

vademecum

Le agevolazioni
per l'edilizia

Passo per passo verso la
casa in proprietà

Costruzione e risanamento

edilizia

abitativa



**Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein
Energieforum**



Posso fidarmi
di chi mi aiuta nella
ricerca di un immobile.

Trovare la casa dei sogni, con un semplice click!
Il portale immobiliare Raiffeisen è la piattaforma
altoatesina accessibile a venditori, acquirenti e
interessati. Neutrale e gratuita, con tante informazioni
sul tema Abitare.



www.abitare-in-altoadige.it



Raiffeisen La mia banca

vademecum edilizia abitativa

Le agevolazioni per l'edilizia
Passo per passo verso la casa in proprietà
Costruzione e risanamento

Una abitazione sostenibile per tutti

Una serena situazione abitativa è un elemento centrale per la qualità della vita di ognuno ed è alla base del benessere dell'individuo. Quindi potersi permettere una abitazione è in questo momento l'obiettivo della maggior parte dei cittadini e cittadine. Sono però consapevole che per fare sì che questo non resti solo un mero auspicio, riguardo politiche abitative dobbiamo tenere ben presenti i cambiamenti che avvengono nella società. Il programma di interventi di edilizia abitativa deve essere pertanto orientato secondo le esigenze delle famiglie e dei giovani. Per questi ultimi in particolare, diventa sempre più difficile avere i mezzi economici per sostenere il costo di una abitazione in proprio. Per questo la Provincia ha predisposto un modello di risparmio edilizio, che valorizza il risparmio e favorisce l'accesso ai mutui.

Una particolare attenzione rispetto all'edilizia agevolata, è inoltre riservata alla ristrutturazione di vecchi edifici. Così sono stati creati i presupposti normativi per una azione complessiva che rappresenta una valida alternativa perché l'edilizia diventi più "verde" e ecocompatibile. Con la introduzione della previsione di un anticipo degli importi fiscalmente deducibili, anticipo del quale si fa carico la Provincia in forma di mutui decennali a interessi zero, si è fornito un ulteriore incentivo.

La strada che porta ad avere il proprio tetto sulla testa, è spesso difficile e quasi sempre accompagnata da sacrifici. Proprio in tal senso è importante essere bene informati fin dal principio. Solo in questo modo si prendono decisioni corrette. E quindi questo Vademecum sulla edilizia abitativa rappresenta uno strumento prezioso, in tal senso.



Christian Tommasini
Vicepresidente della Provincia e
assessore alla edilizia abitativa

Cara lettrice, caro lettore,

come il diritto al lavoro, alla formazione e alla tutela sociale, anche l'alloggio dignitoso, economicamente accessibile, adatto alle esigenze della famiglia fa parte dei diritti fondamentali degli esseri umani. Una buona politica edilizia pertanto è anche buona politica familiare. Tutti devono potersi permettere la casa, soprattutto le giovani famiglie, le proprie quattro pareti non dovrebbero essere considerati un lusso.

Per le famiglie altoatesine le quattro mura domestiche figurano ai primi posti sulla graduatoria dei desideri. Al loro interno soltanto la famiglia potrà sistemarsi a proprio piacere. Inoltre, soprattutto in tempi di mercati finanziari traballanti l'acquisto di una casa in proprietà rappresenta un investimento sicuro e l'unica forma di previdenza sociale effettivamente vivibile.

Il proprietario di una casa si sente legato alla propria terra e maggiormente radicato. Nonostante l'economia globalizzata richieda lavoratori almeno parzialmente mobili, fa bene sapere dove si è di casa.

La promozione della proprietà immobiliare funge non soltanto da provvedimento di politica sociale, ma da incentivo economico, poiché i risparmi dei privati, investiti nell'edilizia contribuiscono al superamento della crisi.

L'edilizia abitativa contribuisce in misura irrinunciabile alla tutela dei posti di lavoro e agisce in funzione di propulsore congiunturale. Tramite il gettito fiscale, causato dalla costruzione, e la successiva tassazione patrimoniale i contributi concessi rifluiscono nel bilancio provinciale. Per poter offrire ulteriori incentivi ai sensi del principio di sussidiarietà, il legislatore è esortato a semplificare le relative disposizioni, ad eliminare ostacoli burocratici e inutili aumenti di spesa, mettendo a disposizione un accesso facile e soprattutto ampio ad una sufficiente dotazione finanziaria.

La 13esima edizione del vademecum dell'edilizia agevolata, pubblicato per la prima volta oltre 30 anni fa, si ripresenta in forma aggiornata. Il vademecum contiene numerose informazioni e consigli pratici in merito all'edilizia residenziale e al relativo finanziamento. Tuttavia, in caso di realizzazione si rivolga agli uffici competenti.

Vi augura un'avvincente lettura,



Rosa Franzelin-Werth
ex membro del Consiglio provinciale
e ex Presidente dell'Istituto per l'Edilizia Sociale

Indice

Premesse	4
Colophon	8

Le agevolazioni per l'edilizia **9**

Finalità	10
Incentivi	11
I requisiti generali e specifici dell'ammissione all'agevolazione edilizia	12
Criteri preferenziali e calcolo del punteggio	16
Il calcolo del reddito	20
Minimo vitale	21
Le agevolazioni possibili	22
Tipo e ammontare delle agevolazioni edilizie per l'acquisto, la costruzione e il recupero	23
Calcolo della superficie convenzionale	30
Calcolo della superficie abitabile	31
Calcolo dell'agevolazione	31
Assegnazione di terreni edificabili agevolati	34
I costi legali di costruzione	36
Il valore convenzionale dell'abitazione	36
Il canone provinciale	36
I costi d'infrastrutturazione	37
Acquisizione di terreno edificabile agevolato	37
Ampliamento dell'alloggio oppure costruzione aggiuntiva di un'abitazione autonoma	38
Acquisto di terreno edificabile non vincolato	38
Tutela contro la speculazione con aree edificabili agevolate	38
Edilizia residenziale convenzionata	39
Il contributo di concessione	42
Il recupero	42
Alloggi in affitto/proprietà per il ceto medio	46
Interventi in situazioni d'emergenza	48

Provvedimenti a favore di persone disabili	49
Il modello altoatesino di risparmio edilizio	50
Prestito senza interessi in funzione d'anticipo sulle detrazioni fiscali	51
Altre informazioni utili	53

Passo per passo verso la casa in proprietà **55**

La via verso la casa in proprietà	56
La costruzione	57
L'acquisto	63
Il risanamento	72
Il finanziamento	75
I costi	78
Le agevolazioni per il risparmio energetico	79
Riduzioni e detrazioni fiscali	81
L'assicurazione corretta	83

Costruzione e risanamento **84**

Il rintracciamento delle perdite termiche	85
Il controllo energetico (energy check-up)	85
Gli standard minimi previsti per legge	86
L'ideale isolante termico	87
I diversi sistemi costruttivi	89
Finestre e ombreggiature (oscuramenti)	90
Sfruttamento dell'energia solare	92
L'aerazione controllata dei locali d'abitazione	94
Il confronto tra i sistemi di riscaldamento	95
Refrigerazione	97

Indirizzi e contatti **98**

AFB **100**

Forum Energia Alto Adige **101**

Seminari per costruzioni e risanamenti **102**

Editore:

AFB Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein
Energieforum

Bolzano, via Maso della Pieve 60/a
Tel. 0471 254199 – Fax 0471 1880494
info@afb.bz – www.afb.bz
info@energieforum.bz – www.energieforum.bz

A cura di:

Rosa Franzelin-Werth: Le agevolazioni per l'edilizia
Christine Romen: Passo per passo verso la casa in proprietà, Costruzione e risanamento

Coordinazione:

Heidi Rabensteiner
Dott.ssa Claudia Messner

Traduzione:

David Casagrande

Grafica:

Gabi Veit

Stampa:

Druckstudio Leo

Situazione:

dicembre 2014
13esima edizione, parzialmente modificata ed ampliata

Fonti:

Leggi e disposizioni in materia
Notiziario informativo dell'ufficio promozione dell'edilizia agevolata, Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige
Materiale informativo del Centro Tutela Consumatori e Utenti del Sudtirolo

Nonostante accurate ricerche e scrupolosa redazione si declina ogni responsabilità per eventuali errori.
L'opera è tutelata in base alla legge sui diritti d'autore.

Tutte le indicazioni riportate nel presente Vademecum, relative a persone, professioni o simili, sono parimenti riferite a donne e uomini.

Con il sostegno della Provincia Autonoma di Bolzano, ripartizione edilizia abitativa e delle Casse Rurali dell'Alto Adige.

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE



Le agevolazioni per l'edilizia

Finalità

Conforme lo statuto d'autonomia l'edilizia agevolata è di competenza esclusiva della Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige. In virtù di tale competenza e nel corso dell'attuazione dei principi e obiettivi del piano provinciale di sviluppo e ordinamento territoriale l'amministrazione provinciale intende risolvere il problema della casa tramite diversi provvedimenti ed agevolazioni.

L'obiettivo dovrebbe essere raggiunto grazie:

- a) alla costruzione, all'acquisto, al recupero e alla presa in locazione di abitazioni da parte dell'Istituto per l'Edilizia Sociale IPES, assegnando alloggi in affitto a richiedenti a basso reddito nonché concedendo il sussidio casa a locatari d'alloggi privati;
- b) alla formazione di proprietà di alloggi per ampie fasce della popolazione, incentivando la costruzione, l'acquisto e il recupero d'alloggi a copertura del fabbisogno fondamentale;
- c) alla messa a disposizione di terreni edificabili, incentivando l'acquisto e l'urbanizzazione di terreni edificabili per l'edilizia agevolata;
- d) al recupero per fini abitativi del patrimonio edilizio esistente;
- e) al risparmio energetico e allo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili nel settore dell'edilizia agevolata.
- f) al finanziamento di proprietà residenziale, tramite il risparmio edilizio, realizzato grazie ad incentivi supplementari.

Per il raggiungimento dell'obiettivo – formare proprietà residenziale per ampi strati della popolazione – la legge prevede incentivi supplementari, e per il risparmio e per le esecuzioni in regia.

Le lettere, con le quali sono contrassegnati i moduli per le domande corrispondono a quelle riportate nella stessa legge.

In seguito sono riportati le agevolazioni previste per la formazione di proprietà tramite l'edilizia agevolata.

Incentivi

Contributi per situazioni d'emergenza

- D1) Provvedimenti in seguito a catastrofe naturale o d'altro tipo.
- D2) Provvedimenti per casi d'emergenza sociale.

Contributi per la costruzione o l'acquisto di abitazioni popolari (prima casa)

- E1) Concessione di prestiti con decorrenza di quindici o venti anni dal fondo di rotazione, per richiedenti singoli e cooperative.
- E4) A titolo d'alternativa, concessione di contributi a fondo perduto.

Contributi per il recupero di alloggi popolari oppure economici

- F1) Concessione di mutui con quindici o vent'anni di decorrenza.
- F4) Concessione di contributi a fondo perduto.

Contributi per il recupero della struttura muraria

- G)
 1. Contributi a fondo perduto: i richiedenti assumono gli impegni relativi all'edilizia abitativa convenzionata per gli alloggi recuperati.
 2. Contributi a fondo perduto ai comuni.
 3. Contributi a fondo perduto: i richiedenti assumono gli impegni relativi all'edilizia abitativa convenzionata per gli alloggi recuperati oppure acquistati.

Finanziamento dell'acquisto e dell'infrastrutturazione di terreni per l'edilizia abitativa agevolata

- H1) L'amministrazione provinciale copre 50% dell'indennità d'esproprio e 60% della spesa per l'infrastrutturazione primaria e secondaria nonché il consolidamento geotecnico dei lotti utilizzati ai fini dell'edilizia abitativa agevolata.
- H2) Concessione di mutui senza interessi e contributi a fondo perduto ai comuni, all'IPES oppure a società senza scopo di lucro.
- H3) Concessione di contributi a fondo perduto a persone in possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di lotti ai fini dell'edilizia abitativa agevolata, per l'acquisto e l'infrastrutturazione di terreno edificabile di proprietà privata o per l'acquisto di un edificio con, in precedenza, un'altra destinazione d'uso.

Contributi per la costruzione di abitazioni destinate al ceto medio

- I) Concessione di contributi a fondo perduto a comuni, all'IPES oppure a società o enti, a condizione che costruiscano, acquistino o recuperino senza scopo di lucro abitazioni popolari destinati alla locazione, legata alla promessa di vendita, oppure che costruiscono alloggi comuni (pensionati) per operai o studenti.

Contributi per l'esecuzione di opere per l'abbattimento di barriere architettoniche negli edifici esistenti

- L) Concessione di contributi a fondo perduto fino ad 80% della spesa ammissibile per l'adattamento alle esigenze di persone disabili di alloggi, alloggi comuni (pensionati) e stabilimenti pubblici.

- Q1) **Concessione di contributi per l'agevolazione dell'acquisto di patrimonio residenziale in base al modello di risparmio edilizio**
Incentivi al risparmio privato per la costruzione, l'acquisto e il recupero di un primo alloggio, tramite l'adesione ad un programma pluriennale, gestito da soggetti giuridici pubblici o privati in base ad un accordo con l'amministrazione provinciale.
- Q1) **Concessione di contributi supplementari per l'agevolazione dell'acquisto di patrimonio residenziale in base al modello di risparmio edilizio.**
- R) **Concessione di un prestito (mutuo) infruttifero con 10 anni di decorrenza**
in base all'ammontare complessivo di tutte le detrazioni fiscali, ammessi per il recupero dell'alloggio di proprietà, nel quale il richiedente abbia denunciato la propria residenza.

I requisiti generali e specifici dell'ammissione all'agevolazione edilizia

I requisiti generali

Per essere ammessi all'agevolazione provinciale per la costruzione, l'acquisto e il recupero di abitazioni destinate alla copertura del fabbisogno abitativo fondamentale, i richiedenti devono soddisfare i seguenti requisiti:

- 1) **Avere da almeno cinque anni la residenza o il posto di lavoro in provincia.**
Si tiene conto della residenza storica, ovvero si calcolano anche gli anni di residenza interrotti da soggiorni fuori provincia.
I cittadini di paesi membri dell'Unione Europea, al momento della presentazione della domanda dovranno soggiornare continuamente e con regolare permesso da almeno cinque anni in Alto Adige.
I cittadini di paesi non membri dell'Unione Europea (cosiddetti extracomunitari), al momento della presentazione della domanda dovranno soggiornare in provincia continuamente e con regolare permesso da almeno cinque anni. Inoltre dovranno aver esercitato un'attività professionale da almeno tre anni.*

* Nota: Nel periodo, durante il quale l'immigrato non soddisfa i requisiti di residenza e attività professionale, il datore di lavoro è obbligato a garantirgli un adeguato alloggio. Le relative modalità ed eventuali sanzioni per casi d'infrazione saranno stabiliti dalla Giunta Provinciale. L'articolo in questione è stato introdotto tramite la legge provinciale n. 9 del 13 ottobre 2008, siamo tuttora in attesa delle relative norme d'attuazione.

I richiedenti che non siano cittadini italiani, alla presentazione della domanda dovranno comprovare l'esercizio di un'attività professionale.

Le persone emigrate, ai fini della legge per l'edilizia abitativa sono equiparate alle persone residenti, purché residenti in Alto Adige per almeno cinque anni prima dell'emigrazione e che si impegnino a ristabilire la loro residenza in Alto Adige entro tre anni dalla concessione del contributo. Altrettanto vale per i loro coniugi non separati. A partire dal 1° luglio 2015 la DURP costituisce la base per la commisurazione del reddito, il calcolo è verificabile in internet. Il tempo lavorato all'estero è considerato come se fosse eseguito in Italia.

- 2) I richiedenti tenuti alla dichiarazione d'appartenenza ad un gruppo linguistico dovranno allegare tale dichiarazione alla domanda. Tutti i cittadini italiani e di paesi membri dell'UE residenti in Alto Adige e che esercitino un'attività professionale dovranno allegare alla domanda d'agevolazione abitativa la dichiarazione d'appartenenza o d'aggregazione ad uno dei gruppi linguistici (DPR n. 752 del 26 luglio 1976, articolo 20/ter, con successive modifiche e integrazioni). Detta dichiarazione è richiesta per la determinazione dei fondi stanziati per l'edilizia abitativa agevolata conforme il fabbisogno di ognuno dei tre gruppi linguistici. Ogni anno la Giunta Provinciale stabilisce tramite delibera l'entità dei fondi messi a disposizione di cittadini di paesi non membri dell'UE e degli apolidi, continuamente residenti in provincia al momento di presentazione della domanda da almeno 5 anni e che esercitino un'attività professionale da almeno tre anni.
- 3) I richiedenti non devono essere proprietari di un alloggio adeguato al fabbisogno della loro famiglia e raggiungibile, non ne devono detenere il diritto d'usufrutto, d'uso o di abitazione. Nei cinque anni precedenti la presentazione della domanda non devono aver alienato la proprietà, il diritto d'usufrutto, d'uso o di abitazione per una tale abitazione. Altrettanto vale per il coniuge non separato e per persone conviventi in una relazione paramatrimoniale (more uxorio).

L'esclusione della proprietà di un alloggio adeguato non vale in caso di recupero di un'abitazione con esigenza di risanamento, nemmeno se il proprietario abbia ceduto altri alloggi, ubicati nello stesso edificio, nel quale si trova l'abitazione da recuperare, a parenti in linea retta.

Non sussiste motivo d'esclusione, se l'alloggio fosse stato espropriato o ceduto per esigenze d'interesse collettivo oppure se il progetto approvato prevede la demolizione dell'abitazione. Inoltre l'esclusione non sarà applicata per alloggi idonei di superficie minore di 110 m², con esigenza di risanamento e previsti per l'ampliamento fino a 110 m².

L'esclusione non vale per persone, che abbiano perso il loro diritto di residenza in seguito a separazione, scioglimento (divorzio) o estinzione civile del matrimonio. La vendita coatta tramite asta giudiziaria non costituisce motivo d'esclusione.

- 4) I richiedenti non devono essere componenti di famiglie ammesse ad un contributo pubblico per la costruzione, l'acquisto o il recupero di un alloggio. La presente limitazione non vale per le famiglie di nuova fondazione. Altrettanto la limitazione non sarà applicata nel caso il richiedente sia già destinatario di un'agevolazione

abitativa e vi rinuncia con effetto dal giorno di concessione, restituendo tutti gli importi ottenuti sin dal giorno della liquidazione, compresi gli interessi legali. L'ammissione ad un contributo per recupero è consentita anche in caso il contributo pubblico fosse stato concesso almeno 25 anni fa e – in caso di mutuo – completamente estinto.

- 5) Negli ultimi due anni i richiedenti non devono disporre di un reddito medio accertato superiore al limite massimo previsto per i diversi tipi d'agevolazione, attualmente 55.600 € (vedi pagina 16).
 A partire dal 1° luglio 2015 sarà considerato il valore della situazione economica (VSE) di 6,20.
- 6) Il richiedente non deve essere beneficiario potenziale di altre agevolazioni abitative. Gli aventi diritto all'agevolazione edilizia nell'agricoltura, dovranno presentare la domanda alle relative competenti autorità (dal settembre 2014 sono in vigore nuovi criteri).

I requisiti specifici

Devono aver compiuto il 23esimo anno d'età, qualora si tratti di richiedenti non coniugati e senza familiari a carico. Il presente requisito non trova applicazione in caso di richiedenti disabili.

Sono esclusi dalle agevolazioni abitative provinciali i richiedenti, i cui genitori, suoceri o figli siano proprietari di una superficie abitabile, in località facilmente raggiungibile (entro 40 km di distanza) dal posto di lavoro o domicilio del residente, il cui valore convenzionale sia superiore all'importo risultante dal valore convenzionale di un alloggio di 100 m², moltiplicato per il numero dei figli più uno. Sono tenute in considerazione anche le abitazioni alienate nel corso dei cinque anni precedenti la presentazione della domanda. In ogni caso si tiene conto dell'età e dello stato di conservazione degli alloggi. Dal valore convenzionale dell'alloggio sono dettratti i mutui ipotecari, accesi per la realizzazione. Sono considerate anche le abitazioni di proprietà di società di persone, alle quali siano associate i genitori o suoceri.

Il competente ufficio valuta il patrimonio immobiliare di proprietà dei genitori, suoceri e figli, comprese le proprietà immobiliari di società di persone – anche a distanza superiore di 40 km dal posto di lavoro o domicilio del richiedente. La proprietà di abitazioni e relative pertinenze è valutata conforme il valore convenzionale (superficie convenzionale moltiplicato per i costi di costruzione, stabiliti dal comune competente), tenendo conto anche dell'età e dello stato di conservazione degli alloggi. In caso d'altro tipo d'immobili, quali esercizi commerciali, magazzini, uffici, capannoni ecc. si tiene conto della superficie lorda. La proprietà fondiaria è calcolata conforme i valori d'estimo, indicati dalla competente commissione provinciale. I lotti edificabili sono valutati in base al valore risultante dal calcolo per l'IMI (imposta municipale immobiliare), applicato nel comune di competenza.

Non trova considerazione l'eventuale proprietà di un maso chiuso. Il valore del restante patrimonio immobiliare sarà diviso per il numero dei figli meno uno.

Si detrae dal valore complessivo del patrimonio immobiliare la quota esente nell'ordine di 817.900 € ed eventuali debiti residui, contratti per la costruzione, l'acquisto e la manutenzione dell'immobile. La quota spettante al richiedente in caso di costruzione o acquisto sarà detratta dal valore convenzionale ed in caso di risanamento dalla spesa ammissibile per l'abitazione oggetto dell'agevolazione. Tale calcolo può comportare una riduzione della oppure l'esclusione dall'agevolazione abitativa.

I proprietari, condomini, usufruttari oppure residenti legittimati di un alloggio non idoneo o non facilmente raggiungibile, o che abbiano ceduto il loro diritto nel corso degli ultimi cinque anni, sono ammessi alle agevolazioni per l'edilizia residenziale dell'Alto Adige. Il prestito (mutuo) o contributo corrisponde alla differenza del valore convenzionale tra l'alloggio precedentemente in possesso e quello in procinto d'acquisizione. Per gli alloggi situati oltre i confini dell'Alto Adige, il valore convenzionale è accertato in base alle relative disposizioni regionali.

In caso di costruzione d'alloggi il preventivo, compresi i lavori in regia, eseguiti dal richiedente e dai suoi familiari, non potrà essere minore del 100% dei relativi costi legali di costruzione.

In presenza di contratti di prestito (mutuo) per la costruzione, l'acquisto o il recupero, il reddito netto della famiglia, detratta la quota d'ammortamento, non dovrà essere inferiore al cosiddetto minimo vitale (vedi pagina 21).

Chi al fine di procurarsi un alloggio occupa abusivamente edifici pubblici o privati, è escluso per la durata di 5 anni dalle agevolazioni dell'edilizia abitativa e dall'assegnazione di alloggi pubblici in locazione.

La presentazione delle domande

Le domande di agevolazione per la costruzione, l'acquisto e il recupero possono essere presentate all'ufficio edilizia abitativa e saranno approvate nel corso di tutto l'anno.

Le domande non ammesse nell'anno di presentazione, a causa d'insufficienza di mezzi, rimangono valide per e saranno evase con diritto di precedenza nell'anno successivo.

Novità: in deroga al disposto di cui sopra, la Giunta Provinciale può stabilire ulteriori modalità e criteri per tutti i tipi di domanda, inoltre può stabilire l'introduzione di graduatorie.

Chi richiede un'agevolazione edilizia, conforme legge provinciale n. 17 del 22 ottobre 1993 con successive modifiche ed integrazioni dovrà rilasciare una dichiarazione in luogo di giuramento, confermando d'essere in possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione a tali agevolazioni. Inoltre è tenuto ad indicare nel

questionario elaborato a tal fine dall'ufficio edilizia abitativa tutte le fattispecie rilevanti ai fini del punteggio.

Nel caso di una domanda d'agevolazione edilizia respinta e rinnovata entro 60 giorni dall'avviso di respinta, l'abitazione nel frattempo ultimata non è considerata adeguata, purché al momento della presentazione della prima domanda fossero soddisfatti i requisiti richiesti per l'ammissione all'agevolazione edilizia.

Se il competente assessore provinciale dovesse accertare la presenza di dichiarazioni mendaci, rilasciata dal richiedente l'agevolazione edilizia, dispone l'esclusione della relativa domanda. Sono esclusi i casi, nei quali le dichiarazioni false in base alle circostanze siano da considerare irrilevanti ai fini dell'ammissione all'agevolazione edilizia o alla sua entità.

Criteri preferenziali e calcolo del punteggio

Il punteggio attribuito alle domande per l'assegnazione di terreno ed agevolazioni per la costruzione, l'acquisto e il recupero della prima casa.

1. Reddito

10-1 punti

Condizioni economiche della famiglia

I limiti massimi di reddito e le esenzioni sono stabiliti ogni anno dalla Giunta Provinciale. A partire dal 1° luglio 2015 trova applicazione la DURP, poi da ogni 1° luglio fino al 30 giugno dell'anno successivo.

Fasce di reddito	reddito complessivo accertato (per domande presentate dal 1° maggio 2014 fino al 30 aprile 2015)	punti	quota di detrazione
1ª fascia	fino a 22.200 €	10	coniuge 12.300 €
2ª fascia	da 22.200,01 a 24.800 €	9	1° figlio 4.500 €
	da 24.800,01 a 27.500 €	8	2° figlio 5.000 €
	da 27.500,01 a 30.100 €	7	3° figlio 6.000 € usw.
3ª fascia	da 30.100,01 a 33.000 €	6	richiedente
	da 33.800,01 a 36.000 €	5	monoparentale 1° figlio 8.400 €
4ª fascia	da 36.000,01 a 39.500 €	4	2° figlio 5.000 €
	da 39.500,01 a 43.200 €	3	3° figlio 6.000 € ecc.
5ª fascia	da 43.200,01 a 49.300 €	2	
	da 49.300,01 a 55.600 €	1	

Il rilevamento unitario del reddito e del patrimonio (dichiarazione unificata di reddito e patrimonio – DURP) ai fini della concessione di agevolazioni edilizie è stato introdotto con legge provinciale, n. 14 del 17 settembre 2013, articolo 40/bis.

L'inizio dell'applicazione è prevista per il 1° luglio 2015, nel frattempo vale il regolamento precedente.

Pertanto, a partire dal 1° luglio 2015 la commisurazione delle condizioni economiche di una famiglia ai fini dell'ammissione alle agevolazioni edilizie dell'amministrazione provinciale per l'acquisto, la costruzione e il recupero del primo alloggio sarà stabilita tramite il valore della situazione economica (VSE):

- a) VSE fino a 2,50 (primo livello di reddito)
- b) VSE da 2,51 a 3,73 (secondo livello di reddito)
- c) VSE da 3,74 a 4,55 (terzo livello di reddito)
- d) VSE da 4,56 a 5,37 (quarto livello di reddito)
- e) VSE da 5,38 a 6,20 (quinto livello di reddito)

Questo sistema pertanto sostituisce i precedenti livelli di reddito. La Giunta Provinciale può decidere eventuali adeguamenti del VSE.

2. Consistenza numerica della famiglia

ogni familiare (compreso il richiedente)

2 punti

richiedenti monoparentali per figlio/figlia

2 punti

I punti relativi ai figli nati dopo la presentazione, ma prima dell'ammissione della domanda possono essere aggiunti in seguito.

3. Residenza oppure occupazione professionale in provincia

Per i primi 5 anni

1 punto

per 9 anni

2 punti

per 12 anni

3 punti

per ogni coppia di anni successivi

1 punto

Punteggio massimo: 11 punti, in considerazione della residenza storica, ove documentabile.

4. Costituzione di una famiglia

Domanda entro 3 anni dal matrimonio

5 punti

5. Sfratto

3 punti

Sfratto giudiziario – un contratto di locazione almeno quadriennale deve essere scaduto e la residenza deve risultare all'anagrafe per la durata minima di 4 anni.

Altrettanto è considerato sfratto la revoca del diritto ad un'abitazione dell'istituto per superamento del limite di reddito.

n.b.: non sono validi gli sfratti ordinati per parenti in linea retta!

6. Revoca dell'alloggio di servizio

3 punti

Altrettanto vale per richiedenti, il cui alloggio di servizio fosse stato revocato, purché occupato dal richiedente per la durata minima di 10 anni

7. Alloggio dichiarato inabitabile (accertamento tramite commissione) 5 punti

Un edificio può essere dichiarato completamente o parzialmente inabitabile per motivi di salute pubblica, di sicurezza o in seguito a calamità naturali.

Abitazione occupata per un minimo di 3 anni alla presentazione della domanda

8. Alloggio sovraffollato

Abitazione occupata per un minimo di 3 anni alla presentazione della domanda

Superficie abitabile minore di 23 m² per la prima persona, 38 m² per la seconda e 10 m² per ogni altra persona 2 punti

È necessaria la dichiarazione rilasciata dal competente ufficio comunale o da un libero professionista, attestante la superficie abitabile e il numero degli abitanti.

Durata delle condizioni abitative precarie

Oltre ai punti riconosciuti conforme le voci 7 e 8, per ogni anno successivo al primo è riconosciuto un punto 1-3 punti

È richiesta la dichiarazione del competente ufficio comunale, attestante la durata dell'occupazione dell'alloggio.

9. Invalidi di guerra, del lavoro e civili

a) Nella persona del richiedente:

34–49% risp. 7^a e 8^a categoria

2 punti

50–74% risp. 5^a e 6^a categoria

3 punti

75–83% risp. 3^a e 4^a categoria

4 punti

84–100% risp. 1^a e 2^a categoria

5 punti

b) Familiare a carico:

34–49% risp. 7^a e 8^a categoria

1 punto

50–100% risp. dalla 1^a alla 6^a categoria

2 punti

c) Beneficiario di pensione d'invalidità, erogata dall'INPS

4 punti

invalidità accertata di oltre l'83%

(commissione sanitaria)

5 punti

Pensione d'invalidità percepita da un familiare a carico,

convivente con il richiedente

2 punti

d) Invalido parziale oltre 65 anni d'età senza pensione d'invalidità

5 punti

(commissione sanitaria)

Famiglia

Ai fini dell'agevolazione edilizia nel calcolo del numero di familiari contano il coniuge oppure la persona convivente in relazione paramatrimoniale (*more uxorio*) e – purché conviventi – i discendenti minorenni, quelli d'età compresa tra i 18 e 25 anni a carico, i figli disabili ed i minorenni affidati dal tribunale. Sono inoltre considerati familiari i genitori e i suoceri conviventi al momento di presentazione della domanda da almeno un anno con il richiedente (*vale solamente fino al 1° luglio 2015*).

Persone conviventi in relazione paramatrimoniale (*more uxorio*)

Ai fini dell'agevolazione edilizia sono considerate conviventi in relazione paramatrimoniale:

- due persone conviventi in una comune abitazione e con figli comuni
- due persone di sesso diverso, conviventi in un'abitazione comune da almeno due anni
- due persone con figli comuni che dichiarano di voler abitare insieme l'abitazione oggetto dell'agevolazione in seguito all'acquisto o all'ultimazione

Due persone conviventi in relazione paramatrimoniale possono essere ammesse all'agevolazione edilizia a condizione che entrambe siano in possesso dei requisiti richiesti per detta ammissione. Il reddito familiare è calcolato come nel caso di coniugi.

Nel caso una coppia convivente in relazione paramatrimoniale fosse ammessa all'agevolazione edilizia e uno dei conviventi prima della liquidazione rinunciasse a tale agevolazione, l'altra persona convivente potrà essere ammessa a titolo individuale, purché in possesso dei requisiti richiesti.

Il calcolo del reddito

(A partire dal 1° luglio 2015 vale l'accertamento tramite DURP)

Per il calcolo del reddito familiare sono considerati tutti gli introiti continuativi, imponibili e non (eccezioni: assegno d'accompagnamento e borsa di studio).

In caso di lavoro autonomo o attività imprenditoriale il reddito è calcolato in base al fatturato e del reddito complessivo, indicato nella dichiarazione dei redditi. In caso di reddito percepito esclusivamente da lavoro autonomo, in ogni caso si computa un reddito non inferiore al corrispondente per un lavoratore in base al contratto collettivo della categoria in questione.

La proprietà fondiaria è valutata nell'ordine del 2,5% del valore stabilito dalla commissione provinciale competente per l'estimo. Il reddito percepito dalla proprietà di edifici corrisponde al reddito catastale, moltiplicato per sei oppure agli introiti realizzati tramite locazione. Nel caso gli alloggi non fossero registrati nel catasto dei fabbricati, la valutazione del relativo reddito avviene in base al valore catastale applicato ad alloggi paragonabili, situati nel medesimo territorio comunale.

Il reddito da immobili situati fuori provincia è calcolato in base al relativo valore catastale.

Non sono calcolati i redditi dei figli minorenni, dei figli studenti d'età compresa tra i 18 e 25 anni (purché non coniugati e privi di reddito imponibile) e dei figli disabili a carico. Sono aggiunti i genitori o suoceri conviventi nella comunità familiare da almeno un anno.

La base di calcolo è costituita dal reddito imponibile (mod. CUD, riga 1 oppure mod. 730 risp. UNICO, riga RN1).

Nel caso di lavoratori dipendenti dal reddito imponibile si sottraggono i contributi INPS, oltre alle esenzioni stabilite per il coniuge, anche se esercente una propria attività professionale. Non sono previste quote esenti per i genitori conviventi. In caso di fruizione delle agevolazioni particolari per giovani coppie non sono detraibili le relative quote esenti.

Detrazione delle quote esenti (abolito a partire dal 1° luglio 2015)

Ai fini della determinazione del reddito, dell'inquadramento nelle fasce di reddito e dell'attribuzione dei punti la legge provinciale per l'edilizia agevolata, articolo 58, comma 2, è interpretata nel seguente modo:

- 1) Dai redditi composti esclusivamente da introiti da lavoro dipendente si detraggono le quote esenti per coniugi/conviventi e figli; successivamente si calcola il 75%.
- 2) Dai redditi composti da introiti da lavoro autonomo, altri proventi, redditi da edifici e proprietà fondiarie le quote esenti sono detratte dalla somma di tutti i redditi.

- 3) Dai redditi composti da lavoro dipendente, autonomo, altri proventi e/o reddito da edifici e/o proprietà fondiarie si procede come segue: dai redditi da lavoro autonomo, altri proventi, reddito da edifici e/o proprietà fondiarie si detraggono le quote esenti. In caso di differenza positiva si aggiunge il reddito da lavoro dipendente, calcolato nella misura del 75%. In caso di differenza negativa, il relativo importo è sottratto dal reddito da lavoro dipendente. Successivamente si calcola il 75%.

Disposizioni particolari per il calcolo del reddito di giovani coppie

1. Sono considerate "giovani" le coppie di coniugi:
 - che presentano la domanda d'agevolazione edilizia entro cinque anni dal matrimonio
 - d'età non superiore ai 35 anni
 - comproprietarie di metà indivise dell'abitazione agevolata
 - in attività professionale a tempo pieno oppure a tempo parziale (almeno 50%).

A partire dal 1° luglio 2015 questo punto sarà abolito.
2. L'appartenenza ad uno dei cinque livelli di reddito è definita considerando solamente una determinata percentuale del reddito di entrambi i coniugi.
3. Non è però detraibile la quota esente per il coniuge (a partire dal 1° luglio 2015 questo punto sarà abolito).
4. L'applicazione delle disposizioni particolari avviene esclusivamente dietro domanda ed è limitata alle agevolazioni edilizie previste per le costruzioni, l'acquisto e il recupero di alloggi per il fabbisogno abitativo fondamentale nonché per l'assegnazione di terreni destinati all'edilizia agevolata.

Minimo vitale

Numero di persone	situazione familiare	numero dei figli	minimo vitale 2014
1	persona singola	0	5.904,00 €
2	celibe/nubile	1	7.724,40 €
2	persona coniugata	0	7.724,40 €
3	celibe/nubile	2	10.036,80 €
3	persona coniugata	1	10.036,80 €
4	celibe/nubile	3	12.103,20 €
4	persona coniugata	2	12.103,20 €
5	persona coniugata	3	14.022,00 €
6	persona coniugata	4	15.744,00 €

Le agevolazioni possibili

Abitazioni popolari ed economiche

Possono essere oggetto dell'agevolazione edilizia provinciale per la costruzione e l'acquisto dell'alloggio a copertura del fabbisogno abitativo fondamentale esclusivamente abitazioni corrispondenti ai requisiti di alloggi popolari. Possono essere oggetto dell'agevolazione edilizia provinciale per il recupero sia abitazioni corrispondenti alle caratteristiche di alloggi popolari, sia alloggi economici d'età minima di 25 anni.

Altrettanto vale per gli edifici con altre destinazioni d'uso, per i quali sia prevista la ristrutturazione con destinazione residenziale. In caso di completa demolizione e successiva ricostruzione gli interventi di recupero sono oggetto d'agevolazione. Gli aumenti di cubatura fino al 20% sono considerati recupero.

Alloggi popolari

Un'abitazione è considerata popolare se diversa dalle caratteristiche di abitazione di lusso conforme decreto ministeriale del 2 agosto 1969.

Inoltre:

- 1) devono disporre al massimo di cinque vani abitabili oltre ai locali accessori (cucina, bagno, ripostiglio e ingresso),
- 2) devono costituire un'unità abitativa indipendente,
- 3) devono soddisfare gli altri requisiti riportati nelle disposizioni relative all'igiene ed edilizia,
- 4) devono disporre di almeno 28 m² e al massimo 110 m² di superficie calpestabile. Sono inoltre considerate abitazioni popolari gli alloggi costruiti con concessione edilizia emessa prima del 30 dicembre 1978 e di superficie calpestabile fino a 130 m².
Tutti gli altri requisiti richiesti per un'abitazione popolare devono essere rispettati.
- 5) La superficie abitabile in caso di famiglie composte da più di cinque persone può essere aumentata di 15 m² per ogni persona aggiuntiva, oppure è ammessa la costruzione di spazio abitabile entro tale entità.
- 6) In caso di fabbisogno supplementare di spazio abitabile, a causa di una persona con disabilità fisica permanente, convivente in famiglia, la superficie abitabile può essere aumentata di 15 m², sono ammesse deroghe in merito alla densità edilizia e alla superficie sopraedificabile. La dimensione delle superfici accessorie può superare quella della stessa superficie abitabile.

In caso di recupero per motivi di tutela dei monumenti, degli insiemi e del paesaggio possono essere concesse deroghe dalle descrizioni di cui sopra.

Abitazioni economiche

È considerata economica un'abitazione che:

- 1) costituisce un'unità abitativa indipendente,
- 2) rispetta i requisiti riportati nelle disposizioni relative all'igiene ed edilizia,
- 3) è composta da non più di dieci vani abitabili, oltre ai locali accessori,
- 4) dispone di non più di 160 m² di superficie calpestabile.

Sono ammesse deroghe per motivi di tutela dei beni architettonici, del paesaggio e del carattere ambientale della zona.

Le caratteristiche di un'abitazione

Un'abitazione è considerata adeguata, se la superficie abitabile per una persona non è inferiore a 28 m², aumentati di 15 m² per ogni ulteriore persona. L'alloggio è considerato sovraffollato con meno di 23 m² di superficie abitabile per una persona, 38 m² per due persone, aumentata di 10 m² per ogni ulteriore familiare. È considerata facilmente raggiungibile un'abitazione a non più di 40 km di distanza dal posto di lavoro o luogo di residenza del richiedente.

Il proprietario di un'abitazione inadeguata, difficilmente raggiungibile o sovraffollato pertanto può richiedere un'agevolazione oppure un'integrazione dell'agevolazione. In tal caso sarà detratta la superficie dell'abitazione inadeguata oppure sovraffollata da quella dell'alloggio oggetto dell'agevolazione.

Tabella riassuntiva delle superfici per alloggi inadeguati o sovraffollati (superfici nette calpestabili)

Numero di persone	1	2	3	4	5	+
sovraffollamento	<23 m ²	<38 m ²	<48 m ²	<58 m ²	<68 m ²	+ <10 m ²
inadeguatezza	<28 m ²	<43 m ²	<58 m ²	<73 m ²	<88 m ²	+ <15 m ²

Tipo e ammontare delle agevolazioni edilizie per l'acquisto, la costruzione e il recupero

L'entità e il tipo dell'agevolazione edilizia dipendono da diversi criteri: livello del reddito, punteggio, numero dei familiari conviventi, superficie abitabile dell'alloggio, prezzo d'acquisto risp. preventivo. In caso di proprietà o comproprietà di un alloggio inadeguato per dimensione oppure distante più di 40 km dal posto di lavoro o domicilio, la superficie convenzionale sarà detratta da quella dell'immobile oggetto dell'agevolazione. Si tiene conto dell'età e dello stato di conservazione nonché eventualmente dei costi legali di costruzione in vigore in altre province.

Non solo sono necessari 20 punti, per ottenere un prestito senza interessi per l'acquisto e la costruzione*, anche il primo livello di reddito non dovrà essere superato. Con due figli a carico, il prestito dovrà essere restituito entro 20 anni, altrimenti entro 15 anni. I richiedenti ammessi ad un prestito di quindici anni, in seguito alla nascita del secondo figlio possono richiedere la proroga a 20 anni. Alla decorrenza del prestito dovrà essere aggiunto l'eventuale periodo di preammortamento di al massimo due anni.

Il prestito per la costruzione per principio non deve superare il 75% della spesa complessiva, con limite (vedi pagina 25), per il primo livello di reddito si può raggiungere il 100%.

Il prestito per l'acquisto a causa dei costi del terreno e di infrastrutturazione può essere aumentato del 20%, ma non supera mai il 75% del prezzo d'acquisto. Anche in questo caso vale il limite fissato.

Il contributo a fondo perduto sarà concesso ai richiedenti che non superano il limite massimo del quinto livello di reddito. Il reddito e il punteggio assegnato determinano l'entità dell'agevolazione edilizia, altrettanto la superficie abitabile e il preventivo.

I richiedenti appartenenti al quinto livello di reddito, possono ricorrere o all'agevolazione per il terreno edificabile oppure ad un contributo a fondo perduto del 20% del prestito, spettante in virtù della composizione della famiglia.

In caso d'acquisto da un parente di primo grado, sarà concesso un contributo a fondo perduto nell'ordine del 20% del prestito massimo conforme la composizione della famiglia.

In caso d'acquisto di un alloggio costruito su un lotto agevolato, l'agevolazione edilizia può essere richiesta, ma solo in seguito ad oltre 30 anni di vincolo, risp. dal 20esimo al 30esimo anno dal momento, nel quale sono stati saldati alla competente amministrazione comunale fino al 10% dei costi legali di costruzione ed il vincolo è stato estinto dal catasto in virtù dell'autorizzazione del direttore della ripartizione edilizia abitativa.

Entità massima dei mutui provinciali per l'acquisto o la costruzione

Fascia di reddito	consistenza numerica della famiglia	importo max. del mutuo
1 ^a fascia	richiedente singolo	65.000 €
1 ^a fascia	richiedente con coniuge o convivente	95.000 €
1 ^a fascia	coniugi o conviventi con un figlio	117.000 €
1 ^a fascia	coniugi o conviventi con due figli	130.000 €
1 ^a fascia	coniugi o conviventi con tre figli	144.000 €
1 ^a fascia	coniugi o conviventi con quattro figli	149.760 €
1 ^a fascia	richiedente singolo con un figlio	90.000 €
1 ^a fascia	richiedente singolo con due figli	104.000 €
1 ^a fascia	richiedente singolo con tre figli	118.000 €
1 ^a fascia	aumento per entrambi i genitori	15.493,71 €
1 ^a fascia	aumento per un genitore	10.329,14 €

* per il recupero, la concessione del prestito senza interessi è sospesa dal 1° gennaio 2006.

Entità massima dei contributi a fondo perduto per acquisto e costruzione con almeno 20 punti

Consistenza numerica della famiglia	prima fascia	seconda fascia	terza fascia	quarta fascia	quinta fascia
	45%	45-35,60%	35,60-28,57%	28,57-20%	20%
richiedente singolo	29.250 €	23.199 € 29.250 €	18.571 € 23.140 €	13.000 € 18.571 €	13.000 €
richiedente con coniuge o convivente	42.750 €	33.820 € 42.750 €	27.142 € 33.820 €	19.000 € 27.142 €	19.000 €
coniugi o conviventi con un figlio	52.650 €	41.652 € 52.650 €	33.427 € 41.652 €	23.400 € 33.427 €	23.400 €
coniugi o conviventi con due figli	58.500 €	46.280 € 58.500 €	37.141 € 46.280 €	26.000 € 37.141 €	26.000 €
coniugi o conviventi con tre figli	64.800 €	51.264 € 64.800 €	41.141 € 51.264 €	28.800 € 41.141 €	28.800 €
coniugi o conviventi con quattro figli	67.392 €	53.315 € 67.392 €	42.786 € 53.315 €	29.952 € 42.786 €	29.952 €
richiedente singolo con un figlio	40.500 €	32.040 € 40.500 €	25.713 € 32.040 €	18.000 € 25.713 €	18.000 €
richiedente singolo con due figli	46.800 €	37.024 € 46.800 €	29.713 € 37.024 €	20.800 € 29.713 €	20.800 €
richiedente singolo con tre figli	53.100 €	42.008 € 53.100 €	33.713 € 42.008 €	23.600 € 33.713 €	23.600 €

Entità massima dei contributi a fondo perduto per il risanamento con almeno 20 punti

Consistenza numerica della famiglia	prima fascia	seconda fascia	terza fascia	quarta fascia	quinta fascia
	50%	50-40,60%	40,60-33,57%	33,57-25%	25%
richiedente singolo	32.500 €	26.390 € 32.500 €	21.812 € 26.390 €	16.250 € 21.821 €	16.250 €
richiedente con coniuge o convivente	47.500 €	38.570 € 47.500 €	31.892 € 38.570 €	23.750 € 31.892 €	23.750 €
coniugi o conviventi con un figlio	58.500 €	47.502 € 58.500 €	39.277 € 47.502 €	29.250 € 39.277 €	29.250 €
coniugi o conviventi con due o tre figli	65.000 €	52.780 € 65.000 €	43.641 € 52.780 €	32.500 € 43.641 €	32.500 €
coniugi o conviventi con due o tre figli	72.000 €	58.464 € 72.000 €	48.341 € 58.464 €	36.000 € 48.341 €	36.000 €
coniugi o conviventi con quattro figli	74.880 €	60.803 € 74.880 €	50.274 € 60.803 €	37.440 € 50.274 €	37.440 €
richiedente singolo con un figlio	45.000 €	36.540 € 45.000 €	30.213 € 36.540 €	22.500 € 30.213 €	22.500 €
richiedente singolo con due figli	52.000 €	42.224 € 52.000 €	34.913 € 42.224 €	26.000 € 34.913 €	26.000 €
richiedente singolo con tre figli	59.000 €	47.908 € 59.000 €	39.613 € 47.908 €	29.500 € 39.613 €	29.500 €

Entità massima dei contributi a fondo perduto per acquisto e costruzione con meno di 20 punti

Consistenza numerica della famiglia	prima fascia	seconda fascia	terza fascia	quarta fascia	quinta fascia
	35,60%	35,60%	35,60-28,57%	28,57-20%	20%
richiedente singolo	23.140 €	23.140 €	18.571 € 23.140 €	13.000 € 18.571 €	13.000 €
richiedente con coniuge o convivente	33.820 €	33.820 €	27.085 € 33.820 €	19.000 € 27.142 €	19.000 €
coniugi o conviventi con un figlio	41.652 €	41.652 €	33.427 € 41.652 €	23.400 € 33.427 €	23.400 €
coniugi o conviventi con due figli	46.280 €	46.280 €	37.141 € 46.280 €	26.000 € 37.141 €	26.000 €
coniugi o conviventi con tre figli	51.264 €	51.264 €	41.141 € 51.264 €	28.800 € 41.141 €	28.800 €
coniugi o conviventi con quattro figli	53.315 €	53.315 €	42.786 € 53.315 €	29.952 € 42.786 €	29.952 €
richiedente singolo con un figlio	32.040 €	32.040 €	25.713 € 32.040 €	18.000 € 25.713 €	18.000 €
richiedente singolo con due figli	37.027 €	37.024 €	29.713 € 37.024 €	20.800 € 29.713 €	20.800 €
richiedente singolo con tre figli	42.008 €	42.008 €	33.713 € 42.008 €	23.600 € 33.713 €	23.600 €

Entità massima dei contributi a fondo perduto per il risanamento con meno di 20 punti

Consistenza numerica della famiglia	prima fascia	seconda fascia	terza fascia	quarta fascia	quinta fascia
	40,60%	40,60%	40,60-33,57%	33,57-25%	25%
richiedente singolo	26.390 €	26.390 €	21.821 € 26.390 €	16.250 € 21.821 €	16.250 €
richiedente con coniuge o convivente	38.570 €	38.570 €	31.893 € 38.570 €	23.750 € 31.892 €	23.750 €
Econiugi o conviventi con un figlio	47.502 €	47.502 €	39.227 € 47.502 €	29.250 € 39.277 €	29.250 €
coniugi o conviventi con due o tre figli	52.780 €	52.780 €	43.641 € 52.780 €	32.500 € 43.641 €	32.500 €
coniugi o conviventi con due o tre figli	58.464 €	58.464 €	48.341 € 58.464 €	36.000 € 48.341 €	36.000 €
coniugi o conviventi con quattro figli	60.803 €	60.803 €	50.274 € 60.803 €	37.440 € 50.274 €	37.440 €
Richiedente singolo con un figlio	36.540 €	36.540 €	30.213 € 36.540 €	22.500 € 30.213 €	22.500 €
richiedente singolo con due figli	42.224 €	42.224 €	34.913 € 42.224 €	26.000 € 34.913 €	26.000 €
richiedente singolo con tre figli	47.908 €	47.908 €	39.613 € 47.908 €	29.500 € 39.613 €	29.500 €

Calcolo della superficie convenzionale

Per effettuare il calcolo dell'agevolazione è anche necessario calcolare la superficie convenzionale dell'alloggio, ossia quella superficie che viene finanziata in base alla normativa vigente. Vediamo quindi cosa prevede la legge per il calcolo di tale superficie.

La superficie convenzionale dell'alloggio è la somma delle seguenti superfici:

- la superficie abitabile aumentata del 25%
- il 25% della superficie dei balconi
- il 50% della superficie delle logge e delle verande non riscaldabili
- il 30% della superficie delle cantine
- il 60% della superficie dei garage
- il 30% della superficie della autorimessa
- il 25% della superficie delle arcate aperte al piano terra
- il 15% delle terrazze ad esclusiva disposizione dell'abitazione stessa
- il 30% del sottotetto appartenente all'abitazione, che non presenti le caratteristiche per essere considerato abitabile, per quella parte che presenta un'altezza superiore ad 1,50 metri.

I locali nel sottotetto oppure nello scantinato sono considerati spazi abitabili, se corrispondenti alle caratteristiche minime, richieste dalle disposizioni in vigore in materia d'igiene. I giardini d'inverno (le serre) sono considerati spazio abitabile, se riscaldabili e termicamente non separati dall'abitazione.

Nei condomini le superfici comuni non sono sommate alla superficie convenzionale delle singole abitazioni.

Ai fini del calcolo dell'importo massimo di mutuo per l'agevolazione edilizia la superficie convenzionale dell'abitazione popolare è stabilita in 160 m².

Importante!

È importante sottolineare che ai fini dell'ammissione per la costruzione e l'acquisto di abitazioni per il fabbisogno abitativo primario, la somma delle superfici dei giardini d'inverno, delle cantine e dei garage non devono essere superiori alla superficie utile dell'abitazione. A tale prescrizione si può derogare qualora la superficie utile dell'abitazione sia inferiore a 70 m² o qualora si tratti di una ristrutturazione di un'abitazione esistente, ad esclusione della demolizione e ricostruzione.

Calcolo della superficie abitabile

Il calcolo della superficie abitabile ha due scopi principali ossia controllare che l'alloggio sia adeguato al nucleo familiare e come base per il calcolo della superficie convenzionale. La superficie abitabile di un'abitazione corrisponde alla superficie calpestabile ed è costituita dalla superficie complessiva dell'abitazione al netto dei muri perimetrali e divisorii delle soglie di passaggio, degli sguinci delle finestre e delle rampe di scale comprensive dei pianerottoli. Gradini di compenso fino a tre alzate non vengono considerati scale.

Calcolo dell'agevolazione

Mutuo senza interessi

Costruzione

1° livello di reddito – più di 20 punti

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione
 - Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia
- L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

Acquisto

1° livello di reddito più di 20 punti

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione + 20%
 - Prezzo d'acquisto x 75%
 - Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia
- L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

Contributo a fondo perduto

Costruzione

1° livello di reddito – più di 20 punti

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione x 45%
 - Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia x 45%
- L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

1° livello di reddito – meno di 20 punti

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione x 35,60%
- Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia x 35,60%

L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

2° livello di reddito – più di 20 punti

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione x 75% x (interpolazione 35,60%–45%)
- Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia x (interpolazione 35,60%–45%)

L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

2° livello di reddito – meno di 20 punti

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione x 75% x 35,60%
- Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia x 35,60%

L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

Acquisto**1° livello di reddito – più di 20 punti**

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione x 45%
- Prezzo d'acquisto x 75% x 45%

Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia x 45%

L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

1° livello di reddito – meno di 20 punti

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione x 35,60%
- Prezzo d'acquisto x 75% x 35,60%
- Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia x 35,60%

L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

2° livello di reddito – più di 20 punti

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione x 75% x (interpolazione 35,60%–45%)
- Prezzo d'acquisto x 75% x (interpolazione 35,60%–45%)
- Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia x (interpolazione 35,60%–45%)

L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

2° livello di reddito – meno di 20 punti

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione x 75% x 35,60%
- Prezzo d'acquisto x 75% x 35,60%
- Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia x 35,60%

L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

Recupero**1° livello di reddito – più di 20 punti**

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione x 50%
- Preventivo x 75% x 50%
- Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia x 50%

L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

1° livello di reddito – meno di 20 punti

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione x 40,60%
- Preventivo x 75% x 40,60%
- Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia x 40,60%

L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

2° livello di reddito – più di 20 punti

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione x 75% x (interpolazione 40,60%–50%)
- Preventivo x 75 x (interpolazione 40,60%–50%)
- Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia x (interpolazione 40,60%–50%)

L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

2° livello di reddito – meno di 20 punti

- Superficie convenzionale x costi legali di costruzione x 75% x 40,60%
- Preventivo x 75% x 40,60%
- Importo massimo del mutuo in base alla consistenza numerica della famiglia x 40,60%

L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

Le agevolazioni previste per il 3°, 4° e 5° livello di reddito sono riportate nelle tabelle.

Recupero convenzionato

- Superficie convenzionale (max. 120 m²) x costi legali di costruzione x 20%
- Preventivo x 30%

L'importo minore corrisponde all'agevolazione.

Agevolazione supplementare per la costruzione, l'acquisto e l'ampliamento

Anche i destinatari di un'agevolazione provinciale possono essere ammessi ad un'ulteriore agevolazione per la costruzione o l'acquisto di un altro alloggio oppure l'ampliamento dell'abitazione non più adatta al fabbisogno della famiglia. L'agevolazione è calcolata in base alla differenza ammissibile.

Acquisto e recupero

In caso d'acquisto di un'abitazione, la domanda d'agevolazione per il recupero può essere presentata insieme a quella per l'agevolazione dell'acquisto – oppure più tardi. Alla presentazione della domanda l'abitazione dovrà avere un'età di almeno 25 anni. Sono previsti il contributo normale per l'acquisto e quello per il recupero.

Assegnazione di terreni edificabili agevolati

Nelle zone d'ampliamento conformi piano urbanistico comunale (PUC) destinate al fabbisogno della popolazione residente, dal 55% al 60% della cubatura prevista deve essere riservato all'edilizia agevolata. La relativa quota dipende dal fatto che il piano d'attuazione sia elaborato dal comune oppure su iniziativa dei proprietari. In genere il comune acquista i terreni destinati all'edilizia agevolata in seguito ad esproprio e li passa agli aventi diritto per l'edificazione. D'intesa con il proprietario anche una quota più elevata può essere riservata all'edilizia agevolata. In caso di riserva ai fini dell'edilizia agevolata di oltre l'80% della superficie e cubatura, il resto in base alla legge provinciale sull'ordinamento territoriale (legge urbanistica) provinciale non richiede più il convenzionamento.

L'amministrazione comunale può destinare la quota di superficie e cubatura eccedente il 55% risp. il 60% anche o alla costruzione di abitazioni convenzionate per aventi diritto con residenza da almeno cinque anni nel comune o a infrastrutture secondarie. L'assegnazione è regolata tramite ordinanza comunale.

In caso d'esaurimento delle aree destinabili all'edilizia agevolata nel quadro delle zone d'ampliamento, tramite variante al PUC nelle zone di completamento o di centri storici, aree non edificate di superficie non inferiore a 2.000 m² possono essere assegnate all'edilizia agevolata.

L'amministrazione provinciale concede prestiti senza interessi a carico del fondo di rotazione alle amministrazioni comunali, anche per l'acquisto di terreni adatti all'edificazione. Prima dell'acquisto, l'amministrazione comunale dovrà richiedere e consegnare entro 90 giorni il parere vincolante della commissione competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo territoriale, circa l'idoneità del terreno. In assenza di obiezioni, alla decorrenza del termine il parere è considerato positivo. Per le superfici destinate all'edilizia residenziale agevolata, il 50% del prestito per l'acquisto e l'infrastrutturazione sarà trasformato in contributo a fondo perduto.

Requisiti per l'ammissione all'assegnazione di terreni edificabili agevolati

Il richiedente dovrà essere in possesso dei requisiti generali e specifici, previsti per la costruzione di un alloggio in proprietà conformi le disposizioni sull'edilizia agevolata e non superare il 5° livello di reddito (vedi pag. 12, 16, 17).

- Inoltre deve risiedere o aver il posto di lavoro sul territorio comunale oppure – se esistenti – in strutture amministrative tra comuni limitrofi. D'accordo con la competente amministrazione comunale, la Giunta Provinciale può ammettere l'assegnazione di superfici ai fini dell'agevolazione abitativa anche a richiedenti residenti in un comune limitrofo.

- Non deve essere proprietario di, né aver venduto nel corso degli ultimi cinque anni un lotto edificabile di dimensioni sufficienti per la costruzione di un'abitazione popolare di 495 m³ in un luogo facilmente raggiungibile.
- In graduatoria deve raggiungere almeno 16 punti.
- Persone emigrate, residenti in Alto Adige prima dell'emigrazione per almeno cinque anni ed intenzionate a ritornarvi, possono presentare la domanda d'assegnazione di terreni al comune, nel quale era registrata l'ultima residenza oppure nel quale possono esercitare la loro professione o il loro lavoro.

Anche ai fini dell'assegnazione di lotti edificabili agevolati il richiedente dovrà comprovare la disponibilità di un reddito minimo, corrispondente al minimo vitale oltre alla quota per il rimborso di un normale prestito per la costruzione e l'acquisto. È valutato anche il patrimonio dei genitori, suoceri e figli. Le domande per l'assegnazione di terreni possono essere presentate alle scadenze indicate da parte delle competenti amministrazioni comunali.

Per l'assegnazione delle aree il comune periodicamente elabora una graduatoria. L'IPES ha la precedenza nell'assegnazione, purché intenda realizzare i programmi edilizi previsti dalla relativa amministrazione comunale. Seguono le cooperative edilizie, i cui soci siano in possesso dei requisiti richiesti per l'agevolazione edilizia ed infine – se previsto dal regolamento comunale – i richiedenti nell'ordine della graduatoria. In caso di parità di punteggio la precedenza è riservata al richiedente con la maggiore durata di residenza nel comune. Nel relativo regolamento il comune può prevedere l'assegnazione di due ulteriori punti per la durata della residenza e limitare la validità della graduatoria ad al massimo tre anni.

L'area edificabile agevolata può inoltre essere assegnata a società ed enti senza scopo di lucro, purché intendano realizzare, ovvero costruire e vendere risp. affittare con la promessa di vendita abitazioni ai sensi della lettera I (vedi pagina 46). In compenso tra l'altro dovranno essere offerte congrue garanzie economiche a copertura degli impegni assunti.

Indennità d'esproprio per aree edificabili agevolate

L'indennità d'esproprio per aree edificabili agevolate – in caso d'esproprio del 55% o 60%– corrisponde al 50% del valore di mercato del terreno. In caso d'esproprio di quote maggiori (fino al 100%), la quota eccedente corrisponde all'intero valore di mercato. I relativi valori indicativi sono disposti ogni anno dal direttore dell'ufficio estimo provinciale.

Il 50% degli importi è previsto per l'esproprio del terreno edificabile agevolato, ma soltanto per la quota fino al 60%.

I costi legali di costruzione

Ogni sei mesi la Giunta Provinciale stabilisce i costi legali di costruzione in relazione agli effetti giuridici per l'edilizia agevolata. Attualmente per la determinazione del valore convenzionale, del contributo sul costo di costruzione e del calcolo del canone di locazione (vedi sotto).

Il valore convenzionale dell'abitazione

Il valore convenzionale si compone:

- dai costi legali di costruzione, calcolati dall'applicazione dei costi di costruzione per metro quadro della superficie convenzionale dell'alloggio,
- dal prezzo del lotto edificabile, la cui quota non deve superare il 30% dei costi legali di costruzione,
- dai costi per l'infrastrutturazione primaria e secondaria, la cui entità è stabilita dal competente comune e che non devono superare il valore complessivo del 10%.

Esempio per il calcolo del valore convenzionale per metro quadro d'abitazione a Bolzano:

Costi di costruzione per m ²	1.420 €
30% quota terreno	426 €
10% infrastrutturazione primaria + secondaria	142 €

valore convenzionale per metro quadro	1.988 €

Il canone provinciale

Il canone di locazione (d'affitto) per abitazioni costruite, acquistate o recuperate con il ricorso ad agevolazioni provinciali, in assenza di altre disposizioni non deve superare il 4% del valore convenzionale delle abitazioni.

Per la determinazione del canone provinciale si moltiplica la superficie convenzionale dell'abitazione con il relativo valore convenzionale dell'alloggio (vedi pagina 30). Il 4% dell'importo rappresentante il valore dell'abitazione, costituisce il canone provinciale.

Esempio per il calcolo del canone provinciale, con 100 m² di superficie convenzionale:

valore convenzionale = 1.988 € x 100	198.800,00 €
valore dell'abitazione di 198.800 €, di cui il 4%	7.952,00 € = canone annuo
canone annuo 7.992 € : 12	662,66 €

Di conseguenza il canone provinciale per metro quadro attualmente ammonta a 6,63 €.

Il canone provinciale aumenta in corrispondenza dell'aumento dei costi legali di costruzione, deliberati dalla Giunta Provinciale.

I costi d'infrastrutturazione

I comuni stabiliscono tramite regolamento d'attuazione i costi dell'infrastrutturazione primaria e secondaria. Il contributo d'infrastrutturazione ammonta al 5-10% dei costi legali di costruzione per metro cubo. I costi d'infrastrutturazione stabiliti in tal modo sono applicati esclusivamente nelle zone di completamento. Le quote relative all'infrastrutturazione primaria e secondaria sono stabilite entro i limiti delle percentuali previste.

Nelle zone d'ampliamento si calcolano i costi effettivi dell'infrastrutturazione primaria e si aggiunge solamente la quota stabilita per l'infrastrutturazione secondaria.

Gli oneri relativi ai lavori necessari per il collegamento della zona agli impianti esterni dovranno corrispondere ai costi approvati per tali lavori e non possono superare il valore del 3% dei costi legali di costruzione, riferiti alla cubatura ammissibile conforme piano d'attuazione.

Acquisizione di terreno edificabile agevolato

Il richiedente assegnatario del terreno edificabile corrisponde al comune la metà del prezzo d'esproprio nonché 40% dei costi d'infrastrutturazione primaria, secondaria ed eventualmente esterna. Importante: il conteggio dei costi d'infrastrutturazione da parte dei comuni dovrà avvenire dopo tre anni dall'ammissione, in modo che l'amministrazione provinciale possa riconoscere eventuali aumenti.

È inoltre prevista un'agevolazione nell'ordine del 60% per il consolidamento geotecnico. I requisiti sono: un parere geotecnico che confermi la necessità del provvedimento nonché la prova, che i costi d'acquisto e d'infrastrutturazione primaria superino il valore del 20% dei costi legali di costruzione (attualmente 355 €/m³, ovvero fino a 71 €/m³).

Ove previsto, dovrà essere corrisposta anche l'IVA per il passaggio di proprietà del lotto agevolato al richiedente. Gli importi relativi all'esproprio saranno aumentati dell'IVA.

I richiedenti ammessi alla fruizione di lotti edificabili agevolati possono essere autorizzati dalla competente Giunta Comunale anche prima dell'assegnazione definitiva in proprietà all'occupazione delle aree di proprietà comunale e pertanto all'avvio dei lavori di costruzione. La delibera d'assegnazione delle aree è considerata titolo legale per la domanda di concessione edilizia. All'amministrazione comunale va anticipato l'80% dei costi presunti d'acquisto e d'infrastrutturazione.

Ampliamento dell'alloggio oppure costruzione aggiuntiva di un'abitazione autonoma

Alla decorrenza di cinque anni dopo la dichiarazione dell'effettiva occupazione a fini residenziali può essere utilizzato il volume residuo ed ammissibile, per l'ampliamento oppure per la costruzione aggiuntiva di un'abitazione autonoma. Il proprio alloggio deve mantenere le caratteristiche di abitazione economica.

In caso di costruzione, l'abitazione autonoma dovrà essere destinata al fabbisogno di parenti ed affini entro il terzo grado, i quali dispongano dei requisiti richiesti per l'assegnazione di terreno edificabile agevolato nel relativo comune. L'impegno relativo al vincolo sociale per il terreno edificabile agevolato dovrà essere assunto tramite dichiarazione unilaterale e rinnovato al libro fondiario in base ad un piano di divisione materiale, esclusivamente a carico della nuova abitazione.

Acquisto di terreno edificabile non vincolato

I richiedenti – individui oppure cooperative – in possesso dei requisiti generali per l'assegnazione di terreni edificabili agevolati, i quali acquistano un lotto non vincolato oppure un edificio, con altra destinazione d'uso e ristrutturato in abitazione possono richiedere all'ufficio edilizia agevolata a Bolzano il rimborso della metà dei costi del terreno e del 60% dei costi d'infrastrutturazione fino al 10% dei costi legali di costruzione per l'abitazione in questione. Alla domanda devono essere allegati il progetto approvato nonché la documentazione relativa all'acquisto del terreno e al pagamento dei contributi d'infrastrutturazione al comune. Inoltre sono da allegare tutti i documenti necessari ai fini del punteggiamento. Il richiedente deve essere in possesso dei requisiti al momento della stipulazione del contratto. Anche in questo caso al catasto dovrà essere registrato il trentennale vincolo sociale.

Tutela contro la speculazione con aree edificabili agevolate

Le aree destinate all'edilizia agevolata sono soggette a un trentennale vincolo sociale. Tuttavia il proprietario, a partire dal ventesimo anno potrà essere affrancato dal vincolo sociale, corrispondendo al comune un importo pari al 10% dei costi legali di costruzione dell'alloggio. Tale importo in seguito al ventesimo anno ogni anno è ridotto del 10%.

Le abitazioni realizzate su terreni agevolati devono essere regolarmente e costantemente abitate dal proprietario.

L'assegnazione del lotto decade, se l'abitazione realizzata non venisse abitata dall'assegnatario entro un anno dalla data d'emissione del certificato d'abitabilità.

In determinati casi può essere concessa l'autorizzazione all'alienazione, alla locazione oppure alla costituzione di ipoteche. Anche in questi casi l'abitazione potrà essere alienata o affittata esclusivamente a persone in possesso dei requisiti generali per l'assegnazione di terreno edificabile agevolato nel comune. Il prezzo di vendita corrisponde al valore convenzionale dell'alloggio e il canone di locazione non può superare l'entità del canone provinciale. In caso d'agevolazione edilizia il canone d'affitto fino alla scadenza del vincolo ventennale corrisponde al 75% del canone d'affitto provinciale.

Chi aliena o cede in locazione un'abitazione realizzata su terreno edificabile agevolato dovrà fornire la prova di disporre di un alloggio adatto alle esigenze della sua famiglia. Trent'anni dopo la dichiarazione d'effettiva occupazione dell'abitazione il vincolo sociale decade.

Per le abitazioni realizzate dopo il 10 agosto 2001 su terreni agevolati, il vincolo sociale vale dalla data d'emissione del certificato d'abitabilità.

Nonostante la legge sull'edilizia residenziale nell'articolo 86, in abbinamento con l'articolo 62 preveda il trentennale vincolo sociale, la legge provinciale n. 10 del 19 luglio 2013 dispone nel quadro delle modifiche alla legge provinciale sull'ordinamento territoriale (cosiddetta legge urbanistica provinciale), articolo 79, il convenzionamento anche delle abitazioni costruite su terreni destinati all'edilizia abitativa agevolata. Il relativo vincolo sarà annotato nel libro fondiario, oltre al trentennale vincolo di cui sopra. Alla decorrenza del ventennale vincolo sociale per eventuali agevolazioni dell'edilizia residenziale e del trentennale vincolo per l'assegnazione del terreno agevolato, entra in vigore il vincolo a tempo indeterminato, ovvero eterno della convenzione, ai sensi della legge provinciale sull'ordinamento territoriale, articolo 79.

Edilizia residenziale convenzionata

Legge provinciale sull'ordinamento territoriale, articolo 79

La convenzione per abitazioni è prevista per la costruzione di nuovi alloggi su terreni non vincolati (per il 60% della cubatura sulla parte libera della zona d'ampliamento la convenzione è vincolante, il restante volume può essere convenzionato volontariamente).

È stato introdotto l'obbligo di convenzionamento di terreno edificabile agevolato per abitazioni agevolate ai sensi dell'articolo 79. L'obbligo vale anche per il primo alloggio, per il quale è stata richiesta l'esenzione dai contributi sui costi legali di costruzione (vedi pagina 42).

In assenza di altre disposizioni, in base all'articolo 79 il convenzionamento è di durata illimitata, ovvero eterna.

Gli alloggi convenzionati devono essere permanentemente occupati per il proprio fabbisogno e da persone, le quali:

- al momento dell'emissione della concessione edilizia erano residenti in un comune dell'Alto Adige. Nel caso di regime di comunione dei beni solamente uno dei coniugi è tenuto a provare la residenza.
- Non devono né personalmente, né i loro familiari essere proprietari o usufruttuari di un'abitazione adatta al fabbisogno della famiglia e facilmente raggiungibile dal posto di lavoro.
- In merito alla residenza sono parificate le persone con residenza o posto di lavoro in un comune dell'Alto Adige da almeno 5 anni dal momento d'occupazione dell'abitazione.
- Sono inoltre parificate le persone emigrate con residenza minima quinquennale prima della loro emigrazione. Altrettanto vale per i loro coniugi non separati e i loro figli.
- Onde facilitare la libera circolazione dei lavoratori dipendenti, le abitazioni convenzionate possono essere occupate anche da lavoratori non cittadini di un paese dell'UE e da apolidi per la durata del loro rapporto di lavoro, purché siano assunti con regolare contratto di lavoro e detentori di permesso di soggiorno.
- Le abitazioni convenzionate possono inoltre essere utilizzate con funzioni di alloggi comuni (pensionati) per lavoratori, studenti o disabili, oltre a comunità d'alloggio e laboratori protetti.
- In caso di locazione il canone d'affitto durante i primi 20 anni non deve superare l'entità del canone provinciale d'affitto, salvo i casi in cui il proprietario in seguito alla concessione della licenza d'uso non corrisponda l'imposta sulle spese di costruzione nell'ordine del 15%, riferiti al momento della presentazione della domanda.
- È nullo ogni accordo in contrasto con le disposizioni di cui sopra.
- In caso di convenzione la concessione edilizia può essere emessa solo a condizione che il comune sia autorizzato a registrare al catasto il vincolo conforme articolo 79 e a spese del richiedente.
- L'abitazione deve essere occupata entro un anno dalla data d'emissione della licenza d'uso. Entro tale termine l'acquirente avente diritto oppure il locatore e i relativi familiari devono trasferire la residenza nell'alloggio convenzionato.

- Un alloggio convenzionato liberato dovrà essere rioccupato da persone aventi diritto entro sei mesi. Il fatto che l'abitazione sia di nuovo disponibile dovrà essere denunciato al comune entro 30 giorni. In caso di mancata o tardiva comunicazione il comune applica una sanzione di 500 €.
- L'eventuale mancata rioccupazione dell'alloggio entro sei mesi dovrà essere denunciata al comune entro 30 giorni. Il proprietario in questo caso è tenuto a cedere l'abitazione in locazione all'IPES oppure a persone identificate dall'amministrazione comunale. La comunicazione acquista efficacia giuridica entro 30 giorni, a meno che il proprietario non occupi l'abitazione con persone aventi diritto di sua scelta entro tale termine. In caso di mancato rispetto dei termini, il proprietario dovrà corrispondere all'istituto o al comune un'ammenda nell'ordine del canone d'affitto provinciale per ogni mese di consegna ritardata.
- Il procedimento di nomina di persone da parte dell'amministrazione comunale è regolato tramite ordinanza comunale.
- Per le abitazioni occupate da persone non aventi diritto sarà inflitta un'ammenda corrispondente a due volte e mezza il canone d'affitto provinciale. In caso l'alloggio abusivamente occupato non fosse liberato entro sei mesi dall'ingiunzione, l'ammenda aumenta a quattro volte il canone d'affitto provinciale. Nelle aree turistiche saranno applicate ammende raddoppiate.
- Le ammende sono riscosse in base ad un avviso di pagamento, emesso dal sindaco conforme le disposizioni relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello stato (articolo 91 della legge provinciale di ordinamento territoriale).
- I comuni devono istituire un elenco pubblico delle abitazioni convenzionate, indicando a parte gli alloggi convenzionati agevolati e quelli non agevolati. A tal fine l'amministrazione provinciale comunica ai comuni i nominativi dei destinatari delle agevolazioni edilizie e tutte le altre informazioni.
- Il diritto d'occupazione di un'abitazione convenzionata dovrà essere certificato tramite attestato ufficiale risp. l'originale oppure copia della relativa documentazione.
- Se è stato assunto non in base ad un obbligo legale, ma a titolo volontario, il vincolo d'edilizia residenziale convenzionata può essere estinto (articolo 49, comma 14), previo reperimento del nullaosta da parte del sindaco oppure del direttore della ripartizione provinciale competente per l'edilizia abitativa, purché si tratti di un'abitazione recuperata con l'ausilio d'agevolazioni provinciali e a condizione, che il contributo di concessione, dovuto il giorno d'emissione del nullaosta, sia stato corrisposto.

Il contributo di concessione (imposta sulle spese di costruzione)

Il contributo di concessione in base alla legge provinciale sull'ordinamento territoriale, articolo 75 ammonta al 3%. Per la costruzione di fabbricati residenziali però il contributo di concessione – in mancanza di altri disposti comunali – ammonta al 15% dei costi legali di costruzione. Per la cubatura abitabile del podere di un maso chiuso tuttavia i costi ammontano a non più del 3% dei costi legali di costruzione.

Sono esenti da tale imposta:

- i fabbricati agricoli
- la cubatura demolita e ricostruita, purché non soggetta a diversa destinazione d'uso
- le abitazioni convenzionate, risp. il volume, per il quale è stato rilevato il vincolo legale o volontario, in base alla legge provinciale sull'ordinamento territoriale, articolo 79
- le opere e strutture pubbliche

L'esenzione dal contributo di concessione per il primo alloggio, nell'ordine di 495 m³ è stata abolita con le modifiche alla legge provinciale n. 10 del 19 luglio 2013.

L'esenzione vale solamente per le abitazioni, per le quali il vincolo a tempo indeterminato sia stato annotato nel libro fondiario ai sensi dell'articolo 79.

Il recupero

Il recupero dell'abitazione occupata dal richiedente

Può richiedere un'agevolazione (attualmente solo contributi a fondo perduto) per il recupero dell'abitazione occupata dallo stesso richiedente chi è in possesso dei requisiti generali per l'ammissione all'agevolazione edilizia, nonché persone non ancora ammesse ad un'agevolazione per la costruzione, l'acquisto o il risanamento di un'abitazione (salvo costituzione di una famiglia o realizzazione di un alloggio da parte di un singolo). Un contributo per il recupero può essere concesso a richiedenti ammessi da almeno 25 anni all'agevolazione pubblica e che abbiano interamente rimborsato il prestito, risp. l'abitazione acquistata è d'età superiore a 25 anni. Altrettanto dicasi in merito agli edifici con diversa destinazione d'uso, destinati alla ristrutturazione con destinazione d'uso di alloggi.

Le spese di recupero devono ammontare ad almeno il 10% dei costi legali di costruzione dell'abitazione (attualmente 35,50 € per m³).

In caso di proprietà, comproprietà, successione o alienazione di un'abitazione non adatta nel corso degli ultimi cinque anni il contributo è calcolato sulla base della differenza delle superfici lorde.

Ai fini del recupero il richiedente deve poter disporre dell'alloggio in questione in funzione di proprietario o usufruttuario.

Gli aumenti di cubatura fino al 20% sono considerati recupero e pertanto ammissibili alle agevolazioni. Sono ammessi gli ampliamenti fino a complessivamente 110 m² di superficie. In caso d'ampliamento oltre al 20% il progetto è considerato nuova costruzione. La demolizione e la ricostruzione sul medesimo luogo oppure nelle immediate vicinanze sono agevolate a titolo di recupero.

Per costruzioni sotto tutela dei beni culturali la spesa supplementare ammissibile può essere aumentata del 25%.

I lavori di recupero possono iniziare 30 giorni dopo la presentazione della domanda, salvo richiesta di soprassedere da parte del competente ufficio.

Nel caso il sopralluogo non venisse effettuato nel corso dei seguenti 30 giorni, il richiedente può avviare i lavori.

Le domande d'agevolazione per risanamenti possono essere presentate in qualsiasi momento all'ufficio edilizia agevolata a Bolzano oppure nelle sedi distaccate. Sono da presentare i questionari fedelmente compilati e i documenti necessari alla determinazione del punteggio, il calcolo del prestito risp. contributo nonché la documentazione tecnica richiesta.

Anche i destinatari dei contributi per recupero sono soggetti ai vincoli previsti per la costruzione e l'acquisto dell'alloggio.

[Il calcolo del reddito ai fini del recupero a partire dal 1° luglio 2015 avviene conforme DURP, come per la costruzione o l'acquisto di un'abitazione.](#)

Il recupero convenzionato

Per il recupero di abitazioni convenzionate è previsto un contributo a fondo perduto fino al massimo del 30% della spesa ammissibile, ovvero il 20% dei costi legali di costruzione. Sono riconosciuti fino a 120 m² di superficie convenzionale di riferimento.

Ai fini giuridici del recupero convenzionato gli aumenti di cubatura fino al 20% sono considerati recupero.

Per costruzioni sotto tutela dei beni culturali la spesa supplementare ammissibile può essere aumentata del 50%. La spesa supplementare richiede l'autorizzazione o della ripartizione Tutela dei Beni Culturali o della consulta provinciale per la cultura edilizia e il paesaggio (articolo 71, comma 8).

Questi alloggi dovranno essere convenzionati per la durata di 20 anni.

Le agevolazioni per il recupero di abitazioni destinate alla copertura del fabbisogno abitativo dello stesso richiedente e della sua famiglia oppure dei suoi parenti in linea retta possono essere concesse conformemente articolo 71. Sono da rispettare le seguenti disposizioni, da integrare nell'accordo o nella dichiarazione unilaterale:

- a) Il destinatario dell'agevolazione insieme alla sua famiglia può occupare l'abitazione convenzionata solamente a condizione di non essere proprietario di nessun altro

alloggio adeguato. Il reddito complessivo della famiglia non deve superare il 5° livello.

- b) I parenti in linea retta possono occupare l'abitazione convenzionata solo se in possesso dei requisiti generali (vedi pagina 12).
- c) Durante il primo decennio di vincolo l'abitazione convenzionata può essere ceduta solamente a parenti in linea retta del destinatario dell'agevolazione.

In determinati casi il direttore della ripartizione edilizia abitativa può ammettere una deroga per la vendita o la locazione*:

- se il destinatario dell'agevolazione intende acquistare un'altra abitazione, adatta al fabbisogno della sua famiglia
- se vuole trasferire la sua residenza in un altro comune
- se ha bisogno d'assistenza e non è più in grado d'occupare l'abitazione
- se si trasferisce nell'abitazione del coniuge o della persona, con la quale vive in un rapporto paramatrimoniale
- se per gravi motivi l'abitazione agevolata dovrà essere ceduta in locazione e in compenso affittata un'altra, adatta al fabbisogno della famiglia
- se il proprietario intende cedere il maso chiuso, del quale l'alloggio agevolato fa parte in funzione di parte inseparabile – contestualmente alla consegna del maso è fatto salvo il diritto d'usufrutto e d'abitazione in un'abitazione congrua
- in caso di separazione, di scioglimento o d'estinzione dell'effetto civile del matrimonio

*le deroghe valgono per tutte le abitazioni agevolate

Nel caso l'alloggio si liberasse durante il primo decennio di vincolo, dovrà essere ceduto in locazione all'IPES o ad una persona identificata dall'amministrazione comunale. Se entrambe le istituzioni non fossero interessate, l'abitazione può essere affittata a persone in possesso dei requisiti generali per l'agevolazione edilizia. A persone con tali requisiti l'abitazione può essere affittata o alienata durante il secondo decennio di vincolo.

L'agevolazione può essere concessa anche per edifici residenziali, espropriati conforme la legge provinciale per l'ordinamento del territorio, articolo 107, comma 12, e ripristinati in un altro punto del territorio comunale.

Recupero d'abitazioni in affitto

Inoltre, conforme articolo 71/bis i contributi a fondo perduto (vedi pagina 26) per il recupero convenzionato possono essere concessi per ogni alloggio convenzionato recuperato, purché questi vengono ceduti in locazione per 20 anni a persone in possesso dei requisiti generali e specifici per l'assegnazione di terreno edificabile agevolato nel comune in questione (vedi pagina 12).

Acquisto e recupero di abitazioni nei centri storici (articolo 71ter)

Per favorire il recupero edilizio nei centri storici, con l'entrata in vigore della legge provinciale n. 14 del 17 settembre 2013, conforme articolo 71, comma 1, i proprietari possono richiedere un contributo per ogni alloggio recuperato. Gli alloggi devono essere convenzionati per la durata di 20 anni, la convenzione dovrà essere annotata nel libro fondiario. Per eventuali spese accessorie per abitazioni poste sotto tutela dei beni culturali, il contributo potrà essere maggiorato del 10%.

Se entro tre anni dal termine dei lavori questi alloggi recuperati e convenzionati fossero acquistati da persone legittimate all'agevolazione edilizia, al posto delle agevolazioni previste sarà concesso un contributo in unica soluzione, del 30% del valore convenzionale dell'abitazione, fino a 30.000 €. Il vincolo sociale dovrà essere annotato nel libro fondiario conforme articolo 62.

Finanziamento del recupero di edifici con particolare destinazione d'uso

L'agevolazione prevista per il recupero convenzionato conforme articolo 71, comma 1, è concessa anche per il risanamento di canoniche (pievi, case parrocchiali) ed edifici di comunità religiose. La destinazione d'uso conforme articolo 74 dovrà essere mantenuta per la durata di 20 anni.

A partire dal 2015 può essere concesso un contributo in unica soluzione, fino al 50% della spesa ammissibile per il recupero d'edifici, destinati ad alloggi comuni (pensionati) per operai o studenti. Le strutture dovranno essere gestite da enti o associazioni senza fini di lucro (ONLUS), esistenti da almeno 25 anni. Anche in questo caso la destinazione d'uso dovrà rimanere inalterata per la durata di 20 anni (articolo 74 bis).

Le domande possono essere presentate in qualsiasi momento all'ufficio edilizia agevolata, a Bolzano oppure nelle sedi distaccate, dove sono disponibili anche i moduli per le domande con la distinta dei documenti richiesti.

Cancellazione del vincolo sociale in caso di risanamento convenzionato

Il destinatario dell'agevolazione può ottenere la cancellazione del vincolo sociale in qualsiasi momento. Durante il primo decennio di vincolo è richiesto il rimborso dell'intero contributo a fondo perduto. Nel secondo decennio di vincolo per ogni anno fino al completamento del vincolo ventennale dovrà essere rimborsato un decimo del contributo a fondo perduto.

Alloggi in affitto/proprietà per il ceto medio

Nel dicembre 2008 la Giunta Provinciale ha deliberato un programma per la costruzione di 1.000 alloggi, destinati al ceto medio, di cui 700 in comuni con più di 10.000 abitanti. Sono previste 330 abitazioni a Bolzano, 120 a Merano, 66 a Bressanone, 54 a Laives, 49 a Brunico, 45 ad Appiano e 36 a Lana, delle quali solo una piccola parte è stata finora realizzata.

Sono considerate appartenenti al ceto medio le persone con reddito dal 2° al 5° livello.

Possono essere concessi contributi a fondo perduto a comuni, all'IPES, a società o enti senza scopo di lucro, che costruiscano, acquistino, recuperino o affittino con promessa di successiva vendita abitazioni popolari. Il contributo non deve superare il valore del 40% dei costi legali di costruzione per un alloggio con 80 m² di superficie convenzionale (superficie lorda). Il limite massimo del contributo attualmente ammonta a 45.440 € (80 m² x 1420 x 0,40 = 45.440 €). Inoltre è possibile il ricorso a terreni edificabili agevolati.

Il contributo massimo nell'ordine del 40% è concesso esclusivamente per abitazioni occupate da persone appartenenti al 2° livello di reddito. È invece previsto il 30% per appartenenti al 3° livello (34.080 €), il 20% per il 4° (22.720 €) e il 10% per il 5° livello (11.360 €).

Le abitazioni sono assegnate a persone in possesso dei requisiti generali e specifici richiesti per l'agevolazione edilizia e l'assegnazione di aree edificabili agevolate.

Fino al 30% delle abitazioni previste nei comuni con più di 10.000 abitanti sono da destinare alla locazione. La durata massima dell'affitto per ogni conduttore sono 10 anni. Il canone d'affitto mensile per conduttori del 2° livello di reddito corrisponde al canone provinciale d'affitto (attualmente 6,63 € per m² di superficie convenzionale), per il 3° livello al canone provinciale d'affitto + 5%, per il 4° livello al canone provinciale d'affitto + 10%, per il 5° livello al canone provinciale d'affitto + 15%. Il canone d'affitto è aggiornato ogni anno in base all'aumento dei costi di costruzione.

Entro un anno dall'emissione della licenza d'uso l'abitazione dovrà essere occupata e la residenza trasferita nell'alloggio affittato.

Nel caso il conduttore sciogla anzitempo il contratto di locazione, l'alloggio dovrà essere rioccupato entro 6 mesi da un conduttore dello stesso livello di reddito ed in possesso dei medesimi requisiti.

I conduttori di questi alloggi non hanno diritto a percepire l'indennità d'alloggio (sussidio casa).

In caso d'acquisto a rate il prezzo d'acquisto corrisponde ai costi effettivi di realizzazione dell'immobile, detratto il contributo a fondo perduto concesso per l'abitazione.

Il prezzo d'acquisto dovrà essere saldato entro dieci anni dalla firma del relativo accordo, tenendo conto dell'acconto versato e dell'eventuale differenza in eccesso delle rate liquidate.

Non sono disponibili altre agevolazioni per l'acquisto.

L'acconto da corrispondere al momento della stipulazione dell'accordo non dovrà superare il valore del 25% del prezzo concordato per l'abitazione. Le rate mensili a carico dei richiedenti corrispondono al canone provinciale d'affitto, tuttavia possono essere concordati anche canoni superiori.

In caso di realizzazione di alloggi su terreni agevolati l'acquirente al momento della cessione non dovrà essere proprietario o usufruttuario di un'abitazione adeguata e facilmente raggiungibile, né averne venduta una nel corso dei cinque anni precedenti. Nemmeno potrà essere proprietario di un terreno edificabile, utile per la costruzione di 495 m³ di cubatura abitabile, né averne venduto uno nel corso dei cinque anni precedenti.

Le abitazioni realizzate su aree edificabili agevolate sono soggette sia al vincolo sociale trentennale per il terreno (conforme articolo 86) e successivamente al vincolo a tempo indeterminato conforme legge provinciale n. 10 del 19 luglio 2013, articolo 79, nel caso il terreno agevolato fosse assegnato dopo l'anno 2013, sia del vincolo sociale ventennale per l'agevolazione dei piccoli risparmiatori (conforme articolo 62).

Conforme legge provinciale n. 13/97, articolo 79, gli alloggi costruiti su terreno non vincolato dovranno essere convenzionati a tempo indeterminato (vedi pagina 39).

All'atto d'acquisto di questi alloggi inoltre dovrà essere concesso il decennale diritto di prelazione per l'eventuale vendita dell'abitazione. Sono nulli i contratti stipulati in deroga. Gli alloggi saranno assegnati seguendo la graduatoria. Se costruiti su aree agevolate, l'amministrazione comunale elabora la relativa graduatoria in base ai criteri per l'assegnazione di terreni. L'IPES elabora la graduatorie per gli alloggi realizzati dallo stesso istituto.

Interventi in situazioni d'emergenza

Calamità naturali (cataclismi)

Per abitazioni popolari ed economiche, i contributi per situazioni d'emergenza sono concessi in casi di calamità naturali, eccetto incendi. La relativa domanda dovrà essere presentata presso l'ufficio edilizia agevolata entro 6 mesi (per l'arredamento entro 90 giorni) dopo la catastrofe. Nella domanda devono essere indicate e documentate la causa della catastrofe e l'entità dei danni.

Sono previsti contributi in unica soluzione, dal 30% al 70%. Il limite massimo della spesa riconosciuta non deve superare i costi legali di costruzione di un'abitazione popolare con 160 m² di superficie convenzionale. Per gli edifici sotto tutela dei beni culturali tale importo è aumentato del 25%. Per la concessione dei contributi sarà considerato il reddito familiare in base al DURP (vedi pagina 16). Il 5° livello di reddito costituisce il limite superiore. Il richiedente non deve essere proprietario di oppure aver venduto nel corso degli ultimi cinque anni un'altra abitazione adatta e facilmente raggiungibile. I requisiti non valgono in caso di abitazione convenzionata. In questo caso il contributo massimo ammonta al 30% della spesa ammissibile.

È concesso un contributo in soluzione unica, al massimo per due anni, se devono essere rimborsate rate per la ricostruzione dell'edificio distrutto. Per chi acquista un'altra abitazione al posto della ricostruzione, il contributo è aumentato del 10%, in compenso dei maggiorati costi del terreno e di infrastrutturazione. Inoltre sono disponibili contributi alle famiglie, per mobili e suppellettili persi.

Particolari emergenze sociali

I contributi possono essere concessi anche in caso d'emergenza sociale. Il richiedente deve essere in possesso dei requisiti generali per l'agevolazione edilizia e non superare il 2° livello di reddito. L'emergenza non deve essere causata da fatti di sua responsabilità. Inoltre il richiedente dovrà presentare una relazione.

È considerata emergenza anche la perdita del posto di lavoro oppure il conferimento in mobilità per cause non riconducibili alla propria responsabilità. In tal caso il reddito sarà calcolato in base alla situazione al momento di presentazione della domanda. Il calcolo del reddito è riferito alla situazione al momento di presentazione della domanda.

I contributi per situazioni d'emergenza sono a fondo perduto oppure costituiti da al massimo tre contributi annui di pari entità e non possono superare complessivamente il valore del 10% del valore convenzionale dell'alloggio. Un contributo per situazioni d'emergenza può essere concesso solamente a condizione di consolidare in modo permanente la proprietà di patrimonio abitativo della famiglia.

Acquisto di abitazioni agevolate, in vendita tramite asta giudiziaria

In caso di problemi, le cui cause non siano riconducibili a responsabilità del richiedente, e se l'abitazione agevolata fosse minacciata di vendita all'asta, il direttore della ripartizione edilizia abitativa può autorizzare l'IPES all'acquisto dell'abitazione. Il prezzo d'acquisto corrisponde a costi legali di costruzione e il venditore dovrà garantire che l'importo corrisposto per l'acquisto sarà impiegato in primo luogo per l'estinzione dei debiti.

Il precedente proprietario potrà diventare conduttore con tutti i relativi diritti e doveri nei confronti dell'istituto, purché in possesso dei requisiti generali e raggiungendo almeno 20 punti. In questo caso il prezzo d'acquisto sarà ridotto del 20%. Il precedente proprietario potrà esercitare il diritto al riscatto solamente dopo che siano trascorsi 20 anni.

Provvedimenti a favore di persone disabili

Per opere di ristrutturazione, effettuate con l'obiettivo di rimuovere barriere architettoniche, anche negli edifici allestiti ad alloggio per persone disabili, in funzione del livello di reddito possono essere concessi contributi dal 30% all'80% della spesa ammessa.

Sono ammesse all'agevolazione:

- Persone affette da limitazioni o disabilità funzionali permanenti, comprese la cecità nonché disabilità deambulatorie e motorie
- Richiedenti, al cui carico vivano persone disabili (vedi sopra)
- Condomini, alloggi o strutture, nelle quali vivano i destinatari delle agevolazioni in questione.

Le agevolazioni possono essere concesse anche a conduttori di abitazioni, purché possano documentare un contratto d'affitto di almeno 8 anni di durata dal momento di presentazione della domanda. Tali agevolazioni sono cumulabili alle agevolazioni concesse alla persona disabile, alla persona, al carico della quale viva la persona disabile, all'alloggio, alla struttura oppure al condominio in virtù di qualsiasi diritto. I contributi sono concessi esclusivamente per opere con spesa maggiore di 2.000 €.

L'ammissione all'agevolazione richiede il rispetto delle disposizioni tecniche, riportate nel decreto ministeriale, relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche. Se per motivi tecnici documentati l'adattamento dell'abitazione alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche risultasse non fattibile, potrà essere concesso un contributo a fondo perduto per la costruzione o l'acquisto di un alloggio nuovo (fino al 20% del valore convenzionale).

I requisiti e le modalità per la presentazione delle domande, l'entità dei contributi, la spesa ammissibile e le modalità di liquidazione dei contributi sono stabiliti con norma d'attuazione.

Il modello altoatesino di risparmio edilizio

Il modello altoatesino di risparmio edilizio prevede la concessione di contributi al sostegno dell'acquisto di un primo alloggio.

L'obiettivo è la creazione di incentivi al risparmio privato nel quadro del fondo di pensione complementare, al fine di finanziare la casa in proprietà. Un programma pluriennale collega la previdenza integrativa al risparmio edilizio, consentendo ai risparmiatori aderenti al fondo l'accesso semplificato ai mutui per la costruzione, l'acquisto e il recupero.

Sono previsti due tipi di prestiti (mutui) a medio e a lungo termine, il prestito per il risparmio edilizio e il prestito per la casa in proprietà.

Il prestito per il risparmio edilizio

Il prestito per il risparmio edilizio è concesso indipendentemente dal reddito e patrimonio, a condizione che il richiedente soddisfi i seguenti requisiti:

- residenza in Alto Adige da almeno 5 anni,
- età massima di 55 anni,
- essere iscritto ad un fondo pensione aderente al modello del risparmio edilizio,
- essere iscritto alla previdenza integrativa e fornire la certificazione relativa ad almeno 8 anni di risparmio pregresso,
- l'importo accumulato tramite la propria pensione, esente da oneri, impegni, vincoli e gravami dovrà ammontare ad almeno 15.000 €,
- il primo alloggio dovrà consistere in un immobile situato in Alto Adige.

Ai fini della concessione del prestito per il risparmio edilizio il richiedente deve poter verificare l'intera finanziabilità del progetto d'acquisto, di costruzione o recupero per il primo alloggio.

La domanda di concessione del prestito per il risparmio edilizio è da sottoporre al controllo della banca prescelta, aderente al modello del risparmio edilizio. In caso d'acquisto del primo alloggio la domanda dovrà essere presentata entro 18 mesi dalla stipula del contratto di vendita. In caso di costruzione o recupero del primo alloggio, la domanda dovrà essere presentata entro 18 mesi dall'emissione della prima fattura. La domanda dovrà essere corredata dalle relative fatture.

Il prestito per il risparmio edilizio, concesso dalle banche, non deve essere superiore al doppio dell'accumulo tramite pensione. Sono ammessi importi da 15.000 € a 200.000 €. A titolo di garanzia per il prestito per il risparmio edilizio ad interessi agevolati sarà registrata un'ipoteca di primo grado sul primo alloggio, a favore dell'amministrazione provinciale. Il tasso d'interesse è variabile e determinato tramite accordo. È previsto il rimborso in rate semestrali (giugno e dicembre), la durata può variare da 18 mesi a 20 anni.

Le spese d'amministrazione sono a carico dell'amministrazione provinciale. Il mutuatario ha la facoltà d'estinguere in anticipo il prestito per il risparmio edilizio.

La banca ricorre ai mezzi a destinazione vincolata del fondo di rotazione per l'edilizia residenziale agevolata. Il fondo è destinato esclusivamente alla concessione di prestiti ad interesse agevolato. Attualmente per legge è prevista la dotazione di 20 milioni d'euro.

Il prestito per la casa in proprietà

L'accordo con la banca inoltre regola le condizioni particolari per la concessione di un cosiddetto prestito per la casa in proprietà, in funzione d'aggiunta opzionale al prestito per il risparmio edilizio. La banca dovrà praticare condizioni concordate con il mutuatario, in ogni caso dovrà trattarsi delle migliori condizioni di mercato.

Le spese d'amministrazione per questo tipo di prestito non sono a carico dell'amministrazione provinciale.

Tanto il prestito per il risparmio edilizio, quanto quello per la casa in proprietà sono vincolati alla costruzione, all'acquisto o recupero del primo alloggio.

Aumento dell'agevolazione edilizia ai fini del risparmio edilizio

(articolo 60bis)

Le agevolazioni supplementari, previste per il risparmio edilizio, sono concesse solo a richiedenti nel possesso dei requisiti necessari all'ammissione all'agevolazione edilizia provinciale per la costruzione, l'acquisto e il recupero del fabbisogno abitativo fondamentale. La concessione dell'agevolazione anche in questo caso richiede l'annotazione del vincolo sociale ventennale nel libro fondiario.

Prestito senza interessi in funzione d'anticipo sulle detrazioni fiscali

per interventi di risanamento sulla base del totale teorico

Dal 1° luglio 2014 alla ripartizione Edilizia Agevolata può essere presentata la domanda per la liquidazione anticipata delle detrazioni fiscali (vedi pagina 81), relative alle spese previste oppure sostenute per il risanamento negli anni 2014 e 2015, sulla base delle fatture saldate.

Dovrà essere presentata la dichiarazione di un tecnico iscritto all'albo professionale, relativa alla spesa presunta oppure le fatture saldate. La legge prevede il finanziamento tramite il pagamento anticipato della ritenuta fiscale sulla spesa sostenuta per il risanamento dell'immobile.

Sono ammesse le spese, per le quali il richiedente intende ricorrere alla detrazione fiscale, previste per interventi di risanamento. Si tratta di un interesse senza interessi (infruttifero) per interventi di risanamento privato, nella misura del totale teorico delle detrazioni fiscali, ammesse dalla legge, da rimborsare in 10 rate annuali invariabili. L'importo massimo ammonta a 96.000 €, il prestito infruttifero pertanto potrà essere concesso per importi fino a 48.000 €.

La prima rata del prestito dovrà essere rimborsata entro il 30 settembre dell'anno dopo la stipulazione del contratto di mutuo.

Sono ammesse esclusivamente persone fisiche, nel possesso dei seguenti requisiti:

- residenza oppure posto di lavoro da almeno cinque anni in Alto Adige
- piena proprietà del primo alloggio interessato dal risanamento, ubicato in Alto Adige, nel quale il richiedente al momento della presentazione della domanda dichiara la sua residenza anagrafica
- l'abitazione dovrà appartenere alle categorie catastali da A1 ad A6

Non sono considerati gli interventi sulle aree di pertinenza e quote comuni dell'immobile.

Se l'abitazione dovesse essere di proprietà di più persone, l'anticipo dell'agevolazione fiscale può essere richiesto, purché tutti i proprietari siano in possesso dei requisiti di cui sopra e che firmino la domanda.

La liquidazione richiede la presentazione della dichiarazione dei redditi, dalla quale si evince l'ammontare delle detrazioni fiscali per gli anni 2014 e 2015, nonché la contrazione del prestito infruttifero decennale, regolando le modalità e condizioni del rimborso.

I richiedenti e l'amministrazione provinciale stipulano un contratto di mutuo nella misura del finanziamento approvato. L'importo non dovrà superare l'entità delle detrazioni fiscali effettuate.

L'imposta di registro – attualmente pari al 3% - e le marche da bollo sono a carico del mutuatario. In caso di regolare liquidazione inoltre dovrà essere firmata una ricevuta, per la registrazione della quale è dovuta una tassa dello 0,5% del prestito concesso.

Fino all'adempimento dei requisiti richiesti, il finanziamento può essere anticipato previa la presentazione di una fideiussione bancaria per l'importo approvato. La fideiussione sarà restituita alla firma del contratto di mutuo.

Importante: Nel caso le detrazioni fiscali effettuate fossero d'entità inferiore del finanziamento calcolato in base alla dichiarazione del direttore dei lavori, il finanziamento sarà ridotto e il prestito chiuso in base alle detrazioni fiscali risultanti dalle dichiarazioni dei redditi.

In caso di liquidazione anticipata, la differenza dovrà essere rimborsata, compresi gli interessi legali.

Ai fini dell'agevolazione è stato istituito un fondo di rotazione, dotato di 12 milioni d'euro. Le domande possono essere approvate fino all'esaurimento.

L'agenzia per la vigilanza sul rispetto delle prescrizioni relative al vincolo sociale dell'edilizia abitativa agevolata

L'agenzia è un ente pubblico, istituito presso la ripartizione edilizia abitativa dell'amministrazione provinciale. L'agenzia è competente per l'accertamento delle infrazioni relative ai diversi vincoli sociali per l'edilizia abitativa agevolata, le relative sanzioni, previste dalla legge nonché le autorizzazioni postume.

Previo accordo anche le amministrazioni comunali, competenti per il rispetto del vincolo per l'edilizia residenziale convenzionata possono ricorrere al servizio dell'agenzia. La Giunta Provinciale determina anche i criteri per il relativo rimborso delle spese.

Comuni con carenza di alloggi

La legge italiana sugli affitti prevede esenzioni fiscali maggiori per i contratti d'affitto, stipulati nei comuni con carenza d'alloggi in base agli accordi locali tra le associazioni dei proprietari e le associazioni dei locatari (d'inquilinato) più rappresentativi. Con delibera della Giunta Provinciale Bolzano, Merano, Lagundo, Lana, Appiano e Laives sono stati dichiarati comuni con carenza d'alloggi.

In questi comuni pertanto possono essere richieste le agevolazioni fiscali di cui sopra.

Altre informazioni utili

La ripartizione edilizia abitativa garantisce la trasmissione delle informazioni relative alla costruzione, all'acquisto e al recupero d'abitazioni nella sede principale a Bolzano, palazzo provinciale 12, via Canonico Michael Gamper, 1 e nelle sedi distaccate (Brunico, Merano, Bressanone e Silandro). Durante l'orario d'apertura i funzionari forniscono la consulenza richiesta, dopo che sia stato visualizzato sul display il numero nella coda d'attesa. Un funzionario amministrativo e un geometra forniscono suggerimenti e calcolano l'agevolazione possibile. A tal fine sono indispensabili le informazioni sul reddito degli ultimi due anni nonché una pianta vidimata, risp. planimetria approvata dell'abitazione progettata.

I funzionari amministrativi calcolano il tipo e l'entità dell'agevolazione tramite il punteggio, ottenuto in base ai diversi criteri (vedi pagina 16). Il collaboratore dell'ufficio tecnico verifica il rispetto dei requisiti tecnici richiesto per la costruzione, l'acquisto o il recupero, ed è in grado di fornire informazioni sulla corrispondenza o meno dell'alloggio alle disposizioni dell'agevolazione edilizia. Inoltre calcola il valore convenzionale e calcola la possibile agevolazione.

I due funzionari consegnano al richiedente una simulazione dei loro calcoli. La domanda compilata e firmata nonché corredata di tutta la documentazione richiesta dovrà essere consegnata allo sportello informazioni. Alla consegna della domanda sarà rilasciata una ricevuta.

Le informazioni telefoniche sono reperibili solo presso la sede principale di Bolzano. I documenti necessari alla liquidazione delle domande approvate possono essere consegnati all'ufficio tecnico (1° piano, stanze 161 e 146) o nelle sedi distaccate, risp. inviati per posta.

Per le informazioni riguardo la liquidazione anticipata, le autorizzazioni all'alienazione o alla locazione, la rinuncia, la successione nell'agevolazione edilizia e la successione legittima è competente l'ufficio programmazione dell'edilizia agevolata. Il calcolo del reddito e della superficie convenzionale inoltre può essere effettuato online sul sito internet www.provincia.bz.it/edilizia-abitativa.

Per questioni personali e specifiche attualmente è senz'altro opportuno rivolgersi agli uffici o alle amministrazioni comunali (per terreni) competenti.

- Negli uffici della ripartizione edilizia abitativa è disponibile lo stampato "L'agevolazione edilizia in seguito alla concessione", contenente informazioni relative alle seguenti questioni:
- liquidazione anticipata e regolare delle agevolazioni edilizie
- vincolo sociale
- indicazioni relative alla registrazione del vincolo sociale
- cancellazione ed esenzione delle ipoteche
- percorso operativo per la cancellazione delle ipoteche
- stipulazione dei contratti di mutuo
- comitato per l'edilizia abitativa – ricorsi
- violazioni del vincolo sociale
- alienazione dell'abitazione agevolata
- locazione dell'abitazione agevolata
- cessione della metà indivisa della proprietà d'alloggio al coniuge – cessione della nuda proprietà
- locazione parziale dell'alloggio agevolato
- separazione o divorzio: cessione dell'alloggio agevolato al coniuge
- rinuncia all'agevolazione edilizia e annullamento
- successione nell'agevolazione edilizia
- alienazione dell'abitazione convenzionata
- rateazione dei debiti
- ricontrattazione o estinzione anticipata di mutui ipotecari.

Importante: per evitare sanzioni, i destinatari delle agevolazioni, prima di qualsiasi cambiamento legato all'abitazione agevolata (p. es. non abitarci, affitto, vendita, ecc.), sono invitati a informarsi presso l'ufficio edilizia agevolata.

Passo per passo verso la casa in proprietà

La via verso la casa in proprietà

La propria casa nella propria mente può essere progettata molto prima della concreta realizzazione. Il primo passo è rappresentato da una lista con i propri desideri – da discutere con i familiari, perché la nuova casa dovrebbe avverare anche i loro sogni. Lo scambio d'idee con amici e conoscenti può contribuire a raccogliere ulteriori preziosi suggerimenti.

Il sogno iniziale

Successivamente è consigliabile verificare l'esatto potenziale economico della famiglia. I desideri non dovrebbero superare le reali possibilità finanziarie, altrimenti le proprie pareti domestiche saranno realizzabili solamente a condizione di qualche rinuncia.

A lista completata, si pone la domanda se sia preferibile la costruzione o l'acquisto dell'alloggio. Che si tratti di una struttura prefabbricata, un fabbricato in laterizio o legno è un problema secondario, poiché nel frattempo tutti i modi consentono l'edificazione conforme gli standard del risparmio energetico. La questione centrale ad ogni modo è la qualità, ovvero il fabbisogno energetico del futuro edificio. Un altro punto rilevante riguarda la biologia edilizia e pertanto la realizzazione nel rispetto della salute umana e dell'ambiente.

La raccolta d'informazioni tecniche e specializzate

Per reperire le informazioni necessarie alle decisioni prese con cognizione di causa è utile consultare libri e riviste specializzate. Possono essere utili anche i seminari e le fiere specializzate, le ricerche in internet e i colloqui con persone esperte. La realizzazione della propria casa dei sogni richiede la raccolta di sufficienti informazioni. Poiché determinate decisioni – ad esempio la scelta del sistema di riscaldamento – devono essere integrate sin dalla fase di progettazione, si suggerisce un procedimento parallelo per la raccolta delle informazioni specifiche e la progettazione del fabbricato.

Le informazioni necessarie riguardano le seguenti domande:

- Quale stile edilizio (moderno, tradizionale, rustico) è richiesto?
- Qual'è lo standard qualitativo (livello CasaClima) richiesto?
- È prevista la costruzione in laterizio o in legno?
- Quali materiali sono stati scelti?
- Quale tipo di tetto (tetto verde, a falde, ecc.) è richiesto?
- Quale struttura è prevista per la copertura, le pareti esterne, i solai e pavimenti?
- Che tipo di riscaldamento è preferibile?
- È previsto lo sfruttamento dell'energia solare?

Per informazioni tecniche

- Fiera informativa sull'edilizia abitativa
- Fiera CasaClima
- consulenze indipendenti in materia d'energia ed edilizia del Forum Energia
- servizio di consulenza edilizia del Centro Tutela Consumatori e Utenti dell'Alto Adige

La costruzione

Costruire in gruppo

In Alto Adige risulta difficile costruire da soli. Per questo motivo spesso si ricorre a soluzioni come i gruppi autonomi o le cooperative edilizie. La costruzione rappresenta la via più lunga ed è burocraticamente più complessa dell'acquisto. In compenso la costruzione consente maggiore discrezionalità e costi più contenuti.

Ci vogliono almeno nove persone per costituire una cooperativa edilizia. Il permesso di costruire e l'assegnazione di terreni agevolati richiedono requisiti particolari da parte di ognuno dei soci. Per ulteriori particolari vedi il capitolo agevolazioni edilizie.

L'organizzazione in una cooperativa edilizia comporta vantaggi per i singoli soci, ad esempio costi minori, poiché la cooperativa di solito spunta prezzi più vantaggiosi nelle trattative con le imprese di costruzione, gli artigiani e i progettisti. Anche un impianto di riscaldamento, costruito e gestito in gruppo, oppure il verde comune conseguono riduzioni di costi a beneficio del singolo. D'altronde sono da tenere in conto i costi per la costituzione, l'amministrazione e lo scioglimento della cooperativa.

In Alto Adige diverse organizzazioni offrono servizi finalizzati alle cooperative edilizie. I cosiddetti gruppi autonomi possono rappresentare un'alternativa alle cooperative edilizie. Sulla base d'un accordo si stipula un contratto per regolare i punti più importanti. Un gruppo autonomo a confronto con una cooperativa consente ulteriori risparmi. Uno svantaggio è invece costituito dal maggiore rischio in capo ad ognuno dei committenti. Pure all'interno di un gruppo informale le decisioni per principio sono assunte insieme – per questo motivo spesso ci vuole parecchio tempo per stabilire un minimo comune denominatore.

Il gruppo autonomo, l'alternativa alla cooperativa edilizia.

La ricerca del terreno edificabile

In mancanza di un terreno disponibile oppure di un terreno edificabile liberamente acquistabile la soluzione – in presenza dei requisiti richiesti – è la domanda d'assegnazione di un terreno agevolato alla competente amministrazione comunale (vedi pagina 34).

La scelta dei progettisti

Non appena si prospetta l'assegnazione del terreno, un passo importante è la scelta – ben ponderata e non affrettata – del progettista (architetto, geometra) più adatto. A parte i tempi d'esecuzione, anche lo stile preferito dal progettista costituisce un criterio importante – se eccessivamente differente dalle proprie idee, forse è meglio rivolgersi ad un altro.

Trovato il progettista idoneo è consigliabile chiarire prima e per iscritto, quali siano i suoi compiti e soprattutto quale sia l'entità del suo compenso.

Possibili attività:

- elaborazione di un bozzetto – progetto preliminare
- computo estimativo e piano di finanziamento
- elaborazione dei progetti esecutivi e delle eventuali varianti
- consulenza in merito alle agevolazioni e detrazioni fiscali
- domanda di detrazione fiscale e produzione della documentazione necessaria
- elaborazione della documentazione tecnica per le domande di contributi
- calcoli statici
- perizia geologica
- effettuazione dei bandi
- elaborazione di un calcolo CasaClima – richiesta di certificazione
- domanda di concessione edilizia
- supporto nella scelta dei materiali, riscaldamento e impianti tecnici
- direzione dei lavori
- coordinatore di sicurezza
- collaudi in corso d'opera / collaudo finale
- misurazioni, ad esempio dell'impermeabilità all'aria
- registrazione nel catasto edilizio

Prima dell'avvio del suo lavoro, il progettista prende visione dei piani d'attuazione in vigore per la zona in questione, recependo tutti i vincoli da rispettare.

Infine non sono da trascurare le proprie idee e prospettive. L'obiettivo di qualsiasi progettazione è una casa, nella quale ci si senta a proprio agio.

Il confronto delle offerte e dei contratti

Per rendersi conto dei prezzi reali in relazione alle singole categorie di lavoro è preferibile richiedere vari preventivi per tutti i lavori.

Fondamentalmente si distinguono due modelli di bando

- bando particolareggiato
- bando funzionale

Il **bando particolareggiato** non prevede alcun gioco per le offerte, poiché tutti i particolari sono già previsti nello stesso bando. Questo tipo di bando facilita il paragone tra i preventivi.

Il **bando funzionale** stabilisce alcuni risultati da raggiungere, ma concede un po' di spazio a chi presenta le offerte. Questa forma offre una migliore sintesi delle varianti, ma rende notevolmente più difficile la comparazione dei preventivi.

Di solito il bando viene elaborato e seguito dallo stesso progettista. Il compito tuttavia può essere affidato anche ad un artigiano, un consulente energetico, un biologo edilizio o ad altri esperti. Le priorità da rispettare in primo luogo sono comunque i desideri e le esigenze della committenza.

Non è raro che manchino indicazioni o dati, pertanto si consiglia un confronto molto attento delle offerte.

Esempio: offerte per serramenti, al fine di consentire un confronto rapido

Descrizione	impresa A	impresa B	impresa C
telai / infissi			
vetrata qualità termica telaio			
vetrata			
qualità termica della vetrata			
fattore di luminosità (coefficiente g)			
isolamento acustico			
tenuta all'aria			
prezzi			

In seguito alla decisione a favore di un'impresa (appaltatore) o artigiano, i contratti dovranno essere firmati sia dal committente sia dall'impresa o artigiano. L'applicazione dell'aliquota IVA ridotta (10% per risanamento) richiede la stipulazione di un contratto d'opera.

Fidarsi è bene – stipulare un contratto è meglio!

Un preventivo particolareggiato e un contratto d'opera altrettanto particolareggiato sono la base di un rapporto corretto tra committente, impresa e artigiano.

Al fine d'evitare intoppi o difficoltà nell'esecuzione tutti i soggetti coinvolti farebbero bene a sedersi intorno ad un tavolo, il più presto possibile. La stretta collaborazione tra la squadra di progettazione e le imprese esecutrici è utile non solo durante l'esecuzione dei lavori, ma fin dalla stessa progettazione.

Le fasi esecutive vanno coordinate!

La programmazione razionale delle fasi d'esecuzione può evitare inutili ritardi e di conseguenza l'aumento dei costi.

Domande, rapporti con le autorità, calcoli

Il sogno di realizzazione di una casa in proprietà inizia con la domanda di concessione edilizia, presentata al competente ufficio comunale. In genere sia la domanda sia la relativa documentazione sono elaborate e presentate a cura del progettista. Entro 60 giorni dalla ricezione la commissione edilizia e il sindaco dovranno decidere in merito. Decorso il termine, in mancanza di comunicazioni, la domanda è considerata accolta. Sia in caso di costruzione, sia di risanamento di consistente entità il committente dovrà dichiarare l'avvenuta trasmissione della documentazione, relativa ai calcoli d'efficienza energetica (calcolo CasaClima) all'agenzia CasaClima, prima dell'inizio dei lavori.

Alla domanda di concessione edilizia inoltre dovrà essere allegata una dichiarazione relativa al rispetto degli standard minimi, previsti per legge (costruzione: CasaClima standard B).

In seguito al rilascio della concessione edilizia e prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione è tenuto a presentare la dichiarazione d'inizio attività (DIA) all'ufficio urbanistica comunale. Nel contempo sono da comunicare anche i nominativi del direttore dei lavori e dell'appaltatore (impresa).

L'eventuale richiesta del bonus energetico (vedi pagina 74) dovrà risultare dalla concessione edilizia, poiché l'amministrazione comunale è tenuta alla gestione di un registro ad hoc.

Entro un anno dal conferimento della concessione edilizia i lavori dovranno iniziare, altrimenti ne dovrà essere richiesta una nuova. I lavori dovranno essere terminati entro tre anni dal loro inizio.

Il rilascio della licenza d'uso da parte dell'amministrazione comunale richiede la presentazione d'ulteriore documentazione. Ne fanno parte il calcolo relativo allo standard CasaClima, il certificato CasaClima, tutti i certificati di conformità risp. un'autodichiarazione del direttore dei lavori, l'iscrizione nel libro fondiario e nel catasto. Poiché di caso in caso sono richiesti documenti differenti, è consigliabile richiedere il relativo elenco alle competenti autorità comunali. Successivamente alla regolare consegna di tutti i documenti, l'amministrazione comunale provvederà a rilasciare la licenza d'uso.

Calcolo CasaClima / certificazione energetica

Il calcolo conforme lo standard CasaClima, in genere effettuato a cura del progettista (architetto o geometra), da un impiantista o perito tecnico, richiede diversi dati, di solito raccolti da chi effettua il computo metrico.

Il calcolo CasaClima richiede i seguenti dati:

- dati generali relativi all'edificio, p. es. il lotto edificabile
- indicazioni relative ai vari soggetti (progettista, direttore dei lavori)
- superficie abitabile e cubatura
- superfici dei singoli volumi
- strutturazione particolareggiata dei singoli elementi
- indicazioni relative ad eventuali ponti termici
- dati tecnici dell'impianto di ventilazione
- dati tecnici dell'impianto di riscaldamento.

In caso d'edifici conformi lo standard CasaClima B, A, Gold e Nature* il calcolo dovrà essere esaminato dall'agenzia CasaClima. In seguito all'esito positivo della verifica è conferito il passaporto energetico ovvero il certificato CasaClima.

* *Categoria CasaClima Nature: si tiene conto anche del consumo d'energia per la produzione e per il trasporto dei materiali. CasaClima Nature pertanto rappresenta uno strumento di valutazione della sostenibilità di un edificio.*

Alla domanda per il certificato dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- calcolo CasaClima
- elaborati progettuali con tutti i particolari necessari e differenziazioni cromatiche
- particolari strutturali
- certificati e schede tecniche relative ai materiali impiegati
- documentazione fotografica
- particolari tecnici dell'impianto di riscaldamento
- risultati della prova di impermeabilità all'aria (blower door test)
- certificato di conformità CasaClima
- la certificazione CasaClima Nature inoltre richiede la compilazione di un modulo, dal quale si vince il rispetto dei requisiti.

In genere la domanda per il certificato CasaClima è gestita da chi effettua il computo metrico.

La certificazione energetica vale per la durata di 10 anni e dovrà essere rinnovata per ogni intervento di sostanziale modifica in termini d'efficienza energetica. In assenza di lavori edilizi entro questi 10 anni, il proprietario oppure l'amministratore prima della scadenza aggiunge un'autodichiarazione. In questo modo la validità della certificazione energetica risulta prolungata per ulteriori 10 anni. Una copia dell'autodichiarazione dovrà essere trasmessa anche all'agenzia CasaClima.

Quand'è richiesta quale certificazione energetica?

In funzione dell'età, delle condizioni dell'edificio e del fine, per il quale la certificazione energetica è richiesta, sono a disposizione diversi procedimenti per il conseguimento della certificazione energetica.

Vecchi edifici ad elevato consumo energetico

Per edifici ad elevato consumo energetico (la categoria energetica G corrisponde ad un fabbisogno annuo d'energia termica di oltre 160 kWh/m²), in assenza d'interventi di risanamento energetico è previsto un protocollo di certificazione semplificato, scaricabile dal sito internet dell'agenzia CasaClima.

La certificazione energetica può essere richiesta solamente per l'intero edificio, pertanto è necessario il consenso dei condomini. La certificazione energetica vale per tutte le unità residenziali dell'edificio e può essere allegata ai contratti di vendita oppure locazione.

Certificazione energetica semplificata (APE = attestato prestazione energetica)

Per le singole unità residenziali la certificazione energetica semplificata può essere emessa da un tecnico iscritto al relativo albo professionale (architetto, ingegnere, geometra, ecc.). La certificazione energetica semplificata vale per gli alloggi di tutte le categorie energetiche.

Certificazione energetica semplificata per edifici vecchi

Per gli edifici di categoria d'efficienza energetica D, E ed F, dunque per quasi tutti i vecchi edifici, è disponibile un protocollo di certificazione semplificato.

Per l'ottenimento della certificazione energetica semplificata la domanda dovrà essere compilata online sul sito internet dell'agenzia CasaClima. Inoltre sono da trasmettere all'agenzia CasaClima una documentazione fotografica, con timbro e firma di un tecnico abilitato, il calcolo CasaClima, elaborato da un tecnico abilitato nonché alcune planimetrie dell'edificio.

La certificazione CasaClima

In caso di costruzione o richiesta del bonus energia per il risanamento energetico di un edificio è richiesta la certificazione CasaClima: in fondo per tutti gli edifici delle categorie C, B oppure A.

Il bonus energia (bonus cubatura) per le costruzioni

In caso di superamento degli standard minimi, previsti dalla normativa per la costruzione oppure demolizione e ricostruzione di un edificio (attualmente CasaClima B), può essere richiesto un bonus, sotto forma di cubatura supplementare. L'entità della cubatura supplementare dipende dalla categoria:

CasaClima B Nature: + 10%

CasaClima A: + 15%

CasaClima A Nature: + 20%

Il bonus energia per le costruzioni vale a tempo determinato.

A partire dal 1° gennaio 2017 il bonus è previsto solamente per gli edifici di categoria A Nature e 10% del volume ammissibile. Dopo il 1° gennaio 2020 il bonus energia non esisterà più.

L'acquisto

In cerca di casa

Il tentativo di trovare e acquistare la casa ideale spesso si rivela essere una grande sfida. Ben presto ci si accorge di non essere i soli, tante altre persone cercano casa. Se proprio dovesse succedere, dipenderà da una rapida decisione per poter sperare d'essere inclusi nella rosa dei potenziali acquirenti.

La ricerca di un alloggio, nuovo o usato, può svolgersi attraverso vari percorsi:

- annunci propri
- tramite un agente immobiliare
- tramite contatti personali
- attraverso le aste

L'acquisto di un alloggio non di rado richiede compromessi, perché le proprie idee non sempre corrispondono alle caratteristiche dell'immobile proposto.

Ci si può ritenere soddisfatti soltanto dopo aver trovato un alloggio di qualità sufficiente, in buona posizione e soprattutto ad un prezzo accettabile. Non sempre il risultato sarà la casa dei sogni, ma comunque si tratta di un buon compromesso. Prima dell'avvio di una ricerca concreta, è utile chiarire alcune questioni, come ad esempio il prezzo massimo, il fabbisogno di spazio (superficie abitabile, giardino, autorimessa), la posizione e altre voci della graduatoria individuale.

Il seguente elenco di pregi e difetti potrà agevolare la decisione

Acquisto di un appartamento	Acquisto di una casa unifamiliare e/o casa a schiera
prezzo più contenuto	prezzo solitamente più elevato
si è "solo" co-proprietari del fabbricato	si è proprietari dell'intero fabbricato
certe decisioni sono a carico del condominio	quasi tutte le decisioni sono a propria discrezione
minori costi di manutenzione	costi di manutenzione di solito più elevati
spese d'amministrazione	spesa per l'amministrazione minima o nulla
minori spese accessorie (riscaldamento, acqua calda)	spese accessorie di solito più elevate

Il vademecum del condominio del Centro Tutela Consumatori e Utenti informa sui diritti e doveri dei condomini.

In nessun caso fatevi indurre dal timore di perdere una presunta occasione. Specie trattandosi d'appartamenti usati, la fretta fa trascurare importanti precauzioni, come ad esempio la domanda: qual'è il vero motivo della vendita? La conseguenza possono essere spiacevoli sorprese in seguito alla stipulazione del contratto d'acquisto.

Acquisto da un'impresa edile

Chi decide per l'acquisto di un immobile da un'impresa edile farebbe bene a chiarire, quali idee individuali possono essere integrate nel progetto – in caso il fabbricato fosse in corso di realizzazione – e soprattutto a quali condizioni.

In caso d'acquisto di un immobile da un'impresa edile sussiste il rischio che l'impresa possa fallire. Per tutelarsi contro un eventuale fallimento è consigliabile richiedere all'impresa una fideiussione bancaria oppure una polizza assicurativa (in entrambi i casi per l'intero importo).

Evitate le decisioni avventate!

Vizi e/o difetti

Per tutelarsi contro eventuali vizi e difetti all'impresa edile può essere richiesta una relativa assicurazione con validità decennale. Inoltre l'impresa dovrà consegnare una fideiussione bancaria, corrispondente all'entità di tutti gli acconti e di tutte le rate, con validità fino alla firma del definitivo contratto di vendita.

Ogni difetto o vizio dovrà essere notificato al più presto al venditore. La legge concede otto giorni, per l'accertamento del difetto o vizio, descritto in una lettera raccomandata AR, nonché la sua eliminazione in brevissimi termini.

La denuncia di un difetto o vizio grave dovrà avvenire entro un anno dalla sua scoperta, oppure dal momento a partire dal quale è stata chiarita l'entità del danno, ovvero il parere di un esperto confermi la sua gravità.

A titolo di tutela può essere concordata una garanzia con 10 anni di durata con l'impresa esecutrice.

Se la domanda di concessione edilizia fosse stata presentata dopo il 21 luglio 2015, l'impresa edile è obbligata a consegnare all'acquirente un'assicurazione contro i vizi e difetti di costruzione con 10 anni di validità.

A tal fine si stipula una polizza assicurativa a copertura di difetti o vizi di costruzione a favore dell'acquirente. In seguito al decorso del termine dei 10 anni l'impresa esecutrice non risponde più di eventuali difetti o vizi di costruzione.

Sono considerati gravi i difetti o vizi tanto rilevanti da compromettere la qualità residenziale, con effetti sulla stabilità dell'edificio o di una sua parte, ad esempio grandi fessure oppure avvallamenti, rotture di tubature d'acqua, umidità e muffa, fessure oppure gravi danni all'impianto di riscaldamento.

Acquisto dall'agente immobiliare

In caso d'acquisto di un alloggio da un agente immobiliare ci sono due possibilità:

- sul giornale si trova l'annuncio di un agente immobiliare
- ci si rivolge ad un agente o agenzia immobiliare, il o la quale trova un immobile adeguato

È consigliabile chiarire prima e per iscritto l'ammontare della provvigione. Leggete e controllate bene il contratto. Oltre ai diritti di mediazione (provvigione) e alle modalità di pagamento, il contratto contiene anche le indicazioni relative alle spese per la ricerca dell'immobile, ad esempio annunci su giornali, nel caso non si dovesse pervenire ad alcuna conclusione.

I diritti di mediazione in Alto Adige in genere variano dal 2% al 3% del prezzo d'acquisto effettivamente corrisposto, oltre al 22% d'IVA. In caso di un prezzo di 300.000 € i diritti di mediazione oscillano da 7.320 € a 10.980 €. Un'abile trattativa tuttavia potrà ridurre la spesa.

L'agente immobiliare dovrà essere iscritto nell'albo professionale!

Fin dal 2007 il 19% della spesa di mediazione per l'immobile può essere dedotti dall'imposta di reddito (IRPEF), a condizione che si tratti dell'acquisto del domicilio principale. L'importo massimo ammesso sono 1.000 €, da dedurre entro un esercizio fiscale.

Acquisto da un venditore privato

Per chi acquista un immobile da un venditore privato in primo luogo farà bene a scoprire il vero motivo della vendita. I motivi di vendita possono essere:

- trasloco o motivi professionali
- nel prossimo futuro sono necessarie riparazioni costose, ad esempio le condotte dell'acqua
- l'immobile è viziato da difetti nascosti
- la struttura è pericolante e pregiudica la stabilità
- in futuro una strada passerà sotto la finestra

La base degli accertamenti in relazione all'alloggio in vendita è comunque una visita all'ufficio del catasto, dove si possono reperire numerose informazioni sull'immobile, ad esempio i confini del lotto, proprietà comune, superfici, cantina, mansarda e altri locali accessori, ipoteche e vincoli.

L'estratto catastale si compone di tre elementi

- La prima parte (foglio A) definisce l'entità patrimoniale: contiene planimetrie e descrizioni dell'immobile, evidenza superfici pertinenti e proprietà comune, divisioni materiali e servitù fondiari.
- La seconda parte (foglio B) definisce la proprietà dell'immobile e le relative limitazioni, ad esempio l'esistenza di contratti preliminari, citazioni, fallimenti ecc.
- La terza parte (foglio C) riporta le eventuali ipoteche e i vincoli nonché l'esistenza di eventuali comproprietari, diritti d'usufrutto o d'abitazione.

Nei comuni dotati di sistemi elettronici d'elaborazione dati si può prendere visione degli estratti catastali negli uffici competenti per l'edilizia abitativa.

La visita dell'immobile

Una delle basi fondamentali per l'acquisto può derivare dalla visita di un immobile.

Il maggiore problema delle visite in genere è la fretta. Sarebbe utile chiarire in anticipo, quanto tempo sia a disposizione e fare presente il carattere non vincolante della visita. Elaborati progettuali, quali planimetrie e prospetti, messi a disposizione prima della visita, aiutano a farsi un'idea della disposizione.

Lista di controllo per la visita di un appartamento usato o una casa usata

- Qual'è l'età dell'edificio?
- L'edificio è stato sottoposto a risanamenti?
- In caso affermativo, quando e di che tipo?
- Qual'è la condizione estetica dell'edificio?
- Di che materiale è costruita la parete esterna? Di che materiale sono costruiti i solai?
- L'edificio è stato dotato d'isolamento termico? In caso affermativo, dove e di che spessore?
- La superficie abitabile dell'appartamento?
- La superficie del verde?
- Le dimensioni di balconi e terrazze?
- La disposizione interna è adatta alle proprie esigenze?
- La mansarda presenta punti d'umidità che possano far dedurre un tetto non impermeabile?
- Negli altri locali sono presenti punti d'umidità o addirittura di muffa?
- I balconi sono realizzati a taglio termico, ovvero dotati d'isolamento termico?
- In che stato si trova la cantina?
- Si riscontra odore di muffa o addirittura ci sono punti umidi?
- Come sono messi i pavimenti?
- Dovranno essere rifatti nel prossimo futuro?
- Il muro all'interno o esterno presenta efflorescenze o fessure?
- Quali sono le condizioni delle finestre?
- Le guarnizioni sono intatte?
- Gli avvolgibili e le veneziane funzionano bene?
- Ci sono finestre che non chiudono o aprono bene?
- In che stato è la porta d'ingresso?
- In che condizioni sono le porte interne?

Lista di controllo per la visita di un appartamento usato o una casa usata

- L'impianto elettrico è conforme alle disposizioni di legge?
- L'impianto elettrico è stato modificato?
- In che condizioni sono le tubature dell'acqua?
- Sono state rifatte? Quando?
- Ci sono già state perdite?
- Ci sono lavandini con lo scarico scadente?
- Ci sono rubinetti con perdite?
- In che condizioni sono le tubature del riscaldamento?
- Sono state rifatte? Quando?
- Ci sono già state perdite?
- Che tipo di riscaldamento è usato?
- Qual'è l'età del riscaldamento / della caldaia?
- Ci sono state sostituzioni? Quando?
- Qual'è l'età della cisterna?
- È già stata risanata? Quando?
- Qual'è l'aspetto delle pavimentazioni esterne?
- Dovranno essere rifatte nel prossimo futuro?
- Altrettanto dicasi per i pavimenti dei balconi e delle terrazze.
- C'è una stufa a legna?
- È in funzione oppure difettosa?
- Ci sono stufe a legna o camini non utilizzati?
- L'acqua calda è prodotta dall'impianto di riscaldamento?
- C'è un impianto solare?
- Il consumo annuo d'energia e le spese condominiali a quanto ammontano?
- Le attuali spese di riscaldamento a quanto ammontano?
- In che modo avviene la ripartizione dei costi?
- Qual'è la quota fissa della ripartizione?
- In che modo è regolata la temperatura nei vari locali?
- C'è un termostato unico oppure ce n'è uno per locale?
- I rivestimenti delle pareti in cucina e bagno sono in buono stato?
- Le committiture sono porose, spezzate o addirittura ammuffite?
- C'è un serbatoio per l'acqua piovana?
- C'è isolamento acustico verso gli altri appartamenti?
- Come è realizzato l'isolamento acustico all'interno dell'edificio?

Lista di controllo per la visita di un appartamento usato o una casa usata

- Esiste l'impianto di messa a terra?
- Le stanze da letto sono dotate d'interruttore di rete?
- Nelle vicinanze passano linee d'alta tensione, aeree o interrate? In caso affermativo, a quale distanza?
- Nelle vicinanze ci sono antenne di telefonia mobile o altre grandi antenne?

Le risposte alle domande contenute nella lista di controllo evidenziano i lavori comunque necessari nel prossimo futuro ed eventuali vizi o difetti, elementi da considerare nella trattativa per il prezzo d'acquisto.

Il contratto preliminare

La stipulazione di un contratto preliminare e il versamento di un acconto fanno parte delle consuetudini dell'acquisto di un immobile. Poiché fino alla firma del contratto notarile il rischio rimane in capo all'acquirente, è consigliabile un periodo possibilmente breve tra contratto preliminare e notarile – altrimenti fatevi consegnare una fidejussione bancaria.

Anche un'annotazione nel libro fondiario può essere di vantaggio e contribuire ad evitare spiacevoli sorprese. L'annotazione richiede la forma di contratto definitivo. Pertanto dovrà contenere le clausole e dichiarazioni, previste per legge.

Per poter essere annotato al catasto, il contratto preliminare dovrà essere redatto sotto forma di contratto definitivo e contenere le clausole e illustrazioni previste dalle disposizioni di legge.

La domanda d'agevolazione richiede l'esibizione di un contratto preliminare o definitivo registrato. La domanda dovrà essere presentata entro sei mesi dalla registrazione del contratto definitivo, pena la perdita del diritto.

Alcune librerie e cartolerie vendono i moduli per i contratti di vendita. In genere tali moduli sono sufficienti, tuttavia è bene tenere conto di alcuni suggerimenti:

- precisa definizione dell'immobile con locali accessori e pertinenze
- indicazione precisa dei contraenti con particolare attenzione al regime patrimoniale dei contraenti sposati
- tipo d'acconto (in genere pagamento a titolo di conferma)
- indicazione precisa dei prezzi e delle modalità di pagamento, degli acconti, delle rate e del saldo, di solito all'atto di firma del rogito (atto notarile)
- clausola relativa alla consegna dell'immobile
- clausole di tutela in riferimento a ipoteche e vincoli (con descrizione dell'estinzione)

- clausole di tutela urbanistica (il venditore è tenuto a presentare la concessione edilizia, il certificato d'abitabilità ed eventuali domande di condono per abusi edilizi)
- dichiarazione del venditore, che nell'abitazione non siano stati realizzati provvedimenti non regolarmente denunciati
- dichiarazione del venditore che l'immobile è stato regolarmente indicato nell'ultima dichiarazione dei redditi
- consegna da parte del venditore della documentazione catastale, ipotecaria, urbanistica, di eventuali contratti di locazione e del regolamento condominiale con la tabella dei millesimi

Spesso non è sufficientemente chiaro, quali siano i pagamenti da effettuare in presenza di un contratto preliminare. In genere l'acquirente alla stipulazione del contratto preliminare versa un importo a titolo di caparra o acconto al venditore.

Il contratto preliminare registrato riveste particolare importanza per chi volesse ricorrere ad una delle agevolazioni provinciali, perché consente la presentazione della domanda o di prestito o di contributo provinciale. La spesa per la registrazione ammonta a 168 €, oltre allo 0,5% della quota d'imposta prevista per i pagamenti a titolo di conferma (3% in caso di penale) e 3% dell'acconto. L'imposta (0,5% e 3%) su acconti e anticipi può essere detratta dall'imposta generale alla registrazione del contratto definitivo.

La forma più diffusa è la **caparra confirmatoria**: è consegnato un importo a titolo di conferma del contratto preliminare. Nel caso di ritiro dal contratto, l'acquirente perde l'importo intero, se invece si ritira il venditore, oltre al rimborso dell'importo versato dovrà pagare altrettanto a titolo di penale.

La **caparra penitenziale** è un corrispettivo, concordato dalle parti in caso dell'eventuale ritiro. Chi subisce il danno, pertanto potrà richiedere la penale.

L'**acconto** rappresenta semplicemente una parte del prezzo d'acquisto, versato in anticipo, e che dovrà essere rimborsato, se la vendita non dovesse concludersi per un qualsiasi motivo.

Ogni forma di pagamento comporta specifici diritti e doveri, pertanto è consigliabile ponderare bene, prima di scegliere.

Il contratto di vendita

Con la firma del contratto preliminare sia l'acquirente che il venditore si impegnano alla stipulazione del contratto notarile di vendita entro una determinata data. Oltre alle clausole generali il contratto di vendita dovrebbe contenere una descrizione particolareggiata dell'immobile. Nel corso della vendita inoltre è utile richiedere anche la tessera energetica (nota anche come tessera CasaClima oppure certificato CasaClima). Nella migliore delle ipotesi il certificato sarà consegnato prima della firma, in modo da consentire una verifica della qualità dell'immobile e delle future, presumibili spese di riscaldamento. Possono essere richiesti anche i conteggi condominiali, i quali riportano tutte le spese accessorie.

Tutti i nuovi edifici residenziali, gli edifici sottoposti a risanamento oppure per i quali sia stata richiesta un'agevolazione o una riduzione fiscale devono essere dotati del certificato CasaClima oppure di certificazione energetica.

Importante: sia in caso di un edificio nuovo che ristrutturato, in mancanza del certificato CasaClima non potrà essere rilasciata la licenza d'uso.

Servizio offerto dal Centro Tutela Consumatori e Utenti dell'Alto Adige: redazione di contratti preliminari e definitivi.

La stipulazione di un contratto di vendita richiede l'intervento di un notaio, il quale autentica l'atto e ne controlla il contenuto. All'occorrenza redige l'intero contratto. In genere il notaio gestisce anche la registrazione al catasto.

Acquisto all'asta

L'acquisto all'asta di un alloggio può costituire un metodo piuttosto economico. In genere i prezzi all'asta sono inferiori a quelli di mercato. Inoltre, nel caso di un'asta non ci sono né provvigioni, né spese per il notaio.

Gli immobili in vendita all'asta sono pubblicati:

- sui quotidiani Alto Adige
- allegato al quotidiano Dolomiten, Markt
- sui settimanali FF e Bazar
- in tribunale (www.tribunale.bolzano.it)
- su www.abitare-in-altoadige.it

Le informazioni sull'immobile sono assolutamente affidabili. Oltre alle obbligatorie indicazioni urbanistiche ed edili, sono riportate tutte le notizie su eventuali illeciti e i costi per la relativa sanatoria (condono). È importante il controllo nel libro fondiario di eventuali vincoli o servitù. In caso di alcuni immobili è addirittura possibile effettuare un sopralluogo.

L'immobile acquistato all'asta è disimpegnato da qualsiasi onere (ipoteche, pignoramenti), ma non dalle spese condominiali non ancora saldate e da altri vincoli sociali.

I contratti di locazione in essere rimangono validi. Il conduttore pertanto è legittimato e potrà rimanere nell'alloggio affittato fino alla scadenza del contratto.

Chi intende acquistare all'asta un appartamento condominiale farà bene a richiedere le relative informazioni all'amministrazione dello stesso condominio.

Si possono chiedere i contributi anche per un alloggio acquistato all'asta!

Partecipazione ad un'asta

Chi fosse intenzionato a partecipare ad un'asta, il giorno precedente l'asta dovrà presentare entro le ore 12 una domanda scritta alla cancelleria delle aste immobiliari e depositare una cauzione (1% o 20% del prezzo offerto). Inoltre, in genere è depositato un assegno dell'ammontare del 15% del prezzo d'incanto per le spese di registro. Non appena il giudice apre l'asta, i partecipanti iniziano a rilanciare le rispettive offerte, la cui base è costituita dal prezzo d'incanto. Chi si aggiudica l'immobile dovrà trasferire entro 30 oppure 60 giorni il saldo comprese le spese o al curatore fallimentare o alla cancelleria competente per le aste immobiliari.

La stessa cancelleria delle aste immobiliari si occupa della domanda di registrazione al catasto nonché dell'estinzione di eventuali ipoteche o altri vincoli.

Altri preziosi suggerimenti sono riportati sul sito internet del tribunale: <http://bolzano-bozen.entetribunali.kataweb.it/>

La donazione

Un'altra opportunità è rappresentata dalla donazione di un alloggio. Purtroppo nemmeno la donazione è completamente esente da spese. A seconda del grado di parentela sono in vigore diverse esenzioni ed aliquote fiscali.

Imposta sulle donazioni

a favore del coniuge e di parenti in linea diretta	esenzione fino ad 1.000.000 €, oltre 4%
a favore dei fratelli e/o sorelle	esenzione fino a 100.000 €, oltre 6%
a favore di parenti fino al 4° grado, degli affini in linea diretta e degli affini in linea collaterale fino al 3° grado	6%
a favore di tutti gli altri	8%
a favore di persone disabili	esenzione fino ad 1.500.000 €, poi secondo il grado di parentela

L'usufrutto

Anche il diritto d'usufrutto può essere acquisito tramite acquisto o donazione.

Valore dell'usufrutto

età del beneficiario	coefficienti	usufrutto%	nuda proprietà%
da 0 a 20	95	95	5
da 21 a 30	90	90	10
da 31 a 40	85	85	15
da 41 a 45	80	80	20
da 46 a 50	75	75	25
da 51 a 53	70	70	30
da 54 a 56	65	65	35
da 57 a 60	60	60	40
da 61 a 63	55	55	45
da 64 a 66	50	50	50
da 67 a 69	45	45	55
da 70 a 72	40	40	60
da 73 a 75	35	35	65
da 76 a 78	30	30	70
da 79 a 82	25	25	75
da 83 a 86	20	20	80
da 87 a 92	15	15	85
da 93 a 99	10	10	90

Il risanamento

Per un appartamento o edificio con più di 25 anni d'età, che richieda lavori di risanamento (sono considerati tali anche gli aumenti di cubatura fino al 20%), in presenza di determinati requisiti sono previsti contributi a fondo perduto da parte della ripartizione 25 edilizia agevolata (vedi pagina 26) dell'amministrazione provinciale.

Domande, rapporti con le autorità, calcoli

Prima dell'avvio della ristrutturazione è consigliabile chiarire con il progettista, quali requisiti normativi in merito al risparmio energetico siano da rispettare. In seguito alla progettazione dovrà essere richiesta la concessione edilizia. Sono da seguire differenti modalità per la domanda, in funzione del tipo di risanamento.

A conclusione della progettazione, in funzione del tipo di risanamento si richiede la concessione edilizia oppure un procedimento semplificato, ad esempio l'autorizzazione edilizia.

Fondamentalmente per risanamenti energetici (senza ampliamento) – ad esempio l'isolamento termico del manto esterno, l'installazione di impianti solari per la produzione d'acqua calda – è richiesta solamente l'autorizzazione edilizia.

Per opere di risanamento di solito la domanda per la concessione edilizia è presentata a cura del progettista. Oltre a tale domanda sono da allegare altri documenti, ad esempio il progetto, la relazione tecnica e il calcolo CasaClima. Inoltre, in caso di risanamento di una certa entità, il committente è tenuto a dichiarare, che la documentazione relativa al calcolo dell'efficienza energetica dell'intero edificio sia stata inoltrata all'agenzia CasaClima prima dell'inizio dei lavori. La domanda di concessione edilizia è da corredare di una dichiarazione relativa al rispetto degli standard minimi, previsti per legge, rispettivamente alla richiesta del bonus energia.

In seguito al rilascio della concessione edilizia e prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia dovrà denunciare all'ufficio tecnico comunale l'avvio dei lavori, indicando nel contempo i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice. Dopo l'arrivo della domanda di concessione edilizia l'amministrazione comunale dovrà decidere entro 60 giorni. Trascorso il termine, la domanda è considerata approvata. L'eventuale richiesta del bonus energia (vedi pagina 74) dovrà risultare dalla concessione oppure autorizzazione edilizia, conforme il registro dell'amministrazione comunale.

Un risanamento è considerato di rilevante entità in caso di rifacimento di oltre il 25% del manto dell'edificio (escluse le finestre), modificandone il carattere.

Al rilascio della concessione edilizia possono iniziare i lavori di ristrutturazione. Chi volesse richiedere all'ufficio edilizia abitativa un contributo per il risanamento, potrà dare l'avvio ai lavori non prima di 30 giorni dopo la presentazione della domanda. L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al competente ufficio comunale. Per conseguire la licenza d'uso, sarà necessario presentare un'altra domanda al comune, corredata di diversi documenti, quali il certificato CasaClima, le dichiarazioni di conformità ecc. Poiché di caso in caso sono richiesti documenti diversi, è utile richiedere al competente ufficio comunale il relativo elenco prima del termine dei lavori.

In caso di risanamento, per il quale sia prevista la concessione o di un contributo provinciale o di un'agevolazione fiscale, tutta la documentazione richiesta dovrà essere presentata in tempo.

I particolari relativi agli incentivi e alle agevolazioni fiscali sono riportati nei capitoli riguardo l'agevolazione edilizia nonché riduzione delle imposte e detrazione fiscale.

Il bonus energia (di cubatura)

Il risanamento energetico, ad esempio l'applicazione di un isolamento termico sulle pareti esterne oppure la sostituzione dei serramenti, consegue il diritto di richiedere il cosiddetto bonus energia (di cubatura).

La concessione di tale bonus esige il rispetto dei seguenti requisiti:

- L'edificio deve essere stato costruito, risp. la concessione edilizia deve essere stata rilasciata prima del 12 gennaio 2005.
- Tutto l'edificio grazie al risanamento dovrà passare da una classificazione inferiore ad almeno CasaClima C oppure conseguire tramite la certificazione CasaClima R un miglioramento dell'efficacia energetica complessiva.
- L'edificio deve comporsi di almeno 300 m³ di volume sopra terra.
- L'edificio dovrà prevalentemente (almeno il 50%) essere usato a scopo residenziale.
- L'ampliamento dovrà interessare cubatura destinata a fini residenziali.
- Per condomini ed edifici plurifamiliari è richiesto il consenso di tutti gli altri proprietari, espresso tramite delibera.

In virtù del bonus energia l'edificio può essere aumentato di 20% di cubatura, in ogni caso sono ammessi 200 m³ d'ampliamento. Nelle aree destinate a verde agricolo il bonus non può superare 200 m³. È ammesso l'ampliamento dell'edificio in altezza, larghezza e profondità. L'altezza massima ammissibile può essere superata di un metro, nelle zone residenziali di tre metri.

Il bonus energia nel corso di un risanamento energetico può essere richiesto una sola volta. Chi utilizza solo una parte del bonus, non può più chiedere la fruizione del resto in un secondo momento.

Chi intende richiedere il bonus cubatura, dovrà corredare la domanda di concessione edilizia della dichiarazione di rispettare tutti i requisiti.

Ai fini della licenza d'uso, oltre ad alcuni altri documenti dovrà essere depositato in comune il certificato CasaClima. A tal fine, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere effettuato il calcolo CasaClima, garantendo il raggiungimento dello standard richiesto in virtù della ristrutturazione.

Nelle zone residenziali la cubatura può essere aumentata del 20%, con un minimo di 200 m³, purché l'ampliamento sia sfruttato per la creazione di una nuova unità residenziale (un nuovo alloggio). Il superamento dell'altezza ammissibile di tre metri è ammesso anche senza modifica al piano d'attuazione (salvo diverse disposizioni da parte dell'amministrazione comunale). In ogni caso, l'altezza della parete esterna non deve essere superiore alla distanza dall'edificio di fronte. In caso di superamento oltre i tre metri, è richiesto un piano d'attuazione oppure la modifica al piano d'attuazione in vigore.

Le unità residenziali create tramite lo sfruttamento del bonus energia conforme la legge provinciale sulla pianificazione territoriale (in gergo: legge urbanistica provinciale), articolo 79, sono soggette all'obbligo di convenzionamento (vedi pagina 39).

L'obbligo vale anche in caso di separazione delle unità residenziali solamente in un secondo momento.

Demolizione e ricostruzione

Anche in caso di demolizione di oltre il 50%, può essere richiesto il bonus energia per le nuove costruzioni (vedi pagina 62).

Il finanziamento

Chiarire la situazione economica

Prima dell'acquisto o della costruzione delle proprie mura domestiche è indispensabile verificare la situazione economica. Quanto costa la realizzazione del proprio sogno, quali sono le proprie disponibilità finanziarie e su quali contributi è possibile contare?

Questa verifica richiede l'accurato confronto tra il reddito e il costo della vita. Chi bara ora nel compilare la seguente distinta, in futuro potrebbe vederne di cotte e crude. È essenziale la massima precisione nel piano dei costi.

Accertamento del costo della vita e delle spese familiari

1. Retribuzione / stipendio	€ / anno	€ / mese
Reddito proprio		
Reddito del coniuge o convivente		
Contributo da parte del/dei figlio/figli		
Pensione / sussidio di disoccupazione		
Lavoro a domicilio oppure occasionale		
Assegno al nucleo familiare		
Borsa di studio		
Alimenti		
Altri introiti		
2. Costo della vita sostenuto nell'attuale alloggio	€ / anno	€ / mese
Canone d'affitto (escluso riscaldamento, corrente elettrica, amministrazione, smaltimento rifiuti, acqua, ecc.)		
Trasporto pubblico		
Prodotti alimentari e generi voluttuari (mensa compresa)		
Detergenti e prodotti di manutenzione		
Prodotti igienici e sanitari, parrucchiere, ecc.		
Sport, tempo libero, hobby, feste, cultura, ecc.		
Abbigliamento, calzature		
Asilo nido e scuola, materiale ecc.		

Automobile (carburante, riparazioni, tassa)		
Abbonamento TV		
Telefono, internet, fax, cellulare		
Giornali, riviste, libri		
Assicurazioni (automobile, responsabilità civile, vita, ecc.)		
Prestiti, spese di conto corrente		
Contratti di risparmio		
Risparmi (per vacanze, automobile, arredamento, elettrodomestici, riparazioni, ecc.)		
Quote sociali		
Paghetta		
Animali domestici		
Alimenti		
Altro		
Totale costo della vita		

Accertamento del capitale personale

Contanti e donazione dei genitori		
+ risparmi e depositi vincolati		
+ altro capitale proprio		
+ effetti (obbligazioni, azioni, ecc.)		
+ crediti accessibili da contratti di risparmio immobiliare		
- fondi di riserva per spese impreviste		
= capitale personale disponibile		

Il finanziamento sarà tanto più solido, quanto più capitale personale sarà disponibile. Il piano di finanziamento richiede la medesima scrupolosità della costruzione. È consigliabile raccogliere tutte le informazioni possibili sul fabbisogno e sulle opportunità di finanziamento.

Accertamento del costo complessivo

A – acquisto		
Prezzo di vendita		
+ spese di registro, ipotecarie, catastali		
+ costi di risanamento		
+ provvigioni (diritti di mediazione)		
+ spese per il notaio		
+ diritti catastali per il passaggio di proprietà		
Parziale A		

B – costruzione		
Prezzo del lotto edificabile		
+ costi d'infrastrutturazione e rilevamento topografico		
+ architetto, coordinatore della sicurezza, concessione edilizia, calcoli statici		
+ costruzione del fabbricato, compresi gli impianti esterni		
+ prefinanziamento		
+ diritti catastali per le registrazioni ipotecarie		
Parziale B		
C – altri costi		
Altri acquisti necessari (mobili ecc.)		
+ trasloco		
+ altre spese		
Parziale C		
Accertamento del costo complessivo		
Parziale A o B		
+ parziale C		
Totale dell'acquisto o della costruzione		

Il capitale personale

Un solido quadro economico e sufficiente capitale personale sono i requisiti per l'acquisto o la costruzione della casa in proprietà. Nel caso le proprie disponibilità non bastassero, potrà essere utilizzata anche una parte del TFR (liquidazione). In tal caso conviene informarsi presso il datore di lavoro e i sindacati, chiedendo chiarimenti in merito alle varie opportunità e l'entità dell'importo disponibile. All'occorrenza può essere liquidata una parte del TFR, versata in un fondo pensione (p. es. Pensplan, Raiffeisen fondo pensione aperto).

Il prestito bancario (mutuo)

Chi invece deve ricorrere ad un prestito bancario (mutuo), farà in ogni caso bene a chiedere preventivi a diversi istituti. Si tratta di tempo ben investito, perché una decisione sbagliata può costare parecchio denaro. Fondamentalmente si distingue tra tasso d'interesse fisso, variabile, variabile indicizzato con limite massimo e la variante mista. Anche il risparmio sulla base di un contratto immobiliare con le sue varie forme di finanziamento costituisce un'opportunità per coprire l'eventuale ammanco. Il Centro Tutela Consumatori e Utenti dell'Alto Adige (www.centroconsumatori.it) offre numerose informazioni sulle diverse forme di prestito e le offerte delle varie banche.

Prestiti (mutui) favorevoli per famiglie giovani

Grazie ad un fondo di garanzia pubblico, le giovani famiglie in Alto Adige in caso d'acquisto del primo alloggio, di ristrutturazione o risanamento energetico possono richiedere un mutuo agevolato. Per ulteriori informazioni, vedi il sito del Centro Tutela Consumatori e Utenti dell'Alto Adige (www.centroconsumatori.it).

I costi

Imposte e tasse

Oltre alla spesa da prevedere per la casa e per il lotto edificabile, il piano di finanziamento dovrà tenere conto di una serie d'ulteriori incombenze.

I costi variano in funzione di diversi fattori, ad esempio l'entità dell'IVA dipende dal fatto che si tratti di una prima casa o meno. Anche la persona giuridica del venditore (privato, agente immobiliare, impresa) è determinante per il calcolo dei costi supplementari.

Spese accessorie per la prima casa (esclusi alloggi di lusso)

Imposte	acquisto da privato o agente immobiliare	acquisto da un'impresa
IVA	0%	4%
Tasse di registro	2%, minimo 1.000 €	200 €
Tasse ipotecarie	50 €	200 €
Imposte catastali	50 €	200 €

Spese accessorie per la seconda casa oppure alloggi di lusso

Imposte	acquisto da privato o agente immobiliare	acquisto da un'impresa
IVA	0%	10% / 22% per alloggi di lusso
Tasse di registro	9%	200 €
Tasse ipotecarie	50 €	200 €
Imposte catastali	50 €	200 €

Se il termine della costruzione o ristrutturazione risale a oltre cinque anni, le seguenti spese accessorie risultano a carico dell'acquirente

Imposte	acquisto della prima casa	acquisto di una seconda casa o di un alloggio di lusso
IVA	0%	0%
Tasse di registro	2%	9%
Tasse ipotecarie	50 €	50 €
Imposte catastali	50 €	50 €

Spese accessorie per donazione ed eredità (lascito) di un immobile

	tasse ipotecarie	imposte catastali
Prima casa	200 €	200 €
Altro alloggio	2%	1%

L'acquirente può chiedere al notaio l'utilizzo della rendita catastale ai fini della determinazione dell'imponibile, al posto dell'importo riportato nel contratto di vendita.

Tanto la donazione quanto l'eredità di un immobile sono soggette alle relative imposte. Sono previste diverse esenzioni ed aliquote, in funzione del grado di parentela (vedi pagina 71).

Le spese di notaio

Le spese di notaio ricorrono per tutti i documenti legati all'immobile. L'intavolazione è saldata direttamente dal notaio. L'ammontare del compenso per il notaio dipende dal prezzo di vendita e dal tipo d'alloggio (prima o seconda casa). L'onorario è stabilito conforme un tariffario, ma comunque trattabile.

Le agevolazioni per il risparmio energetico

I passi necessari

La Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige concede contributi fino al 30% della spesa ammessa (importo escluso IVA) per diversi interventi ai fini del risparmio energetico. In funzione dei vari provvedimenti sono richiesti diversi requisiti.

In primo luogo e prima dell'avvio dei lavori dovrà essere presentata la domanda di contributo presso l'ufficio risparmio energetico. A seconda dell'intervento l'ufficio chiede diversi documenti, p. es. la scheda tecnica, i preventivi particolareggiati, i progetti, i calcoli del fabbisogno calorico annuo per il riscaldamento (calcolo CasaClima).

Ora i lavori possono iniziare. In seguito al richiamo scritto dell'ufficio (attualmente circa 2 anni dopo la presentazione della domanda) dovranno essere presentate le fatture quietanzate.

I moduli per le domande sono scaricabili dal sito internet dell'amministrazione provinciale, (www.provincia.bz.it) oppure reperibili presso l'ufficio risparmio energetico.

Gli interventi per il risparmio energetico

Presso l'ufficio risparmio energetico possono essere richiesti contributi per i seguenti interventi:

- Isolamento termico di coperture, solai di colmo e terrazze non calpestabili d'edifici esistenti (requisiti: concessione edilizia prima del 12 gennaio 2005 e raggiungimento dello standard CasaClima C)
- Sostituzione di finestre e porte finestre, requisiti: concessione edilizia precedente il 12 gennaio 2005, standard CasaClima C e coefficiente U (trasmissione termica) della vetrata fino a 1,2 W/m²K
- Installazione d'impianti solari termici per la produzione d'acqua calda e/o il riscaldamento di piscine
- Installazione d'impianti solari termici a supporto dell'impianto di riscaldamento e/o raffreddamento (requisiti: standard CasaClima A)
- Installazione d'impianti di riscaldamento ad alimentazione automatica con combustibili solidi, ad esempio trucioli di legno (chips) e pellets (con concessione edilizia precedente il 14 dicembre 2009 il requisito è lo standard CasaClima C, in caso di concessione edilizia con data successiva è richiesto lo standard CasaClima A)
- Installazione di gassificatori a legname (con concessione edilizia precedente il 14 dicembre 2009 il requisito è lo standard CasaClima C, in caso di concessione edilizia con data successiva è richiesto lo standard CasaClima A)
- Installazione di pompe di calore geotermiche (con concessione edilizia precedente il 14 dicembre 2009 il requisito è lo standard CasaClima C, in caso di concessione edilizia con data successiva è richiesto lo standard CasaClima A)
- Studi di fattibilità per progetti di carattere particolarmente innovativo, per il risparmio energetico oppure lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili
- Recupero termico da impianti di refrigerazione per prodotti
- Costruzione ed ampliamento d'impianti di teleriscaldamento
- Installazione di sistemi di rilevamento e conteggio del fabbisogno d'energia per il riscaldamento, la refrigerazione e la produzione d'acqua calda, in funzione del consumo.

Nei bacini d'utenza d'impianti di teleriscaldamento non sono previsti contributi per impianti caloriferi e solari!

Per l'installazione d'impianti fotovoltaici ed eolici sono previsti contributi provinciali fino all'80% della spesa, a condizione che non siano state concesse agevolazioni statali e che non vi sia la possibilità d'allacciamento alla rete elettrica pubblica.

Riduzioni e detrazioni fiscali

La riduzione dell'IVA

Chi intende richiedere l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10%, deve stipulare un contratto d'opera per il risanamento. Fondamentalmente l'aliquota IVA ridotta può essere richiesta per tutti i risanamenti, ordinari e straordinari. Le fatture tuttavia devono riportare a parte i costi per materiali e manodopera.

Per l'ampliamento della prima casa (purché non si tratti d'alloggio di lusso) è applicabile l'aliquota IVA ridotta al 4%.

In caso d'acquisto l'aliquota IVA dipende da vari fattori. Per ulteriori particolari vedasi la voce costi.

50% di detrazione fiscale per lavori di manutenzione e risanamento

In caso di lavori straordinari di manutenzione e risanamento fino al 50% della spesa può essere detratto (suddiviso in 10 anni) dall'imposta sui redditi (IRPEF). Queste agevolazioni fiscali sono in vigore fino alla fine dell'anno 2015.

Importo massimo dei lavori: 96.000 € per abitazione / unità.

A riguardo, l'amministrazione provinciale a partire dal 1° luglio 2014 ha previsto l'opportunità di richiedere un mutuo infruttifero a titolo d'anticipo per detrazioni fiscali negli anni 2014 e 2015, tuttavia con alcune limitazione ed eccezioni (vedi pagina 51).

Lavori di manutenzione e risanamento detraibili

- Lavori straordinari di manutenzione per il rinnovamento e miglioramento dell'edificio, ad esempio sostituzione dei serramenti, installazione di un impianto di riscaldamento ecc.
- lavori di restauro e ristrutturazione (soprattutto in caso di edifici di particolare valore architettonico o storico)
- ristrutturazione (trasformazione edilizia), ad es. nuova suddivisione degli spazi, sostituzione della porta d'ingresso con una porta di sicurezza, costruzione di un ascensore
- altri lavori edilizi con diritto all'agevolazione (p. es. ai fini del risparmio energetico, adattamento conforme le norme di sicurezza ecc.)
- acquisto di edifici residenziali ristrutturati
- costruzione di un'autorimessa (carbox) in qualità d'accessorio dell'abitazione
- acquisto di un impianto fotovoltaico per la copertura del fabbisogno di corrente elettrica dell'alloggio
- acquisto di mobili ed elettrodomestici ad elevata efficienza energetica per l'alloggio
- per i condomini sono oggetto d'agevolazione anche i lavori di manutenzione ordinaria (manutenzione dell'edificio e degli impianti tecnici)

La detrazione fiscale è ammessa esclusivamente per l'edificio esistente, non è concessa per l'ampliamento realizzato nel corso del risanamento.

65% di detrazione fiscale per interventi di risparmio energetico

L'ente pubblico fino al termine dell'anno 2015 prevede detrazioni fiscali nell'ordine del 65% della spesa (da suddividere in dieci anni) per diversi interventi di risanamento energetico.

Per ottenere la riduzione fiscale, le spese devono essere saldate entro il 31 dicembre 2015 e denunciate all'ENEA di Roma.

Per le case plurifamiliari e i condomini (parti in comune e aree interessanti tutte le unità residenziali) la data di scadenza è il 30 giugno 2016.

Sono detraibili dall'IRPEF le ottimizzazioni energetiche degli edifici (risanamento completo), i provvedimenti singoli come l'isolamento termico di pareti, solai e coperture, la sostituzione dei serramenti, dell'impianto di riscaldamento e l'acquisto di pannelli solari per la produzione d'acqua calda.

Chi non paga le tasse, ovviamente non potrà far valere nessun diritto di detrazione. Per questo motivo occorre chiarire la propria posizione fiscale. Inoltre le fatture devono riportare a voci separate le spese per materiali e manodopera. Le fatture sono da saldare esclusivamente tramite bonifico bancario. Le ricevute devono riportare il codice fiscale del committente, la partita IVA dell'impresa o del libero professionista nonché il motivo del pagamento.

L'assicurazione corretta

L'assicurazione sui beni mobili dell'abitazione

L'assicurazione sui beni mobili dell'abitazione è indispensabile per garantire l'esistenza della famiglia in caso d'incendio o di altri danni. Attenzione, l'importo assicurato dovrà coprire il valore da nuovo dell'immobile.

Danni possono essere causati da fulmini, tempeste, esplosioni, grandine, vento, neve o altre intemperie. È inoltre consigliabile la stipulazione di un'assicurazione di responsabilità civile per la famiglia.

In ogni caso, leggere bene il contenuto della polizza prima della firma.

L'assicurazione per responsabilità del costruttore

In caso di costruzione, ristrutturazione, ampliamento o risanamento di un edificio il committente è ritenuto responsabile dei danni causati tramite l'esecuzione dei lavori. La stipulazione di un contratto d'assicurazione in caso può garantire la necessaria copertura.

Poiché nemmeno in fase di costruzione un incendio può essere escluso, è utile riflettere pure sulla stipulazione di una polizza antincendio. Un'assicurazione contro tutti i rischi (all risks) può rappresentare un'alternativa, in quanto copre la maggior parte dei danni possibili. Tuttavia occorre chiarire di caso in caso la stipulazione di questo tipo di polizza.

Come per tutti i contratti, anche per l'assicurazione per edifici e responsabilità del costruttore vale: leggere attentamente tutti i punti e confrontare diverse offerte.

Prima della stipulazione di un'assicurazione per responsabilità del costruttore è consigliabile chiarire, quali rischi siano già coperti dall'assicurazione dell'impresa edile. In questo modo non di rado si possono evitare spese inutili.

Costruzione e risanamento

Il rintracciamento delle perdite termiche

Nel caso di costruzioni nuove risulta relativamente facile determinare, quanta energia è persa in corrispondenza di quali punti. Con l'ausilio dei diversi programmi di calcolo, ad esempio il programma di calcolo CasaClima, si accertano le perdite energetiche delle pareti esterne, del tetto, dei serramenti e di tutte le altre parti del fabbricato. Il calcolo si complica notevolmente in caso di un vecchio edificio.

Spesso nessuno ricorda, con quali materiali l'edificio fosse costruito, come in genere è sconosciuta la qualità dell'esecuzione, quindi il passaggio da un materiale all'altro, ad es. tra parete esterna e serramenti, tetto e parete esterna. Di conseguenza non sono facilmente identificabili i punti, responsabili delle eventuali perdite termiche.

La termografia consente la facile identificazione delle perdite termiche di un edificio.

La termografia edilizia, ovvero rappresentazioni grafiche a colori, rende visibili le perdite termiche, altrimenti nascoste all'occhio umano. Altrettanto sono rintracciabili umidità, ponti termici e difetti di tenuta all'aria.

I difetti di tenuta all'aria di un edificio possono essere evidenziati anche tramite il cosiddetto blower-door-test. Le zone a circolazione non controllata d'aria non solo rappresentano un notevole rischio per la formazione di condensa e pertanto di danneggiamenti, ma comportano anche un aumento delle perdite d'energia di riscaldamento e di refrigerazione.

Il controllo energetico (energy check-up)

La quantificazione delle perdite termiche di un edificio richiede l'esecuzione dei relativi calcoli. Il primo passo è rappresentato dall'inventario per poter determinare i singoli provvedimenti di risanamento e il potenziale di risparmio d'energia. I calcoli sono arrotondati grazie ad un calcolo semplificato dell'ammortamento, relativo ai singoli provvedimenti di risparmio energetico, al fine di facilitare la decisione.

Nel corso del controllo energetico sono analizzati non solo l'involucro dell'edificio, ma anche l'impianto di riscaldamento, di refrigerazione e di ventilazione, mettendo in evidenza le diverse opportunità d'agevolazione e di detrazione fiscale.

Gli standard minimi previsti per legge

Chi volesse costruire oppure risanare un edificio, dovrà rispettare gli standard minimi previsti per legge.

I requisiti richiesti per il risanamento

In caso di risanamento di consistente entità oppure di sostituzione o rinnovo d'impianti tecnici o elementi costruttivi devono essere rispettati i requisiti minimi, previsti per legge.

In caso di cosiddetto risanamento di consistente entità si rinnovano più del 25% dell'involucro dell'edificio (senza finestre), modificandone le caratteristiche.

Per il risanamento, la legge richiede la copertura di almeno il 25% del fabbisogno d'energia primaria dell'edificio tramite il ricorso a fonti d'energia rinnovabile. Anche la produzione d'acqua calda per almeno 60% dovrà utilizzare energia rinnovabile. L'adempimento a questi requisiti non è richiesto, se un edificio preleva tutta l'energia termica occorrente da teleriscaldamento. In alternativa il fabbisogno d'energia termica primaria può essere ridotto del 25%, migliorando l'efficienza degli impianti.

Oltre ai miglioramenti tecnici è richiesto anche il rispetto del limite di trasmittanza termica (coefficiente U) per i singoli elementi costruttivi. Per gli edifici appartenenti alla zona climatica. È inoltre richiesto l'isolamento termico estivo. Il limite è stabilito in uno sfasamento di 9 ore.

Il coefficiente U rappresenta le perdite termiche attraverso i singoli elementi ed è calcolato in base ai materiali utilizzati. Tanto minore è il coefficiente U, tanto sono minori le perdite termiche.

I requisiti richiesti per la costruzione

Lo standard minimo per le costruzioni è la CasaClima B:

- Efficienza energetica del manto: ≤ 50 kWh per metro quadro e anno. In linguaggio colloquiale spesso si parla del cosiddetto edificio a 5 litri.
- Efficienza energetica complessiva: ≤ 50 kg CO² per metro quadro e anno, nel comune di Bolzano. Se l'edificio dovesse trovarsi in un altro comune, il tecnico dovrà provvedere all'adattamento del relativo limite.
- Emissioni di biossido di carbonio (CO²) dell'edificio: non devono essere superati i limiti stabiliti per gli edifici dello standard CasaClima B.
- I singoli elementi strutturali dovranno rispettare i limiti stabiliti per il coefficiente di trasmittanza termica (coefficiente U).
- Nella zona climatica* E occorre considerare anche la protezione termica estiva (sfasamento di almeno 9 ore).

*Il sito internet dell'amministrazione provinciale contiene un elenco delle zone climatiche per i comuni dell'Alto Adige.

Coefficienti U minimi

Descrizione	Edifici nella zona climatica E	Edifici nella zona climatica F
elementi strutturali esterni, verticali e opachi: parete esterna	0,34 W/m ² K	0,33 W/m ² K
elementi strutturali orizzontali e inclinati: tetto	0,30 W/m ² K	0,29 W/m ² K
elementi strutturali opachi, orizzontali e inclinati: sola	0,33 W/m ² K	0,32 W/m ² K
vetri delle finestre	1,70 W/m ² K	1,30 W/m ² K
finestra intera	2,20 W/m ² K	2,00 W/m ² K

L'ideale isolante termico

Non esiste l'isolamento termico ideale, utilizzabile in tutte le zone. Sono disponibili numerosi prodotti, in funzione delle condizioni e dei requisiti richiesti.

Oltre al fattore isolante, in riferimento ai vari elementi spesso contano anche altri fattori, ad esempio l'isolamento termico, la permeabilità al vapore, l'impermeabilità, la resistenza all'umidità, la refrattarietà oppure la protezione contro il calore.

Anche le questioni relative alla sostenibilità e al futuro smaltimento del materiale assumono progressivamente maggiore importanza per le decisioni.

Alcuni indici sono particolarmente importanti per poter confrontare i diversi isolanti. In seguito sono riportate le più importanti definizioni.

Coefficiente U – coefficiente di trasmittanza termica (W/m²K)

Il coefficiente di trasmittanza termica (coefficiente U) compendia le perdite per 1 m² d'elemento, costruito con diversi materiali (intonaco, muratura, isolamento, vetro delle finestre, telai, travetti, ecc.). La temperatura varia di 1° C tra l'esterno e l'interno.

Di conseguenza il coefficiente U descrive la qualità termica del singolo elemento, ad es. della parete, finestra ecc. Il coefficiente è calcolato sulla base di diversi indici.

Al coefficiente U minore corrisponde una perdita minore d'energia.

Coefficiente λ – conduttività termica (W/mK)

Il coefficiente λ (conduttività termica) indica le quantità d'energia termica (in Watt) passante uno strato di 1 m di spessore entro un'ora, con 1 m² di superficie e 1° C (= 1 Kelvin) di differenza di temperatura. Il coefficiente di conduttività termica è riportato nelle varie descrizioni tecniche.

Al coefficiente λ minore corrisponde una perdita minore di calore.

Coefficiente μ – barriera al vapore

Il coefficiente per la barriera al vapore rappresenta la permeabilità al vapore dei vari materiali. Tanto inferiore è il valore, tanto minore è la quantità di vapore, "frenato" nel passaggio dal lato caldo a quello freddo.

Il coefficiente μ uguale a 1 significa che il materiale è permeabile al vapore come per l'aria, 2, che la resistenza alla diffusione del vapore è doppia rispetto a quella all'aria. Il fattore sd (diffusione del vapore) risulta dalla moltiplicazione del coefficiente μ per lo spessore del materiale.

Coefficiente μ

fino a 10	elevata permeabilità
10 – 50	media permeabilità
50 – 500	ridotta permeabilità
infinito	permeabilità nulla = barriera al vapore

Protezione antincendio

Anche la categoria di resistenza al fuoco di un materiale risulta importante ai fini della decisione:

Categorie di resistenza al fuoco	A1 risp. A2: non combustibile
	B1 difficilmente infiammabile
	B2 normalmente infiammabile

Isolamento acustico

Il rumore è il tipo di suono che disturba o infastidisce gli esseri umani. Per poter valutare un rumore in funzione dell'udito umano, se ne simula la sensibilità con l'ausilio di strumenti tecnici. Il livello sonoro è indicato in dB (A).

Regola approssimativa: la differenza di 10 dB (A) significa che l'udito umano percepisce il volume o doppio o dimezzato.

Protezione contro il calore

La protezione termica è accertata in base alle caratteristiche dei diversi materiali. Risultano rilevanti in particolare due fattori: lo sfasamento e l'attenuazione d'ampiezza. Gli elementi massicci, ad es. un mattone, trasmettono il calore a velocità ridotta (1 cm l'ora ca.). Per questo motivo il calore di mezzogiorno raggiunge gli interni solamente nelle ore serali, più fresche. Si parla del cosiddetto sfasamento, indicato in almeno nove ore.

L'attenuazione delle punte di temperatura invece è definita attenuazione d'ampiezza. L'ampiezza consigliata corrisponde ad almeno 90%.

Gli elementi capaci di soddisfare entrambi i requisiti garantiscono una buona protezione contro il calore. Il calcolo richiede il ricorso ad alcuni indici, ad es. il peso specifico reale (la massa specifica apparente), riportati nelle schede tecniche dei prodotti.

I diversi sistemi costruttivi

Ci sono diverse possibilità per realizzare un progetto di costruzione o risanamento. Nell'edilizia residenziale privata si sono affermati soprattutto i diversi sistemi costruttivi con laterizi e legno:

- costruzione in laterizio – pietra su pietra
- costruzione prefabbricata in laterizio
- costruzione massiccia in legno
- ingabbiatura o struttura a montanti in legno
- carpenteria o intelaiatura in legno

Costruzione in laterizio – pietra su pietra

A parte i tradizionali mattoni color rosso, i quali richiedono l'impiego d'ulteriori isolanti termici, per raggiungere i livelli obbligatori, in commercio nel frattempo sono disponibili anche laterizi ad isolamento termico integrato. Lo svantaggio di questi laterizi a risparmio energetico è il loro peso ridotto e di conseguenza, il modesto livello d'isolamento acustico. Per gli ampliamenti, per motivi di peso sono indicati anche i laterizi in calcestruzzo alveare (calcestruzzo aerato autoclavato, in inglese autoclaved aerated concrete – AAC).

Costruzione prefabbricata in laterizio

Nelle costruzioni in legno, i sistemi prefabbricati da anni sono un metodo consolidato e rapido. Nel frattempo sono disponibili anche strutture prefabbricate in laterizio. Le

pareti sono prefabbricate in stabilimento e trasportate direttamente sul cantiere. I vantaggi sono d'un lato i ridotti tempi di realizzazione, dall'altro il prezzo fisso – un vantaggio comune ai vari sistemi prefabbricati.

Costruzione massiccia in legno

I singoli elementi sono prefabbricati con altezza a piano (da solaio a solaio). I raccordi sono realizzati tramite incollaggio e cavicchi oppure collegamenti in metallo. In cantiere poi è sufficiente l'accoppiamento dei singoli elementi. Poiché gli elementi sono dotati di un'anima in legno massiccio, l'isolamento termico in genere è applicato sul lato esterno.

Ingabbiatura o struttura a montanti in legno

I legni sono tagliati su misura e composti a ingabbiatura in cantiere, formando un'impalcatura portante tramite l'avvitamento di travi orizzontali e verticali. Successivamente la struttura può essere tamponata con un isolamento termico a scelta.

Carpenteria o intelaiatura in legno

I singoli elementi, consistenti in un assemblaggio di pannelli con interposto un telaio in legno, sono prefabbricati con l'ausilio d'impianti modernissimi. Anche l'isolamento termico è già integrato e può essere scelto a discrezione del committente.

Finestre e ombreggiature (oscuramenti)

I serramenti di un edificio sono determinanti in funzione del consumo d'energia. In media circa un quarto del consumo d'energia è da attribuire alle finestre e portefinestre.

Tuttavia, le superfici vetrate offrono anche l'opportunità per sfruttare l'energia del sole.

Il raggiungimento di un corretto equilibrio tra la produzione e le perdite di calore richiede la considerazione tra l'altro della corretta ombreggiatura per evitare il surriscaldamento degli interni durante le calde giornate estive.

A parte le sporgenze dell'edificio (tetto, balconi), l'oscuramento può derivare anche da avvolgibili, serrande, tapparelle, saracinesche, persiane, tende, raffstores (veneziane

per esterni) ecc. In genere gli oscuramenti sono applicati sul lato esterno dell'edificio, in modo che il calore non può nemmeno raggiungere l'interno.

Per scegliere la finestra ideale in funzione della qualità prevista per l'edificio e per poter confrontare le diverse offerte, in primo luogo sono importanti i seguenti parametri:

- coefficiente U della vetrata
- coefficiente U del telaio
- coefficiente U di tutta la finestra
- distanziatore
- fattore di resistività termica (fattore g)
- fattore di trasmittanza luminosa (fattore Tv)
- grado d'isolamento acustico
- installazione a tenuta d'aria e senza ponti termici

Coefficienti U

Oltre al coefficiente U per tutta la finestra (U_w) sono da considerare anche il coefficiente relativo alla vetrata (U_g) e al telaio (U_f). Il materiale del telaio in relazione al consumo d'energia assume un ruolo secondario, perché ormai quasi tutti i materiali raggiungono egregi livelli d'isolamento termico.

Quanto più piccolo è il coefficiente U, tanto minore saranno le perdite d'energia.

I profili distanziatori

I profili distanziatori o semplicemente distanziatori garantiscono la distanza corretta tra le lastre di vetro. Il tipo e pertanto la qualità termica dipendono dalla conducibilità termica, dal fattore λ attribuito al materiale impiegato.

Le passerelle in alluminio presentano un elevato valore di conducibilità termica (fattore λ – 160 W/mK ca.), causando dunque maggiori perdite di calore. Sono più indicati i profili d'acciaio inox, butyl-matrix oppure plastica speciale.

Quanto minore è la conducibilità termica del materiale, tanto minori le perdite d'energia e il pericolo che si formi condensa.

Fattore di resistività termica (fattore g)

Il fattore g evidenzia, quanta energia solare (in %) raggiunge l'interno dell'edificio, passando attraverso le finestre. Quanto maggiore è il fattore g, tanto maggiore è il ricavo di radiazione ovvero calore.

Un fattore g del 60% significa che il 60% dell'energia solare raggiunge l'interno dell'edificio, il restante 40% è riflesso.

Il valore di trasmittanza luminosa (fattore Tv)

Il grado di trasmittanza luminosa della vetrata indica la quota (in percentuale) d'irradiazione solare (luce visibile), passante dall'esterno all'interno.

Isolamento acustico

L'isolamento acustico è un altro criterio di qualità per le finestre. Soprattutto gli edifici situati vicino a strade trafficate dovrebbero essere dotati di serramenti con buon isolamento termico (suggerimento: almeno 37 dB).

Installazione a tenuta d'aria e senza ponti termici

Non solo la qualità della finestra è rilevante ai fini del consumo d'energia, ma anche la sua installazione a tenuta d'aria e senza ponti termici.

Sfruttamento dell'energia solare

L'energia solare – gratuita – può essere sfruttata in vari modi. Uno dei metodi più conosciuti per riscaldare l'acqua è l'impiego di un impianto solare termico.

Questo sistema può essere combinato con tutti i convenzionali sistemi di riscaldamento, per poter superare periodi con poco sole. In genere l'impianto solare copre dal 70% all'80% del fabbisogno d'acqua calda, il resto è lasciato all'impianto di riscaldamento.

Per gli impianti piccoli si applica la seguente regola approssimativa:
da 1,5 a 2 m² di superficie a testa e 100 litri di accumulo a testa.

Anche il riscaldamento delle abitazioni tramite il ricorso all'energia solare è possibile da tanti anni. È utilizzato un impianto di dimensioni superiori, dotato di un supplementare accumulatore, per poter riscaldare gli ambienti con l'apporto dell'impianto solare.

Tuttavia, proprio durante la stagione con il maggior fabbisogno d'energia, l'inverno, il poco sole a disposizione può produrre solo una parte dell'energia termica, il resto del fabbisogno dovrà essere coperto da un altro sistema di riscaldamento.

Nel frattempo in commercio sono reperibili anche impianti capaci di coprire tutto il fabbisogno d'energia termica per il riscaldamento e l'acqua calda (100%), ma finora si tratta di soluzioni a prezzi elevati e di notevole ingombro.

Gli impianti fotovoltaici rappresentano un'altra opportunità, trasformando l'energia solare in corrente elettrica. In questo modo può essere coperto il fabbisogno di corrente elettrica e nel migliore dei casi anche il fabbisogno d'energia per il riscaldamento e la produzione d'acqua calda.

La riduzione dei consumi d'energia termica ed elettrica in ogni caso rappresenta il massimo precetto.

Consigli per il risparmio d'energia

- La riduzione di 1° C della temperatura ambiente comporta fino al 6% di risparmio energetico.
- La corretta aerazione contribuisce a risparmiare parecchia energia preziosa.
- La copertura dei radiatori con tende oppure oggetti incrementa il consumo d'energia fino al 40%.
- All'inizio del periodo di riscaldamento è consigliato lo sfiato dei radiatori, in modo che possano trasmettere meglio il calore.
- Fare la doccia invece del bagno fa risparmiare fino a 2/3 d'energia e acqua.
- Una valvola di regolazione della portata può far risparmiare fino al 40% d'acqua e pertanto d'energia.
- L'aria è l'asciugabiancheria più a buon mercato – è gratuita.
- Non lavare le stoviglie sotto l'acqua corrente evita notevoli sprechi d'acqua ed energia.
- Aspettare finché i cibi caldi siano un po' raffreddati, prima di metterli nel frigorifero oppure congelatore.
- Sbrinare periodicamente frigo e congelatore, il ghiaccio isola e aumenta pertanto il consumo d'energia.
- Mettere sempre i coperchi su pentole e padelle.
- La cottura delle uova con un cuociuova risparmia fino all'80% d'energia.
- Preparare le pietanze a lunga cottura sempre nella pentola a pressione.
- All'uscita dai locali, spegnere sempre la luce.
- La funzione standby di apparecchi come videoregistratore, televisore, radio, macchina del caffè ecc. fa perdere parecchia energia preziosa. Il potenziale di risparmio di una famiglia media ammonta a circa 80 € l'anno.
- È consigliabile sostituire le lampadine a mezzi di maggiore efficienza energetica.

L'aerazione controllata dei locali d'abitazione

Quando le costruzioni e i risanamenti a risparmio d'energia sono ritenuti prioritari, assumono maggiore importanza anche i diversi ausili tecnici, tra cui anche l'impianto d'aerazione (di ventilazione), quindi l'aerazione meccanica (controllata, forzata) dei locali d'abitazione.

Un impianto d'aerazione contribuisce a limitare il consumo d'energia, garantendo comunque una buona qualità abitativa.

Ci sono diversi tipi di impianti d'aerazione, uno è il cosiddetto impianto d'aerazione con recupero di calore. Il sistema d'attivazione meccanica in genere si trova in un locale tecnico dell'edificio. L'aria fresca è trasportata nei singoli locali con l'aiuto di un sistema di tubi, l'aria consumata, carica d'umidità è espulsa verso l'esterno. In questo modo tutto l'edificio o l'alloggio sono riforniti di sufficiente aria fresca.

Gli impianti d'aerazione con recupero di calore trasmettono una parte dell'energia termica, contenuta nell'aria viziata (proveniente dai locali) attraverso uno scambiatore di calore alla mandata d'aria fresca. In questo modo si risparmia energia, poiché l'aria interna dovrà essere riscaldata meno.

Per evitare, che la fredda aria esterna congeli l'aeratore, o si posano tubi supplementari nel sottosuolo, dove l'aria fresca per così dire è preriscaldata, oppure l'apparecchio viene sbrinato elettricamente. La decisione più ragionevole ed economicamente favorevole dipende dalla posizione dell'edificio.

Impianto d'aerazione per edifici risanati

In caso di risanamento l'edificio per motivi di spazio non sempre consente l'installazione di un impianto centrale d'aerazione con sistema a tubature. Gli aeratori decentrali possono rappresentare una valida alternativa. L'aeratore in questi casi si trova direttamente all'interno della parete esterna, adducendo – a turno – aria fresca o espellendo aria viziata. Anche questi apparecchi sono dotati di recupero del calore e offrono pertanto un determinato potenziale di risparmio energetico. All'interno di un'abitazione possono essere installati diversi aeratori, garantendo l'apporto d'aria fresca per tutto l'alloggio.

Gli impianti d'aerazione – centrali o decentrali – richiedono la precisa regolazione in funzione delle condizioni nei locali d'abitazione e delle esigenze degli utenti. In questo modo si possono evitare le fastidiose correnti d'aria ed una fonte di rumori molesti.

Come qualsiasi apparecchio, anche gli impianti d'aerazione hanno bisogno di manutenzione. I filtri devono essere puliti oppure sostituiti (in funzione del comportamento degli utenti e della qualità dell'aria fresca) ogni paio di mesi. Sono consigliate verifiche e manutenzioni periodiche anche per tutte le altre componenti dell'impianto d'aerazione.

Il confronto tra i sistemi di riscaldamento

La scelta del "corretto" sistema di riscaldamento non è tanto semplice. Sì, è vero, ogni edificio residenziale, nuovo o vecchio, ha bisogno di un riscaldamento. Sono disponibili svariate opportunità e la scelta migliore dipende da numerosi fattori.

A parte la spesa, sono importanti anche aspetti come il comfort, l'ingombro, la tutela dell'ambiente, la gestione scrupolosa delle risorse nonché i costi di manutenzione e pulizia.

In passato la scelta era semplice: o un impianto a gasolio oppure a legname. Oggigiorno la decisione è molto più difficile, anche a causa delle numerose possibilità. È consigliabile informarsi bene in merito all'effettivo consumo d'energia di un edificio, e mettersi solo dopo alla ricerca di idoneo sistema di riscaldamento. Sono disponibili diverse soluzioni, in funzione del fabbisogno (rendimento).

Anche un impianto condiviso con i vicini è una soluzione da non sottovalutare. Tanti piccoli impianti di riscaldamento in genere costano molto di più rispetto ad un solo impianto più grande. In relazione costano meno anche la manutenzione, i controlli e i rifornimenti di carburante.

I sistemi di riscaldamento in sintesi

Le seguenti tabelle possono essere utili alla ricerca del migliore sistema di riscaldamento. La base è costituita dal cosiddetto termometro dei costi del calore, disponibili sul sito internet del Centro Tutela Consumatori e Utenti e del Forum Energia dell'Alto Adige e aggiornato due volte l'anno (primavera e autunno).

	impianto a gasolio	impianto a metano	impianto a GPL
costi del combustibile	elevati	medi	elevati
investimenti	medi	modesti	modesti
deposito del combustibile	elevato ingombro	non necessario	elevato ingombro
inquinamento da combustione	elevato	modesto	modesto
trasporto	rischio ambientale	rischio ambientale	rischio ambientale
giacimenti	limitati	limitati	limitati
comfort d'utilizzo	elevato	elevato	elevato

	impianto a pellets	impianto a legna	impianto a biomassa
costi del combustibile	modesti	modesti	modesti
investimenti	medi	medi	costi elevati degli investimenti
deposito del combustibile	elevato ingombro	elevato ingombro	elevato ingombro
inquinamento da combustione	bilancio CO ² neutro	bilancio CO ² neutro	bilancio CO ² neutro
trasporto	nessun rischio	disponibile in loco	disponibile in loco
giacimenti	sufficienti	sufficienti	sufficienti
comfort d'utilizzo	dispendio per lo svuotamento delle ceneri	dispendio per lo svuotamento delle ceneri e il rifornimento	dispendio per lo svuotamento delle ceneri

	pompa termica con trivellazione	pompa termica con pannelli solari	pompa di calore geotermica
costi del combustibile	modesti	modesti	medi
investimenti	elevati	elevati	elevati
deposito del combustibile	non necessario	ingombro dei pannelli	non necessario
inquinamento da combustione	nessuno	nessuno	nessuno
trasporto	disponibili in loco	disponibili in loco	disponibili in loco
giacimenti	illimitati	illimitati	illimitati
comfort d'utilizzo	elevati	elevati	elevati

Oltre ai sistemi già menzionati sono disponibili altre soluzioni per riscaldare un edificio, ad esempio con una stufa a maiolica (moderna o tradizionale). Il calore della stufa è trasmesso ad un accumulatore (tampone) e successivamente ai vari locali. L'abbinamento del riscaldamento a stufa con un impianto solare permette la produzione sostenibile dell'acqua calda anche d'estate.

Negli edifici a particolare potenziale di risparmio energetico (CasaClima Oro, edificio passivo) lo sfruttamento diretto della corrente elettrica potrebbe coprire il restante fabbisogno d'energia termica. La corrente proviene o dal locale gestore di rete oppure dall'impianto fotovoltaico dell'edificio.

Non sono da trascurare nemmeno le opportunità offerte dal cosiddetto riscaldamento parzialmente solare. L'impianto solare in questi casi non solo produce l'acqua calda, ma fornisce anche una parte dell'energia termica per il riscaldamento.

Allacciamento dell'unità abitativa ad un impianto di teleriscaldamento potrebbe rappresentare la soluzione ideale per il proprio edificio.

Refrigerazione

Parlando di refrigerazione è utile riflettere sul fatto che gli impianti comportano costi supplementari (investimento, manutenzione, gestione). L'obiettivo principale: evitare il surriscaldamento tramite costruzioni e risanamenti finalizzati.

Fin dalla progettazione è utile tenere in considerazione l'orientamento dell'edificio, facendo in modo che i raggi del sole di primavera e d'autunno arrivino direttamente nell'abitazione, ma che d'estate passino sopra l'edificio. È utile ricorrere a tutti i provvedimenti possibili per evitarne il surriscaldamento, tra cui la previsione di tutti gli elementi d'ombreggiatura per le vetrate nonché la scelta degli isolanti e materiali da costruzione adatti.

In genere, in presenza di temperature ambiente da 20 a 22°C, valori d'umidità dal 50 al 60% sono ritenuti gradevoli.

La temperatura interna può essere resa ancora più piacevole. Alcuni suggerimenti:

- Tenere rigorosamente chiuse le porte e finestre durante il giorno.
- Arieggiare di notte, preferibilmente nella seconda metà della notte, quando le temperature sono particolarmente basse.
- Evitare che i raggi del sole incidano direttamente sul vetro della finestra. Le finestre devono essere ombreggiate dall'esterno (avvolgibili, tendoni, raffstores).
- D'estate, evitare di cucinare per delle ore. È preferibile preparare i pasti la sera precedente e poi far entrare in cucina la frescura notturna.
- Dove l'aria penetra nell'abitazione può entrare anche il calore, pertanto le fessure e crepe sono da chiudere ermeticamente.
- Un ventilatore comporta sollievo, perché il movimento dell'aria con il caldo è considerato gradevole.
- Infine, non di rado una doccia calda fa miracoli.

Per prevenire i pericoli di un raffreddore e di disturbi cardiovascolari, la differenza tra la temperatura interna ed esterna non dovrebbe superare 6 gradi.

Indirizzi e contatti

Uffici per l'edilizia abitativa agevolata

Bolzano, sede principale
via Canonico-Michael-Gamper 1
Tel. 0471 418700/01
da lunedì a venerdì: ore 9–12
giovedì: ore 8.30–13 e ore 14–17.30
www.provincia.bz.it/edilizia-abitativa

Sede distaccata di Bressanone
viale Ratisbona 18 (Villa Adele)
ogni 2° e 4° mercoledì del mese
ore 9–12 e ore 14–17

Da metà giugno a metà settembre le udienze sono limitate agli uffici di Bolzano.

Ufficio risparmio energetico

Bolzano sede principale
via Mendola 33
Tel. 0471 414720
lun–ven: ore 9–12, gio: ore 8.30–13 e 14–17.30
www.provincia.bz.it/agenzia-ambiente

Sede distaccata di Ora
Piazza principale 5 (ufficio comunale)
ogni 1° lunedì del mese: ore 9–10

Sede distaccata di Bressanone
Vicolo Porta Sabbione, 3
(Comunità comprensoriale Valle Isarco)
ogni 4° mercoledì del mese: ore 9–12

Sede distaccata di Brunico
via M.-Pacher 2 (IPES)
ogni 1° mercoledì del mese: ore 9–12

Sede distaccata di Lasa
via Venosta 52 (ufficio comunale)
ogni 4° venerdì del mese: ore 9–10

Moduli per domande: www.provincia.bz.it/acqua-energie/incentivi/incentivi.asp
Le sedi distaccate sono chiuse nei mesi di luglio e agosto.

Punti di riferimento per cooperative edilizie

Arche im KVW (ACLI)
Bolzano, via Beda-Weber 1
Tel. 0471 061300
info@arche-kvw.org
www.kvw.org

Legacoopbund
Bolzano, piazza Mazzini 50–56
Tel. 0471 067 100
info@legacoopbund.coop
www.legacoopbund.coop

Sede distaccata di Brunico
piazza Cappuccini 3
ogni 1° e 3° mercoledì del mese
ore 9–12 e 14–17

Sede distaccata di Merano
piazza della Rena 10
ogni martedì: ore 9–12 e 14–17

Sede distaccata di Silandro
Via Castello di Silandro 6
ogni 1° mercoledì del mese: ore 9–12 e 14–17

Sede distaccata di Malles
via Stazione 19 (ufficio comunale)
ogni 4° venerdì del mese: ore 11–12

Sede distaccata di Merano
via O.-Huber 13 (Com. Compr. Burgraviato)
ogni 2° martedì del mese: ore 9–10.30

Sede distaccata di Egna
Largo Municipio 7 (ufficio comunale)
ogni 1° lunedì del mese: ore 11–12

Sede distaccata di Silandro
via Principale 134 (Com. Comprensoriale)
ogni 2° martedì del mese: ore 11.30–12.30

Sede distaccata di Vipiteno
via Città Nuova 21 – Municipio
(Com. Comprensoriale Alta Val Isarco)
ogni 2° mercoledì del mese: ore 9–12

Aste
Cancelleria per aste immobiliari
(tribunale di Bolzano), piazza Tribunale 1
Tel. 0471 226111
ingresso lato corso Italia stanza 14, 15, 16
da lunedì a venerdì: ore 9.30–13.30
esecuzioni.tribunale.bolzano@giustizia.it

Centro Tutela Consumatori Utenti
Bolzano, via Dodiciville 2
Tel. 0471 975597
info@centroconsumatori.it
www.centroconsumatori.it

Agenzia delle Entrate

50% di detrazione fiscale
numero verde: 848 800 444
Moduli per domande: www.agenziaentrate.it

ENEA a Roma

65% di detrazione fiscale
numero verde: 848 800 444
comunicato: www.acs.enea.it

Agenzia CasaClima

Competente per la certificazione degli edifici
Bolzano, via degli Artigiani 31
Tel. 0471 062140
info@agenziacasaclima.it
www.agenziacasaclima.it

Libro fondiario, catasto fondiario e urbano

Bolzano, piazza Giorgio-Ambrosoli 16
Tel. 0471 417300
ripartizione.41@provinz.bz.it
www.provincia.bz.it/catasto-librofondiario.it
Orario aperture uffici:
da lunedì a venerdì: ore 8.30–12.30

Bolzano, piazza Giorgio-Ambrosoli 14
libro fondiario: Tel. 0471 417360
catasto fondiario: Tel. 0471 417400

Bressanone, via V.-Gasser 73
libro fondiario: Tel. 0472 802650
catasto fondiario: Tel. 0472 831730

Brunico, piazza Cappuccini 3/F
libro fondiario: Tel. 0474 582150
catasto fondiario: Tel. 0474 582170

Caldaro, via dell'Oro 25
libro fondiario: Tel. 0471 963600
catasto fondiario: Tel. 0471 964580

Chiusa, via Giardini 2
libro fondiario: Tel. 0472 847515
catasto fondiario: Tel. 0472 847782

Merano, piazza Parrocchia 38
libro fondiario: Tel. 0473 252740
catasto fondiario: Tel. 0473 252730

Egna, via Stazione 10
libro fondiario: Tel. 0471 812540
catasto fondiario: Tel. 0471 81 27 77

Silandro, via Covelano 4
libro fondiario: Tel. 0473 730882
catasto fondiario: Tel. 0473 730876

Vipiteno, via S.Margherita 6
libro fondiario: Tel. 0472 765276
catasto fondiario: Tel. 0472 766580

Monguelfo, via Paul-Troger 10/B
libro fondiario: Tel. 0474 944230
catasto fondiario: Tel. 0474 944250

Le amministrazioni comunali dotate di sistema elettronico per l'elaborazione dei dati possono concedere la visione diretta negli estratti fondiari e catastali nonché consegnarne copie autenticate.

Ordine degli Architetti

Bolzano, via Cassa di Risparmio 15
Tel. 0471 971741
info@arch.bz.it
www.arch.bz.it

Ordine degli Ingegneri

Bolzano, via Cassa di Risparmio 15
Tel. 0471 971818
info@ingbz.it
www.ingbz.it

Consiglio Notarile di Bolzano

Bolzano, via Rosmini 4
Tel. 0471 981953
consigliobolzano@notariato.it
www.notai.bz.it

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati

Bolzano, via Ressel 2/F, 8° piano
Tel. 0471 974359
sede@collegio.geometri.bz.it
www.geometerkollegium.bz.it

**AFB Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein
Energieforum**

Seminari sulla costruzione della casa, consulenza in materia di energia
Bolzano, via Maso della Pieve 60/a
Tel. 0471 254199 – Fax 0471 1880494
info@afb.bz – www.afb.bz, info@energieforum.bz – www.energieforum.bz

AFB

L'associazione AFB (Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein – lavoratori, tempo libero e formazione) è impegnato in un'ampia gamma di questioni importanti per i lavoratori dipendenti.

In primo luogo l'AFB offre informazioni, possibilmente di prima mano, in merito alle opportunità in materia d'edilizia sociale e residenziale.

Con la **fiera dell'edilizia abitativa**, ogni anno verso la fine d'ottobre e il **vademecum dell'edilizia abitativa** l'AFB da anni è il maggiore centro di competenza dell'Alto Adige per questioni legate all'edilizia residenziale.

L'AFB offre **seminari per la costruzione e il risanamento** a tutti gli interessati, trasmettendo ampie informazioni relative ai contratti d'opera, di vendita, alle agevolazioni, assicurazioni, ai materiali, alle costruzioni a risparmio energetico ecc. L'attività informativa è integrata dalla pubblicazione di schede informative e consulenza individuale.

L'AFB è socio fondatore nonché collaboratore attivo del Centro Tutela Consumatori Utenti dell'Alto Adige. Sin dalla costituzione del centro l'AFB è rappresentato nel direttivo.

L'appoggio europeo è garantito grazie all'adesione all'EZA (Europäisches Zentrum für Arbeitnehmerfragen – centro europeo per le questioni dei lavoratori dipendenti). Ogni anno in Alto Adige hanno luogo convegni internazionali, organizzati dall'AFB in collaborazione con l'EZA. Dal 2012 l'AFB gestisce la piattaforma per le pari opportunità dell'EZA, alla quale attualmente collaborano sei paesi.

Nel 1994 all'interno dell'AFB è stato costituito il gruppo di lavoro **Forum Energia Alto Adige** (Energieforum Südtirol). Il gruppo si occupa di fonti d'energia rinnovabile, effettua consulenze energetiche per privati e per strutture pubbliche nonché per la scelta dei materiali più adatti. Alle scuole il forum offre progetti pratici, di dimensioni ridotte, accolti con entusiasmo dagli studenti.

La **costruzione in proprio di pannelli solari** è un altro settore operativo dell'AFB. Costi alla portata, costruzione a regola d'arte, elevata affidabilità tecnica, divertimento e compiacimento nei confronti del proprio operato nonché calore solare gratuito: è questa la formula del successo.

AFB Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein
Energieforum

via Maso della Pieve 60/a, 39100 Bolzano
Tel. 0471 254199 – Fax 0471 1880494
info@afb.bz – www.afb.bz

Forum Energia Alto Adige

Il Forum Energia Alto Adige (Energieforum Südtirol) è un'associazione privata indipendente di esperti ed effettua consulenze, calcoli, misurazioni nonché sensibilizzazione nei settori energia ed edilizia.

Il Forum Energia Alto Adige è stato costituito nel 1995 in funzione di gruppo di lavoro all'interno dell'AFB con l'obiettivo di diffondere e promuovere l'idea del risparmio energetico, del ricorso a fonti energetiche rinnovabili, del rifornimento energetico e della cultura edilizia sostenibile.

Le attività del Forum Energia Alto Adige

- consulenze energetiche per la costruzione e il risanamento di case mono- e plurifamiliari (condomini), per privati, amministrazioni comunali ed enti pubblici;
- seminari in materia di costruzione e risanamento edilizio;
- analisi energetiche di edifici;
- rilevamenti termografici per l'identificazione di eventuali punti deboli;
- misurazione della tenuta all'aria;
- calcoli, p. es. dimensionamento di impianti solari, calcolo del coefficiente U (trasmissione termica);
- elaborazioni di diagrammi rappresentanti le posizioni del sole per l'accertamento dei valori d'irradiazione;
- conferenze e seminari in materia di risparmio energetico, agevolazioni e detrazioni fiscali;
- progetti didattici in materia di fonti d'energia rinnovabili;
- formazione in materia di risparmio energetico per custodi e docenti;
- organizzazione di fiere informative;
- redazione di articoli specializzati, su energia ed edilizia;
- costruzione artigianale di pannelli solari.

Solo la pluriennale esperienza e la collaborazione con diverse istituzioni ed esperti hanno reso possibile tale varietà d'offerte: le conoscenze costituiscono la base delle migliori scelte.

Perché la consulenza energetica è talmente importante per le costruzioni e i risanamenti?

- perché una consulenza indipendente dei consumatori non ha prezzo;
- perché evidenzia il potenziale di risparmio, d'energia e di spese di riscaldamento;
- perché evidenzia il potenziale di miglioramento e risanamento;
- perché evidenzia le cause di vizi e difetti, ad esempio formazione di muffa;
- perché offre tutte le informazioni utili ai fini dell'ottenimento di agevolazioni e contributi;
- perché favorisce la tutela dell'ambiente;
- perché il risanamento ben ragionato aumenta il comfort residenziale.

Seminari per costruzioni e risanamenti

Ogni costruzione, ogni risanamento rappresenta un'enorme sfida e significa dover rispondere ad un mare di domande. Pertanto il Forum Energia Alto Adige offre seminari per la costruzione e il risanamento di edifici, facilitando ai committenti l'approccio all'edilizia. I seminari trattano i seguenti argomenti:

Agevolazioni e risanamento per costruzioni e risanamenti

Agevolazioni e contributi, ordinamento territoriale (urbanistica), finanziamento, calcolo dei costi, contratti d'opera e d'acquisto, tutela dei consumatori, assicurazioni edilizie.

Burocrazia, agevolazioni, realizzazione tecnica per risanamenti

Scelta del progettista, calcolo dei costi, bando, preventivi, agevolazioni provinciali per il risparmio energetico, detrazioni fiscali per risanamenti, risanamento a risparmio energetico (CasaClima, edificio passivo), calcolo del fattore di trasmittanza termica, giardino d'inverno, bonus energetico, radon (radioemanazione), tenuta all'aria, termografia, isolamento acustico e termico, impermeabilizzazione e muffa.

Realizzazione tecnica – riscaldamento e impianti tecnici per risanamenti

Confronto tra isolanti, pareti esterne, coperture, solai, serramenti, ombreggiature, confronto di sistemi di riscaldamento, scambio termico, riscaldamento a parete o a pavimento, radiatori, impianti solari, fotovoltaica, impianti d'areazione.

Agevolazioni e realizzazione tecnica per costruzioni

Scelta del progettista, bando, preventivi, agevolazioni e contributi, risparmio energetico (CasaClima, edificio passivo), standard minimi, pareti esterne, coperture, solai, costruzioni in legno e laterizio, isolamento termico, isolamento acustico, radon (radioemanazione), tenuta all'aria (blower-door-test), termografia.

Impianti tecnici e di riscaldamento per costruzioni

Confronto tra sistemi di riscaldamento, scambio termico, riscaldamento a parete o a pavimento, radiatori, impianti solari, fotovoltaica, trattamento dell'acqua piovana, impianti aspirapolvere.

Bioedilizia e pianificazione territoriale per costruzioni e risanamenti

L'abitazione sana, i materiali sostenibili, LO-feng-shui, analisi del sito, scelta dell'ingresso, illuminazione naturale, disposizione individuale dei locali.

I seminari si svolgono in lingua tedesca.

Iscrizioni e informazioni:

AFB Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein
Energieforum

via Maso della Pieve 60/a, 39100 Bolzano
Tel. 0471 254199, Fax: 0471 1880494
info@afb.bz – www.afb.bz, info@energieforum.bz – www.energieforum.bz

Posso fidarmi
di chi offre una solida
base su cui costruire.

La Cassa Raiffeisen offre più di un solido piano di finanziamento: consulenza a 360° sul tema Abitare, dagli incentivi pubblici, alle agevolazioni fiscali, fino alla costruzione e alla ristrutturazione energetica. La mia banca di fiducia.

www.raiffeisen.it

 **Raiffeisen** La mia banca



AFB Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein
Energieforum

info@afb.bz – www.afb.bz