



DISEGNO DI LEGGE

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 e VOLPI

(V. Stampato Camera n. 1952)

approvato dalla Camera dei deputati l’8 giugno 2011

Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza il 9 giugno 2011

Sistema «casa qualità».

Disposizioni concernenti la valutazione e la certificazione della qualità dell’edilizia residenziale

DISEGNO DI LEGGE

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 del consumo energetico e idrico 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 del governo del territorio, dell'edilizia e dell'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 regio-

nali, si applicano le disposizioni della presente legge.

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 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) 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;

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, anche 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 dotati 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 della presente legge. Con lo stesso decreto è definito il sistema di accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio della certificazione di cui all'articolo 8.

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», anche al fine di adeguarli alle nuove normative nazionali ed europee in materia, 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 dei requisiti di *comfort*;
- c) soddisfacimento di requisiti di eco-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.

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 del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 158 del 10 luglio 2009.

Art. 6.

*(Valutazione del soddisfacimento
dei requisiti di comfort)*

1. Ai fini della valutazione del soddisfacimento dei requisiti di *comfort* 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 ai seguenti componenti dell'ambiente esterno: rumore, 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 termoisolometriche, acustica, ricambio e salubrità dell'aria, protezione da gas tossici o pericolosi, dall'emissione di radiazioni pericolose e dall'inquinamento elettromagnetico interno, mediante l'analisi e la verifica dei relativi livelli di prestazione;

e) igiene e salubrità interna dell'aria, attraverso il rinnovo d'aria, anche naturale, affinché i tassi di inquinamento atmosferico interno non costituiscano alcun pericolo per la salute;

f) accessibilità, visitabilità e adattabilità degli spazi esterni e interni degli edifici anche in riferimento alle funzioni di automa-

zione degli impianti a vantaggio degli anziani e degli utenti deboli o disabili;

g) accessibilità e fruibilità degli spazi interni degli edifici, anche in ordine alla visibilità, all'adattabilità dello spazio, all'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;

h) prevenzione di incidenti;

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

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

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

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

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

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

q) aspetto in termini di riconoscibilità e di personalizzazione dello spazio, articolato con parametri relativi agli edifici esistenti e a quelli di nuova realizzazione;

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

s) risparmio di risorse, diverse da quelle previste nell'articolo 5, come le risorse idriche e i materiali da costruzione;

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

u) 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 succes-

sivi aggiornamenti, e alla normativa nazionale vigente.

2. Con riferimento ai requisiti concernenti il rumore e l'acustica, di cui al comma 1, lettere *c*) e *d*), si applica la norma UNI 11367:2010.

Art. 7.

(Valutazione del soddisfacimento dei requisiti di ecocompatibilità)

1. Ai fini della valutazione del soddisfacimento dei requisiti di ecocompatibilità di cui all'articolo 4, comma 1, lettera *c*), l'unità immobiliare è classificata «ecocompatibile» 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 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 del presente articolo, insieme con la domanda di rilascio del permesso di costruire o con 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. Detta dichiarazione è conservata a cura del proprietario dell'immobile.

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 tec-

nico 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. Ai fini delle attività di vigilanza e di certificazione, gli enti di cui al comma 2 promuovono, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, appositi corsi per la formazione del personale tecnico interno ed esterno presso gli enti bilaterali del settore edile costituiti ad iniziativa delle associazioni di categoria dei datori di lavoro e dei lavoratori firmatarie dei contratti collettivi nazionali di lavoro maggiormente rappresentative a livello nazionale o anche attraverso la scuola di specializzazione dell'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale o l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA). Essi inoltre possono predisporre specifiche campagne divulgative per la diffusione nel campo dell'edilizia del sistema «casa qualità» di cui alla presente legge. All'attuazione del presente comma le amministrazioni interessate provvedono nell'ambito degli stanziamenti di bilancio previsti a legislazione vigente nel rispetto dei vincoli derivanti dal patto di stabilità interno. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 6 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, e successive modificazioni.

4. Presso il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è costituito, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, un Osservatorio per il monitoraggio dell'applicazione del sistema «casa qualità». L'Osservatorio, cui partecipano anche le regioni e gli organismi tecnici del settore, secondo le modalità definite di concerto con la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, provvede alla raccolta e all'elaborazione dei dati informativi concernenti l'applicazione del sistema «casa qualità»; sulla base di tali dati, esso cura la predisposizione di un rapporto annuale. Ai componenti dell'Osservatorio di cui al presente comma non è corrisposto alcun emolumento o rimborso di spese. Al funzionamento del suddetto Osservatorio si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

5. Nel rapporto annuale di cui al comma 4, l'Osservatorio segnala gli eventuali problemi applicativi insorti e l'eventuale necessità di adeguamento dei metodi di calcolo e dei requisiti al progresso tecnologico e scientifico.

6. 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 stesso 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. 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 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 delle disposizioni del 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 giu-

gno 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 degli 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) 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 inclu-

dono 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 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.

