

LA SOSTENIBILITA' IN AMBITO IMMOBILIARE

Introduzione

La conferenza delle Nazioni Unite sul cambiamento climatico di Parigi del 2015 si è conclusa con l'accordo di limitare entro il 2030 l'aumento della temperatura globale a meno di 2° C, preferibilmente 1.5° C rispetto al 1900.

La Svizzera, con la votazione popolare del marzo 2017, ha successivamente annunciato di voler raggiungere la **neutralità climatica** entro il 2050 (saldo netto zero), tramite un pacchetto di misure atte ad aumentare l'efficienza energetica, ridurre l'emissione di CO₂ e promuovere le energie rinnovabili.

Direttiva ASB

Le banche della piazza finanziaria svizzera, tramite l'associazione di categoria ASB (Associazione Svizzera dei Banchieri), si sono dotate di un dispositivo di autodisciplina nell'ambito della sostenibilità nel settore immobiliare al fine di ridurre le emissioni di CO₂ del parco immobiliare svizzero.

In particolare esse prevedono che, sia attraverso scelte più ecosostenibili da parte dei proprietari immobiliari, sia nell'ambito della consulenza per il finanziamento di immobili, gli offerenti di ipoteche affrontino con il cliente il tema del mantenimento del **valore a lungo termine** e quindi anche l'argomento dell'efficienza energetica dell'immobile.

La consulenza personale e digitale è destinata alle **persone fisiche**, nello specifico a proprietari di **case unifamiliari e di vacanza ad uso proprio**. I clienti saranno informati in merito alle misure di incentivazione disponibili per la ristrutturazione degli immobili e, in presenza di un'esigenza concreta, saranno indirizzati ad esperti e centri specializzati indipendenti.

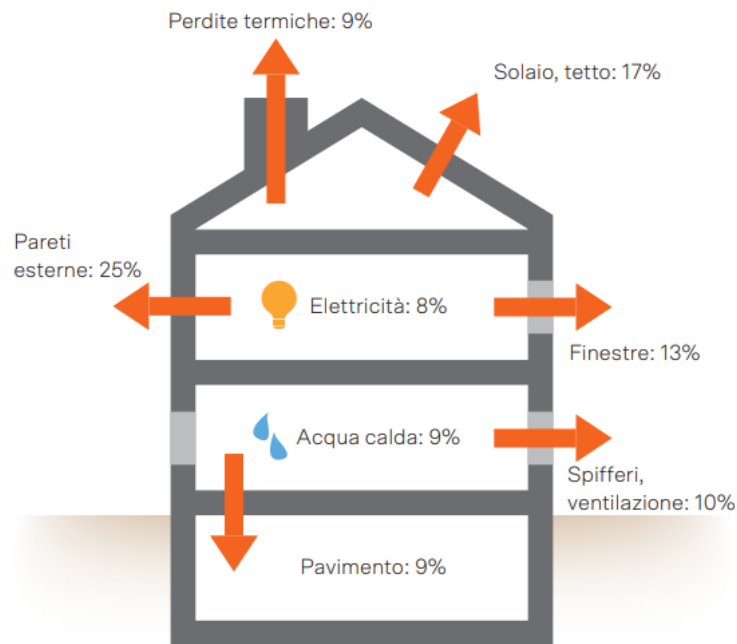
Il programma Edifici

Il *Programma Edifici* della Confederazione e dei Cantoni è un pilastro importante della politica energetica e climatica svizzera.

In Svizzera gli edifici sono responsabili del 40% del consumo energetico e di circa un terzo delle emissioni di CO₂. Le case scarsamente isolate o non isolate del tutto, e che pertanto necessitano di un risanamento in termini di energia, sono oltre un milione. Inoltre, due terzi degli edifici vengono ancora riscaldati con impianti elettrici diretti o a combustibili fossili.

Il risanamento energetico ha numerosi effetti: un migliore isolamento può ridurre di circa l'80% la dispersione e di oltre la metà il fabbisogno di energia di un edificio, mentre il passaggio alle energie rinnovabili consente di ridurre le emissioni di CO₂ quasi a zero. (Fonte: *Programma edifici*)

NOTA INFORMATIVA



(Fonte: svizzeraenergia.ch – Ordine di grandezza delle perdite energetiche in una casa unifamiliare non rinnovata)

Gli investimenti nell'efficienza energetica si ripagano in diversi modi: sono vantaggiosi per il clima, riducono i costi energetici, contribuiscono al mantenimento del valore dell'edificio e aumentano il comfort abitativo. (Fonte: Programma edifici)

Un risanamento, anche a tappe, è l'occasione ideale per ridurre il consumo energetico dell'edificio e sostituire i vettori energetici fossili con quelli rinnovabili. In questo modo diminuiscono i costi d'esercizio e nel contempo i proprietari danno un contributo per la protezione dell'ambiente.

Possibili misure di risanamento	
Tetto	Nuova copertura, isolamento e rafforzamento, integrazione impianto solare
Cantina	Isolamento pareti e soffitto
Pareti esterne	Isolamento, finestre con tripli vetri, rinnovo porte, rinnovo/ampliamento balconi
Impiantistica	Impiego di energie rinnovabili per il riscaldamento e il riscaldamento dell'acqua (coordinato con il nuovo isolamento dell'involucro esterno), installazione impianto di ventilazione
Interventi sugli interni	Rinnovamento degli interni, bagno, WC, rinnovo cucina, apparecchi e illuminazione energetiche efficienti

(Fonte: svizzeraenergia.ch – Esempio di possibili misure di risanamento)

È comunque buona norma adottare comportamenti quotidiani ecosostenibili, ad esempio, regolando la temperatura interna della casa. Nei locali utilizzati spesso, come soggiorno, bagno o home office, la temperatura ottimale oscilla tra 20 e 22°C. In camera da letto o nella stanza hobby invece bastano perlopiù 17°C. In linea di massima, riducendo la temperatura interna di un grado, il consumo di energia diminuisce del 6%-10%. (Fonte: svizzeraenergia.ch)

NOTA INFORMATIVA

Incentivi/ Deduzioni fiscali

Gli interventi in ambito energetico possono risultare onerosi. Per stimolare i proprietari immobiliari a intervenire sul patrimonio edilizio esistente favorendo di conseguenza il risparmio energetico e la conversione verso fonti energetiche rinnovabili, sono a disposizione **incentivi diretti** elargiti a livello federale, cantonale e comunale.

Gli incentivi vengono concessi per interventi relativi all'isolamento termico, impianti tecnici, risanamenti sistemici, nuove costruzioni, approvvigionamento termico centrale, interventi diretti (progetti, consulenza, informazione, formazione e perfezionamento).

In linea generale gli incentivi federali vengono concessi per la realizzazione di impianti tesi alla produzione di elettricità (ad esempio fotovoltaico); quelli cantonali attengono agli interventi relativi l'isolamento termico, gli impianti tecnici e di riscaldamento (ad esempio termopompa).

Gli incentivi non sono mai calcolati in percentuali, ma sono contributi fissi.

Prima di iniziare i lavori è necessario attendere la conferma da parte dell'ente competente in merito alla concessione dei relativi incentivi.

Inoltre, è possibile beneficiare di deduzioni fiscali (anche suddivisibili in più anni d'imposizione).

Certificazioni

Le certificazioni rendono misurabili e comparabili gli aspetti energetici e climatici degli edifici e contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi della politica energetica e climatica.

Questi strumenti aiutano a pianificare, costruire, gestire o rinnovare gli edifici in modo energeticamente efficiente e con un basso impatto climatico.

Un edificio certificato offre un elevato livello di comfort, consente di risparmiare sui costi energetici, assicura standard costruttivi di qualità e aumenta il valore del tuo immobile.



L'etichetta energetica. Il CECE valuta la qualità dell'involucro dell'edificio, l'efficienza energetica globale e le emissioni dirette di CO₂ in sette classi (da A a G). Il CECE Plus include inoltre un rapporto di consulenza con le varianti di risanamento.



Certificazione per un edificio che offre comfort, efficienza e protezione del clima. Minergie-P/Minergie-A con requisiti più elevati. Il complemento ECO è sinonimo di maggiore salute ed ecologia.



Certificazione per un edificio progettato e realizzato in modo completamente sostenibile secondo lo standard SNBS Edificio. Un edificio può ottenere la certificazione Argento, Oro e Platino.

(Fonte: www.minergie.ch)

NOTA INFORMATIVA

Link informativi

Svizzera Energia: www.svizzeraenergia.ch

Programma edifici: www.ilprogrammaedifici.ch

Programma calore rinnovabile: www.calorerinnovabile.ch

Associazione Ticino Energia: www.ticinoenergia.ch

Bussola Energia: www.bussolaenergia.ch

Consulenza energetica digitale: <https://perlas.ch/it/>

Direttiva ASB: <https://www.swissbanking.ch/it/notizie-and-posizioni/comunicato-stampa/l-associazione-svizzera-dei-banchieri-introduce-un-nuovo-regime-di-autodisciplina-nel-settore-della-sustainable-finance>

Link per certificati

Certificato Energetico Cantonale degli Edifici: www.cece.ch

Minergie: www.minergie.ch

Standard costruzione sostenibile: www.snbs-edificio.ch

Link per incentivi

Programmi di incentivazione svizzeri per l'energia e la mobilità: www.franchienergia.ch

Programmi di incentivazione cantionali: www.ilprogrammaedifici.ch/it/il-programma-edifici/incentivi/

Nota informativa elaborata dal Gruppo crediti sostenibili ABT.

Vezia, dicembre 2023