

CRITERI DI INDIRIZZO, MODALITÀ DI ACCERTAMENTO DELLE INFRAZIONI E IRROGAZIONE DELLE SANZIONI DI COMPETENZA REGIONALE, PREVISTE DALL'ART. 27 DELLA L.R. 24/2006

1. Selezione del campione da sottoporre ad accertamento

1.1 Ai fini dell'accertamento delle infrazioni Cestec SpA, con cadenza trimestrale, provvede:

- a. alla verifica della conformità di redazione degli Attestati di Certificazione Energetica (nel seguito ACE) su un campione estratto dal Catasto Energetico regionale degli edifici, selezionando in modo casuale gli ACE che hanno maggiori probabilità di essere non conformi per i seguenti fattori:
 - numero elevato di ACE redatti dal Soggetto certificatore;
 - valori anomali dell'indice di prestazione energetica per il riscaldamento o la climatizzazione invernale (nel seguito EP_H);
 - EP_H lievemente inferiore al minimo previsto per la classe energetica immediatamente inferiore a quella di appartenenza;
 - prestazione energetica particolarmente performante dell'edificio;
- b. alla verifica dei presupposti che hanno comportato la mancata allegazione dell'ACE ad atti di transazione a titolo oneroso, da individuare mediante estrazione casuale a partire dagli atti segnalati dai notai, secondo quanto previsto dalla Legge regionale 11 dicembre 2006 n.24 e smi all'art. 27 c. 17 nonies e/o alla verifica dell'avvenuta consegna dell'ACE (o dell'effettiva esistenza dei presupposti che legittimano la non consegna) in caso di contratti di locazione, da individuare mediante estrazione casuale.

Ciascuna procedura di selezione di ACE, di atti e/o di contratti da sottoporre ad accertamento, definisce una specifica "campagna di accertamento".

1.2 Spetta a Cestec SpA individuare per ciascun ACE, atto o contratto, riferito ad una specifica campagna di accertamento, il subalterno e/o i subalterni oggetto dell'attività di analisi da parte degli ispettori incaricati, di cui al punto 3.

1.3 Gli accertamenti sono condotti, di norma, entro i 4 anni dal deposito dell'ACE nel Catasto Energetico regionale degli edifici, ovvero entro 4 anni dalla stipula del contratto di trasferimento a titolo oneroso, ovvero entro 4 anni dalla data di stipula o rinnovo del contratto di locazione.

2. Entità degli accertamenti

2.1 A decorrere dall'entrata in vigore delle presenti disposizioni, Cestec SpA, nell'arco di dodici mesi, provvederà ad effettuare un numero non inferiore a 400 (quattrocento) accertamenti relativi alle fattispecie di cui al punto 1.1 lettere a) e b). E' fatta salva la possibilità di Regione Lombardia, tramite il Direttore Generale competente, di chiedere lo svolgimento di ulteriori accertamenti.

2.2 La ripartizione degli accertamenti da effettuare nell'ambito delle due fattispecie di cui al punto 1.1 lettere a) e b) compete a Cestec Spa, in accordo con il Dirigente competente.

3. Ispettori

3.1 Gli accertamenti di cui al punto 1 vengono effettuati da uno o più Ispettori qualificati e indipendenti incaricati da Cestec SpA, scelti anche all'esterno della propria struttura organizzativa.

- 3.2 Al fine di garantire l'indipendenza dell'Ispettore incaricato di svolgere un dato sopralluogo, l'Ispettore stesso non deve avere, alla data di avvio del procedimento di accertamento e per tutta la sua durata alcun rapporto di parentela diretta o collaterale – fino al 4° grado -, né alcun rapporto di natura economica con il Proprietario dell'edificio o con il Soggetto certificatore interessato dal procedimento.
- 3.3 Cestec Spa, ai sensi dell'articolo 4 l.r. 90/83, individua gli agenti abilitati ad effettuare gli accertamenti e a svolgere le attività di cui agli articoli 13, 14, 15 e 17 della L. 24 novembre 1981, n. 689. Gli agenti devono essere forniti di apposito documento di riconoscimento che ne attesti l'abilitazione all'espletamento dei compiti loro attribuiti;

4. Comunicazione di avvio del procedimento di accertamento

- 4.1 Con riferimento agli accertamenti di cui al punto 1.1 lettera a), Cestec SpA trasmette al Soggetto certificatore, a mezzo lettera raccomandata a.r. ovvero tramite Posta elettronica certificata (nel seguito PEC), la comunicazione di avvio del procedimento di accertamento relativa ad uno o più subalterni riferiti all'ACE da sottoporre a verifica.
- 4.2 Con riferimento agli accertamenti di cui al punto 1.1 lettera b), Cestec SpA trasmette la comunicazione di avvio del procedimento di accertamento alla Parte venditrice nel caso di controllo su atti di trasferimento a titolo oneroso e/o al Proprietario dell'edificio nel caso di contratto di locazione, a mezzo lettera raccomandata a.r..
- 4.3 Il Proprietario dell'edificio favorisce l'accesso degli ispettori di cui al punto 3 all'edificio e alla centrale termica oggetto dell'accertamento, nel giorno e all'ora stabiliti, indicati nella comunicazione di avvio del procedimento di accertamento. Il Proprietario, dell'edificio qualora l'esercizio e la manutenzione dell'impianto termico sia affidata ad un terzo, comunica preventivamente a quest'ultimo la data e l'ora del sopralluogo.
- 4.4 Qualora il Proprietario dell'edificio o Responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, se diverso dal Proprietario, non consenta agli Ispettori di cui al punto 3 l'accesso ai locali che ospitano il generatore di calore a servizio dell'edificio oggetto dell'accertamento, Cestec SpA provvede ad informare l'ente competente ad effettuare i controlli previsti dal DPR 412/93.
- 4.5 Il Proprietario dell'edificio e il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, se diverso dal Proprietario, possono delegare una persona che li sostituisce nel corso dell'attività di sopralluogo svolta dagli Ispettori. Tale delega, debitamente firmata, deve essere consegnata a mano dal delegato all'Ispettore incaricato di eseguire l'attività di sopralluogo dell'edificio.
- 4.6 Qualora il Proprietario dell'edificio, non possa essere presente al sopralluogo nel giorno indicato da Cestec SpA e non possa delegare altra persona a sostituirlo, può inoltrare a Cestec SpA, entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento di accertamento, una richiesta motivata di rinvio del sopralluogo.
- 4.7 A seguito della richiesta di cui al punto 4.6, Cestec SpA provvede a comunicare al Proprietario dell'edificio la nuova data e ora del sopralluogo. Rimane a carico del proprietario dell'edificio l'onere di comunicare al Responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, se diverso dal Proprietario, la nuova data e l'ora del sopralluogo da parte degli ispettori.

5. Sopralluogo

- 5.1 Il sopralluogo presso l'edificio è svolto da uno o più Ispettori incaricati da Cestec SpA, che provvedono ad acquisire le informazioni necessarie per identificare le caratteristiche dell'edificio ed, in particolare, dell'involucro edilizio, dell'impianto termico, delle fonti rinnovabili, verificando il rispetto delle disposizioni della l.r. 24/2006 e dei relativi provvedimenti amministrativi di attuazione ovvero secondo quanto disposto da apposito Decreto dirigenziale.
- 5.2 Il Proprietario dell'edificio, o suo delegato, e il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, se diverso dal Proprietario, o suo delegato, controfirmano il verbale di sopralluogo. In caso di rifiuto, l'Ispettore provvede a segnalarlo sul verbale stesso, indicandone l'eventuale motivazione.

6. Oggetto dell'accertamento

- 6.1. L'accertamento riguarda sia la correttezza dei dati inseriti per la redazione dell'attestato di certificazione sia il rispetto dei requisiti e degli adempimenti amministrativi indicati nella disciplina regionale. L'esito dell'accertamento è positivo se la verifica è positiva per entrambi gli aspetti.
- 6.2. Per tutti i dati presi in esame nel corso dell'accertamento, Cestec SpA effettua una valutazione che determina un esito positivo o negativo. La valutazione della correttezza dei dati inseriti per ciascun parametro è effettuata sulla base di indicazioni operative definite con apposito Decreto del Dirigente regionale competente, nel quale è fissata anche l'incidenza di ciascun fattore o gruppo di fattori, nonché l'eventuale margine di tolleranza assegnato a ciascuna grandezza oggetto di controllo.

7. Accertamento e contestazione delle violazioni amministrative

- 7.1 Qualora l'Ispettore, durante il sopralluogo, rilevi una violazione amministrativa il cui accertamento compete alla Regione, ai sensi dell'articolo 17 nonies della l. r. 24/006, redige verbale di accertamento e contestazione e lo consegna al trasgressore, se presente-
- 7.2 Entro cinque giorni lavorativi dalla data dell'accertamento, l'Ispettore consegna il verbale di sopralluogo e l'eventuale verbale di accertamento di violazione amministrativa all'Ufficio di Cestec competente in materia di controlli sulle certificazioni energetiche che, in caso di esito negativo, provvede all'annullamento dell'attestato di certificazione inserito nel Catasto regionale.
- 7.3 Nei casi in cui la violazione non possa essere contestata immediatamente, anche per l'assenza del Soggetto certificatore durante il sopralluogo, Cestec SpA notifica al trasgressore ed all'eventuale obbligato in solido il verbale di accertamento di violazione amministrativa' entro 90 giorni, oppure entro il termine di 360 giorni per i residenti all'estero.
- 7.4 Il verbale di accertamento della violazione amministrativa contiene:
 - a. Il nominativo del trasgressore e degli eventuali obbligati in solido;
 - b. la descrizione sommaria del fatto costituente la violazione;
 - c. l'indicazione delle norme che si ritengono violate;
 - d. l'indicazione che gli interessati, entro 30 giorni, possono chiedere a Cestec SpA di essere sentiti e possono- presentare scritti difensivi e documenti, ai sensi dell'art. 18, Legge del 24 novembre 1981, n. 689;
 - e. la menzione della facoltà di pagamento in misura ridotta, entro 60 giorni, con la precisazione del relativo importo e delle modalità di pagamento;
 - f. la sottoscrizione del soggetto accertatore;
- 7.5 Entro 60 giorni dal ricevimento della notificazione degli estremi della violazione, il Trasgressore può effettuare il pagamento in misura ridotta, pari alla terza parte della sanzione prevista per la

violazione commessa o, se più favorevole, al doppio del minimo della sanzione edittale, oltre alle spese del procedimento.

- 7.6 Il pagamento di cui sopra estingue il procedimento di applicazione della sanzione amministrativa.
- 7.7 Entro 30 giorni dal ricevimento della notificazione degli estremi della violazione, il Trasgressore può presentare scritti difensivi relativi al fatto costituente la violazione, e può chiedere inoltre di essere ascoltato, ai sensi dell'art. 18, alla Legge del 24 novembre 1981, n. 689.

8. Ordinanza - ingiunzione

- 8.1 Trascorso il termine di 60 giorni dalla notificazione degli estremi della violazione, qualora non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, Cestec, dopo aver sentito il trasgressore che ne abbia fatto richiesta e valutata la relativa documentazione, eventualmente prodotta:
- se ritiene fondato l'accertamento, determina con ordinanza motivata la somma dovuta per la violazione e ne ingiunge il pagamento, comprensivo delle spese sostenute;
 - emette ordinanza motivata di archiviazione, qualora ritenga non fondato l'accertamento.
- 8.2 Il pagamento della somma ingiunta deve essere effettuato entro il termine di 30 giorni dalla data di notificazione dell'ingiunzione e costituisce titolo esecutivo.
- 8.3 Entro 30 giorni dalla notificazione dell'ordinanza di ingiunzione, oppure entro il termine di 60 giorni se l'interessato risiede all'estero, il trasgressore può presentare ricorso al tribunale competente, così come individuato all'art. 22 bis., alla Legge del 24 novembre 1981, n. 689. Di tale facoltà, deve essere fatta menzione nell'ordinanza ingiunzione.

9. Iscrizione al ruolo

Il mancato pagamento di quanto previsto nell'ordinanza di ingiunzione, nel termine di 30 giorni dalla notificazione del provvedimento, salvo quanto disposto all'art. 22, della Legge 24 novembre 1981, n. 689, determina l'avvio della procedura di riscossione coattiva. Cestec SpA provvede a trasmettere il nominativo del trasgressore al Dirigente regionale competente, o suo delegato, per l'iscrizione al ruolo, il quale attiva la procedura Equitalia per la riscossione coattiva delle somme dovute.

10. Rapporto

Al termine di ciascuna campagna di accertamento, Cestec SpA trasmette al Dirigente competente di Regione Lombardia una dettagliata relazione circa l'esito degli accertamenti effettuati.