



**REGIONE
PUGLIA**

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

SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

Procedure per l'effettuazione dei controlli e irrogazione delle sanzioni

ATTORI DEL PROCESSO - SOGGETTO PUBBLICO

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, per il tramite del Comune attraverso l'ufficio competente in materia di edilizia ed urbanistica comunale, in materia di controlli.

Commissione Tecnica per l'Abitare Sostenibile:

- fornisce supporto all'applicazione delle presenti procedure ai Comuni, responsabili del controllo, durante la fase sperimentale.

Comune:

- Svolge i controlli tramite il dirigente dell'ufficio competente in materia di edilizia ed urbanistica con ruolo di responsabile del controllo.
- Il dirigente dell'ufficio tecnico 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.

I RUOLI E LE ATTIVITA' DI OGNI ATTORE COINVOLTO SONO ESPlicitATI ALL'INIZIO DEL DOCUMENTO IN MODO DA ESSERE IMMEDIATAMENTE E FACILMENTE INDIVIDUABILI



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

ATTORI DEL PROCESSO - SOGGETTO PRIVATO

Progettista:

- provvede a recepire eventuali richieste di integrazione
- modifica la documentazione progettuale prodotta a supporto del Protocollo Itaca Puglia

Direttore Lavori:

- predispone la documentazione necessaria prevista dall'Allegato L "check list controlli" per le fasi B e C
- 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
- Effettua immediata comunicazione al Certificatore di Sostenibilità dell'edificio

Certificatore di Sostenibilità Ambientale:

- affianca il tecnico comunale durante le fasi di controllo
- fornisce supporto documentale inerente l'applicazione del Protocollo ITACA PUGLIA.

SI EVIDENZIA IL RUOLO DEL DIRETTORE DEI LAVORI NEL PROCESSO DI APPLICAZIONE DEL PROTOCOLLO ITACA PUGLIA NELLA FASE COSTRUTTIVA CON LA PREDISPOSIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PREVISTA DALL' ALLEGATO L " CHECK LIST"



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

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 del Certificato di Sostenibilità Ambientale.

FASI E MODALITÀ DI CONTROLLO

È soggetta a controllo a campione una quota **pari al 10%**, con arrotondamento per eccesso all'unità, delle pratiche edilizie.

Il sorteggio prevede una frequenza annuale, ed è svolto presso l'ufficio competente in materia di edilizia ed urbanistica, entro il 31/01 di ogni anno.

I controlli previsti riguardano nello specifico le pratiche che si sono avvalse del Protocollo Itaca Puglia 2017. Tale ambito di applicazione non riguarda le versioni del Protocollo Itaca Puglia precedenti.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

FASI E MODALITÀ DI CONTROLLO

Le operazioni di sorteggio delle pratiche soggette a controllo verranno eseguite dal **Dirigente dell'ufficio competente in materia di edilizia ed urbanistica o suo delegato**, mediante una procedura di selezione a campione e comunicate, attraverso la compilazione dell'**Allegato M**, entro 10 giorni alla Sezione Politiche Abitative della Regione Puglia mediante messaggio di 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 dal sorteggio.

L'esito del controllo è riportato in apposito verbale redatto dal responsabile del controllo e predisposto sulla base dell'Allegato N.

Tale verbale dovrà essere trasmesso entro 10 giorni alla Sezione Politiche Abitative mediante messaggio di posta certificata all'indirizzo sezione.politicheabitative@rupar.puglia.it.

SI DELEGA AL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO LA PROCEDURA DI SELEZIONE.

IL COMUNE COMUNICA ALLA REGIONE LE PRATICHE SOTTOPOSTE A CONTROLLO MEDIANTE ALLEGATO M.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

FASI E MODALITÀ DI CONTROLLO

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.

ULTERIORI CONTROLLI DELLA REGIONE PUGLIA



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE

PROCEDURE DI CONTROLLO

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

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

INDIVIDUATE TRE FASI DI CONTROLLO DEL CICLO EDILIZIO



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

FASE A: Procedure di verifica della documentazione progettuale

Detto processo di verifica è finalizzato a dimostrare la congruità tra la documentazione progettuale relativa all'intervento da realizzare, al 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.

ELEMENTI DI VERIFICA NELLA FASE DI PROGETTO



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

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 Certificato/Attestato di Sostenibilità Ambientale al fine di rideterminarne il punteggio esatto.

ELEMENTI DI VERIFICA NELLA FASE DI COSTRUZIONE

PREVISTA LA REDAZIONE DI UN VERBALE DI SOPRALLUOGO A CURA DELLA D.L. - ALLEGATO N



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

FASE C: Procedure di verifica finale

Detto processo di verifica mira a riscontrare il raggiungimento del valore del livello di sostenibilità ambientale ottenuto e 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.

ELEMENTI DI VERIFICA NELLA FASE DI CONCLUSIONE DEI LAVORI



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

ESITO DEL CONTROLLO

A seguito dell'effettuazione del controllo, possono 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 Certificato/Attestato 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.

LO SCOSTAMENTO PERCENTUALE NON PREVEDE LA RIDUZIONE DEI LIVELLI MINIMI DI SOSTENIBILITA' DA CONSEGUIRE



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

PROGRAMMAZIONE DEI CONTROLLI

La procedura dei controlli 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.

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 venticinque Comuni (circa il 10% dei comuni pugliesi) utilizzando i seguenti criteri elencati in ordine di priorità:

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

**LA FASE SPERIMENTALE FAVORISCE L'INIZIO DELLE OPERAZIONI DI CONTROLLO CON IL SUPPORTO ATTIVO DELLA REGIONE.
LA FASE SPERIMENTALE SI CONCLUDE AL 31/12/2021.**



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

FASE ORDINARIA

La Fase Ordinaria si applica a partire dal 1 gennaio 2022 e prevede l'applicazione delle procedure di controllo 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 3.1. del presente documento.

In tale fase ogni Comune, procedere autonomamente alla applicazione delle procedure di controllo con una selezione trasparente 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.

In caso di segnalazioni pervenute ai Comuni per l'effettuazione di controlli a seguito di presunte irregolarità, vige quanto previsto dall'art. 27 del D.P.R. 380/2001 applicato all'ambito della Sostenibilità Ambientale come definita dalla L.R. n. 13/2008. Il Comune oggetto dell'intervento dovrà trasmettere il verbale del controllo effettuato alla Sezione Politiche Abitative di cui all'Allegato N .

INIZIO FASE ORDINARIA DAL 01 GENNAIO. LA FASE ORDINARIA PREVEDE COME ORGANO PRINCIPALE DI CONTROLLO IL COMUNE



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

SANZIONI IN ESITO AL CONTROLLO EFFETTUATO DAL COMUNE

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.

ELEMENTI DI VERIFICA NELLA FASE DI CONCLUSIONE DEI LAVORI



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

SANZIONI IN ESITO AL CONTROLLO EFFETTUATO DAL COMUNE

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, devono essere prodotti 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.

L' ALLEGATO L CHECK LIST E' UNO STRUMENTO DI CONTROLLO A DISPOSIZIONE DEL COMUNE E DEFINISCE I CRITERI MINIMI GIUSTIFICATIVI DEL PROTOCOLLO ITACA PUGLIA.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

SANZIONI IN ESITO AL CONTROLLO EFFETTUATO DAL COMUNE

Nel caso di accertamento di non conformità delle opere realizzate alle risultanze progettuali, occorre verificare la fattibilità o meno delle opere di adeguamento finalizzate al raggiungimento del livello di sostenibilità dichiarato nel Certificato/Attestato di Sostenibilità Ambientale dell'edificio.

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 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.

OPERE SANABILI E OPERE NON SANABILI



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

SANZIONI IN ESITO AL CONTROLLO EFFETTUATO DAL COMUNE

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.

DECADENZA DEL CERTIFICATORE



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

DIFFORMITÀ PROCEDURALI

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 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 la 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.

DIFFORMITÀ PROCEDURALI NEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**

ALLEGATI:

ALLEGATO L	Check List Fase B e C;
ALLEGATO M	Elenco pratiche controllo a campione;
ALLEGATO N	Verbale controllo;
ALLEGATO O	Schema riassuntivo del processo di applicazione del Protocollo ITACA PUGLIA.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO
SEZIONE POLITICHE ABITATIVE**