



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE,
ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

Certificazione di sostenibilità degli edifici a destinazione residenziale e non residenziale ai sensi della Legge Regionale “Norme per l’abitare sostenibile” - Art. 9 L.R. n. 13/2008. Protocollo ITACA PUGLIA: Procedure per l’effettuazione dei controlli e irrogazione delle sanzioni.

Procedure per l'effettuazione dei controlli e irrogazione delle sanzioni

1. Premessa

La Legge Regionale 10 giugno 2008, n. 13 all'art 9, comma 5 afferma: *“La Regione, per il tramite del comune competente per territorio, dispone controlli a campione sulla sussistenza dei requisiti dei soggetti di cui al comma 4, lettera b), nonché accertamenti e ispezioni a campione sugli interventi oggetto di certificazione, in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal proprietario o soggetto attuatore dell'intervento, al fine di verificare la regolarità della documentazione e dell'attestato di certificazione, nonché la conformità delle opere realizzate alla documentazione progettuale.”*

Come definito dalla legge sull'Abitare Sostenibile e dalle procedure che definiscono le modalità di attuazione del Sistema di Valutazione Protocollo ITACA PUGLIA di cui all'Allegato 1, l'applicazione della sostenibilità ambientale in campo edilizio consente di ottenere premialità ed incentivi di natura volumetrica e/o economica. Il principio base su cui si fonda il Protocollo ITACA PUGLIA è prevedere una progettazione integrata in grado di minimizzare l'impatto ambientale dell'edificio lungo l'intero ciclo di vita, oltre che richiedere modalità costruttive più strutturate e tecnologicamente più avanzate.

A tal fine risulta necessario verificare e confermare la coerenza del progetto o dell'edificio, come realizzato, ai livelli di sostenibilità ottenuti con l'applicazione del Protocollo ITACA PUGLIA. Al contempo si ritiene utile individuare degli indicatori e predisporre un data base per monitorare la qualità in edilizia, il consumo di suolo, gli interventi sulle aree a verde e le aree comuni, leggere gli impatti sul territorio degli incrementi volumetrici della L. R. n. 13/2008 e di altre leggi che prevedano l'ottenimento di tali bonus, verificare gli effetti in termini di carico urbanistico dovuti all'applicazione degli incentivi per gli interventi in edilizia.

Questo documento è pertanto diretto a regolamentare le modalità di controllo che effettuerà la Regione Puglia per il tramite dei Comuni, in aggiunta alla corrente attività di verifica della documentazione relativa al Protocollo ITACA PUGLIA già effettuata dai Comuni stessi, che sono coinvolti nella valutazione del progetto oltre che nelle successive fasi di realizzazione dell'edificio fino all'acquisizione dell'agibilità.

2. Attori del processo

Regione Puglia: definisce e aggiorna il sistema di procedure per l'effettuazione dei controlli e l'irrogazione delle eventuali sanzioni. Definisce altresì la modulistica utile ai Comuni per l'applicazione delle suddette procedure. Ha ruolo di coordinamento e di monitoraggio dei controlli, per il tramite del Comune attraverso l'ufficio competente in materia di edilizia ed urbanistica comunali.

Commissione Tecnica Regionale per l'Abitare Sostenibile: istituita ai sensi dell'art. 3 comma 1 bis della L.R. n. 13/2008 con D.G.R. n. 2435 del 21/12/2018, fornisce supporto all'applicazione delle

presenti procedure ai Comuni, responsabili del controllo, durante la fase sperimentale di cui al successivo punto 5.1.

Comune: Il Comune esercita, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001, per il tramite del dirigente dell'ufficio competente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.

Ai fini delle presenti procedure il dirigente dell'ufficio competente ha il ruolo di responsabile della vigilanza sull'attività edilizia ed urbanistica connessa all'applicazione del Protocollo ITACA PUGLIA. Il dirigente di cui sopra, nell'ambito dell'autonomia gestionale dell'ufficio di riferimento, può delegare un proprio funzionario con ruolo operativo per effettuare il controllo.

Elabora un documento di dettaglio per l'esecuzione dei controlli basato sulle indicazioni delle presenti procedure.

Progettista: provvede a recepire eventuali richieste di integrazione/modifica della documentazione progettuale prodotta.

Direttore Lavori: predispone la documentazione necessaria prevista dall'Allegato L "check list controlli" per le fasi B e C, come da successivi punti 4.3 e 4.4, provvede a recepire eventuali richieste di integrazione/modifica della documentazione a corredo della suddetta check list, recepisce eventuali osservazioni sull'esecuzione dei lavori e provvede a far sanare eventuali difformità rilevate, dandone immediata comunicazione al Certificatore di Sostenibilità dell'edificio.

Certificatore di Sostenibilità Ambientale: affianca il tecnico comunale durante le fasi di controllo fornendo supporto documentale inerente all'applicazione del Protocollo ITACA PUGLIA.

3. Ambito di applicazione

Il presente documento disciplina i controlli riguardanti la rispondenza dell'intervento, sia nella fase di progettazione che di esecuzione, all'Attestato ed al Certificato di Sostenibilità Ambientale.

Disciplina altresì l'attività di verifica degli edifici già ultimati dotati di Certificato di Sostenibilità Ambientale.

Ai fini del controllo di cui al punto successivo l'anno di riferimento di ogni intervento è quello di emissione dell'Attestato/Certificato di Sostenibilità Ambientale.

4. Fasi e modalità di controllo

Il Comune effettua gli accertamenti di competenza ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e della regolamentazione comunale all'atto della richiesta e del ritiro dei titoli abilitativi edilizi o nei regimi amministrativi di segnalazione di attività; tale procedura si identifica come attività di *controllo di primo livello* ai sensi dell'art. 9 comma 5 della L.R. n. 13/2008.

È soggetta a *controllo a campione di secondo livello*, mediante sorteggio, una quota pari al 10% delle pratiche riferite ad ogni anno come definito al punto 3 del presente documento, con arrotondamento per eccesso all'unità.

Il sorteggio sarà effettuato con frequenza annuale presso l'ufficio competente in materia di edilizia ed urbanistica ed avverrà di norma entro il 31/01 dell'anno successivo a partire dalla Fase Ordinaria, di cui al successivo punto 5.2.

Le operazioni di sorteggio delle pratiche soggette a controllo di secondo livello verranno eseguite dal Dirigente dell'ufficio competente in materia di edilizia ed urbanistica o suo delegato, mediante una procedura di selezione a campione opportunamente definita nell'ambito di un proprio documento di dettaglio e comunicate attraverso la compilazione dell'Allegato M entro 10 giorni alla Sezione Politiche Abitative della Regione Puglia mediante posta certificata all'indirizzo sezione.politicheabitative@rupar.puglia.it.

Contestualmente il Comune comunica al Committente e al Direttore dei Lavori dell'opera selezionata l'avvio della procedura controlli, che dovrà concludersi entro sei mesi dalla data di effettuazione del sorteggio.

Il dirigente dell'ufficio competente in materia di edilizia ed urbanistica assume il ruolo di responsabile del controllo e può delegare un funzionario del suo ufficio, in possesso delle competenze adeguate, all'espletamento delle procedure inerenti i controlli. Nel caso in cui l'organico dell'ufficio competente presenti carenze accertate o in esso non sia compreso nessun soggetto in possesso della specifica professionalità necessaria, tale compito può essere affidato, nel rispetto delle procedure previste per l'affidamento di incarichi esterni, ad un tecnico esterno selezionato da un elenco di esperti accreditati ai sensi della D.G.R. n. 2751/2012 istituito a tale scopo, o ad una commissione già nominata in materie affini. L'esito del controllo di secondo livello è riportato in apposito verbale redatto dal responsabile del controllo e predisposto sulla base dell'Allegato N alle presenti procedure. Tale verbale dovrà essere trasmesso entro 10 giorni alla Sezione Politiche Abitative mediante posta certificata all'indirizzo sezione.politicheabitative@rupar.puglia.it.

Ai sensi dell'art.9 comma 5 della L.R. n. 13/2008 la Regione si riserva la possibilità di effettuare ulteriori controlli sui certificati emessi entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal proprietario o soggetto attuatore dell'intervento, al fine di verificare la regolarità della documentazione e del Certificato di Sostenibilità Ambientale, nonché la conformità delle opere realizzate alla documentazione progettuale.

4.1. Procedure di controllo di secondo livello

La procedura di controllo di secondo livello, sulla base dello stato della pratica da verificare, prevede le seguenti modalità operative:

- A. processo di verifica della documentazione progettuale;
- B. processo di verifica in corso d'opera;
- C. processo di verifica finale.

Il Comune applica uno dei processi di verifica su descritti in base alla fase in cui si trova la pratica sorteggiata.

Lo schema del processo di verifica, come sviluppato e definito nei paragrafi a seguire, è riportato nell'Allegato O al presente documento.

4.2. FASE A: Procedure di verifica della documentazione progettuale

Detto processo di verifica è finalizzato a dimostrare la congruenza tra la documentazione progettuale relativa all'intervento da realizzare e il livello di sostenibilità dichiarato per l'ottenimento della premialità richiesta.

La documentazione oggetto di indagine e verifica è la seguente:

- relazione e schede di calcolo con punteggio finale;
- elaborati di progetto e relazioni tecniche a supporto dell'applicazione del Protocollo ITACA PUGLIA;
- Attestato di Sostenibilità Ambientale del Progetto;
- altra documentazione a supporto della verifica condotta.

4.3. FASE B: Procedure di verifica del cantiere in corso d'opera

Detto processo di verifica è volto a stabilire la coerenza dell'Attestato di Sostenibilità Ambientale comprensivo di schede di calcolo e allegati, a quanto effettivamente realizzato in corso d'opera, mediante un rilievo in sito. Resta di totale responsabilità del direttore dei lavori il rispetto della congruità tra il progetto assentito e l'intervento realizzato.

Le modalità operative della verifica in loco possono prevedere:

- audit di cantiere;
- controllo schede materiali e sistemi tecnologici adottati;
- altra documentazione a supporto della verifica condotta.

Le eventuali difformità riscontrate in cantiere rispetto agli elaborati progettuali che possano comportare variazioni dei punteggi conseguiti in uno o più criteri del Protocollo ITACA PUGLIA dovranno essere riportate nel verbale di cui all'Allegato N e comunicate dal DL tempestivamente al Certificatore di Sostenibilità Ambientale, che provvederà, alla fine dei lavori o in corrispondenza di varianti in corso d'opera, ad aggiornare gli elaborati relativi al Attestato/Certificato di Sostenibilità Ambientale al fine di rideterminarne il punteggio esatto. In questo caso, la procedura di controllo di secondo livello rimane aperta e la pratica si conclude con la fase C di cui al seguente punto 4.4.

4.4. FASE C: Procedure di verifica finale

Detto processo di verifica mira a riscontrare il raggiungimento del valore del livello di sostenibilità ambientale attestato nella fase progettuale.

Le modalità operative di attuazione della verifica finale si esplicano attraverso il controllo della documentazione finale, costituita dalla relazione finale e dal Certificato di Sostenibilità Ambientale comprensivo di schede di calcolo e allegati e dalla documentazione relativa a eventuali varianti in corso d'opera.

Tale documentazione deve essere supportata dai seguenti report:

- fotografie delle fasi della posa in opera dei principali componenti;
- fatture di acquisto materiali, relative bolle di accompagnamento ed eventuali certificazioni.;

- eventuali indagini strumentali.

Per una maggiore definizione degli elaborati da visionare per la verifica della rispondenza di quanto dichiarato a quanto realizzato, è stata predisposta una check list operativa per le fasi B e C per gli edifici residenziali e non residenziali in Allegato L alle presenti procedure.

4.5. Esito del controllo di secondo livello

Il punteggio finale ottenuto dall'applicazione del Protocollo ITACA PUGLIA in esito all'effettuazione del controllo, è ritenuto congruo se ha uno scostamento da quello attestato/certificato entro il $\pm 5\%$, a condizione di non comportare una parziale difformità come definita ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 380/01.

A seguito dell'effettuazione del controllo, possono pertanto riscontrarsi le seguenti circostanze:

- **Caso 1** scostamento dal punteggio entro il $\pm 5\%$ che comporti una variazione volumetrica contenuta entro il 2%: il Certificato/Attestato di Sostenibilità Ambientale emesso è valido;
- **Caso 2** scostamento dal punteggio superiore al $\pm 5\%$ che comporti una variazione volumetrica contenuta entro il 2%: è richiesta l'emissione di un nuovo Attestato/Certificato di Sostenibilità Ambientale;
- **Caso 3** scostamento dal punteggio tale da comportare una parziale difformità volumetrica come definita ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 380/01: si applica quanto previsto al successivo punto 6.

5. Programmazione dei controlli

La procedura dei controlli di secondo livello così descritta trova applicazione in due fasi temporali: la fase sperimentale e la fase ordinaria. Tale distinzione nasce dalla necessità di creare un iniziale momento di supporto all'attività di controllo a campione effettuata dai Comuni da parte della Regione, per poi garantire una fase a regime standardizzata e comune alle diverse realtà del territorio pugliese.

5.1. La Fase Sperimentale ha inizio con l'approvazione delle presenti procedure e si conclude il 31 dicembre 2021. La fase sperimentale prevede l'applicazione delle procedure di controllo di secondo livello di cui alle lettere A (Processo di verifica della documentazione progettuale) e B (Processo di verifica del cantiere in corso d'opera) e C (Processo di Verifica Finale) di cui al punto 4.1. del presente documento.

Durante questo periodo temporale la Sezione Politiche Abitative, attraverso la Commissione Tecnica per l'Abitare Sostenibile, fornisce supporto all'applicazione delle presenti procedure di controllo ai Comuni individuati con le modalità di seguito descritte.

La Regione individua minimo venticinque Comuni (circa il 10% dei comuni pugliesi) utilizzando prioritariamente i seguenti criteri:

- Capoluoghi di Provincia;

- Comuni che manifestano la propria disponibilità;
- Comuni aventi maggiore densità demografica e rappresentatività per ciascuna provincia.

5.2. La Fase Ordinaria si applica a partire dal 1 gennaio 2022 e prevede l'applicazione delle procedure di controllo di secondo livello di cui alle lettere A (Processo di verifica della documentazione progettuale), B (Verifica del Cantiere in fase di esecuzione) e C (Controllo Finale) di cui al punto 4.1. del presente documento.

In tale fase ogni Comune procede autonomamente alla applicazione delle procedure di controllo con una selezione trasparente, attraverso sorteggio pubblico, degli interventi da verificare. In questa fase la Sezione Politiche Abitative della Regione Puglia sarà di supporto ai Comuni su esplicita richiesta motivata degli stessi.

5.3 Qualora il Comune accerti tramite competenti uffici la difformità rispetto alle procedure di cui alla presente trova applicazione l'art. 27 del DPR 380/2001.

Il Comune competente dovrà trasmettere il verbale del controllo effettuato alla Sezione Politiche Abitative come da Allegato N secondo le modalità descritte al punto 4.

6. Sanzioni in esito al controllo di secondo livello effettuato dal comune

6.1. Con riferimento all'art. 17 della Legge Regionale 10 giugno 2008, n. 13, la Regione definisce le procedure e le modalità di dettaglio per l'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 15 della stessa legge.

6.2. Nel caso di irregolarità documentale riferita ai contenuti progettuali della fase A e rispetto all'Allegato L (check list) per la fase B e C, il titolare dell'intervento dovrà produrre tutti gli elaborati previsti dalla procedura di controllo entro sei mesi dal ricevimento della comunicazione di rettifica del Comune, pena la decadenza dei benefici economici/volumetrici richiesti.

6.3. Nel caso di accertamento di non conformità delle opere realizzate al titolo edilizio e/o al progetto approvato e quindi all'Attestato e/o al Certificato di Sostenibilità Ambientale, si applica quanto previsto al comma 3 dell'articolo 27 del DPR 380/2001.

E' comunque applicabile alle difformità riscontrate a seguito di controlli l'articolo 36 del DPR n. 380/2001 per i casi previsti dallo stesso articolo.

Nel caso di opere non sanabili ai sensi di legge la Regione procede alla revoca del Certificato/Attestato di Sostenibilità.

Il Comune provvederà ad emettere, ai sensi dell'art. 34, ordinanza di rimozione e/o demolizione delle opere difformi. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Nel caso in cui l'applicazione del Protocollo ITACA abbia prodotto esenzioni o riduzioni del contributo di costruzione, il titolare dell'intervento realizzato in difformità dovrà restituire al Comune la quota di oneri impropriamente ridotta, con gli incrementi di cui all'articolo 42 del DPR n. 380/2001.

Si applica in questo caso quanto previsto dalla riscossione coattiva del credito.

6.4. I soggetti abilitati al rilascio della certificazione decadono dall'accreditamento nel caso vengano meno i requisiti stabiliti per l'accreditamento medesimo ovvero nel caso di rilascio di certificazioni illegittime sulla base dei controlli svolti. La Regione ne segnala la decadenza al rispettivo Ordine/Collegio professionale. La decadenza dall'elenco è in vigore fino alla frequenza con esito positivo di un corso di formazione accreditato ai sensi della D.G.R. n. 2751/2012.

7. Difformità procedurali

7.1 Le difformità procedurali riguardano le modalità di rilascio del Certificato di Sostenibilità Ambientale nel rispetto di quanto previsto nelle procedure del Sistema di Valutazione Protocollo ITACA PUGLIA residenziale e non residenziale di cui all'Allegato 1.

Si riportano di seguito i singoli casi di difformità procedurali riscontrabili:

a) in caso di Certificato di Sostenibilità Ambientale rilasciato da un Certificatore privo di aggiornamento ai sensi di quanto previsto dalla D.G.R. n. 2751/2012, il Certificato emesso è sospeso per un tempo massimo di 6 mesi, periodo entro il quale il Certificatore dovrà provvedere al perfezionamento dell'aggiornamento utile per il mantenimento dell'accreditamento. La Sezione Politiche Abitative della Regione Puglia provvederà a dare comunicazione della sospensione al Comune oggetto dell'intervento;

b) in caso di rilascio di Certificato di Sostenibilità Ambientale riportante un punteggio inferiore rispetto ai livelli di sostenibilità minimi richiesti per legge, la Sezione Politiche Abitative provvederà a segnalare la pratica al Comune oggetto dell'intervento, che provvederà alla valutazione inerente alla sanabilità delle opere realizzate in virtù dell'eventuale incentivo concesso;

c) in caso di utilizzo di una versione non aggiornata dello strumento di calcolo Protocollo ITACA PUGLIA, la Sezione Politiche Abitative provvederà a segnalare la pratica al Comune oggetto dell'intervento. Il livello di sostenibilità ambientale andrà ricalcolato utilizzando il Protocollo ITACA PUGLIA vigente al momento della richiesta del titolo abilitativo;

d) nel caso in cui il Certificato di Sostenibilità Ambientale sia stato emesso da un soggetto non accreditato, la Sezione Politiche Abitative provvederà a darne comunicazione all'Ordine/Collegio di appartenenza. Il certificato di sostenibilità emesso decade con la necessità di nominare un Certificatore accreditato ai sensi della D.G.R. n. 2751/2012. La Sezione Politiche Abitative provvederà a dare comunicazione di decadenza al Comune oggetto dell'intervento.

Allegati:

- Allegato L. Check List Controlli sulla sostenibilità degli edifici residenziali e non residenziali;
- Allegato M. Elenco pratiche controllo a campione;
- Allegato N. Verbale controllo;
- Allegato O. Schema riassuntivo del processo di applicazione del Protocollo ITACA PUGLIA.