

# Sopraelevazione di edifici

Un intervento ricco di prospettive



## Indice

Sopraelevazione di edifici - Un intervento ricco di prospettive	4
Contesto giuridico	8
Requisiti di diritto urbanistico e edilizio	14
Redditività e contributi pubblici	18
Esempi pratici	22
Dati e fatti	37

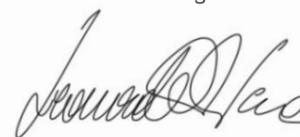
## Premessa

A fronte dell'esauribilità della risorsa "suolo" l'esigenza di spazio abitativo è in costante, inarrestabile crescita. Se vogliamo dar credito alla visione di IDM Südtirol – nel suo ruolo di guida allo sviluppo economico sostenibile dell'Alto Adige - di fare della nostra provincia il più ambito habitat sostenibile d'Europa, dovremmo individuare proprio qui le soluzioni adeguate. A tale proposito abbiamo scambiato vedute e prospettive sia con operatori e partner del settore economico che con rappresentanti della politica. Tra le opportunità emerse sono di particolare interesse gli interventi di risanamento e ristrutturazione.

Il settore edilizio altoatesino è perfettamente attrezzato per interventi di sopraelevazione di edifici ed è in possesso dell'indispensabile know-how, dal progettista all'esperto, dal tecnico all'imprenditore. Grazie alla possibilità di realizzare in modo sostenibile nuovo spazio abitativo in zone sia rurali che urbane, non saremo costretti ad attingere alle sempre più scarse risorse di suolo. A ciò si aggiunga che in Alto Adige le sopraelevazioni sono particolarmente interessanti in virtù di diversi contributi e agevolazioni. Oltre al Bonus 110 rimane in vigore fino alla fine dell'anno anche il bonus cubatura.

La presente guida intende illustrare ai futuri costruttori e committenti il grande potenziale delle sopraelevazioni edilizie. Oltre a suggerire preziose informazioni sulla redditività di progetti e di svolgimenti progettuali efficienti, la guida offre una visione d'insieme del quadro giuridico e dei presupposti urbanistici. A tale proposito sono riportati diversi esempi pratici. Al successo di questa guida hanno contribuito numerosi partner: il mio cordiale ringraziamento va alla Confartigianato Imprese (LVH.APA), al Collegio Edile della Assoimprenditori Alto Adige (UVS), al Centro Tutela Consumatori Utenti, a esperti e tecnici, agli architetti, alle imprese esecutrici e a tutti gli operatori del settore che hanno voluto sostenerci.

A tutti il mio augurio di una lettura utile, gradevole e stimolante!



Vera Leonardelli  
Direttrice, Business Development

**IDM**  
SÜDTIROL  
ALTO ADIGE

### Servizi all'innovazione

*La vostra azienda o impresa altoatesina è attiva nel settore del legno o delle costruzioni? Siete alla ricerca di nuove idee o volete sviluppare progetti e prodotti innovativi? Mettetevi in contatto con noi!*

*IDM Alto Adige vi sostiene, vi accompagna e vi fornisce consulenze in ogni aspetto riguardante interventi innovativi, dall'idea iniziale al lancio sul mercato. A costo zero! Saremo al vostro fianco lungo l'intero percorso innovativo, che si tratti di informazioni su certificazioni e norme, indagini di mercato, sostegno nello sviluppo del progetto, indicazioni su opportunità di finanziamento oppure consulenza da parte di esperti.*

*Contattateci per un primo colloquio. Saremo lieti di incontrarvi!*

*E-Mail:*  
*business.development@*  
*idm-suedtirol.com*  
*T 0471 094 500*

*IDM è impulso e forza motrice per lo sviluppo economico sostenibile dell'Alto Adige.*

*Visitate il nostro sito web*  
[www.idm-suedtirol.com](http://www.idm-suedtirol.com)



SOPRAELEVAZIONE DI EDIFICI

# Un intervento ricco di prospettive

## Abitabilità lungimirante

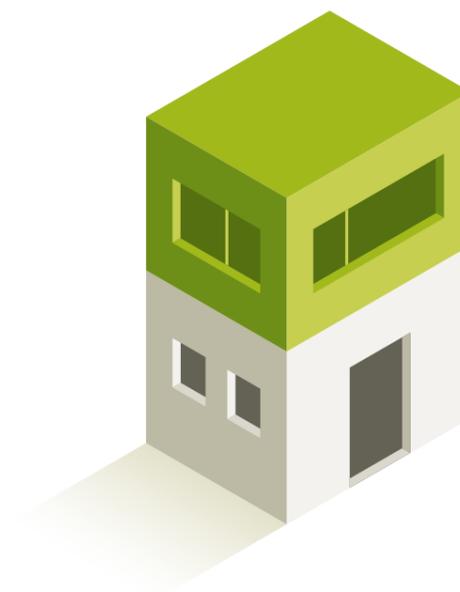
L'attuale situazione di crisi ha modificato le nostre prospettive. In tempi di restrizioni e incertezze cresce il desiderio di una casa sicura, accogliente, in cui sia possibile il libero sviluppo personale, un luogo del quale siamo noi i "designer". In Alto Adige ogni giorno viene sigillata una superficie di terreno pari a quella di un campo da calcio. Proseguendo di questo passo, in 150 anni la nostra Provincia sarebbe completamente coperta da cemento. Come controtendenza esiste la possibilità di creare ulteriori spazi abitativi e di sviluppo, riedificando le zone edificabili esistenti senza occupare nuove aree delle già limitate risorse del suolo.

## Bonus legato alla struttura esistente

Gli interventi di sopraelevazione edilizia offrono la possibilità di utilizzare e integrare le strutture preesistenti di un immobile. La disponibilità di allacciamenti già presenti quali acque pulite e reflue, corrente elettrica o sistema di riscaldamento, equivale a un sostanziale ed enorme risparmio di tempo e denaro. Vengono a cadere, inoltre, costi aggiuntivi per terreno, lavori di sterro, opere di fondazione o costi di urbanizzazione primaria. Ulteriori soluzioni per un più rapido avanzamento dei lavori saranno l'utilizzo di prefabbricati e una pianificazione integrata (integrated design)... con grande sollievo per residenti e vicini durante la fase di costruzione!

## Il vantaggio dello sviluppo in verticale

Con un intervento di sopraelevazione non si "sale" solamente di un piano – ampliando al contempo la visuale –, ma si aumenta anche la qualità di vita. Ed ecco che nascono nuove opportunità: nuovi rapporti di vicinato o sinergie date dalla dinamica transgenerazionale all'interno di una famiglia numerosa. Con i nonni viventi nella stessa casa, la vita quotidiana di una giovane famiglia si prospetta molto più semplice. Anche le strutture sociali e gli esercizi di vicinato beneficiano dell'uso e della presenza di un maggior numero di utenti di un edificio esistente. Di conseguenza, si contrasta la progressiva scomparsa di beni e servizi di prossimità nelle zone residenziali, un fenomeno che incontriamo ormai ovunque.



## Costruzione “abitata”

Nel caso di demolizione e ricostruzione, le abitazioni esistenti devono essere sgomberate. Durante un intervento di sopraelevazione, invece, l'edificio esistente può rimanere abitato. Si evitano così traslochi temporanei e i relativi costi facilitando, tra le altre cose, la decisione delle persone anziane che vogliono vivere sotto lo stesso tetto con i loro figli.



## Aumento del valore

Chi intende dare una nuova copertura alla propria casa ridurrà, nel piano sottostante, i costi di riscaldamento in inverno e il calore eccessivo in estate. Con la sopraelevazione verranno a cadere anche eventuali riparazioni nell'area del tetto. In tutto e per tutto, un notevole aumento del valore dei locali abitativi esistenti. A ciò si può aggiungere la possibilità della riqualificazione energetica dell'immobile esistente, in parallelo con l'intervento, e l'utilizzo del vigente bonus energetico.

## Pensando all'ambiente

Ogni riutilizzo o riciclaggio riduce il consumo di risorse e previene gli sprechi a tutto vantaggio dell'ambiente. La sopraelevazione presuppone un impiego sostanzialmente minore di materiale da costruzione rispetto a una demolizione con relativa costruzione di un nuovo edificio. Inoltre, non vengono sigillati ulteriori, preziosi terreni. Il risanamento energetico attuabile di pari passo con la sopraelevazione favorirà ulteriormente l'ambiente. Utilizzando sistemi di costruzione in legno per il corpo edilizio aggiuntivo, agiremo in modo sostenibile e rispettoso del clima ambientale, grazie alla proprietà di dissipatore di CO2 del legno integrato. Per motivi statici potrebbe rendersi necessario l'utilizzo di una struttura leggera: in questo caso sono particolarmente idonei i metodi di costruzione in legno. Le sopraelevazioni sono tuttavia realizzate per lo più con una solida costruzione convenzionale. Entrambi i procedimenti presentano vantaggi e svantaggi. Converrà, ad ogni modo, dare priorità alla protezione da intemperie e, di conseguenza, a materiali da costruzione sostenibili, qualora finanziariamente fattibile.



ARCH. STEFAN GAMPER | CASA A VARNA | FOTO: HELMUTH RIER

## Investimento

L'acquisto di una proprietà modifica generalmente il rapporto con la nostra casa. Nelle proprie quattro mura investiamo di norma più tempo e sforzi favorendo di pari passo il nostro “feeling” abitativo. Tra l'altro, approfitteranno in molti casi anche figli e nipoti del nuovo valore da noi creato. Un immobile non è solo un investimento sicuro da crisi economiche, ma può convertirsi anche in una redditizia fonte di guadagno in caso di locazione.

## Prestazioni in loco

L'industria edile altoatesina vanta 5.215 imprese. Negli ultimi tempi, le nostre (per lo più piccole) imprese si sono distinte per la loro elevata qualità. Faremo bene, quindi, ad affidare ampliamenti, sopraelevazioni e altri interventi in edifici esistenti a progettisti e artigiani locali. Un'alta qualità e un valore aggiunto regionale saranno preziosi “effetti collaterali”.

## Contesto giuridico

### L'assetto proprietario

**UNICO PROPRIETARIO:** la situazione è chiara per gli edifici con un solo proprietario e nessuna quota di comunità oppure per comproprietari: il diritto di sopraelevazione dell'immobile spetta esclusivamente al proprietario. Questo diritto non è tuttavia assoluto, ma soggiace a disposizioni urbanistiche, edilizie e civilistiche in materia di distanze tra gli edifici e di modifica della cubatura. Prima di pianificare un intervento di sopraelevazione occorrerà pertanto verificarne la fattibilità in base al regolamento urbanistico ed edilizio.



#### UNICO PROPRIETARIO

Le modifiche edilizie vengono decise dal proprietario

#### Vale quanto segue:

- > disposizioni urbanistiche e di diritto edilizio
- > disposizioni di diritto civile sulle distanze tra gli edifici

*L'idoneità statica dell'edificio dev'essere certificata indipendentemente da chi ha diritto alla sopraelevazione. La maggior parte degli edifici residenziali ha, in ogni caso, riserve sufficienti che permettono l'aggiunta di un piano supplementare.*

*Le norme urbanistiche ed edilizie sono presenti all'interno dei regolamenti di attuazione dei piani regolatori, nelle leggi provinciali e nel Codice Civile.*

*Il Codice Civile contiene le disposizioni del diritto civile sulle distanze tra gli edifici. La spiegazione si trova a pagina 14, tabella 2.*

**Suggerimento:** se il proprietario dell'edificio esistente e il costruttore dell'ampliamento non sono la stessa persona, è opportuno interpellare un esperto per una consulenza legale ancor prima di iniziare la progettazione.

**COMPROPRIETÀ INDIVISA:** in questo caso valgono, oltre alle stesse condizioni legali previste per un immobile di proprietà di un'unica persona, le norme generali di diritto civile sulla comproprietà. In altre parole: la sopraelevazione di un edificio in comproprietà indivisa tra più persone presuppone e richiede il consenso espresso di tutti i comproprietari.



### COMPROPRIETÀ INDIVISA

Le modifiche edilizie devono essere decise all'unanimità

#### Vale quanto segue:

- > regolamento edilizio urbanistico
- > disposizioni di diritto civile sulle distanze tra gli edifici
- > disposizioni di diritto civile sulla comproprietà

**CASA CONDOMINIALE:** in caso di comproprietà, il diritto di sopraelevazione spetta al proprietario dell'ultimo piano, a condizione che le parti dell'edificio sopra l'ultimo piano (tetto, sottotetto, terrazzo di copertura) risultino in comproprietà. In caso contrario, il diritto di sopraelevazione spetta al proprietario del terrazzo, tetto o sottotetto.

Anche in questo caso va verificata la fattibilità dell'intervento sotto il profilo del diritto urbanistico/edilizio prima della pianificazione/progettazione concreta della sopraelevazione.

Esistono tuttavia eccezioni in cui il proprietario dell'ultimo piano non ha diritto alla sopraelevazione, quando ad esempio la vendita di un appartamento è vincolata alla riserva di diritto di sopraelevazione da parte del venditore.

Qualora l'ultimo piano fosse in comproprietà indivisa tra più persone a seguito di un'eredità, vanno applicate le disposizioni generali del diritto civile sulla comproprietà. In altre parole: tutti i comproprietari dell'appartamento devono essere espressamente concordi e favorevoli all'intervento.

*Le comproprietà indivise sono edifici con diversi proprietari, senza suddivisione in diverse parti materiali (appartamenti) dell'edificio, ad esempio: comunione ereditaria o matrimoniale. Non esistono parti comunitarie come nei condomini.*

*Nei condomini esistono sempre delle parti comunitarie. Si parla di condominio (cioè di comproprietà di un edificio) quando esiste una relazione strutturale tra le parti comunitarie (ad esempio un accesso comune ai garage) e diversi appartamenti con diversi proprietari.*



ARCH. SIEGFRIED DELUEG | EDIFICIO SCOLASTICO A VIPITENO



### COMPROPRIETÀ DIVISA (CONDOMINIO)

ART. 1127 CC

#### IL TETTO È PROPRIETÀ COMUNE

Il proprietario dell'ultimo piano ha diritto alla sopraelevazione del suo appartamento

#### IL TETTO/LA TERRAZZA SUL TETTO NON SONO PROPRIETÀ COMUNE

Il proprietario della terrazza sul tetto ha diritto alla sopraelevazione

#### Vale quanto segue:

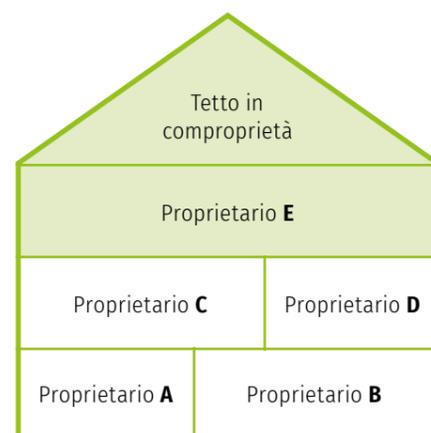
- > regolamento edilizio urbanistico
- > disposizioni di diritto civile sulle distanze tra gli edifici
- > disposizioni di diritto civile sul condominio (art. 1127 CC)

*La comproprietà condivisa consiste in edifici di proprietà di più di una persona. Tuttavia, ogni proprietario possiede la sua parte materiale separata. Esempio: condominio*

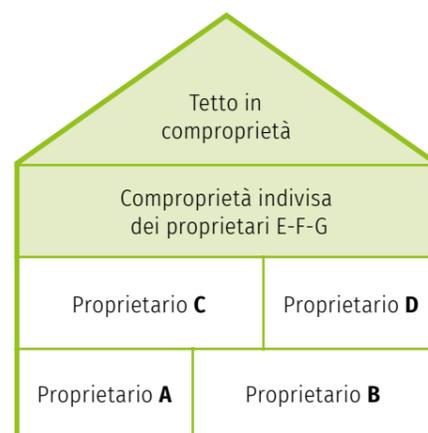
*Le disposizioni di diritto civile sulla sopraelevazione dei condomini si trovano all'articolo 1127 del Codice Civile. ("Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio")*

## Ambito di applicazione dell'articolo 1127 del Codice Civile

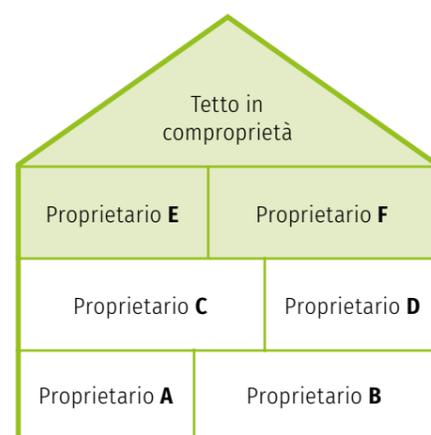
Di seguito vengono illustrate e descritte diverse situazioni per meglio comprendere a chi spetta il diritto di sopraelevazione:



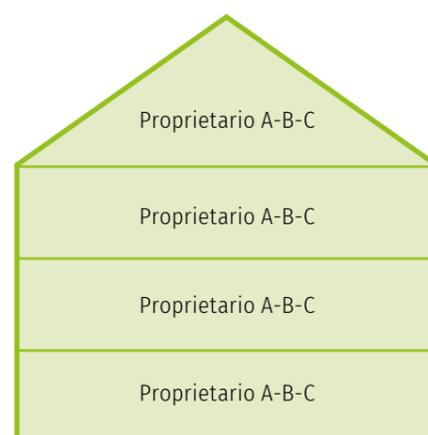
*Ambito di applicazione dell'articolo 1127 del Codice Civile / Il proprietario è autorizzato alla sopraelevazione*



*Ambito di applicazione dell'articolo 1127 del Codice Civile / I comproprietari E-F-G sono autorizzati alla sopraelevazione previo accordo unanime di tutti i comproprietari*



*Ambito di applicazione dell'articolo 1127 del Codice Civile / I comproprietari E ed F sono autorizzati singolarmente e separatamente alla sopraelevazione, tuttavia, solamente sopra la propria superficie abitabile*



*Fuori dall'ambito di applicazione dell'articolo 1127 del Codice Civile / Casa in proprietà indivisa dei comproprietari A-B-C. Qualora si intenda procedere alla sopraelevazione dell'edificio è indispensabile la decisione unanime dei comproprietari*



ARCH. MARTIN STAUDER | CASA A VANDOES | FOTO: HANNES KOFLER

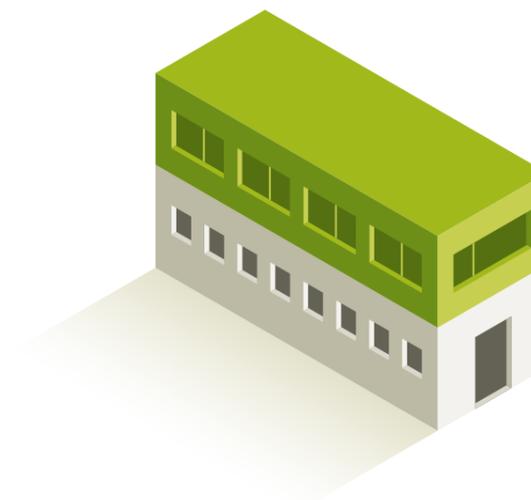
**RACCOMANDAZIONE:** l'informazione e il coinvolgimento tempestivo di tutte le parti condominiali e/o dei vicini interessati sin dalla fase di progettazione può prevenire conflitti successivi.

Come si può evincere dai grafici di cui sopra, le case plurifamiliari/condomini presentano diversi aspetti e implicazioni legali. Si consiglia pertanto di far intervenire nella progettazione l'amministratore del condominio e, all'occorrenza, un legale.

La costruzione di cosiddetti belvedere, logge o terrazze su tetti comuni non sono classificati come sopraelevazione e richiedono pertanto il consenso di tutti i comproprietari di un condominio.

Secondo l'articolo 1127 del Codice Civile, l'esecutore di una sopraelevazione ha anche degli **obblighi nei confronti degli altri comproprietari:**

- pagamento di un indennizzo a favore degli altri membri del condominio,
- ripristino del tetto o della comune terrazza sul tetto nonché continuazione della scala
- osservanza delle disposizioni di diritto edilizio e urbanistico.



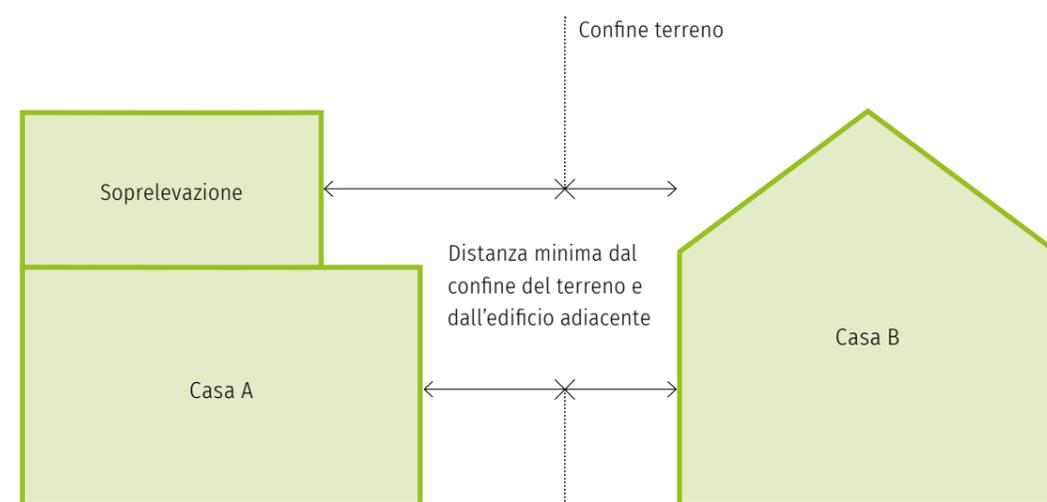
# Requisiti di diritto urbanistico e edilizio

Le normative urbanistiche ed edilizie applicabili alle sopraelevazioni soggiacciono, come qualsiasi altro intervento edilizio, a una serie di condizioni. Queste sono spesso estremamente dettagliate, in particolare nel caso di sopraelevazioni. È pertanto di massima importanza verificare preventivamente la fattibilità della sopraelevazione da un punto di vista legale.

Le condizioni urbanistiche sono fissate dalle disposizioni di legge del Codice Civile, dal piano regolatore urbanistico provinciale e dai piani regolatori comunali. Nel caso di sopraelevazioni i "numeri" determinanti sono l'altezza dell'edificio, il volume e le distanze minime dalle proprietà e dagli edifici confinanti. L'altezza media di un edificio è calcolata in base alle norme attuative del piano regolatore del rispettivo

*La sopraelevazione viene considerata come "nuova costruzione". Secondo la legge provinciale n. 9/2018 (leggi provinciali territorio e paesaggio) è generalmente necessaria una licenza edilizia per l'esecuzione della sopraelevazione (nuova costruzione).*

*Il calcolo della volumetria dell'edificio avviene secondo il regolamento D.P. P. n. 24/2020.*



La casa A è stata costruita con uno scostamento minimo ammesso della distanza dal terreno e dall'edificio vicino. La sopraelevazione va considerata come nuova costruzione e deve pertanto rispettare la distanza minima consentita dal terreno, qualora non sia possibile un abbassamento ammissibile delle distanze minime.

*Le distanze illustrate nella grafica sono strettamente schematiche e servono esclusivamente alla rappresentazione grafica del principio di diritto. Non vanno pertanto viste quale riproduzione fedele delle distanze minime legali.*

comune. Il piano regolatore specifica anche i valori massimi consentiti e il volume fuori terra. La densità edilizia dell'edificio determina la dimensione massima dell'edificio su un terreno edificabile.

Nuove sopraelevazioni devono rispettare le distanze minime dai confini delle altre proprietà/altri edifici, anche se l'edificio esistente se ne discosta.

Tutte le informazioni e la documentazione necessaria al presente caso si ottengono dall'autorità edilizia comunale o da un progettista.

Uno dei problemi più comuni è l'insufficienza di cubatura residua. La cubatura è data non solo dalla sopraelevazione, ma anche dagli ingressi e dalle indispensabili scale esterne.

Se una casa unifamiliare non dispone di sufficiente cubatura, la si può acquistare dai vicini, all'interno della zona centrale, ma si può anche ottenere il cosiddetto bonus energetico mediante la ristrutturazione dell'edificio. Per questo motivo le sopraelevazioni vengono spesso vincolate alla riqualificazione energetica dell'edificio esistente.

Qualora il titolare del diritto di sopraelevazione in case plurifamiliari non disponesse di sufficiente cubatura, potrà ricorrere alla cubatura residua delle parti comunitarie. Un'altra possibilità è l'acquisto della cubatura necessaria da altri comproprietari.

Proprio per questo motivo sarà opportuno ottenere il consenso degli altri condomini in merito alla sopraelevazione.

Data la complessità dell'argomento, è consigliabile provvedere fin dall'inizio all'intervento di un progettista esperto.



*Per cubatura (cubatura urbanistica) si intende il volume che l'edificio occupa sopra il suolo. Un appartamento con superficie abitabile di 100m<sup>2</sup> (netti) necessita di 350m<sup>3</sup> di cubatura circa (lorda).*

*Cubatura residua = area del lotto di costruzione moltiplicata per la massima densità edilizia ammessa, meno la cubatura già costruita fuori terra.*

## Riqualificazione energetica per edifici da risanare

Il bonus energetico della Provincia di Bolzano è interessante per ampliamenti edilizi quali la sopraelevazione, a tutto vantaggio della migliore compatibilità ambientale degli edifici e della domanda di spazio abitativo.

### OBBLIGHI E REQUISITI:

- nel corso dei lavori di ristrutturazione, l'edificio deve essere aggiornato da una classe CasaClima inferiore ad almeno la classe CasaClima C. In alternativa si può conseguire il miglioramento dell'efficienza energetica complessiva con la certificazione CasaClima R,
- l'edificio dev'essere stato costruito prima del 12 gennaio 2005,
- l'edificio deve presentare una cubatura fuori terra di almeno 300 m<sup>3</sup>,
- l'edificio deve essere destinato prevalentemente a uso residenziale (oltre il 50%),
- la ristrutturazione deve riferirsi alla volumetria edilizia a fini residenziali.

### APPLICAZIONE PRATICA

Utilizzando il bonus energetico di ristrutturazione edilizia, l'edificio esistente può essere ampliato del 20% della volumetria dell'edificio esistente, per un minimo di 200 m<sup>3</sup>. Nel verde agricolo, invece, il bonus non può superare i 200 m<sup>3</sup>.

Demolendo più del 50% della volumetria dell'edificio esistente, va applicato il bonus energetico per il nuovo edificio. In questo caso l'edificio deve essere conforme almeno allo standard CasaClima A Nature. In tal caso si può richiedere il bonus energetico per il 10% della volumetria consentita dell'edificio.

*Oltre all'aumento in altezza mediante sopraelevazione, la cubatura aggiuntiva può essere sfruttata anche per ampliamenti in larghezza, sempre che si possano mantenere le distanze minime consentite.*

Per maggiori informazioni >  
Centro Tutela  
Consumatori Utenti:  
[www.consumer.bz.it](http://www.consumer.bz.it)



# Redditività e contributi pubblici



Causa le difficoltà di pianificazione e i costi aggiuntivi (ristrutturazione dell'edificio esistente, scale esterne, idoneità statica, demolizione parziale), la costruzione di piani aggiuntivi raggiunge spesso i costi di un nuovo edificio. Attualmente esistono però alcune opportunità senza precedenti riguardo a contributi e agevolazioni fiscali, tali da rendere molto interessante l'intervento di sopraelevazione di un edificio esistente.

## **Le diverse agevolazioni nel settore edilizio si possono suddividere nelle seguenti categorie:**

- Agevolazioni provinciali per misure di risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ([ambiente.provincia.bz.it](http://ambiente.provincia.bz.it))

---

- Agevolazioni provinciali per la costruzione, ristrutturazione o acquisto della prima casa (contributi per la casa) ([provincia.bz.it/costruire-abitare/edilizia-abitativa](http://provincia.bz.it/costruire-abitare/edilizia-abitativa))

---

- Detrazioni fiscali (50%, 36%, 90%) per ristrutturazioni edilizie ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it))

---

- Detrazioni fiscali (65%, 75%) per lavori di riqualificazione energetica ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it))

---

- Superbonus (detrazione fiscale 110%) ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it))

---

- Incentivo statale "Conto termico" ([www.gse.it](http://www.gse.it))

Particolare attenzione ha suscitato il Superbonus (detrazione fiscale 110%), che presentiamo in dettaglio qui di seguito.

## **Superbonus 110%**

(Art. 119 D.C.C. 34/2020)

### **Importo della deduzione fiscale**

- Credito d'imposta pari al 110% delle spese. Il limite massimo dipende dal tipo di intervento intrapreso.

---

- Per le spese sostenute entro il 31/12/2021, il credito può essere detratto dall'imposta in 5 rate annuali. Per le spese pagate nel 2022 la detrazione fiscale è deducibile in 4 rate annuali.

---

- Possibilità di cedere il credito d'imposta o di utilizzare lo "Sconto in fattura".

### **Validità**

Per i provvedimenti adottati entro il 30/06/2022 (in casi particolari entro il 31/12/2022).

### **Quali immobili godono dell'agevolazione?**

- Case unifamiliari e accessori,

---

- unità abitative funzionalmente autonome, dotate di uno o più ingressi indipendenti dall'esterno e ubicate all'interno di condomini,

---

- unità abitative e loro accessori all'interno di condomini,

---

- parti comunitarie di condomini,

---

- condivisioni di immobili esistenti con unico proprietario (max. 4 unità abitative).

### **Chi può usufruire dell'agevolazione?**

Le detrazioni fiscali danno diritto agli interventi messi in atto da:

- condomini,

---

- privati,

---

- istituti di edilizia abitativa,

---

- cooperative di edilizia abitativa.

### **Quali sono gli interventi agevolati?**

Principali interventi indispensabili per accedere al superbonus:

- A. Isolamento termico dell'edificio (min. 25% della superficie) con limite massimo spese di:
  - a. € 50.000 per case unifamiliari o unità abitative funzionalmente indipendenti in case plurifamiliari
  - b. € 40.000 per ogni unità di un condominio, da 2 a 8 unità abitative
  - c. € 30.000 per ogni unità di un condominio con più di 8 unità abitative

---

- B. Sostituzione dell'impianto di riscaldamento esistente con impianto centralizzato (caldaia a condensazione classe A, pompe di calore, impianti ibridi o simili) in condomini con limite massimo spese di:
  - a. 20.000 € per ogni unità abitativa fino a un massimo di 8
  - b. € 15.000 per più di 8 unità abitative

---

- C. Sostituzione dell'impianto di riscaldamento esistente con caldaia a condensazione classe A, pompe di calore, impianti ibridi o simili in case unifamiliari o unità abitative funzionalmente indipendenti con limite massimo spese di:
  - a. € 30.000 per ogni unità abitativa dell'edificio

## Superbonus 110%

(Art. 119 D.C.C. 34/2020)

### Interventi supplementari

- D. Tutti gli interventi di riqualificazione energetica ai sensi dell'art.14 del D.Lgs. 63/2013
- E. Interventi di rimozione delle barriere architettoniche ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 63/2013
- F. Impianto fotovoltaico con limite massimo spese di:
  - a. € 48.000 per ogni unità abitativa
  - b. € 2.400 / kWh o € 1.600 / kWh secondo caso specifico
- G. Impianto fotovoltaico con sistema di accumulo integrato con limite massimo spese di:
  - a. € 48.000 per unità abitativa
  - b. 1.000 € / kWh
- H. Colonnine di ricarica elettrica per auto con limite massimo spese di:
  - a. € 1.200 - € 2.000 per colonnina

*Gli interventi supplementari sono detraibili al 110% solamente se vengono effettuati insieme ad almeno uno dei tre interventi principali.*

### Quali requisiti devono soddisfare gli interventi?

- Per il diritto alla detrazione fiscale, gli interventi devono soddisfare i requisiti minimi di cui all'art.14 cpv. 3-° D. Lg. 63/2013.
- Inoltre, l'edificio deve essere classificato con almeno 2 classi energetiche superiori. Qualora non fosse possibile, si dovrà conseguire la classe energetica successiva che dovrà essere comprovata dal certificato energetico (APE) rilasciato in forma di dichiarazione certificata da un tecnico abilitato.

### Quali formalità vanno assolte?

- Oltre alle formalità per gli interventi di ristrutturazione energetica, è richiesta una relazione giurata di tecnico abilitato che attesti l'osservanza delle specifiche tecniche e l'avvenuto miglioramento della classe energetica.

- In caso di cessione del Superbonus è richiesta la relazione dei revisori dei conti da parte di un consulente fiscale.



Ulteriori informazioni sulle diverse opportunità di finanziamento nel settore edile sono consultabili sul sito del Centro Tutela Consumatori Alto Adige: [consumer.bz.it](http://consumer.bz.it)



## Svolgimento del progetto e centri di costo

“Costruire” comporta dei cambiamenti e, spesso, impegni finanziari a lungo termine. Eventi imprevisti possono produrre, come in qualsiasi intervento edilizio, una variazione dei costi. Per una migliore visione d’insieme, elenchiamo di seguito centri di costo e partner importanti per la realizzazione del progetto.

### Costi per eventuale passaggio di proprietà

- > Notaio
- > Pianificazione modifiche registro fondiario e catastale

### Costi di pianificazione delle attività:

- > Pianificazione progettuale e direzione lavori
- > Progettisti specializzati, ad es. per calcoli statici, riscaldamento, ventilazione e sanitari, elettricità
- > Certificazione CasaClima

### Costi di costruzione e costi destinati a imprese edili e artigiane

- > Muratori, carpentieri, lattonieri, produttori di finestre e di porte per interni ed esterni, idraulici, elettrotecnici, posatori di pavimenti, imbianchini, fabbri, imprese ascensori

### Costi arredo

- > Cucina, mobili a incasso, elettrodomestici

### Imposte comunali

- > Spese di urbanizzazione, tasse sui costi di costruzione, spese di segreteria

### Costi di finanziamento

### Tempo impiegato dei committenti per decisioni e organizzazione

**Suggerimento:** quanto più chiare saranno le idee e le aspettative del cliente sin dall'inizio, più mirata e precisa sarà anche la progettazione e la costruzione. Spesso una persona della vostra ristretta cerchia di amici può esservi d'aiuto per definire le vostre esigenze abitative attuali e future.

**Attenzione:** non dimentichiamo l'IVA! Questa può differire in modo significativo a seconda dell'attività: per progettisti e tecnici è del 22%, per i costi di realizzazione di una prima casa in un edificio nuovo 4%, per la costruzione di una prima casa in ristrutturazione 10%, per gli arredi 22%, ecc.

## Esempi pratici

Le sopraelevazioni possono presentarsi in forme differenti. I tetti spioventi offrono spesso la possibilità di recuperare nuovo spazio abitativo ampliando lo spazio del tetto esistente. Anche un innalzamento del tetto può permettere l'aggiunta di piani senza dover demolire la struttura del tetto esistente. Di solito, però, una struttura edilizia richiede l'abbattimento del vecchio tetto e la sistemazione di un nuovo solaio. Di seguito sono illustrati vari tipi di ampliamento del tetto.



### TIPOLOGIA DI AMPLIAMENTO DEL TETTO



#### AMPLIAMENTO, RINNOVO TETTO

*Altezza, potenziale abbaino, ampliamento della superficie abitabile*



#### SOPRAELEVAZIONE

*Rilevanza distanza superfici, altezza dell'edificio, cubatura*



#### SOPRAELEVAZIONE PARZIALE

*Rilevanza distanza superfici, altezza dell'edificio, cubatura, statica, area di terrazzo aggiuntiva*



#### SOPRELEVAZIONE COME SPORTO

*Rilevanza distanza superfici, altezza dell'edificio, cubatura, statica, guaina di protezione anti-intemperie*

Nelle pagine seguenti troverete alcuni esempi di sopraelevazioni realizzate in Alto Adige. La grande varietà di tipologie costruttive e soluzioni architettoniche spazia da case unifamiliari ampliate a sopraelevazioni di edifici commerciali. Una sola cosa hanno in comune tutti gli esempi pratici: fanno venire voglia di "sopraelevare".



FOTO: OLIVER JAIST

### Casa L

Località: Bressanone

Tipo: appartamento

Anno di costruzione: 2020

Architetti: KUP-ARCH

Progettazione opere strutturali: Ing. Stefano Villotti

Tipo di costruzione: pareti, soffitti, copertura prefabbricata in pannelli di legno massello; isolamento con pannelli in fibra di legno tenero; doghe verticali in legno di abete bianco impregnate di vernice nera; pareti interne realizzate con pannelli in legno massello;

Tempo di costruzione: 10 mesi

Superficie lorda: 330 m<sup>2</sup> (logge e balconi compresi)

Standard energetico: ampliamento a CasaClima A, edificio intero CasaClima C

Progetto di ristrutturazione energetica con sopraelevazione. Lasciando intatti i due piani inferiori, quelli superiori sono stati ricostruiti con una struttura in legno. Pareti e soffitti sono stati realizzati con prefabbricati in legno massiccio KLH isolati con fibra di legno; la cassaforma in legno di abete bianco è impregnata di vernice nera. I piani superiori comprendono, oltre all'appartamento principale, un appartamento secondario. Il primo, realizzato su due piani, si distingue per i materiali (cemento a vista, pannelli a tre strati in abete, pavimenti in legno e cemento. Grandi finestre e balconi/logge si aprono su particolari paesaggistici di Bressanone.

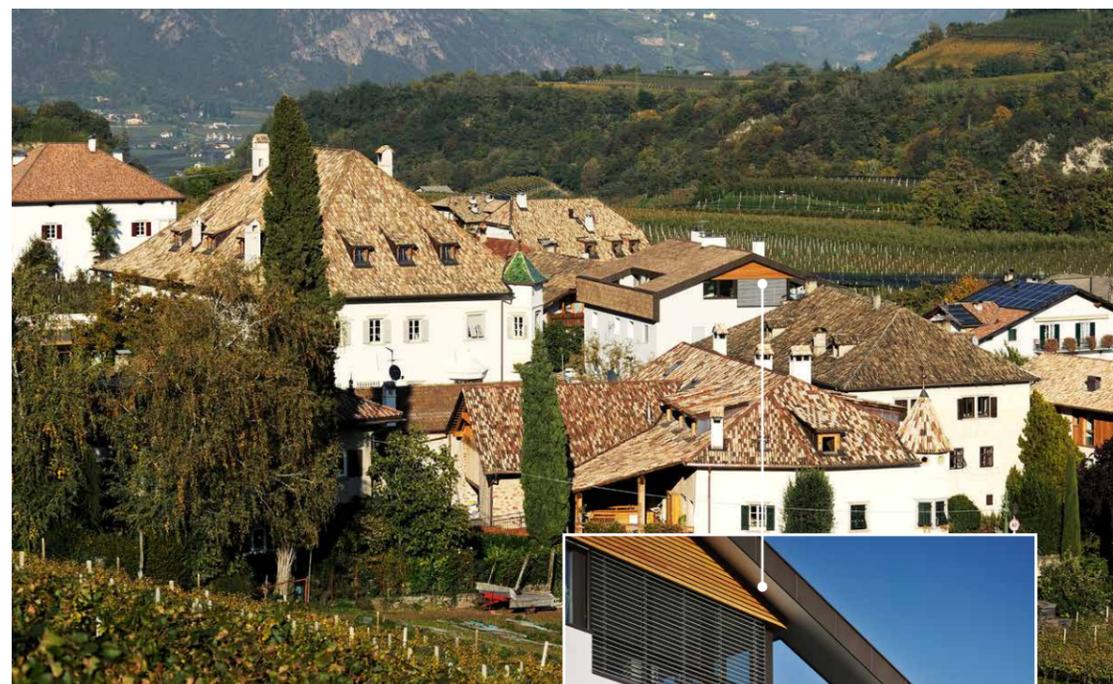


FOTO: OSKAR DA RIZ

Progetto di ristrutturazione energetica dell'edificio esistente di quattro appartamenti, posto sotto tutela degli insiemi e ampliamento del tetto per ricavarne un nuovo appartamento. Onde ridurre la dispersione di energia l'intero edificio è stato dotato di un sistema composito di isolamento termico, sono state sostituite le finestre, demoliti i vecchi balconi per sostituirli con nuovi, termicamente disaccoppiati. L'antico tetto a padiglione è stato abbattuto e sostituito da un tetto a due falde rialzato di 1 m rispetto ai muri di cinta onde raggiungere l'altezza utile per un ulteriore appartamento. Due ampi terrazzi sono stati ricavati mediante "tagli" nel tetto. L'intero appartamento mansardato è gratificato da luce diurna grazie ad ampie finestre praticate nei frontoni e dalle finestre scorrevoli che danno sui terrazzi. In luogo dello standard CasaClima C utile per il finanziamento, si è raggiunto lo standard B.



### Casa L

Località: Appiano

Tipo: appartamento

Anno di costruzione: 2012

Architetto: Roland Baldi Architects

Progettazione opere strutturali:

Ing. Andreas Erlacher

Tipo di costruzione: mista

Tempo di costruzione: dal 22/08/2011 al 19/06/2012

Superficie lorda: 132,37 m<sup>2</sup> in più per il nuovo appartamento

**Casa N***Località: Valdaora**Tipologia: Condominio  
(2 unità abitative)**Anno di costruzione: 2020-2021**Architetto: Arch. Harald Frena**Progettazione opere strutturali:**Ing. Michael Irschara**Tipo di costruzione: laterizio, lana minerale ETICS, sopraelevazione in legno (carpenteria DAVERDA)**Tempi di costruzione: 3 mesi per i lavori principali**Standard energetico: Casa Clima A*

Mutate condizioni d'uso hanno reso necessaria una ristrutturazione che ha conferito un carattere completamente nuovo a un condominio di Valdaora. Il fabbricato esistente, adibito dal 1979 a locazione, è stato ristrutturato trasformando il piano superiore in due appartamenti; la ristrutturazione e l'ampliamento hanno dato luogo a un nuovo appartamento "prima casa", luminoso e confortevole all'ultimo piano. Nel corso della ristrutturazione energetica l'edificio è stato allacciato alla rete di teleriscaldamento. La cubatura aggiuntiva ha reso necessaria la realizzazione di 3 ulteriori posti macchina. La differente tinteggiatura pone in rilievo la sopraelevazione.

**Casa S***Località: Monguelfo-Tesido**Tipologia: condominio (4 unità abitative)**Anno di costruzione: 2018**Architetto: aichner\_seidl ARCHITEKTEN**Progettazione opere strutturali:**Ing. Michael Irschara**Impresa edile: Kargruber Stoll**Tipo di costruzione: mattoni, lana minerale ETICS**Tempo di costruzione: 7 mesi**Superficie lorda: 180m<sup>2</sup> (edificio)**Standard energetico: Casa clima A*

Edificio residenziale esistente composto da un appartamento a piano terra e da appartamenti per vacanze al piano superiore. Con la ristrutturazione e l'ampliamento le unità sono state convertite in quattro appartamenti separati: due (monopiano) al piano terra e due (bipiano) con una terrazza interna aperta grazie alla sopraelevazione dell'ultimo piano.

Il carattere rurale dell'edificio è stato mantenuto ri-aggiungendo un tetto a capanna. Nel contesto dell'ampliamento sono state realizzate anche una rimessa interrata, una corte e un ampio giardino con terrazze.





FOTO: GIACOMO SANDRE

**Casa T***Località: Appiano**Tipologia: complesso residenziale**Anno di costruzione: 2020**Progettista: Geom. Giuliani / Vieder**Progettazione opere strutturali:**Heidi Felderer**Impresa edile: Aster Holzbau**Edilizia: sopraelevazione con struttura e tetto in legno**Periodo di costruzione: 6 mesi**Superficie netta: interna 110m<sup>2</sup>**Balcone e terrazzo: 65m<sup>2</sup>*

L'intervento di sopraelevazione della esistente Casa T unifamiliare a Frangarto ha dato luogo non solo a uno, bensì a due nuovi piani. I lavori sono stati eseguiti con una leggera struttura in legno. La sottostante struttura preesistente (piano terra) non ha richiesto eccessivi interventi di rinforzo. Una caratteristica distintiva della Casa T sono le zone ricreative all'aperto - due confortevoli aree esterne, una per ogni livello - venute a crearsi con la ristrutturazione. Il risultato è un edificio lineare e moderno con volumi aggettanti e molto spazio per due famiglie.

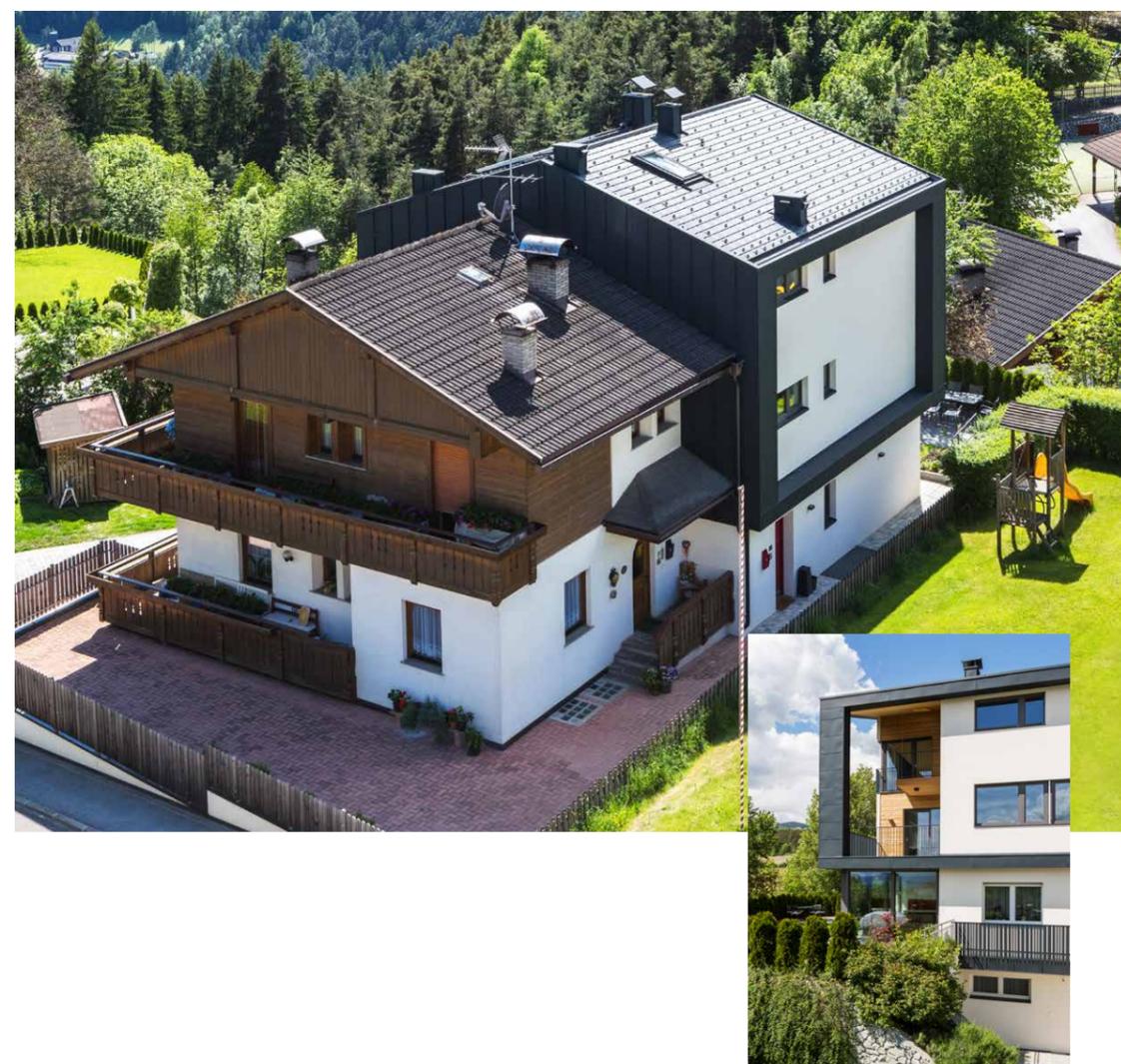


FOTO: MARION LAFOGLER

**Casa V***Località: Rodengo**Tipologia: edificio residenziale, costruzione mista**Anno di costruzione: 2015**Architetto: Manuel Benedikter**Standard energetico: CasaClima B*

Il cliente aveva richiesto la ristrutturazione energetica della sola metà di sua proprietà di una villa bifamiliare. Con la riqualifica energetica si è potuto usufruire del bonus cubatura rendendo così abitabile anche il sottotetto. Al piano terra si trova ora l'appartamento dei genitori mentre al primo e secondo piano è stata realizzata la nuova abitazione del figlio. L'intera opera di ampliamento è stata eseguita con una struttura a montanti e traversi in legno con coibentazione in fibra di legno.



FOTO: ALEXANDER KOFLER

### Casa W

Località: Appiano, San Michele  
 Tipologia: condominio (2 unità abitative)  
 Anno di costruzione: 2018  
 Architetto: Arch. Alexander Kofler  
 Progettazione opere strutturali:  
 Ing. Matthias Vieider  
 Tipo di costruzione: mattoni, isolamento ETICS  
 Tempo di costruzione: 9 mesi  
 Superficie lorda: 130m<sup>2</sup>  
 Standard energetico: Casa Clima A

Ampliamento di un'esistente casa unifamiliare (1 appartamento su due piani) per creare 2 unità abitative separate. L'immagine complessiva del nuovo edificio non dà l'impressione di esser stato sottoposto a ristrutturazione/ampliamento. La nuova forma del tetto è la risposta alla "moderna" casa bifamiliare recentemente ultimata: tetto piano abbinato al tipico tetto a due falde, quale integrazione nell'immagine complessiva del quartiere. Sul lato strada (est) è visibile il tradizionale tetto a capanna mentre sul lato ovest il tetto "sfuma" in una forma libera. Sui lati sud e nord, la forma del tetto è riconoscibile come cornice che corre intorno al piano superiore conferendo all'edificio il suo carattere particolare. Mediante l'ampliamento sul lato sud viene a crearsi uno sbalzo sopra il piano interrato che funge da posto macchina coperto e ingresso ai locali interrati comuni. L'aggetto dà luogo a un giardino sul lato est dell'appartamento al piano terra e ad un terrazzo sopra la corte sul lato sud-ovest.



FOTO: JURGEN EHEIM

### Casa residenziale P

Tipologia: condominio  
 Anno di costruzione dell'edificio esistente: 1963  
 Riqualificazione energetica e sopraelevazione: 2020  
 Architetto: Arch. Wolfgang Meraner  
 Costruzione: edificio esistente solido, sopraelevazione con struttura in legno  
 Tempo di costruzione: 4 mesi  
 Superficie lorda: 230m<sup>2</sup>  
 Standard energetico edificio vecchio e nuovo, in totale: Casa Clima C  
 La sola sopraelevazione: A Natura

La casa della famiglia P. è stata costruita nel 1963. Nel corso della ristrutturazione energetica è stato rimosso completamente il sottotetto esistente e sostituito da un vero e proprio piano abitabile. Un ampio terrazzo coperto esposto a sud con vista sull'intera conca valliva e sulle montagne retrostanti valorizza ulteriormente la qualità abitativa.

La nuova struttura del tetto sporge a sbalzo sul nuovo secondo piano e "stacca" otticamente rispetto all'edificio esistente mediante una fascia perimetrale di finestre e rivestimenti in legno di larice.

Questo accorgimento sottolinea per un verso la netta separazione tra vecchio e nuovo, per l'altro, riduce otticamente l'altezza dell'edificio. Tutti i vani, un bagno e un locale di lavoro si trovano nella mansarda inclinata di 45 gradi verso tutti i lati. I lucernari integrati garantiscono sufficiente luminosità.

In questo edificio si riflette il principio di equilibrio tra senso di libertà e protezione, quale principio di benessere. Grazie alla forma del tetto e al materiale scuro, l'edificio si inserisce armoniosamente negli edifici circostanti.



FOTO: MARTINEZ

Appartamento di servizio BLocalità: Brunico, San GiorgioTipologia: edificio amministrativo e commercialeCliente: falegnameria BaumgartnerProgetto e realizzazione: 2000 - 2003Architetti: comfort ArchitektenCubatura urbana: 821 m<sup>3</sup>

Alla sopraelevazione contenente l'appartamento di servizio e gli uffici si accede mediante una scala esterna coperta. La parte nuova dell'edificio, leggermente sfalsata rispetto al capannone esistente, è stata realizzata con elementi prefabbricati in legno e acciaio.



FOTO: PATRICK SCHWENBACHER

Edificio amministrativo Molino MeranoLocalità: LanaTipo: edificio per uffici / edificio commercialeAnno di costruzione / ultimazione: 2021Architetto / progettista: Biquadra - MeranoProgettazione opere strutturali:Alphaplan - SilandroMetodo di costruzione: struttura acciaio-legnoPeriodo di costruzione: 2020-2021Superficie lorda: 494 m<sup>2</sup> circaStandard energetico CasaClima A (non certificato, in quanto solo sopraelevazione)

Tema centrale del progetto è stata la compatibilità tra l'edificio esistente e la sopraelevazione del tratto amministrativo della Meraner Mühle GmbH nella zona industriale di Lana. L'arretramento della facciata e la tinteggiatura scura hanno permesso di mantenere le proporzioni originarie dell'edificio, facendo sì che la sopraelevazione si presenti quale corpo indipendente dall'edificio. Il verde cresciuto verticalmente su cavi d'acciaio sottolinea la leggerezza dell'edificio e protegge dal caldo estivo.

Costruzione mista acciaio/legno. Per motivi statici, la struttura portante è in acciaio. Le pareti e il soffitto sono stati realizzati con pannelli a tre strati a incollaggio incrociato, il tetto è retroventilato e generosamente piantumato a verde. La scelta di un sistema costruttivo in legno a secco ha permesso di ottimizzare i tempi di costruzione con grande vantaggio economico; l'impiego di materiali naturali a base di legno per il pacchetto isolante ha contribuito a migliorare la traspirabilità dell'intero edificio comprese le zone interne.

Prevalenza del legno per pareti e tetti, inverdimento verticale delle facciate e del tetto, bocche ventilate sul tetto, sono accorgimenti che in concomitanza con l'intervento di sopraelevazione contribuiscono a conferire all'edificio amministrativo della Meraner Mühle uno standard prossimo alla classificazione CasaClima A o superiore.

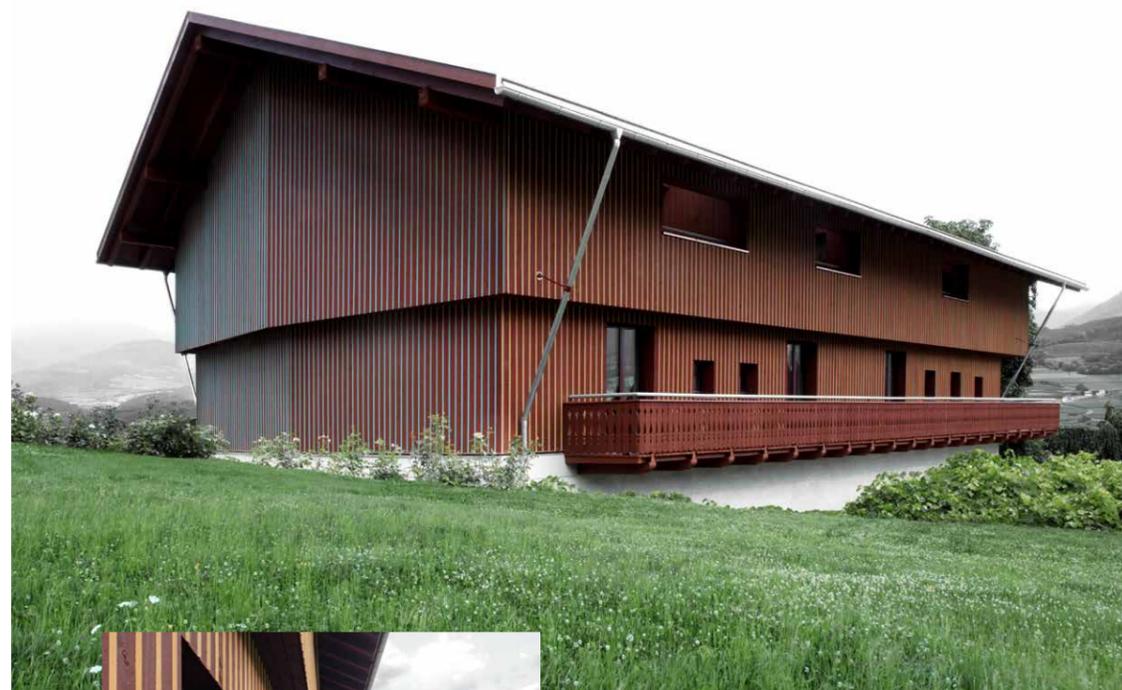


FOTO: GUSTAV WILLEIT



#### *Hotel Villa Mayr - rooms & suites*

*Località: Varna*

*Tipo: esercizio alberghiero*

*Anno di costruzione: 2019-2020*

*Progettista: bergmeisterwolf, Bressanone*

*Progettazione opere strutturali della costruzione*

*in legno: Othmar Waldböth, LignoAlp - Damiani - Holz&Ko*

*Metodo costruttivo: pareti in legno lamellare*

*incrociato (X-LAM), tetto ad arcarecci*

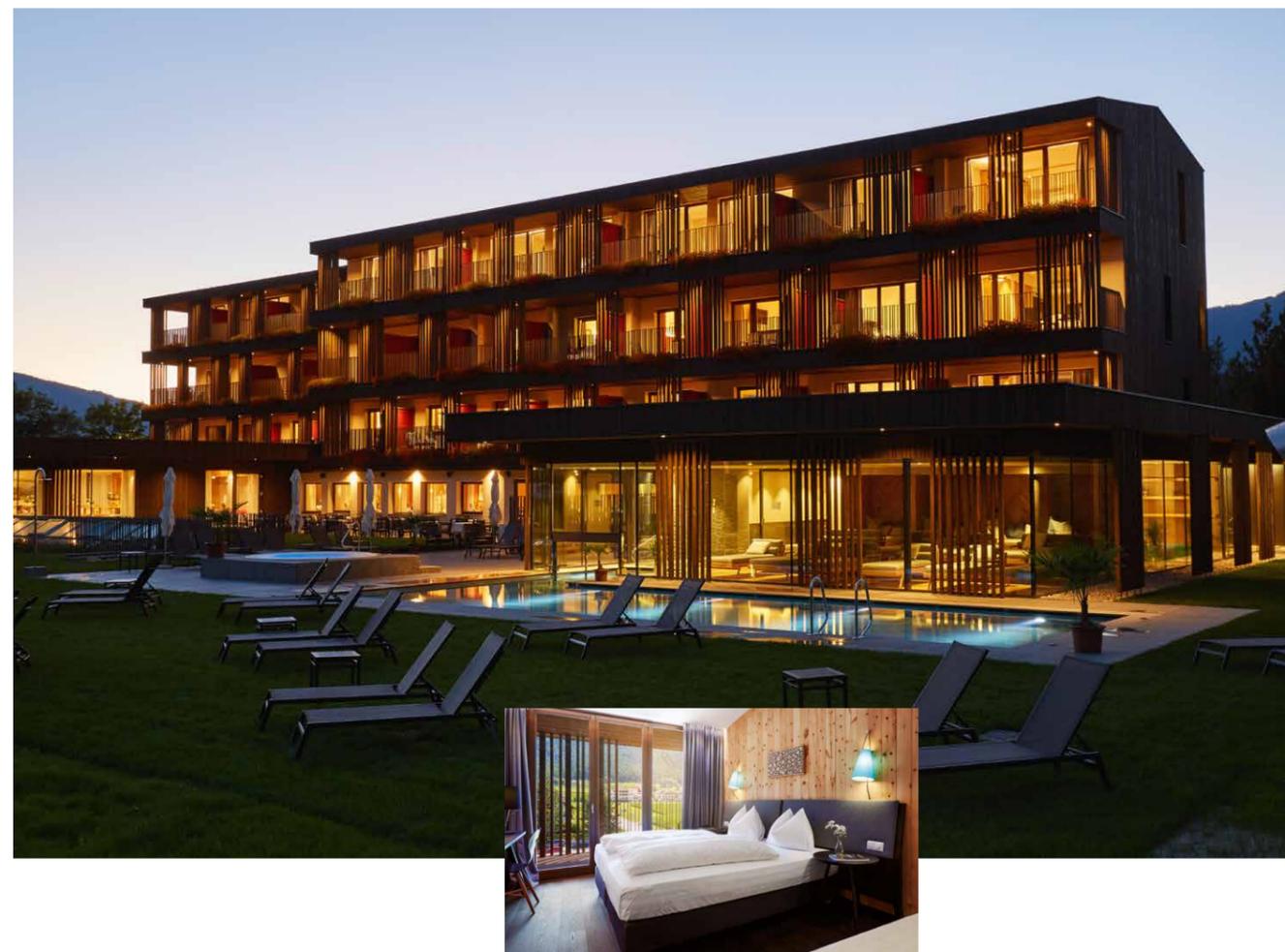
*Tempo di costruzione: 3 mesi (struttura in legno)*

*Superficie lorda della sopraelevazione: 589,80 m<sup>2</sup>*

*best architects 22 award*

Progetto di restauro e ampliamento della storica Villa Mayr da parte della famiglia Burger. Gli architetti hanno conservato i vecchi elementi dell'edificio e combinandoli elegantemente con strutture moderne. L'ultimo piano è stato demolito e sostituito da una sopraelevazione di due piani.

Quello inferiore dei due nuovi piani è stato realizzato come costruzione solida, il piano superiore con struttura portante in legno. Le pareti in legno lamellare utilizzate sono leggere e robuste tali da consentire la realizzazione dello sporto. All'interno è visibile la struttura portante del tetto con rivestimento in perline. La facciata esterna è costituita da tavole di abete rosso impregnato. I listelli di copertura triangolari di diversi colori creano un dinamico effetto ottico cangiante secondo angolazione della visuale. Come isolante termico sono stati impiegati pannelli in fibra di legno dello spessore di 18 cm.



#### *Rubner's Hotel Rudolf*

*Località: Brunico, Riscone*

*Tipologia: esercizio alberghiero con cubatura complessiva di 11.440 m<sup>3</sup> (comprese strutture esistenti)*

*Anno di costruzione: 2015 (40 giorni) per l'ampliamento locali tecnici al piano interrato*

*2016 (130 giorni) per la ristrutturazione qualitativa/quantitativa*

*Architetto: comfort Architekten*

*Progettazione opere strutturali: grie-plan GmbH*

*Tipo di costruzione. Costruzione mista: ampliamento dell'albergo con costruzione in legno, ampliamento dei locali tecnici in cemento armato*

*Struttura portante del nuovo piano superiore con costruzione in legno leggero del tetto.*

*Società esecutrice: Rubner*

*Standard energetico: Casa clima B*

Il progetto illustra l'estesa opera di ampliamento e il restyling dell'Hotel Rubner's Hotel Rudolf a Riscone. La struttura di base dell'edificio è stata mantenuta e integrata da diverse strutture addizionali. Il numero dei locali può essere aumentato da 36 a 62 mediante la sopraelevazione di un nuovo piano e con l'ampliamento della struttura verso ovest ed est. L'ampliamento della sala da pranzo e la realizzazione della nuova area wellness, avviene al piano terra mediante strutture di un solo piano. Sul lato sud dell'edificio si trova un'ampia area verde con piscina e idromassaggio. La nuova facciata frontale in listelli di legno conferisce all'edificio omogeneità e visibilità.

### Centro scolastico Alexander Langer

Progettista e direttore dei lavori: Arch. Sigfried Delueg / Studio Bergmeister p.i. Ivo Delazer

Direzione generale dei lavori:

Arch. Sigfried Delueg

Società esecutrice: LignoAlp-Damiani-Holz&Ko

Cubatura:

Classi normali 759 m<sup>2</sup> / Locali speciali 832 m<sup>2</sup> /

Biblioteca 146 m<sup>2</sup> / Aula Magna 176 m<sup>2</sup> / Direzione

e sala del personale docente 238 m<sup>2</sup> / Locali

attigui 631 m<sup>2</sup> / Zone di passaggio 1.454 m<sup>2</sup>

Tempi di costruzione: 2017 - 2019

L'edificio esistente del centro scolastico di Vipiteno è stato costruito tra il 1962 e il 1963 su progetto di Wilhelm Sachs, all'epoca vincitore del concorso. Nella sua forma accogliente "a braccia aperte" rappresenta un interessante assetto urbanistico. Nel 2011 l'Arch. Siegfried Delueg vinse il concorso per la progettazione ed elaborò un progetto insieme alla direzione della scuola e agli insegnanti.

Si è proceduto a una sopraelevazione in legno e a una completa ristrutturazione dell'interno dove trovano posto 40 aule tra classi normali e speciali, un'aula magna, una biblioteca, la sala docenti e gli uffici di amministrazione.

LignoAlp ha realizzato la sopraelevazione della Scuola Alexander Langer di Vipiteno utilizzando legno massello locale, senza uso di colla e chiodi. Gli elementi in legno massello di pino provengono dai boschi di San Vigilio di Marebbe; gli alberi sono stati abbattuti tenendo conto del calendario lunare. Il rivestimento esterno della parte ampliata è realizzato in larice segato, non lavorato, che conferisce all'edificio un carattere fresco e tradizionale.



## Dati e fatti sulle attività edilizie in Alto Adige

- > Nel 2020, la superficie netta media per appartamento (licenze edilizie rilasciate) è di 84,4 m<sup>2</sup>.
- > La maggior parte degli appartamenti presenta una superficie compresa tra 50 e 100 m<sup>2</sup> (36,4%). Il numero di appartamenti da 100 a 150 m<sup>2</sup> (27,1%) è superiore a quello degli appartamenti più piccoli (solo l'8,2% degli appartamenti ha una superficie inferiore ai 50 m<sup>2</sup>).
- > 471.773 unità (73,5%) hanno un unico proprietario, mentre la proprietà di 129.816 unità (20,2%) è condivisa tra due o più persone. La nuda proprietà riguarda 38.129 unità (5,9%), mentre il 6,8% delle unità è utilizzato in usufrutto.
- > Circa 1/3 della spesa delle famiglie in Alto Adige è destinata all'abitazione, all'acqua, all'energia elettrica e il 20% agli affitti. Conciò le spese di abitazione sono di gran lunga le più alte.

Fonti: ASTAT e ISTAT

La **superficie abitabile (netta)** è l'area calpestabile di tutti locali di un appartamento. Balconi, cantine e altre aree appartenenti all'appartamento non vengono calcolate.

La **superficie utile lorda** è la superficie dell'appartamento, mura comprese, e il 50-10% delle superfici di balconi, terrazze, cantina e giardino.

La **superficie convenzionale** di un appartamento è decisiva per l'entità dell'agevolazione abitativa della Provincia (influisce altresì il valore convenzionale dell'appartamento). Essa comporta il 125% della superficie netta e il 60-15% delle superfici di garage, verande, cantina, balconi e terrazze. Nel caso delle superfici convenzionali, i vani sono considerati spazi abitativi qualora soddisfino i criteri minimi dei regolamenti d'igiene. (D.P.G.P. del 23.05.1977, n. 22).





ARCH. STEFAN GAMPER | HAUS IN VAHRN | FOTO: HELMUTH RIER

### Elenco delle fonti e bibliografia

- Superbonus 110%, Confartigianato Imprese (LVH.APA)
- Bonus energetico, Centro Tutela Consumatori Utenti, Alto Adige
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Deutschland – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten 2016
- Forschungsinitiative Zukunft Bau - Leitlinie zur Vereinfachung der Planung und Durchführung von Aufstockungs- / Erweiterungsmaßnahmen als Nachverdichtungsmaßnahme in innerstädtischen Bereichen 2019
- Oona Horx-Strathern – Homereport 2020; Zukunftsinstitut GmbH
- ASTAT Annuario Statistico 2020
- ASTAT Info n. 10 02/2021 attività edilizia 2° semestre 2020 e rassegna dell'anno
- Vademecum condominiale 2019, CTCU Alto Adige

### Impressum

Editore: IDM Alto Adige, Business Development, Wood & Construction Innovation  
 Redazione e coordinamento del progetto: Florian Erlacher, Iris Pahl  
 Grafica, revisione e traduzione: desein.it  
 Foto della copertina: Arch Alexander Kofler  
 Stampa: Unionprint, Merano  
 Anno di pubblicazione: 2021

### Avvertenze

Le informazioni in questa pubblicazione hanno lo scopo di sensibilizzare i lettori senza alcun impegno. Pertanto non hanno alcuna pretesa di aggiornamento o completezza e non rappresentano in alcun modo una forma di consulenza giuridica. Qualsiasi azione intrapresa o omessa sulla base di tale informazioni senza aver svolto un esame preventivo della situazione di fatto e di diritto è da considerarsi effettuata a proprio rischio e pericolo.



