

## ALLEGATO 1

### **Sistema casa qualità. Disposizioni concernenti la valutazione e la certificazione della qualità dell'edilizia residenziale (C. 1952 Guido Dussin).**

#### **ULTERIORE NUOVO TESTO ADOTTATO COME NUOVO TESTO BASE DALLA COMMISSIONE**

##### 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 alla 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 edilizia ed urbanistica, nonché delle norme tecniche per le costruzioni, anche in zona sismica, e delle disposizioni di cui alla direttiva 89/106/CEE del 21 dicembre 1988, recepita con decreto del Presidente della Repubblica 21 aprile 1993, n. 246, relativa ai prodotti da costruzione.

##### 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.

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'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, 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, 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 4, 5, 6 e 7. Con lo stesso decreto viene definito il sistema di accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio della certificazione di cui al comma 2 dell'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» e l'adeguamento del metodo di calcolo ed i 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 eco-compatibilità.

2. Non rientrano nella certificazione del sistema «casa qualità» la valutazione dei requisiti di resistenza meccanica e 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 ministeriale 26 giugno 2009 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 10 luglio 2009, n. 158.

Art. 6.

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

1. Ai fini della valutazione del soddisfacimento delle esigenze fisiche e psichiche dei fruitori dell'articolo 4, comma 1, lettera b), le singole unità immobiliari sono classificate in serie di qualità

in ordine decrescente, contrassegnate con i numeri, secondo punteggi che tengono conto del grado di soddisfazione, 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 ed 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, paesaggio, 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 impianti tecnologici e centralizzati installati e programmi di manutenzione;
- i) prevenzione da 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 le attività collettive;
- p) durabilità 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) del risparmio di risorse, diverse da quelle previste dall'articolo 5, come le risorse idriche ed 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).*

1. Ai fini della valutazione del soddisfacimento di requisiti di eco-compatibilità 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 durabilità.

## Art. 8.

*(Attività di certificazione).*

1. La dichiarazione che l'unità immobiliare ovvero l'organismo edilizio in cui 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 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 ed 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 informazioni nonché mediante svolgimento di ispezioni e controlli negli edifici e nei cantieri. Le spese relative alla certificazione sono poste a carico del soggetto richiedente. 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.
3. Ai fini delle attività di vigilanza e certificazione, gli enti di cui al comma 2 organizzano appositi corsi per la formazione del personale tecnico interno ed esterno, anche attraverso la scuola di specializzazione dell'ISPRA. Essi inoltre predispongono specifiche campagne divulgative per la diffusione nel campo dell'edilizia del sistema «casa qualità» di cui alla presente legge.
4. Presso il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è costituito 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 alla elaborazione dei dati informativi concernenti l'applicazione del «sistema casa qualità»; sulla base di tali dati, esso cura la predisposizione di un rapporto annuale.
5. Nel rapporto annuale di cui al comma 4 l'osservatorio segnala le eventuali problematiche applicative insorte e la eventuale necessità di adeguamento dei metodi di calcolo e requisiti al progresso tecnologico e scientifico.

## 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. 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, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono destinati prioritariamente alle unità immobiliari alle quali è stata attribuita la certificazione «casa-qualità».
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 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, attribuiscono 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, che non sono calcolati come cubatura urbanistica delle unità immobiliari in possesso della certificazione «casa qualità», in misura non superiore al 20 per cento del volume complessivo, 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. 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 4, 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 e le province autonome di Trento e di Bolzano 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» di cui all'articolo 2.

8. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano 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 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 della denuncia di inizio attività è stata presentata dopo la data di entrata in vigore della presente legge.

2. Le disposizioni della presente legge non si applicano agli edifici di edilizia residenziale pubblica compresi in piani e programmi i cui bandi di gara siano stati pubblicati alla data dell'entrata in vigore della presente legge.

Art. 11.

*(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.

---