

# 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:** una 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.