

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1952

PROPOSTA 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, 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

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge ha lo scopo di elevare la qualità dell'edilizia residenziale, per assicurare non solo il risparmio energetico ma anche la tutela dell'ambiente interessato dagli interventi edilizi e il benessere fisico e psichico dei fruitori.

Con l'entrata in vigore della legge n. 10 del 1991, sono state introdotte nell'ordinamento norme per la certificazione energetica degli edifici che successivamente

sono entrate a far parte del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

Il meccanismo dei certificati bianchi, o, più propriamente, dei titoli di efficienza energetica (TEE), istituiti con il decreto del Ministro delle attività produttive 20 luglio 2004, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 205 del 1° settembre 2004, ha rappre-

sentano un incentivo atto a ridurre il consumo energetico, che però, non è mai decollato effettivamente.

Con il decreto legislativo n. 192 del 2005, in attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, sono stati stabiliti i criteri per la certificazione energetica degli edifici e la metodologia per il calcolo delle prestazioni energetiche, allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche e di contribuire al risparmio energetico e al conseguimento degli obiettivi nazionali del Protocollo di Kyoto (reso esecutivo dalla legge n. 120 del 2002), in ordine alla limitazione delle emissioni di gas a effetto serra.

Il decreto legislativo n. 311 del 2006 ha proceduto alla revisione del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, rendendo obbligatorio l'attestato di qualificazione energetica dal 2 febbraio 2007, per tutte le nuove costruzioni che hanno ottenuto il permesso di costruire successivamente alla data dell'8 ottobre 2005. Si tratta di norme transitorie in attesa dell'entrata in vigore delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

Inoltre, la legge n. 296 del 2006, (legge finanziaria 2007), all'articolo 1, commi 344 e seguenti, ha introdotto ulteriori disposizioni a favore del risparmio energetico, come la detrazione fiscale del 55 per cento per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici e lo stanziamento di 45 milioni di euro nel triennio 2007-2009 per la costruzione di edifici con un fabbisogno energetico più basso di almeno il 50 per cento di quello attuale.

Per conto loro alcune regioni e province, come le regioni Lombardia e Toscana e la provincia di Treviso, sulla scia delle certificazioni « casa clima » applicate dalla provincia autonoma di Bolzano, hanno promosso linee guida per la valutazione della qualità energetica degli edifici. Si tratta di iniziative sporadiche che non riescono a fare fronte alle richieste di privati che da più parti, in via volontaria, promuovono la certificazione della propria abitazione, chiedendo ai comuni i relativi attestati. Sono infatti evidenti a tutti i vantaggi che si possono ottenere in termini

di risparmio energetico attraverso alcuni accorgimenti, come l'orientamento dell'edificio, la disposizione delle superfici vetrate, la coibentazione, oppure alcune tecnologie attive di trasformazione dell'energia proveniente da fonti rinnovabili, come l'utilizzo di pannelli solari o quelli fotovoltaici.

La presente proposta di legge fa un ulteriore passo verso la qualità, intendendo coniugare la certificazione energetica con la sostenibilità ambientale e il benessere dei fruitori.

Si tratta di un vero e proprio marchio di qualità, da applicare *in primis* agli edifici residenziali, essendo l'abitazione il luogo principale di identificazione delle persone, ove si svolgono le attività essenziali della vita, ma anche l'ambito ove è richiesto il maggiore consumo di energia.

La certificazione relativa al sistema unico per la qualità dell'edilizia residenziale, denominato « casa qualità », rappresenta un aiuto concreto ai fruitori per risparmiare sui costi energetici e per migliorare il *comfort* abitativo e può diventare nel tempo una misura valida per la valutazione del mercato delle costruzioni e per la regolamentazione del mercato degli affitti.

La presente proposta di legge tiene conto della legislazione vigente, in materia di risparmio energetico, considerandola una delle componenti valide per l'individuazione delle odierne esigenze dell'abitare, esigenze che si misurano anche con la qualità del vivere quotidiano in una casa confortevole e con una crescente attenzione della popolazione per la qualità ambientale e per l'utilizzo di materiali eco-compatibili.

Infatti, cresce continuamente il numero delle persone in Italia che non solo vuole risparmiare sui costi energetici ma che desidera anche vivere in modo sano e confortevole, proteggendo il clima terrestre e tutelando l'ambiente.

Al fine di stabilire i criteri che corrispondono alle moderne esigenze dell'abitare e di individuare una scala di misura per il benessere e per il *comfort* abitativi sono stati presi a riferimento i requisiti di

cui alla norma UNI 8289 per le operazioni del processo edilizio e i requisiti essenziali della direttiva 89/106/CEE del Consiglio, del 21 dicembre 1988, sui prodotti da costruzione, essendo tali norme le uniche a disposizione a livello comunitario in grado di razionalizzare concetti come il benessere e il *comfort*, che si pongono per lo più in modo astratto ma che si riconoscono in una serie di aspetti della vita quotidiana, come la sicurezza contro atti vandalici e incidenti, la luminosità della casa, l'isolamento acustico, la fruibilità, dello spazio, la dotazione di servizi e di impianti tecnologici o la durabilità e la manutenzione dei materiali da costruzione.

La presente proposta di legge non intende invadere competenze regionali in materia di energia, edilizia o governo del territorio, classificate dalla Costituzione « di legislazione concorrente », ma si pone come una legge quadro, nel rispetto del titolo V della parte seconda della Costituzione, ed è diretta ad armonizzare le norme nazionali, regionali e comunali ai fini della definizione di un sistema unico per la certificazione della qualità della casa, costituendo, fino all'emanazione delle leggi regionali, un modello per i soggetti privati e per i comuni che già oggi aderiscono a sistemi diversi per la certificazione degli immobili.

Il decreto del Presidente della Repubblica previsto dall'articolo 3 della presente proposta di legge definirà le linee guida per uniformare, sul territorio nazionale, le modalità utilizzate dai privati per certificare la qualità dell'edilizia residenziale.

Il sistema prevede la classificazione delle singole unità immobiliari secondo le categorie A, B, C e D, e le serie di qualità 1, 2, 3 e 4. Le categorie sono legate all'efficienza energetica delle costruzioni, valutata in base al consumo annuo di energia per metro quadro ai sensi della direttiva 2002/91/CE e dal relativo decreto legislativo attuativo n. 192 del 2005, nonché delle relative linee guida, tenendo conto dell'individuazione delle zone climatiche, senza creare sovrapposizioni con la normativa vigente. Le serie di qualità sono

legate a parametri di misurazione delle esigenze dell'abitare, che tengono conto dei requisiti della norma UNI 8289 e della direttiva 89/106/CEE, valutando in particolare un elenco di aspetti che sono definiti dalla presente proposta di legge come indispensabili ai fini della certificazione della qualità dell'abitazione.

Inoltre si prevede l'attribuzione della qualifica di « casa qualità eco-compatibile » per quelle abitazioni che dimostrano una particolare sensibilità per la tutela dell'ambiente attraverso l'utilizzo di materiali naturali, escludendo l'uso di impregnanti chimici e di solventi, ovvero attraverso l'impiego esclusivo di energia da fonti rinnovabili.

Per quanto riguarda i requisiti minimi richiesti ai fini della certificazione si precisa che tali requisiti dovranno essere definiti dalle singole regioni sulla base delle linee guida emanate con il medesimo decreto del Presidente della Repubblica di cui all'articolo 3. In ogni caso, tali requisiti minimi non possono che rispettare quelli attualmente richiesti per il rilascio del permesso di costruire, come stabiliti dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e decreto legislativo n. 192 del 2005, in merito all'efficienza energetica, e dalle norme igienico-sanitarie cui fanno riferimento gli strumenti urbanistici e i regolamenti comunali.

Le modalità di rilascio della certificazione di « casa qualità » tengono conto della procedura di rilascio della certificazione energetica, lasciando alle regioni il compito di individuare l'ente più appropriato per il rilascio della certificazione e per l'effettuazione dei relativi controlli e ispezioni. Ovviamente i dati riportati nel certificato di « casa qualità » dovranno trovare riscontro nel certificato di efficienza energetica, essendo quest'ultimo obbligatorio ai sensi del decreto legislativo n. 192 del 2005, ma anche parte integrante del certificato « casa qualità ».

Le agevolazioni fiscali e finanziarie previste dall'articolo 5 della presente proposta di legge hanno lo scopo di incentivare e di diffondere lo strumento della certifica-

zione, diminuendo il costo complessivo delle abitazioni. Si tratta di una serie di incentivi, come l'attribuzione di finanziamenti e di premi, l'abbassamento del costo dei terreni, l'abbassamento degli oneri di urbanizzazione e dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), fatta salva l'esenzione dall'ICI per la prima casa, che già oggi sono proposti in maniera disomogenea da diversi comuni ai fini della diffusione dei materiali eco-compatibili e della riduzione dei consumi energetici.

La presente proposta di legge intende organizzare e diffondere uniformemente sul territorio nazionale tali incentivi prevedendone la modulazione, secondo le classi previste dalla certificazione di « casa

qualità ». Del resto la tutela dell'ambiente, l'innalzamento della qualità della vita e il risparmio energetico sono obiettivi comuni dello Stato, delle regioni e degli enti locali e pertanto non solo occorre premiare i privati che volontariamente si adoperano per elevare il livello qualitativo dell'edilizia, ma occorre anche diminuire, attraverso tali incentivi, il costo medio delle costruzioni classificate « casa qualità » per rendere accessibile a tutti il sistema, a partire dall'edilizia convenzionata.

Si auspica che la presente proposta di legge possa accogliere l'adesione e il contributo proficuo di tutte le forze politiche, affinché l'*iter* di approvazione possa svolgersi in tempi brevi.

PROPOSTA 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 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 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;

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;

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 Repub-

blica 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;

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;

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;

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 ».

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.

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 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.

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 abi-

tazione 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.

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.

PAGINA BIANCA

€ 0,35



16PDL0018800