

## Lista di controllo

# Progettare il vostro risanamento in 5 fasi

### Fase 1: Analisi dello stato attuale

#### Domande che richiedono chiarimenti:

Qual'è lo stato attuale del mio immobile?

Come posso migliorare l'efficienza energetica dell'edificio tramite misure di risanamento?

Quali potenziali di risparmio (costi ed energia) risultano dal risanamento?

#### Raccomandazioni di intervento:

Chiarire l'analisi dello stato attuale dell'edificio e la portata del risanamento

– Effettuare l'analisi online gratuita con [eVALO](#) per determinare lo stato energetico dell'immobile, incl. classificazione energetica e stima del potenziale di risparmio energetico.

– Commissionare a esperti CECE il CECE Plus e ricevere un rapporto di consulenza incl. un catalogo delle misure con proposte concrete per l'ammodernamento della vostra casa. IL CECE Plus è inoltre necessario per la successiva richiesta di sovvenzioni.

**Suggerimento:** qui potete trovare il vostro [esperto CECE](#).

Ev. richiedere un'ulteriore consulenza presso il servizio di consulenza energetica del cantone.

### Fase 2: Sviluppo della strategia di risanamento e del progetto

#### Domande che richiedono chiarimenti:

Quali misure di risanamento vanno effettivamente realizzate e in quale ordine?

Come si possono combinare in modo adeguato le misure di risanamento?

Qual è il momento giusto per il risanamento? Ci sono condizioni quadro stagionali?

Desidero effettuare un risanamento generale oppure prevedere diverse tappe con singoli interventi?

Durante il risanamento posso continuare a vivere in casa oppure devo trasferirmi temporaneamente in hotel o da amici/famigliari?

Devo combinare il risanamento pianificato con investimenti finalizzati all'incremento del valore?

#### Raccomandazioni di intervento:

Chiedere consiglio a consulenti energetici/architetti per armonizzare in modo ottimale entità e sequenza delle misure di risanamento sfruttando così le sinergie che ne risultano.

Decidere in merito alla possibilità di combinare il risanamento necessario con altri ammodernamenti finalizzati all'incremento del valore (ad es. ascensore o ampliamento del massetto).

Allestire il programma di risanamento con l'esperto:

- Quando iniziare e con quali lavori?
- Durata delle singole tappe?
- In base alla pianificazione/armonizzazione, ci sono per determinati lavori scadenze fisse che devono assolutamente essere rispettate?
- Ci sono condizioni quadro stagionali?

Nel caso si opti per un risanamento generale, chiarire le opzioni per una sistemazione temporanea durante la sua durata – dove abiterete e quanto vi costerà?

### Fase 3: Costi del progetto e del finanziamento

#### Domande che richiedono chiarimenti:

Di quanto capitale proprio dispongo per il mio progetto di risanamento?

Devo utilizzare averi previdenziali per il finanziamento del risanamento?

Devo risp. posso aumentare la mia ipoteca?

Eventualmente sarebbe un'opzione l'assunzione di un prestito?

Per quali misure sono previste sovvenzioni edilizie?

Quali requisiti è necessario soddisfare per richiedere sovvenzioni edilizie?

Entro quando, al più tardi, vanno richieste le sovvenzioni?

#### Raccomandazioni di intervento:

Far allestire una stima dei costi da un esperto (esperto CECE o progettista specializzato/architetto) o far redigere una stima di massima da un consulente Raiffeisen.

Allestire insieme alla Banca il piano di finanziamento. Se non ci sono sufficienti accantonamenti è necessario analizzare insieme al consulente bancario le possibilità di finanziamento, ad es. aumento dell'ipoteca o richiesta di credito.

Presentare le domande di sovvenzione prima dell'inizio dei lavori di risanamento.

**Suggerimento:** Euna buona panoramica delle sovvenzioni disponibili e delle rispettive condizioni è fornita da [EnergieFranken](#) e dal programma creato dal Consiglio federale [SvizzeraEnergia](#). Ma anche professionisti dell'industria edilizia e i servizi di consulenza energetica del vostro cantone sono interlocutori validi per informarvi in merito a possibili sovvenzioni.

## Fase 4: Richiesta della licenza edilizia, tutela del paesaggio abitativo e del patrimonio storico

### Domande che richiedono chiarimenti:

Il risanamento da me pianificato è soggetto ad autorizzazione?

Devo osservare direttive relative alla tutela del patrimonio storico?

### Raccomandazioni di intervento:

Verificare presso l'Ufficio tecnico comunale competente se per il risanamento pianificato sia necessario un permesso di costruzione.

Informarsi su eventuali restrizioni di diritto pubblico della proprietà presenti a catasto con riferimento a eventuali disposizioni per la tutela del patrimonio storico.

**Suggerimento:** per scoprire se il vostro edificio è oggetto di tutela del patrimonio storico, consultate il catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà: [Catasto RDPP](#). Tramite i [Geo-Portali](#) cantonali degli uffici del registro fondiario, alla specifica «Tutela del paesaggio abitativo e del patrimonio storico» richiamate le informazioni sulle restrizioni di diritto pubblico della proprietà.

## Fase 5: Incaricare l'architetto e realizzare il risanamento

### Domande che richiedono chiarimenti:

A quali artigiani e a quale team di costruzione devo affidare l'incarico? Dove trovo queste imprese e in base a quali criteri le scelgo?

Posso coordinare io stesso gli artigiani o devo ricorrere all'aiuto di un esperto edile?

Devo far intervenire un architetto?

Come posso verificare il risultato al termine del risanamento?

### Raccomandazioni di intervento:

Per le misure di risanamento pianificate richiedere diverse offerte (almeno 3) e scegliere gli artigiani con il miglior rapporto qualità/prezzo.

**Suggerimento:** per ricevere un'offerta significativa e confrontabile, la richiesta dovrebbe contenere i seguenti dati:

- Quali misure di risanamento specifiche vanno eseguite
- Quale finestra temporale desiderate fissare agli artigiani per i lavori
- Quali materiali avete previsto
- Quale standard energetico volete raggiungere con il risanamento
- Quali altre esigenze concrete avete in relazione al risultato

Richiedere referenze sulla direzione lavori, sugli artigiani, sul team di costruzione.

**Suggerimento:** anche il consulente energetico può fornire suggerimenti e referenze.

Scegliere la direzione lavori, gli artigiani, il team di costruzione ed eventualmente l'architetto e assegnare loro l'incarico.

**Suggerimento:** nei contratti quando possibile concordate la normativa SIA, ad esempio con la seguente formulazione: «La Normativa SIA 118, edizione 2013, è parte integrante del presente contratto.» Maggiori informazioni sul tema Responsabilità per vizi sono disponibili qui.

Allestire il piano dei costi e delle scadenze per la collaborazione con gli artigiani.

Rimanere assolutamente a disposizione durante i lavori; controllate regolarmente i progressi in loco.

Al termine dei lavori far classificare l'efficienza energetica dell'edificio con un nuovo certificato energetico CECE e verificare gli effettivi risparmi in termini di energia e di costi rispetto al vecchio certificato CECE prima del risanamento.