Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2
39100 Bolzano
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Aumenti di cubatura - riqualificazione energetica degli edifici in Alto Adige

Situazione al
05/2025

Il „bonus energia per edifici esistenti" in Alto Adige offre la possibilità di ampliare un edificio esistente nel corso di una ristrutturazione energetica. Per poter beneficiare di tale opportunità, vanno rispettati alcuni presupposti ed obblighi.

Con il decreto del Presidente della Provincia del 18 marzo 2025, n. 6, il bonus energia è stato regolato fino alle fine del 2026.

Obblighi e presupposti

Il bonus energia per edifici esistenti può essere utilizzato solo nelle zone miste, compresi i centri storici, o nel verde agricolo nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 21 (legge forestale). In zone dotate di piano di attuazione o di recupero, l'utilizzo del bonus energia dev'essere previsto nel relativo piano.

Un "edificio esistente" è un edificio che è stato legittimamente costruito entro il 4 settembre 2007 o il cui permesso di costruzione è stato rilasciato prima di tale data.

Utilizzo del bonus energetico nelle zone miste:

- L'edificio situato in una zona mista deve essere stato utilizzato, alla data del 4 settembre 2007, per oltre il 50% a fini residenziali, di attività di servizio, di commercio al dettaglio o per

specifiche attività artigianali.
- L’edificio deve presentare una cubatura fuori terra di almeno 300 m^3.
- L'ampliamento deve riguardare volumi edilizi a scopo abitativo, attività di servizio, commercio al dettaglio oppure attività artigianali (limitate a determinati lavori artigianali).
- L’intervento sul volume edilizio deve comportare un miglioramento energetico dell’intero edificio. A seconda dell’età e della qualità energetica dell’edificio, si applicano requisiti differenti.
  - Gli edifici costruiti prima del 12 gennaio 2005 devono raggiungere almeno la classe CasaClima B oppure ottenere la certificazione CasaClima R.
  - Gli edifici esistenti legittimamente dal 4 settembre 2007 o che, anteriormente a tale data, disponevano di una concessione edilizia e sono classificati come CasaClima B, devono raggiungere almeno la classe CasaClima A per poter usufruire del bonus energetico. Gli edifici già classificati in classe A non possono più accedere al bonus energetico.
- Il fabbisogno di energia elettrica deve essere coperto, per almeno 30 Watt per metro quadrato di superficie coperta (esclusi gli edifici accessori), tramite impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili installati sull’edificio o sui suoi annessi. Qualora ciò non sia possibile, in tutto o in parte, per motivi tecnici, almeno il 65% del fabbisogno totale di energia primaria deve essere coperto da fonti di energia rinnovabile. In ogni caso, deve essere installato un impianto con la massima potenza tecnicamente possibile per coprire il fabbisogno di energia elettrica, e l’eventuale mancato rispetto dei requisiti minimi deve essere giustificato tramite una relazione tecnica redatta da un tecnico abilitato. Se il rendimento solare specifico nel sito dell’edificio è inferiore a 800 kWh/a/kWp, questi requisiti minimi non si applicano. I requisiti si intendono sodisfatti indipendentemente dalla superficie edificata se la potenza installata è superiore a 19 kWp.

Il bonus energetico può essere richiesto una sola volta nell’ambito di un intervento di riqualificazione energetica.

Attraverso il ricorso al bonus energetico per la riqualificazione dell’edificio, l’edificio esistente può essere ampliato fino al 20% del volume esistente, con un minimo di 200 m^3.

Qualora il volume esistente superi il volume massimo ammesso dagli strumenti urbanistici vigenti, il volume complessivo risultante dopo l’applicazione del bonus energetico non può superare il volume massimo ammesso dagli strumenti urbanistici vigenti aumentato del 20% o di 200 m^3.

Attenzione: se viene demolito oltre il 50% del volume esistente, si applica il “bonus energetico per nuovi edifici” (vedi art. 19 del decreto del Presidente della Provincia del 18 marzo 2025, n. 6).

Utilizzo del bonus energetico nel verde agricolo:

Se l’edificio si trova nel verde agricolo, oltre ai requisiti e alle condizioni già menzionati, devono essere soddisfatti ulteriori requisiti.

- Il volume esistente deve avere la destinazione d’uso “abitativa”
- L’ampliamento deve riguardare volume edilizio a destinazione abitativa.
- Il bonus energia non può superare i 200 m3.
- La volumetria abitativa fuori terra dell’edificio non può superare la misura massima die 1.500 m3, anche se si utilizzano eventuali altri diritti edificatory e si fruisce del bonus energia.
- Il bonus energia non si applica in caso di maso chiuso e per gli edifice distaccati dal maso chiuso.

Importante

Oltre ai requisiti e alle condizioni connessi all’accesso al bonus energetico, devono essere rispettate tutte le ulteriori disposizioni di legge, come ad esempio quelle relative alle distanze tra edifici, alla tutela del paesaggio o dei beni culturali.
Per gli edifici sottoposti a tutela tutela degli insiemi o situati in zone di recupero, devono inoltre essere rispettate le caratteristiche specifiche che hanno motivato la tutela o la relativa destinazione urbanistica.

Il volume edilizio aggiunto tramite il ricorso al bonus energetico è soggetto alle disposizioni di cui all’articolo 21, comma 3, lettera c), della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, nella sua versione vigente. Ciò significa che le nuove unità abitative realizzate sono soggette al vincolo previsto dall’articolo 39 (abitazione convenzionata), anche qualora la suddivisione dell’unità avvenga in un momento successivo.

Nel titolo edilizio deve essere esplicitamente indicato il ricorso al bonus energetico.

Costi

Oltre alle spese direttamente correlate alla riqualificazione energetica dell'edificio, devono aggiungersi i costi per il rilascio della concessione edilizia prevista per l'aumento di cubatura.

Ulteriori esborsi sono da preventivare anche per il calcolo dei requisiti di efficienza energetica (CasaClima) da parte di un tecnico abilitato, come pure per la certificazione da parte dell'autorità competente. Anche in questo caso si raccomanda di chiedere sempre un preventivo!

Contributi e agevolazioni fiscali

i vari lavori di risanamento sia lo Stato che la Provincia Autonoma di Bolzano prevedono vari contributi ed agevolazioni fiscali.

Per informazioni più dettagliate si rimanda al foglio informativo “Agevolazioni ed incentivi nell’edilizia“ e la guida “Agevolazioni fiscali sulla casa”.

Contributi e agevolazioni fiscali

Per i vari lavori di risanamento sia lo Stato che la Provincia Autonoma di Bolzano prevedono vari contributi ed agevolazioni fiscali.
Per informazioni più dettagliate si rimanda al foglio informativo "Agevolzioni e incentivi nell'edilizia" e la guida "Agevolazioni fiscali sulla casa".