

Guida sulle procedure da seguire nell'edilizia privata

Sommario

<i>1. Il lavoro che si intende realizzare è soggetto a licenza edilizia?</i>	<i>1</i>
1.1. Lavori soggetti a licenza	1
1.2. Lavori non soggetti a licenza	2
<i>2. Se il lavoro è soggetto a licenza, bisogna seguire una procedura ordinaria o di notifica?</i>	<i>3</i>
2.1. Procedura ordinaria	3
2.2. Procedura della notifica	3
2.3. Considerazioni	4
<i>3. La procedura ordinaria</i>	<i>5</i>
3.1. Introduzione	5
3.2. Forma e contenuto della domanda	6
3.3. Esame preliminare	6
3.4. Pubblicazione	7
3.5. Avviso cantonale	7
3.6. Opposizioni	8
3.6.1. Opposizioni del Dipartimento	8
3.6.2. Opposizione di terze persone	8
3.7. Esperimento di conciliazione	9
3.8. Decisione municipale	9
3.9. Possibilità ricorsuali	9
<i>4. La procedura di notifica</i>	<i>10</i>
4.1. Introduzione	10
4.2. Forma e contenuto della procedura di notifica	11
4.3. L'iter della procedura di notifica fino alla decisione	11
4.3.1. Applicabilità	11
4.3.2. Pubblicazione	11
4.3.3. Decisione	11

1. Il lavoro che si intende realizzare è soggetto a licenza edilizia?

La licenza edilizia è un atto amministrativo, grazie al quale l'autorità comunale accerta che non esiste alcun impedimento di diritto pubblico che giustifica un'opposizione ai lavori progettati previsti nella domanda.

Nella pratica, a causa delle molteplici situazioni che la realtà presenta, a volte la distinzione tra lavori soggetti e lavori non soggetti può presentare qualche difficoltà. Secondo Scolari (Commentario 1996), "nel dubbio e allorché si tratta di questioni meramente formali, essa deve propendere per la soluzione più liberale".

1.1. Lavori soggetti a licenza

Gli articoli che determinano se un lavoro è soggetto a licenza sono l'art. 1 cpv. 2 della Legge edilizia cantonale (LE) e l'art. 4 del Regolamento di applicazione della Legge edilizia cantonale (RLE).

LE art. 1 ²La licenza è in particolare necessaria per la costruzione, ricostruzione, trasformazione rilevante (ivi compreso il cambiamento di destinazione) e demolizione di edifici ed altre opere, nonché per la modificazione importante della configurazione del suolo.

RLE art. 4 La licenza di costruzione è necessaria per:

- a) la costruzione, la rinnovazione, la trasformazione anche parziale (ivi compreso il solo cambiamento di destinazione) e la ricostruzione di edifici e impianti di qualsiasi genere;
- b) la demolizione parziale o totale di edifici;
- c) ogni altra opera edilizia o impianto come:
 - muri, piscine, strade private, serre fisse, accessi stradali, posteggi per veicoli e natanti, piazzali per la vendita di automobili e di altri beni mobili;
 - canalizzazioni e impianti per le acque di scarico;
 - cisterne per il concime o il colaticcio;
 - serbatoi per gas, oli combustibili e carburanti;
 - impianti per il trasporto di merci e di persone, in quanto non soggetti a concessione federale;
- d) l'apertura di cave per l'estrazione di materiali di ogni genere, scavi e colmate;
- e) il deposito rifiuti, materiali e macchinari di qualsiasi natura;
- f) i campeggi;
- g) impianti per la telecomunicazione mobile e fissa senza filo e le loro modifiche ai sensi del regolamento di applicazione dell'ordinanza federale sulla protezione da radiazioni non ionizzanti (RORNI);
- h) gli impianti solari nei nuclei, nelle zone di protezione del paesaggio (art. 95 e seguenti della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011), nel Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici ed impianti protetti (PUC-PEIP), negli insediamenti elencati nell'inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS) e nei perimetri di rispetto dei beni culturali (art. 22 legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997).

1.2. Lavori non soggetti a licenza

Gli articoli che determinano se un lavoro è soggetto a licenza sono l'art. 1 cpv. 3 della Legge edilizia cantonale (LE) e l'art. 3 del Regolamento di applicazione della legge edilizia cantonale (RLE).

LE art. 1 ³*La licenza edilizia secondo la presente legge non è necessaria per:*

- a) i progetti di costruzione disciplinati in dettaglio da altre leggi;*
- b) i lavori di manutenzione, le piccole costruzioni e le costruzioni provvisorie;*
- c) i lavori che in virtù del diritto federale sono sottratti alla sovranità cantonale.*

RLE art. 3 ¹*Non soggiacciono a licenza edilizia:*

- a) gli edifici o impianti la cui approvazione è disciplinata nel dettaglio da leggi speciali federali e cantonali come la legge federale sulle strade nazionali, la legge federale sulle foreste, la legge sulle strade, la legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni, la legge sui consorzi (del 1913);*
- b) i lavori di ordinaria manutenzione, che non modificano né l'aspetto esterno né la destinazione degli edifici e impianti, come la sostituzione dei servizi o delle installazioni non comportanti un cambiamento di consumo energetico, la sostituzione dei tetti senza cambiamento della carpenteria e del tipo dei materiali;*
- c) gli edifici o impianti sottratti alla competenza cantonale dal diritto federale;*
- d) le piccole trasformazioni all'interno dei fabbricati, come lo spostamento di pareti e porte;*
- e) ...*
- f) ...*
- g) la sistemazione di orti e giardini con le usuali attrezzature di arredo;*
- h) gli scavi e colmate con materiale terroso per una confacente sistemazione del terreno fino all'altezza di m 1.00 e una superficie di mq 500 nella zona edificabile secondo il piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato;*
- i) le costruzioni provvisorie, ossia le costruzioni destinate a soddisfare un bisogno contingente, la cui durata è prestabilita, come le baracche di cantiere per deposito materiali e attrezzi, le tende da circo e per manifestazioni;*
- k) la sosta di roulotte per un periodo non superiore a tre mesi nello spazio di un anno fuori dall'area forestale;*
- l) il deposito di materiali inerti per un periodo non superiore a tre mesi, ritenuto però che tale deposito non interessi biotopi protetti o degni di protezione e sia fuori dall'area forestale;*
- m) gli impianti solari sufficientemente adattati ai tetti situati nelle zone edificabili e nelle zone agricole (art. 18a della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979);*
- n) gli impianti solari posati su tetti piani nelle zone di produzione intensiva di beni o servizi (art. 27 cifra II del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 e art. 18a della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979).*

²*L'esenzione dalla licenza non dispensa in ogni caso da un'esecuzione conforme alla legge, alle regole dell'arte e della sicurezza, nonché ad un uso parsimonioso dell'energia.*

2. Se il lavoro è soggetto a licenza, bisogna seguire una procedura ordinaria o di notifica?

Il cittadino, una volta determinato se il lavoro che vuole intraprendere è soggetto o meno a licenza edilizia, si pone l'interrogativo di determinare quale procedura seguire: procedura ordinaria oppure procedura di notifica?

2.1. Procedura ordinaria

L'art. 5 del Regolamento d'applicazione della legge edilizia cantonale determina i lavori soggetti alla procedura ordinaria.

RLE art. 5

¹In quanto non siano esplicitamente soggette alla procedura della notifica (art. 6), tutti gli interventi di cui all'art. 4 soggiacciono alla procedura ordinaria.

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

³Ogni intervento su edifici o impianti siti fuori zona edificabile deve essere sottoposto alla procedura ordinaria.

2.2. Procedura della notifica

L'art. 6 del Regolamento d'applicazione della legge edilizia cantonale determina i lavori soggetti alla procedura della notifica.

RLE art. 6

¹Sono soggetti alla procedura della notifica nella zona edificabile secondo il PR approvato dal Consiglio di Stato:

1. i lavori di rinnovazione e di trasformazione, senza modifica sostanziale dell'aspetto esterno o della destinazione e dell'aspetto generale degli edifici o impianti;
2. la sostituzione dei tetti con modificazioni della carpenteria o del tipo dei materiali di copertura;
3. le costruzioni accessorie, le costruzioni elementari e le pergole;
4. le opere di cinta e i muri di sostegno;
5. la demolizione parziale o totale di edifici;
6. la costruzione di muri, piscine famigliari, strade private, accessi alle strade pubbliche degli enti locali o private aperte al pubblico, posteggi per veicoli per edifici abitativi mono e bifamiliari, in quanto tutte queste opere non ingenerino ripercussioni sostanzialmente nuove sull'uso ammissibile del suolo, sulle opere di urbanizzazione o sull'ambiente;
7. l'allacciamento degli edifici di abitazione alle canalizzazioni;
8. il deposito di materiali e macchinari;
9. gli scavi e le colmate con materiale terroso fino all'altezza di m 1.50 e una superficie di mq 1000;
10. l'apertura di porte, finestre o vetrine, nonché la formazione di balconi senza modifica sostanziale dell'aspetto;
11. il tinteggio di edifici e impianti.

²Il Municipio non può autorizzare, senza l'approvazione dell'autore della restrizione, lavori di nessun genere inerenti progetti comportanti l'applicazione delle leggi di cui all'allegato 1.

2.3. Considerazioni

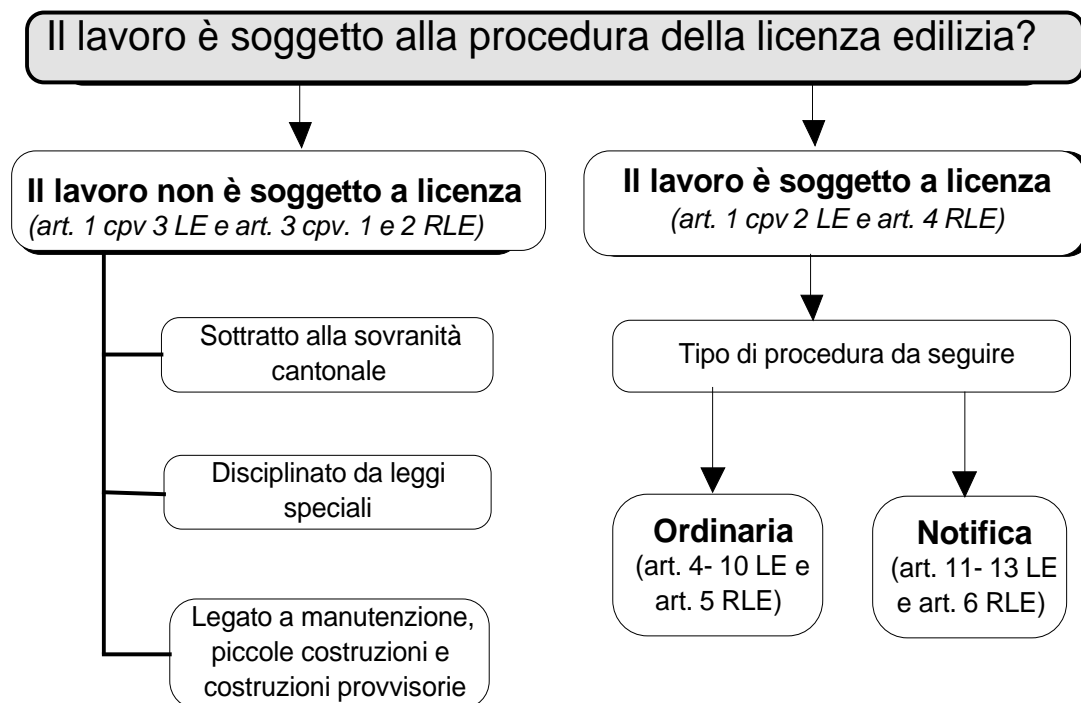


Figura 1: *Schema riassuntivo*

Lo schema qui illustrato può essere considerato come una sintesi ai quesiti base che il cittadino o gli enti pubblici si pongono quando intendono costruire, rispettivamente valutare il progetto. Lo scopo principale è quello di determinare con chiarezza quale sia la procedura da intraprendere.

3. La procedura ordinaria

3.1. Introduzione

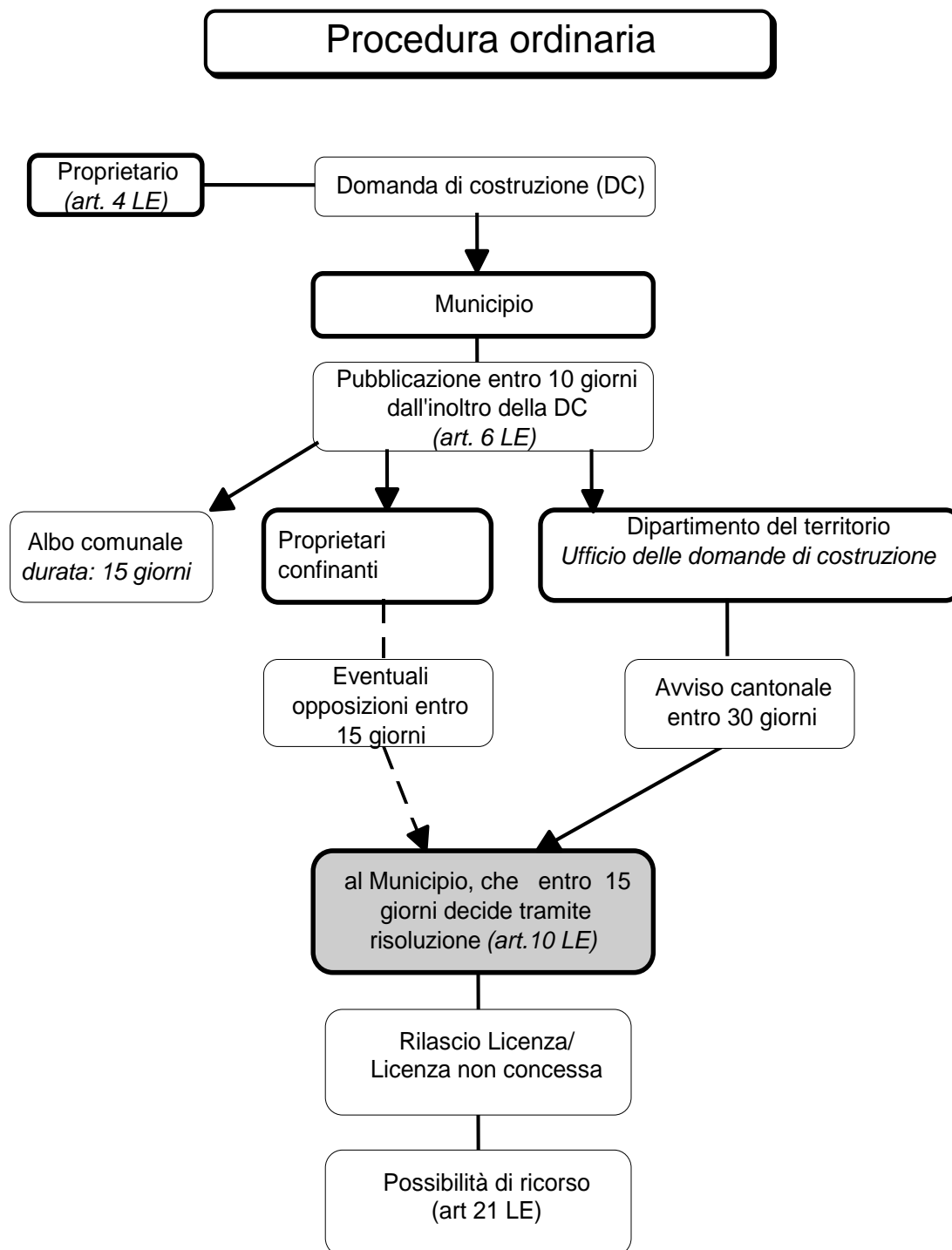


Figura 2: Schema della procedura ordinaria

3.2. Forma e contenuto della domanda

RLE art. 8

¹La domanda di costruzione, stesa sul formulario ufficiale, deve essere presentata al Municipio.

²La domanda e i progetti devono essere firmati dalla persona che chiede la licenza, dal proprietario del fondo e dal progettista.

RLE art. 9 La domanda deve contenere:

- a) il nome e l'indirizzo della persona che chiede la licenza, del proprietario del fondo e del progettista;
- b) il genere dell'edificio o degli impianti e la quantità dei materiali impiegati;
- c) l'esatta destinazione dell'edificio o degli impianti;
- d) le coordinate secondo la carta nazionale, il numero di mappa, la località e la descrizione del fondo, un estratto della carta nazionale alla scala 1:25 000, con l'indicazione dell'ubicazione;
- e) la richiesta di deroghe, con la specificazione dei motivi;
- f) l'indicazione del limitare del bosco nel raggio di ml 30;
- g) l'occupazione di area pubblica;
- h) il preventivo delle spese secondo le norme SIA;
- i) a seconda della natura dell'opera:
 - il calcolo particolareggiato degli indici d'occupazione e di sfruttamento;
 - il calcolo dell'isolamento termico;
 - il volume degli edifici o impianti;
 - il modo di approvvigionamento idrico e di evacuazione delle acque di scarico;
 - negli edifici o impianti artigianali o industriali, il numero delle persone che vi saranno presumibilmente occupate;
 - gli atti richiesti da leggi speciali, in particolare l'esame dell'impatto sull'ambiente secondo la relativa Ordinanza federale, le dichiarazioni inerenti le emissioni atmosferiche, le sostanze eventualmente impiegate ed i provvedimenti per il risparmio energetico;
- l) la data probabile dell'inizio dei lavori e la loro durata.

3.3. Esame preliminare

LE art. 5

¹Prima di pubblicare la domanda di costruzione il Municipio verifica se è allestita conformemente alle prescrizioni; se non è il caso invita l'istante a correggerla.

²Allorchè un progetto contravviene manifestamente le norme applicabili, il Municipio ne informa subito l'istante; se nonostante questo avviso questi dichiara di mantenere la domanda, la procedura segue il suo corso.

Il Municipio o la persona delegata esamina se la domanda dal profilo formale è conforme alle prescrizioni. Bisogna in particolare verificare se la domanda è presentata e firmata dalla o dalle persone legittimate; se la domanda e i progetti sono completi; se il progettista è abilitato e se il numero di copie consegnate corrisponde a quello richiesto. L'esame preliminare deve aver luogo entro il termine di 10 giorni.

3.4. Pubblicazione

LE art. 6

¹La domanda di costruzione viene pubblicata sollecitamente, e comunque entro 10 giorni, dal Municipio, presso la cancelleria comunale; il periodo di pubblicazione è di 15 giorni, durante il quale chiunque abbia interesse può prendere conoscenza della domanda.

²Le mutazioni dello stato dei luoghi conseguenti all'opera devono essere adeguatamente indicate sul terreno con picchetti e modine.

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

⁴Gli atti vengono nel contempo trasmessi al Dipartimento; il regolamento ne precisa i particolari.

⁵Entro 5 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione, le eventuali opposizioni vengono trasmesse al Dipartimento; il regolamento ne precisa i particolari.

La pubblicazione permette di avere un controllo da parte della popolazione su una domanda di costruzione. Una persona che dimostra di avere un interesse legittimo, può visionare e quindi prendere conoscenza della domanda. Se del caso può inoltrare opposizione. La cancelleria comunale nel limite del possibile deve stabilire degli orari adeguati durante i quali la documentazione è accessibile.

La pubblicazione sul Foglio Ufficiale è obbligatoria per tutte le domande concernenti i siti fuori zona edificabile. Deve essere fatta dal Municipio.

Trasmissione atti al Dipartimento

RLE art. 18

¹Contemporaneamente alla pubblicazione, quattro copie della domanda e degli atti annessi vengono trasmessi al Dipartimento per raccomandata o pacco iscritto.

²Entro cinque giorni al più tardi dalla scadenza del termine di pubblicazione, il sindaco o altra persona incaricata dal Municipio informa il Dipartimento, per lettera raccomandata, se sono o non sono pervenute opposizioni; delle opposizioni pervenute viene allegata copia con eventuali osservazioni.

³Quanto disposto nel presente articolo non si applica nella procedura della notifica.

3.5. Avviso cantonale

Nel termine di 30 giorni dal ricevimento degli atti, oppure dal ricevimento delle opposizioni, il Dipartimento formula il proprio avviso. Può ad esempio chiedere che la licenza venga sottoposta a condizioni od oneri. In base al diritto di competenza dell'autorità cantonale, il Dipartimento può anche opporsi alla concessione della licenza.

L'avviso del Dipartimento è un rapporto dei preavvisi formulati dai singoli servizi dell'Amministrazione cantonale. Di fondamentale importanza nel preavviso è l'indicazione precisa degli articoli di legge su cui si fonda la decisione.

3.6. Opposizioni

3.6.1. Opposizioni del Dipartimento

LE art. 7

¹Il Dipartimento esamina la domanda di costruzione dal profilo del diritto la cui applicazione compete all'autorità cantonale. Esso è tenuto ad esprimersi, con avviso motivato, entro 30 giorni dalla ricezione degli atti, rispettivamente delle eventuali opposizioni, e può formulare opposizione o chiedere che la licenza edilizia sia sottoposta a condizioni od oneri.

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

³In casi particolari, il Dipartimento può notificare all'istante e al Municipio una proroga di 30 giorni del termine per emettere il proprio avviso; se circostanze eccezionali lo giustificano, il Presidente del Consiglio di Stato può ulteriormente prorogare il termine. Restano riservati l'art. 4 Lcood ed i termini stabiliti in materia di esame dell'impatto sull'ambiente.

⁴
...
⁵
....

Se il Municipio non osserva le indicazioni date nel preavviso cantonale, esiste la possibilità per il Dipartimento di ricorrere. Secondo l'art. 314 del Codice penale, il Municipio che autorizza la costruzione di edifici e impianti fuori delle zone edificabili senza l'approvazione cantonale, si rende colpevole di infedeltà.

3.6.2. Opposizione di terze persone

LE art. 8

¹Nel termine di pubblicazione ogni persona che dimostri un interesse legittimo può fare opposizioni alla concessione della licenza edilizia; sono pure legittimate a fare opposizione le organizzazioni costituite da almeno 10 anni cui compete, in base agli statuti, la salvaguardia dei beni tutelati dalla legge.

²L'opposizione è ricevibile solo se indica il motivo del contrasto col diritto applicabile nel quadro della licenza edilizia.

L'opposizione deve contenere i motivi, le conclusioni, l'indicazione di eventuali mezzi di prova e la firma dell'opponente. Di principio un'opposizione non motivata oppure un'opposizione tardiva deve essere dichiarata irricevibile. Bisogna inoltre ricordare che è obbligatorio l'uso della lingua italiana e che la procedura è gratuita.

3.7. Esperimento di conciliazione

LE art. 9

¹Il Municipio può sempre convocare i privati interessati per un esperimento di conciliazione; esso può pure promuovere uno scambio di opinioni col Dipartimento se non condivide l'operato o per altra ragione qualsiasi.

²L'istante dev'essere in ogni caso informato delle opposizioni pervenute e se del caso invitato a formulare osservazioni.

3.8. Decisione municipale

LE art. 10

¹Il Municipio decide sulla domanda e sulle opposizioni entro 15 giorni dalla scadenza del termine d'opposizione del Dipartimento.

²La decisione deve essere motivata per iscritto e notificata all'istante, agli opposenti e al Dipartimento; le decisioni su opposizioni firmate da più persone sono notificate al primo firmatario.

³La decisione deve indicare i mezzi e i termini di ricorso.

3.9. Possibilità ricorsuali

LE art. 21

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

²Sono legittimati a ricorrere l'istante, le persone che hanno fatto opposizione, il Dipartimento e, in seconda istanza, il Comune; escluso il ricorso del Dipartimento al Tribunale cantonale amministrativo.

4. La procedura di notifica

4.1. Introduzione

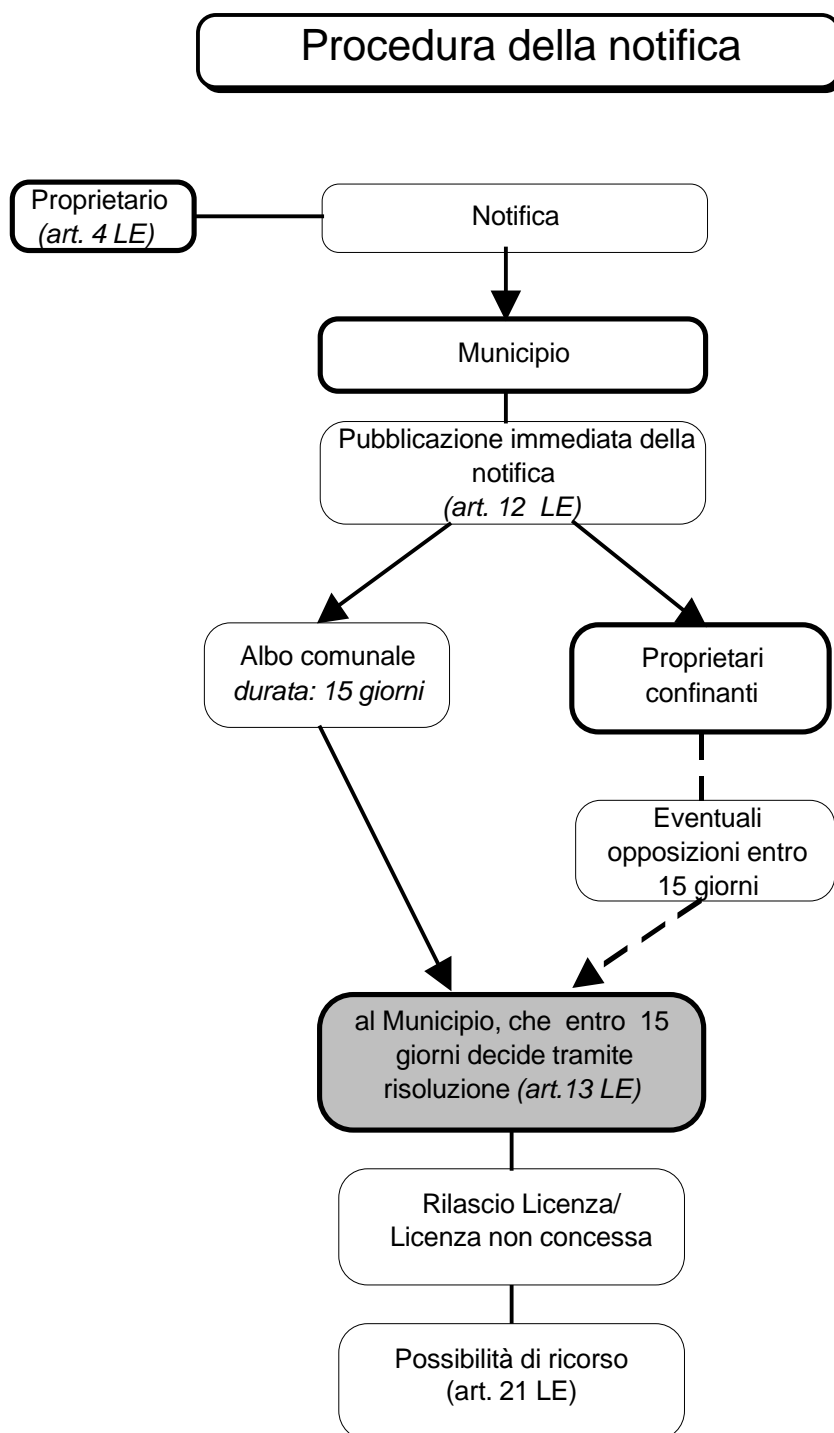


Figura 3: *schema procedura di notifica*

4.2. Forma e contenuto della procedura di notifica

Di principio sono applicabili le regole generali valevoli per la procedura ordinaria, nella pratica la procedura di notifica è però più semplice e meno formale. A dipendenza del caso, a volte una semplice lettera può bastare in altre circostanze alla lettera bisognerebbe aggiungere degli schizzi e/o l'estratto di mappa.

4.3. L'iter della procedura di notifica fino alla decisione

4.3.1. Applicabilità

LE art. 11

¹La procedura della notifica è applicabile ai lavori di secondaria importanza, quali lavori di rinnovamento e di trasformazione senza modificazione della destinazione, del volume e dell'aspetto generale degli edifici ed impianti; quali rifacimento delle facciate, sostituzione dei tetti, costruzioni accessorie nelle zone edificabili, opere di cinta, sistemazioni di terreno, demolizione di fabbricati.

²Eventuali contestazioni circa la procedura da osservare sono decise inappellabilmente dal Dipartimento, senza formalità particolari.

4.3.2. Pubblicazione

LE art. 12

¹La notifica viene immediatamente pubblicata dal Municipio presso la cancelleria comunale per il periodo di 15 giorni.

²Sono applicabili le disposizioni degli art. 5 e 6 capoverso 3, esclusa la pubblicazione sul Foglio ufficiale.

³Il Municipio può prescindere dalla pubblicazione e dall'avviso ai vicini se è escluso il coinvolgimento di interessi pubblici e privati particolari.

4.3.3. Decisione

LE art. 13

¹Il Municipio decide sulla notifica entro 15 giorni dalla scadenza della pubblicazione.

²È riservata facoltà di delega decisionale ai servizi dell'amministrazione comunale ai sensi della legge organica comunale, relativamente alle procedure in cui non vi sono opposizioni o contestazioni.