

**KONVENTIONALWERT/m<sup>2</sup>**  
**LANDESMIETZINS/m<sup>2</sup>Monat**

**VALORE CONVENZIONALE/mq**  
**CANONE PROVINCIALE/mq mese**

**1. SEM. 2023**

Landesgesetz 17. Dezember 1998, Nr. 13,  
 Art. 7 (Gesetzliche Baukosten)

Legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13,  
 Art. 7 (Costi convenzionali)

(1) Zugleich mit der Festsetzung der Baukosten je Kubikmeter für die Rechtswirkungen des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, in geltender Fassung, setzt die Landesregierung die gesetzlichen Baukosten je Quadratmeter Konventionalfäche für die Rechtswirkungen des geförderten Wohnbaues fest.

(1) Contestualmente alla determinazione del costo di costruzione per metro cubo agli effetti della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, e successive modifiche, la Giunta provinciale determina il costo di costruzione per metro quadrato di superficie convenzionale agli effetti dell'edilizia abitativa agevolata.

(2) Mit Durchführungsverordnung werden die Kriterien für die Berechnung der Konventionalfäche der Wohnungen festgelegt, und zwar für die Rechtswirkungen:

(2) Con regolamento di esecuzione vengono determinati i criteri per il calcolo della superficie convenzionale delle abitazioni agli effetti:

- a) der Zulassung zu den Wohnbauförderungen;
- b) der Festsetzung der zulässigen Baukosten für die Verwirklichung der Bauprogramme des Wohnbauinstitutes;
- c) der Festsetzung des Konventionalwertes der Wohnungen.

- a) dell'ammissione alle agevolazioni edilizie;
- b) della determinazione dei costi di costruzione ammissibili per la realizzazione dei programmi di costruzione dell'IPES;
- c) della determinazione del valore convenzionale delle abitazioni.

(3) Soweit nicht anders bestimmt, darf der Mietzins für Wohnungen, die mit Wohnbauförderungsmitteln des Landes gebaut, gekauft oder wiedergewonnen wurden, nicht mehr als 4 Prozent des Konventionalwertes der Wohnung betragen. Der Konventionalwert der Wohnung setzt sich zusammen:

(3) Per quanto non disposto diversamente, il canone di locazione per le abitazioni costruite, acquistate o recuperate con agevolazioni edilizie provinciali non può essere superiore al 4 per cento del valore convenzionale dell'abitazione. Il valore convenzionale dell'abitazione si compone:

- a) aus den gesetzlichen Baukosten, die sich aus der Anwendung der Baukosten je Quadratmeter auf die Konventionalfäche der Wohnung ergeben;
- b) aus den Baugrundkosten, deren Anteil nicht mehr als 30 Prozent der Baukosten gemäß Buchstabe a) betragen darf,
- c) aus den nach Maßgabe des Gesetzes festgelegten Erschließungskosten.

- a) del costo di costruzione convenzionale, che risulta dall'applicazione del costo di costruzione per metro quadrato alla superficie convenzionale dell'abitazione;
- b) del costo dell'area, la cui incidenza massima non deve superare il 30 per cento del costo di costruzione di cui alla lettera a);
- c) degli oneri di urbanizzazione determinati ai sensi di legge.

<b>B.L.R.Nr./D.G.P.n.</b>	<b>932</b>	<b>13.12.2022</b>	<b>1. SEM. 2023</b>
<b>Gesetzliche Baukosten/Costi convenzionali</b>		<b>455,00 €/m<sup>3</sup></b>	<b>1.817,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>GESETZLICHE BAUKOSTEN COSTI CONVENZIONALI</b>	<b>MULTIPLIKATOR COEFFICIENTE MULTIPLICATORE</b>		<b>SUMME SOMMA</b>
1.817,00 €/m <sup>2</sup>	1,3	(Baugrund/inc.Area)	2.362,10 €/m <sup>2</sup>
1.817,00 €/m <sup>2</sup>	0,10	Bozen/Bolzano	181,70 €/m <sup>2</sup>
<b>KONVENTIONALWERT pro m<sup>2</sup> / VALORE CONVENZIONALE a mq</b>			<b>2.543,80 €/m<sup>2</sup></b>

<b>LANDESMIETZINS pro m<sup>2</sup>Monat / CANONE PROVINCIALE a mq mese</b>	<b>1. SEM. 2023</b>
2.543,80 €/m <sup>2</sup> x 4% / 12	<b>= 8,40 €/m<sup>2</sup>/mese</b>

## FESTSETZUNG KONVENTIONALFLÄCHE

1. Durchführungsverordnung zum Landesgesetz Landesgesetz 17. Dezember 1998, Nr. 13

Art. 2 (Berechnung der Konventionalfläche von Wohnungen)

(1) Soweit in dieser Durchführungsverordnung und im Gesetz nicht anders bestimmt, wird die Konventionalfläche von Wohnungen für die Rechtswirkungen des Gesetzes wie folgt berechnet:

1. die um 25 Prozent erhöhte Wohnfläche der Wohnung,
2. 25 Prozent der Fläche der Balkone,
3. 50 Prozent der Fläche der Loggia und der nicht beheizbaren Wintergärten; im Sinne von Artikel 127 des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr.13,
4. 30 Prozent der Keller,
5. 60 Prozent der Fläche der Garagen,
6. 30 Prozent der Fläche der offenen Autoabstellplätze,
7. 25 Prozent der Fläche der offenen Laubgänge im Erdgeschoß,
8. 15 Prozent der Fläche der Terrassen, die zur ausschließlichen Verfügung der Wohnung steht,
9. 30 Prozent der Fläche des Dachbodens, der nicht die Merkmale aufweist, um im Sinne der Hygienebestimmungen als Wohnraum genutzt werden zu können, und zwar für jenen Teil, der eine lichte Höhe von mehr als 1,50 m aufweist.

(2) Die Wohnfläche einer Wohnung entspricht der begehbaren Fläche und ergibt sich aus der Gesamtfläche der Wohnung abzüglich der Außenmauern und Trennwände, Türschwellen, Fensternischen und Treppenaufgänge samt Zwischenpodesten. Ausgleichstufen bis zu drei Steigungen zählen nicht als Treppen.

(3) Räume im Dachgeschoss und im Kellergeschoss gelten als Wohnräume, wenn sie laut den Hygienebestimmungen die Mindestmerkmale besitzen, um als Wohnräume genutzt werden zu können.

(4) Die Fläche von Wintergärten gilt als Wohnfläche, wenn der Wintergarten beheizbar und von den Wohnräumen nicht thermisch getrennt ist.

(5) Im Falle von Kondominien werden zum gemeinsamen Gebrauch bestimmte Flächen nicht zur Konventionalfläche der einzelnen Wohnungen dazugezählt.

2. Durchführungsverordnung zum Landesgesetz Landesgesetz 17. Dezember 1998, Nr. 13

Art. 2 (Berechnung der Konventionalfläche und des Konventionalwertes von Wohnungen für die Anwendung des Landesmietzinses)

(1) Für die Anwendung des Landesmietzinses wird die Konventionalfläche gemäß den Kriterien berechnet, die in Artikel 2 der 1. Durchführungsverordnung zum Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, in der Folge als "1. Durchführungsverordnung" bezeichnet, angegeben sind. Gehört zur Wohnung eine ungedeckte Fläche, die zur ausschließlichen Verfügung des Mieters steht, so wird diese Fläche bis zu einer Höchstgrenze

## DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE

1° Regolamento di esecuzione alla legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13

Art. 2 (Calcolo della superficie convenzionale di abitazioni)

(2) Per quanto non disposto diversamente dal presente regolamento di esecuzione e dalla legge, la superficie convenzionale di abitazioni agli effetti della legge viene calcolata come segue:

1. la superficie abitabile aumentata del 25 per cento;
2. il 25 per cento della superficie dei balconi;
3. il 50 per cento della superficie della loggia e delle veranda non riscaldabili ai sensi dell'articolo 127 della legge provinciale 11 agosto 1997, n.13;
4. il 30 per cento della cantina;
5. il 60 per cento della superficie dei garage;
6. il 30 per cento della superficie delle autorimesse aperte;
7. il 25 per cento della superficie delle arcate aperte al piano terra;
8. il 15 per cento della superficie delle terrazze ad esclusiva disposizione dell'abitazione;
9. il 30 per cento della superficie del sottotetto che non presenti le caratteristiche per essere utilizzato come vano abitabile ai sensi delle disposizioni di igiene e sanità per quella parte che presenta un'altezza superiore ad 1,50 metri.

(2) La superficie abitabile di un'abitazione corrisponde alla superficie calpestabile ed è costituita dalla superficie complessiva dell'abitazione al netto dei muri perimetrali e divisorii, delle soglie di passaggio, degli sguinci delle finestre e delle rampe di scala comprensive dei pianerottoli intermedi. Gradini di compenso fino a tre alzate non vengono considerati scale.

(3) I vani situati nel sottotetto e nel piano cantina sono considerati vani abitabili se presentano le caratteristiche minime per essere utilizzati come vani abitabili ai sensi delle disposizioni di igiene e sanità.

(4) La superficie delle verande è considerata superficie abitabile se la veranda è riscaldabile e se non è termicamente divisa dai vani abitabili.

(5) Ai fini della superficie convenzionale delle singole abitazioni non si considerano le superfici destinate all'uso comune degli edifici condominiali.

2° Regolamento di esecuzione alla legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13

Art. 2 (Calcolo della superficie convenzionale e del valore convenzionale delle abitazioni per l'applicazione del canone provinciale)

(1) La superficie convenzionale per l'applicazione del canone provinciale è calcolata in base ai criteri di cui all'articolo 2 del 1° regolamento di esecuzione alla legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, in seguito denominato "1° regolamento di esecuzione". Qualora all'abitazione appartenga una superficie scoperta di esclusivo uso del conduttore, si considera tale superficie sino ad un limite massimo che corrisponde alla superficie abitabile

berücksichtigt, die der in Artikel 2 Absatz 2 der 1. Durchführungsverordnung angegebenen Wohnfläche der Wohnung entspricht, und der Berichtigungskoeffizient 0,15 angewandt.

(2) Zum Zwecke der Festsetzung des Landesmietzinses ergibt sich der Konventionalwert der Wohnung aus den gesetzlichen Baukosten je Quadratmeter, wie sie im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 des Gesetzes festgesetzt werden, multipliziert mit der gemäß Absatz 1 berechneten Konventionalfläche. Der so berechnete Betrag wird um die in Absatz 3 des genannten Artikels 7 genannten Beträge erhöht.

Beispiel Berechnung Konventionalfläche:

	m <sup>2</sup>	coeff.	m <sup>2</sup>
Wohnfläche	200,00	x 1,25	= 250,00
Garten (bis max. Wohnfläche)	400,00 (200,00)	x 0,15	= 30,00
Keller/ Magazin unterirdisch	10,00	x 0,30	= 3,00
Konventionalfläche			283,00

dell'abitazione di cui al comma 2 dell'articolo 2 del 1° regolamento di esecuzione, applicando il coefficiente correttivo dello 0,15.

(2) Agli effetti della determinazione del canone provinciale il valore convenzionale dell'abitazione risulta dal costo di costruzione per metro quadrato, come definito ai sensi del comma 1 dell'articolo 7 della legge, moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata ai sensi del comma 1. L'importo così determinato è aumentato degli importi di cui al comma 3 dello stesso articolo 7.

Esempio di calcolo superficie convenzionale:

	m <sup>2</sup>	coeff.	m <sup>2</sup>
superficie abitabile	200,00	x 1,25	= 250,00
giardino (fino mass. superf. abitabile)	400,00 (200,00)	x 0,15	= 30,00
cantina/magazzino interrato	10,00	x 0,30	= 3,00
superficie convenzionale			283,00