Regolamento di applicazione della legge edilizia (RLE)

(del 9 dicembre 1992)

IL CONSIGLIO DI STATO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

vista la LE del 13 marzo 1991,

d e c r e t a :

CAPITOLO I
Licenza di costruzione

Licenza di costruzione; definizione

Art. 1 [1]La licenza di costruzione è un atto amministrativo col quale l'autorità accerta che nessun impedimento di diritto pubblico si oppone all'esecuzione dei lavori previsti.
[2]La licenza non procura al suo titolare alcun diritto nuovo; esso non lo protegge in principio dalle conseguenze di un nuovo diritto, salvo che la legge disponga espressamente il contrario.

Autorità competenti

Art. 2 [1]La licenza edilizia è concessa dal Municipio, previo avviso dei Servizi generali del Dipartimento del territorio (in seguito SG) ai sensi degli art. 3 e 7 LE nei casi previsti dalla legislazione di cui all'allegato 1.[1]
[2]Ai Municipi è delegata la competenza di applicare le norme che la legge affida all'autorità cantonale nelle materie indicate nell'allegato 2.

Lavori non soggetti a licenza

Art. 3[2] [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 istallazioni 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, per un massimo di mc 200, nella zona edificabile secondo il piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato;[3]
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 roulottes 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. 18*a* della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979);[4]

---

[1] Cpv. modificato dal R 27.2.2007; in vigore dal 1.1.2007 - BU 2007, 70.
[2] Art. modificato dal R 13.11.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 377.
[3] Lett. modificata dal R 14.6.2017; in vigore dal 20.6.2017 - BU 2017, 174.
[4] Lett. reintrodotta dal R 21.5.2014; in vigore dal 23.5.2014 - BU 2014, 282.

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);[5]
o) la sostituzione di serramenti posati su edifici abitativi dopo il 1° gennaio 1991, previo annuncio al Municipio.[6]

[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.

Impianti solari

Art. 3a[7] [1]Per gli impianti solari non soggetti a licenza, l'annuncio ai sensi dell'art. 32*a* dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000 dev'essere formulato per iscritto e in due copie al Municipio almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori.
[2]Esso va accompagnato dagli atti necessari a documentare l'intervento e a dimostrare che l'impianto è sufficientemente adattato al tetto, e segnatamente:
a) il nome e l'indirizzo del proprietario del fondo;
b) il numero e il subalterno di mappa;
c) un estratto planimetrico 1:500 o 1:1000 dell'edificio;
d) un modello del pannello previsto e la potenza installata complessiva;
e) una pianta del tetto con indicate le dimensioni e la posizione dell'impianto;
f) una o più sezioni.
[3]Entro dieci giorni dalla ricezione, il Municipio trasmette una copia della documentazione alla Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo.

Lavori soggetti a licenza

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);[8]
h) la sostituzione di serramenti e la posa di 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).[9]

a) procedura ordinaria

Art. 5 [1]In quanto non siano esplicitamente soggette alla procedura della notifica (art. 6), tutti gli interventi di cui all'art. 4 soggiacciono alla procedura ordinaria.
[2]Non è consentito suddividere i lavori in modo da eludere la procedura ordinaria.

---

[5] Lett. introdotta dal R 21.5.2014; in vigore dal 23.5.2014 - BU 2014, 282.
[6] Lett. introdotta dal R 14.6.2017; in vigore dal 20.6.2017 - BU 2017, 174.
[7] Art. introdotto dal R 21.5.2014; in vigore dal 23.5.2014 - BU 2014, 282.
[8] Lett. introdotto dal R 26.6.2001; in vigore dal 3.7.2001 - BU 2001, 175.
[9] Lett. modificata dal R 14.6.2017; in vigore dal 20.6.2017 - BU 2017, 174; precedente modifica: BU 2014, 282.

[3]Ogni intervento su edifici o impianti siti fuori zona edificabile deve essere sottoposto alla procedura ordinaria.[10]

b) procedura della notifica

Art. 6 [1]Sono 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 familiari, 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.[11]

[2]Il 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.

Elaborazione progetti

Art. 7 Devono essere elaborati e firmati da un architetto o da un ingegnere, a seconda della natura dell'opera, o da una persona autorizzata in base al diritto anteriore, i progetti per la costruzione e ricostruzione di edifici per l'abitazione, il lavoro, il commercio e l'immagazzinamento di merci e materiali; e, in quanto non siano di secondaria importanza, i progetti per canalizzazioni e impianti annessi, strade, ponti, ripari contro le alluvioni, scoscendimenti, frane e simili.

Domanda di costruzione

a) forma

Art. 8 [1]La domanda di costruzione, stesa sul formulario ufficiale, deve essere presentata al Municipio.

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

b) contenuto

Art. 9 La domanda deve contenere:

a) il nome e l'indirizzo della persona che chiede la licenza, del proprietario del fondo, del progettista e del garante della qualità ai sensi dell'art. 44b^{ter};[12]
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;

[10] Cpv. introdotto dal R 13.11.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 377.
[11] Cpv. modificato dal R 13.11.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 377.
[12] Lett. modificata dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208.

- 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.[13]

l) l'attestato di conformità del progetto alle prescrizioni antincendio ove prescritto (art. 41d cpv. 3 LE);[14]

m) la data probabile dell'inizio dei lavori e la loro durata;[15]

n) le informazioni ai sensi dell'art. 16 dell'Ordinanza sulla prevenzione e lo smaltimento dei rifiuti del 4 dicembre 2015 (OPSR) concernenti la tipologia, la qualità e la quantità dei rifiuti edili prodotti nonché il loro smaltimento, se

- si prevede che saranno prodotti più di 200 mc di rifiuti edili oppure che i rifiuti edili prodotti conterranno sostanze nocive per l'ambiente o la salute;
- l'intervento comporta la demolizione o la trasformazione di edifici o impianti costruiti prima del 1° gennaio 1991; in tal caso le informazioni devono essere fornite tramite una perizia allestita da uno specialista riconosciuto;
- sono previsti interventi su un sito inquinato ai sensi dell'Ordinanza sui siti contaminati del 26 agosto 1998 (OSiti).[16]

Piano di situazione

Art. 10 [1]Alla domanda deve essere allegato un piano di situazione rilasciato dal geometra revisore.

[2]Il piano può essere sostituito da un rilievo eseguito da un geometra o dal progettista, quando non esista una mappa aggiornata.

[3]Il piano deve specificare:

a) le coordinate secondo la carta nazionale, l'orientamento, il nome locale, i numeri di mappa;[17]

b) l'ubicazione delle opere previste, le loro dimensioni, le distanze dai confini e dagli edifici esistenti o progettati, gli accessi stradali e, quando occorra, le aree riservate per il gioco dei bambini e per i posteggi.

Progetti; contenuto

a) in generale

Art. 11 [1]I progetti devono fornire tutte le indicazioni atte a rendere chiaramente comprensibili la natura e l'estensione delle opere oggetto della domanda.

[2]Si possono prevedere soluzioni varianti o alternative.

[3]L'autorità può all'occorrenza chiedere informazioni o completamenti; in casi particolari può essere chiesto anche l'allestimento di studi speciali, come perizie geologiche, di meccanica delle terre, idrografiche o del traffico, foniche e simili, o perizie sull'uso o sullo smaltimento di sostanze, prodotti o materiali potenzialmente pericolosi o nocivi per la salute.[18]

[4]Eventuali contestazioni circa la necessità di allestire studi speciali o perizie ai sensi del cpv. 3 sono decise dal Dipartimento, senza formalità particolari.[19]

b) per gli edifici

Art. 12 [1]I progetti devono comprendere i seguenti piani:

a) la pianta di ogni piano, con le misure principali e la destinazione di ogni vano;

b) una o più sezioni per ogni corpo dell'edificio, da cui si possa dedurre l'altezza dell'edificio e quella dei singoli piani, il livello del terreno naturale e quello delle strade pubbliche adiacenti; nelle sezioni devono inoltre chiaramente figurare eventuali sporgenze sull'area pubblica;

b[1)] per gli edifici;[20]

---

[13] Lett. modificata dal R 14.6.2017; in vigore dal 20.6.2017 - BU 2017, 174; precedenti modifiche: BU 2006, 128; BU 2013, 391.

[14] Lett. modificata dal R 7.3.2012; in vigore dal 1.4.2012 - BU 2012, 97.

[15] Lett. introdotta dal R 7.3.2012; in vigore dal 1.4.2012 - BU 2012, 97.

[16] Lett. modificata dal R 14.6.2017; in vigore dal 20.6.2017 - BU 2017, 174; precedente modifica: BU 2016, 334.

[17] Lett. modificata dal R 13.11.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 377.

[18] Cpv. modificato dal R 28.3.2006; in vigore dal 31.3.2006 - BU 2006, 128.

[19] Cpv. introdotto dal R 22.8.2006; in vigore dal 25.8.2006 - BU 2006, 308.

[20] Lett. introdotta dal R 7.11.2012; in vigore dal 9.11.2012 - BU 2012, 520.

c) l'indicazione del volume del materiale di scavo e/o delle demolizioni, del materiale riportato in loco e della destinazione del materiale esuberante;
d) l'indicazione del volume del materiale di scavo e/o delle demolizioni, del materiale riportato in loco e della destinazione del materiale esuberante nei casi elencati all'art. 9 lett. n);[21]
e) il piano delle sistemazioni esterne, comprendente in particolare i dettagli degli accessi alle strade pubbliche, dei posteggi e delle aree di svago;
f) il piano dei rifugi di protezione civile elaborato secondo le direttive della legislazione speciale.

[2]Di regola i progetti sono allestiti alla scala 1:100; per progetti di grandi dimensioni può essere usata la scala 1:200; nel caso di trasformazione o di rinnovazione, le demolizioni saranno indicate con colore giallo e le nuove costruzioni con colore rosso.

Art. 12a[22] b2) per gli edifici protetti secondo il PUC-PEIP (rustici)

[1]Per le domande concernenti edifici meritevoli di conservazione (categorie 1a, 1c, 1d), gli edifici meritevoli già trasformati (categoria 3) e le ricostruzioni di edifici diroccati ricostruibili (categoria 1b) secondo l'inventario comunale degli edifici fuori della zona edificabile (IEFZE) all'interno del Piano di utilizzazione cantonale degli edifici ed impianti protetti (PUC-PEIP), a dipendenza della natura dell'intervento, i progetti devono comprendere:

a) i piani di rilievo e i piani di progetto:
   – delle piante di ogni piano, con le misure principali e la destinazione di ogni vano (scala 1:50),
   – delle sezioni di ogni corpo dell'edificio, da cui si possano dedurre le quote dell'opera e quella dei singoli piani, nonché del terreno naturale circostante (scala 1:50),
   – di tutte le facciate dell'edificio e di quelle di eventuali edifici contigui (scala 1:50),
   – della sistemazione esterna (scala 1:100).

   Le rappresentazioni grafiche dovranno indicare con colore giallo le demolizioni, con colore rosso i nuovi interventi e le nuove componenti e con colore viola gli elementi che saranno rimossi e successivamente ricollocati nella loro sede originaria;
b) il rilievo fotografico completo dell'edificio (4 prospetti e interno di ogni locale) e del suo paesaggio (unità paesaggistica di riferimento, art. 14 NAPUC-PEIP) che ne documenti lo stato al momento dell'inoltro della domanda di costruzione;
c) una relazione tecnica che descriva con precisione tutti gli interventi previsti, i dettagli costruttivi e i materiali utilizzati, nonché la presenza di dettagli particolari e di elementi di pregio originali da salvaguardare ed una descrizione dell'unità paesaggistica di riferimento;
d) l'indicazione del volume del materiale di scavo esuberante e delle demolizioni, e della loro destinazione;
e) le modalità di gestione dell'unità paesaggistica di riferimento al momento dell'inoltro della domanda di costruzione;
f) una proposta dell'istante per la gestione dell'unità paesaggistica di riferimento dell'edificio.

[2]Nel caso di interventi minori, il Dipartimento può esonerare l'istante dalla produzione di singoli documenti richiesti dal capoverso precedente.

c) per le canalizzazioni

Art. 13 [1]I progetti delle canalizzazioni devono comprendere:

a) il piano di situazione (di regola in scala 1:500);
b) le piante e il profilo longitudinale delle canalizzazioni, con i manufatti di trattamento delle acque, i pozzetti di raccolta e d'ispezione, i manufatti per lo smaltimento delle acque di scarico, le aree a dispersione superficiale, come pure il punto di allacciamento alla fognatura pubblica;
c) i particolari costruttivi dei manufatti speciali di trattamento, evacuazione e smaltimento delle acque di scarico;
d) la relazione tecnica;
e) l'eventuale piano di smaltimento delle acque;
f) l'eventuale perizia geologica per accertare l'idoneità del terreno allo smaltimento delle acque.

[2]I particolari costruttivi sono allestiti alla scala 1:20 o 1:50.

d) per serbatoi di carburanti e oli combustibili

[21] Lett. modificata dal R 14.6.2017; in vigore dal 20.6.2017 - BU 2017, 174.
[22] Art. introdotto dal R 7.11.2012; in vigore dal 9.11.2012 - BU 2012, 520.

Art. 14 [1]I progetti per la posa di serbatoi, impianti di deposito carburante, oli combustibili o altri liquidi nocivi alle acque devono indicare:

a) l'ubicazione esatta degli impianti di deposito, dei serbatoi e delle costruzioni adiacenti;
b) il settore di protezione delle acque (S, A, B, C) in cui è ubicato il deposito o il serbatoio;
c) la natura dei liquidi contenuti nell'impianto di deposito o nel serbatoio;
d) la caratteristica degli impianti e dei serbatoi (capacità, tipo);
e) le misure di prevenzione e di lotta contro gli incendi;
f) una relazione tecnica che indichi:
   - le misure di protezione contro l'inquinamento delle acque;
   - vasche di contenimento, vaschette, sistemi di sicurezza e di allarme, tipo di rivestimento, misure di protezione contro la corrosione, ecc.;
   - i calcoli statici dell'opera di protezione degli impianti di volume superiore a 50 mc;
   - i dettagli delle opere di prevenzione di travasi durante il riempimento (piazzole di travaso).

[2]I particolari tecnici sono allestiti in scala 1:20 o 1:50.

e) per l'apertura di cave, scavi e colmate

Art. 15 Il progetto deve comprendere:

a) un estratto della carta nazionale in scala 1:25'000;
b) un estratto della mappa catastale, la planimetria e le sezioni degli scavi o dei riempimenti;
c) la relazione in cui sia indicato lo scopo, il volume dei movimenti di materiale, la durata, la descrizione delle attrezzature impiegate e le informazioni sulla situazione delle acque sorgive o sotterranee;
d) il piano di risistemazione della zona.

Numero delle copie; formato

Art. 16 [1]Alla domanda, in cinque copie, devono essere annessi il piano di situazione e i progetti, pure in cinque copie.

[2]Per le domande sottoposte alla procedura di notifica sono sufficienti 3 copie dei piani di situazione e dei progetti.[23]

[3]Gli atti, datati e numerati, piegati formato A4, sono da presentare in fascicoli separati.[24]

Avviso di pubblicazione

Art. 17 [1]L'avviso di pubblicazione della domanda di costruzione deve contenere:

a) il nome della persona che chiede la licenza e del proprietario del fondo;
b) il genere dell'opera;
c) l'esatta destinazione degli edifici o impianti;
d) il nome locale, il numero di mappa e la descrizione del fondo;
e) la richiesta di deroghe;
f) il periodo della pubblicazione e gli orari in cui può essere presa conoscenza degli atti;
g) il termine per le opposizioni.

[2]Copia dell'avviso è notificato all'istante e ai proprietari confinanti; per edifici o impianti che si trovano fuori delle zone edificabili è pure dato avviso nel Foglio ufficiale.[25]

[3]La pubblicazione non può avvenire prima che le mutazioni dei luoghi conseguenti all'opera siano state adeguatamente indicate sul terreno con picchetti e modine.

[4]Per i lavori soggetti alla procedura della notifica non è richiesta la pubblicazione nel Foglio ufficiale; il Municipio può altresì prescindere dalla pubblicazione negli albi comunali e dall'avviso ai vicini se è escluso il coinvolgimento di interessi pubblici o privati particolari.

Trasmissione atti al Dipartimento

Art. 18 [1]Contemporaneamente alla pubblicazione, quattro copie della domanda e degli annessi vengono trasmessi all'Ufficio delle domande di costruzione (in seguito UDC) per raccomandata o pacco iscritto.[26]

[1bis]I dati della domanda possono essere trasmessi al Dipartimento in forma elettronica mediante l'utilizzo dell'applicativo GIPE (gestione informatizzata delle procedure edilizie). Per il termine di

[23] Cpv. modificato dal R 13.11.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 377.
[24] Cpv. introdotto dal R 13.11.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 377.
[25] Cpv. modificato dal R 13.11.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 377.
[26] Cpv. modificato dal R 27.2.2007; in vigore dal 1.1.2007 - BU 2007, 70.

trenta giorni di cui all'art. 7 cpv. 1 LE fa comunque stato la ricezione degli atti trasmessi per via postale.[27]

2Entro cinque giorni al più tardi dalla scadenza del termine di pubblicazione, il sindaco o altra persona incaricata dal Municipio informa l'UDC, per lettera raccomandata, se sono o non sono pervenute opposizioni; delle opposizioni pervenute viene allegata copia con eventuali osservazioni.[28]

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

Sospensione dei termini

Art. 19 1I termini stabiliti dall'art. 7 della LE non decorrono fin tanto che gli atti non siano stati completati conformemente alle richieste dell'UDC (documenti, studi supplementari, ecc.).[29]

2Della sospensione dei termini vengono informati il Municipio e l'istante mediante decisione formale.

Diritto di opposizione delle organizzazioni

Art. 20 Il Consiglio di Stato pubblica nel Foglio ufficiale l'elenco delle organizzazioni cantonali conosciute, che sono legittimate a fare opposizione.

Rinnovo della licenza

Art. 21 1La licenza non può essere rinnovata prima che sia scaduto il termine di validità.[30]

2La domanda di rinnovo dev'essere corredata unicamente dalla licenza scaduta.

3È applicabile la procedura seguita per la concessione della licenza (ordinaria o della notifica), escluso l'art. 17 per i casi in cui non è stata nel frattempo approvata alcuna modifica al diritto applicabile.[31]

Contestazioni di natura civile

Art. 22 1Insorgendo contestazioni di natura civile, l'autorità rinvia l'interessato al giudice civile; di regola, tali contestazioni non sospendono la procedura amministrativa.

2Il termine di validità della licenza è sospeso durante lo svolgimento di un processo civile solo in quanto il processo abbia per oggetto contestazioni riguardanti il diritto di proprietà e i rapporti di vicinato che impediscono l'utilizzazione della licenza.

Inizio dei lavori e proseguimento

a) regola

Art. 23[32] 1I lavori non possono essere iniziati prima che la licenza edilizia sia cresciuta in giudicato, salvo diversa disposizione dell'autorità.

2Almeno sette giorni prima dell'inizio dei lavori dev'essere inoltrata una notifica scritta al Municipio, informandolo sul nominativo dell'impresa di costruzione esecutrice dei lavori, sui modi di esecuzione, sulle macchine impiegate e sui provvedimenti previsti per la tutela della quiete dei rumori, come pure sulle modalità d'uso o di smaltimento di sostanze, materiali o prodotti potenzialmente pericolosi o nocivi per la salute.

3L'impresa di costruzione esecutrice dei lavori è tenuta a far sì che sul cantiere venga installata e mantenuta durante tutto il periodo d'esecuzione dei lavori una tavola di dimensioni non inferiori a metri 1 di larghezza e metri 0.5 di altezza, collocata in luogo ben visibile entro cinque giorni dall'inizio dei lavori. Tanto la tavola quanto il sistema di sostegno dovranno essere eseguiti con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto. La tavola dovrà recare impresse a colori indelebili la ragione sociale dell'impresa di costruzione esecutrice dei lavori, nonché i dati relativi alla direzione dei lavori.

4I lavori sono considerati iniziati quando:

a) sono in corso d'esecuzione i lavori di demolizione necessari; oppure
b) sono state poste in cantiere le installazioni necessarie all'esecuzione dell'opera; oppure
c) è accertato che furono fatte spese ingenti per garantire la protezione del cantiere e di opere vicine; oppure

---

[27] Cpv. introdotto dal R 14.6.2017; in vigore dal 20.6.2017 - BU 2017, 174.
[28] Cpv. modificato dal R 27.2.2007; in vigore dal 1.1.2007 - BU 2007, 70.
[29] Cpv. modificato dal R 27.2.2007; in vigore dal 1.1.2007 - BU 2007, 70.
[30] Cpv. modificato dal R 13.11.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 377.
[31] Cpv. modificato dal R 13.11.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 377.
[32] Art. modificato dal R 30.3.2010; in vigore dal 2.4.2010 - BU 2010, 133; precedente modifica: BU 2006, 128.

d) sono state gettate le fondamenta dell'edificio o impianto.

5Trascorso il periodo di due anni senza che i lavori siano stati iniziati, il permesso non può più essere utilizzato prima dell'ottenimento del rinnovo (art. 14 LE).

b) revoca

Art. 24 1Il permesso può essere revocato, previa diffida, se i lavori non vengono proseguiti nei modi e nei termini usuali; l'autorità esige in tal caso il ripristino di una situazione conforme al diritto, ordinando se del caso il riordino del fondo.[33]

2Il Municipio informa il Dipartimento sulle violazioni della legge sull'esercizio della professione d'impresario costruttore.

c) eccezioni:

lavori urgenti

Art. 25 Lavori urgenti, determinati da eventi eccezionali come alluvioni e incendi, intesi a prevenire un danno grave o salvaguardare la sicurezza e l'incolumità delle persone o delle cose, possono essere iniziati prima dell'inoltro della domanda di costruzione, dandone immediata notizia al Municipio.

Licenza preliminare

Art. 26 1La domanda di licenza preliminare secondo l'art. 15 LE deve essere corredata di un piano di situazione e, di regola, di progetti di massima o schizzi illustrativi.

2La domanda e gli atti che l'accompagnano devono essere presentati in cinque copie.

3E' applicabile la procedura ordinaria ove l'istante non vi abbia espressamente rinunciato.

Commissione di consulenza

Art. 26a[34] 1Per la costruzione, l'ampliamento o il cambiamento di destinazione di edifici o impianti con rilevante incidenza territoriale, l'istante può richiedere all'UDC la convocazione della Commissione di consulenza.[35]

2L'UDC, interpellando i Servizi cantonali e comunali competenti ed assegnando loro un termine per la risposta, fornisce un preavviso, vincolante per 6 mesi, sulle possibilità edificatorie dei fondi indicati dall'istante.[36]

3Restano comunque riservati i diritti dei terzi.

Trasferimento della licenza a terzi

Art. 27 1La licenza di costruzione può essere trasferita a terzi mediante avviso al Municipio, firmato dal nuovo e dal precedente titolare.

2Dopo l'inizio dei lavori il Municipio può opporsi al trasferimento se sono minacciati importanti interessi pubblici.

Conservazione degli atti

Art. 28 I Comuni sono tenuti a conservare gli atti relativi alle licenze di costruzione per il periodo di dieci anni.

Tasse e spese

Art. 29 Per la concessione della licenza di costruzione non si possono prelevare tasse e spese oltre quelle stabilite dall'art. 19 LE; è riservato il prelevamento di tasse previste da leggi speciali.

CAPITOLO II
Norme edilizie generali

Sicurezza e igiene degli edifici e impianti

Art. 30 1Gli edifici, gli impianti e ogni altra opera devono essere progettati e eseguiti secondo le regole dell'arte, tenendo conto delle prescrizioni tecniche emanate dalle autorità, sussidiariamente da associazioni professionali riconosciute, come la Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA), l'Associazione svizzera dei tecnici della depurazione delle acque

[33] Cpv. modificato dal R 13.11.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 377.

[34] Art. modificato dal R 4.3.1998; in vigore dal 10.3.1998 - BU 1998, 65; introdotto dal R 13.11.1996 - BU 1996, 377.

[35] Cpv. modificato dal R 27.2.2007; in vigore dal 1.1.2007 - BU 2007, 70.

[36] Cpv. modificato dal R 27.2.2007; in vigore dal 1.1.2007 - BU 2007, 70.

(VSA/ASTEA), l'Associazione padronale svizzera lattonieri e installatori (APSLI) e l'Unione svizzera dei professionisti della strada (VSS).
2L'altezza, il volume, l'insolazione, l'illuminazione, l'aerazione, l'isolamento termico e fonico dei locali destinati all'abitazione e al lavoro devono corrispondere alle esigenze dell'igiene, tenuto conto delle condizioni locali.
3Devono inoltre essere ossequiate le disposizioni speciali, in particolare della legislazione sulla protezione dell'ambiente e delle acque, della legislazione sanitaria, del lavoro, della polizia del fuoco, della prevenzione degli infortuni e del risparmio energetico.

Sicurezza sui cantieri

Art. 31 Oltre ai provvedimenti di sicurezza per gli addetti ai lavori prescritti dalla legislazione speciale, devono essere adottati anche adeguati provvedimenti per la salvaguardia dell'incolumità dei terzi.

Art. 32 ...[37]

Calcoli statici

Art. 33 I calcoli statici per i progetti di cui all'art. 7 del presente regolamento devono essere elaborati da un ingegnere giusta l'art. 4 LE.

Art. 34 …[38]

Altezza dei locali d'abitazione

Art. 35 1Fino all'introduzione dei piani regolatori l'altezza minima dei locali d'abitazione è di ml. 2.30; i piani ammezzati possono avere un'altezza inferiore. Per i sottotetti fa stato l'altezza media.[39]
2Per le costruzioni di montagna, come capanne e baite, l'altezza può essere inferiore ai ml 2,30.
3Deroghe possono essere concesse nel caso di rinnovazione o trasformazione di edifici esistenti.

Ascensori[40]

Art. 36[41] 1Le installazioni di nuovi ascensori e componenti di sicurezza come pure le trasformazioni o i rinnovamenti che incidono considerevolmente sulla sicurezza degli stessi devono rispettare le norme dell'ordinanza sulla sicurezza degli ascensori del 23 giugno 1999.
2In particolare, nuovi ascensori e componenti di sicurezza possono essere installati soltanto se la loro immissione in commercio è avvenuta conformemente agli articoli da 4 a 10 dell'ordinanza.
3Le trasformazioni o i rinnovamenti che incidono considerevolmente sulla sicurezza degli ascensori o dei componenti di sicurezza devono essere attuati in modo che sia garantita l'eliminazione di, almeno, i seguenti pericoli significativi elencati nella norma SIA 370.080:

a) sistema di azionamento con una cattiva precisione di livellamento o fermata (n. 3 della lista dei pericoli significativi);
b) vetro inadeguato nelle porte (n. 27);
c) superficie di cabina troppo ampia rispetto alla portata (n. 38);
d) cabina senza porte (n. 40);
e) nessuna o inadeguata illuminazione di emergenza nella cabina (n. 46);
f) nessuno o inadeguati ammortizzatori (n. 56);
g) nessuno o inadeguato dispositivo di allarme (n. 71).

4Il rispetto di tali requisiti dev'essere certificato da un installatore che soddisfi gli obblighi di cui al punto 2 degli allegati 8, 9 o 10 dell'ordinanza oppure da un ente accreditato presso il Servizio di accreditamento svizzero SAS o presso un altro servizio di accreditamento riconosciuto.
5In ogni caso l'esercizio degli ascensori è subordinato ad un collaudo ed a controlli periodici eseguiti da un installatore o da un ente ai sensi del precedente capoverso. Le spese sono a carico del proprietario.

---

[37] Art. abrogato dal R 13.11.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 377.
[38] Art. abrogato dal R 27.3.2013; in vigore dal 2.4.2013 - BU 2013, 147; precedente modifica: BU 2007, 70.
[39] Cpv. modificato dal R 13.11.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 377.
[40] Nota marginale modificata dal R 17.9.2013; in vigore dal 1.1.2014 - BU 2013, 391.
[41] Art. modificato dal R 21.5.2014; in vigore dal 23.5.2014 - BU 2014, 282; precedenti modifiche: BU 2006, 28; BU 2013, 391.

Rumori di cantiere

Art. 37 [1]Ai lavori di cantiere sono applicabili le seguenti prescrizioni particolari per la tutela della quiete dai rumori:

a) le macchine impiegate nelle costruzioni devono di regola essere azionate elettricamente; nelle vicinanze di ospedali, asili, scuole, istituti scientifici, chiese e cimiteri, possono essere usate altre macchine solo quando l'impiego dell'elettricità non è ragionevolmente esigibile;
b) i lavori rumorosi, come la lavorazione del legno o dei metalli, devono essere fatti di norma in baracche o locali chiusi;
c) l'uso di battipali e l'infissione di palancole di ferro sono ammessi solo allorché altri sistemi non sono possibili o la loro spesa risulti sproporzionata.

[2]Il Municipio è tenuto a prescrivere adeguati provvedimenti per ridurre al minimo i rumori inevitabili, come l'uso di rivestimenti assorbenti o di altri accorgimenti e la limitazione dei lavori a determinati periodi e orari; esso può inoltre vietare l'uso di macchine che, per causa di vetustà o di cattivo stato di manutenzione, provocano rumori inutili.

[3]Sono riservate le disposizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

Manutenzione delle opere

Art. 38 Edifici, impianti e ogni altra opera, compreso il terreno annesso, devono essere mantenuti in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone e le cose.

Art. 39 …[42]

CAPITOLO III
Computo di indici, distanze e altezze

Indici di sfruttamento e di occupazione

Art. 40 [1]Oltre a quanto esemplificato nell'art. 38 cpv. 1 LE, non vengono computati nella superficie utile lorda i rifugi di protezione civile, le piscine familiari, gli archivi e i magazzini sotterranei, non accessibili al pubblico e che non servono per il lavoro.

[2]Nell'indice di occupazione non vengono computati i balconi non calcolati nella distanza dal confine.

[3]Per il computo della superficie utile lorda, edificabile e edificata, lo spessore dei muri perimetrali con isolamento termico dei nuovi edifici è considerato nella misura di 35 centimetri al massimo.[43]

[4]Il bonus sulla superficie utile lorda ai sensi dell'art. 40a cpv. 3 della legge, è concesso soltanto per la realizzazione di nuovi edifici certificati almeno con la classe AB secondo la Certificazione energetica cantonale degli edifici (CECE) ai sensi dell'art. 36 del Regolamento sull'utilizzazione dell'energia o che hanno ottenuto un certificato provvisorio Minergie-P. Nell'ambito della ristrutturazione di edifici esistenti è sufficiente una certificazione CECE di classe BB oppure un certificato provvisorio Minergie. In ogni caso, la certificazione CECE o il certificato provvisorio Minergie devono essere prodotti assieme alla domanda di costruzione.[44]

Registri degli indici

Art. 40a[45] I Comuni esercitano il controllo delle quantità edificatorie tramite un registro ufficiale allestito secondo i disposti dell'art. 38b) della Legge edilizia.

Modo di misurare le distanze

Art. 41 [1]La distanza è misurata nel punto in cui l'edificio o l'impianto più si avvicina al confine, dall'estremità dei corpi sporgenti, escluse le gronde e i balconi che hanno una sporgenza fino a m 1,10 e non occupano più di un terzo della lunghezza della facciata.

[2]Se i confini sono irregolari si può prendere una distanza media.

[3]I balconi chiusi ai lati sono considerati come corpi sporgenti, indipendentemente dalla loro larghezza.

Edifici e impianti sotterranei

---

[42] Art. abrogato dal R 27.3.2013; in vigore dal 2.4.2013 - BU 2013, 147; precedente modifica: BU 2011, 648.
[43] Cpv. introdotto dalla L 14.12.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 535.
[44] Cpv. introdotto dalla L 14.12.2010; in vigore dal 1.1.2011 - BU 2010, 535.
[45] Art. introdotto dal R 13.11.1996; in vigore dal 1.1.1997 - BU 1996, 377.

Art. 42 [1]Se il regolamento edilizio o il piano regolatore non dispongano altrimenti, le distanze dal confine non si applicano agli edifici e impianti che sporgono dal terreno meno di m 1.50.
[2]Ove non sia altrimenti disposto, le distanze dalle strade e dai corsi d'acqua devono invece essere osservate anche nelle opere sotterranee.

Attici

Art. 43 Gli attici sono computati nell'altezza degli edifici.

Numero dei piani

Art. 44 I piani semi-interrati, sporgenti più di m 1.50 dal terreno sistemato almeno su una facciata, e sottotetti sono computati come piano quando la loro superficie supera i due terzi della superficie di un piano intero.

CAPITOLO IV
Polizia del fuoco

Competenze:
a) Municipi

Art. 44a[46] [1]In qualità di autorità di protezione antincendio il Municipio vigila sul rispetto delle prescrizioni di protezione antincendio.
[2]In particolare esso:
a) ai fini del rilascio delle licenze edilizie verifica dal profilo formale gli attestati di conformità progettuale antincendio allestiti dai tecnici riconosciuti di cui all'art. 44b[bis]; in questo contesto esso può chiedere chiarimenti, esigere complementi e, in casi di gravi mancanze, rifiutare un documento;
b) effettua, a scadenze regolari, controlli sul rispetto delle prescrizioni, sull'efficienza e sul funzionamento dei dispositivi antincendio, esigendo, se del caso, i provvedimenti necessari al ripristino della situazione legale;
c) riceve il certificato di collaudo ai sensi dell'art. 44e ai fini del rilascio del permesso di abitabilità (art. 49 cpv. 2 LE).

[3]…[47]
[4]Le spese per le consulenze e i controlli supplementari e/o successivi alla prima verifica sono a carico dell'istante conformemente all'art. 19 cpv. 2 della legge.

b) Commissione cantonale per la protezione antincendio[48]

Art. 44b[49] [1]La Commissione cantonale per la protezione antincendio (in seguito CCPA) è nominata dal Consiglio di Stato per un periodo di quattro anni ed è composta da un presidente e otto membri rappresentanti dei seguenti enti o associazioni:
– Associazione Svizzera d'Assicurazioni;
– Associazione Tecnici Riconosciuti Antincendio;
– Federazione cantonale ticinese dei corpi pompieri;
– Società Svizzera Specialisti per la Protezione antincendio e per la Sicurezza;
– Scuola Universitaria Professionale della Svizzera Italiana;
– Conferenza delle Associazioni Tecniche del Cantone Ticino;
– Comuni.

Della stessa possono inoltre far parte rappresentanti del Dipartimento del territorio e del Dipartimento delle finanze e dell'economia.
[2]In seduta plenaria la CCPA:
a) designa al suo interno i rappresentanti cantonali nei gremi specialistici federali e intercantonali;
b) costituisce una sottocommissione tecnica e una giuridica, nonché eventuali gruppi di lavoro su temi particolari;

---

[46] Art. modificato dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208; precedenti modifiche: BU 1996, 377; BU 2012, 97.
[47] Cpv. abrogato dal R 14.6.2017; in vigore dal 20.6.2017 - BU 2017, 174.
[48] Nota marginale modificata dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208.
[49] Art. modificato dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208; precedenti modifiche: BU 1996, 377; BU 2007, 70; BU 2012, 97.

c) decide su tutte le questioni in materia di protezione antincendio di competenza cantonale che non sono espressamente attribuite alle sottocommissioni.

3La sottocommissione tecnica:

a) …;[50]

b) promuove e coordina la formazione nell'ambito della protezione antincendio;

c) formula pareri su questioni di natura tecnica attinenti alla protezione antincendio.

Alle sedute della sottocommissione tecnica partecipa di diritto il Delegato cantonale per la polizia del fuoco.

4La sottocommissione giuridica:

a) emana direttive e raccomandazioni sentendo la sottocommissione tecnica;

b) decide l'iscrizione dei tecnici riconosciuti ai sensi dell'art. 44b^{bis} in un apposito elenco, cura la tenuta a giorno del medesimo e provvede alle necessarie pubblicazioni;

c) coadiuva l'autorità cantonale nelle tematiche attinenti alla protezione antincendio e nei compiti di vigilanza di cui all'art. 48 della legge per quanto attiene la protezione antincendio.

5Le spese per perizie o verifiche supplementari o particolari eseguite dalla CCPA sono a carico dell'istante conformemente all'art. 19 cpv. 2 della legge. Esse sono prelevate dal Municipio e successivamente accreditate al Cantone sul conto Stato-Comune a cura della stessa CCPA.

c) Tecnico riconosciuto

Art. 44b^{bis}[51] 1Dispongono della qualifica di tecnico riconosciuto ai sensi dell'art. 41d LE gli ingegneri ed architetti abilitati alla professione giusta l'art. 5 cpv. 1 della legge cantonale sull'esercizio delle professioni di ingegnere e di architetto del 24 marzo 2004, che esercitano da almeno tre anni nel campo dell'edilizia e che sono in possesso del diploma CFPA e del certificato di specialista antincendio rilasciato da un ente accreditato secondo le norme SN EN ISO/IEC 17024 o di esperto antincendio rilasciato dall'Associazione degli istituti cantonali di assicurazione antincendio AICAA.

2Per gli edifici e gli impianti che non figurano nell'allegato 3 è richiesta la qualifica di tecnico riconosciuto in possesso di entrambi i certificati di specialista antincendio rilasciato da un ente accreditato secondo le norme SN EN ISO/IEC 17024 e di esperto antincendio AICAA.

3Il tecnico riconosciuto:

– esamina i documenti concernenti la protezione antincendio e certifica al Municipio, mediante apposito attestato di conformità, la loro completezza, tracciabilità e plausibilità;
– allestisce i certificati di collaudo, preavvisando al Municipio il rilascio del permesso di occupazione/messa in esercizio;
– elabora le perizie di valutazione del rischio d'incendio.

Esso non può essere attivo su oggetti per i quali è già coinvolto quale proprietario o istante.[52]

4Il tecnico riconosciuto è responsabile personalmente per la redazione dei documenti di sua competenza.

d) Garante della qualità

Art. 44b^{ter}[53] 1Il garante della qualità ai sensi delle prescrizioni antincendio assicura la qualità dei lavori durante la progettazione, il concorso d'appalto e la realizzazione di tutte le misure della protezione antincendio costruttiva, tecnica, organizzativa e difensiva.

2In particolare esso:

a) è responsabile della preparazione di tutti i documenti relativi alla protezione antincendio;

b) prima del rilascio del certificato di collaudo, conferma al tecnico riconosciuto, con una dichiarazione di concordanza, la completa e ineccepibile attuazione di tutte le misure antincendio pianificate e richieste;

c) svolge altri compiti particolari ad esso attribuiti dalle prescrizioni antincendio.

3I requisiti richiesti per il ruolo di garante della qualità sono disciplinati dalle prescrizioni antincendio.

4In ogni procedura il ruolo del garante della qualità può essere svolto dal tecnico riconosciuto chiamato a rilasciare i documenti di cui agli art. 44d e 44e.

Norme tecniche applicabili

---

[50] Lett. abrogata dal R 14.6.2017; in vigore dal 20.6.2017 - BU 2017, 174.
[51] Art. introdotto dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208.
[52] Cpv. modificato dal R 14.6.2017; in vigore dal 20.6.2017 - BU 2017, 174.
[53] Art. introdotto dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208.

Art. 44c[54] [1]Sono applicabili le prescrizioni di protezione antincendio dichiarate vincolanti nel settore specifico dal Concordato intercantonale concernente l'eliminazione degli ostacoli tecnici al commercio del 23 ottobre 1998 (CIOTC). Nei campi specifici, sono pure applicabili le normative emanate da associazioni professionali dichiarate vincolanti dalla AICAA.
[2]In caso di contrasto fra diverse norme e direttive tecniche, fa stato quella che offre il maggior grado di sicurezza. In caso di contestazione la CCPA decide in merito, sentite le parti, entro 30 giorni.
[3]…

Attestato di conformità

Art. 44d[55] [1]L'attestato di conformità con le prescrizioni antincendio deve far parte della documentazione presentata al momento dell'inoltro della domanda di costruzione relativa agli edifici e impianti di cui all'allegato 4 del presente regolamento.
[2]Tale documento, rilasciato da un tecnico riconosciuto ai sensi dell'art. 44b^{bis}, deve attestare la conformità del progetto con le norme tecniche vigenti, nonché la completezza, la tracciabilità e la plausibilità dei concetti antincendio rilevanti e delle comprove.

Certificato di collaudo

Art. 44e[56] [1]Prima dell'occupazione di ogni edificio o della messa in esercizio di ogni impianto, il Municipio deve richiedere al proprietario di certificare che l'edificio o l'impianto è stato realizzato secondo le prescrizioni antincendio.
[2]Il certificato di collaudo deve essere sottoscritto da un tecnico riconosciuto nel campo specifico della polizia del fuoco, secondo le competenze stabilite dall'art. 44b^{bis} RLE. Il Municipio procede ad un controllo formale del documento.[57]
[3]Per edifici ed impianti dove è obbligatoria l'installazione di un impianto rivelazione incendio o sprinkler il tecnico riconosciuto, prima di rilasciare il certificato di collaudo antincendio, deve essere in possesso del rapporto di collaudo di prima ispezione di detti impianti.
[4]Nel caso di edifici e impianti di cui all'art. 44d il Municipio deve trasmettere al Dipartimento copia del certificato di collaudo.

Manutenzione/controlli[58]

Art. 44f[59] [1]Il proprietario dell'edificio e dell'impianto deve mantenere costantemente efficienti i dispositivi e gli attrezzi per la prevenzione e la sicurezza contro gli incendi.
[2]In particolare egli provvede affinché ditte abilitate secondo la norma ISO/IEC 17020 effettuino controlli periodici delle apparecchiature tecniche per la prevenzione contro gli incendi, imposte dalle normative in vigore.
[3]Per la pulizia e il controllo degli impianti calorici a combustione sono applicabili le norme dello specifico regolamento.[60]

Edifici ed impianti esistenti ad uso collettivo

Art. 44g[61] [1]Il proprietario degli edifici e impianti di cui all'art. 44d, realizzati prima dell'1.1.1997, che costituiscono un reale pericolo per le cose e le persone secondo il diritto precedente, deve adattare i medesimi secondo un concetto di protezione che renda accettabile il rischio residuo.

---

[54] Art. modificato dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208; precedenti modifiche: BU 1996, 377; BU 2002, 335; BU 2007, 70; BU 2012, 97.
[55] Art. modificato dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208; precedenti modifiche: BU 1996, 377; BU 2007, 70; BU 2012, 97.
[56] Art. modificato dal R 7.3.2012; in vigore dal 1.4.2012 - BU 2012, 97; precedente modifica: BU 1996, 377.
[57] Cpv. modificato dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208.
[58] Nota marginale modificata dal R 7.3.2012; in vigore dal 1.4.2012 - BU 2012, 97.
[59] Art. modificato dal R 7.3.2012; in vigore dal 1.4.2012 - BU 2012, 97; precedente modifica: BU 1996, 377.
[60] Cpv. introdotto dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208.
[61] Art. modificato dal R 7.3.2012; in vigore dal 1.4.2012 - BU 2012, 97; precedente modifica: BU 1996, 377.

2Il Municipio può concedere esenzioni all'adeguamento unicamente sulla base di una perizia che certifichi che il rischio residuo presente sia accettabile.
3Il Municipio, nel caso di interventi parziali su edifici esistenti, previa presentazione da parte del proprietario di una perizia che certifichi che il rischio residuo presente risulta accettabile, può esentare dall'adeguamento la parte di edificio non oggetto dell'intervento.

Art. 44h …[62]
Art. 44i …[63]

Capitolo IVa[64]
Abitazioni secondarie

Competenze

Art. 44l[65] 1I municipi sono competenti per l'applicazione della legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASec) nell'ambito della procedura di rilascio della licenza edilizia, riservato il cpv. 2.
2La Sezione dello sviluppo territoriale attesta l'adempimento dei presupposti di cui all'art. 9 LASec (nuove abitazioni in edifici protetti); essa può emanare delle linee guida riguardanti le modalità di applicazione della LASec.
3L'Ufficio di statistica è il servizio cantonale di riferimento per la gestione del Registro edifici e abitazioni (REA) ed è competente per i contatti con la Confederazione ai sensi dell'art. 5 cpv. 4 LASec.
4Il Consiglio di Stato esercita la vigilanza sull'applicazione della LASec (art. 15 LASec). Nelle procedure edilizie essa è esercitata secondo i disposti dell'art. 52.
5L'Ufficio del registro fondiario notifica al Municipio le iscrizioni ai sensi dell'art. 16 cpv. 2 LASec con i dati dell'acquirente conformemente all'art. 970 cpv. 2 del Codice civile svizzero.

Nuove abitazioni secondarie in edifici protetti o tipici del sito

Art. 44m[66] 1Ai sensi dell'art. 9 LASec sono protetti tutti gli edifici tutelati quali beni culturali cantonali o locali in base alla legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.
2Per edifici tipici ai sensi dell'art. 9 cpv. 1 LASec e dell'art. 6 cpv. 1 dell'Ordinanza sulle abitazioni secondarie del 4 dicembre 2015 (OASec) si intendono le costruzioni tradizionali meritevoli di essere conservate nella loro identità in quanto, per tipologia costruttiva, caratteristiche architettoniche, materiali e posizione nel tessuto insediativo, contribuiscono in maniera essenziale a determinare e a qualificare il carattere del sito in cui si collocano.
3La tipicità e la relazione dell'edificio rispetto al sito è verificata nell'ambito della procedura edilizia. A tale scopo l'istante è tenuto a produrre la documentazione (rapporto, piani, fotografie) che descriva:
a) le caratteristiche e il valore dell'insediamento in cui si colloca l'edificio;
b) l'edificio stesso, la sua tipologia costruttiva, le caratteristiche architettoniche, il suo stato di conservazione;
c) le relazioni tra l'edificio, gli spazi liberi e le altre costruzioni presenti nei suoi dintorni.

CAPITOLO V
Opere abusive e contravvenzioni

Opere abusive
a) sospensione dei lavori

Art. 45 1Il Municipio ordina la sospensione dei lavori non autorizzati o eseguiti in contrasto con la licenza di costruzione; l'ordine può essere impartito anche dal Dipartimento se il Municipio non interviene con la necessaria sollecitudine, specialmente quando sono violate disposizioni di competenza cantonale.

---

62 Art. abrogato dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208; precedenti modifiche: BU 1996, 377; BU 2012, 97.
63 Art. abrogato dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208; precedenti modifiche: BU 2002, 335; BU 2012, 97.
64 Capitolo introdotto dal R 6.7.2016; in vigore dal 8.7.2016 - BU 2016, 334.
65 Art. introdotto dal R 6.7.2016; in vigore dal 8.7.2016 - BU 2016, 334.
66 Art. introdotto dal R 6.7.2016; in vigore dal 8.7.2016 - BU 2016, 334.

2L'ordine non deve eccedere quanto è necessario per conservare la situazione di fatto nella misura in cui è controversa (i lavori contestati devono essere elencati con precisione); e, se le violazioni non appaiono manifestamente gravi, l'ordine deve essere preceduto o immediatamente seguito da un contraddittorio con gli interessati.
3I lavori in contrasto con la licenza edilizia devono essere lasciati continuare se è semplicemente stata omessa la notifica di una variante non soggetta a pubblicazione.
4L'ordine di sospensione deve indicare i provvedimenti da adottare per il ripristino di uno stato conforme alla legge, assegnando ove occorra al proprietario un termine per il deposito di una domanda di variante.
5La decisione di sospensione dei lavori è immediatamente esecutiva.

b) violazioni formali

Art. 46 Le violazioni formali della legge sono sanate mediante licenza posteriore, riservata la procedura di contravvenzione.

c) violazioni materiali

Art. 47 1Prima di ordinare la demolizione o la rettifica di edifici o impianti fuori delle zone edificabili il Municipio deve chiedere l'avviso al Dipartimento; l'avviso riguarda il diritto di competenza cantonale.
2La demolizione non esclude la procedura di contravvenzione.

d) richiesta di aiuto

Art. 48 Il Municipio può chiedere l'intervento della polizia cantonale quando, in determinati casi, non disponga di forze sufficienti per assolvere le sue funzioni (art. 108 LOC).

CAPITOLO VI
Applicazione della legge e disposizioni varie

Restrizioni della proprietà

Art. 49 1Le restrizioni di diritto pubblico della proprietà non possono essere soppresse o modificate per accordo delle parti, nemmeno col consenso dell'autorità, tranne che nei casi espressamente previsti dalla legge, dai piani o dai regolamenti.
2Le restrizioni di diritto pubblico sussistono anche senza iscrizione nel registro fondiario.

Ritrovamenti archeologici

Art. 50[67] Chiunque, scavando nel proprio terreno o nell'altrui terreno, scopre oggetti archeologici, reliquie o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata notizia al Municipio e all'Ufficio dei beni culturali.

Notifica delle decisioni al Dipartimento

Art. 51[68] Tutte le decisioni di concessione della licenza edilizia, siano esse nella forma della procedura ordinaria (art. 4 ss. LE), di sospensione lavori (art. 42 cpv. 1 LE), di demolizione (art. 43 LE) e di sanzione pecuniaria (art. 44 LE) devono essere notificate anche all'UDC.

Vidimazione dei piani

Art. 51a[69] Nell'ambito delle procedure riguardanti edifici o impianti situati fuori zona edificabile, l'UDC vidima con un timbro i piani della domanda di costruzione che sono stati oggetto di un esame sfociato in un preavviso favorevole.

Vigilanza

Art. 52 Il Dipartimento vigila sull'osservanza della legge nei Comuni, facendone rapporto al Consiglio di Stato nei casi in cui si giustifichi l'intervento d'ufficio previsto dall'art. 48 cpv. 2 LE.

---

[67] Art. modificato dal R 27.2.2007; in vigore dal 1.1.2007 - BU 2007, 70.
[68] Art. modificato dal R 27.2.2007; in vigore dal 1.1.2007 - BU 2007, 70; precedente modifica: BU 1996, 377.
[69] Art. introdotto dal R 14.6.2017; in vigore dal 20.6.2017 - BU 2017, 174.

Prestazioni del Dipartimento ai Comuni

Art. 52a[70] 1Le prestazioni fornite dal Dipartimento o dai suoi servizi a favore dei Comuni conformemente all'art. 3 cpv. 2 della legge sono remunerate in funzione della classe di stipendio dei funzionari coinvolti e secondo il seguente tariffario:

Classe stipendio	Costo/ora
10-14	fr. 42.--
15-19	fr. 52.--
20-24	fr. 66.--
25-29	fr. 81.--
30-34	fr. 100.--
35-39	fr. 122.--

2I Comuni richiedenti sono inoltre tenuti a rifondere al Dipartimento le eventuali spese per perizie, trasferte ed altri costi.

3Le tasse e le spese di cui al presente articolo sono addebitate direttamente sul conto Stato-Comune.

Tassa per l'esame delle notifiche

Art. 52b[71] 1Per l'esame delle notifiche ai sensi dell'art. 6 cpv. 2 la tassa cantonale ammonta a fr. 50.-- per ogni preavviso.

2Essa è prelevata dal Municipio ed è successivamente accreditata al Cantone sul conto Stato-Comune a cura del servizio cantonale che ha rilasciato il preavviso.

Disposizioni finali

Art. 53 1Il Regolamento di applicazione della Legge edilizia, del 22 gennaio 1974 è abrogato.

2Il presente Regolamento è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra in vigore il 1° gennaio 1993.

Pubblicato nel BU **1993**, 10.

Allegato 1[72]

Elenco della legislazione che prevede competenze cantonali

1. - Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 22 giugno 1979: art. 24/25 cpv. 1: edifici e impianti fuori delle zone edificabili;
   - Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio (OPT) del 2 ottobre 1989;
   - Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio;
   - Regolamento della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio;

2. - Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983: art. 9 esame dell'impatto sull'ambiente;
   - Ordinanza federale contro l'inquinamento atmosferico (OIAt) del 16 dicembre 1985;
   - Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15 dicembre 1986;
   - Ordinanza federale sulle sostanze pericolose per l'ambiente (Osost) del 9 giugno 1986;
   - Ordinanza federale concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente (OEIA) del 19 ottobre 1988;
   - Ordinanza federale sulla protezione contro gli incendi rilevanti (OPIR) del 27 febbraio 1991;
   - Ordinanza federale sull'impiego parsimonioso e razionale dell'energia del 22 gennaio 1992;
   - Ordinanza tecnica sui rifiuti (OTR) del 10 dicembre 1990;

---

[70] Art. introdotto dal R 17.9.2013; in vigore dal 1.1.2014 - BU 2013, 391.

[71] Art. introdotto dal R 17.9.2013; in vigore dal 1.1.2014 - BU 2013, 391.

[72] Allegato modificato dal R 26.6.2001; in vigore dal 3.7.2001 - BU 2001, 175; precedente modifica: BU 1996, 384.

- Decreto federale sull'impiego parsimonioso e razionale dell'energia del 14 dicembre 1990;
- Decreto legislativo di applicazione della Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 del 16 dicembre 1991;
- Decreto esecutivo concernente la pulizia periodica degli impianti calorici a combustione del 19 settembre 1979;
- Decreto esecutivo concernente il divieto dei fuochi all'aperto e il compostaggio degli scarti vegetali del 21 ottobre 1987;
- Ordinanza sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti (ORNI) del 23 dicembre 1999;
- Regolamento di applicazione dell'Ordinanza federale sulla protezione da radiazioni non ionizzanti (RORNI) del 26 giugno 2001;

3. - Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 1° luglio 1966: art. 18;
   - Ordinanza federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 16 gennaio 1991: art. 14;

4. - Legge federale sulle foreste (LFo) del 4 ottobre 1991: art. 3 seg; art 17;
   - Ordinanza federale sulle foreste (OFo);
   - Legge cantonale d'applicazione della Legge federale 11.10.1902-13.3.1903, del 26.6.1912;

5. - Legge federale sulla protezione delle acque (LPAc) del 24 gennaio 1991;
   - Ordinanza federale generale sulla protezione delle acque (OGen) del 19 giugno 1972;
   - Ordinanza federale sull'immissione delle acque di rifiuto dell'8 dicembre 1975;
   - Ordinanza federale contro l'inquinamento delle acque con liquidi nocivi (Oliq) del 28 settembre 1981;
   - Legge cantonale di applicazione della LF sulla protezione delle acque dall'inquinamento, del 2 aprile 1975: art. 80 ogni intervento che possa avere effetto sulle acque;

6. - Ordinanza federale sul rilascio della concessione agli impianti di trasporto a fune dell'8 novembre 1978;
   - Ordinanza federale sulle funivie esenti dalla concessione federale e le sciovie del 22 marzo 1972;
   - Concordato concernente le teleferiche e le sciovie senza concessione federale del 15 ottobre 1951 / 27 novembre 1972 (RS 743.22);
   - Regolamento concernente le funivie e le sciovie esonerate dalla concessione federale del 14 dicembre 1982 (RL 770.310);

7. - Legge federale sulla protezione degli animali (LPDA) del 9 marzo 1978;
   - Ordinanza federale sulla protezione degli animali (OPA n) del 27 maggio 1981;
   - Legge di applicazione della legge federale sulla protezione degli animali del 10 febbraio 1987 (RL 482.100);
   - Regolamento di applicazione della legge cantonale sulla protezione degli animali del 30 giugno 1987 (RL 482.110);

8. - Legge sull'organizzazione della lotta contro gli incendi, gli inquinamenti e i danni della natura (LLI), del 5 febbraio 1996 (RL 835.100);

9. - DL sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio, del 16 gennaio 1940: art. 2: progetti concernenti costruzioni, ampliamenti, rinnovazioni, trasformazioni e ricostruzioni di edifici e impianti nelle zone dichiarate sito pittoresco o disciplinate da piani di protezione delle bellezze naturali e del paesaggio o dall'elenco dei monumenti naturali e dei punti di vista protetti;
   - Regolamento d'applicazione del decreto legislativo 16 gennaio 1940 sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio del 22 gennaio 1974: art. 4 e 5;

10. - Legge sulla protezione delle rive dei laghi, del 20 novembre 1961 (RL 701.400): art. 20: costruzioni, ampliamenti, rinnovazioni, trasformazioni e ricostruzioni di edifici e impianti nella zona protetta (cfr. art. 7);

11. - Legge per la protezione dei monumenti storici ed artistici, del 15 aprile 1946: art. 7: manutenzione e di restauro dei monumenti; art. 12 costruzioni, ampliamenti, rinnovazioni,

trasformazioni e ricostruzioni di edifici e impianti nelle zone protette e nelle immediate adiacenze dei monumenti;
- Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26.1.1942: art. 1;

12. - Legge edilizia cantonale, del 13 marzo 1991 (RL 705.100): art. 25: deroghe alle distanze dalle strade cantonali; art. 34: costruzioni e impianti che richiedono lo scavo dell'ordine di almeno mc 10000;

13. - Legge cantonale di applicazione della LF sulle strade nazionali, del 7 novembre 1960: art. 6 e 12: costruzioni, ampliamenti, rinnovazioni, trasformazioni e ricostruzioni di edifici e impianti nelle zone riservate e nell'ambito degli allineamenti;
- Legge sulle strade del 23.3.1983 (RL 725.100): art. 47-52;
- Regolamento d'applicazione della Legge sulle strade del 22.12.1967;

14. - Legge sui campeggi, del 16 aprile 1985: art. 18: formazione, ampliamento e relative costruzioni e impianti;

15. - Legge sugli esercizi pubblici del 21.12.1994;

16. - Legge sui cinematografi del 26.5.1986: art. 1;

17. - Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni, del 23 novembre 1970 (RL 702.100): art. 6: modificazioni dello stato fisico dei fondi nel periodo intercorrente fra l'approvazione del progetto di massima e la definitiva approvazione del nuovo riparto dei fondi; art. 79: rimborso sussidi;

18. - Legge cantonale di applicazione, della Legge federale sull'edilizia di protezione civile, del 7 novembre 1988: art. 4: sistemazione di rifugi nelle nuove costruzioni e trasformazioni, concessione di deroghe;

19. - Legge sulle acque sotterranee, del 12.9.1978 (RL 722.300 – 722.310): art. 31; i sondaggi, le trivellazioni o gli scavi in genere nelle zone di presenza di acque sotterranee devono essere autorizzati dal Dipartimento;
- Legge cantonale riguardante l'utilizzazione delle acque, del 17.5.1894: art. 1;

20. - Legge sui territori soggetti a pericoli naturali, del 29.1.1990: art. 2, 6;

21. - Legge sulla promozione della salute e il coordinamento sanitario (Legge sanitaria), del 18.4.1989 (RL 801.100): art. 38 cpv. 2, stabili di uso pubblico e collettivo;
- Regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato, del 14.10.1958 (RL 831.350): art. 4, stabili di uso pubblico e collettivo;
- Regolamento sull'igiene delle acque balneabili del 13.4.1994: art. 8, piscine collettive.

22. - Legge federale sulle strade nazionali dell'8 marzo 1960;
- Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulle strade nazionali;
- Legge sulle strade del 23 marzo 1983;

23. - Legge federale sul lavoro nell'industria, nell'artigianato e nel commercio del 13 marzo 1964 (RS 822.11);
- Legge cantonale sul lavoro dell'11 novembre 1968 (RL 841.100).

Allegato 2[73]

Elenco delle competenze delegate ai Municipi

a) applicazione della legge federale sulle abitazioni secondarie (LASec) del 20 marzo 2015, riservato l'art. 44l;
b) applicazione dell'art. 6 della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 23 novembre 1970, previo avviso del geometra assuntore.

[73] Allegato modificato dal R 6.7.2016; in vigore dal 8.7.2016 - BU 2016, 334; precedente modifica: BU 2012, 616.

Allegato 3[74]

Edifici e impianti che non richiedono la qualifica di tecnico riconosciuto in possesso di entrambi i certificati di specialista antincendio rilasciato da un ente accreditato secondo le norme SN EN ISO/IEC 17024 e di esperto antincendio AICAA

1) Edifici e impianti industriali o artigianali per i quali sono previsti concetti di protezione antincendio standard (art. 10 della Norma antincendio AICAA 2015), di piccole dimensioni (art. 13 cpv. 3 lett. d della Norma antincendio AICAA 2015) e che non presentano un rischio d'incendio elevato.
2) Altri edifici e impianti per i quali sono previsti concetti di protezione antincendio standard (art. 10 della Norma antincendio AICAA 2015), di altezza ridotta (art. 13 cpv. 3 lett. a della Norma antincendio AICAA 2015) e che rientrano nelle seguenti categorie:

a) parcheggi con una superficie sino a 600 mq e al massimo 1 piano;
b) immobili agricoli sino a 3000 mc;
c) negozi sino a 1200 mq e con capienza massima di 100 persone;
d) ristoranti e edifici/impianti con locali con capienza massima di 100 persone;
e) scuole, asili, sale multiuso con locali con capienza massima di 100 persone;
f) edifici amministrativi con superficie complessiva massima di 600 mq;
g) attività di alloggio limitatamente al tipo b ai sensi dell'art. 13 cpv. 2 della Norma antincendio AICAA 2015;
h) edifici abitativi;
i) edifici in legno, solo se a destinazione abitativa.

Allegato 4[75]

Edifici e impianti che richiedono la presentazione di un attestato di conformità antincendio in base all'art. 44d

1) Edifici e impianti ad uso collettivo, quali ad esempio esercizi alberghieri e di ristorazione ai sensi della legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione del 1. giugno 2010 (Lear), istituti di cura (ospedali, case di riposo, ecc.) e scuole.
2) Fabbriche (edifici industriali, artigianali e amministrativi), empori (negozi e locali di vendita), sale di svago.
3) Edifici di grande mole e segnatamente: edifici con più unità abitative, edifici con locali in cui possono trattenersi più di 100 persone, edifici alti (con un'altezza complessiva maggiore a 30 metri), edifici amministrativi con una superficie complessiva maggiore a 600 mq, parcheggi con superficie complessiva maggiore a 600 mq.
4) Costruzioni prevalentemente sotterranee indipendenti da un edificio.
5) Impianti per il deposito di carburante e gas.

[74] Allegato modificato dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208; precedente modifica: BU 1996, 384.
[75] Allegato introdotto dal R 29.4.2015; in vigore dal 1.3.2015 - BU 2015, 208.