

CAMERA DEI DEPUTATI ^{N. 1952-A}

PROPOSTA DI LEGGE

n. 1952, D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

GUIDO DUSSIN, LANZARIN, TOGNI, ALESSANDRI, ALLASIA, BELCASTRO, BITONCI, BONINO, BRAGANTINI, BRIGANDÌ, BUONANNO, CALLEGARI, CAPARINI, COMAROLI, COMMERCIO, CONSIGLIO, CROSIO, LUCIANO DUSSIN, FAVA, FEDRIGA, FOGLIATO, FOLLEGOT, FORCOLIN, FUGATTI, GIDONI, GOISIS, GRIMOLDI, IANNACCONE, LATTERI, LO MONTE, LOMBARDO, MACCANTI, MILO, NICOLA MOLteni, MUNERATO, NEGRO, PAOLINI, PINI, PIROVANO, POLLEDRI, RAINIERI, REGUZZONI, RIVOLTA, RONDINI, SALVINI, SARDELLI, SIMONETTI, STUCCHI, TORAZZI, VOLPI

Sistema casa qualità.
Disposizioni concernenti la valutazione e la certificazione
della qualità dell'edilizia residenziale

Presentata il 26 novembre 2008

(Relatore: **PILI**)

NOTA: L'VIII Commissione permanente (Ambiente, territorio e lavori pubblici), il 31 maggio 2011, ha deliberato di riferire favorevolmente sul nuovo testo della proposta di legge n. 1952. In pari data, la Commissione ha chiesto di essere autorizzata a riferire oralmente.

PARERE DELLA I COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI COSTITUZIONALI, DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO E INTERNI)

Il Comitato permanente per i pareri della I Commissione;

esaminato il nuovo testo del disegno di legge C. 1952 Guido Dussin, recante « Sistema casa qualità. Disposizioni concernenti la valutazione e la certificazione della qualità dell'edilizia residenziale »;

premesso che:

l'ambito di incidenza della proposta in esame è rappresentato in via prevalente dall'urbanistica e dall'edilizia, riconducibili alla materia « governo del territorio », assegnata dal terzo comma dell'articolo 117 alla competenza legislativa concorrente dello Stato e delle regioni;

tra le materie oggetto della proposta di legge è altresì ricompresa la « tutela dell'ambiente », assegnata dall'articolo 117, secondo comma, lettera s) della Costituzione alla competenza esclusiva dello Stato;

infine limitatamente ad alcuni profili, la proposta incide sulla materia della tutela della salute, che l'articolo 117, terzo comma, attribuisce alla competenza concorrente;

la Corte costituzionale ha più volte affermato (si veda la sentenza n. 401 del 2007) che, se è pur vero che « la parola « urbanistica » non compare nel nuovo testo dell'articolo 117, nondimeno « ciò non autorizza a ritenere che la relativa materia non sia più ricompresa nell'elenco del terzo comma », dovendosi essa considerare compresa nel governo del territorio (sentenza numero 303 del 2003; nello stesso senso sono, tra le altre, anche le sentenze numeri 383 e 336 del 2005);

viene altresì in rilievo la materia dell'edilizia residenziale pubblica con specifico riferimento alla progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e interventi di manutenzione e ampliamento di quelli esistenti;

la Corte costituzionale ha precisato che la materia dell'edilizia residenziale pubblica, anch'essa non espressamente contemplata dall'articolo 117 della Costituzione, si estende su diversi livelli normativi: la programmazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica ricade nella materia « governo del territorio », ai sensi del terzo comma dell'articolo 117 della Costituzione; secondo la Corte, « lo Stato con l'azione di pianificazione fissa i principi generali che devono presiedere alla programmazione nazionale ed a quelle regionali nel

settore. Nello stabilire tali principi, lo Stato non fa che esercitare le proprie attribuzioni in una materia di competenza concorrente, come il « governo del territorio » (sent. n. 121 del 2010);

con specifico riguardo all'articolo 3 della proposta, in cui si prevede l'emanazione (con decreto del Ministro dell'ambiente, di concerto con il Ministro delle infrastrutture, previa intesa in sede di Conferenza unificata e sentite le competenti Commissioni parlamentari) di linee guida recanti i metodi di calcolo e i requisiti minimi del sistema « casa qualità », va detto che, se è vero che l'articolo 117, sesto comma, attribuisce alle regioni la potestà regolamentare in tutte le materie che non afferiscono alla competenza statale esclusiva, è anche vero che l'oggetto delle linee guida è riconducibile non solo al governo del territorio e alla tutela della salute, che sono materie di competenza concorrente, ma altresì alla tutela dell'ambiente, che è materia di competenza esclusiva statale; va inoltre ricordato che il decreto contenente le linee guida è adottato previa intesa della Conferenza, ossia tramite « uno strumento "forte" di leale collaborazione », l'intesa appunto, imposto dall'incidenza del principio di sussidiarietà (sent. 121 del 2010); va infine ricordato che, per quanto attiene l'attuazione tecnico-amministrativa dei principi in materia di competenza concorrente, la Corte costituzionale ha specificato che essa « è demandata allo Stato, per quanto attiene ai profili nazionali uniformi, con la conseguenza che la competenza amministrativa, limitatamente alle linee di programmazione di livello nazionale, deve essere riconosciuta, in applicazione del principio di sussidiarietà di cui al primo comma dell'art. 118 Cost., allo Stato medesimo » (sentenza n. 121 del 2010),

esprime

PARERE FAVOREVOLE.

PARERE DELLA II COMMISSIONE PERMANENTE
(GIUSTIZIA)

PARERE FAVOREVOLE

PARERE DELLA V COMMISSIONE PERMANENTE
(BILANCIO)

La V Commissione,

esaminato il nuovo testo della proposta di legge C. 1952, recante « Sistema casa qualità. Disposizioni concernenti la valutazione e la certificazione della qualità dell'edilizia residenziale »;

preso atto dei chiarimenti forniti dal Governo, secondo il quale:

è opportuno indicare esplicitamente nel testo che alle attività ispettive e di controllo di cui all'articolo 8, comma 2, gli enti territoriali provvedono nell'ambito delle risorse umane e strumentali disponibili a legislazione vigente;

l'attivazione dei corsi di formazione e l'istituzione dell'Osservatorio per il monitoraggio dell'applicazione del sistema « casa qualità » previsti dall'articolo 8, commi 3 e 4, sono suscettibili di determinare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica;

le disposizioni di cui all'articolo 9, comma 1, ancorché non direttamente produttive di maggiori oneri per la finanza pubblica, in ragione della loro formulazione sono suscettibili di determinare problemi applicativi, con particolare riferimento alle forme di incentivazione già previste a legislazione vigente non riconducibili ad un limite di onere complessivo a carico della finanza pubblica;

nel presupposto che le disposizioni di cui al comma 4 dell'articolo 9, non incidendo sugli introiti destinati ai comuni derivanti dai contributi corrisposti per il rilascio del permesso di costruire, non determinino il verificarsi di effetti negativi a carico della finanza pubblica;

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con le seguenti condizioni, volte a garantire il rispetto dell'articolo 81, quarto comma, della Costituzione:

all'articolo 8, comma 2, secondo periodo, aggiungere le parole: nell'ambito delle risorse umane e strumentali disponibili a legislazione vigente.;

conseguentemente, al medesimo comma, terzo periodo, dopo le parole: certificazione, aggiungere le seguenti: e quelle relative alle ispezioni e ai controlli;

all'articolo 8, sopprimere il comma 3;

all'articolo 8, sopprimere il comma 4;

conseguentemente, al medesimo articolo sopprimere il comma 5;

all'articolo 9, comma 2, dopo le parole: può disporre aggiungere le seguenti: , nel rispetto dell'equilibrio di bilancio,;

all'articolo 9, comma 3, sostituire le parole: assegnano con le seguenti: possono assegnare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio,;

con la seguente condizione:

all'articolo 9, sopprimere il comma 1;

e con la seguente osservazione:

valuti la Commissione di merito l'opportunità di tenere conto nella formulazione dell'articolo 9, comma 6, delle disposizioni dell'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in materia di federalismo fiscale municipale, il quale prevede che l'imposta municipale propria, che sarà istituita a decorrere dal 2014, sostituisca per la componente immobiliare l'imposta comunale sugli immobili.

PARERE DELLA VI COMMISSIONE PERMANENTE (FINANZE)

La VI Commissione,

esaminato, ai sensi ai sensi dell'articolo 73, comma 1-*bis*, del regolamento, per gli aspetti attinenti alla materia tributaria, il nuovo testo della proposta di legge C. 1952 Guido Dussin, Sistema casa qualità. Disposizioni concernenti la valutazione e la certificazione della qualità dell'edilizia residenziale, come risultante dagli emendamenti approvati nel corso dell'esame in sede referente,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con le seguenti condizioni:

1) con riferimento al secondo periodo del comma 1 dell'articolo 9, il quale prevede di destinare prioritariamente alle unità immobiliari alle quali è stata attribuita la certificazione « casa-qualità » le detrazioni fiscali previste dalle leggi statali o regionali ai fini della riqualificazione energetica degli edifici, delle ristrutturazioni edilizie e della riqualificazione del patrimonio edilizio, provveda la Commissione di merito a sopprimere la previsione, atteso che non risulta chiaro come sia possibile riconoscere in tale ambito priorità agli interventi di riqualificazione e ristrutturazione edilizia relativi alle unità immobiliari cui è stata riconosciuta la predetta certificazione, in quanto le detrazioni fiscali previste in materia non sono riconosciute

entro un tetto massimo di risorse, ma spettano a tutti i contribuenti che chiedano di fruirne, in presenza dei requisiti ed entro i limiti assoluti e percentuali previsti dalla legislazione vigente, nonché in quanto l'eventuale estensione del beneficio ad altre tipologie di contribuenti, oltre a confliggere con la disciplina vigente in materia, richiederebbe una verifica di compatibilità comunitaria, configurandosi come aiuto di Stato;

2) con riferimento al secondo periodo del comma 5 dell'articolo 9, il quale stabilisce, tra l'altro, che i comuni, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, possono prevedere riduzioni di imposte e di tasse comunali, qualora i soggetti interessati si impegnino ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione determinati sulla base di una convenzione tipo predisposta d'intesa con il comune, provveda la Commissione di merito a sopprimere la previsione, in considerazione del fatto che essa ribadisce la facoltà, già riconosciuta ai comuni dall'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997, di disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi;

3) con riferimento al comma 6 dell'articolo 9, il quale prevede che i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote ridotte dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) in favore delle unità immobiliari classificate ai sensi dell'articolo 4, anche in deroga al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente, provveda la Commissione di merito a sopprimere la previsione, in quanto tale facoltà è già riconosciuta alla potestà regolamentare attribuita ai comuni, relativamente ai tributi ed alle entrate proprie, dal predetto articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997; provveda comunque la Commissione di merito a coordinare la disposizione con il dettato del decreto legislativo n. 23 del 2011, recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale, il quale prevede, all'articolo 8, comma 1, che, nell'ambito del processo di attuazione del federalismo fiscale, l'ICI sarà sostituita, a decorrere dal 2014, dall'imposta municipale propria.

PARERE DELLA VII COMMISSIONE PERMANENTE
(CULTURA, SCIENZA E ISTRUZIONE)

PARERE FAVOREVOLE

PARERE DELLA X COMMISSIONE PERMANENTE
(ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMERCIO E TURISMO)

PARERE FAVOREVOLE

PARERE DELLA XIV COMMISSIONE PERMANENTE
(POLITICHE DELL'UNIONE EUROPEA)

La XIV Commissione (Politiche dell'Unione europea),

esaminato il nuovo testo della proposta di legge C. 1952, recante « Sistema casa qualità. Disposizioni concernenti la valutazione e la certificazione della qualità dell'edilizia residenziale »;

richiamata la direttiva 2010/31/UE, inserita, ai fini del recepimento nell'ordinamento nazionale, nell'allegato A del disegno di legge comunitaria 2010 (A.C. 4059-A/R);

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con la seguente osservazione:

valuti la Commissione di merito l'opportunità di individuare le modalità atte a garantire un efficace coordinamento del testo del provvedimento con il contenuto della direttiva 2010/31/UE, in particolare per quanto concerne la metodologia di calcolo della prestazione energetica e la certificazione energetica.

COMMISSIONE PARLAMENTARE
PER LE QUESTIONI REGIONALI

La Commissione parlamentare per le questioni regionali, esaminato il nuovo testo della proposta di legge C. 1952, in corso di esame presso la VIII Commissione della Camera, recante: « Sistema casa qualità. Disposizioni concernenti la valutazione e la certificazione della qualità dell'edilizia residenziale »;

considerato che il testo reca disposizioni inerenti al « governo del territorio », con specifici profili afferenti alla materia urbanistica ed edilizia, riconducibili dall'articolo 117, terzo comma, della Costituzione alla competenza concorrente dello Stato e delle regioni; preso atto che il testo fissa sostanzialmente norme di principio; rilevato che tra le finalità della legge si delinea la tutela dell'ambiente, assegnata dall'articolo 117 della Costituzione, secondo comma, lettera s), alla competenza esclusiva dello Stato;

considerato che la certificazione con sistema « casa qualità » viene verificata e quindi rilasciata dalle regioni o province autonome e rilevato che le autonomie territoriali possono altresì promuovere ed attuare specifici interventi agevolativi diretti a favorire la diffusione del predetto sistema « casa qualità »;

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con la seguente osservazione:

valuti la Commissione di merito l'opportunità di demandare alle regioni l'adozione delle linee guida di cui all'articolo 3, in conformità alle previsioni del sesto comma dell'articolo 117 della Costituzione che attribuisce alle regioni la potestà regolamentare nelle materie di competenza concorrente.

TESTO
DELLA PROPOSTA DI LEGGE

Sistema casa qualità. Disposizioni concernenti la valutazione e la certificazione della qualità dell'edilizia residenziale

ART. 1.

(Sistema « casa qualità »).

1. È istituito un sistema unico per la qualità dell'edilizia residenziale, denominato « casa qualità », allo scopo di armonizzare, in conformità al titolo V della parte seconda della Costituzione, le disposizioni nazionali, regionali e degli enti locali relative ai parametri di riferimento per la valutazione dei requisiti delle costruzioni per assicurarne la sostenibilità ambientale, il contenimento energetico e il benessere fisico e psichico dei fruitori.

ART. 2.

(Ambito di applicazione).

1. In attuazione dell'articolo 117 della Costituzione, la presente legge promuove la tutela dell'ambiente e dell'ecosistema e stabilisce i principi fondamentali nell'ambito delle materie di governo del territorio, di edilizia e di efficienza energetica, ai fini dell'istituzione del sistema « casa qualità ». Le regioni a statuto ordinario adeguano la propria legislazione ai principi fondamentali contenuti nella presente legge, **secondo le competenze a loro attribuite per le materie di legislazione concorrente**, ai sensi del citato articolo 117, terzo comma, della Costituzione. Fino all'emanazione

TESTO
DELLA COMMISSIONE

Sistema casa qualità. Disposizioni concernenti la valutazione e la certificazione della qualità dell'edilizia residenziale

ART. 1.

(Sistema « casa qualità »).

1. È istituito un sistema unico per la qualità dell'edilizia residenziale, denominato « casa qualità », allo scopo di armonizzare, in conformità **alle norme del** titolo V della parte seconda della Costituzione, le disposizioni nazionali, regionali e degli enti locali relative ai parametri di riferimento per la valutazione dei requisiti delle costruzioni per assicurarne la sostenibilità ambientale, il contenimento energetico e il benessere fisico e psichico dei fruitori.

2. Resta fermo il rispetto delle vigenti norme in materia di edilizia e di urbanistica, nonché delle norme tecniche per le costruzioni, anche in zona sismica, e delle disposizioni del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 21 aprile 1993, n. 246.

ART. 2.

(Ambito di applicazione).

1. In attuazione dell'articolo 117 della Costituzione, la presente legge promuove la tutela dell'ambiente e dell'ecosistema e stabilisce i principi fondamentali nell'ambito delle materie di governo del territorio, di edilizia e di efficienza energetica, ai fini dell'istituzione del sistema « casa qualità ». Le regioni a statuto ordinario adeguano la propria legislazione ai principi fondamentali contenuti nella presente legge, ai sensi del citato articolo 117, terzo comma, della Costituzione. Fino all'emanazione delle leggi regionali, **si applicano** le disposizioni della presente legge.

delle leggi regionali, le disposizioni della presente legge e le linee guida emanate con il decreto del Presidente della Repubblica di cui all'articolo 3 costituiscono principi fondamentali per i soggetti privati e pubblici che intendono procedere, in via volontaria, all'applicazione del citato sistema « casa qualità ».

2. Fermo restando quanto disposto dal comma 1, la presente legge si applica, a decorrere dalla data di entrata in vigore delle linee guida approvate con il decreto del Presidente della Repubblica di cui all'articolo 3:

a) alla progettazione e alla realizzazione di edifici residenziali di nuova costruzione;

b) agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione degli edifici residenziali, effettuati ai sensi delle lettere b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, **qualora tali interventi interessino l'involucro esterno degli edifici;**

c) all'ampliamento degli edifici residenziali, qualora tale ampliamento risulti volumetricamente superiore al 20 per cento dell'intero edificio.

3. Sono esclusi dall'applicazione della presente legge:

a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, qualora il rispetto delle disposizioni della presente legge implichi un'alterazione dei caratteri fondamentali di tali immobili, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici;

2. La presente legge si applica:

a) **alla progettazione e alla realizzazione di edifici residenziali di nuova costruzione, ivi compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica;**

b) **alla progettazione e alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione degli edifici residenziali, ivi compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica, effettuati ai sensi delle lettere b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni;**

c) **alla progettazione e alla realizzazione di interventi di ampliamento degli edifici residenziali, ivi compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica.**

3. Sono esclusi dall'ambito di applicazione della presente legge:

a) *identica;*

b) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.

4. I proprietari di edifici residenziali possono aderire al sistema « casa qualità » di cui alla presente legge, in via volontaria, al fine di accedere alle agevolazioni previste dall'articolo 5.

5. Nei casi di compravendita o di locazione di unità immobiliare in possesso della certificazione « casa qualità » rilasciato ai sensi dell'articolo 4, tale certificazione deve essere portata a conoscenza dell'acquirente o del locatario della stessa unità immobiliare.

6. Le leggi regionali possono prevedere l'applicazione del sistema « casa qualità » agli edifici ad uso direzionale e per uffici.

ART. 3.

(Metodi di calcolo e requisiti).

1. Entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto **del Presidente della Repubblica, da emanare su proposta** del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, sentiti il Ministro dello sviluppo economico e il Ministro per i beni e le attività culturali, previo parere della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, e delle competenti Commissioni parlamentari, sono approvate **specifiche** linee guida per le regioni recanti **i metodi di calcolo e i requisiti minimi** del sistema « casa qualità », sulla base dei **seguenti** principi generali:

a) articolazione del sistema « casa qualità » in rapporto:

1) all'efficienza energetica, valutata in base al consumo annuo di energia per metro quadrato;

b) *identica.*

4. I proprietari di edifici residenziali possono aderire al sistema « casa qualità » di cui alla presente legge, in via volontaria, al fine di accedere alle agevolazioni previste dall'articolo 9.

5. Nei **contratti** di compravendita o di locazione **di edifici o di singole unità immobiliari dotate** della certificazione « casa qualità » **di cui all'articolo 8, è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla suddetta certificazione.**

6. Le leggi regionali possono prevedere l'applicazione del sistema « casa qualità » agli edifici ad uso direzionale e per uffici, **nonché ad edifici con altre destinazioni d'uso.**

ART. 3.

(Requisiti e metodi di calcolo).

1. Entro **sei mesi** dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, **di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa in sede di Conferenza unificata** di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, **sentite le Commissioni parlamentari competenti, sono adottate** linee guida recanti i requisiti minimi del sistema « casa qualità », **i livelli di prestazione e i relativi metodi di verifica e di calcolo, anche attraverso l'elaborazione di programmi applicativi elettronici**, sulla base dei principi generali **definiti agli articoli 5, 6 e 7. Con lo stesso decreto è definito il sistema di accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio della certificazione di cui all'articolo 8.**

Vedi articolo 4.

2) al soddisfacimento delle esigenze fisiche e psichiche dei fruitori;

3) al soddisfacimento di requisiti di eco-compatibilità;

b) in attuazione del presente comma, lettera a), numero 1), classificazione delle singole unità immobiliari in categorie di qualità in ordine decrescente, contrassegnate con le lettere A, B, C e D, in funzione al loro consumo di calore annuo per unità di superficie, sulla base dei metodi di calcolo stabiliti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e dai relativi decreti di attuazione, nonché dell'individuazione delle zone climatiche e dei gradi-giorno prevista dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412. Ai fini della classificazione si tiene altresì conto:

1) dell'utilizzo delle seguenti tecniche di sfruttamento diretto o di conservazione dell'energia solare termica nella stagione invernale e di dispersione nella stagione estiva, senza l'uso di appositi impianti:

1.1) isolamento;

1.2) sfruttamento della massa e della convezione;

1.3) orientamento e forma dell'edificio;

1.4) disposizione delle superfici vetrate;

1.5) ombreggiamento nei diversi periodi dell'anno;

1.6) ventilazione naturale;

1.7) altri interventi;

2) la trasformazione dell'energia proveniente da fonti rinnovabili tramite l'utilizzo di apposite apparecchiature tra cui:

2.1) pannelli solari termici;

2.2) pannelli fotovoltaici;

2.3) microgeneratori eolici;

2.4) impianti di ventilazione con recupero di calore;

Vedi articolo 5.

2.5) utilizzo della geotermia;

2.6) scambiatori di calore;

c) in attuazione della lettera a), numero 2), classificazione delle singole unità immobiliari in serie di qualità predisposte in ordine decrescente, contrassegnate con i numeri 1, 2, 3 e 4, sulla base di punteggi che tengono conto del grado di soddisfacimento dei requisiti di cui alla norma UNI 8289 per le operazioni del processo edilizio e dei requisiti essenziali di cui alla direttiva 89/106/CEE del Consiglio, del 21 dicembre 1988, valutando in particolare i seguenti aspetti:

1) la sicurezza della costruzione rispetto ad atti vandalici, incidenti, incendi e crolli;

2) il benessere fisico e psichico dei fruitori, valutato mediante:

2.1) l'analisi dell'ambiente esterno relativa alle seguenti componenti: suolo, acqua, atmosfera, rumore, paesaggio, ecosistema, inquinamento elettromagnetico, trasporti e mobilità;

2.2) l'analisi dell'ambiente interno relativo alle seguenti componenti: luminosità, visibilità, condizione termica, umidità, acustica, ricambio e salubrità dell'aria, presenza di gas tossici o pericolosi, emissione di radiazioni pericolose, inquinamento elettromagnetico interno, tutela della riservatezza;

3) l'utilizzo di materiali da costruzione tra i quali: malte, pavimentazioni, pitture, intonaci e rivestimenti contenenti sostanze fotocatalitiche con biossido di titanio per la riduzione di ossidi di azoto, di composti organici volatili, di batteri e di altri inquinanti atmosferici;

4) l'utilizzo di materiali caratteristici locali;

5) la superficie utile dell'abitazione assegnata ai servizi calcolata in rapporto alla superficie utile residenziale;

6) gli impianti tecnologici e centralizzati installati e i programmi di manutenzione;

Vedi articolo 6.

7) la fruibilità dello spazio, in ordine all'accessibilità, all'adattabilità, alla visibilità, alla arredabilità, alla ospitalità e al lavoro a domicilio;

8) l'aspetto in termini di riconoscibilità e di personalizzazione dello spazio;

9) la facilità di gestione dello spazio nel tempo, in ordine alla sua flessibilità di uso;

10) il risparmio di risorse, diverse da quelle previste dalla lettera *b*), come le risorse idriche e i materiali da costruzione;

11) l'utilizzo di prodotti che hanno ottenuto la marcatura CE di conformità e il marchio di sicurezza;

12) la durabilità, la manutenzione e le caratteristiche tecniche dei materiali utilizzati nella costruzione e nelle finiture;

13) la realizzazione dei lavori da parte di imprese in possesso di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000 e alla normativa nazionale vigente;

d) in attuazione della lettera *a*), numero 3), attribuzione della certificazione « casa qualità eco-compatibile » qualora l'unità immobiliare di categoria A o B presenti un bilancio energetico molto basso e corrisponda a requisiti di eco-compatibilità, quali l'assenza di combustibili di origine fossile, di isolanti costituiti da materiale nocivo, di impregnanti chimici e di solventi per i pavimenti, di legni tropicali, di pavimenti e di infissi in cloruro di polivinile;

***e*) individuazione dei requisiti minimi da applicare a tutti gli edifici residenziali che, in ogni caso, devono includere:**

1) l'osservanza del consumo annuo massimo di energia per unità di superficie stabilito ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e dei relativi decreti di attuazione, tenendo conto dell'individuazione delle zone climatiche;

Vedi articolo 7.

Soppressa

2) il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti comunali vigenti;

f) individuazione di schede operative per il metodo di calcolo degli indici termici, anche attraverso programmi applicativi elettronici;

g) individuazione delle sanzioni amministrative per il mancato o inadeguato rispetto delle disposizioni della presente legge.

2. Non rientrano nei requisiti di valutazione del sistema « casa qualità » i criteri legati alla resistenza meccanica e alla stabilità delle costruzioni, il cui rispetto è obbligatorio ai sensi della, normativa di settore.

3. Il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare provvede alla diffusione, attraverso le banche dati del Ministero, del *software* di applicazione del sistema « casa qualità ».

Vedi articolo 3, comma 1, lettera a).

Vedi articolo 3, comma 2.

Soppressa

Soppressa

Vedi articolo 4, comma 2.

2. Il **Ministero** dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il **Ministero delle infrastrutture e dei trasporti** provvedono alla diffusione, attraverso le proprie banche dati, del *software* di applicazione del sistema « casa qualità ».

3. Le modifiche dei requisiti minimi del sistema « casa qualità » e l'adeguamento del metodo di calcolo e dei requisiti al progresso tecnologico e scientifico sono adottati secondo la procedura di cui al comma 1.

ART. 4

(Oggetto della certificazione).

1. La certificazione del sistema « casa qualità » comprende la valutazione su:

a) efficienza energetica, valutata in base al consumo annuo di energia **primaria** per metro quadrato;

b) soddisfacimento delle esigenze fisiche e psichiche dei fruitori;

c) soddisfacimento di requisiti di compatibilità.

2. Non rientrano nella certificazione del sistema « casa qualità » la valutazione dei requisiti di resistenza meccanica e di stabilità delle costruzioni, come previsti dalla normativa vigente.

Vedi articolo 3, comma 1, lettera b)

ART. 5.

(Valutazione dell'efficienza energetica).

1. Ai fini della valutazione dell'efficienza energetica di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a), le singole unità immobiliari sono classificate in categorie di qualità in ordine decrescente, contrassegnate con lettere, sulla base dei metodi di calcolo stabiliti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, dal decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, e dal decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, e dai relativi decreti di attuazione, nonché sulla base delle classi energetiche definite dal decreto ministeriale 26 giugno 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10 luglio 2009.

ART. 6.

(Valutazione del soddisfacimento delle esigenze fisiche e psichiche dei fruitori).

Vedi articolo 3, comma 1, lettera c)

1. Ai fini della valutazione del soddisfacimento delle esigenze fisiche e psichiche dei fruitori di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), le singole unità immobiliari sono classificate in serie di qualità in ordine decrescente, contrassegnate con numeri, secondo punteggi che tengono conto del grado di soddisfacimento, nelle diverse fasi del processo edilizio, dei seguenti requisiti:

a) protezione dal rischio di incendio, anche mediante l'utilizzo di sensori per la rilevazione di fughe di gas e della presenza di fumi;

b) protezione da intrusioni e da atti vandalici, anche mediante l'utilizzo di sistemi di videosorveglianza;

c) benessere ambientale e salvaguardia dell'ambiente, con riferimento alle seguenti componenti dell'ambiente esterno: suolo, acqua, atmosfera, rumore, paesag-

gio, ecosistema, inquinamento elettromagnetico e radiazioni, mediante l'analisi, anche attraverso sensori, e la verifica dei relativi livelli di prestazione;

d) benessere microclimatico relativo alle seguenti prestazioni degli ambienti interni degli edifici: luminosità, condizioni termoigrometriche, acustica, ricambio e salubrità dell'aria, protezione da gas tossici o pericolosi, dall'emissione di radiazioni pericolose, dall'inquinamento elettromagnetico interno, mediante l'analisi e la verifica dei relativi livelli di prestazione;

e) collegamento con servizi di trasporto e mobilità;

f) tutela della riservatezza;

g) accessibilità, visitabilità ed adattabilità degli spazi esterni ed interni agli edifici anche in riferimento alle funzioni di automazione degli impianti a vantaggio degli anziani e degli utenti deboli o diversamente abili;

h) accessibilità e fruibilità degli spazi interni agli edifici, anche in ordine alla visibilità, alla adattabilità dello spazio, alla ospitalità e al lavoro a domicilio, nonché in riferimento all'utilizzo di sistemi di domotica e di automazione intelligenti, nonché di impianti tecnologici e centralizzati installati e di programmi di manutenzione;

i) prevenzione di incidenti;

l) utilizzo di sistemi per il miglioramento del *comfort* acustico, anche in considerazione della classificazione acustica degli edifici;

m) utilizzo e recupero di materiali riciclati e di materiali caratteristici locali adeguatamente certificati;

n) rapporto tra superficie utile dell'abitazione assegnata a servizi e superficie utile residenziale;

o) disponibilità e fruibilità di spazi comuni condominiali per l'infanzia e per attività collettive;

p) durevolezza dei materiali, degli impianti e delle finiture in funzione della specifica garanzia prestata;

q) controllo della produzione e gestione dei rifiuti, con particolare riferimento ai sistemi di raccolta differenziata e di gestione delle fasi di smaltimento anche delle acque di scarico;

r) aspetto in termini di riconoscibilità e di personalizzazione dello spazio;

s) facilità di gestione dello spazio nel tempo, in ordine alla sua flessibilità di uso;

t) risparmio di risorse, diverse da quelle previste **dall'articolo 5**, come le risorse idriche e i materiali da costruzione;

u) utilizzo di prodotti che hanno ottenuto la marcatura CE;

v) realizzazione dei lavori da parte di imprese in possesso di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9001 e **successivi aggiornamenti** e alla normativa nazionale vigente.

ART. 7.

(Valutazione del soddisfacimento dei requisiti di eco-compatibilità).

Vedi articolo 3, comma 1, lettera d)

1. Ai fini della valutazione del soddisfacimento dei requisiti di ecocompatibi-

ART. 4

(Attività di certificazione).

1. La dichiarazione che l'unità immobiliare risponde ai requisiti stabiliti dall'articolo 3 ai fini del suo inserimento nel sistema « casa qualità », è presentata agli enti di cui al comma 2 del presente articolo unitamente alla domanda del permesso di costruire ed è firmata dal richiedente e dal progettista. Alla conclusione dei lavori, il direttore dei lavori controfirma la dichiarazione apportando le opportune modifiche.

2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano ovvero le province o i comuni, a seguito di apposita delega regionale, provvedono alla verifica delle dichiarazioni di cui al comma 1 e al rilascio della **relativa** certificazione. Le spese relative alla certificazione sono poste a carico del soggetto richiedente.

3. L'ente di cui al comma 2 che rilascia la certificazione può effettuare ispezioni e controlli negli edifici e nei cantieri e richiedere la documentazione e le informazioni che ritiene necessarie ai fini di tale attività di vigilanza.

4. I dati riportati nella certificazione del sistema « casa qualità » devono corrispondere, per la parte relativa all'efficienza energetica, a quelli dell'attestato di certificazione energetica degli edifici, di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni.

lità di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c), l'unità immobiliare è classificata « eco-compatibile » in presenza di materiali da costruzione caratterizzati da prestazioni ambientali di ridotto impatto sull'ecosistema, valutato sul ciclo di vita, e da durevolezza.

ART. 8

(Attività di certificazione).

1. La dichiarazione che l'unità immobiliare **ovvero l'organismo edilizio in cui è l'unità immobiliare è inserita** risponde ai requisiti stabiliti **nelle linee guida di cui all'articolo 3**, ai fini del suo inserimento nel sistema « casa qualità », è **sottoscritta dal richiedente e dal progettista ed** è presentata agli enti di cui al comma 2, **insieme con la domanda di rilascio** del permesso di costruire **o la dichiarazione di inizio attività, ai fini delle attività di vigilanza. Dopo l'ultimazione dei lavori**, il direttore dei lavori controfirma la dichiarazione **stessa apportandovi eventuali** modifiche.

2. Le regioni ovvero le province o i comuni, a seguito di apposita delega regionale, provvedono alla verifica delle dichiarazioni di cui al comma 1 e al rilascio della certificazione « **casa qualità** », **tramite personale tecnico interno o esterno agli enti medesimi, accreditato secondo il sistema di cui al comma 1 dell'articolo 3. Tale attività viene svolta anche mediante richiesta di documentazione e di informazioni, nonché mediante svolgimento di ispezioni e di controlli negli edifici e nei cantieri, nell'ambito delle risorse umane e strumentali disponibili a legislazione vigente.** Le spese relative alla certificazione **e quelle relative alle ispezioni e ai controlli** sono poste a carico del soggetto richiedente. I dati riportati nella certificazione del sistema « casa qualità » **corrispondono**, per la parte relativa all'efficienza energetica, a quelli dell'attestato di certificazione energetica degli edifici, di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni.

3. Con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definite le modalità di revoca della certificazione del sistema "casa qualità", qualora interventi successivi sull'immobile abbiano comportato il venir meno dei requisiti in virtù dei quali l'immobile ha potuto precedentemente beneficiare della suddetta certificazione. In caso di revoca, decadono immediatamente gli incentivi e le agevolazioni concessi ai sensi della presente legge.

ART. 5.*(Agevolazioni).*

1. Lo Stato promuove apposite iniziative di sostegno del settore immobiliare, anche attraverso l'intervento di soggetti privati, destinate esclusivamente alle unità immobiliari che rispondono ai requisiti del sistema « casa qualità » di cui all'articolo 3. **A tale fine gli incentivi economici e le detrazioni fiscali, previsti dalle leggi statali o regionali ai fini della riqualificazione energetica degli edifici, delle ristrutturazioni edilizie, della riqualificazione del patrimonio edilizio, nonché dell'edilizia sovvenzionata, convenzionata e agevolata, a decorrere dalla data di entrata in vigore delle linee guida approvate con il decreto del Presidente della Repubblica di cui all'articolo 3, tengono conto della classificazione e della certificazione delle unità immobiliari attribuite ai sensi delle medesime linee guida.**

2. Fatto salvo quanto disposto dall'articolo 1, comma 2, al fine di favorire la diffusione del sistema « casa qualità », ciascuna regione, provincia e comune può disporre incentivi finanziari e premi in favore di privati o di consorzi pubblici e privati che intendono aderire al medesimo sistema, promovendo l'adesione, in via volontaria, da parte dei proprietari degli edifici e in particolare delle giovani

ART. 9.*(Agevolazioni).*

1. Lo Stato promuove, anche attraverso l'intervento di soggetti privati, apposite iniziative di sostegno del settore immobiliare, destinate esclusivamente alle unità immobiliari che rispondono ai requisiti del sistema « casa qualità » di cui all'articolo 4.

2. Fatto salvo quanto disposto dall'articolo 2, comma 1, al fine di favorire la diffusione del sistema « casa qualità », ciascuna regione, provincia e comune può disporre, **nel rispetto dell'equilibrio di bilancio**, incentivi finanziari e premi in favore di privati o di consorzi pubblici e privati che intendono aderire al medesimo sistema, promovendo l'adesione, in via volontaria, da parte dei proprietari

coppie che intendono costruire o ristrutturare l'unità immobiliare adibite a prima abitazione.

3. Le regioni e i comuni, nell'ambito dei criteri generali per l'assegnazione delle aree per la realizzazione dei programmi di edilizia sovvenzionata e convenzionata, danno priorità ai programmi che aderiscono al sistema « casa qualità ».

4. Con regolamento comunale sono definiti lo spessore di coibentazione e il volume destinato a servizi interni all'abitazione che non sono calcolati come cubatura urbanistica delle unità immobiliari in possesso della certificazione « casa qualità », sia per gli edifici di nuova costruzione sia per quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere *b*), *c*) e *d*), del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni. Sono fatti salvi i distacchi e i vincoli stabiliti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti comunali vigenti. **I comuni possono escludere dall'applicazione del presente comma gli edifici ubicati in zone produttive.**

5. I comuni possono altresì vincolare l'edificabilità di parte delle aree del rispettivo piano regolatore comunale all'edilizia residenziale aderente al sistema « casa qualità » stipulando apposite convenzioni con i privati interessati o con consorzi pubblici e privati, allo scopo di diminuire i costi complessivi di investimento. I comuni, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, possono inoltre prevedere riduzioni agli oneri di urbanizzazione e riduzioni di imposte e di tasse comunali, qualora i soggetti interessati si impegnino ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione determinati sulla base di una convenzione tipo predisposta d'intesa con il comune.

degli edifici e in particolare delle giovani coppie che intendono costruire o ristrutturare l'unità immobiliare adibita a prima abitazione.

3. Le regioni e i comuni, nell'ambito dei criteri generali per l'assegnazione delle aree per la realizzazione dei programmi di edilizia sovvenzionata e convenzionata, **possono assegnare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, incentivi premiali ai programmi che aderiscono al sistema « casa qualità ».**

4. **Ferma restando l'applicazione di quanto previsto dal decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115**, con regolamento comunale sono definiti lo spessore di coibentazione e il volume destinato a servizi interni, che non sono calcolati come cubatura urbanistica delle unità immobiliari in possesso della certificazione « casa qualità », **in misura non superiore al 30 per cento del volume complessivo**, sia per gli edifici di nuova costruzione sia per quelli sottoposti a interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere *b*), *c*) e *d*), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni. Sono fatti salvi i distacchi e i vincoli stabiliti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti comunali vigenti.

5. I comuni possono altresì vincolare l'edificabilità di parte delle aree del rispettivo piano regolatore comunale all'edilizia residenziale aderente al sistema « casa qualità » stipulando apposite convenzioni con i privati interessati o con consorzi pubblici e privati, allo scopo di diminuire i costi complessivi di investimento. I comuni, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, possono inoltre prevedere riduzioni agli oneri di urbanizzazione e riduzioni di imposte e di tasse comunali, qualora i soggetti interessati si impegnino ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione determinati sulla base di una convenzione tipo predisposta d'intesa con il comune. **In tal caso i progetti e gli atti di collaudo sono depositati per la pubblica consultazione presso l'ufficio tecnico del comune.**

6. Per favorire l'adesione al sistema « casa qualità » i comuni, fatta salva l'esenzione per l'unità immobiliare adibita a prima abitazione, possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per le unità immobiliari classificate, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere *b*) e *c*), **nelle categorie B o superiore, e nella serie 2 o superiore, ovvero per le unità immobiliari in possesso della certificazione « casa qualità eco-compatibile » di cui al medesimo articolo 3, comma 1, lettera *d*)**, anche derogando ai limiti minimo e massimo stabiliti, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente alla data di emanazione della stessa.

7. Le regioni possono stipulare convenzioni con gli istituti bancari al fine di consentire l'erogazione di crediti agevolati in favore di privati per la costruzione di unità immobiliari destinate a prima abitazione conformi ai requisiti del sistema « casa qualità » **di cui all'articolo 3.**

8. Le regioni possono altresì promuovere appositi interventi agevolativi, attuati dalle stesse regioni e dagli enti locali, diretti a favorire la diffusione del sistema « casa qualità ».

ART. 6.

(Norma transitoria).

1. Le disposizioni della presente legge si applicano alle unità immobiliari per le quali la domanda del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività è stata presentata dopo la data di entrata in vigore delle linee guida approvate con il decreto del Presidente della Repubblica di cui all'articolo 3.

6. Per favorire l'adesione al sistema « casa qualità » i comuni, fatta salva l'esenzione per l'unità immobiliare adibita a prima abitazione, possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) **e, a decorrere dall'anno 2014, dell'imposta municipale propria (IMU)** più favorevoli per le unità immobiliari **oggetto della certificazione di cui all'articolo 4**, anche derogando, ai fini della determinazione delle aliquote, **al limite minimo stabilito, dalla normativa vigente** alla data di emanazione della stessa.

7. Le regioni possono stipulare convenzioni con gli istituti bancari **e le società di servizi energetici** al fine di consentire l'erogazione di crediti agevolati in favore di privati per la costruzione di unità immobiliari destinate a prima abitazione conformi ai requisiti del sistema « casa qualità ».

8. Le regioni possono altresì promuovere appositi interventi agevolativi, attuati dalle stesse regioni e dagli enti locali, diretti a favorire la diffusione del sistema « casa qualità », **dando priorità agli interventi che includono l'eliminazione di barriere architettoniche, l'installazione di ascensori per disabili o di macchinari salvavita a domicilio.**

ART. 10.

(Disposizioni transitorie).

1 Le disposizioni della presente legge si applicano alle unità immobiliari per le quali la domanda del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività **sono state presentate decorsi novanta giorni dalla** data di entrata in vigore delle linee guida di cui all'articolo 3, comma 1. **Le disposizioni della presente legge si possono applicare anche alle unità immobiliari in corso di costruzione per le quali sia stato rilasciato titolo abilitativo prima della data**

ART. 7.

(Disposizioni finali).

1. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria legislazione ai principi contenuti nella presente legge secondo le modalità previste dai rispettivi statuti e dalle relative norme di attuazione.

di entrata in vigore della presente legge, se rispondenti ai requisiti minimi stabiliti dalle linee guida di cui al citato articolo 3, comma 1.

2. Le disposizioni della presente legge non si applicano agli edifici di edilizia residenziale pubblica compresi in piani e programmi approvati entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore delle linee guida di cui all'articolo 3, comma 1.

ART. 11.

(Disposizioni finali).

1. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano **provvedono alle finalità della presente legge secondo quanto previsto** dai rispettivi statuti **speciali** e dalle relative norme di attuazione.

€ 2,00



16PDL0049040