

DDL su Sistema casa qualità: dalla Camera dei Deputati il primo via libera.

9 Giugno 2011

L'Aula della Camera dei Deputati ha approvato, in prima lettura, il disegno di legge "Sistema casa qualità - Disposizioni concernenti la valutazione e la certificazione della qualità dell'edilizia residenziale" (**DDL 1952/C** - Relatore On. Mauro Pili del Gruppo parlamentare PdL), con modifiche, al testo unificato elaborato dalla Commissione, alcune delle quali **recepiscono quanto richiesto ed auspicato dall'ANCE** (si veda, al riguardo, la notizia su "Interventi Ance" del 4 maggio 2011).

Il provvedimento che prevede l'istituzione di un sistema unico per la qualità dell'edilizia residenziale, denominato "casa qualità" - allo scopo di armonizzare le disposizioni nazionali, regionali e degli enti locali relative alla valutazione dei requisiti delle costruzioni - **si applica alle nuove costruzioni, agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, nonché alla realizzazione di interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici residenziali, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.**

A tale sistema i proprietari di edifici residenziali possono **aderire volontariamente** anche al fine di poter accedere alle agevolazioni previste dal provvedimento. Le leggi regionali possono, inoltre, prevedere l'applicazione del sistema "casa qualità" agli edifici ad uso direzionale e per uffici, nonché ad edifici con altre destinazioni d'uso.

Con apposita norma viene prevista l'**adozione con decreto ministeriale - entro sei mesi** dall'entrata in vigore del provvedimento - **di specifiche linee guida** recanti i requisiti minimi del sistema "casa qualità", i livelli di prestazione e i relativi metodi di verifica e di calcolo, nonché il sistema di accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio della certificazione.

Viene, altresì, disciplinata la **certificazione del sistema «casa qualità»** che, quanto all'oggetto, deve comprendere una valutazione su:

- l'**efficienza energetica** (ai fini di tale valutazione le singole unità immobiliari sono classificate in categorie di qualità in ordine decrescente contrassegnate da lettere);
- il **soddisfacimento dei requisiti di comfort** (ai fini di tale valutazione le unità immobiliari sono classificate secondo punteggi che tengono conto del grado di soddisfacimento di taluni requisiti, tra cui: protezione dal rischio di incendio; protezione da intrusioni e atti vandalici; benessere ambientale, microclimatico e salvaguardia dell'ambiente; igiene e salubrità dell'aria; fruibilità di spazi comuni condominiali per l'infanzia e per attività collettive; miglioramento del comfort acustico; grado di automazione degli impianti e presenza di impianti tecnologici; prevenzione da incidenti; utilizzo e recupero di materiali riciclati o caratteristici locali; durabilità dei materiali; risparmio di risorse quali quelle idriche e materiali da costruzione; produzione e gestione dei rifiuti);
- i **requisiti di eco compatibilità** (ai fini di tale valutazione le unità immobiliari sono classificate ecocompatibili in presenza di materiali da costruzione caratterizzati da prestazioni ambientali di ridotto impatto sull'ecosistema).

La dichiarazione di rispondenza dell'immobile a detti requisiti deve essere presentata, unitamente alla domanda di rilascio del permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività, alle **Regioni che provvedono alla verifica e al rilascio della relativa certificazione**, tramite personale tecnico interno o esterno. Tale attività viene svolta anche mediante richiesta di documentazione e informazioni, nonché mediante ispezioni e controlli negli edifici e nei cantieri, mentre le spese relative alla certificazione sono poste a carico del soggetto richiedente.

Viene, inoltre, previsto l'impegno degli enti territoriali a promuovere - ai fini delle attività di vigilanza e certificazione ed entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del provvedimento - appositi **corsi di formazione anche presso gli enti bilaterali del settore edile costituiti ad iniziativa delle associazioni di categoria dei datori di lavoro e dei lavoratori firmatari dei contratti collettivi nazionali di lavoro maggiormente rappresentative a livello nazionale**. Con altra norma viene, altresì, disciplinata la **costituzione di un Osservatorio per il monitoraggio dell'applicazione del sistema «casa qualità»**.

Viene, poi, demandato ad un successivo decreto ministeriale, da emanarsi entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del provvedimento, la definizione delle **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.

Apposite norme riguardano le **"agevolazioni" a sostegno del settore immobiliare, destinate** unicamente alle unità immobiliari che rispondono ai requisiti del sistema.

In particolare, viene previsto che i comuni possono **vincolare l'edificabilità di parte delle aree del rispettivo piano regolatore comunale all'edilizia residenziale aderente al sistema «casa qualità»**. 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, o ancora, possono **deliberare riduzioni delle aliquote dell'Imposta comunale sugli immobili (ICI), e a decorrere dal 2014, dell'imposta municipale unica (IMU)**.

Le Regioni e le Province autonome possono, invece, **stipulare convenzioni** 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», nonché promuovere **interventi agevolativi diretti alla diffusione del sistema**, con priorità agli interventi che includono l'eliminazione di barriere architettoniche, l'installazione di ascensori per disabili o macchinari salvavita.

Infine, vengono dettate apposite disposizioni "transitorie" volte a chiarire che:

- le disposizioni 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 predette linee guida;
- le disposizioni si possono applicare anche alle unità immobiliari in corso di costruzione per le quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo prima della data di entrata in vigore del provvedimento, se rispondenti ai requisiti minimi stabiliti dalle linee guida;
- le disposizioni 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.

Il provvedimento passa ora all'esame dell'Aula.