

## **DIRETTIVE**

### **PER L'EFFETTUAZIONE DI CONTROLLI, VERIFICHE ED ISPEZIONI IN APPLICAZIONE DELLE NORME VIGENTI IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO E DI EDILIZIA SOSTENIBILE**

I competenti uffici, nell'espletamento delle loro funzioni in materia di controlli, verifiche ed ispezioni di cui all'oggetto, e nei casi di cui alle norme riportate nella parte motiva della delibera di giunta n. del esecutiva, si attengono alle disposizioni del Dirigente competente nell'ambito delle seguenti direttive:

#### **1) NORME DI RIFERIMENTO**

- il D.Lgs. 192/05 “Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia” e s.m.i.;
- il D.P.R. 380/2011, Capo VI, “Norme per il consumo di energia negli edifici”;
- il Titolo VI del Regolamento Edilizio relativo alle “Prestazioni ambientali degli edifici”;
- gli articoli 2 e 3 della L.R. 14/2009 così come modificata dalla L.R. 13/2011;
- il Piano Attuativo denominato “PEEP Villaggio Bioecologico di Magrè” ed il Piano Attuativo “Perequazione 1 Via Pista dei Veneti” e le rispettive norme tecniche di attuazione;

#### **2) DEFINIZIONI**

Con riferimento alla normativa di cui al punto 1 controlli, verifiche, ispezioni sono come di seguito definiti:

- **CONTROLLI:** consistono nell'accertamento della completezza formale degli atti e dei documenti presentati.
- **VERIFICHE:** consistono nell'esame della correttezza dei metodi di calcolo applicati nelle progettazioni energetiche e dei calcoli medesimi.
- **ISPEZIONI:** consistono nella verifica del corretto e conforme impiego dei materiali e delle tecniche di esecuzione rispetto a quanto esposto nella documentazione e negli elaborati presentati e verificati come sopra.

#### **3) QUALI SONO LE OPERE PER LE QUALI GLI UFFICI SVOLGONO CONTROLLI D'UFFICIO**

- E' effettuato su tutti i fascicoli depositati in Comune e contenenti la documentazione di cui al comma 1° art. 28 legge 10/91 e s.m. e i.. e di cui all'art. 8 del D.Lgs. 192/2005 e s.m. e i. sia in fase iniziale che sulle relazioni di fine lavori.
- Deve essere documentato mediante la redazione di specifica ceck-list sottoscritta dal responsabile del procedimento edilizio che richiede eventuali regolarizzazioni.
- Ove i fascicoli siano depositati contestualmente alla richiesta dell'atto abilitativo, i controlli debbono avvenire entro i termini utili per il rilascio del titolo abilitativo. Ove siano depositati successivamente ma prima dell'inizio dei lavori, i controlli debbono concludersi entro 30 giorni dal deposito.
- I fascicoli estratti sono oggetto anche del controllo sulla relazione finale dovuta a norma di legge.

#### **4) QUALI SONO LE OPERE PER LE QUALI I CONTROLLI SONO EFFETTUATI A RICHIESTA DI PARTE**

- In tutti i casi in cui il controllo di cui al punto 3) da parte dell'ufficio, non sia stato effettuato.

#### **5) QUALI SONO LE OPERE PER LE QUALI GLI UFFICI EFFETTUANO VERIFICHE D'UFFICIO**

- Tutti gli interventi progettati che prevedano, in applicazione delle norme richiamate al punto 1), di ottenere o **abbiano ottenuto** un bonus volumetrico in deroga alle potenzialità edificatorie di PRG ovvero che prevedano di ottenere o **abbiano ottenuto** l'esonero dal versamento di compensazioni monetarie ambientali o di altra natura, prestabilite.

- Ove i fascicoli siano depositati contestualmente alla richiesta dell'atto abilitativo, i controlli debbono avvenire entro i termini utili per il rilascio del titolo abilitativo. Ove siano depositati successivamente ma prima dell'inizio dei lavori, i controlli debbono concludersi entro 60 giorni dal deposito.

#### **6) QUALI SONO LE OPERE PER LE QUALI LE VERIFICHE SONO EFFETTUATE A RICHIESTA DI PARTE**

- Tutti gli interventi diversi da quelli indicati al punto 4).

#### **7) QUALI SONO LE OPERE PER LE QUALI GLI UFFICI EFFETTUANO ISPEZIONI D'UFFICIO**

- In tutti i casi previsti dal punto 4) precedente: almeno una volta nel corso dei lavori e al termine dei lavori;  
- nella misura del 5% dei fascicoli presentati: almeno una volta nel corso dei lavori, limitatamente ai seguenti interventi:

- a) costruzione di nuovi edifici in genere
- b) ampliamenti superiori al 20% del volume originario di edifici in genere
- c) ristrutturazioni edilizie, con o senza aumento di volume che comportino demolizione totale e ricostruzione, o modifica della destinazione d'uso della superficie utile superiore al 50% di quella originaria o aumento delle unità immobiliari preesistenti.

I fascicoli da sottoporre a ispezioni d'ufficio sono estratti a sorte mensilmente e l'estrazione sarà verbalizzata e conservata agli atti.

#### **8) QUALI SONO LE OPERE PER LE QUALI GLI UFFICI EFFETTUANO ISPEZIONI A RICHIESTA DI PARTE**

- Nei casi di cui al punto 4) per i quali l'Ente non ha effettuato ispezioni.  
- In tutti i casi che non rientrano nei limiti del 5% di cui al punto 6) precedente.

#### **9) ONERI A CARICO DEGLI INTERESSATI RICHIEDENTI AL COMUNE CONTROLLI, VERIFICHE, ISPEZIONI**

- Ai sensi del comma 5° dell'art. 8 del D.lgs. 192/2005 e s.m. e i., gli oneri dovuti al Comune da parte degli interessati richiedenti, sono di seguito indicati:

- a) nel caso di richiesta di controlli della completezza formale degli atti ed elaborati, sono dovuti al Comune solo gli oneri di riproduzione degli esiti dei controlli;
- b) nel caso di richiesta di verifiche dei progetti e dei calcoli energetici, sono dovuti al Comune tutti gli oneri necessari per effettuare le verifiche nessuna esclusa;
- c) nel caso di richiesta di ispezioni, sono dovuti al Comune tutti gli oneri connessi
- c) nel caso le verifiche richieste impongano di effettuare ispezioni, saggi e analisi o prove di qualsivoglia tipo, sono dovute al Comune anche tutte le spese conseguenti.

- Ai fini del calcolo degli oneri dovuti al Comune per verifiche/ispezioni su istanza di parte, si stabilisce quanto segue:

- a) costo di una verifica dei soli calcoli energetici: 5,00 €/mc lordo di edificio;
- b) costo di una ispezione senza saggi, analisi o prove: 0,50 €/mc. lordo di edificio/uomo;
- c) Per i saggi, le analisi, le prove di qualsiasi genere e specie: sono disposti dal Comune ma commissionati direttamente dai richiedenti e da questi pagati e liquidati ai soggetti che li effettuano sotto il controllo del Comune.

- I costi di cui alle lett. a) e b) devono essere versati alla tesoreria comunale all'atto della richiesta da parte degli interessati e prova dell'avvenuto versamento deve essere allegata alla medesima richiesta.

- Qualora le verifiche richieste, ad insindacabile giudizio del Dirigente competente, non possano essere svolte dal personale del Comune, si provvederà tramite idonei professionisti individuati con apposita procedura ad

evidenza pubblica e gli oneri tutti per dette prestazioni sono a totale carico del richiedente che li versa al Comune prima che siano avviate le verifiche stesse.

## **10) OPERE PER LE QUALI SIANO STATI GIA' ESEGUITI CONTROLLI, VERIFICHE, ISPEZIONI D'UFFICIO**

- Ai fini delle richieste di parte, sono sempre fatti salvi i controlli, verifiche, ispezioni già singolarmente effettuati d'ufficio.
- Pertanto, salvo il diritto di accesso agli atti, il Comune non effettua nuovamente attività di controllo o verifica o ispezioni a richiesta di parte, qualora tali attività siano state, singolarmente, già direttamente eseguiti dall'Ente. Eseguirà dunque a richiesta, solo le attività che non sono state già svolte d'ufficio.

## **11) TERMINE TEMPORALE ULTIMO ENTRO IL QUALE GLI INTERESSATI POSSONO RICHIEDERE AL COMUNE CONTROLLI, VERIFICHE, ISPEZIONI**

- Il termine temporale ultimo entro il quale gli interessati possono richiedere controlli, verifiche, ispezioni al comune è stabilito dalla legge in anni 5 decorrenti dalla data di fine lavori come risultante in atti.

## **12) IRREGOLARITA' E PROCEDIMENTI CONSEGUENTI**

- Salva in ogni caso l'applicazione delle sanzioni e/o segnalazioni alle Autorità Competenti stabilite dalla normativa vigente in materia, in caso di irregolarità rilevate e/o accertate in relazione ai controlli, alle verifiche ed alle ispezioni di cui alla presente direttiva, gli uffici operano come segue:

a) Ove a seguito dei controlli formali, l'ufficio riscontri e formalmente contesti la carenza e/o irregolarità dei documenti richiesti dalle norme indicate al punto 1), e questa non sia regolarizzata prima dell'inizio dei lavori **ovvero del termine congruo dato con la contestazione formale**, il responsabile del procedimento ordina la sospensione dei lavori sino all'avvenuta integrazione ed applica:

a1. al proprietario: la sanzione amministrativa non inferiore ad € 51600 e non superiore ad € 2.582, come previsto dall'art.125 co.2 e 132 co.1 del D.P.R.380/2001.

a2. al professionista qualificato che ha redatto la documentazione: una sanzione amministrativa, di importo pari al 30% della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale, ai sensi del comma 1 art. 15 del D.Lgs 192/2005 e conseguente comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti ai sensi dell'art. 132 comma 7 del DPR 380/2001.

Se le irregolarità formali riguardano la relazione a fine lavori e **queste non siano regolarizzate entro 30 giorni dalla comunicazione** si applicherà : sanzione amministrativa al direttore dei lavori, di importo pari al 50% della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale, ai sensi del comma 1 art. 15 del D.Lgs 192/2005 e conseguente comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti ai sensi dell'art. 132 comma 7 del DPR 380/2001.

b) Ove a seguito delle verifiche dei progetti e dei calcoli energetici, l'ufficio riscontri e formalmente contesti irregolarità od errori, il responsabile del procedimento ordina le modifiche e/o integrazioni da apportare al progetto entro un termine prestabilito. L'inosservanza del termine comporta la sospensione dei lavori, sino all'avvenuta integrazione.

c) Ove a seguito di ispezioni, il responsabile del procedimento riscontri e formalmente contesti l'impiego di materiali e apparecchiature diverse da quelle indicate nel progetto energetico, ovvero riscontri l'uso di tecnologie e di modalità costruttive diverse da quelle previste dal medesimo progetto energetico, **salvo non sia data dimostrazione che le modifiche apportate sono migliorative rispetto al progetto mediante la presentazione di un elaborato tecnico entro il termine di 15 giorni**, ordina la sospensione dei lavori ai sensi degli artt. 27 comma 3 e 131 comma 3 del DPR 380/2001; ordina al proprietario l'esecuzione delle modifiche da apportare alle opere eseguite ed il termine entro cui intervenire. L'inosservanza del termine predetto comporta: al proprietario una sanzione amministrativa (art.132 comma 2) per un importo non inferiore al 5% e non superiore al 25% del valore delle opere difformi, e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario ai sensi dell'art. 133 del D.P.R.380/2001; al direttore dei lavori: qualora ricorra il caso, l'applicazione di quanto previsto all'art. 29 del DPR380/2001,

d) in caso di dichiarazioni non veritiere, al professionista qualificato che ha redatto la documentazione: sarà comminata una sanzione amministrativa, di importo pari al 70% della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale, ai sensi del comma 2 art. 15 del D.Lgs 192/2005 e conseguente comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti ai sensi dell'art. 132 comma 7 del DPR 380/2001.

e) in caso di accertamento di difficoltà su opere terminate, il dirigente ordina al proprietario l'esecuzione delle modifiche da apportare all'edificio per adeguarlo alle caratteristiche necessarie entro un termine congruo, trascorso il quale procede ai sensi di legge.

f) In ogni caso, laddove si riscontrino difficoltà dal progetto edilizio, si applicano le procedure e le sanzioni previste dal DPR 380/2001, oltre a quelle previste dalle leggi di cui al punto 1) delle presenti direttive ove ricorrano.