

Linee guida per la ristrutturazione e le sovvenzioni in Alto Adige e Italia

**SUSMAT - Recupero degli edifici montani con tecnologie
sostenibili**

Finanziato dal Fondo europeo di sviluppo regionale
e da Interreg V-A Italia-Austria 2014-2020 e Interreg VI-A Italia-Austria 2021-2027.

Eurac Research
Drususallee 1
39100 Bozen
T +39 0471 055 055
info@eurac.edu
www.eurac.edu

A cura di: Associazione Piattaforma Terra
Canon Michael-Gamper-Str. 5
I-39100 Bolzano
+39 0471 999 392
info@plattformland.org
www.plattformland.org

Autori: Sonia Stuefer (2022) & Simon Profanter (aggiornamento 2025)

Questa pubblicazione è disponibile solo in formato digitale.

Si noti che, nonostante le accurate ricerche, le informazioni contenute in questa pubblicazione sono fornite senza garanzia e che l'associazione Plattform Land e l'autore non si assumono alcuna responsabilità. Non si garantisce la completezza, l'attualità o l'accuratezza delle informazioni contenute in questa pubblicazione.
Agosto 2025

© Eurac Research, 2025



This publication is under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>), which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons license and indicate if changes were made.

Certain portions of this Open Access publication can contain copyrighted materials. In this case, these materials are protected by copyright law, and permission for their inclusion in the present work has been obtained from the respective copyright holders. Copyrighted material cannot be – by way of example but not limited – copied, modified, reused and/or redistributed by third parties in any other medium without permission from the respective copyright holder.

Partner di Progetto Interreg IT-AT SUSMAT:

**eurac
research**

Interreg
Italia – Österreich
SUSMAT



Plattform LAND
Piattaforma per il rurale



Prefazione

"La ristrutturazione deve essere più attraente di una nuova costruzione su un'area verde"

Molti villaggi e piccole città della regione Interreg Italia-Austria si trovano ad affrontare gli stessi problemi: Il degrado degli edifici di valore storico, i posti vacanti nel centro cittadino con il contemporaneo consumo di suolo su aree verdi, i cambiamenti demografici e l'emigrazione. Questi problemi possono essere contrastati allo stesso tempo ristrutturando gli immobili esistenti. Ciò richiede una serie di misure adeguate per la gestione attiva dei posti vacanti e la rivitalizzazione del centro città. Sono necessari non solo i decisori a livello nazionale e locale, ma anche i cittadini stessi. Questo studio ha lo scopo di aiutare i cittadini a ristrutturare gli immobili esistenti, ottenendo una panoramica dei possibili finanziamenti e dei punti di contatto. I decisori ricevono una panoramica dei vari sussidi, servizi di consulenza e misure per la rivitalizzazione dei centri urbani e possono trarre idee e suggerimenti per migliorare i propri sussidi e servizi di consulenza locali e regionali.



Presidente Andreas Schatzer

Direttore generale Matthias Bertagnolli

Plattform LAND
Piattaforma per il rurale

Elenco delle abbreviazioni

AVEPA	Agenzia Veneta per i pagamenti in agricoltura
AZ	Sussidio per le rendite
BAFA	Ufficio federale dell'economia e del controllo delle esportazioni
BF	Finanziamento di base
BGBL	Gazzetta ufficiale federale
BMK	Ministero federale dell'Azione per il clima, dell'Ambiente, dell'Energia e della Mobilità, Innovazione e tecnologia (Austria)
BMNT	Ministero federale per la sostenibilità e il turismo (Austria)
BMWi	Ministero federale dell'Economia e dell'Energia (Germania)
BUR	Bollettino Ufficiale della Regione
EEffG	Legge sull'efficienza energetica (Austria)
FESR	Fondo europeo di sviluppo regionale
FEASR	Fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale
ELR	Programma di sviluppo per le aree rurali
ESI	Fondi strutturali e di investimento europei
UE	Unione Europea
EZ	Sovvenzione una tantum
GIS	Imposta comunale sugli immobili (Provincia di Bolzano - Alto Adige)
modificato	come modificato
ISEE	Indicatore della Situazione Economica Equivalente
KfW	Società di prestiti per la ricostruzione
PMI	Piccole e medie imprese
KPC	Kommunalkredit Public Consulting (Austria)
K-WBFG	Legge sulla promozione dell'edilizia abitativa in Carinzia
GAL	Gruppo di Azione Locale
LEADER	Collegamento tra azioni di sviluppo dell'economia rurale
LfA	Istituto statale per il finanziamento della ricostruzione
NAWARO	Materie prime rinnovabili
OeMAG	Centro di liquidazione per Ökostrom AG
OKR	Rivitalizzazione del centro città
SIR	Istituto Salisburghese per la Pianificazione Territoriale e l'Edilizia Abitativa
SIU	Sistema Informativo Unificato
TWFG	Legge tirolese per la promozione dell'edilizia abitativa
VOGEWOSI	Azienda di alloggi e insediamenti senza scopo di lucro del Vorarlberg
ZEUS	Database online per la registrazione degli attestati di prestazione energetica (Austria)

Content

Prefazione	4
1 Introduzione.....	7
Obiettivo e gruppo target dello studio	7
2 Italia.....	9
2.1 Sovvenzioni statali	9
2.1.1 Panoramica delle sovvenzioni.....	9
2.1.2 Il percorso di promozione	12
2.1.3 Centri di consulenza.....	13
2.2 Provincia di Bolzano – Alto Adige	13
2.2.1 Panoramica delle sovvenzioni.....	13
2.2.2 Percorso di promozione	18
2.2.3 Centri di consulenza.....	18
2.2.4 Misure specifiche per la riqualificazione dei centri storici.....	20
2.2.5 Esempio di finanziamento: misure preventive per il rafforzamento del centro cittadino nel Comune di Egna.....	23
2.2.6 Esempio di ristrutturazione: Maso Knablhof, Mareta.....	24
3 Elenco delle illustrazioni	26

1 Introduzione

Questa guida ai finanziamenti si basa sullo "Studio comparativo sui finanziamenti nel campo dello sviluppo dei centri urbani". Si tratta di un aggiornamento delle sovvenzioni e dei contributi nell'ambito del progetto SUSMAT, finanziato dall'UE tramite Interreg VI-A Italia-Austria 2021-2027. **Questa versione fornisce una panoramica aggiornata delle misure di finanziamento in Alto Adige e in Italia.** Lo studio del 2022 è molto più completo e comprende anche misure di finanziamento ed esempi di altre regioni e Stati federali in Austria e Germania, nonché un confronto tra le varie misure. È disponibile anche lo studio comparativo aggiornato sulla regione Interreg.

Lo "Studio comparativo sulle sovvenzioni per lo sviluppo interno" del 2022 è disponibile qui:
[210517 SHELTER Förderungen-Innenentwicklung_DEF.pdf \(plattformland.org\)](#)

Obiettivo e gruppo target dello studio

Lo studio comparativo sui sussidi per lo sviluppo dei centri urbani è stato realizzato nell'ambito del progetto INTERREG "SHELTER", finanziato dall'UE. Il progetto SHELTER affronta i problemi derivanti dall'abbandono e dal conseguente degrado degli edifici rurali storici nella regione di confine italo-austriaca. Lo sfitto su larga scala, in alcuni casi, e la conseguente perdita dell'agricoltura tradizionale hanno gravi conseguenze per il paesaggio culturale. SHELTER considera la conservazione del patrimonio edilizio come parte integrante dello sviluppo del paesaggio montano: si stanno sviluppando concetti per l'utilizzo sostenibile e la ristrutturazione degli edifici storici sfitti.

La ristrutturazione di edifici storici o esistenti e la relativa rivitalizzazione dei centri urbani non solo contrasta il degrado degli edifici sfitti, ma anche il crescente consumo di suolo. Infatti, utilizzando gli edifici sfitti è possibile risparmiare nuovo terreno edificabile. Per promuovere l'uso e la ristrutturazione di questi edifici e ridurre al minimo il consumo di suolo, sono necessarie diverse misure, come un quadro giuridico, la sensibilizzazione del pubblico e sovvenzioni per la ristrutturazione e la conservazione degli edifici sfitti. In considerazione del gran numero di normative, sovvenzioni e responsabilità diverse (sia intersettoriali che territoriali), lo studio mira a presentare una panoramica strutturata e comparabile delle sovvenzioni pertinenti nell'area INTERREG Italia-Austria. È necessario supportare i cittadini nella selezione di programmi di finanziamento adeguati e nell'elaborazione delle domande di finanziamento.

È importante che ogni regione definisca il termine "posto vacante". Questa definizione è fondamentale per realizzare uno studio sui posti vacanti e per sviluppare misure per ridurli. Un esempio è la definizione di vacancy secondo la [delibera della Giunta Provinciale della Provincia Autonoma di Bolzano n. 344 del 17/05/2022](#) "Approvazione delle linee guida per il censimento degli edifici sfitti e delle aree edificate esistenti non utilizzate o abbandonate - Art. 51, L.G. n. 9 del 10 luglio 2018, "Spazio e Paesaggio"". Il concetto di sfitto è definito e categorizzato come segue: "Per sfitto, ai sensi della legge, si intende un immobile inutilizzato o un alloggio non occupato (edificio, abitazione, ufficio, negozio, fabbricato agricolo, ecc.) di proprietà privata o pubblica. Inoltre, anche le aree esistenti non sviluppate o abbandonate sono incluse nell'indagine sui posti vacanti. L'indagine sui posti vacanti è suddivisa nelle seguenti categorie: posti vacanti completi, posti vacanti parziali, spazi dedicati non utilizzati".¹ A seconda della loro destinazione d'uso, i locali sfitti vengono registrati come tali anche se l'edificio o parte di esso è rimasto sfitto per uno o due anni.

Un altro esempio di definizione di posto vacante è fornito dallo studio sui posti vacanti del Land Vorarlberg (Pubblicazione: [Investiver Wohnungsleerstand](#)). Poiché lo studio sui posti vacanti del

¹ Provincia Autonoma di Bolzano Alto Adige: [Delibera della Giunta provinciale n. 344 del 17.05.2022](#) "Approvazione delle linee guida per il censimento degli edifici sfitti e delle aree edificate esistenti non utilizzate o abbandonate - Art. 51, L.G. n. 9 del 10 luglio 2018, "Spazio e paesaggio"", recuperato il 12.12.2022.

Vorarlberg si concentra sull'aumento dell'offerta di alloggi per le persone in cerca di una sistemazione, si è deciso di classificare i posti vacanti in base al loro potenziale di offerta sul mercato: posti vacanti non disponibili, posti vacanti limitati e posti vacanti disponibili.

In questo studio, il termine "regione" si riferisce alle regioni istituite da decisioni politiche (regioni amministrative). In Austria si parla di Stati federali, in Italia di regioni. La Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige rappresenta un'eccezione. Ogni riferimento a regioni in questo studio si riferisce anche a questa eccezione.

Questo studio non effettua un'analisi scientifica della relazione tra consumo di suolo e sussidi, in quanto non solo i sussidi ma anche altri parametri, come le leggi di contenimento del consumo di suolo, hanno un'influenza sul consumo di suolo.

Questo studio comparativo si occupa delle sovvenzioni nel settore dello sviluppo dei centri urbani [riqualificazione, rivitalizzazione del centro città (OKR), consulenza per la riqualificazione]. Lo studio mostra e confronta i vari sussidi concessi nelle singole regioni per la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri urbani e i vari modelli di consulenza. Su questa base, insieme ai partner del progetto, sono state elaborate delle raccomandazioni per i decisori a livello locale e regionale. Queste raccomandazioni sono applicabili all'intera area INTERREG Italia-Austria. Le raccomandazioni vengono sviluppate, ad esempio, sotto forma di modello di finanziamento e di modello di consulenza e presentate ai decisori.

Lo studio si rivolge principalmente a tutti i cittadini, con l'obiettivo di fornire loro una panoramica della "giungla dei finanziamenti" e di consentire loro di saperne di più sui programmi di finanziamento che sono di loro interesse attraverso il formato interattivo di questo studio. Lo studio mostra anche come possono ottenere queste sovvenzioni e chi possono contattare.

In secondo luogo, lo studio si rivolge ai responsabili politici a livello regionale e locale. Offre ai decisori responsabili un confronto tra le regioni e li incoraggia a migliorare i propri programmi di sostegno e ad adottare misure adeguate a tal fine. Le relative raccomandazioni d'azione sono riportate in allegato.

Questo studio mette a confronto i programmi di finanziamento e le misure per lo sviluppo dei centri urbani nelle regioni dell'area INTERREG Italia-Austria: Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige, Tirolo, Salisburgo e Carinzia.

Sulla base di questo progetto, il programma "SUSMAT", finanziato dall'UE, è in corso nell'ambito del programma di cooperazione UE Interreg VI-A Italia-Austria 2021-2027. Il progetto UE SUSMAT mira a promuovere la costruzione e la ristrutturazione sostenibile. Particolare attenzione è rivolta ai materiali utilizzati e al fabbisogno complessivo di risorse nel corso della vita di un edificio. Inoltre, in tre comuni sono in corso ristrutturazioni ecologiche di edifici sfitti, che vengono così riutilizzati: In Alto Adige è in corso la ristrutturazione (parziale) della Mesnerstadl di Mölten, sviluppata nell'ambito della piattaforma Land Renovation Consultancy. Un esempio di gestione delle aree libere.

2 Italia

2.1 Sovvenzioni statali

2.1.1 Panoramica delle sovvenzioni

Tabella degli strumenti di finanziamento		Privati			Imprese			Enti pubblici		
Ristrutturazione - Riqualificazione energetica	Manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia									
	Lavori di ristrutturazione per ridurre il rischio sismico									
	Riqualificazione energetica dell'edificio									
	Finestre e portefinestre (misure specifiche)									
	Sistemi di ombreggiatura									
Impianti di riscaldamento	Eliminazione di barriere architettoniche									
Riscaldamento tecnologia	Sistemi a biomassa									
	Sistemi a pompa di calore									
	Caldaia a condensazione									
Impianti solari	Sistemi solari termici									
	Sistemi fotovoltaici									
Consulenza Pianificazione										

Tabella 1: Matrice di finanziamento per la ristrutturazione - Italia

Finanziamenti nazionali

Ristrutturazione edilizia (Bonus Casa): detrazioni fiscali in 10 anni: 36-50% fino a un massimo di 96.000 euro per le spese effettuate entro il 2025; 30-36% fino a un massimo di 96.000 euro dal 2026;

Riqualificazione energetica (Eco Bonus): detrazioni fiscali in 10 anni per interventi entro il 2025 e 30-36 % fino al 2027;

Riqualificazione energetica (Super Bonus): Detrazioni fiscali fino al 65% se l'inizio dei lavori è certificato prima del 15 ottobre 2024. Integrazione al Bonus Casa e all'Ecobonus;

Mobili ed elettrodomestici (Bonus Mobili): Detrazioni fiscali dal 50% fino a un massimo di 2.500 € per acquisti effettuati nell'ambito di una ristrutturazione;

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/casa/agevolazioni/sisma-bonusBonifica sismica>
(Sisma Bonus): Detrazioni fiscali del 50-110 %;

Conto termico (Conto Termico): Sovvenzione agli investimenti di 40-65 % per le misure strutturali + 50-100 % per l'audit energetico e il certificato;

Bonus barriere architettoniche: cumulabile con Bonus Casa e Superbonus - Detrazioni fiscali su 10 anni: 36-50% fino a un massimo di 96.000 € per le spese sostenute nel 2025; 30-36% fino a un massimo di 96.000 € a partire dal 2026;

Agevolazione IVA: aliquota ridotta del 10% per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, lavori di restauro e ristrutturazione, nonché lavori di trasformazione di edifici residenziali e dei loro annessi.

Tabella 2: Chiave della matrice di finanziamento per la ristrutturazione - Italia
(Tabella1)

La tabella precedente (Tabella 2) elenca le sovvenzioni statali per la ristrutturazione degli edifici e i relativi sussidi. Ciascuna sovvenzione è contrassegnata da un codice colore e assegnata alle misure o ai soggetti ammissibili di cui alla Tabella 1. Ogni sovvenzione è collegata a un link che fornisce informazioni dettagliate sulla rispettiva sovvenzione.

Come si evince dalla matrice delle sovvenzioni, esistono diverse sovvenzioni o combinazioni di sovvenzioni disponibili per i privati per la ristrutturazione di un edificio. Per la ristrutturazione di edifici residenziali sono disponibili le seguenti sovvenzioni:

Detrazioni fiscali statali (ristrutturazioni edilizie, ristrutturazioni ad alta efficienza energetica, ristrutturazioni antisismiche, eliminazione delle barriere architettoniche, mobili ed elettrodomestici)

Agenzia nazionale delle entrate

Via Giorgione 106, 00147 Roma

Telefono: +39 800909696 (numero verde nazionale)

Link: www.agenziaentrate.gov.it

Conto termico

Gestore dei Servizi Energetici GSE S.p.A.

Viale Maresciallo Pilsudski, 92 - 00197 Roma

Telefono: +39 0680111

Supporto: www.supportogse.service-now.com/csm?sysparm_stack=no

Link: www.gse.it/servizi-per-te/efficienza-energetica/conto-termico

Finanziamento delle sovvenzioni

I fondi per le sovvenzioni statali provengono dal bilancio dello Stato italiano.

900 milioni di euro sono disponibili annualmente per il programma "[Conto Termico](#)", con 400 milioni di euro riservati alla pubblica amministrazione.

L'efficacia delle agevolazioni può essere consultata nel rapporto "LE DETRAZIONI FISCALI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA E L'UTILIZZO DELLE FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA NEGLI EDIFICI ESISTENTI" dell'AGENZIA NAZIONALE EFFICIENZA ENERGETICA: [Rapporto annuale Detrazioni Fiscali 2024 \(enea.it\)](#)

Caratteristiche speciali delle sovvenzioni

Agevolazione IVA: Per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, i lavori di restauro e ristrutturazione, nonché le trasformazioni di edifici residenziali e dei loro annessi, in Italia si applica un'aliquota fiscale ridotta del 10% sui lavori, sui servizi e persino sul trasporto di merci.

Detrazioni fiscali: L'Italia incoraggia una profonda ristrutturazione del patrimonio immobiliare italiano attraverso detrazioni fiscali per le ristrutturazioni. In considerazione della sensibilità sismica del territorio nazionale, è consentito l'utilizzo separato o contemporaneo dei bonus per l'efficienza energetica (Ecobonus) e per la sicurezza sismica (Sisma bonus).

Lo Stato italiano promuove le ristrutturazioni edilizie e le ristrutturazioni ad alta efficienza energetica sotto forma di detrazioni fiscali, grazie alle quali una parte della spesa può essere detratta dall'imposta sul reddito (IRPEF o IRES) in dieci rate annuali di pari importo.

Una particolarità di questa agevolazione è la detrazione fiscale del 50% per l'acquisto di mobili, arredi ed elettrodomestici ad alta efficienza energetica (**Bonus mobili**) con classe di efficienza energetica non inferiore alla classe A per i forni, alla classe E per lavatrici, lavasciuga e lavastoviglie e alla classe F per frigoriferi e congelatori destinati ad arredare un immobile ristrutturato. L'agevolazione si applica agli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2024 e può essere richiesta solo da chi ha iniziato i lavori di ristrutturazione di un immobile a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente l'acquisto del bene. Gli apparecchi elettrici devono essere registrati presso l'ENEA. Tutti i pagamenti devono essere effettuati tramite bonifico bancario o postale, carta di credito o di debito.

Superbonus: Per promuovere l'attività edilizia in Italia durante la crisi di Covid-19, il governo italiano ha introdotto il "superbonus del 110%" per la Riqualificazione energetica degli edifici. Ciò significa che si deve ottenere un miglioramento di almeno due livelli energetici. Per ottenere la detrazione fiscale, è necessario attuare almeno una delle seguenti misure principali:

- Misure per l'isolamento termico dell'involucro edilizio
- Sostituzione degli impianti di riscaldamento nelle aree comuni
- Sostituzione di sistemi di riscaldamento in case monofamiliari o unità abitative funzionalmente indipendenti in condomini
- Misure di protezione dai terremoti

Se viene attuata almeno una misura principale, possono essere sovvenzionate anche le seguenti misure accessorie:

- Misure per migliorare l'efficienza energetica
- Installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo
- Infrastruttura per la ricarica dei veicoli elettrici
- Misure per l'abbattimento delle barriere architettoniche (art. 16-bis, lett. e del TUIR)

Mentre l'**Ecobonus** può essere utilizzato per qualsiasi uso funzionale degli edifici e sia da cittadini che da aziende, l'uso del Superbonus è più limitato e può essere utilizzato solo da privati e solo su edifici residenziali.

Il super bonus si applica alle procedure eseguite da:

- Associazioni di proprietari di condominio
- le persone fisiche che possiedono o detengono l'immobile in questione al di fuori dell'esercizio di un'attività commerciale, artigianale o professionale
- persone fisiche proprietarie (o comproprietarie con altre persone fisiche) di edifici con due-quattro unità abitative chiaramente distinte al di fuori dell'esercizio di un'attività commerciale, artigianale o professionale
- Istituto per l'edilizia sociale (IACP) o altre organizzazioni che soddisfano i requisiti della legislazione europea sull'in-house providing in relazione agli immobili di proprietà o gestiti per conto delle autorità locali e utilizzati per l'edilizia residenziale pubblica
- Cooperative edilizie con proprietà indivisa di immobili di loro proprietà e assegnati in uso ai soci
- organizzazioni senza scopo di lucro, associazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale
- Club sportivi, ma solo per interventi destinati esclusivamente a edifici o parti di edifici adibiti a spogliatoi

Le imprese non sono soggette all'imposta sulle società (IRES) e sono quindi favorite se contribuiscono alle spese per la realizzazione di interventi sulle parti comuni dei condomini.

I dettagli sul super bonus sono disponibili ai seguenti link:

- Agenzia delle Entrate: www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus-110-
- sito governativo dedicato al superbonus del 110%: www.certificato-energetico.it/articoli/superbonus110.html

Conto Termico: il Conto Termico prevede incentivi compresi tra il 40 e il 65% dei costi sostenuti:

- Fino al 65% per la demolizione e la ricostruzione di edifici con requisiti energetici prossimi allo zero (nZEB);
- Fino al 40% per l'isolamento termico di pareti e tetti, la sostituzione di finestre con altre più efficienti, l'installazione di dispositivi di protezione solare, la sostituzione delle luci, l'installazione di tecnologie di automazione degli edifici e la sostituzione di caldaie tradizionali con caldaie a condensazione;
- Fino al 50% per gli interventi di isolamento termico nelle zone climatiche E/F e fino al 55% se l'isolamento termico e la sostituzione delle finestre sono combinati con un altro sistema (caldaia a condensazione, pompe di calore, solare termico);
- Fino al 65% per la sostituzione di sistemi convenzionali con sistemi a pompa di calore, caldaie e apparecchi a biomassa, sistemi ibridi a pompa di calore e sistemi solari termici.

Il Conto Termico può essere combinato con altri incentivi non governativi e, nell'ambito delle misure citate, finanzia anche il 100% dei costi delle diagnosi energetiche e del rilascio dell'attestato di prestazione energetica (EPC) per le amministrazioni pubbliche (e le ESCO che lavorano per loro) e il 50% per i privati e le cooperative edilizie e sociali.

Gli incentivi sono regolati da contratti di diritto privato tra il GSE ([Gestore Servizi Energetici](#)) e il soggetto responsabile. Gli incentivi sono erogati dal GSE sotto forma di rate annuali costanti per un periodo da due a cinque anni, a seconda del tipo e della portata dell'intervento, oppure in un'unica soluzione se l'importo complessivo riconosciuto del beneficio non supera i 5.000 euro.

2.1.2 Il percorso di promozione

Detrazione fiscale: per beneficiare della detrazione fiscale, è necessario presentare una dichiarazione annuale dei redditi, dichiarando di avere diritto alla detrazione fiscale e allegando tutti i documenti necessari. La dichiarazione dei redditi viene presentata l'anno successivo, quindi se le fatture risalgono al 2023, vengono presentate con la dichiarazione dei redditi del 2024. È importante che tutti i documenti siano etichettati con il relativo articolo di legge e con il nome e il codice fiscale del beneficiario. Prima di iniziare a lavorare, è necessario informarsi sulle detrazioni fiscali a cui si ha diritto e sui documenti necessari. Tutte le informazioni importanti sono disponibili sul sito [dell'Agenzia delle Entrate](#).

La documentazione viene presentata all'ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) per Ecobonus, Bonus Casa, Superbonus tramite il portale <https://detrazionifiscali.enea.it>

In particolare, per usufruire del super bonus è necessaria la presenza di un tecnico idoneo che, da un lato, a causa della complessità della sovvenzione, dall'altro, è richiesto anche per vari certificati (ad esempio, il certificato energetico).

Conto Termico: Per poter beneficiare della sovvenzione "Conto Termico", i privati devono registrarsi sul portale online del GSE. Una volta effettuata la registrazione, è possibile effettuare il login e richiedere il finanziamento in questione nell'area servizi del GSE alla voce "Portaltermico". La procedura esatta è descritta in dettaglio per ogni misura ammissibile al seguente link: www.gse.it/servizi-per-te/efficienza-energetica/conto-termico/interventi-incentivabili

Cumulabilità delle sovvenzioni: La detrazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie e quella per le ristrutturazioni ad alta efficienza energetica non sono cumulabili per gli stessi lavori. Il **bonus Sisma** è cumulabile con il bonus statale per le ristrutturazioni edilizie o con l'**Ecobonus**.

I contributi tramite **Conto Termico** sono elaborati dal GSE (Gestore dei Servizi Energetici) e possono essere combinati con sussidi non statali per privati e aziende e con sussidi statali per il settore pubblico, a condizione che i sussidi non superino il 100% di copertura dei costi.

2.1.3 Centri di consulenza

Il punto di contatto ufficiale in Italia è il portale online del Ministero dello Sviluppo Economico nel settore dell'efficienza energetica. Questo portale online fornisce una panoramica delle sovvenzioni disponibili per i vari progetti e rimanda alla persona di riferimento per ulteriori informazioni.

Ministero dello Sviluppo Economico - Efficienza energetica

(Ministero delle Imprese e del Made in Italy)

Via Veneto 33, 00187 Roma

Tel.: +39 06 470 51 (sede centrale)

Link: www.mise.gov.it/it/component/tags/tag/efficienza-energetica

Inoltre, diversi portali privati online offrono consulenza e informazioni sui temi della ristrutturazione e dell'efficienza energetica. Un esempio è la piattaforma online Edilnet, nata da un'iniziativa di imprenditori ed esperti italiani del settore edilizio e immobiliare.

Edilnet

Telefono: +39 02 868 910 06

E-mail: info@edilnet.it

Link: www.edilnet.it

2.2 Provincia di Bolzano – Alto Adige

2.2.1 Panoramica delle sovvenzioni

Tabella degli strumenti di finanziamento		Privati	Imprese	Enti pubblici
Ristrutturazione - Riqualficazione energetica	Manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia			
	Riqualficazione energetica dell'edificio			
	Finestre e portefinestre (misure specifiche)			
	Sistemi di ombreggiatura			
	Eliminazione di barriere architettoniche			
Impianti di riscaldamento	Sistemi a biomassa			
	Sistemi a pompa di calore			
	Caldaia a condensazione			

Impianti solari	Sistemi solari termici	               
	Sistemi fotovoltaici	               
Consulenza e progettazione		               

Tabella 3: Matrice di finanziamento per la ristrutturazione – Alto Adige/Provincia di Bolzano

Finanziamenti nazionali	Finanziamenti della Provincia Autonoma di Bolzano
 Ristrutturazione edilizia (Bonus Casa): detrazioni fiscali in 10 anni: 36-50% fino a un massimo di 96.000 euro per le spese effettuate entro il 2025; 30-36% fino a un massimo di 96.000 euro dal 2026;	 Riqualificazione energetica/utilizzo fonti energetiche rinnovabili per il settore privato/pubblico : Contributo dal 40 al 50% a seconda della classe CasaClima e delle misure adottate, fino all'80% per gli edifici plurifamiliari; richiesta di contributo PRIMA dell'inizio dei lavori tra gennaio e maggio;
 Riqualificazione energetica (Eco Bonus): detrazioni fiscali in 10 anni per interventi entro il 2025 e 30-36 % fino al 2027;	 Recupero convenzionato : contributo una tantum pari al 30% delle spese ammissibili riconosciute e per un massimo di 25.000 €;
 Riqualificazione energetica (Super Bonus): Detrazioni fiscali fino al 65% se l'inizio dei lavori è certificato prima del 15 ottobre 2024. Integrazione al Bonus Casa e all'Ecobonus;	 Recupero prima casa : Contributo a fondo perduto in base al reddito fino a un massimo di 89.856 € (con un aumento fino al 25% per i beni soggetti a tutela dei beni culturali) per ampliamenti fino al 20% della cubatura; (cumulabile con l'acquisto della prima casa)
 Mobili ed elettrodomestici (Bonus Mobili): Detrazioni fiscali dal 50% fino a un massimo di 2.500 € per acquisti effettuati nell'ambito di una ristrutturazione;	 Riqualificazione energetica di edifici/unità immobiliari e utilizzo di energie rinnovabili per le aziende : Mindestinvestition 4.000,00 Euro ohne MwSt; Beitragsgesuch VOR Beginn der Arbeiten zwischen Januar und Mai; 20-50 % je nach Maßnahmen und Größe des Unternehmens;
 https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/casa/agevolazioni/sisma-bonus	 Fondo costruzioni in legno : contributi per ampliamenti ed estensioni con una superficie lorda aggiuntiva di almeno 100 m² per enti pubblici territoriali (max. 200.000 €).
 Bonus Bonifica sismica (Sisma Bonus): Detrazioni fiscali del 50-110 %;	 Conservazione monumenti storici : Finanziamento aggiuntivo.
 Conto termico (Conto Termico): Sovvenzione agli investimenti di 40-65 % per le misure strutturali + 50-100 % per l'audit energetico e il certificato;	
Bonus barriere architettoniche : cumulabile con Bonus Casa e Superbonus - Detrazioni fiscali su 10 anni: 36-50% fino a un massimo di 96.000 € per le spese sostenute nel 2025; 30-36% fino a un massimo di 96.000 € a partire dal 2026;	
Agevolazione IVA : aliquota ridotta del 10% per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, lavori di restauro e ristrutturazione, nonché lavori di trasformazione di edifici residenziali e dei loro annessi.	

Tabella 4: legenda della Tabella 4 - Matrice di finanziamento per la ristrutturazione - Alto Adige/Provincia di Bolzano

La tabella precedente (Tabella 5) elenca i contributi statali e i contributi provinciali della Provincia di Bolzano per la ristrutturazione degli edifici. Ciascuna sovvenzione è contrassegnata da un codice colore ed è assegnata alle misure o ai soggetti ammissibili di cui alla Tabella 4. Ogni contributo è collegato a un link che fornisce informazioni dettagliate sul rispettivo contributo.

Come si evince dalla matrice delle sovvenzioni, esistono diverse sovvenzioni o combinazioni di sovvenzioni disponibili per i privati per la ristrutturazione di un edificio. Per la ristrutturazione di edifici residenziali sono disponibili le seguenti sovvenzioni:

Detrazioni fiscali dello Stato

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bolzano
Piazza del Tribunale, 2, 39100 Bolzano
Telefono: +39 0471 1945111
E-mail: dp.bolzano.upt@agenziaentrate.it
Link: www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest

Conto Termico

Gestore dei Servizi Energetici GSE S.p.A.
Viale Maresciallo Pilsudski, 92 - 00197 Roma
Telefono: +39 0680111
Supporto: https://supportogse.service-now.com/csm?sysparm_stack=no
Link: www.gse.it/servizi-per-te/efficienza-energetica/conto-termico

Riqualificazione energetica e utilizzo di fonti di energia rinnovabili

Amministrazione Provinciale dell'Alto Adige - Ufficio Energia e Protezione del Clima
Via Mendola 33, 39100 Bolzano
Telefono: +39 0471 41 47 20
E-mail: energie@provinz.bz.it
Link: <https://ambiente.provincia.bz.it/it/energia-clima/contributi>

Recupero convenzionato

Amministrazione provinciale dell'Alto Adige - Ufficio tecnico per l'edilizia sovvenzionata
Casa di campagna 12, Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1, 39100 Bolzano
Telefono: +39 0471 41 87 60
E-mail: wohnbauforderung.technik@provinz.bz.it
Link: www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1016404

Recupero prima casa

Amministrazione Provinciale dell'Alto Adige - Ufficio Promozione Abitativa
Casa di campagna 12, Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1, 39100 Bolzano
Telefono: +39 0471 418748
E-mail: wohnbauforderung@provinz.bz.it
Link: www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1033085

Conservazione e restauro di beni di valore artistico e storico

Amministrazione Provinciale dell'Alto Adige - Ufficio Monumenti Architettonici e Artistici
Armando-Diaz-Str. 8, 39100 Bolzano
Telefono: +39 0471 41 19 10
E-mail: kunstdenkmaeler@provinz.bz.it
Link: <https://beni-culturali.provincia.bz.it/it/beni-architettonici-artistici/contributi-conservazione-e-restauro>

Fondo costruzioni in legno

Ripartizione Foreste
Palazzo 6 - Peter Brugger
Via Brennero 6
39100 Bolzano
Tel. +39 0471 41 53 00
E-mail: forest@provinz.bz.it
Link: <https://civis.bz.it/it/servizi/servizio.html?id=1042324>

Finanziamento dei contributi: I contributi per il recupero dell'abitazione primaria e per il recupero convenzionale delle abitazioni sono finanziati attraverso il bilancio provinciale della Provincia di Bolzano. Anche i contributi dell'Ufficio Monumenti della Provincia provengono dal bilancio provinciale.

Efficacia delle sovvenzioni

Sostegno provinciale al risanamento energetico: "La Provincia di Bolzano promuove l'uso razionale dell'energia, il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, in conformità con la politica energetica dell'Unione Europea. (...) La Provincia promuove la riduzione delle emissioni di gas serra e allo stesso tempo un approvvigionamento energetico sostenibile nel quadro degli obiettivi internazionali, nazionali e comunitari di protezione del clima".² I finanziamenti sono destinati alla ristrutturazione di appartamenti per renderli più efficienti dal punto di vista energetico e al recupero di edifici sfitti. Nel periodo 2015-2019 sono state approvate 964 domande nell'ambito del contributo provinciale per il risanamento energetico in provincia di Bolzano (domande per isolamento termico di pareti esterne, isolamento termico di tetti, sostituzione di finestre, ventilazione di ambienti abitativi). Sono stati concessi ed erogati contributi per un totale di 16.830.155,64 euro.

A partire dal 2017, le aliquote di contributo per le ristrutturazioni complete sono state aumentate dal 30% al 50% e al 70% per i condomini. Ciò si riflette chiaramente nel numero di domande. Nel 2023 sono state presentate 1990 domande di finanziamento per la ristrutturazione ad alta efficienza energetica e per le energie rinnovabili, rispetto alle 955 del 2022 e alle 848 del 2021. Il volume totale degli investimenti per le domande del 1990 nel 2023 ammonta a poco meno di 120 milioni di euro; nel 2022 e nel 2021 era di poco inferiore a 38 milioni di euro ciascuno. Una parte di questi investimenti è coperta dai contributi statali. Il numero di unità abitative create non è noto perché non viene registrato durante l'elaborazione dei sussidi.

Nel 2024 la Provincia Autonoma di Bolzano ha stanziato complessivamente circa 23 milioni di euro per contributi nel settore dell'efficienza energetica e delle fonti energetiche rinnovabili. La quota maggiore è stata destinata alle sovvenzioni per la riqualificazione energetica degli edifici con 12,3 milioni di euro. Il volume complessivo degli investimenti è stato di circa 78 milioni di euro.

Ulteriori dati e cifre esatte sono disponibili sul sito [Contributi energetici 2024: la maggior parte per le ristrutturazioni](#)

Caratteristiche speciali delle sovvenzioni

Sovvenzioni della Provincia di Bolzano: la Provincia di Bolzano sovvenziona le ristrutturazioni ad alta efficienza energetica attraverso diversi canali. Nella scelta della sovvenzione giusta, è importante considerare quanto segue: Per il recupero convenzionale degli appartamenti è previsto un periodo di accantonamento di venti anni. Il recupero delle residenze primarie prevede un impegno sociale per l'edilizia sovvenzionata di dieci anni.

Norme speciali per edifici storici o meritevoli di conservazione: Recupero convenzionale: il contributo può essere aumentato fino al 50% per le spese aggiuntive derivanti dal rispetto delle disposizioni in materia di tutela e conservazione degli immobili di valore storico, artistico, locale o folcloristico, nonché delle disposizioni in materia di tutela del paesaggio e del paesaggio urbano.

² Provincia Autonoma di Bolzano: Legge provinciale del 7 luglio 2010, n. 9: art. 1 (Obiettivo e ambito di applicazione), http://lexbrowser.provinz.bz.it/doc/de/lp-2010-9/landesgesetz_vom_7_juli_2010_nr_9.aspx?view=1, consultato il 19.12.2022.

Recupero dell'abitazione principale: il contributo concesso può essere aumentato del 25% per spese aggiuntive su edifici soggetti alle disposizioni per la tutela dei beni di valore storico, artistico, locale o etnico.

Finanziamento provinciale per la ristrutturazione ad alta efficienza energetica degli edifici: per la ristrutturazione ad alta efficienza energetica degli edifici sottoposti a tutela monumentale o d'insieme è prevista una sovvenzione pari al 40% dei costi ammissibili, [ai sensi dell'art. 8, comma 2 delle linee guida](#).

Fondo costruzioni in legno: Contributo per gli enti pubblici come comuni, comunità comprensoriali, amministrazioni separate di beni di uso civico ecc. per la costruzione di edifici ed opere ad uso pubblico realizzati in legno certificato proveniente da foreste gestite in modo sostenibile entro un raggio di 500 km: ampliamenti/estensioni di edifici ad uso pubblico con una superficie lorda aggiuntiva di almeno 100 m² e le strutture per uso pubblico in legno (Nuova costruzione con superficie lorda di almeno 300 m²). Il finanziamento massimo ammonta a 200.000,00 euro per ciascun intervento edilizio.

Info: <https://beni-culturali.provincia.bz.it/it/beni-architettonici-artistici/contributi-conservazione-e-restauro>

Sovvenzioni aggiuntive

Contributi per la conservazione e il restauro di beni di valore artistico e storico: l'Ufficio per i monumenti architettonici e artistici concede contributi per la conservazione e il restauro di opere di valore artistico e storico e per garantirne l'integrità e la sicurezza (Legge provinciale 12 giugno 1975, n. 26). I contributi cercano di coprire i costi aggiuntivi necessari in considerazione della qualità storico-artistica dell'opera e della sua specifica natura monumentale. Non sono sovvenzionati i lavori di manutenzione ordinaria (tinteggiature periodiche, riparazione di danni all'intonaco, lavori idraulici, piccole riparazioni del tetto, ecc.) e i costi degli interventi causati da eventuali trasformazioni o cambi di destinazione d'uso. L'Ufficio per i monumenti architettonici e artistici deve essere contattato prima dell'inizio del progetto. Ulteriori informazioni: <https://www.provincia.bz.it/arte-cultura/beni-culturali/contributi.asp>

Oltre alle sovvenzioni elencate nella matrice delle sovvenzioni, sono disponibili anche le seguenti misure di sostegno sotto forma di prestiti agevolati:

Piano di risparmio edilizio: Il "piano di risparmio edilizio" della Provincia di Bolzano consente di ottenere un prestito agevolato per la costruzione, l'acquisto o la ristrutturazione delle proprie quattro mura. Il modello della Cassa Edile prevede una prima fase di risparmio di almeno otto anni attraverso il versamento di contributi (massimo 5.164,57 euro all'anno) a un fondo pensione integrativo e una successiva fase di finanziamento agevolato attraverso il cosiddetto "mutuo della Cassa Edile". Il prerequisito per l'utilizzo del prestito è l'iscrizione a un fondo pensione complementare basato su un contratto. In tale fondo devono essere disponibili almeno 15.000 euro di attivi maturati. Il prestito edilizio viene concesso da una banca convenzionata dopo la verifica dei requisiti: tasso di interesse fisso di solo l'1% (dal 1° marzo 2019) e fino a due volte (tre volte per i dipendenti pubblici iscritti al fondo pensione collettivo) il capitale risparmiato nel fondo pensione complementare. L'importo massimo del prestito è di 150.000 euro per le persone fisiche e di 250.000 euro per i coniugi e le persone legate da vincoli matrimoniali. I risparmi delle società edilizie possono essere combinati con una serie di altre opzioni di finanziamento e di sussidi per l'alloggio. Informazioni più dettagliate:

www.pensplan.com/de/bausparen.asp

Banca etica: il gruppo bancario Raiffeisenkasse offre ai propri clienti diverse linee di risparmio e di finanziamento (tra cui la *ristrutturazione ad alta efficienza energetica* e le *energie rinnovabili*) in cui investire il proprio denaro. La Raiffeisenkasse finanzia così progetti lungimiranti a tassi di interesse agevolati e punta sulla trasparenza. Al 31 dicembre 2023 sono stati accumulati 321.000 euro di fondi per EnerSan e 1,5 milioni di euro di capitale di risparmio per le energie rinnovabili. Ethical Banking ha

attualmente 25 banche partner Raiffeisen in tutto l'Alto Adige, il che significa che i mutuatari possono richiedere il finanziamento direttamente in loco ed Ethical Banking fornisce la liquidità per il prestito. Ulteriori informazioni: www.ethicalbanking.it

2.2.2 Percorso di promozione

Per beneficiare delle sovvenzioni statali, è necessario seguire il seguente percorso (Fig. 1):

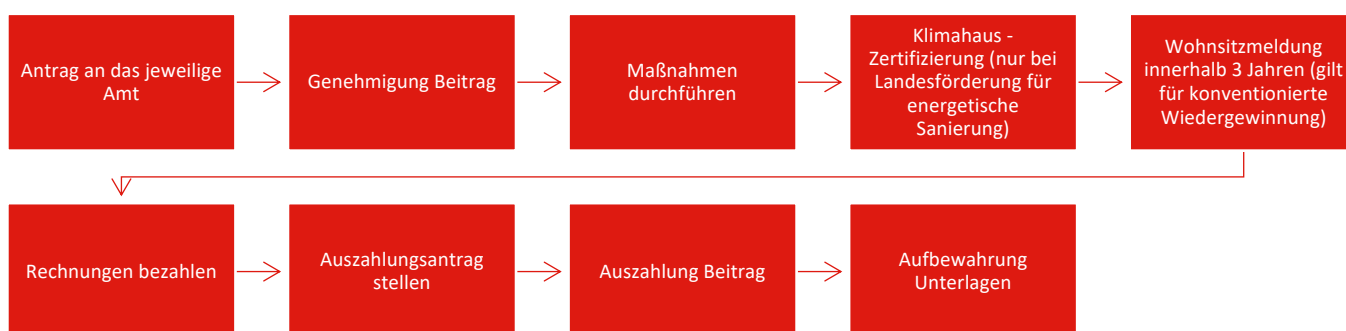


Figura 1: Processo di finanziamento statale in Alto Adige

Va notato che questo processo di finanziamento (Fig. 1) è un calendario approssimativo che differisce in alcuni aspetti a seconda del programma di finanziamento statale.³ Ad esempio, a seconda della misura, per ottenere il sussidio statale per la ristrutturazione ad alta efficienza energetica è necessaria la certificazione CasaClima C o R. Il percorso esatto per ottenere il sussidio è descritto nei rispettivi link al sussidio nella legenda della matrice dei sussidi.

Nota: se si utilizza una sovvenzione per la protezione dei monumenti, l'Ufficio per la protezione dei monumenti deve essere contattato e coinvolto nel progetto prima dell'inizio del progetto stesso.

Cumulabilità dei contributi: I contributi della Provincia di Bolzano non sono cumulabili tra loro. Tuttavia, è possibile richiedere un finanziamento statale per una misura per la quale non viene richiesto alcun finanziamento provinciale. Il contributo "Conto Termico" è cumulabile con altri contributi non statali. Il contributo per la conservazione dei monumenti storici può essere combinato con altre sovvenzioni statali e provinciali, a condizione che non vi sia un doppio finanziamento per la stessa misura. Se le misure di ristrutturazione sono coperte da finanziamenti dell'UE, non possono più affluire fondi per la conservazione dei monumenti storici. Il bonus fiscale può essere combinato con i sussidi provinciali, a condizione che non ci sia un doppio finanziamento per le stesse misure (vedi esempio di sussidio).

2.2.3 Centri di consulenza

In provincia di Bolzano esistono diverse possibilità per ottenere informazioni o consigli sul tema del risanamento. Oltre alla consulenza energetica dell'Ufficio per l'energia e la protezione del clima, è possibile rivolgersi al Forum dell'energia dell'AFB, all'Ufficio per la tutela dei monumenti storici, al Centro di consulenza per i consumatori e direttamente ad architetti o progettisti. Quando si sceglie un

³ Al termine dei lavori di costruzione, l'Agenzia CasaClima rilascia un certificato energetico per l'intero edificio, che fornisce informazioni sull'efficienza energetica dell'edificio in base alle varie classi CasaClima. Informazioni più dettagliate: <https://www.klimahaus.it/de/willkommen-bei-uns-1.html>

architetto o un progettista, bisogna assicurarsi che abbia esperienza o sia specializzato nel settore delle ristrutturazioni.

Centro di consulenza edilizia del Centro Tutela Consumatori Alto Adige: Il Centro Tutela Consumatori Alto Adige offre una gamma completa di servizi su tutte le questioni legate all'edilizia. Per poter usufruire della consulenza specialistica offerta dal Centro di Consulenza per il Consumatore, è necessario essere soci del Centro di Consulenza per il Consumatore Alto Adige (€ 25,00) e fissare preventivamente un appuntamento telefonico (vari servizi di consulenza della durata di circa 1 ora, costo € 50-75). Un'ampia gamma di informazioni sull'intero settore edile è disponibile gratuitamente sul sito web del Centro di consulenza per i consumatori all'indirizzo www.verbraucherzentrale.it oppure può essere richiesta in forma cartacea direttamente alla sede centrale, alle filiali o al cellulare dei consumatori.

Centro di consulenza per i consumatori Alto Adige

Zwölfmalgreiner Straße 2, 39100 Bolzano

Telefono: +39 0471 301430 (per questioni tecniche ed energetiche relative all'edilizia)

E-mail: info@verbraucherzentrale.it

Link: <https://www.consumer.bz.it/it/agevolazioni-e-incentivi-nelledilizia-alto-adige>

Forum dell'energia presso l'AFB: il [Forum dell'energia](#) dell'associazione per il lavoro, il tempo libero e la formazione AFB offre diversi servizi di consulenza a privati, condomini, aziende, comuni e istituzioni in collaborazione con il Centro di consulenza per i consumatori dell'Alto Adige. I servizi di consulenza sono a pagamento (60 euro l'ora) e durano circa un'ora per i privati e due o tre ore per le aziende e i comuni. Il Forum dell'energia è un'associazione privata che si avvale di consulenti energetici liberi professionisti. L'associazione si finanzia attraverso la realizzazione di progetti, conferenze, campagne e consultazioni e non riceve alcun finanziamento continuo. Solo i singoli progetti sono sovvenzionati con fondi pubblici. Il Forum dell'energia offre ai comuni diversi servizi su un'ampia gamma di argomenti legati all'energia e all'edilizia: Consulenze energetiche ed edilizie, contabilità energetica, corsi di formazione e redazione di articoli specialistici e schede informative, nonché conferenze e seminari nel settore energetico, tra cui

Forum sull'energia all'AFB

Pfarrhofstraße 60a, 39100 Bolzano (BZ)

Tel: +39 0471 254199

E-mail: info@energieforum.bz

Link: www.afb.bz/efs_de

Plattform Land - Consulenza per la ristrutturazione: con il sostegno della Fondazione Cassa di Risparmio dell'Alto Adige e in collaborazione con l'Ordine degli Architetti, l'associazione Plattform Land offre consulenze per la ristrutturazione. Tutti i privati o i comuni interessati possono iscriversi alla consulenza per la ristrutturazione. Per farlo, devono prima contattare Plattform Land via e-mail (info@plattformland.org), compilare una lista di controllo online e inviare i documenti richiesti. Una volta selezionati i progetti più promettenti da una giuria, gli esperti nominati dall'Ordine degli Architetti contatteranno i vincitori della consulenza e forniranno consigli specialistici. Alla fine, la decisione finale sulla ristrutturazione spetta ai proprietari.

Informazioni attuali sull'offerta li trova sul sito.

Plattform Land

K.-M.-Gamperstraße 5

Tel.: 0471 999 392

E-mail: info@plattformland.org

Link: www.plattformland.org

Amministrazione Provinciale dell'Alto Adige - Ufficio Monumenti Provinciale

Armando-Diaz-Str. 8, 39100 Bolzano

Telefono: +39 0471 41 19 00

E-mail: denkmalpflege@provinz.bz.it

Link: <https://beni-culturali.provincia.bz.it/it/home>

Brochure informative contributi provinciali 2025: <https://ambiente.provincia.bz.it/it/energia-clima/contributi>

Ordine degli Architetti, Pianificatori territoriali, Paesaggisti e Conservatori di monumenti Provincia di Bolzano

Sparkassenstrasse 15, 39100 Bolzano

Telefono: +39 0471 97 17 41

E-mail: info@arch.bz.it

Link: www.arch.bz.it

Agenzia CasaClima (controllo energetico a pagamento):

A.-Volta-Str. 13°, 39100 Bolzano - Alto Adige, Italia

Telefono: +39 0471 062 140

E-mail: info@klimahausagentur.it

Link: <https://energycheck.klimahaus.it/de/willkommen-1.html>

Amministrazione Provinciale dell'Alto Adige - Ufficio Promozione Abitativa

Casa di campagna 12, Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 1, 39100 Bolzano

Telefono: +39 0471 418748

E-mail: wohnbauforderung@provinz.bz.it

Link: <https://home.provinz.bz.it/de/kontakte/818>

Fondo costruzioni in legno

Ripartizione Foreste

Palazzo 6 - Peter Brugger

Via Brennero 6

39100 Bolzano

Tel. +39 0471 41 53 00

E-mail: forest@provinz.bz.it

Link: <https://servizio-forestale.provincia.bz.it/it/bosco-legno/home>

2.2.4 Misure specifiche per la riqualificazione dei centri storici

Per poter adottare misure volte a rafforzare e rivitalizzare i centri urbani, è di fondamentale importanza un'indagine sullo status quo. Questo include l'identificazione di problemi come le aree sfitte, il degrado degli edifici, la migrazione, l'espansione urbana, ecc. Un esempio è l'indagine sui posti vacanti, già realizzata da alcuni comuni pilota nell'ambito del progetto di [gestione dei posti vacanti](#) di Plattform Land. Con la nuova legge provinciale sullo spazio e il paesaggio, il parlamento provinciale altoatesino ha introdotto un'indagine obbligatoria sui posti vacanti per tutti i comuni, gettando così le basi per la rilevazione dello status quo.

Oltre alla nuova legge sugli spazi e sul paesaggio, in Alto Adige sono state adottate altre misure per rivitalizzare i centri cittadini. Ad esempio, vi è la possibilità di un ampliamento cubico nell'ambito di una ristrutturazione ad alta efficienza energetica, sussidi nell'ambito di LEADER, un sussidio per l'acquisto di edifici esistenti da parte del Comune e la GIS (imposta comunale sugli immobili), che può essere utilizzata per aumentare l'imposta sugli immobili sfitti.

Legge sullo spazio e sul paesaggio: l'8 giugno 2018 il Parlamento provinciale altoatesino ha approvato la [nuova legge provinciale sullo spazio e sul paesaggio](#) (n. 9 del 10.07.2018), entrata in vigore il 1° luglio 2020. Il compito più importante della nuova legge è quello di consentire uno sviluppo sociale ed

economico sostenibile da un lato, ma anche di frenare il consumo di suolo e l'espansione urbana per proteggere in modo permanente ed efficiente il paesaggio naturale e culturale dell'Alto Adige. Lo strumento più importante a tal fine è la definizione delle aree di insediamento da parte dei Comuni. In futuro, i nuovi terreni edificabili (ad eccezione delle aree commerciali e ad uso speciale) potranno essere destinati solo all'interno dei confini degli insediamenti definiti. Ciò consentirà uno sviluppo compatto degli insediamenti e il contenimento dell'espansione urbana. Ciò significa anche, ad esempio, che i nuovi terreni edificabili devono essere adiacenti agli edifici esistenti, che gli edifici esistenti devono avere la precedenza su quelli nuovi e che la capacità cubica inutilizzata o sottoutilizzata deve essere inclusa nei Comuni, in modo che gli edifici esistenti vengano utilizzati prima che le nuove aree vengano designate come terreni edificabili. Interessante è anche il censimento obbligatorio degli edifici sfitti nei Comuni, disciplinato in modo uniforme per tutti i Comuni dalla [Delibera della Giunta provinciale n. 344 del 17 maggio 2022](#) "Approvazione delle linee guida per il censimento degli edifici sfitti e delle aree edificate esistenti non utilizzate o abbandonate - Art. 51, L.G. n. 9 del 10 luglio 2018, "Spazio e paesaggio".

Aumento della cubatura nell'ambito della riqualificazione energetica: il nuovo regolamento si applica fino al 2026 e stabilisce che il bonus energetico può essere richiesto una sola volta nell'ambito di un'unica misura di ristrutturazione ad alta efficienza energetica di un edificio (in un'area ad uso misto). La massa edilizia aggiuntiva (fuori terra) deve essere destinata a uso residenziale. Nel caso di edifici di nuova costruzione in cui più del 50% della massa totale dell'edificio è destinato a scopi residenziali, la massa ammissibile dell'edificio fuori terra può essere aumentata del 10% se l'intero edificio soddisfa lo standard KlimaHaus - Nature e rispetta anche le norme sul soddisfacimento del fabbisogno di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Il bonus energetico può essere richiesto per gli edifici esistenti se esiste una massa edilizia fuori terra di almeno 300 metri cubi che esiste dalla data limite del 12 gennaio 2005 e di cui più del 50% è stato utilizzato per scopi residenziali da allora. In questo caso, il bonus energetico può essere pari al 20% della massa dell'edificio esistente destinato a uso residenziale, ma può comunque raggiungere i 200 metri cubi. Inoltre, l'intervento edilizio deve migliorare l'efficienza energetica complessiva dell'intero edificio, portandolo da una classe di casa clima inferiore ad almeno la classe di casa clima B (in precedenza: classe C) o ottenere la certificazione di casa clima R. Anche la copertura del fabbisogno di energia elettrica da fonti rinnovabili è definita con precisione.

Ulteriori dettagli sono disponibili all'indirizzo: www.klimahaus.it/de/gebaeudezertifizierung/gesetzliche-bestimmungen-prov-bozen-1403.html

LEADER: nel periodo 2014-2020, il programma di sviluppo locale LEADER sarà attuato nelle aree montane della Provincia Autonoma di Bolzano, che sono le più svantaggiate a causa della loro posizione periferica e presentano arretratezze socio-economiche superiori alla media. Le aree LEADER in Alto Adige nel periodo 2014-2020 sono

- Valle Isarco Dolomiti & Wipptal: www.grwwipptal.it
- Val Pusteria: www.rm-pustertal.eu
- Alpi Sarentine: <https://grw.sarntal.com>
- Regione di confine dell'Alto Adige: www.bzgbga.it
Val Venosta: www.bzgvn.it

Nell'ambito della Misura 7 - Servizi di base e rinnovamento dei villaggi nelle zone rurali (articolo 20 - Regolamento UE 1305/2013) - i gruppi di GAL costituiti nelle aree LEADER summenzionate partecipano a diversi programmi di finanziamento. Nell'area della Val Pusteria, ad esempio, sono stati finanziati alcuni progetti per la ristrutturazione di edifici di valore storico nel centro del paese:

- [Ristrutturazione Stoanehaus \(2019\)](#): Conservazione di un monumento industriale a Mühlen. Obiettivo: il monumento industriale deve essere ristrutturato, integrato nel concetto generale

del percorso energetico e utilizzato in futuro come spazio pubblico per esposizioni, eventi e riunioni.

Imposta GIS: Con la Legge Provinciale n. 3 del 23 aprile 2014, la Provincia Autonoma di Bolzano ha introdotto l'imposta comunale sugli immobili (GIS), che dal 2014 sostituirà completamente tutte le imposte comunali sugli immobili (TASI e IMU) introdotte dalla legislazione statale nella provincia. La GIS tassa il possesso di immobili nel territorio comunale, ovvero fabbricati e aree edificabili, a qualsiasi uso e di qualsiasi tipo, compresa l'abitazione principale (importo esente) e gli accessori. La GIS è dovuta anche in fase di costruzione, ricostruzione o bonifica. Esistono diverse aliquote per il calcolo dell'ISC, che possono essere modificate dai rispettivi Comuni nell'ambito del quadro normativo. Ad esempio, l'aliquota ordinaria dello 0,76% può essere aumentata dai Comuni fino a 0,8 punti percentuali o ridotta fino a 0,5 punti percentuali. Con questo strumento di controllo, i Comuni possono aumentare l'aliquota fino al valore massimo, ad esempio per gli appartamenti sfitti o le seconde case non affittate. La nuova legge provinciale "Disciplina degli appartamenti sfitti e altre disposizioni sull'imposta comunale sugli immobili (GIS)" ([legge provinciale n. 3 del 20 aprile 2022](#)) prevede una tassazione più elevata degli appartamenti sfitti nei comuni che, in base alle indagini statistiche, sono considerati comuni con carenza di alloggi. In questi comuni si applica un'aliquota minima del 2,5% e massima del 3,5%. Il governo statale determinerà in quali comuni vi è una carenza di alloggi sulla base di un'indagine statistica annuale. Questo può essere utilizzato per garantire che i proprietari ristrutturino, vendano o affittino le loro proprietà a causa dell'elevata imposta sugli immobili.

Informazioni più dettagliate sul GIS (definizione, calcolo e aliquote dei singoli comuni) sono disponibili al seguente link: <https://enti-locali.provincia.bz.it/it/home>

Acquisto del patrimonio edilizio da parte dei Comuni: i comuni ricevono un finanziamento dallo Stato per l'acquisto di terreni non sviluppati o sviluppati nel centro della città allo scopo di recuperarli per la costruzione di alloggi sovvenzionati. Una volta modificato il piano di sviluppo o di attuazione comunale, una parte del finanziamento viene convertita in un contributo una tantum. Tale contributo non può superare il 50% dei costi di costruzione della massa edilizia ammessa sulla proprietà. Se il Comune è già proprietario del terreno edificato o se è stato acquisito con altri fondi, gli verrà concesso un contributo pari al 20% dei costi di costruzione della massa edificabile consentita sul terreno in seguito a una modifica del piano di sviluppo comunale o del piano di attuazione che destina l'area all'edilizia sovvenzionata. Il Comune può quindi vendere questi lotti a un prezzo vantaggioso a persone che soddisfano i requisiti per l'edilizia sovvenzionata. Gli acquirenti possono poi richiedere sovvenzioni statali o provinciali per la ristrutturazione dell'edificio o per l'ammodernamento ad alta efficienza energetica.

Informazioni più dettagliate: [Scheda informativa per i Comuni - Acquisto di edifici esistenti](#).

Energia - contributi per misure di sensibilizzazione nei settori dell'energia, della tutela dell'ambiente e del clima: la Provincia di Bolzano concede contributi per misure di sensibilizzazione nei settori dell'efficienza energetica, dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e della tutela dell'ambiente e del clima fino a un massimo del 60% dei costi approvati. Per i richiedenti in possesso di registrazione EMAS o di certificazione UNI EN ISO 14001 o ISO 50001 o del marchio europeo di qualità ecologica, la percentuale è aumentata del cinque per cento.

I progetti finanziabili comprendono la consulenza energetica per i cittadini, l'organizzazione di eventi, la certificazione di sistemi di gestione nei settori dell'energia, dell'ambiente e della protezione del clima, la partecipazione al programma KlimaGemeinde e la preparazione di piani di protezione del clima. Per la preparazione dei piani di protezione del clima, la percentuale massima di contributi è stata portata all'80% dei costi autorizzati.⁴

Informazioni più dettagliate: <https://civis.bz.it/de/dienste/dienst.html?id=1003634>

⁴ Autonome Provinz Bozen - Südtiroler Landesverwaltung, Natur und Umwelt: Energie - Beiträge für Sensibilisierungsmaßnahmen im Bereich Energie, Umwelt- und Klimaschutz, www.provinz.bz.it/natur-umwelt/dienstleistungen.asp?bnsv_svid=1003634, consultato il 19/12/2022.

2.2.5 Esempio di finanziamento: misure preventive per il rafforzamento del centro cittadino nel Comune di Egna

Situazione iniziale del comune: Il Comune di Egna si trova nel sud dell'Alto Adige con una superficie di 24 km² e conta 5.480 abitanti (al 31 dicembre 2019). Negli ultimi dieci anni sono stati ristrutturati 120 appartamenti in tutto il territorio comunale. Il Comune di Egna non presenta problemi acuti come la mancanza di posti di lavoro, l'emigrazione o l'espansione urbana. Tuttavia, è stata riscontrata una leggera tendenza dei residenti a costruire nuovi edifici residenziali in cui è possibile entrare nel garage senza ostacoli e accedere all'appartamento attraverso il garage. Nel centro del paese la situazione è a volte un po' più complicata. Inoltre, nella zona bassa dei portici ci sono meno negozi perché c'è meno movimento. Poiché la chiusura dei negozi è sempre più frequente in altre comunità, il Comune ha voluto prendere per tempo delle contromisure per evitare che ciò avvenga. Le misure per rivitalizzare il centro cittadino sono state adottate principalmente per prevenire o evitare i problemi sopra citati.

Misure preventive per rafforzare il centro storico: Negli ultimi anni, il Comune di Egna ha avviato diverse iniziative per rivitalizzare il centro storico e prevenire lo sfitto:

- Organizzazione "Neumarkt-Marketing"
- eventi
- Iniziative di marketing congiunte
- Contributo al restauro delle facciate
- [Attività finanziate in uno dei centri storici](#) (piano) → Contributo di 5.000 euro
- Richiedente il finanziamento:
 - Attività di vendita al dettaglio, compresi i venditori diretti di prodotti agricoli
 - Arti e mestieri e manifattura, che non sono disponibili nel centro città.
- Oggetto del finanziamento:
 - Sostegno all'insediamento di un'azienda in uno dei centri storici della città
- Costi riconosciuti:
 - Costi di investimento per l'avvio dell'attività
 - Costi di registrazione del contratto di locazione
- Apertura di un [albergo](#) sparso (gli appartamenti o le camere sfitte vengono ristrutturati e affittati ai turisti - gli alberghi sparsi sono regolamentati da una [legge statale](#)).



Figura 2: Emotion Living, Albergo Diffuso, Egna, Alto Adige

Il Comune di Egna persegue i seguenti obiettivi con le iniziative di cui sopra:

- portare più ospiti nel centro
- Aumentare la frequenza
- Creare nuovi posti di lavoro
- Sfruttare i locali sfitti
- Promuovere le cubature esistenti, non designarne di nuove.
- creare una forte struttura comunitaria.

Inoltre, il Comune di Egna è un comune pilota per il progetto "[Vacancy Management](#)" di Plattform Land e condurrà un'indagine sui posti vacanti nel prossimo futuro.

Comune di Egna

Rathausring 7, 39044 Neumarkt

Telefono: +39 0471 829 111

E-mail: info@gemeinde.neumarkt.bz.it

Link: www.gemeinde.neumarkt.bz.it

2.2.6 Esempio di ristrutturazione: Maso Knablhof, Mareta

Dati del progetto⁵

Progetto:	Ristrutturazione di un edificio residenziale classificato 1 appartamento	
Posizione:	Mareta, Comune di Racines	
Tipo:	Casa colonica, costruita nel 1819	
Caratteristica speciale:	è soggetto alla protezione del monumento	
Posti vacanti:	40 anni	
Pianificazione:	Eleonora Kraus (www.architektur-kraus.it)	
Misure:	Ristrutturazione generale	
Misure strutturali speciali:	<u>Esterno</u> : puntellamento, ristrutturazione strutturale, rifacimento della capriata del tetto, rifacimento del tetto, finestre ristrutturate e migliorate dal punto di vista energetico, porta d'ingresso ristrutturata e migliorata dal punto di vista energetico. <u>Interni</u> : nuova struttura del pavimento come isolamento dall'umidità e dal freddo, isolamento interno sotto forma di intonaco interno e pannelli isolanti, isolamento del soffitto dell'ultimo piano, rifacimento delle crepe e dell'intonaco, ristrutturazione del salone, dei pavimenti e delle porte interne, elettricità, acqua, riscaldamento, cucina e bagni.	
Totale costi di investimento	<u>Circa € 500.000</u>	
Possibili sovvenzioni:	Contributo del 40 % a determinate operazioni	62.000,00 €
	Detrazione fiscale del 50% per il recupero	48.000,00 €

⁵ Gruber Elmar (2019): Relazione pratica, l'avventura della ristrutturazione.

Riduzione fiscale del 65% per le ristrutturazioni ad alta efficienza energetica	20.000,00 €
Detrazione fiscale del 19% per i lavori necessari alla conservazione dei monumenti storici	27.000,00 €
Bonus mobili 50 % come parte del programma di recupero	5.000,00 €
Totale	162.000,00 €

Tabella 5: Esempio di ristrutturazione del Maso Knablhof, Mareta - Alto Adige



Figura 3: Maso Knablhof, prima della ristrutturazione - Alto Adige



Figura 4: Maso Knablhof, dopo la ristrutturazione

3 Elenco delle illustrazioni

Figura 1: Processo di finanziamento statale in Alto Adige.....	18
Figura 2: Emotion Living, Albergo Diffuso, Enga, Alto Adige	23
Figura 3: Maso Knablhof, prima della ristrutturazione - Alto Adige	25
Figura 4: Maso Knablhof, dopo la ristrutturazione	25

4 Elenco delle tabelle

Tabella 1: Matrice di finanziamento per la ristrutturazione - Italia.....	9
Tabella 2: Chiave della matrice di finanziamento per la ristrutturazione - Italia (Tabella1)	10
Tabella 4: Matrice di finanziamento per la ristrutturazione – Alto Adige/Provincia di Bolzano	14
Tabella 4: legenda della Tabella 4 - Matrice di finanziamento per la ristrutturazione - Alto Adige/Provincia di Bolzano	14
Tabella 6: Esempio di ristrutturazione del Maso Knablhof, Mareta - Alto Adige	25