



**Comune di Cugnasco-Gerra**

Via Locarno 7  
6516 Cugnasco  
Telefono  
091 850 50 30  
[www.cugnasco-gerra.ch](http://www.cugnasco-gerra.ch)  
[comune@cugnasco-gerra.ch](mailto:comune@cugnasco-gerra.ch)



**Municipio**

---

## **ORDINANZA CONCERNENTE LE PROCEDURE EDILIZIE (OPE)**

(del 4 marzo 2024)

---

**Adottata con risoluzione municipale numero 2954 del 4 marzo 2024**

**Pubblicata dall'8 marzo al 22 aprile 2024**

## **Il Municipio di Cugnasco-Gerra**

richiamati:

- la Legge edilizia cantonale (LE), in particolare l'articolo 19 inerente alle tasse per l'esame delle domande di costruzione;
- il Regolamento di applicazione della Legge edilizia (RLE), in particolare gli articoli 4, 6, 11 cpv. 3 e 52b;
- le Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) degli ex Comuni di Cugnasco e Gerra Verzasca;

vista la necessità di disciplinare alcuni aspetti relativi alle procedure edilizie negli ambiti di esame dell'istanza, di esecuzione dei lavori e di controllo finale delle opere

richiamato l'articolo 192 della Legge organica comunale (LOC) che attribuisce al Municipio la competenza di emanare ordinanze per disciplinare materie di competenza propria o delegata da leggi o regolamenti;

con risoluzione numero 2954 del 4 marzo 2024

### **DECRETA:**

## **Titolo I            Istanza edilizia**

### **Art. 1            Principio**

Per l'assoggettamento delle istanze alle procedure prescritte dalla Legge edilizia si applicano gli articoli 3, 4, 5 e 6 del Regolamento di applicazione della Legge edilizia.

### **Art. 2            Presentazione della domanda e della notifica di costruzione - Contenuto**

- 1) L'incarto della domanda di costruzione sottoposta alla procedura ordinaria deve comprendere, secondo il caso, gli atti e documenti prescritti dagli articoli 9 e 10 RLE, allestiti secondo le prescrizioni di cui agli articoli 11 e seguenti RLE.
- 2) La domanda di costruzione sottoposta alla procedura della notifica deve essere presentata mediante il formulario ufficiale, al quale va allegata la seguente documentazione:
  - a) estratto planimetrico in scala 1:500 o 1:1'000;
  - b) descrittivo dei lavori (relazione tecnica);
  - c) piani di progetto o disegni necessari alla comprensione del progetto, in scala, con indicazione delle distanze dai confini;
  - d) fotografie del sedime;
  - e) piano delle canalizzazioni (se necessario).

### **Art. 3            Presentazione della domanda di costruzione - Formato**

- 1) Ogni istanza edilizia, sia secondo la procedura ordinaria sia secondo quella della notifica, deve essere presentata, oltre che in formato cartaceo e secondo le modalità prescritte dagli articoli 8 e 16 RLE, anche in formato elettronico PDF per le sue parti essenziali, e segnatamente:
  - a) il formulario ufficiale;

- b) la relazione tecnica;
  - c) il piano di situazione (articolo 10 RLE);
  - d) il calcolo particolareggiato degli indici (articolo 9 lett. i) RLE);
  - e) i piani di progetto e delle canalizzazioni.
- 2) I documenti di cui alla lettera e) devono poter essere stampati in formato A3.

#### **Art. 4                    Sezioni quotate**

- 1) Ogni domanda di costruzione riguardante nuove costruzioni (edifici o impianti) nelle zone edificabili definite dal Piano regolatore
- a) comparto di Cugnasco: R2;
  - b) comparto di Gerra: R2a, R2P e Artigianale;
- deve essere accompagnata da un rilievo eseguito da un tecnico catastale scelto dall'istante, indicante almeno due sezioni quotate del terreno. Esse devono essere riferite ad un caposaldo fisso posto nelle immediate vicinanze della costruzione o dell'impianto, in ogni caso fuori dall'area di cantiere. Le sezioni devono essere perpendicolari alla pendenza del terreno e parallele e a ridosso delle facciate.
- 2) All'Ufficio tecnico comunale è data la facoltà di richiedere la presentazione di ulteriori sezioni che si rendessero necessarie per la valutazione del progetto.
- 3) All'Ufficio tecnico comunale è pure data la facoltà, in casi particolari legati alla pendenza del terreno, di richiedere la presentazione delle sezioni di cui al cpv. 1 anche per le altre zone edificabili del Comune.

#### **Art. 5                    Piano di modinatura**

Ogni domanda di costruzione deve essere accompagnata dal piano di modinatura in scala 1:500. Nel piano vanno indicate le lunghezze approssimative delle antenne rispetto alla quota del terreno esistente nonché la quota delle modine rispetto a un caposaldo esterno al sedime oggetto della domanda di costruzione, riferite al  $\pm 0.00$  del progetto.

#### **Art. 6                    Deroghe alle distanze da confine e trasferimenti di indici – Convenzioni**

- 1) Le convenzioni tra privati inerenti alla concessione di deroghe alle distanze e quelle relative al trasferimento di quantità edificatorie devono essere perfezionate mediante atto pubblico, successivamente iscritto a registro fondiario, il tutto corredato dalla dichiarazione municipale attestante che la servitù pattuita è conforme alle normative vigenti di Piano regolatore.
- 2) L'iscrizione a registro fondiario dell'atto notarile deve avvenire prima della notifica di inizio dei lavori.
- 3) Le spese legate alla stesura dell'atto e all'iscrizione a registro fondiario sono assunte dalle parti contraenti secondo loro accordo.

### **Titolo II                    Esecuzione dei lavori**

#### **Art. 7                    Notifica di inizio dei lavori**

- 1) Almeno 15 giorni lavorativi prima dell'inizio dei lavori deve essere inoltrata al Municipio, per verifica e autorizzazione, una notifica scritta mediante l'apposito formulario ufficiale, dalla quale dovranno figurare le informazioni previste dall'articolo 23 cpv. 2 RLE.

- 2) Alla notifica vanno allegati una planimetria dell'installazione di cantiere prevista, dalla quali risulti l'ubicazione degli allacciamenti provvisori e/o di cantiere, unitamente ai piani esecutivi del progetto in scala 1:50 o 1:100.

#### **Art. 8 Occupazione e/o manomissione dell'area pubblica**

- 1) L'occupazione, anche temporanea, dell'area pubblica come pure la sua manomissione per le esigenze costruttive o di cantiere soggiace all'obbligo di preventiva autorizzazione da parte del Municipio.
- 2) La relativa istanza deve essere presentata mediante formulario ufficiale nell'ambito della notifica di inizio dei lavori oppure, in ogni altro momento, con un preavviso minimo di 15 giorni lavorativi.
- 3) Soggiace alla medesima procedura la richiesta di autorizzazione per l'interruzione della circolazione veicolare e/o pedonale su strade e sentieri comunali o privati aperti al pubblico transito.
- 4) Il Municipio definisce, secondo il caso, le condizioni da ossequiare per l'utilizzo dell'autorizzazione. Sono inoltre applicabili le disposizioni del Regolamento sui beni amministrativi del Comune di Cugnasco-Gerra (RBA).

#### **Art. 9 Transiti di cantiere sulle strade comunali**

- 1) Il transito con veicoli pesanti sulle strade pubbliche deve essere di principio adeguato alla struttura particolare di ogni strada e ad i limiti di carico e di dimensione prescritti mediante segnaletica ufficiale.
- 2) L'eventuale necessità di derogare al limite di carico consentito deve essere oggetto di una specifica richiesta di autorizzazione al Municipio da presentarsi contestualmente alla notifica di inizio dei lavori, o in ogni caso con un preavviso minimo di 15 giorni lavorativi, mediante l'apposito formulario ufficiale.
- 3) Secondo il caso, a dipendenza del tonnellaggio e del numero di transiti previsti, il Municipio potrà condizionare la concessione dell'autorizzazione alla presentazione di una prova a futura memoria del tratto stradale interessato e/o di una videoispezione delle sottostrutture comunali. Le spese per l'allestimento di queste perizie sono a carico del richiedente.

#### **Art. 10 Allacciamento alla rete dell'acquedotto per le esigenze di cantiere**

- 1) Contestualmente alla notifica di inizio dei lavori va presentata, secondo l'esigenza, la richiesta di allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale per le esigenze di cantiere.
- 2) L'esecuzione dell'allacciamento, conformemente all'articolo 21 del Regolamento comunale per la gestione e la fornitura dell'acqua potabile (RGAP), è effettuato dal Comune a spese dell'istante.
- 3) Sono per il resto applicabili le disposizioni del Regolamento.

#### **Art. 11 Verifica del tracciamento**

- 1) Il proprietario della costruzione o il suo rappresentante è tenuto a far eseguire dal geometra revisore incaricato dal Comune la verifica del tracciamento secondo il progetto approvato.
- 2) La verifica deve avvenire nel momento in cui è stata eseguita la fossa dello scavo ed è presente il tracciamento della nuova costruzione.
- 3) Lo svolgimento dell'accertamento deve essere comunicato con un congruo anticipo all'Ufficio tecnico comunale, al quale va poi consegnata la documentazione relativa alla verifica svolta entro 10 giorni lavorativi dall'avvenuta esecuzione.
- 4) In ogni caso, l'esito dell'accertamento deve essere comunicato immediatamente e per iscritto all'Ufficio tecnico comunale che in caso di anomalie adotta i necessari provvedimenti.

#### **Art. 12                   Precollaudo delle canalizzazioni**

- 1) Prima del rinterro delle canalizzazioni e della messa in esercizio degli impianti deve essere effettuato il precollaudo degli stessi ad opera dell'Ufficio tecnico comunale.
- 2) L'appuntamento di verifica dovrà essere richiesto presentando il formulario ufficiale con un preavviso minimo di 10 giorni lavorativi.
- 3) Nel caso in cui venisse omessa la richiesta di verifica, oppure se essa non fosse possibile poiché le canalizzazioni e/o gli impianti sono stati nel frattempo rinterrati, al Municipio è data la facoltà di ordinare all'istante la presentazione di una videoispezione delle condotte da far effettuare a proprie spese.

#### **Art. 13                   Allacciamento definitivo alla rete dell'acquedotto comunale**

- 1) La domanda di allacciamento definitivo alla rete dell'acquedotto comunale deve essere presentata all'Ufficio tecnico comunale mediante il formulario ufficiale con un preavviso minimo di 15 giorni lavorativi.
- 2) L'esecuzione dell'allacciamento, conformemente all'articolo 21 RGAP, è effettuato dal Comune a spese dell'istante. Sono per il resto applicabili le disposizioni del medesimo Regolamento.

### **Titolo III                Conclusione dei lavori**

#### **Art. 14                   Notifica di fine lavori**

- 1) Al più tardi entro 15 giorni lavorativi dalla fine dei lavori deve essere inoltrata al Municipio, mediante l'apposito formulario ufficiale, la notifica di fine lavori.
- 2) La notifica dovrà essere corredata, secondo il caso e conformemente a quanto indicato nella licenza edilizia, dalla seguente documentazione:
  - a) fotografie dell'opera terminata;
  - b) piani esecutivi in formato cartaceo A3 e PDF;
  - c) piano di rilievo delle canalizzazioni in formato cartaceo e DWG;
  - d) calcolo dei parametri edificatori aggiornato;
  - e) certificazione vetri mediante formulario ufficiale;
  - f) atti, documenti e certificati prescritti dalla Legislazione applicabile.
- 3) È riservata la facoltà del Municipio di richiedere ulteriore documentazione atta a permettere la verifica della conformità delle opere realizzate.
- 4) Per le opere per cui non è prescritto l'ottenimento del permesso di abitabilità o il collaudo tecnico, il Municipio, per il tramite dell'Ufficio tecnico, prende atto della notifica di fine lavori senza darne riscontro formale e riservandosi il diritto di effettuare una successiva verifica in loco.

#### **Art. 15                   Abitabilità e collaudo finale delle opere**

- 1) Laddove prescritta, prima dell'occupazione di nuovi edifici e della concessione del permesso di abitabilità deve essere richiesta al Municipio, tramite formulario ufficiale da presentarsi contestualmente alla notifica di fine lavori, la verifica sul posto della conformità della costruzione con il progetto approvato e per il collaudo tecnico di ascensori e montacarichi.

## **Titolo IV            Tasse, spese e contributi**

### **Art. 16            Tassa per l'esame delle domande di costruzione**

- 1) La tassa per l'esame delle domande di costruzione sottoposte alle procedure ordinaria, preliminare e preliminare informativa ammonta al 2‰ della spesa prevista. La tassa minima ammonta a Fr. 200.-.
- 2) In caso di manifesta indicazione errata della spesa prevista o nel caso di mancata indicazione della stessa la tassa è calcolata d'ufficio sulla base degli indicatori medi di mercato.
- 3) La tassa per l'esame delle domande di costruzione sottoposte alla procedura della notifica ammonta a Fr. 100.-. Se è omessa la pubblicazione, la tassa prelevata ammonta a Fr. 50.-.
- 4) Se la notifica è stata sottoposta all'esame dei servizi dell'Amministrazione cantonale, è prelevata una tassa di Fr. 50.- per ogni preavviso emesso.

### **Art. 17            Rinnovo della licenza edilizia**

- 1) Per il rinnovo della licenza edilizia concessa sulla base di una domanda di costruzione secondo la procedura ordinaria è prelevata una tassa pari al 50% di quella stabilita nella licenza edilizia per cui è richiesto il rinnovo. La tassa minima ammonta a Fr. 200.-.
- 2) Per il rinnovo delle licenze sottoposte alla procedura della notifica di costruzione sono applicabili le tasse di cui all'articolo 16 cpv. 3 e 4.

### **Art. 18            Rifusione delle spese**

Oltre alle tasse indicate nei precedenti articoli, al Municipio andranno rimesse le spese vive sostenute per la trattazione dell'istanza edilizia, ed in particolare:

- a) spese per l'esecuzione di perizie e misurazioni;
- b) spese per la pubblicazione sul Foglio ufficiale;
- c) spese per l'iscrizione a Registro fondiario della menzione per le residenze primarie;
- d) spese postali.

### **Art. 19            Riscossione delle tasse**

- 1) Le tasse di cui all'articolo 16 sono dovute anche in caso di diniego della licenza edilizia, di ritiro dell'istanza in fase di approvazione e di annullamento della licenza da parte dell'Autorità superiore.
- 2) Le diverse tasse prescritte dalla presente ordinanza sono prelevate a cura della Cancelleria comunale, dei Servizi finanziari o dell'Ufficio tecnico comunale. Esse sono dovute dall'istante.

### **Art. 20            Tassa per la tenuta a giorno della misurazione catastale**

Se il progetto approvato comporta l'aggiornamento del piano e della misurazione catastale ad opera del geometra revisore è prelevata una tassa di Fr. 100.-.

### **Art. 21            Contributi sostitutivi per la formazione di posteggi**

- 1) Qualora la formazione dei posteggi pubblici prescritti dalle Norme di attuazione dei Piani regolatori di Cugnasco e Gerra Verzasca fosse tecnicamente impossibile, è prelevato un contributo sostitutivo per la formazione di posteggi pubblici ammontante a Fr. 5'000.-.

## Art. 22 Prestazioni dell'Ufficio tecnico comunale

Sono prelevate le seguenti tasse per le prestazioni fornite dall'Ufficio tecnico comunale:

- 1) Per ogni visita di controllo finale delle opere e per il rilascio del certificato di abitabilità:
  - a) camera, casa o stabile abitativo fino a due appartamenti: Fr. 100.-;
  - b) stabile abitativo da tre a sei appartamenti: Fr. 150.-;
  - c) stabile abitativo con più di sei appartamenti: Fr. 200.-;
  - d) stabile artigianale o commerciale: Fr. 100.-.
- 2) Controllo per l'idoneità strutturale dei locali degli esercizi alberghieri e della ristorazione:
  - a) per esercizi con alloggio: Fr. 100.-;
  - b) per esercizi senza alloggio: Fr. 50.-.
- 3) Sopralluoghi e interventi dell'Ufficio tecnico comunale all'infuori dell'ordinaria attività legata alla procedura di esame e approvazione delle istanze edilizie: Fr. 75.- all'ora o frazione di ora.
- 4) Ricerca di atti e documentazione d'archivio: Fr. 50.- all'ora o frazione di ora.

## Titolo IV Disposizioni finali

### Art. 23 Formulari ufficiali

I formulari ufficiali stabiliti nella presente Ordinanza sono allestiti a cura dell'Ufficio tecnico comunale e sono aggiornati sulla base delle normative applicabile e delle esigenze di servizio. Essi sono resi disponibili all'utenza presso lo sportello dell'Ufficio tecnico comunale e tramite il sito internet del Comune.

### Art. 24 Entrata in vigore

- 1) La presente Ordinanza entra in vigore con la scadenza del periodo di pubblicazione e si applica alle istanze edilizie presentate a partire da tale data.
- 2) Con l'entrata in vigore della presente Ordinanza sono abrogate l'Ordinanza concernente le tasse per l'esame delle domande e delle notifiche di costruzione del 18 marzo 2014 e l'Ordinanza che definisce alcune disposizioni tecniche e amministrative nella gestione dell'Ufficio tecnico comunale del 16 gennaio 2017.

---

### Pubblicazione e mezzi di ricorso

La presente Ordinanza è pubblicata agli albi comunali per il periodo di 30 giorni, **precisamente dall'8 marzo al 22 aprile 2024**. Nel computo del termine sono considerate le ferie giudiziarie che decorrono dal 24 marzo al 7 aprile 2024.

La presente Ordinanza può essere contestata mediante ricorso al Consiglio di Stato – 6501 Bellinzona durante il periodo di pubblicazione.

IL SINDACO  
Gianni Nicoli

PER IL MUNICIPIO  
COMUNE DI  
CUGNASCO-GERRA

IL SEGRETARIO  
Luca Foletta

