, direttamente alle autorità competenti per l'autorizzazione supplementare, se considera soddisfatti i presupposti per una licenza edilizia.

<sup>2</sup> Le autorità competenti per l'autorizzazione supplementare trasmettono la loro decisione, nonché un'eventuale decisione su opposizione direttamente al comune. Dopo aver esaminato la coerenza dei contenuti, l'autorità edilizia comunale notifica le decisioni inerenti le autorizzazioni supplementari insieme alla decisione edilizia.

<sup>3</sup> D'intesa con le parti si può prescindere dalla notifica contemporanea, se tutte le autorizzazioni sono perlomeno prospettate e provviste di una riserva a favore delle altre autorizzazioni.

<sup>4</sup> Se viene rifiutata un'autorizzazione supplementare, l'autorità edilizia comunale respinge anche la domanda di costruzione, qualora quest'ultima non possa venire autorizzata in parte o con disposizioni accessorie.

## 5. Procedura EFZ

### Art. 87 LPTC Permesso EFZ, autorità EFZ

- <sup>3</sup> L'autorità edilizia comunale trasmette al Servizio, con una domanda motivata di rilascio del permesso EFZ, le domande per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili (domanda EFZ), per i quali ritiene soddisfatti i presupposti per una licenza edilizia ed un permesso EFZ. Altrimenti respinge la domanda.
- <sup>6</sup> Edifici e impianti esonerati dal Governo tramite ordinanza dall'obbligo della licenza edilizia non necessitano di alcun permesso EFZ, nemmeno se i comuni li hanno sottoposti alla procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia.

### Art. 47 OPTC Decisione EFZ 1. Trasmissione

- <sup>1</sup> Una volta conclusa la procedura d'esposizione, l'autorità edilizia comunale trasmette senza indugio almeno tre copie di ciascuna domanda EFZ, unitamente a tutti i documenti e alla richiesta motivata al Servizio, se considera soddisfatti i presupposti per un'autorizzazione. Al contempo trasmette al Servizio eventuali opposizioni insieme alla propria presa di posizione.
- <sup>2</sup> Domande EFZ possono essere trasmesse al Servizio già durante l'esposizione. In questo caso l'autorità edilizia comunale competente informa senza indugio il Servizio in merito ad eventuali opposizioni.

### Art. 48 OPTC 2. Audizione, conciliazione, istanza arbitrale

- <sup>1</sup> Dopo aver ricevuto la domanda, il Servizio richiede agli uffici interessati le necessarie prese di posizione fissando un termine per l'evasione.
- <sup>2</sup> Se il Servizio non è d'accordo con le prese di posizione o sussistono contraddizioni tra queste ultime, il Servizio svolge un colloquio di conciliazione con gli uffici interessati.
- <sup>3</sup> In caso di mancata conciliazione, il Servizio sottopone il conflitto all'istanza arbitrale, che dà ordine al Servizio su come decidere. L'istanza arbitrale è il Dipartimento.

## Decisione EFZ

### Art. 49 OPTC 3. Decisione, notifica

- <sup>1</sup> Una volta inoltrati tutti i documenti il Servizio decide in merito alla domanda EFZ e ad eventuali opposizioni e rilascia il permesso EFZ, a condizione che siano soddisfatti i presupposti legali. In caso contrario esso respinge la domanda EFZ.
- <sup>3</sup> Dopo la ricezione, l'autorità edilizia comunale notifica il più presto possibile, al più tardi entro due settimane, ai richiedenti e agli opposenti permessi EFZ ed eventuali decisioni su opposizione, insieme alla licenza edilizia.

### Art. 87 LPTC Permesso EFZ, autorità EFZ

- <sup>3</sup> L'autorità edilizia comunale trasmette al Servizio, con una domanda motivata di rilascio del permesso EFZ, le domande per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili (domanda EFZ), per i quali ritiene soddisfatti i presupposti per una licenza edilizia ed un permesso EFZ. Altrimenti respinge la domanda.
- <sup>4</sup> Se l'autorità EFZ rilascia il permesso EFZ, ciò viene comunicato dall'autorità edilizia comunale contemporaneamente al rilascio della licenza edilizia. In tal caso la licenza edilizia può essere impugnata direttamente al Tribunale amministrativo a prescindere da eventuali rimedi giuridici comunali.
- <sup>5</sup> Se l'autorità EFZ rifiuta il permesso EFZ, comunica la decisione negativa EFZ direttamente agli istanti, con ciò la domanda di costruzione viene considerata respinta. L'autorità edilizia comunale rilascia un decreto sulle spese separato, per quanto attiene alle spese di procedura del comune.

## Coordinazione delle decisioni al di fuori della zona edificabile

### Art. 56 OPTC 1. Rimessa, richiesta delle autorizzazioni supplementari

- <sup>1</sup> Per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità edilizia comunale trasmette al Servizio le domande per autorizzazioni supplementari, unitamente alla domanda EFZ con tutti i documenti e la richiesta motivata, se considera soddisfatti i presupposti per il rilascio di una licenza edilizia. Al contempo trasmette al Servizio eventuali opposizioni insieme alla propria presa di posizione.
- <sup>2</sup> Nella misura in cui il Servizio consideri soddisfatti i presupposti per il rilascio del permesso EFZ, esso richiede all'autorità competente la decisione sull'autorizzazione supplementare ed eventuali opposizioni, fissando un termine per l'evasione.
- <sup>3</sup> Anche nel caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili, il comune richiede direttamente alle autorità competenti in materia le autorizzazioni supplementari secondo la legislazione in materia di polizia del fuoco e di protezione civile e sul lavoro, e autorizzazioni per impianti contenenti liquidi inquinanti secondo la legislazione sulla protezione delle acque.

### Art. 57 OPTC 2. Conciliazione, istanza arbitrale

- <sup>1</sup> Se l'autorità specializzata cantonale competente per l'autorizzazione supplementare non considera soddisfatti i presupposti per il rilascio di un'autorizzazione supplementare per un progetto di costruzione al di fuori della zona edificabile, lo comunica al Servizio mediante una presa di posizione provvisoria.

<sup>2</sup> Qualora il Servizio ritenga soddisfatti i presupposti per il rilascio del permesso EFZ, esso svolge, insieme all'autorità interessata, un colloquio di conciliazione.

<sup>3</sup> Se le autorità interessate si accordano sul rilascio dell'autorizzazione supplementare, essa sarà notificata alle parti secondo gli articoli seguenti. Se convergono sul rifiuto dell'autorizzazione supplementare, il Servizio respinge la domanda EFZ e notifica alle parti la decisione insieme alla decisione negativa riguardo all'autorizzazione supplementare.

<sup>4</sup> Qualora le autorità interessate non riescano a trovare un accordo, il Servizio sottopone il conflitto all'istanza arbitrale. In caso di conflitti con uffici che sottostanno al medesimo Dipartimento del Servizio, l'istanza arbitrale è il Dipartimento, in caso contrario il Governo.

#### **Art. 58 OPTC 3. Notifica coordinata delle decisioni**

<sup>1</sup> Quando sono state rilasciate tutte le autorizzazioni supplementari, il Servizio le trasmette unitamente al permesso EFZ all'autorità edilizia comunale che notifica ai richiedenti le decisioni insieme alla decisione edilizia.

<sup>2</sup> D'intesa con le parti si può prescindere dalla notifica contemporanea, se tutte le autorizzazioni sono perlomeno prospettate e provviste di una riserva a favore delle altre autorizzazioni.

#### **Art. 59 OPTC 4. Decisione unica**

<sup>1</sup> Il Servizio emana una decisione unica se

1. nel caso concreto esso e le autorità specializzate coinvolte si sono accordate in tal senso;
2. esso e le autorità specializzate lo hanno convenuto in generale per determinate autorizzazioni supplementari, oppure se
3. sono state presentate prese di posizione di organizzazioni ambientaliste o opposizioni.

<sup>2</sup> Il Servizio comunica la decisione unica all'autorità edilizia comunale, che a sua volta la notifica alle parti insieme alla decisione edilizia.

## 6. Scadenze

### Principio

#### Art. 5 Procedure, termine per l'evasione

<sup>2</sup> Le autorità competenti evadono le domande nei termini ordinatori definiti nella presente legge o nell'ordinanza, qualora non sia concordato altrimenti. I termini cominciano a decorrere non appena le domande sono formalmente corrette e complete, qualora non sia stabilito altrimenti.

<sup>3</sup> Se eccezionalmente un termine non può essere rispettato, l'autorità competente comunica il ritardo agli interessati prima della scadenza con una breve motivazione e fissa un nuovo termine per l'evasione.

### Verifica della completezza e della plausibilità entro 20 giorni

#### Art. 44 OPTC Esame provvisorio

<sup>2</sup> Se la domanda è incompleta o presenta evidenti difetti materiali, l'autorità edilizia comunale, rispettivamente il Servizio, assegna ai richiedenti, entro 20 giorni dal recapito, un termine adeguato per completare o migliorare la domanda di costruzione.

### Decisione all'interno della zona edificabile entro 1,5 risp. 5 mesi

#### Art. 46 OPTC Decisione edilizia

<sup>3</sup> Le decisioni edilizie vanno notificate entro un mese e mezzo dalla chiusura dell'esposizione pubblica. Per progetti di costruzione con opposizioni il termine per l'evasione è al massimo di tre e per progetti di costruzione con EIA al massimo di cinque mesi.

### Decisione EFZ entro 1 risp. 5 mesi

#### Art. 49 OPTC 3. Decisione, notifica

<sup>2</sup> In merito a domande EFZ il Servizio decide entro un mese dall'inoltro della documentazione completa della domanda di costruzione. Per progetti di costruzione che richiedono una consultazione interna all'Amministrazione o un'autorizzazione supplementare il termine per l'evasione è al massimo di tre mesi. Per progetti di costruzione con opposizioni, EIA o bisogno di coordinamento particolarmente grande il termine per l'evasione è al massimo di cinque mesi.

## Decisione per procedure di notifica all'interno della zona edificabile

### Art. 51 OPTC 2. Procedura

- <sup>2</sup> Entro un mese dall'inoltro della domanda i richiedenti ricevono una decisione dall'autorità edilizia comunale. In caso di progetti di costruzione che oltre alla licenza edilizia necessitano di un permesso EFZ, la decisione dell'autorità edilizia comunale e la decisione EFZ devono essere notificate entro un mese e mezzo. La decisione EFZ deve essere presa entro due settimane dall'inoltro della domanda al Servizio.
- <sup>3</sup> Progetti di costruzione che necessitano soltanto di una licenza edilizia comunale sono considerati autorizzati, se entro un mese dall'inoltro della domanda non viene presa una decisione divergente.

## Decisione EFZ per procedure di notifica

### Art. 51 OPTC 2. Procedura

- <sup>2</sup> (..) In caso di progetti di costruzione che oltre alla licenza edilizia necessitano di un permesso EFZ, la decisione dell'autorità edilizia comunale e la decisione EFZ devono essere notificate entro un mese e mezzo. La decisione EFZ deve essere presa entro due settimane dall'inoltro della domanda al Servizio.

## Validità della licenza edilizia e del permesso EFZ

### Art. 91 LPTC Inizio dei lavori, estinzione della licenza edilizia, conclusione dei lavori

- <sup>1</sup> Progetti di costruzione possono essere iniziati non appena la licenza edilizia è accordata per iscritto. Restano riservate prescrizioni diverse in una procedura d'impugnazione.
- <sup>2</sup> Licenze edilizie e permessi EFZ si estinguono, qualora i lavori di costruzione non siano stati avviati entro due anni a decorrere dal passaggio in giudicato della licenza edilizia o del permesso EFZ o qualora il progetto di costruzione non sia stato ultimato entro tre anni dall'inizio dei lavori. L'autorità competente per l'autorizzazione può, su richiesta motivata, prolungare questi termini in maniera adeguata e comunica una proroga anche a eventuali oppositori.



## 7. Spese procedurali

### Principio e basi per l'ordinanza sulle tasse

#### Art. 96 LPTC Spese di procedura

<sup>1</sup> I comuni riscuotono tasse per le loro spese derivanti dalla procedura di rilascio della licenza edilizia e da altre procedure di polizia edilizia. Devono essere inoltre rimborsate al comune spese per prestazioni di terzi come perizie tecniche, consulenze, nonché spese del registro fondiario.

<sup>2</sup> Deve assumersi le spese chi le ha provocate con domande di ogni tipo o con il suo comportamento. Le spese risultanti dall'evasione di opposizioni vanno a carico dell'opponente, se l'opposizione è palesemente inammissibile o palesemente infondata. In tal caso gli opposenti possono inoltre venire obbligati a versare agli istanti ripetibili adeguate.

<sup>3</sup> I comuni disciplinano il computo e la riscossione di tasse in un'ordinanza sulle tasse.

<sup>4</sup> Per decisioni EFZ, nonché per decisioni di multa e di ripristino concernenti progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ riscuote, dagli istanti rispettivamente dalle parti, tasse costituite da una tassa di Stato fino a 3000 franchi, da una tassa di cancelleria e dal rimborso di eventuali spese in contanti. In presenza di circostanze straordinarie la tassa di Stato può essere aumentata adeguatamente.

<sup>5</sup> Restano riservate le tasse per autorizzazioni supplementari ed esami d'impatto ambientale conformemente alla rispettiva legislazione speciale.

### Spese legate al permesso EFZ

#### Art. 49 OPTC 3. Decisione, notifica

<sup>4</sup> Le spese della procedura EFZ vengono fatturate con il permesso EFZ.

## 8. Rimedi giuridici

### Procedura d'esposizione e opposizione

#### Art. 92 LPTC Procedura per il rilascio della licenza edilizia

<sup>2</sup> comuni si occupano della procedura di esposizione. Durante l'esposizione pubblica è possibile sollevare opposizione scritta e motivata presso il comune. Per la legittimazione ad opporsi valgono per analogia le condizioni per il ricorso di pianificazione al Governo.

#### Art. 101 LPTC Ricorso di pianificazione 1. In generale

<sup>2</sup> Sono legittimate ad inoltrare ricorso le persone che hanno un proprio interesse legittimo nell'impugnazione della pianificazione o che sono legittimate ad inoltrare ricorso in base al diritto federale.

#### Art. 45 OPTC Esposizione pubblica, opposizione

<sup>1</sup> Una volta terminato l'esame provvisorio, l'autorità edilizia comunale espone pubblicamente la domanda di costruzione, rispettivamente la domanda EFZ, per 20 giorni nel comune. Se il progetto di costruzione richiede un EIA, viene al contempo esposto pubblicamente anche il RIA.

<sup>2</sup> L'esposizione della domanda di costruzione viene pubblicata nell'organo di pubblicazione ufficiale del comune. In caso di domande EFZ, domande con EIA, nonché domande con autorizzazioni supplementari che devono essere pubblicate nel Foglio ufficiale cantonale, l'esposizione pubblica deve contemporaneamente essere resa nota anche nel Foglio ufficiale cantonale.

<sup>3</sup> La pubblicazione deve contenere indicazioni riguardo al committente, all'ubicazione del progetto di costruzione, alle zone di utilizzazione e agli inventari federali interessati secondo la legislazione in materia di protezione della natura e del paesaggio, alla durata e al luogo dell'esposizione, nonché alla possibilità d'opposizione.

### Decisione su opposizione all'interno della zona edificabile

#### Art. 46 OPTC Decisione edilizia

<sup>1</sup> Una volta conclusa la procedura d'esposizione, nonché dopo aver richiesto le necessarie prese di posizione ad altre autorità interessate, l'autorità edilizia comunale decide in merito alla domanda di costruzione e ad eventuali opposizioni ed emana la decisione edilizia.

<sup>2</sup> Le decisioni edilizie vanno notificate contemporaneamente ai richiedenti e ad eventuali opposenti. Esse devono essere motivate, nel caso in cui vengano respinte opposizioni o domande di costruzione.

### Decisione su opposizione al di fuori della zona edificabile

#### Art. 49 OPTC 3. Decisione, notifica

<sup>1</sup> Una volta inoltrati tutti i documenti il Servizio decide in merito alla domanda EFZ e ad eventuali opposizioni e rilascia il permesso EFZ, a condi-

one che siano soddisfatti i presupposti legali. In caso contrario esso respinge la domanda EFZ.

- <sup>3</sup> Dopo la ricezione, l'autorità edilizia comunale notifica il più presto possibile, al più tardi entro due settimane, ai richiedenti e agli opposenti permessi EFZ ed eventuali decisioni su opposizione, insieme alla licenza edilizia.

## Giurisdizione amministrativa riguardo a decisioni edilizie in generale

### Art. 49 Legge sulla giustizia amministrativa (LGA) Ricorso giudiziario, ammissibilità

- <sup>1</sup> Il Tribunale amministrativo giudica i ricorsi contro:
- a) Comuni, (..)
- <sup>3</sup> Sono considerate decisioni anche il diniego di giustizia e la ritardata giustizia, nonché atti materiali che attentano ai diritti e ai doveri di persone.

### Art. 50 LGA Legittimazione

- <sup>1</sup> È legittimato ad inoltrare ricorso chiunque sia interessato dalla decisione impugnata e abbia un interesse tutelabile all'abrogazione o alla modifica della decisione o chiunque vi sia autorizzato in base ad una prescrizione speciale.

### Art. 51 LGA Motivi di ricorso e petito

- <sup>1</sup> Possono essere fatti valere mediante ricorso:
- a) le violazioni di diritto, compreso l'uso eccessivo o l'abuso del potere discrezionale;
- b) l'accertamento inesatto o incompleto dei fatti giuridicamente rilevanti.
- <sup>2</sup> Le parti non possono estendere petiti presentati nella procedura dinanzi all'istanza precedente.
- <sup>3</sup> Sono ammesse nuove asserzioni di fatti e proposte di prova..

### Art. 52 LGA Termine

- <sup>1</sup> Il ricorso deve essere inoltrato per iscritto al Tribunale amministrativo entro 30 giorni dalla comunicazione della decisione impugnata.
- <sup>2</sup> Il termine per il ricorso di disposizioni determinanti il corso della procedura e misure provvisori è di dieci giorni.
- <sup>3</sup> Per i membri di un ente aventi diritto di voto, in caso di decisioni prese in assemblea quale giorno della presa di conoscenza fa stato il giorno della presa della decisione.

## Giurisdizione amministrativa riguardo a decisioni EFZ in particolare

### Art. 103 LPTC 2. Decisioni di autorità cantonali

- <sup>1</sup> Decisioni di autorità cantonali che si basano sulla presente legge o su atti normativi fondati su quest'ultima (..), sono soggette a ricorso presso il Tribunale amministrativo.
- <sup>2</sup> (..) decisioni EFZ possono essere impugnate anche da parte dei comuni.

## Coordinazione dei rimedi giuridici riguardo ad autorizzazioni supplementari

### Art. 100 LPTC Autorizzazioni supplementari

- <sup>1</sup> I periodi d'esposizione, d'opposizione e di ricorso stabiliti in questa legge e nella relativa ordinanza per piani di utilizzazione e progetti di costruzione valgono anche per domande per autorizzazioni supplementari che vanno esposte contemporaneamente.
- <sup>2</sup> Se autorizzazioni supplementari vengono rese pubbliche insieme a decisioni, decreti o risoluzioni che sono sottoposte a ricorso presso il Tribunale amministrativo, il rimedio legale del ricorso vale anche per un'eventuale impugnazione dell'autorizzazione supplementare.

## Diritto di ricorso delle organizzazioni ambientaliste

### Art. 104 LPTC Diritto di ricorso delle organizzazioni ambientaliste

- <sup>1</sup> Le organizzazioni ambientaliste aventi diritto di ricorso secondo il diritto federale partecipano a procedure per il rilascio della licenza edilizia per progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili, nonché per pianificazioni che non necessitano di un'approvazione cantonale, sollevando opposizione nel corso della procedura di esposizione.
- <sup>2</sup> Nelle procedure per il rilascio della licenza edilizia per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili, nonché per pianificazioni che necessitano di un'approvazione cantonale, le organizzazioni annunciano al Servizio la partecipazione alla procedura durante l'esposizione dell'opposizione o del ricorso, qualora abbiano diritto di inoltrare ricorso e ne vogliano far uso. Il Servizio assicura all'organizzazione la possibilità di prendere visione degli atti e le concede la possibilità di prendere posizione, entro un termine da esso stabilito, in merito al progetto di costruzione o alla pianificazione. Se viene inoltrata una presa di posizione, la decisione viene comunicata anche all'organizzazione partecipante alla procedura. Se nel corso della procedura d'esposizione non avviene alcun annuncio o se nella procedura seguente si rinuncia ad una presa di posizione, il diritto di ricorso viene considerato decaduto.

## Mediazione

### Art. 6 LPTC Mediazione

- <sup>1</sup> Le autorità di opposizione e di ricorso possono in ogni momento sospendere procedure pendenti a favore di una mediazione, se le parti lo richiedono. Il Governo disciplina i particolari in un'ordinanza.
- <sup>2</sup> Concessioni di una parte nell'ambito di una mediazione non possono essere presentate nel processo e non costituiscono una prova. Chi ha assunto la funzione di mediatore è escluso dal processo tra parti della mediazione quale rappresentante legale, testimone o persona di riferimento.

### Art. 2 OPTC Procedura

- <sup>1</sup> Qualora una procedura pendente venga sospesa a favore di una mediazione, l'autorità di opposizione o di ricorso comunica alle parti un termine entro il quale accordarsi su un mediatore. Se non riescono ad accordarsi, l'autorità indica alle parti una persona idonea.
- <sup>2</sup> Su richiesta del mediatore la procedura viene riavviata. Una parte può richiedere il riavvio soltanto dopo aver seriamente partecipato alla mediazione in almeno una seduta.

## 9. Controllo

### Art. 60 OPTC Controllo dell'esecuzione dei lavori, collaudo

- <sup>1</sup> L'autorità edilizia comunale esamina l'esecuzione dei progetti di costruzione circa la loro conformità con la licenza edilizia, il permesso EFZ ed eventuali autorizzazioni supplementari, nella misura in cui i controlli non spettino alle autorità competenti per l'autorizzazione supplementare. Essa controlla almeno la modinatura ed i punti fissi altimetrici. Allacciamenti ad impianti di approvvigionamento e di smaltimento pubblici vengono controllati prima della copertura.
- <sup>2</sup> Il committente notifica senza indugio l'ultimazione dei lavori all'autorità edilizia comunale, che provvede ad eseguire il collaudo. In caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili, l'autorità edilizia comunale comunica al Servizio se il progetto di costruzione eseguito corrisponde al permesso EFZ. In caso di divergenze, essa trasmette al Servizio i piani d'esecuzione.
- <sup>3</sup> L'autorità edilizia comunale può incaricare privati dei controlli dei lavori.
- <sup>4</sup> Qualora un progetto di costruzione venga iniziato senza licenza edilizia o la sua esecuzione diverga dai piani autorizzati o da condizioni elencate nella licenza edilizia, l'autorità edilizia comunale, in casi urgenti uno dei suoi membri, il capo dell'Ufficio tecnico o il segretario comunale, ordina la sospensione dei lavori di costruzione. L'autorità o l'ufficiale decidente sollecita al contempo il committente ad inoltrare una domanda di costruzione a posteriori.
- <sup>5</sup> Le decisioni di sospensione dei lavori di costruzione diventano immediatamente esecutive.

### Art. 61 OPTC Condizioni contrarie al diritto edilizio

- <sup>1</sup> Qualora vi siano segnali che indicano condizioni formalmente o materialmente contrarie al diritto edilizio, su preavviso viene effettuato un controllo successivo dei lavori.
- <sup>2</sup> Se dal controllo dei lavori risultano segnali di una violazione delle norme edilizie, l'autorità edilizia comunale sollecita gli interessati ad inoltrare una domanda di costruzione a posteriori.
- <sup>3</sup> Se l'autorità competente constata una violazione delle norme edilizie materiali nel corso dell'esame della domanda di costruzione inoltrata a posteriori, rispettivamente della domanda EFZ, essa dà l'avvio ad una procedura per il ripristino dello stato legale e ad una procedura di contravvenzione.

### Art. 91 LPTC Inizio dei lavori, estinzione della licenza edilizia, conclusione dei lavori

- <sup>3</sup> Se un progetto di costruzione non viene portato a compimento, gli elementi della costruzione che non sono stati completati vanno eliminati e va ripristinato lo stato originale.

## Art. 94 LPTC Ripristino dello stato di legalità

- <sup>1</sup> Stati materialmente illegali sono da eliminare su ordine dell'autorità competente, indipendentemente dal fatto che in seguito alla loro produzione sia stata eseguita una procedura di contravvenzione.
- <sup>2</sup> Il rilascio e l'attuazione di decisioni di ripristino competono all'autorità edilizia comunale. In caso di stati illegali al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ adotta le misure necessarie, qualora l'autorità edilizia comunale rimanga inattiva nonostante l'invito del Cantone. Le spese risultanti al Cantone vengono ascritte a carico del comune, nella misura in cui esse non possono venire addebitate alle persone responsabili o se sono irrecuperabili.
- <sup>3</sup> L'obbligo del ripristino dello stato legale tocca sia ai proprietari che alle persone che hanno provocato lo stato illegale. Se coloro che sono tenuti al ripristino in base ad una decisione di ripristino cresciuta in giudicato non assolvono agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità competente fa eseguire le necessarie misure da terzi a spese degli inadempienti.
- <sup>4</sup> Se l'autorità competente, per motivi di proporzionalità o di buona fede, deve parzialmente o totalmente prescindere dall'ordinare provvedimenti di ripristino, emana una decisione che tollera lo stato illegale (decisione di tolleranza).

## Art. 95 LPTC Multa

- <sup>1</sup> Chi viola la presente legge oppure decreti o decisioni del Cantone basati su di essa, viene punito con una multa da 200 a 40 000 franchi. Nei casi particolarmente gravi, in particolare se l'infrazione avviene a scopo di lucro, l'autorità competente non è vincolata ad attenersi a questo limite massimo. I guadagni illeciti vengono confiscati secondo le disposizioni del Codice penale svizzero.
- <sup>2</sup> È punibile l'infrazione intenzionale o dovuta a negligenza, commessa dalle persone competenti ai sensi dell'articolo 93. Al posto di una persona giuridica, di una società in nome collettivo o in accomandita, di una società unipersonale o di una comunità di persone senza personalità giuridica, sono punibili le persone fisiche che hanno agito o avrebbero dovuto agire al loro posto. La persona giuridica, la società o la comunità di persone rispondono per multe e spese secondo la responsabilità solidale.
- <sup>3</sup> La punizione compete all'autorità edilizia comunale. In casi in cui il ripristino dello stato legale viene ordinato dall'autorità EFZ, la punizione compete a quest'ultima.
- <sup>4</sup> La punibilità cade in prescrizione dopo cinque anni dalla conclusione dell'azione punibile. La prescrizione assoluta subentra.

# 11. Allegato - CIAE

## 3.1 Piano della facciata

Per piano della facciata si intende la superficie esterna verticale formata dalla linea verticale tra i punti più esterni del volume dell'edificio sopra il terreno determinante: non vengono considerate le parti di edificio sporgenti e le parti di edificio arretrate in misura trascurabile.

## 3.3 Base delle facciate proiettata

La base delle facciate proiettata è la proiezione della base delle facciate sul piano di misurazione ufficiale.

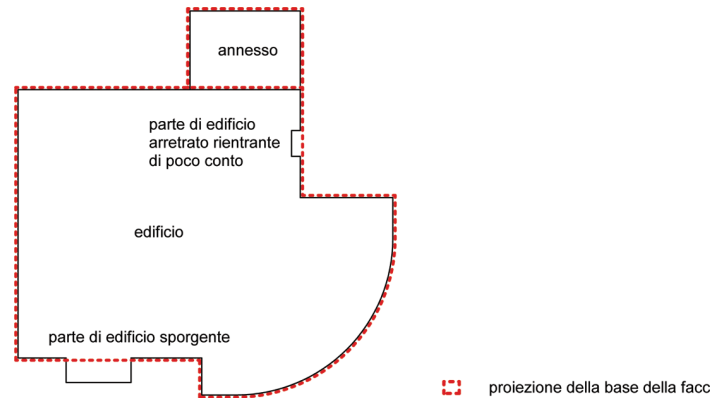
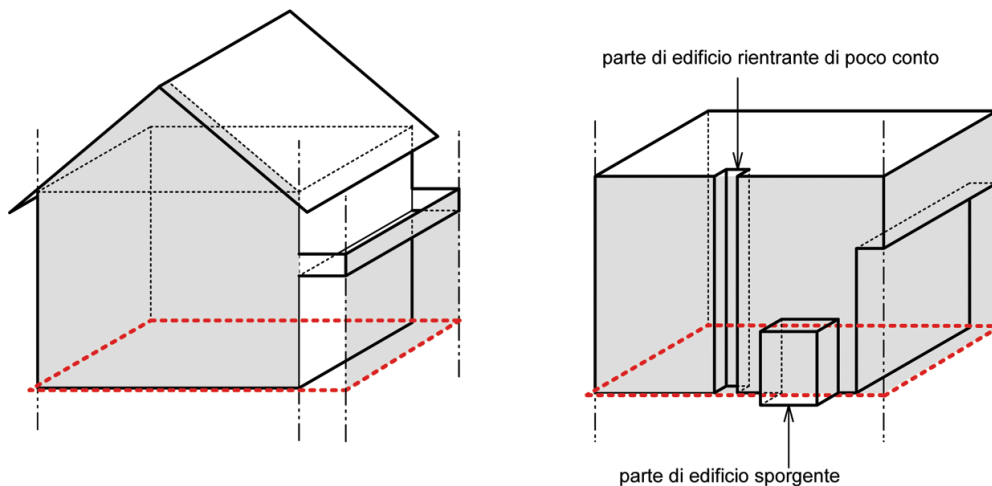


Figura 3.3 Base delle facciate proiettata

*terreno piano (base della facciata = proiezione della base della facciata)*



*terreno in pendenza (base della facciata ≠ proiezione della base della facciata)*

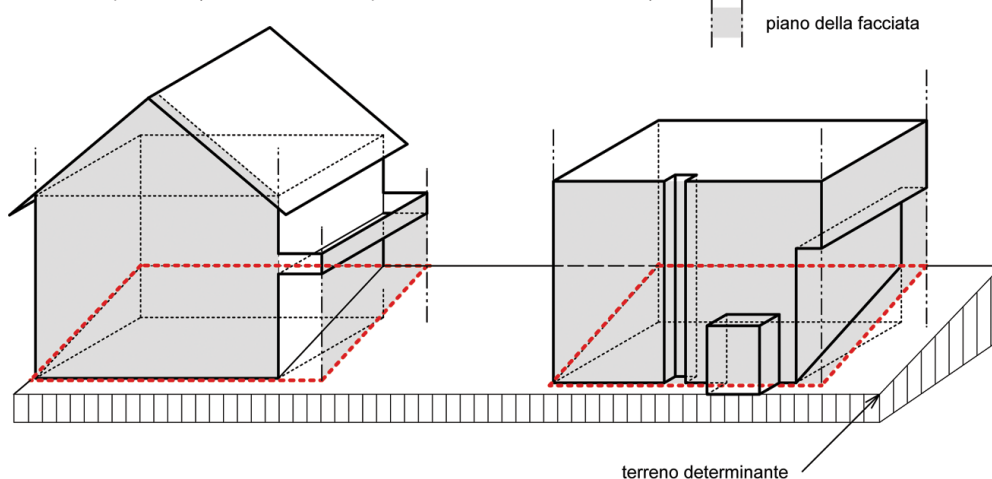


Figura 3.1 e 3.3 Piano della facciata e base delle facciate



### 6.1 Piani normali

Sono considerati piani normali tutti i piani degli edifici, eccetto i piani interrati, i piani mansardati e i piani attici. Per gli edifici contigui o per gli edifici a gradoni o con piani sfalsati costruiti in pendio o articolati sulla verticale, il numero di piani normali viene calcolato separatamente per ogni parte del singolo edificio o per ogni singolo edificio.

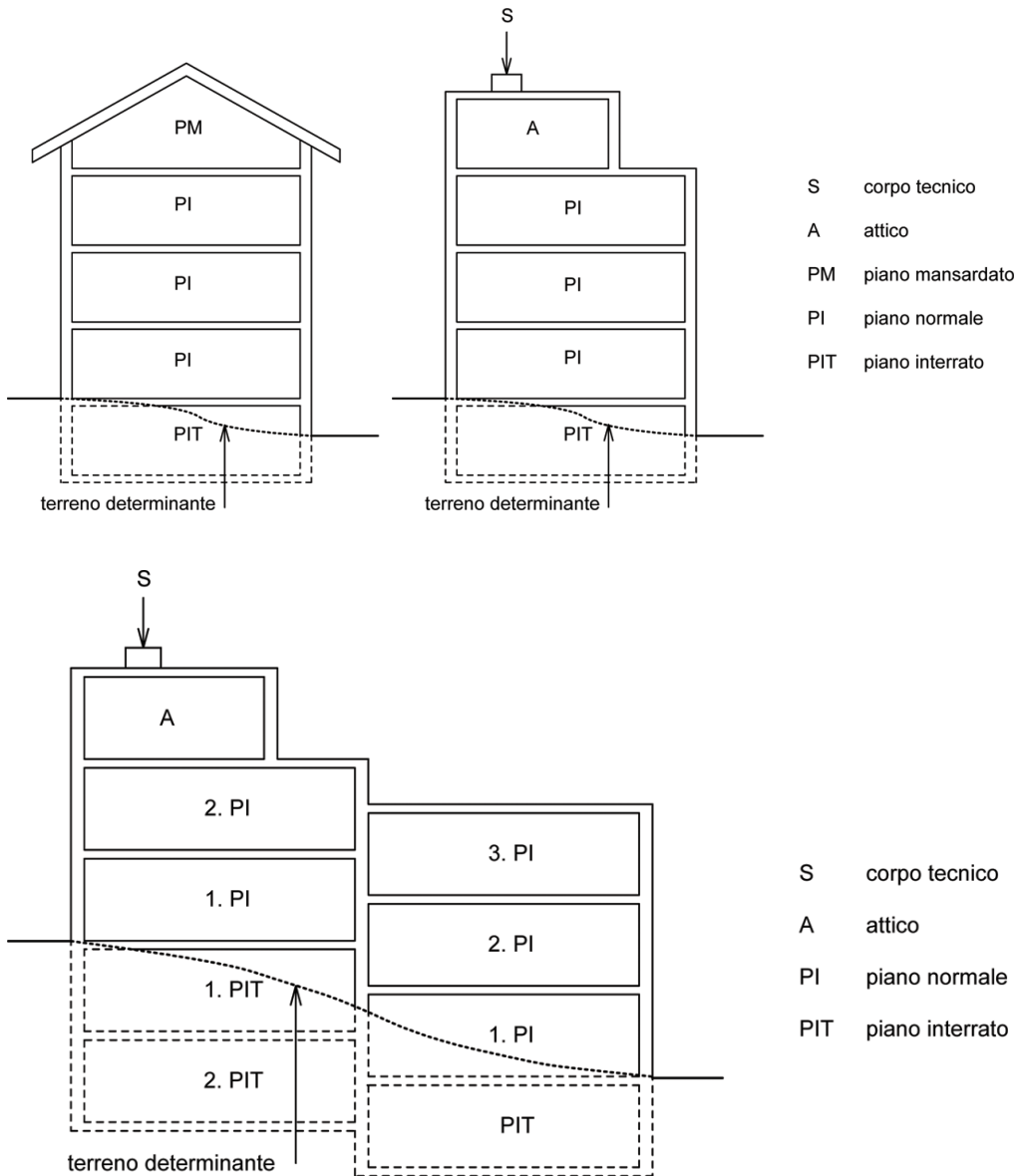


Figura 6.1 Piani e numero di piani

## 8.2 Indice delle superfici di piano

L'indice delle superfici di piano (ISP) è il rapporto tra la somma di tutte le superfici di piano (SP) e la superficie edificata netta.

La somma di tutte le superfici di piano SP è composta di:

- | superfici utili principali SUP
- | superfici utili secondarie SUS
- | superfici di circolazione SCIR
- | superfici di costruzione SC
- | superfici delle installazioni SI

**Non** sono computate le superfici la cui altezza in luce è inferiore alla misura minima prescritta dal legislatore.

Indice delle superfici di piano = somma di tutte le superfici di piano / superficie edificata netta

$$ISP = \Sigma SP / SEN$$

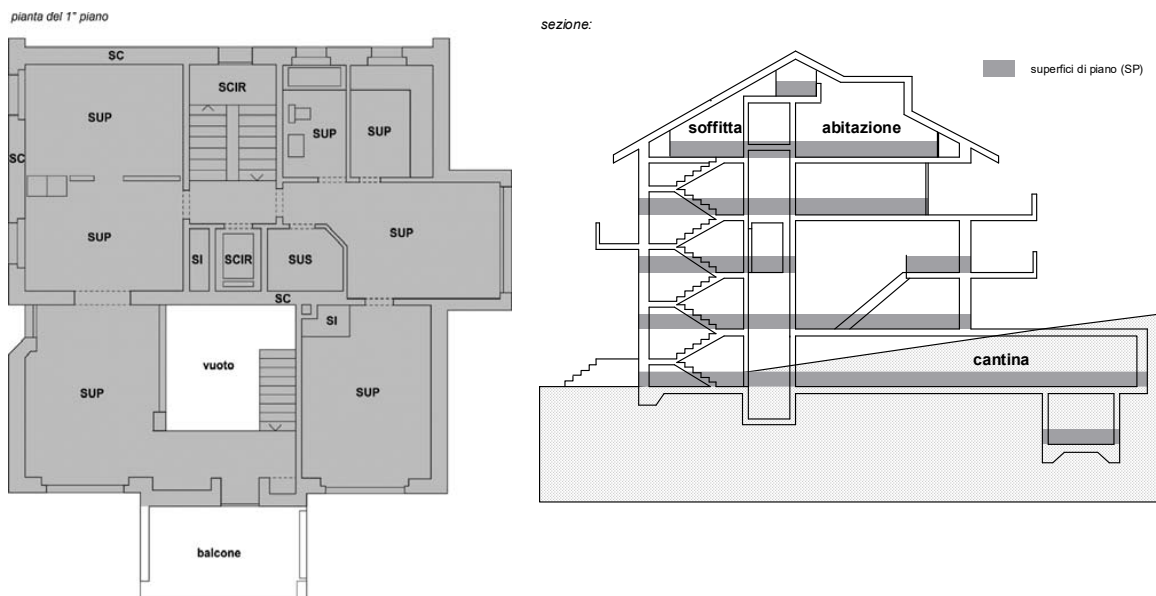


Figura 8.2 Indice delle superfici di piano

### 8.3 Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità (IE) è il rapporto tra il volume dell'edificio sul terreno determinante ( $V_{etd}$ ) e la superficie edificata netta. Per volume dell'edificio sul terreno determinante si intende il volume di un edificio nelle sue dimensioni esterne. I volumi di parti di edificio aperte che sono delimitati per meno della metà da chiusure (per esempio, pareti) sono computati con una quota determinata.

Indice di edificabilità = volume dell'edificio sul terreno determinante / superficie edificata netta

$$IE = V_{etd}/SEN$$

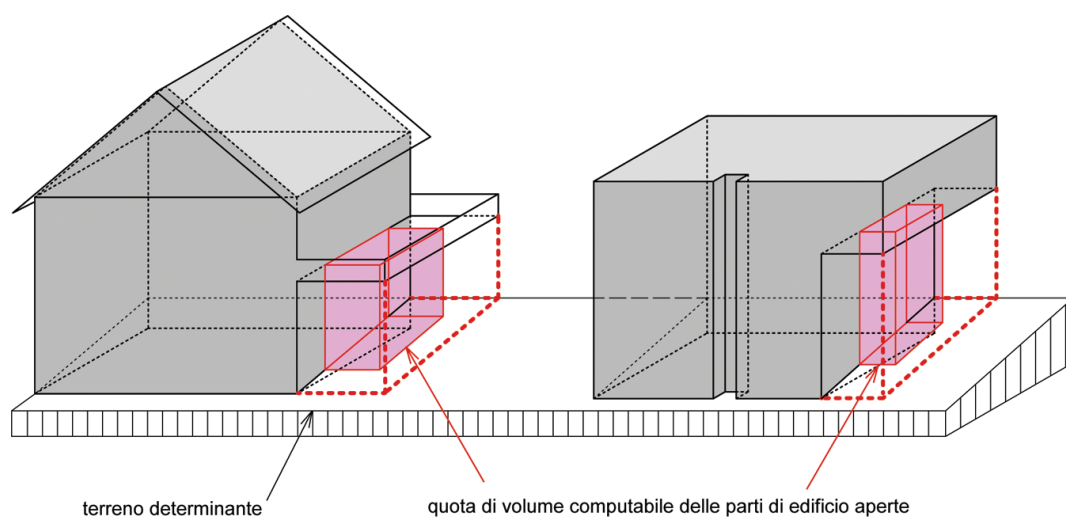


Figura 8.3 Indice di edificabilità

## 8.4 Indice di occupazione

L'indice di occupazione (IO) è il rapporto tra la superficie edificata del fondo e la superficie edificata netta.

$$\text{Indice di occupazione} = \frac{(\text{superficie edificata del fondo})}{(\text{superficie edificata netta})} \quad \text{IO} = \frac{\text{SeF}}{\text{SEN}}$$

Per superficie edificata del fondo si intende la superficie compresa all'interno delle basi delle facciate proiettate.

L'indice di occupazione IO è un indice riferito alla quota di superficie che descrive la parte di un fondo occupata da edifici.

La sua determinazione dipende anche da obiettivi visivi e quindi architettonici.

Tra la superficie edificata del fondo rientrano le superfici di edifici, piccole costruzioni, costruzioni annesse nonché le superfici di parti di costruzioni seminterrate che sporgono dal terreno determinante.

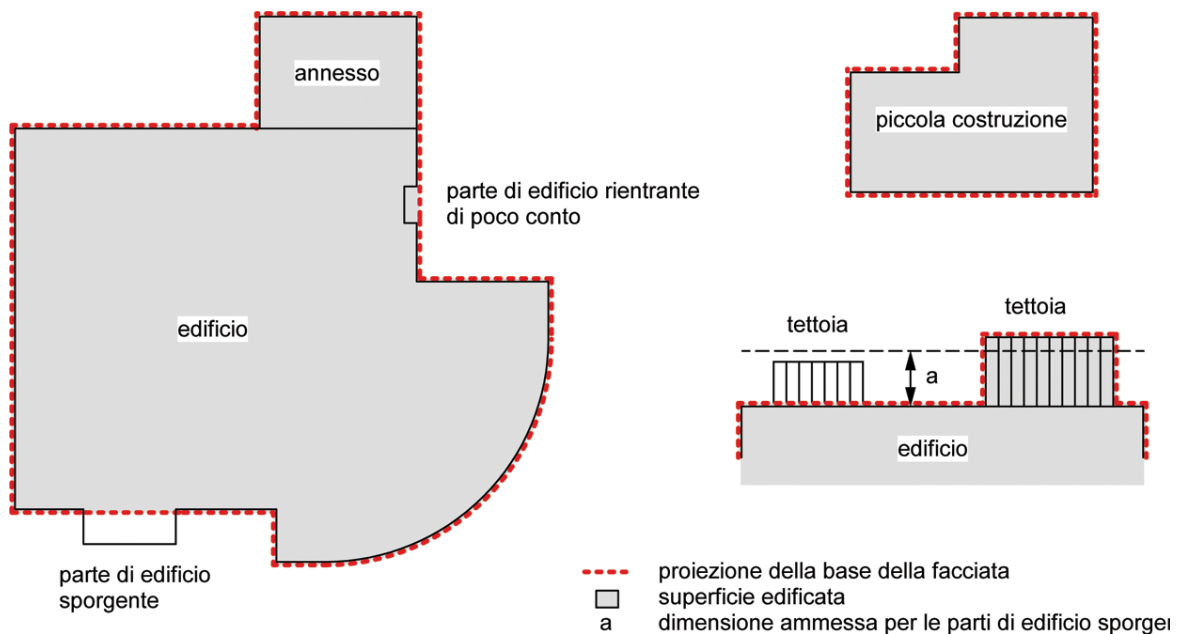


Figura 8.4 Superficie edificata del fondo

Se le tettoie sporgono oltre la misura ammessa, tutta la loro superficie viene considerata nella superficie edificata del fondo.

La superficie edificata del fondo non va confusa con la superficie edificata conformemente alla norma SIA 416, che rappresenta la superficie del fondo «occupata da edifici o da parti di essi». La definizione della superficie edificata si presta poco per le norme di diritto edilizio e pianificatorio; per tale ragione è necessario introdurre i concetti di superficie edificata del fondo, piano della facciata e base delle facciate proiettata.

