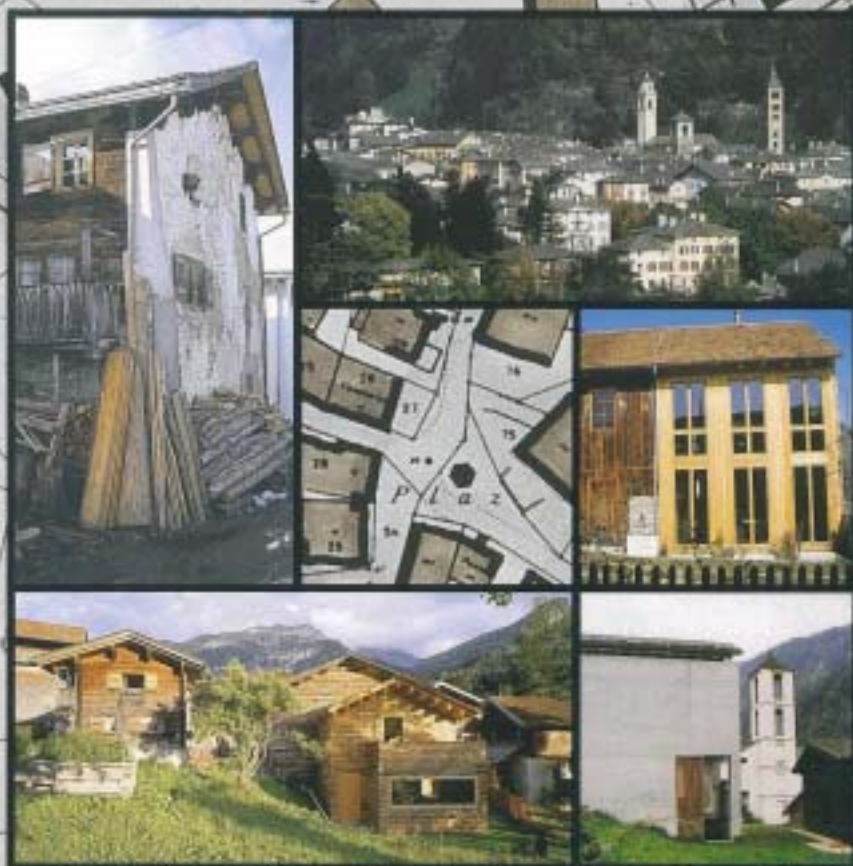




Consulenza in materia edilizia nei Grigioni



Documentazione per i corsi sull'applicazione pratica
della strutturazione edilizia per autorità, committenti,
progettisti e consulenti in materia edilizia

Associazione grigionese di pianificazione del territorio

Editrice:

Associazione grigionese di pianificazione del territorio AGPT
(Bündner Vereinigung für Raumplanung BVR, Sektion VLP)

Gruppo di progetto:

Associazione grigionese di pianificazione del territorio AGPT
Lega grigione per la salvaguardia del patrimonio nazionale
(Bündner Heimatschutz BHS)
Circolo dei pianificatori grigioni (Bündner Planerkreis BPK)
Schweizerischer Werkbund (SWB), Ortsgruppe Graubünden
Ufficio monumenti del Canton Grigioni (UMG)
Ufficio di pianificazione del Canton Grigioni (UPG)

Elaborazione materiale:

- Marcel Hofmann
- Pablo Horváth
- Peter Mattli
- Orlando Menghini
- Daniel Monsch
- Jürg Ragetti
- Alberto Ruggia
- Stefan Zürn

Redazione del testo:

Marco Badilatti

Disponibile presso:

Associazione grigionese di pianificazione del territorio AGPT,
Dorfhaus, 7076 Parpan, Tel. 081 252 92 88, Fax 081 382 23 38

Ringraziamenti:

Questa pubblicazione è stata generosamente sostenuta dal Dipartimento dell'interno e dell'economia pubblica dei Grigioni, dall'Associazione grigionese di pianificazione del territorio, dalla Lega grigione per la salvaguardia del patrimonio nazionale, dalla sezione grigione dello «Schweizerischer Werkbund», dal Circolo dei pianificatori grigioni e dalla Banca Cantonale Grigione.

Settembre 1999

Indice

Premessa	Pagina
Costruire in modo responsabile	5
1. Introduzione	6
1.1 Ne va della qualità dello spazio vitale	6
1.2 Salvaguardare i valori esistenti e crearne di nuovi	7
2. Fondamenti della consulenza in materia edilizia	9
2.1 L'essenziale	9
2.2 La base è data dal diritto federale e cantonale	9
2.3 Parte del processo di pianificazione e di costruzione	9
2.4 Come vincolare la consulenza in materia edilizia dal punto di vista legale	10
2.4.1 Un modello di legge edilizia di provata efficacia	10
2.4.2 Le commissioni – un'alternativa	10
2.4.3 Modelli problematici	11
2.5 Regolamento o capitolato degli oneri?	12
2.5.1 Il caso concreto determina il genere della consulenza	12
2.5.2 Una chiara ripartizione dei ruoli evita i conflitti	13
2.5.3 Il contenuto di una perizia	13
2.5.4 I costi sono a carico dei richiedenti e del Comune	14
2.6 A proposito di giurisprudenza	14
2.6.1 Dal divieto alla clausola di ordine generale	14
2.6.2 Un ampio spazio di manovra per i Comuni	14
2.6.3 Raramente bastano gli argomenti estetici	14
3. La consulenza in materia edilizia nell'ottica delle autorità	16
3.1 L'essenziale	16
3.2 Una buona struttura crea identità	16
3.3 Soppesare ed adeguare	16
3.4 Direttive pratiche	18
3.4.1 Provvedere ed incentivare tempestivamente	18
3.4.2 Ricorrere alla consulenza in materia edilizia ed accompagnarla	18
3.4.3 Consultare l'inventario degli insediamenti	18
3.4.4 Interpretare correttamente il piano delle strutture	18

3.5	Che cosa offre la consulenza in materia edilizia alle autorità?	19
3.5.1	Procedure semplificate	19
3.5.2	Domande di costruzione pronte per l'approvazione	20
3.5.3	Fondamenti adeguati per un rapida decisione	20
3.6	Quel che importa inoltre	21
3.6.1	Creare un clima di fiducia	21
3.6.2	Provvedere alla continuità	21
3.6.3	Sorvegliare il lavoro	21
4.	4. La consulenza in materia edilizia nell'ottica del committente e del progettista	22
4.1	L'essenziale	22
4.2	Fondatezza del progetto e qualità edilizia	22
4.3	Procedura accelerata per il rilascio della licenza edilizia	22
4.4	Minori costi per un maggior valore dell'edificio	23
5.	5. La consulenza in materia edilizia dal punto di vista del/della consulente in materia edilizia	25
5.1	L'essenziale	25
5.2	Di quali requisiti deve disporre il/la consulente in materia edilizia?	25
5.2.1	Padroneggiare il proprio campo professionale	26
5.2.2	Conoscere adeguatamente il Comune	26
5.2.3	Saper trattare, comunicare e convincere	26
5.3	Insegnamenti tratti dall'applicazione pratica della consulenza in materia edilizia	27
5.3.1	Ricorrere al/alla consulente in materia edilizia fin dal primo schizzo!	27
5.3.2	Consigliare, non progettare!	28
5.3.3	Evitare il peggio e migliorare i progetti!	28
5.3.4	Mirare ad un'armonica strutturazione locale!	28
5.3.5	Intervenire con circospezione sugli edifici storici!	28
5.3.6	Badare alla posizione delle nuove costruzioni!	29
6.	6. Appendice	31
6.1	Modello di legge edilizia per i Comuni del Canton Grigioni	31
6.2	Fonti relative alla giurisprudenza	32
6.3	Norme legali riguardanti la polizia stradale e la pubblicità stradale	32
6.4	Promemoria per l'allestimento di perizie	33
6.5	Modello di contratto dell'AGPT	34

Premessa

Costruire in modo responsabile

Negli ultimi quarant'anni si è costruito in Svizzera più di quanto non sia mai stato fatto nei periodi precedenti. Va tuttavia considerato discutibile il risultato conseguito per quanto riguarda la qualità architettonica e strutturale dal punto di vista degli insediamenti. Ciò è dovuto da un lato al fatto che da noi la professione dell'architetto non è riconosciuta, con la conseguenza che in via di massima ciascuno può svolgere una propria attività in questo campo. Va considerato inoltre che i progettisti e le progettiste si vedono spesso confrontati con degli incarichi da parte di committenti propensi a tener conto solo delle proprie esigenze e che trascurano quindi in gran parte la dimensione culturale e sociale dell'attività edilizia. Anche i rappresentanti delle autorità edilizie devono affrontare spesso dei compiti delicati al di là del rispettivo livello di preparazione, trovandosi nella situazione di dover decidere in virtù del loro ufficio; ciò comporta anche delle decisioni di vasta portata riguardanti complesse questioni di ordine strutturale-insediativo ed architettonico.

Non a caso l'art. 1 della legge edilizia della città di Basilea conteneva già nel 1890 la seguente norma: «Costruire è una questione di buona creanza». Se questa semplice direttiva venisse rispettata e si costruisse solo quanto corrisponde alla comune sensibilità riguardante l'ordine e l'estetica, il nostro spazio vitale si presenterebbe in modo migliore; poiché anche oggi come ieri costruire è questione di buona creanza nei confronti della società nel suo complesso.

Questa pubblicazione è concepita come documentazione destinata ai partecipanti dei corsi per consulenti in materia edilizia offerti dall'Associazione grigionese di pianificazione del territorio (AGTP). Strutturata piuttosto come documento di consultazione, anziché testo specialistico per professionisti, la pubblicazione vuole essere d'aiuto alle autorità edilizie, ai committenti, agli architetti ed ai consulenti nel momento in cui si trovano a dover affrontare con senso di responsabilità i propri compiti ed a dover risolvere conflitti in modo adeguato. Essa mira anche a creare una maggiore comprensione per i temi trattati, a focalizzare l'essenziale dei processi riguardanti l'edificazione ed infine a migliorare l'armonizzazione delle attività edili nel Cantone. Spetta agli aventi diritto di voto, alle autorità edilizie, ai committenti ed ai progettisti far uso della consulenza in materia edilizia. Questa pubblicazione vuol contribuire a facilitare il loro compito, affinché tale consulenza possa dare i frutti auspicati.

Costruire in modo responsabile significa fra altro tener conto del contesto. Come gli edifici circostanti, la scuola di St. Peter è una costruzione tipo «Strickbau» (travi sovrapposte incastrate agli angoli) e si adegua ai dintorni rivolgendo la direzione del tetto a valle.



1. Introduzione

1.1 Ne va della qualità dello spazio vitale

A chi viaggia nel nostro Cantone balzano immediatamente all'occhio le diversità fra quei Comuni in cui vien data importanza alla cura del quadro paesaggistico locale e quelli in cui gli insediamenti risultano determinati da regole carenti, incuria o dagli interessi particolari dei singoli. Ciò capita anche a chi non conosce le norme pianificatorie. Nel primo caso le località appaiono belle e vitali, per cui chi viaggia quasi è stimolato a rallentare la corsa; nel secondo caso invece la mancanza di qualità lo induce addirittura ad accelerarla.

La cura degli insediamenti è un compito che riguarda tutti gli aventi diritto di voto di un Comune. La consulenza in materia edilizia può servir loro quale strumento. Come tale essa ha un valore solo se vien usata da autorità edilizie che coscenziosamente si prendono cura del proprio insediamento e che si preoccupano di salvaguardare e sviluppare le qualità che lo caratterizzano. La qualità degli insediamenti trova origine nella sensibilità della popolazione a questo proposito, si sviluppa sulla base d'analisi delle strutture insediative e delle pianificazioni locali e finalmente si concretizza attraverso la formulazione e l'applicazione di norme e consulenze in materia edilizia. La volontà di configurare positivamente lo spazio vitale presuppone l'esistenza di sufficienti forze volte a strutturare positivamente gli insediamenti, poiché dal nulla non si ricava nulla. Al contrario: se le attività edilizie non vengono controllate e lasciate semplicemente in balia alla sorte, ne soffrirà progressivamente la qualità del patrimonio edilizio, fino alla sua estinzione in seguito alla mancanza assoluta di equilibrio d'insieme.

La consulenza in materia edilizia viene considerata da molti come un'interferenza nella libertà personale, per di più – si dice – un'attività complicata e costosa! Questa considerazione non può essere che parziale. Da un lato il committente – o potenziale tale – è l'attore centrale al quale si riferiscono sia le attività del ramo edilizio che le norme pianificatorie ed edilizie, ragione per cui egli – in qualità di acquirente o costruttore di un edificio – vorrebbe poter fruire di tutti i privilegi di cliente privilegiato, secondo il motto «chi paga comanda». D'altro canto lo stesso committente – in qualità d'abitante di un villaggio o di una città – diventa anche «vittima» delle attività edilizie altrui e, come cittadino, si ritiene autorizzato a lamentarsi se le cose prendono una direzione che non gli aggrada, se il luogo si degrada e diventa a vista d'occhio un insediamento privo di valore ed importanza.

Qualora rimanga inutilizzata, la consulenza in materia edilizia rappresenta indubbiamente un cattivo investimento. Importante non è il costo dello strumento stesso, ma piuttosto la domanda volta a sapere fino a quale momento ci si può permettere di non aver cura dei nostri insediamenti o in altre parole a non «provvedere alla manutenzione degli insediamenti». Una buona parte dei Comuni si limita, per quanto riguarda la sostanza edilizia, a garantire «la gestione corrente». Senza una «manutenzione regolare» e senza «interventi di riparazione» in caso di necessità, col tempo vanno persi valori non più recuperabili o si rendono necessarie misure molto incisive (si pensi alle aree dismesse o agli insediamenti compromessi). Quindi, anche se la consulenza in materia edilizia può essere vista come un «attrezzo» il cui uso incidere sui costi del singolo progetto di costruzione, il suo stesso

Qualora si intenda conservare e completare adeguatamente le strutture di un insediamento (nell'illustrazione Landarenca) formate da superfici edificate e da superfici libere, occorre in primo luogo analizzarle. Solo in tal modo possono essere evitate delle perdite di sostanza gravide di conseguenze.



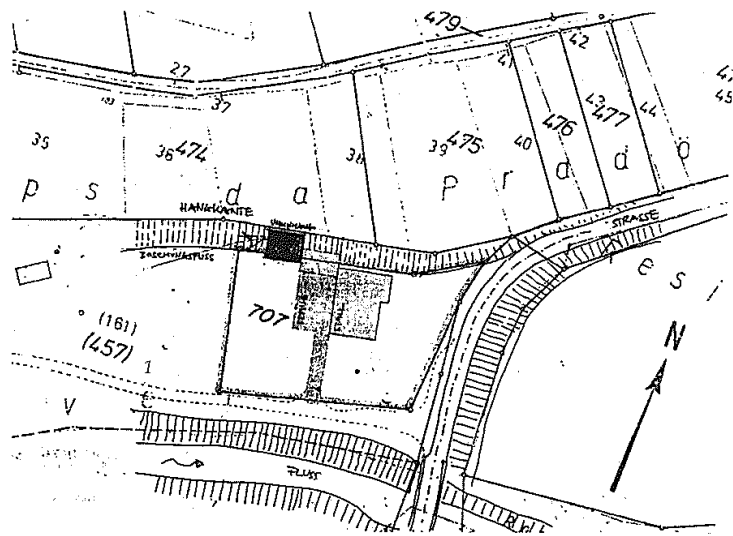


Sopra: I giardini in terreno aperto ed i giardini antistanti le case fanno parte del quadro paesag-gistico e influiscono sulla qualità di vita, così come le recinzioni, le pavimentazioni stradali, le piante ornamentali, le fontane, ecc. (nell'illustrazione lo «Stampgarten» a Coira)

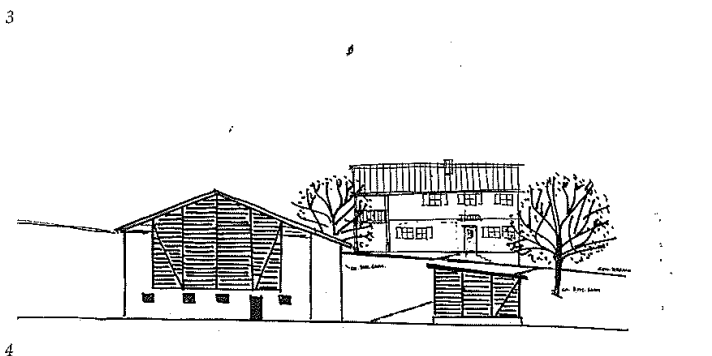
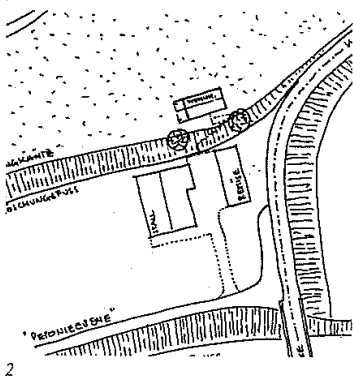
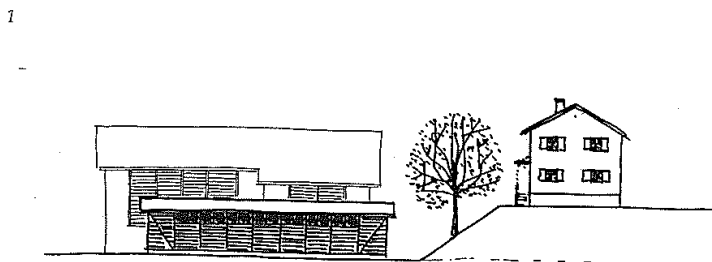
uso contribuisce in modo determinante a evitare o ridurre i «perdite di qualità e costi insediativi» futuri; anche in questo caso vale il motto «prevenire è meglio che curare».

1.2 Salvaguardare i valori esistenti e crearne di nuovi

La cura e la strutturazione degli insediamenti sono dei compiti di interesse pubblico. La consulenza in materia edilizia rappresenta uno dei mezzi per assolvere questi compiti. Essa mira ad informare ed assistere i committenti, i progettisti e le autorità edilizie per quanto riguarda strutturazione e configurazione dei progetti di costruzione. Assieme ad altri provvedimenti essa serve a realizzare, conservare e curare degli spazi vitali edificati secondo criteri qualitativi. In quest'ottica la consulenza in materia edilizia si occupa di



Nel progetto riprodotto qui accanto è stato completato un edificio rurale con una casa d'abitazione ed una rimessa. Diversamente da quanto previsto nel progetto originario (schizzo 1), che avrebbe avuto come conseguenza un intervento massiccio nella topografia ed uno scarso effetto d'insieme, la consulenza in materia edilizia (schizzi 2-4) propose di riunire gli edifici in modo da formare una masseria. A tale scopo la casa d'abitazione dovette essere spostata di 24 m; si poté così rinunciare ad una strada carrozzabile verso l'autorimessa della casa d'abitazione e risparmiare il bordo sensibile del pendio.



2

4

questioni particolari relative alla disposizione delle costruzioni ed all'estetica. Essa non si dedica alla ricerca di determinati oggetti sfarzosi, ma è orientata alla cura ed alla promozione della qualità degli insediamenti nel loro complesso; infatti la strutturazione confacente di edifici, di piazze e di strade per quanto riguarda la loro abitabilità risponde alla necessità funzionale ed emozionale dell'essere umano di trovarsi di fronte a fenomeni situativi familiari ed abituali. Solo le impressioni positive realizzate mediante buone strutture permettono al singolo di identificarsi con il quadro locale e paesaggistico. Nella misura in cui tale quadro è fonte di soddisfazione, esso costituisce per così dire un «marchio di qualità» anche per l'ospite e pertanto un capitale per il turismo di domani.

2. Fondamenti della consulenza in materia edilizia

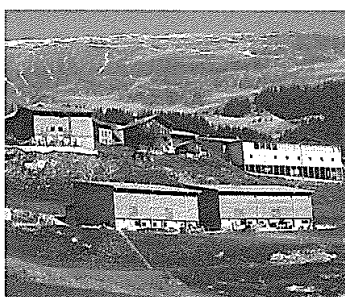
2.1 L'essenziale

Fondata sul diritto pianificatorio superiore della Confederazione e del Cantone, la consulenza in materia edilizia costituisce, nel quadro della pianificazione locale, una parte del processo di progettazione e di concessione del permesso di costruzione. Tale processo comprende, accanto alla consulenza in materia edilizia vera e propria, l'allestimento dei fondamenti e degli inventari, nonché la pianificazione delle strutture. Quale consulente in materia edilizia, essa collabora con l'Autorità edilizia, fornendole dei pareri per quanto riguarda le domande di costruzione e procura al/alla committente ed al/alla progettista le informazioni in merito alle norme vigenti in materia edilizia e di strutturazione dell'insediamento. Dal punto di vista legale la consulenza in materia edilizia deve essere contemplata nella legge edilizia comunale – preferibilmente secondo quanto proposto dal modello di legge edilizia per i Comuni del Canton Grigioni o mediante l'impiego di una commissione d'esperti. È raccomandabile l'emanazione di un regolamento adeguato alla forma di consulenza da adottare di volta in volta; in tale regolamento sono da fissare chiaramente i compiti e le competenze del/della consulente in materia edilizia e della Commissione edilizia quali organi consultivi dell'Autorità edilizia. Svolgendo la loro attività, gli incaricati della consulenza in materia edilizia devono tener conto della giurisprudenza, che in materia edilizia concede ai Comuni un ampio spazio e solo raramente riconosce l'aspetto estetico quale unico elemento rilevante. I costi della consulenza in materia edilizia, costituiti dalle spese per i colloqui, le trattative, l'elaborazione di pareri e di schizzi, vanno di regola a carico del/della committente; essi dovrebbero tuttavia essere parzialmente sopportati anche dai Comuni, considerato il loro interesse alla realizzazione di soluzioni adeguate dal punto di vista strutturale.

2.2 La base è data dal diritto federale e cantonale

Gli artt. 1 e 3 della legge federale sulla pianificazione del territorio costituiscono, per quanto riguarda il diritto superiore in materia di strutturazione degli insediamenti, i fondamenti della consulenza in materia edilizia. In questi articoli sono fissati fra altro gli obiettivi ed i principi sugli insediamenti e sulla cura e la protezione del paesaggio. Sul piano comunale, nell'ambito della pianificazione delle utilizzazioni (pianificazione locale), essi si concretizzano in vari strumenti e svariate norme di strutturazione/architettoniche, tali quelle proposte per esempio nel Modello di Legge Edilizia per i Comuni del Canton Grigioni MLE.

Il quadro locale esterno costituisce la cucitura fra l'insediamento ed il paesaggio aperto. Per esempio a Vrin le nuove stalle definiscono il bordo dell'insediamento.



2.3 Parte del processo di pianificazione e di costruzione

Gli strumenti che servono alla cura dello spazio edificato sono:

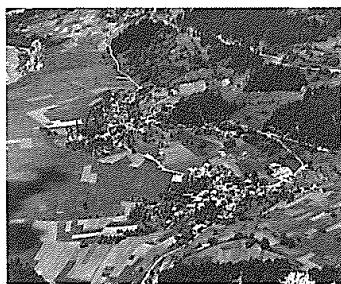
- **I fondamenti e gli inventari:** Essi rilevano e valutano la sostanza edilizia esistente e gli spazi esterni in rapporto alla loro importanza dal punto di vista territoriale, dell'insediamento e dell'architettura (inventari dei paesaggi

e degli insediamenti). Ne fanno parte anche i concetti di strutturazione futura elaborati mediante concorsi e studi.

- **La pianificazione della strutturazione insediativa:** Essa comprende dei provvedimenti vincolanti in via generale, ordina la strutturazione e regola la conservazione di edifici o di gruppi di edifici, come pure degli insediamenti e del paesaggio (piano generale delle strutture, piano delle strutture di quartiere). Si tratta tuttavia solo di ordinamenti edilizi generici e spesso d'obiettivi astratti, che praticamente vanno interpretati, precisati ed attuati caso per caso.

- **La consulenza in materia edilizia:** È suo compito garantire nel migliore dei modi la realizzazione dei fondamenti e degli strumenti concernenti la strutturazione nell'ambito dell'elaborazione dei progetti edilizi e della loro valutazione da parte delle autorità (procedura per il rilascio del permesso di costruzione). Vista dal punto di vista formale, la consulenza in materia edilizia serve alle autorità quale base di decisione. Essa stimola inoltre a tener conto delle strutture edilizie esistenti ed a migliorarle; infatti le raccomandazioni della consulenza in materia edilizia possono anche essere assunte nelle decisioni e diventano in tal modo vincolanti anche dal punto di vista legale.

In alto: I bordi dell'insediamento chiaramente definiti determinano a Tersnaus l'immagine del villaggio. Al centro: Il villaggio di Sagogn è costituito da due nuclei distinti; la separazione spaziale originaria è andata distrutta in seguito alle nuove costruzioni. In basso: A Lumbrain il bordo superiore dell'insediamento è determinato da stalle.



2.4 Come vincolare la consulenza in materia edilizia dal punto di vista legale

Il/la consulente in materia edilizia è una persona esperta del ramo, che fornisce la propria consulenza alle autorità edilizie, ai/alle committenti ed ai/alle progettisti/e. Il fondamento giuridico della consulenza in materia edilizia va creato nella legge edilizia comunale (LECo). Ciò può essere realizzato in vari modi, come lo dimostrano gli esempi che seguono.

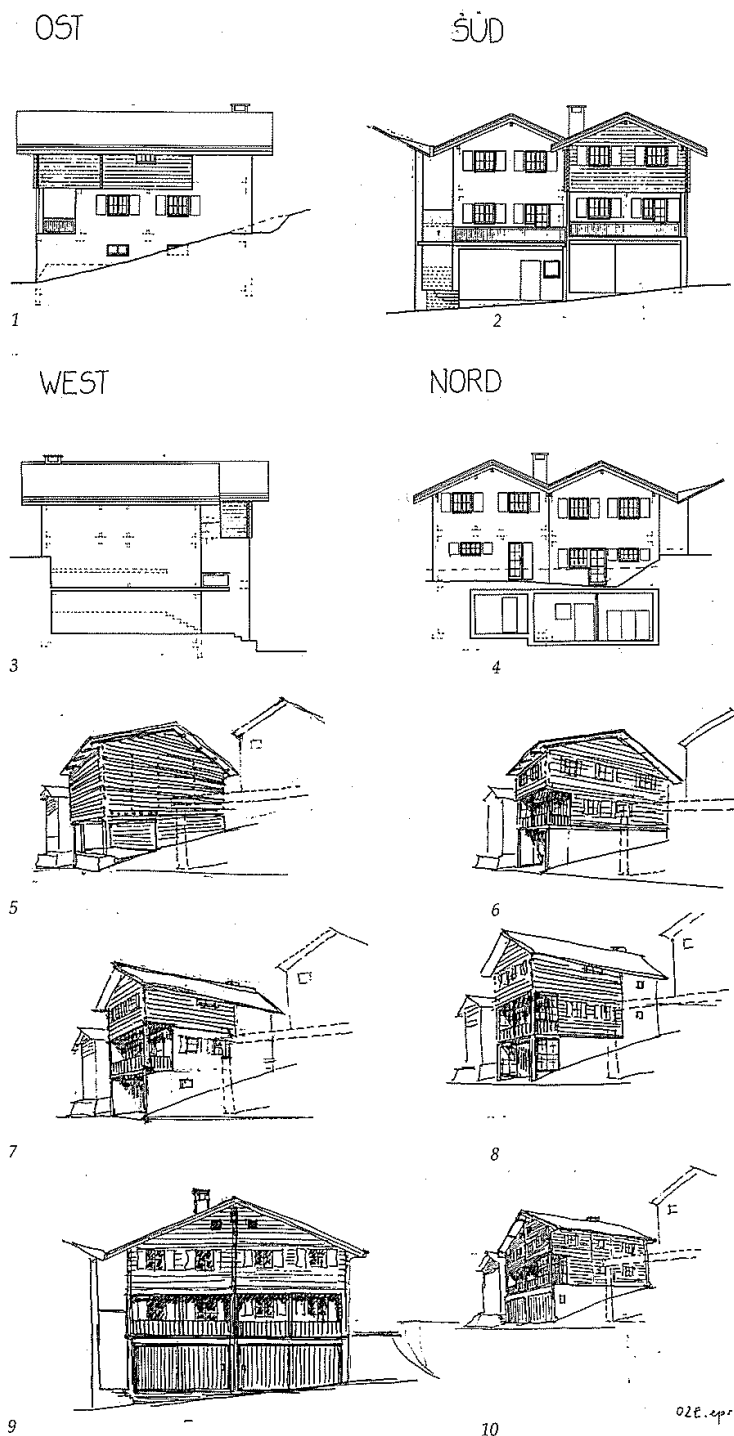
2.4.1 Un modello di legge edilizia di provata efficacia

Il modello di legge edilizia per i Comuni del Canton Grigioni, pubblicato dall'Associazione grigionese di pianificazione del territorio (MLE dell'AGPT), ha dato buona prova grazie alla sua flessibilità. Le norme stabilite sulla sua falsariga permettono alle autorità edilizie di far capo ad un consulente esperto in materia; per quanto riguarda determinate zone, particolari o singoli oggetti, la consulenza in materia edilizia può anche essere dichiarata obbligatoria (vedi appendice).

2.4.2 Le commissioni – un'alternativa

Alcuni Comuni fanno capo ad altre forme tradizionali di consulenza, basata su fondamenti giuridici diversi. Eccone alcuni esempi:

- **La Commissione edilizia ampliata** della città di Coira opera in ambito settoriale ed esamina in collaborazione con l'Ufficio cantonale dei monumenti e con due membri del legislativo le domande di costruzione riguardanti la parte storica della città (legge sull'edificazione nella parte storica della città del 7 ottobre 1962). Ricordiamo anche la **Commissione di periti** del Comune di St. Moritz; essa esamina le domande di costruzione riguardanti le aree entro il perimetro fissato dall'ordinanza del 26 settembre 1954 riguardante il piano comunale delle zone per la protezione delle rive (Verordnung zum Uferschutz-Zonenplan der Gemeinde) ed è composta di tre membri, ossia di un rappresentante del Comune politico, di un rappresentante del Comune patriziale e di un rappresentante delle istituzioni per la protezione del paesaggio.



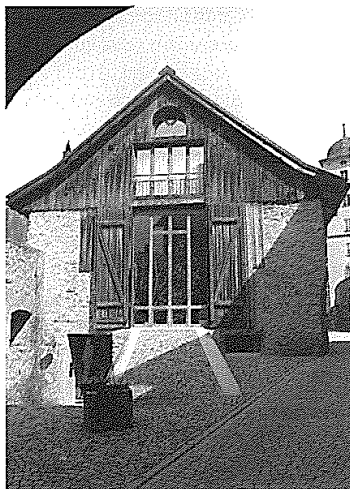
Sostituzione di un edificio rurale con degli edifici a schiera: il progetto originale (illustrazioni 1-4) prevedeva una casa doppia con la falda del tetto rivolta a valle, muro tagliafuoco e cornicione di gronda in comune, nonché due edifici distinti in costruzione massiccia e parti di costruzione mista a maglia. Tenendo conto della situazione locale, la consulenza in materia edilizia propose invece di invertire la direzione del colmo e di usare nei piani superiori dei due edifici la costruzione a maglia (illustrazioni 5/6). Quale alternativa venne proposta anche la costruzione semplificata di un edificio doppio con colmo del tetto in comune rivolto a valle e balcone su tutta la lunghezza (illustrazioni 7-10).

- In taluni Comuni spetta alla Commissione edilizia assumere i compiti relativi alla consulenza in materia edilizia; essa può tuttavia far capo per problemi particolari a consulenti esterni o a perizie elaborate da persone competenti in materia; ciò è il caso p. es. a Davos. Altri Comuni dispongono all'interno del proprio ufficio tecnico di una persona competente in materia. In Comuni di media e piccola estensione la consulenza esercitata direttamente dalle persone che fanno parte dell'Autorità edilizia può costituire un problema, poiché la composizione dell'autorità stessa è soggetta a frequenti cambiamenti e di regola non è in grado di offrire delle soluzioni di continuità.

- Altre forme di consulenza in materia edilizia fanno capo alla legislazione sulla protezione della natura e del paesaggio, rispettivamente alla Commissione federale ed alla Commissione cantonale per la protezione della natura e del paesaggio, come pure all'Ufficio cantonale dei monumenti. Queste forme di consulenza mirano in particolare alla protezione dei monumenti.

2.4.3 Modelli problematici

Altri modelli più restrittivi non risultano facilmente applicabili e necessitano di una base legale specifica. La città di Salisburgo disponeva una volta di un tale modello: per l'area storica della città essa ricorreva ad una commissione neutrale di esperti, cui era delegata la facoltà di decidere inappellabilmente. L'esperienza insegna tuttavia che le imposizioni «dall'alto» per quanto riguarda l'architettura creano delle difficoltà. Migliori risultati si ottengono adottando una forma di collaborazione fra le persone e gli enti interessati alla cura della strutturazione degli insediamenti. Può essere presa in considerazione anche l'ipotesi di delegare nelle commissioni edilizie il/la consulente in materia edilizia con voto deliberativo. È sconsigliabile per contro l'adozione



Due tipi di ristrutturazione: Mentre la stalla ristrutturata come casa d'abitazione a Ilanz (illustrazione in alto) appare come soluzione adeguata, nell'esempio di ristrutturazione riprodotto in basso le strutture originarie sono in gran parte scomparse o si avvertono appena quale rimasuglio nostalgico.

di modelli di consulenza meno incisivi di quelli proposti dal modello di legge edilizia (MLE). Ciò equivarrebbe in pratica alla rinuncia ad assumere la responsabilità per quanto riguarda la strutturazione degli insediamenti e degraderebbe la consulenza in materia edilizia ad un ruolo improponibile.

2.5 Regolamento o capitolato degli oneri?

Nel modello di legge edilizia non è descritta ulteriormente la prassi da seguire nella fase di consulenza in materia edilizia ed in quella per il rilascio della licenza, né tantomeno il ruolo del/della consulente in materia edilizia. Ciò può essere l'origine di determinate incertezze, che possono però essere evitate mediante l'adozione di un regolamento o di un capitolato degli oneri. I due strumenti divergono fra di loro solo per quanto riguarda l'aspetto giuridico. Il regolamento costituisce una normativa di diritto pubblico, poiché di solito gli aventi diritto di voto delegano la competenza del suo rilascio agli organi esecutivi sulla base di un articolo della legge edilizia. Per contro il capitolato degli oneri è parte integrante di un contratto fra il/la committente ed il/la consulente in materia edilizia.

2.5.1 Il caso concreto determina il genere della consulenza

La consulenza in materia edilizia deve adeguarsi alla situazione oggettiva, al momento della realizzazione del progetto, alla necessità, all'ubicazione ed alle norme pianificatorie. In primo luogo occorre distinguere fra le seguenti forme di consulenza in materia edilizia:

- **Consulenza in materia edilizia secondo le prescrizioni della legge edilizia:** L'ordinamento di base, ossia la LECO o il piano generale delle strutture (art. 8 MLE), determina la fascia di validità della consulenza in materia edilizia. Per progetti edilizi nell'area di conservazione l'art. 93 MLE prevede che essi «devono essere notificati all'Autorità edilizia prima della loro elaborazione, nonché valutati e seguiti dalla consulenza edilizia.» (vedi appendice).
- **Consulenza facoltativa in materia edilizia:** Per determinati oggetti al di fuori dell'ambito di validità della consulenza obbligatoria in materia edilizia, l'Autorità edilizia o il committente, risp. l'architetto possono richiedere una perizia secondo quanto previsto nell'art. 8 della legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio, cioè una consulenza facoltativa.
- **In casi di natura particolare** l'Autorità edilizia ha la competenza di ordinare la collaborazione da parte di periti nella progettazione dell'oggetto o nella ristrutturazione dello stesso. L'art. 22 cpv. 2 MLE recita testualmente: «I progetti di costruzione che non rispondono alle esigenze di una buona strutturazione, specialmente in merito alle proporzioni dell'edificio, alla struttura delle facciate, alla configurazione del tetto o alla combinazione dei colori, devono essere rielaborati con l'aiuto della consulenza in materia edilizia.»

Occorre poi distinguere fra consulenza puntuale e consulenza accompagnatoria in materia edilizia:

- **Consulenza puntuale in materia edilizia:** In questo caso il/la consulente in materia edilizia informa il/la committente ed il suo architetto prima dell'inizio della progettazione sugli strumenti vincolanti dal punto di vista legale e sulla procedura vigente nel Comune per il rilascio della licenza edilizia. Nel caso in cui sia già disponibile un progetto elaborato, la consulenza in materia edilizia serve all'Autorità edilizia per valutare la conformità del

progetto per quanto riguarda la sua strutturazione e per motivare eventuali vincoli; essa serve inoltre per giustificare un'eventuale richiesta di rielaborazione in caso di carenze strutturali o, al limite, per giustificare il rigetto del progetto. Il/la consulente in materia edilizia può essere inoltre d'aiuto per l'Autorità edilizia nell'elaborazione dei piani direttori, dei piani di utilizzazione, dei piani d'esposizione di progetti di rilevante importanza; al/alla consulente in materia edilizia si può ricorrere inoltre per l'allestimento di pareri fondati o di prese di posizione.

- **Consulenza accompagnatoria in materia edilizia:** Sulla base di progetti preliminari o di varianti il/la consulente in materia edilizia, in collaborazione con il/la committente, l'architetto ed i rappresentanti del Comune, elabora passo per passo il progetto che meglio si adegua alle esigenze locali. Tale modo di procedere richiede molto lavoro e ben si adatta per l'accompagnamento di progetti complessi, come per esempio l'elaborazione di piani di quartiere o di grandi progetti di costruzione, in casi particolarmente sensibili (p.es. oggetti protetti) e per l'accompagnamento di progettisti meno qualificati.

2.5.2 Una chiara ripartizione dei ruoli evita i conflitti

Il/la consulente in materia edilizia e la Commissione edilizia (confr. art. 6 MLE) sono organi consultivi dell'Autorità edilizia. La soluzione migliore può essere ottenuta mediante una stretta collaborazione ed una chiara ripartizione delle competenze. Per evitare il pericolo di conflitti potenziali fra l'autorità edilizia da una parte ed il/la consulente in materia edilizia dall'altra, può essere anche prevista ed ordinata una procedura di epurazione (p.es. consultazione degli interessati, trattative di conciliazione, decisioni da parte dell'autorità edilizia nel caso in cui non sia possibile raggiungere un accordo in tempo utile). Il rapporto di impiego fra il Comune quale mandante ed il/la consulente in materia edilizia quale mandatario/a va regolato mediante contratto. Nell'annesso si trova un modello di contratto allestito dall'AGPT.

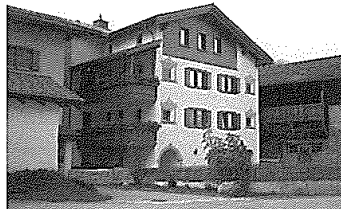
2.5.3 Il contenuto di una perizia

Le consulenze si svolgono di regola in forma orale. Qualora sia necessaria una perizia, essa va allestita secondo le regole e le consuetudini professionali; essa deve considerare gli elementi pianificatori dati inclusi i relativi principi pianificatori ed urbanistici e deve comprendere i seguenti capitoli:

- Motivo della perizia
- Basi conoscitive
- Situazione iniziale
- Progetto
- Valutazione
- Proposta

È opportuno registrare i risultati intermedi della consulenza accompagnatoria in materia edilizia sotto forma di promemoria.

Molte leggi edilizie comunali permettono la demolizione ed il rifacimento degli edifici qualificati di «degni di conservazione» nel piano generale delle strutture, se la nuova costruzione riprende la forma ed il carattere del vecchio edificio. – In tali casi l'esperienza insegna tuttavia che le nuove costruzioni spesso non sono altro che una «caricatura» di quelle originali e quasi mai sono in grado di sostituirne adeguatamente il carattere.



2.5.4 I costi della consulenza in materia edilizia sono a carico dei richiedenti e del Comune

I costi della consulenza in materia edilizia vanno di regola a carico dei richiedenti (art. 147 MLE). Essendo tali costi anche di interesse pubblico, essi possono essere ripartiti fra il Comune ed i richiedenti. Il/la consulente in materia edilizia mette in conto i costi al Comune, il quale li fattura come tassa separata nella decisione (licenza edilizia). Le tariffe vanno fissate nel contratto con il/la consulente in materia edilizia.

2.6 A proposito di giurisprudenza

2.6.1 Dal divieto alla clausola di ordine generale

In relazione alla configurazione strutturale ed architettonica la giurisprudenza distingue tre gradi di rigore per quanto riguarda le norme di natura estetica. Essi vanno dalla clausola negativa del divieto di deturpamento, risp. dal divieto di arrecare pregiudizio fino alla clausola positiva di ordine generale. Tenendo conto del principio della legalità vigente nel diritto amministrativo, i gradi di rigore sono da determinare in un atto legale formale (legge edilizia comunale). A seconda della formulazione adottata nelle rispettive norme legali, al/alla committente può essere imposto l'obbligo generico di inserimento¹ (vedi appendice 6.2) degli edifici o di parti di essi nell'ambiente circostante; in via eventuale può essere richiesto anche un inserimento qualificato² o addirittura imposto quale norma di diritto positivo³ l'adattamento all'esistente modo tradizionale di costruire. Il rigore delle norme vigenti⁴ (di regola) su tutto il territorio comunale aumenta nell'ordine menzionato⁵.

2.6.2 Un ampio spazio di manovra per i Comuni

Secondo costante giurisprudenza in campo amministrativo, l'interpretazione delle norme estetiche definite dal Comune contiene già per sua natura (norma legale generica) un considerevole spazio di valutazione e di apprezzamento discrezionale. Nella giurisprudenza si adotta regolarmente la prassi secondo cui non può essere compito delle istanze giudiziarie a livello cantonale anteporre in questioni estetiche la propria percezione a quella del Comune, che dispone di migliori cognizioni locali in materia. Il tribunale a livello cantonale interviene pertanto e cassa una decisione comunale in materia edilizia solo se il Comune ha superato lo spazio discrezionale concesso in forza del grado di rigore stabilito nella legge edilizia o se esso ne ha abusato.⁶

2.6.3 Raramente bastano gli argomenti estetici

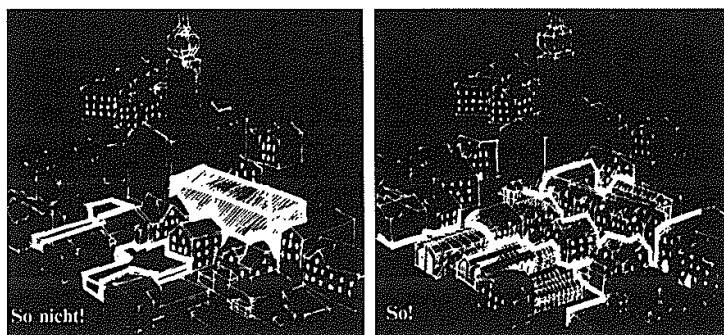
Nella giurisprudenza cantonale recente si riscontrano solo poche decisioni pubblicate per quanto concerne l'estetica della costruzione. Il Tribunale amministrativo ha quivi stabilito fra altro che, dal punto di vista estetico, non fa stato il gusto dell'autorità edilizia, ma piuttosto quanto risponde a criteri architettonici oggettivamente validi e riconosciuti in via generale⁷.

L'ambito di applicazione delle norme estetiche si limita in questo caso a quanto attiene alla pianificazione locale; gli aspetti funzionali e quelli relativi all'utilizzazione (p.es. il desiderio di separare anche otticamente gli edifici

privati da quelli pubblici) necessitano di un'ulteriore normativa speciale ancorata nella legge edilizia.⁸ Ricadono pertanto nell'ambito di applicazione di una norma solo le parti stabili di un edificio, quindi non degli oggetti mobili e modificabili nello spazio in ogni tempo che si trovano nelle immediate vicinanze (nel caso concreto sassi colorati).⁹

Il Tribunale ha protetto il rifiuto di una licenza edilizia (fondato sull'argomento di una volumetria eccessiva) rimandando alla norma estetica comunale; ciò nonostante il fatto che il progetto di costruzione corrispondesse alle prescrizioni valide per la rispettiva zona in riguardo alla lunghezza, alla larghezza ed all'altezza.¹⁰ Esso ha riconosciuto solo come parzialmente giustificabile con motivi estetici un divieto generale per antenne¹¹ o un divieto generale per insegne pubblicitarie appartenente a terzi¹², che possono essere adottati solo per la protezione di quadri locali o paesaggistici importanti. Tuttavia anche altri motivi (p.es. la sicurezza del traffico¹³) possono essere invocati per giustificare un divieto.

Il/la consulente in materia edilizia può far valere il proprio punto di vista in particolare nelle questioni che riguardano l'ubicazione, la posizione, la situazione e l'inserimento di un edificio nell'insediamento esistente. La vecchia e la nuova situazione nella strada principale di Domat/Ems si distinguono grazie all'intervento della consulenza in materia edilizia in special modo per quanto riguarda le proporzioni e la conformità alla scala dei corpi in rapporto alla struttura dell'insediamento.



3. La consulenza in materia edilizia dal punto di vista delle autorità

3.1 L'essenziale

La conservazione e la cura di edifici ed insediamenti pregiati è importante – anche dal punto di vista economico – affinché gli abitanti possano identificarsi con il loro luogo di residenza e gli ospiti con la località in cui trascorrono le loro vacanze. Numerose norme della Confederazione, del Cantone e dei Comuni tengono conto di questa esigenza, devono tuttavia essere fatte rispettare da parte delle autorità edilizie comunali. Queste ultime si trovano spesso in grave difficoltà al momento di ponderare gli interessi pubblici con quelli privati e trovare una soluzione anche oggettivamente equa e confacente. Il/la consulente in materia edilizia nella sua funzione di «difensore di una buona configurazione» può essere loro di aiuto. Ciò premette che l'autorità edilizia sia pronta ad assumersi la propria responsabilità per quanto riguarda la pianificazione locale, a far capo a questo scopo a persone esperte in materia ed a tener conto dell'inventario degli insediamenti. L'impiego di un/una consulente in materia edilizia torna di vantaggio anche all'autorità edilizia; infatti la procedura per il rilascio della licenza edilizia si semplifica ed i progetti che le vengono sottoposti per la decisione sono in genere adeguatamente elaborati e convenientemente presentati. La fiducia fra le autorità ed il/la consulente in materia edilizia, nonché un'adeguata continuità dal punto di vista personale e professionale sono pure indispensabili per poter garantire il successo degli sforzi per la cura e la conservazione del sito.

3.2 Una buona struttura crea l'identità

La conservazione di edifici importanti dal punto di vista storico, culturale ed artistico è molto importante affinché gli abitanti possano identificarsi con il loro luogo di residenza ed i turisti con la località ove essi trascorrono le loro vacanze. L'inserimento adeguato degli edifici negli insediamenti esistenti e nel paesaggio rappresenta una valorizzazione per le singole costruzioni e gli insediamenti stessi. Nelle regioni a vocazione turistica ciò è di interesse vitale; infatti molti ospiti operano le loro scelte anche a dipendenza del quadro locale.

Nonostante le limitazioni nelle possibilità d'utilizzazione, il valore degli edifici storici, degli spazi pubblici o dei siti caratteristici ben curati, visto a lunga scadenza, è indubbiamente maggiore di quello attribuibile a costruzioni slegate dal loro contesto architettonico, a spazi liberi non strutturati ed a siti privati delle loro caratteristiche originarie. I nuclei dei villaggi, se mantenuti intatti, racchiudono delle qualità che solo indirettamente possono essere espresse in termini pecuniari. Una volta distrutti non possono più essere sostituiti e compensati per quanto riguarda il loro valore.

3.3 Soppesare ed adeguare

Le questioni riguardanti la strutturazione degli insediamenti vanno affrontate in modo oggettivo, anziché emotivo. La legislazione superiore della

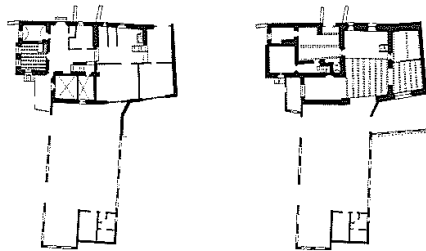
Fra gli elementi che determinano l'identificazione degli abitanti con il proprio luogo di domicilio non si annoverano solo gli edifici, ma anche le strade, le piazze e gli spazi liberi; pertanto anche la loro struttura va curata con la grande oculatezza da parte delle autorità. (Illustrazione: la via che porta alla chiesa di Soazza)



Gli inventari dei paesaggi e degli insediamenti costituiscono i fondamenti per la valutazione della sostanza edilizia esistente e degli spazi esterni. È compito dell'edilizia consistente in materia edilizia, degli interessati (committente, architetto, autorità edilizia) illustrare il contenuto e l'importanza dell'inventario degli insediamenti.

All'esterno: le facciate dell'edificio no. 89 sono improntate al classicismo del XIX secolo. Esse sono caratterizzate da un intonaco fino e privo di ornamenti, nonché da una leggera tonalità gialla quasi completamente rinnovata nella parte inferiore. Il cornicione di gronda rivolto verso la strada presenta una suddivisione molto variata delle superfici. Al bovindo monumentale a tre facciate inserito asimmetricamente nel corpo dell'edificio seguono in modo relativamente poco sistematico le aperture delle finestre del XIX secolo del primo Novecento; esse sono state sostituite in seguito dalle larghe arcate di differente altezza che fanno parte del fienile, la cui travatura è costituita da assi ritagliati a mo' di balastra. Tipiche del classicismo sono le finestre rettangolari trasversali sotto il cornicione di gronda, che in un certo qual modo fondono la facciata in un'unità. La facciata rivolta a levante conferisce una determinata aria monumentale all'ala avanzata dell'edificio con il salotto; i quattro piani che caratterizzano la facciata si restringono gradualmente verso l'alto. Qui troviamo finestre risalenti all'epoca intorno al 1900, ma anche due intelaiature con semplici intagli che datano degli inizi del XVII secolo; esse dimostrano che la sostanza risale ad epoche ancora più remote.

All'interno: La costruzione rappresenta una variante del tipo di casa rurale, nella quale l'elemento di congiunzione con «sulèr» e «cuort» si inserisce fra la stalla/fienile ed il tratto abitato di due stanze. La «chaminèda» si aggancia sul retro al «sulèr». L'ampliamento della stalla, il soffitto del «sulèr» con le scanalature ed anche l'esterno risalgono al periodo immediatamente precedente il 1808 ed intorno al 1884 (date che compaiono sul portone del fienile; tuttavia il soffitto di travi nella stanza di soggiorno, la volta a botte della cucina e la volta a crociera nella «chaminèda» ora suddivisa sono di provenienza barocca. Nello scantinato, dove un corridoio interno separa l'accesso alla cantina ed alla tromba delle scale dalla «cuort», sembra esserci della sostanza edilizia ancora più antica. In ogni caso è degna di nota la disposizione delle camere su cinque piani nel tratto riservato al soggiorno. Al di sopra della stanza di soggiorno e della camera da letto, innalzata e rivestita a nuovo nel XX secolo, si trovano altre due stanze l'una al di sopra dell'altra; in quella al piano superiore, arredata in modo simile a quello di una «chaminèda», si trovano uno scrigno per le scorte alimentari ed un dispositivo di sospensione con i relativi ganci.



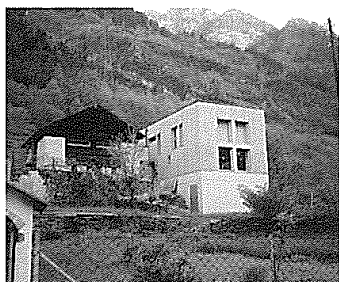
Confederazione e del Cantone (in modo speciale il diritto riguardante la pianificazione e la protezione della natura e del paesaggio), nonché le leggi edilizie dei Comuni contengono varie norme a questo riguardo. È compito dell'Autorità edilizia provvedere alla loro applicazione. Assolvendo questo compito essa si trova tuttavia di fronte a concetti giuridici spesso non chiaramente definiti e deve dunque procedere alla loro interpretazione, in modo particolare laddove si riscontra un ampio margine di apprezzamento. Senza strumenti adeguati, essa non è sempre in grado di agire in modo appropriato, dovendo tener conto da un lato delle esigenze relative alla strutturazione dei siti caratteristici (interesse pubblico) e dall'altro delle esigenze dei committenti (interesse privato).

Dal momento che la pianificazione delle strutture deve poter contare – tanto nella procedura di collaborazione, quanto in quella di approvazione – sulla maggioranza degli aventi diritto di voto, l'esecuzione della stessa è soggetta al principio della ponderazione degli interessi. In questa fase i conflitti sono da risolvere mediante delle trattative, nel corso delle quali la consulenza in materia edilizia assume il ruolo di «avvocato difensore» di una buona strutturazione architettonica. Spetta ad essa agire cautamente, in modo che alle autorità vengano sottoposti solo progetti correttamente concepiti ed elaborati.

3.4 Direttive pratiche

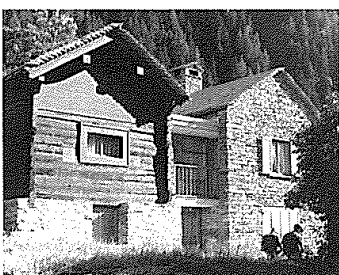
3.4.1 Provvedere ed incentivare tempestivamente

È compito dell'Autorità edilizia allestire i documenti della pianificazione locale, nei quali va prevista l'istituzione della consulenza in materia edilizia; spetta inoltre ad essa informare e sensibilizzare gli aventi diritto di voto sugli obiettivi ed i vantaggi di tale consulenza. È opportuno coinvolgere la consulenza in materia edilizia nelle varie fasi della revisione della pianificazione locale e consultarla il più presto possibile, ossia prima dell'inoltro dei progetti di costruzione (p.e. istituendo un **obbligo di notifica dell'intenzione di costruire** in aree date). Le possibilità di un intervento proficuo si riducono sensibilmente se ad essa si ricorre, a mo' d'esempio, solo al momento in cui le opinioni dei committenti e delle autorità in merito a nuovi progetti si sono già cristallizzate o allorquando si manifestano i conflitti. L'impiego tempestivo della consulenza in materia edilizia giova quale informazione per tutti gli interessati e serve a mantenere dei contatti proficui fra le parti; nel migliore dei casi il suo intervento dovrebbe prendere il via con un sopralluogo sul futuro cantiere.



3.4.2 Ricorrere alla consulenza in materia edilizia ed accompagnarla

L'Autorità edilizia esamina se la domanda di costruzione è in consonanza con le norme della legge edilizia. In una prima fase essa stabilisce se sia il caso di far capo alla consulenza in materia edilizia, all'Ufficio cantonale dei monumenti o alle istanze professionali delle organizzazioni private (Lega grigione per la salvaguardia del patrimonio nazionale Heimatschutz, «Schweizerischer Werkbund», ecc.). Per quanto riguarda edifici e parti di insediamenti di pregio, nonché i loro dintorni, il/la consulente in materia edilizia – d'intesa con l'Autorità edilizia – consiglia il genere e la portata degli interventi possibili. In tutti gli altri casi essi provvedono affinché gli interventi rispondano ad adeguati criteri qualitativi. Nei campi in cui la consulenza in materia edilizia è facoltativa o prescritta solo a carattere temporaneo, spetta all'autorità edilizia discutere con il/la consulente in materia edilizia le modalità del suo intervento.



Nel costruire degli annessi va deciso di volta in volta se far capo ad una soluzione di netto contrasto o ad un'esecuzione in sintonia con l'architettura tradizionale locale.

3.4.3 Consultare l'inventario degli insediamenti

L'inventario degli insediamenti tiene conto degli edifici e della sostanza edilizia di pregio, nonché delle strutture e delle qualità particolari degli insediamenti dal punto di vista degli spazi esterni. Esso non è vincolante per il proprietario del terreno e quindi non ne può essere pretesa direttamente l'applicazione. Per contro esso contiene delle indicazioni importanti per la progettazione. È compito del/della consulente in materia edilizia illustrarne i contenuti e l'importanza agli interessati (committenti, architetti, autorità edilizia).

3.4.4 Interpretare correttamente il piano delle strutture

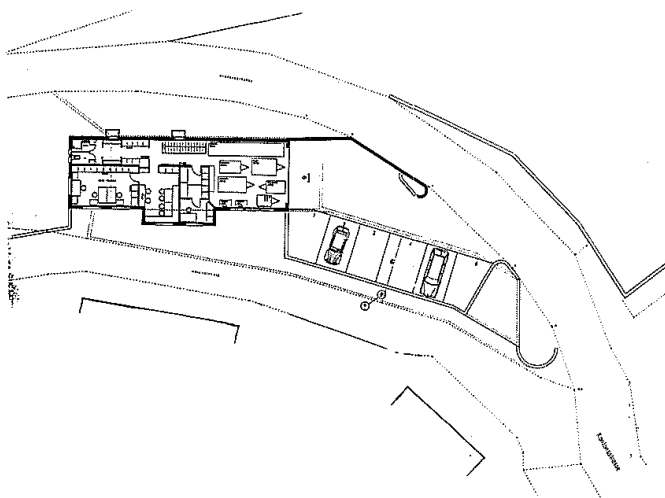
Un certo margine di interpretazione può essere ravvisato spesso anche nel piano generale delle strutture. Spetta al/alla consulente in materia edilizia illustrare correttamente agli interessati i relativi provvedimenti.

3.5 Che cosa offre la consulenza in materia edilizia alle autorità?

3.5.1 Procedure semplificate

Il/la consulente in materia edilizia è l'interlocutore/interlocutrice del Comune e può essere convocato/a alle sedute dell'Autorità edilizia per illustrare i provvedimenti necessari. Per contro l'autorità edilizia non deve affrontare il confronto con gli architetti e con opinioni soggettive riguardanti l'architettura e l'urbanistica. Essa può invece fondare le proprie decisioni sulla consulenza ed il parere di una persona di fiducia professionalmente qualificata ed ottenere più facilmente il rispetto di imposizioni di natura architettonica.

In questo caso di consulenza in materia edilizia si tratta del progetto per una nuova casa comunale, in cui sono integrati l'ufficio forestale, il deposito per le attrezzature dei pompieri ed un piano per i posteggi. In un primo tempo era prevista la costruzione di uno stretto cubo rettangolare fra la strada cantonale in salita e la strada di quartiere disposta orizzontalmente. Nel progetto venivano messe in evidenza la simmetria con il frontone trasversale e l'avancorpo aggettato verso valle; era pure prevista una costruzione massiccia parzialmente rivestita in legno. La consulenza in materia edilizia ha proposto invece la soluzione illustrata a pag. 20.



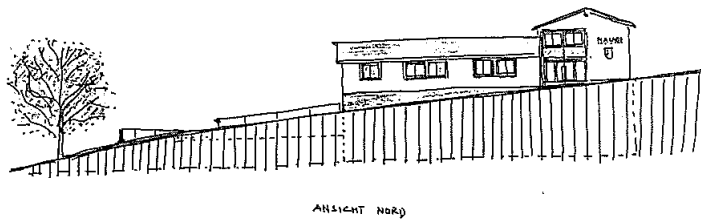
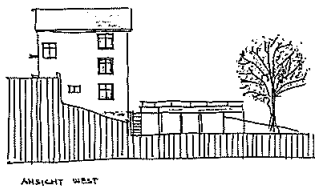
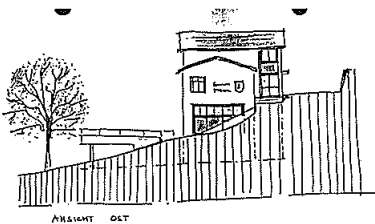
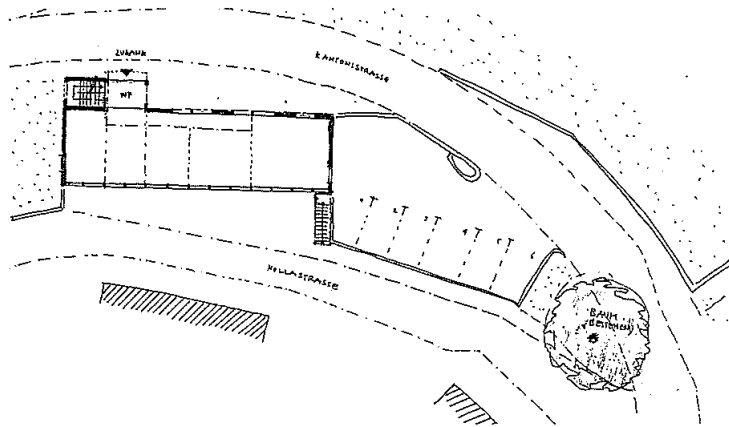
3.5.2 Domande di costruzione pronte per l'approvazione

Grazie alla consulenza in materia edilizia l'Autorità edilizia può disporre di documenti attendibili per fornire ai richiedenti le informazioni rilevanti in merito alle strutture. Nel contempo i/le committenti vengono sollecitati/e a presentare delle domande di costruzione solo per progetti strutturati in conformità con la legge edilizia e quindi veramente pronti per essere approvati. In tal modo è possibile evitare discussioni ed attriti lunghi e costosi.

3.5.3 Fondamenti adeguati per una rapida decisione

L'Autorità edilizia dispone di fondamenti ineccepibili per affrontare le trattative con i committenti, per imporre vincoli e condizioni nella licenza edilizia o per giustificare la sua decisione nei casi in cui la licenza non può essere concessa. Nei casi in cui le sue decisioni vengono impugnate, l'Autorità edilizia può far capo alle perizie allestite dalla consulenza in materia edilizia.

Nella sua controproposta al progetto originale (vedi pag. 19) la consulenza in materia edilizia ha rinunciato alla simmetria per poter tener conto della situazione topografica ed architettonica locale. Essa ha incluso invece nella progettazione delle strutture il piano del posteggio ed un albero ad alto fusto esistente. Spostando inoltre la parte alta dell'edificio dal centro e proponendo l'avancorpo sul lato verso montagna, è stato possibile mettere chiaramente in evidenza l'entrata principale e rinunciare alla rampa per invalidi. Per le parti basse dell'edificio e quelle rivolte a montagna la consulenza in materia edilizia ha proposto una costruzione massiccia e per la facciata rivolta a valle ed il tratto d'entrata una costruzione a pilastri in legno. Con l'aiuto di schizzi per la pianta e le facciate è stato possibile dimostrare la possibilità di realizzare anche con questa soluzione alternativa il programma degli spazi previsto nel progetto originale.



3.6 Quel che importa inoltre

3.6.1 Creare un clima di fiducia

Il lavoro ed il successo della consulenza in materia edilizia dipendono in misura determinante dal sostegno da parte dell'Autorità edilizia e dall'intesa basata su un clima di collaborazione; tanto più che le autorità comunali non devono temere conseguenze negative per le loro decisioni coraggiose riguardanti le strutture. I tribunali infatti sono tenuti in questo campo a rispettare ampiamente l'autonomia comunale. Tuttavia la fiducia nella consulenza in materia edilizia può sfumare in fretta, dal momento che, per esempio, si abusasse di essa per giustificare il diniego della licenza edilizia. Per questo motivo il diniego di una licenza edilizia o i vincoli in essa contenuti devono corrispondere ad alti requisiti qualitativi ed essere motivati in modo convincente.

3.6.2 Provvedere alla continuità

Affinché si possano instaurare dei rapporti di fiducia fra l'autorità edilizia ed il/la consulente in materia edilizia è opportuno che l'interlocutore da parte comunale (di solito il responsabile del dipartimento dell'edilizia) possa rimanere in carica per un periodo prolungato. La stessa cosa vale per il/la consulente in materia edilizia. Una permanenza prolungata delle persone nei rispettivi incarichi garantisce la continuità nel trattamento dei casi che necessitano della consulenza in materia edilizia e favorisce nel contempo la sicurezza dal punto di vista legale. Dal punto di vista pratico è inoltre importante che le normative riguardanti la strutturazione e la relativa prassi attuata nei Comuni risultino permanentemente documentate.

3.6.3 Sorvegliare il lavoro

Va infine menzionato che il/la consulente in materia edilizia è vincolato/a da un contratto e che, indipendentemente dalla sua libertà di giudizio e di opinione, va controllato/a e guidato/a nel lavoro per quanto riguarda le scadenze, i costi, la qualità, ecc.

4. La consulenza in materia edilizia nell'ottica del committente e del progettista

4.1 L'essenziale

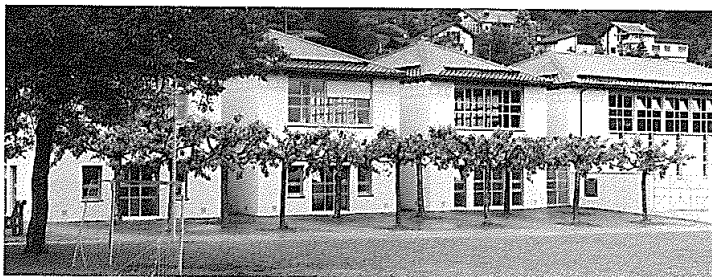
I committenti e gli architetti tendono spesso a considerare la consulenza in materia edilizia come un ostacolo supplementare alle norme già esistenti nell'ambito della pianificazione e dell'edificazione. Al contrario, essa fornisce loro dei vantaggi considerevoli, se essi sono disposti a collaborare fin dall'inizio della progettazione. Tale collaborazione porta infatti, come l'esperienza insegna, non solo a soluzioni del problema più rapide ed adeguate all'ubicazione, ma si rivela anche più conveniente dal punto di vista finanziario: la procedura per il rilascio della licenza edilizia si accorcia, i costi di progettazione e di procedura diminuiscono ed a lunga scadenza il valore dell'edificio risulta maggiorato.

4.2 Fondatezza del progetto e qualità architettonica

La qualità strutturale del progetto di edificazione o di rinnovo può essere garantita se la consulenza in materia edilizia viene avviata prima di iniziare la progettazione. Il progettista può infatti approfittare della consulenza in materia edilizia, in quanto essa offre la possibilità di realizzare un lavoro di progettazione via via orientato ai risultati intermedi acquisiti e gli può quindi servire anche per allargare il proprio orizzonte professionale. Ciò è possibile tuttavia solo se il/la progettista assume un atteggiamento positivo nei confronti della consulenza in materia edilizia: il rapporto tra progettista e consulente deve essere improntato sul concetto di collaborazione piuttosto che su quello di controllo/controllore. Ovviamente il tutto risulta vantaggioso anche per quanto riguarda le relazioni fra committente e consulente in materia edilizia.

4.3 Procedura accelerata per il rilascio della licenza edilizia

Di regola la procedura per il rilascio della licenza edilizia risulta abbreviata, se si fa capo il più presto possibile alla consulenza in materia edilizia. Eventuali ricorsi contro la domanda di costruzione non hanno praticamente delle probabilità di successo, se i relativi piani sono stati elaborati in collaborazione con la consulenza in materia edilizia ed in consonanza con la legislazione vigente. Ciò vale anche per i casi in cui, in presenza di progetti ineccepibili, la consulenza si riduce ad una semplice presa di conoscenza a stretto giro di posta.

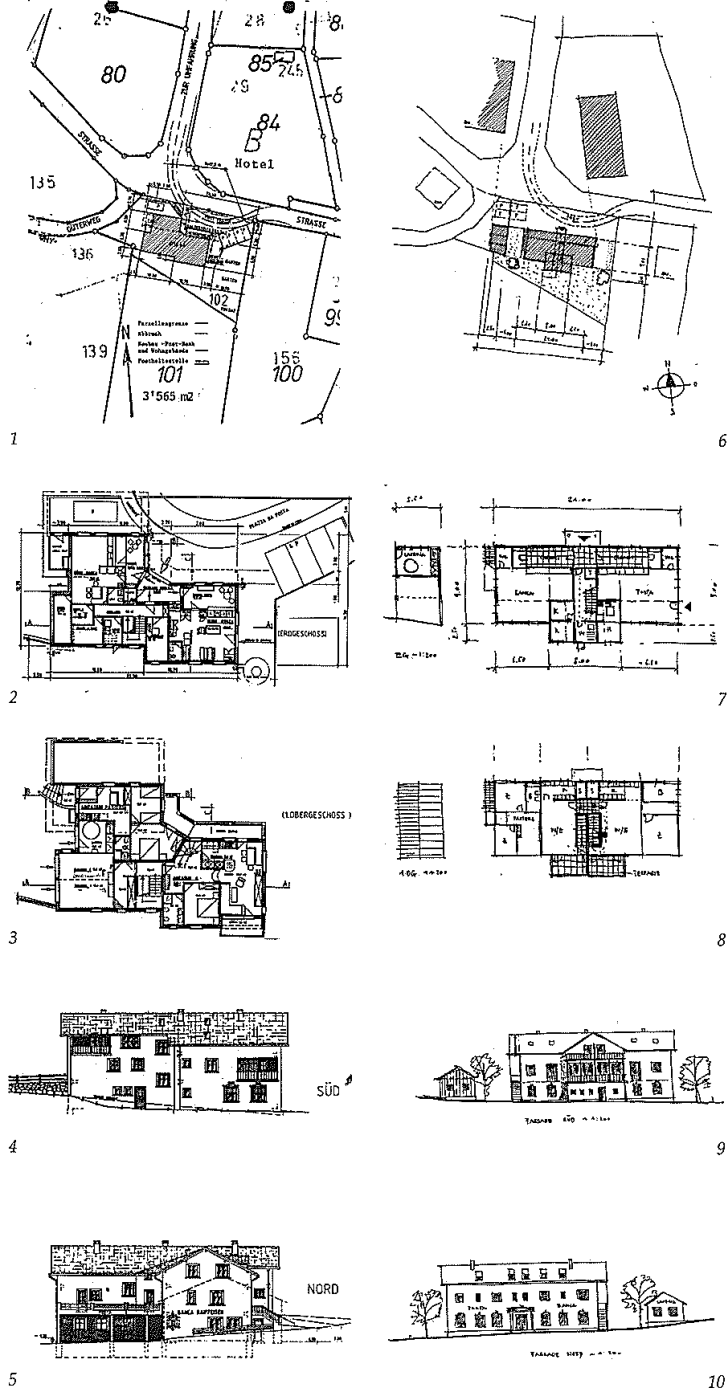


Il centro scolastico di Castaneda conserva in scala le dimensioni tradizionali dell'insediamento grazie alla strutturazione del volume di costruzione in diversi edifici.

4.4 Minori costi per un maggior valore dell'edificio

In via di massima facendo capo alla consulenza in materia edilizia i costi di progettazione e di procedura risultano minori, poiché il progetto non deve essere allestito, rispettivamente modificato più volte per ottenere il benessere da parte del Comune. A seconda dell'oggetto e dei lavori da eseguire i/le

La serie di illustrazioni a sinistra (1-5) mostra il progetto iniziale, la serie a destra (6-10) la proposta di soluzione della consulenza in materia edilizia per la nuova costruzione di un edificio ad uso combinato (posta, banca, abitazioni). Nel primo caso il punto di partenza era rappresentato da una costruzione angolare molto strutturata come conclusione di un asse di accesso in linea retta; ciò facendo si era disposti ad accettare un accesso non chiaramente definito, una struttura interna costosa e complicata, all'esterno delle rampe e dei muri di sostegno poco estetici, nonché una cubatura insoddisfacente quanto a disposizione e composta da multiformi elementi strutturali. La consulenza in materia edilizia rinunciò per contro alla pianta angolata, districò la struttura interna e conferì una nota più tranquilla alla forma dell'edificio. Proponendo un'entrata separata per l'autorimessa ed adattando la posizione dell'edificio alla topografia esistente, si poté realizzare il progetto anche senza sterri e terrapieni.



committenti possono fruire di contributi della Confederazione e del Cantone per il rinnovo o il restauro di sostanza edilizia pregiata.

Oltre a questi vantaggi è possibile aumentare a lunga scadenza il valore dell'edificio grazie ad una consulenza in materia edilizia qualificata. Infatti risanando un edificio in modo adeguato al tempo della sua realizzazione originaria e nel rispetto degli elementi storici che lo caratterizzano, è possibile aumentare a lunga scadenza il suo valore in misura maggiore che procedendo, per esempio, ad un suo sventramento. La consulenza in materia edilizia contribuisce pertanto anche a far risparmiare del danaro.

5. La Consulenza in materia edilizia dal punto di vista del/della consulente edile

5.1 L'essenziale

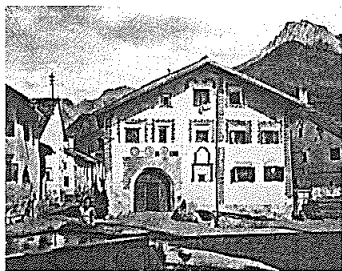
Costruire è diventato un compito complesso, tantopiù che tale attività è costretta a muoversi in un campo che sta diventando sempre più restrittivo in seguito alle prescrizioni ed alle norme sempre più numerose. Essa richiede pertanto anche da parte del/della consulente in materia edilizia una notevole competenza, che gli/le consente di adeguarsi convenientemente alle leggi vigenti, rinunciando nel contempo ad ogni tipo di esperimento. Il/la consulente in materia edilizia deve disporre di eccellenti cognizioni e facoltà nel campo dell'architettura, della configurazione degli insediamenti, della pianificazione del territorio e del diritto per quanto riguarda l'edilizia, la pianificazione e la protezione dell'ambiente. Egli/ella deve inoltre conoscere la strutturazione degli edifici e degli insediamenti del rispettivo Comune; per essere in grado di convincere le autorità, i professionisti del ramo ed i/le committenti, egli/ella deve saper trattare e comunicare adeguatamente. Egli/ella dovrebbe inoltre poter contare su un lungo periodo di esperienza nel campo dell'edilizia. L'esperienza pratica insegna infatti che un/una consulente qualificata è in grado di prevenire degli sviluppi errati, di evitare il peggio e di favorire in ogni caso un miglioramento. Occupandosi di edifici pregiati e di valore storico, è necessario sappia chiarire a priori la qualità dell'oggetto, affinché sia poi possibile mantenerne la sostanza edificata, la tipologia, nonché gli elementi caratteristici ed il corredo architettonico; trattandosi di annessi occorre sappia valutare di volta in volta se all'adozione un'architettura moderna di contrasto sia o meno da preferire ad un linguaggio architettonico di impronta regionale. Nelle nuove costruzioni sono importanti in particolare la posizione dell'edificio, la rispettiva forma, l'accesso per le persone ed i veicoli, nonché i posteggi.

5.2 Di quali requisiti deve disporre il/la consulente in materia edilizia?

Gli strumenti pianificatori determinanti per quanto concerne le strutture a disposizione dei Comuni sono di solito migliori della loro fama. Tuttavia essi contengono spesso delle norme astratte e non sempre strettamente limitate alla strutturazione; esse possono essere convenientemente interpretate ed applicate in modo adeguato alle varie situazioni solo disponendo delle necessarie cognizioni professionali. Il passaggio dalle norme chiaramente interpretabili alla consulenza effettiva dal punto di vista strutturale non è strettamente delimitato. Dove vengono a mancare i vincoli precisi delle norme sono tanto più necessarie le cognizioni professionali e la forza di persuasione del/della consulente in materia edilizia. Tuttavia essi/esse devono formulare le loro raccomandazioni e le loro proposte tenendo conto nella maggiore misura possibile delle basi conoscitive esistenti; in nessun caso il loro campo d'azione deve diventare un pretesto per la sperimentazione. A tale scopo il/la consulente in materia edilizia deve disporre dei necessari requisiti dal punto di vista personale e professionale.

La cubatura e la forma del tetto di questo nuovo edificio di Lüen (a destra nell'illustrazione) si adeguano all'insieme storico del villaggio. La struttura delle facciate e la grandezza delle finestre sono riconoscibili come degli interventi attuali.





In questo edificio abitato della Domigliasca (illustrazione in alto) le forme architettoniche tradizionali della casa rurale engadinese (illustrazione in basso) sono state riprese e portate «ad absurdum» in un ambiente culturale completamente diverso; così il portone d'entrata al «sulè» ed alla stalla, il bovindo con vista sulla strada e la costruzione in legno della stalla arretrata (si vedano a tale proposito le forme architettoniche tipiche delle singole regioni del nostro Cantone riprodotte nello specchietto a destra).

5.2.1 Padroneggiare il proprio campo professionale

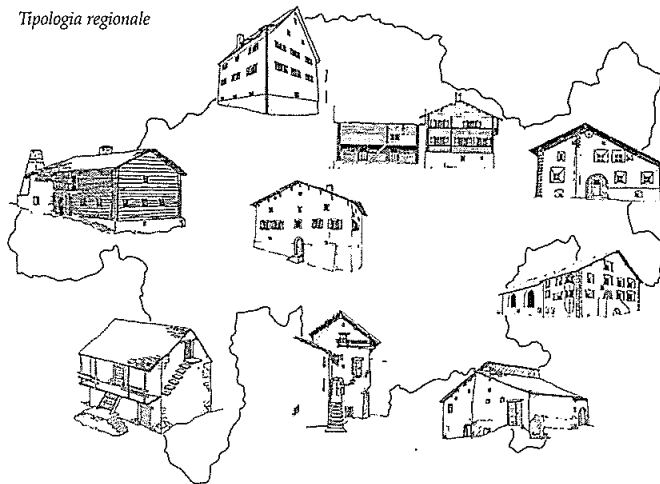
Dai/dalle consulenti in materia edilizia ci si attendono cognizioni professionali al di sopra della norma, sia nel campo dell'architettura che della pianificazione, sia in quello del diritto riguardante l'edilizia, la pianificazione e la protezione dell'ambiente. Egli/ella deve conoscere e padroneggiare segnatamente i principi fondamentali del suo lavoro, ossia

- gli strumenti pianificatori in vigore nel Comune (legge edilizia, piano delle zone, piano generale delle strutture, piano generale di urbanizzazione)
- gli ulteriori strumenti pianificatori del Comune (modello di sviluppo, inventario dell'insediamento, relazione sulla pianificazione e la collaborazione)
- la prassi vigente nel comune per la concessione della licenza edilizia
- la legislazione concernente la protezione delle acque (condizioni quadro)
- la legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA), in particolare l'ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), l'ordinanza contro l'inquinamento atmosferico (OIA) e l'ordinanza tecnica sui rifiuti (OTR); grazie a questi strumenti i/le consulenti in materia edilizia sono in grado di individuare possibili fonti di rumori o di sostanze nocive per l'aria, di formulare proposte sul modo di prevenire, evitare o gestire i relativi conflitti mediante misure edilizie; essi/esse sapranno pure giudicare se sia necessario far capo a degli specialisti per l'allestimento di perizie.

5.2.2 Conoscere adeguatamente il Comune

Il/la consulente in materia edilizia deve inoltre conoscere approfonditamente la storia degli insediamenti, le peculiarità edilizie, sociali, culturali, politiche ed economiche del luogo ove agisce, in particolare la struttura dell'insediamento e la tipologia degli edifici.

Tipologia regionale



5.2.3 Saper trattare, comunicare e convincere

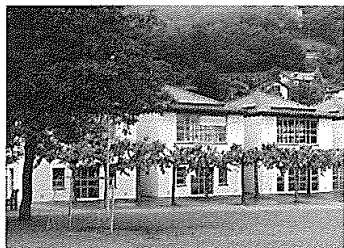
Il/la consulente in materia edilizia collabora strettamente con autorità, professionisti e persone non esperte in campo edilizio; da lui/lei ci si aspetta perciò abilità nelle trattative e disponibilità ad impegnarsi in modo adeguato in difesa degli obiettivi ideali di un ambiente convenientemente strutturato. Ad essi/esse si chiedono anche svariate qualità umane, come la facoltà



- di trattare con le persone e di stimolarle all'azione
- di esprimersi in modo facilmente comprensibile
- di convincere con argomenti fondati
- di creare fiducia nei propri confronti e di infondere fiducia negli interlocutori.

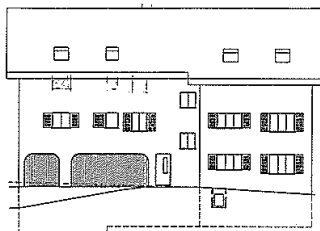
5.3 Insegnamenti tratti dall'applicazione pratica della consulenza in materia edilizia

5.3.1 Ricorrere al/alla consulente in materia edilizia fin dal primo abbozzo!

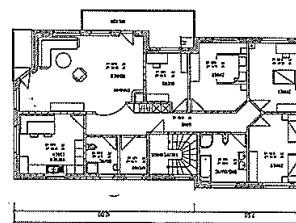


Il modo di costruire dovrebbe essere un adeguamento alle abitudini locali per quanto riguarda la struttura dell'insediamento, la posizione, le dimensioni, le proporzioni ed i materiali e non la ripresa stilistica di forme architettoniche storiche, come in questo caso i piccoli archi sopra il pianterreno.

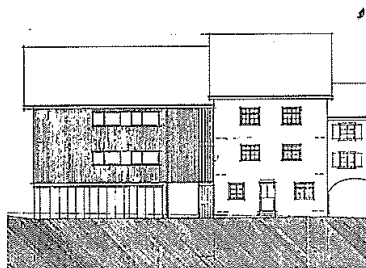
Di regola i/le committenti fanno elaborare un progetto pronto per la realizzazione e lo inoltrano quindi al Comune, cui spetta poi far capo alla consulenza in materia edilizia. Il problema consiste nel fatto che in questa fase le concezioni del/della committente sono spesso già fortemente consolidate (aspetto psicologico), il preventivo d'onorario dell'architetto è già esaurito (aspetto economico) ed eventualmente il termine per l'inizio dei lavori è imminente (aspetto temporale). L'autorità edilizia è spesso disposta ad usare comprensione per questi dati di fatto, cosicché il/la consulente in materia edilizia non è praticamente più in grado di proporre delle correzioni o, semmai, solo a costo di considerevole dispendio di tempo e di danaro. Pertanto i progetti dovrebbero essere sottoposti alla consulenza in materia edilizia già fin dal momento in cui si dispone dei primi abbozzi. Solo in tal modo è possibile integrare efficacemente nel progetto gli accorgimenti ed i suggerimenti riguardanti il diritto pianificatorio, la struttura degli insediamenti e l'architettura.



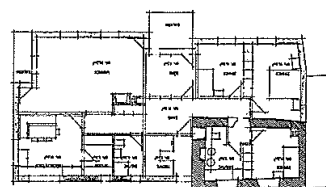
Progetto



La qualità dell'oggetto va determinata prima di ogni trasformazione. Durante la demolizione di questo edificio a Jenins è stata scoperta una torre abitata di quattro piani di origine medievale. Per questo motivo l'Ufficio dei monumenti ha proposto un'alternativa (in basso) al progetto originario (in basso), grazie alla quale si è potuta mantenere la vecchia torre abitata.



Progetto alternativo dell'Ufficio monumenti con la conservazione della torre





Non è tanto facile costruire in montagna. A causa della vista cui non si vuol rinunciare, ci si avventura nei pendii ripidi, dovendo poi ricorrere a dei puntellamenti in calcestruzzo, ad autorimesse ed opere murarie estranee alle strutture locali. Questi elementi mal si conciliano con il quadro locale e quello del paesaggio.

5.3.2 Consigliare, non progettare!

Ma occorre essere attenti! Non si fa capo al/alla consulente in materia edilizia per elaborare i propri progetti. Spetta loro invece occuparsi del progetto elaborato dai/dalle committenti e dagli architetti, al fine di perfezionarlo e portarlo a buon fine mediante consigli, schizzi ed argomenti convincenti. In questo ambito essi/esse devono limitarsi all'essenziale. Ciò può essere fatto nel migliore dei modi formulando degli obiettivi generici e presentando degli schizzi rispondenti al concetto previsto. Possono essere utili anche i cosiddetti «brainstormings» fra colleghi consulenti. Inoltre vanno curati i contatti regolari fra il/la consulente in materia edilizia, il consulente legale del Comune, gli architetti interessati, ecc.; i risultati ottenuti con la consulenza in materia edilizia vanno esaminati e valutati in continuazione.

5.3.3 Evitare il peggio e migliorare i progetti!

Questa sollecitazione lascia intendere che la consulenza in materia edilizia non può avere come obiettivo la realizzazione di un'architettura di qualità eccezionale quale è quella dell'architettura d'autore. Essa ha unicamente il compito di evitare il peggio, di migliorare i progetti deboli e di permettere, se possibile, la realizzazione di buoni progetti. Capita anche che degli ottimi progetti concepiti con criteri attuali non vengano capiti dall'Autorità edilizia. In tali frangenti il/la consulente in materia edilizia deve saper agire in senso inverso, aiutando cioè i/le committenti e gli architetti a rendere comprensibile il progetto alle autorità edilizie.

5.3.4 Mirare ad un'armonica strutturazione locale!

Qualora si voglia conservare e completare adeguatamente le strutture di un insediamento formato dalla giustapposizione fra aree edificate e non edificate, occorre dapprima analizzarle. Solo sulla scorta di questi fondamenti è possibile elaborare delle proposte per delle strutture confacenti al luogo ed al paesaggio specifico. Quest'ultime sono da concepire in modo che possano garantire l'unità con quelle storicamente presenti. In questo senso gli edifici nuovi devono adattarsi agli allineamenti esistenti, così come devono adeguarsi agli edifici circostanti la volumetria degli edifici, l'altezza del colmo e la forma del tetto; i tracciati stradali, le piazze ed i cortili possono essere modificati solo nell'ambito dei piani delle strutture di quartiere. Si dovrebbe intervenire su tali strutture insediative solo se ciò facendo è possibile migliorare complessivamente la qualità dell'insediamento o se le previste nuove strutture saranno presumibilmente equivalenti a quelle preesistenti.

5.3.5 Intervenire con circospezione sugli edifici storici!

La qualità dell'oggetto singolo va esaminata e rilevata prima di ogni trasformazione. Di regola gli edifici degni di protezione e di conservazione sono designati nel piano generale delle strutture. Tale protezione pianificatoria viene talvolta messa in atto mediante procedure accelerate, durante le quali non viene prestata la necessaria attenzione all'interno degli edifici. Quest'attitudine può avere delle gravi conseguenze, poiché spesso si celano degli elementi preziosi dietro facciate modeste o addirittura deturpate. Perciò va rilevato con cura il valore dell'edificio prima di ogni trasformazione importante, di smantellamenti interni o di demolizioni. Le utilizzazioni eccessive sono particolarmente problematiche. In tal senso i vecchi edifici, concepiti di regola come un'unica unità abitativa, mal si prestano per esempio per una suddivisione in varie abitazioni.

Qualora debbano essere modificati degli edifici di pregio, occorre conservare nella maggior misura possibile i seguenti elementi:

- la sostanza edificata
- la tipologia
- gli elementi caratteristici e gli arredi

Prima di procedere alla costruzione di annessi a vecchi edifici è necessario di volta in volta decidere se realizzare un'architettura contemporanea di contrasto o se far ricorso al linguaggio attuale conforme all'architettura regionale. Occorre mirare in ogni caso ad un cosiddetto «adeguamento» alle tradizionali forme architettoniche locali sul piano della struttura dell'insediamento, della posizione, delle dimensioni, delle proporzioni e dei materiali, piuttosto che riprendere stilisticamente delle forme storiche di costruzione.

5.3.6 Badare alla posizione delle nuove costruzioni!

Capita spesso che il progetto per una nuova costruzione non sia accettabile solo poiché il progetto non è collocato correttamente nel terreno. Dal momento che la collocazione risulta confacente, anche la parte determinante del progetto può essere considerata come riuscita. Ciò vale in modo speciale per la pianificazione di quartiere. Va tenuto presente che un progetto di cattiva fattura architettonica può sempre essere corretto, mentre ciò non è invece il caso se l'ubicazione è sbagliata. Il/la consulente in materia edilizia dovrebbe pertanto concentrare la propria attenzione su questa esigenza e tener conto mediante un'analisi approfondita dei seguenti criteri:

- **Posizione:** collocazione ed inserimento dell'edificio nell'esistente struttura dell'insediamento (posizione con riferimento alla strada ed agli altri edifici) ed in rapporto al terreno (linee d'altezza, modifiche del terreno);
- **Forma:** proporzioni e rapporto in scala tra il volume del corpo progettato e quelli relativi alla struttura dell'insediamento circostante o auspicato;
- **Entrata:** l'accesso è la «carta di visita» di un edificio; esso va quindi concepito e collocato correttamente;

Spesso il progetto per una nuova costruzione non è accettabile solo poiché l'edificio non è collocato correttamente, con la conseguenza che tutta la situazione locale viene messa a soqquadro. Ciò non è il caso a Selma, dove tutti gli edifici sono stati correttamente collocati nella stessa direzione.



- **Accesso per veicoli/posteggio:** l'accesso per i veicoli a motore ed il posteggio degli stessi richiedono molta superficie e molto spazio; questi elementi conferiscono quindi spesso un'impronta determinante all'edificio ed ai suoi dintorni; a tale proposito va ricercata quindi in assoluta priorità una soluzione ottimale.

Per contro l'architettura nel senso dell'aspetto esterno dell'edificio riveste importanza minore nel quadro della consulenza in materia edilizia; tanto più che risulta quasi sempre difficile discutere con il/la committente sulle questioni architettoniche, poiché essi/esse ritengono in generale l'architettura una pura questione di gusti personali. Basterà quindi se a questo proposito ci si limita ad un ordine accettabile delle facciate (posizione e proporzione delle aperture e dei balconi), nonché ai materiali ed ai colori.

6. Appendice

6.1 Modello di legge edilizia per i Comuni Grigioni MLE

Art. 4 Autorità edilizia

- ¹ La Sovrastanza comunale (il Municipio) è l'autorità edilizia.
- ² All'autorità edilizia spetta l'esecuzione della presente legge nonché l'applicazione delle prescrizioni federali e cantonali, nella misura in cui il Comune è competente.
- ³ All'occorrenza l'autorità edilizia può designare degli esperti.

Art. 8 Consulenza in materia edilizia

- ¹ L'autorità edilizia designa una persona qualificata quale consulente in materia edilizia. Essa non può avere domicilio nel Comune e non può ivi assumere incarichi di progettazione e di costruzione per la durata del suo mandato.
- ² La consulenza in materia edilizia informa e consiglia i committenti e gli architetti sulla configurazione dei progetti di costruzione nella zona villaggio (zona nucleo), nella zona di conservazione, nella zona agricola e nella zona paesaggio con edifici degni di protezione. Alla consulenza edilizia sottostanno anche progetti di costruzione relativi ad edifici degni di essere protetti e conservati nonché a pianificazioni di quartiere.
- ³ La consulenza in materia edilizia può essere dichiarata obbligatoria attraverso il piano generale delle strutture per altre zone edificabili o per parti di esse.

Commento

Basi legali: art. 4 LPTC; art. 4 e 14 LCG.

Per la valutazione di progetti di costruzione in generale ed in particolare modo di progetti situati in zone delicate quali le zone nucleo, zone del villaggio, zone di conservazione, zone agricole, zone paesaggio con sostanza edificata degna di protezione e le aree di cui agli art. 92-96 MLE, è consigliabile interpellare una persona qualificata quale consulente. La consulenza in materia edilizia coadiuva l'autorità edilizia nel prendere decisioni attendibili e ben fondate anche in merito a questioni concernenti l'aspetto esterno delle costruzioni.

I consulenti dovrebbero essere nominati per una durata determinata, onde poter garantire la necessaria continuità in merito alla valutazione di questioni di carattere strutturale.

Per l'esame tecnico di progetti di costruzione (p. es. controllo del calcolo energetico, dell'isolamento acustico, della dichiarazione delle emissioni) si possono interpellare ulteriori esperti. Questa consulenza risulta soprattutto importante per piccoli Comuni, che non dispongono di un Ufficio tecnico.

Art. 147 Tasse

- ¹ Il Comune riscuote per le sue attività svolte nell'ambito della procedura per il rilascio della licenza edilizia tasse atte a coprire i costi. Esso emana un regolamento sulle tasse.
- ² Gli esborsi per consulenze professionali e consulenze in materia edilizia, le prestazioni particolari dell'amministrazione comunale nonché eventuali spese dell'Ufficio del registro fondiario vanno accollati in linea di principio ai richiedenti. Essi devono essere versati in aggiunta alla tassa

ordinaria dovuta per il rilascio della licenza edilizia. L'autorità edilizia può pretendere il versamento anticipato di tali spese.

³ Le spese causate da opposizioni manifestamente infondate vanno addebitate agli opposenti.

Commento

Base legale: art. 46 cpv. 2 e 3 LCG

cpv. 1: Le tasse dovute per il rilascio della licenza edilizia vanno regolate preferibilmente in un'apposito tariffario separato. Questo deve essere emanato dall'assemblea comunale oppure deciso in una votazione per urna.

6.2 Fonti relative alla giurisprudenza

Note relative al capitolo 2.6 «A proposito di giurisprudenza»:

¹ Esempio di definizione generica (divieto di deturpamento, minimo rigore): «Edifici ed impianti non devono deturpare il quadro locale ed il quadro paesaggistico.»

² Esempio di definizione «media» (divieto di arrecare pregiudizio, medio rigore): «Edifici ed impianti non devono pregiudicare in misura considerevole il quadro locale ed il quadro paesaggistico.»

³ Esempio di definizione positiva (prescrizione di adeguamento, alto rigore): «Gli edifici nuovi e le trasformazioni di edifici esistenti devono essere realizzati in uno stile adeguato e riferito alle strutture architettoniche tradizionali per quanto riguarda la posizione, la forma e le proporzioni, l'uso dei materiali e del colore.» (si veda a tale proposito anche l'art. 22 MLE).

⁴ così già pubblicato nella Prassi del Tribunale Amministrativo dei Grigioni (PTA) 1980 no. 27

⁵ si veda a tale proposito PTA 1994 no. 20, no 19 e PTA 1990 no 18, con vari rimandi

⁶ si veda a tale proposito PTA 1986 no. 33, PTA 1984 no. 23

⁷ PTA 1994 no. 19 (medio rigore)

⁸ PTA 1994 no. 20 (alto rigore)

⁹ PTA 1995 no. 25

¹⁰ PTA 1991 no. 16 (alto rigore)

¹¹ PTA 1994 no. 15 (diversamente anche PTA 1990 no. 46)

¹² PTA 1989 no. 22

¹³ PTA 1996 no. 25

6.3 Norme legali riguardanti la polizia stradale e la pubblicità stradale

1. Norme riguardanti le strade pubbliche ed i terreni confinanti

- Art. 70 sgg. legge stradale cantonale: Confinanti
- Art. 73 sgg. legge stradale cantonale: Edifici ed impianti sulle strade
- Art. 79 sgg. legge stradale cantonale: Raccordi stradali
- Art. 3 e 4 ordinanza d'esecuzione della legge stradale cantonale: Edifici ed impianti sopra la strada – Edifici ed impianti nella strada
- Art. 9 sgg. ordinanza d'esecuzione della legge stradale cantonale: Strade pubbliche e area confinante (in particolare linee di allineamento e norme riguardanti le distanze)

2. Norme riguardanti la pubblicità stradale

- Art. 100 ordinanza federale sulla segnaletica stradale: Necessità del permesso
- Art. 4 ordinanza cantonale sulla pubblicità stradale: Autorità competente per il permesso

6.4 Promemoria per l'allestimento di perizie

Una perizia va allestita secondo le usanze professionali (si veda in proposito la norma SIA no. 155 «Direttive per l'allestimento di perizie» del 1987) e deve comprendere i seguenti punti:

- motivo della perizia
- basi (lista)
- situazione iniziale
- progetto
- valutazione
- proposta

Per quanto concerne il contenuto, devono essere tenuti in considerazione gli aspetti seguenti:

- premesse pianificatorie come leggi, piani direttori, piani delle utilizzazioni, modelli di sviluppo e basi
- provvedimenti di protezione per la conservazione di elementi e caratteristiche pregiate (ambienti protetti, edifici ed impianti protetti, ecc.)
- inserimento volumetrico del progetto all'interno delle strutture architettoniche ed insediative (posizione e scala)
- struttura edilizia ed architettonica
- linguaggio formale e stile (adeguamento, contrasto, ecc.)
- tipo di costruzione, materiali e scelta dei colori
- spazi esterni importanti (piazze, cortili, strutture dei dintorni)
- elementi di urbanizzazione (pedoni, ciclisti, altri utenti stradali, posteggi, traffico pubblico)
- questioni economiche, sociali ed ecologiche
- rapporto fra diritto codificato e spazio libero necessario per future strutturazioni (potenziale di concentrazione, sviluppo sostenibile, ecc.)
- protezione delle acque (premesse riguardanti l'acqua del sottosuolo e le zone di protezione delle sorgenti, incluse le misure di protezione, permessi speciali)
- protezione dell'ambiente (misure per la prevenzione dei rumori, odori molesti, gas di scarico, polvere, fumo, ecc.)
- smaltimento dei rifiuti (rifiuti dell'edilizia, incluso lo sterro)
- questioni energetiche

6.5 Modello di contratto dell'Associazione Grigionese di Pianificazione del Territorio AGPT

CONTRATTO CON IL/LA CONSULENTE IN MATERIA EDILIZIA

Fra

....., rappresentato da

e

.....

qui di seguito chiamato «Consulente in materia edilizia»,
vien stipulato il seguente contratto:

Art. 1 Oggetto del contratto

Il committente affida al/alla consulente in materia edilizia i seguenti incarichi di consulenza in favore delle persone che intendono costruire ed a sostegno delle valutazioni riguardanti le domande di costruzione:

- Esame dell'edificio in merito alla sua strutturazione e posizione; in particolare tale esame può comprendere l'elaborazione di prese di posizione e di motivazioni, l'esecuzione di sopralluoghi, le consulenze dirette e la formulazione di proposte.

Art. 2 Obblighi generali del/della consulente in materia edilizia

Il/la consulente in materia edilizia consiglia secondo scienza e coscienza sia il committente, sia le persone che intendono costruire. Nello svolgimento del proprio incarico egli/ella deve curare unicamente l'interesse pubblico.

Egli/ella è in dovere di tralasciare tutto quanto possa risultare contrario all'interesse pubblico, in particolare quanto possa privilegiare qualcuno.

Nel caso in cui il/la consulente in materia edilizia non risultasse assolutamente libero/a da interessi personali, egli/ella rinuncia all'incarico in questione e lo affida immediatamente all'altro/all'altra consulente in materia edilizia incaricato/a dal Comune.

Il/la consulente in materia edilizia è tenuto/a al rispetto assoluto del segreto d'ufficio ed al dovere di lealtà nei confronti delle autorità comunali.

Art. 3 Doveri del/della consulente in materia edilizia

Il/la consulente in materia edilizia⁴ si impegna per la durata di un anno ad esaminare tutte le domande preliminari e le domande vere e proprie di costruzione che gli/le vengono sottoposte dal committente.

Egli/ella è tenuto/a a comunicare al segretariato del committente tutte le assenze (vacanze, ecc.) che gli/le impediscono di procedere all'esame immediato delle richieste.

Le richieste pendenti vengono esaminate dal/dalla consulente in materia edilizia entro 10 giorni dalla messa a disposizione del relativo incarto. Qualora l'esame richieda tempi di elaborazione più lunghi, la rispettiva durata deve essere comunicata immediatamente al committente.

