

A photograph of a happy family jumping in front of a house. The father is in the foreground, smiling, with the mother and a young child on his back. The mother is also smiling and looking upwards. The child is looking forward. They are all wearing casual clothing. The background shows a two-story house with a grey roof and green shutters on the windows. There are some trees and a green pole in the background.

RAIFFEISEN

Abitare con lungimiranza: modernizzare l'abitazione di proprietà

Evento digitale

30 ottobre 2025

Programma

- 1. Sviluppi nel settore edilizio**
- 2. Offerte di consulenza e strumenti di supporto**
- 3. Pianificazione finanziaria**
- 4. Excursus «Abolizione del valore locativo»**
- 5. Domande e risposte**

Un cordiale benvenuto! Vi accompagneranno in questo evento:



Pius Vogel

Responsabile Mercato Banca
Raiffeisen Cham-Steinhausen
Moderatore



Olivier Brenner

Vice Segretario generale della
Conferenza dei direttori cantonali
dell'energia (EnDK)

Avete domande?

Potete porle nella live chat.

**Risponderemo alle vostre
domande live dopo il contributo
specialistico.**

Obiettivo di una Svizzera a impatto climatico zero 2050+

Calore fossile

48 TWh (2020) → 0 TWh (2050)

Autovetture elettriche a batteria

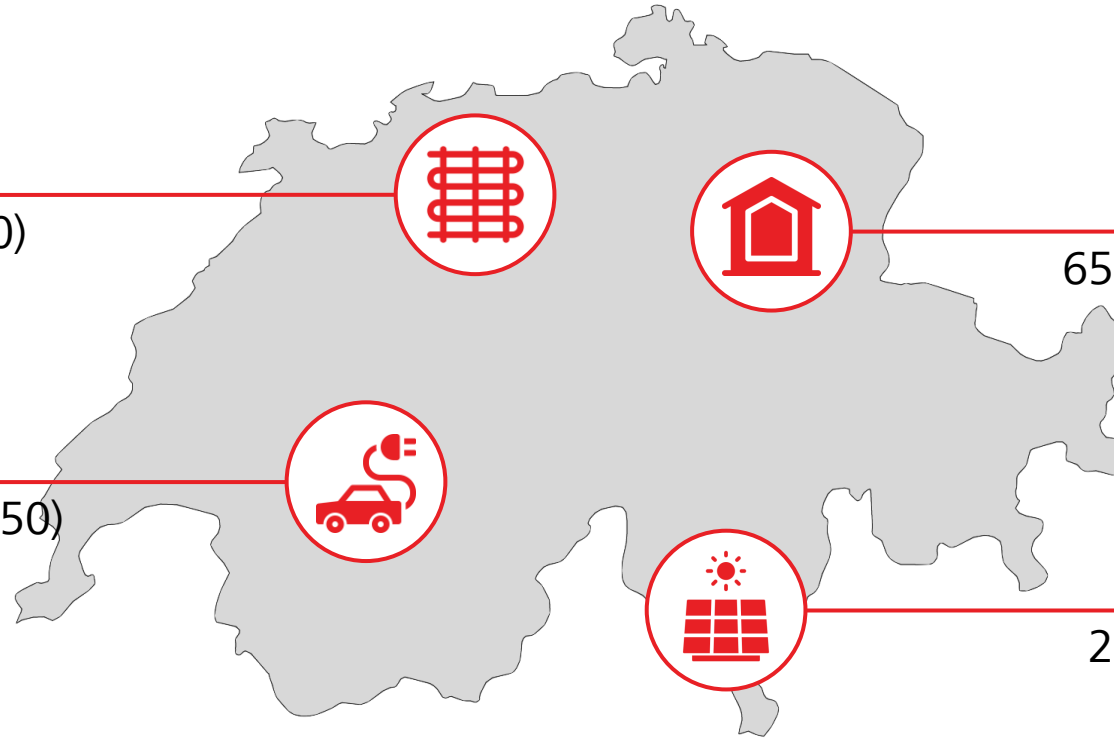
+3.6 mln. di auto/+14 TWh (2050)

Efficienza dell'involucro edilizio

65 TWh (2020) → 45 TWh (2050)

Produzione di energia elettrica mediante impianti fotovoltaici

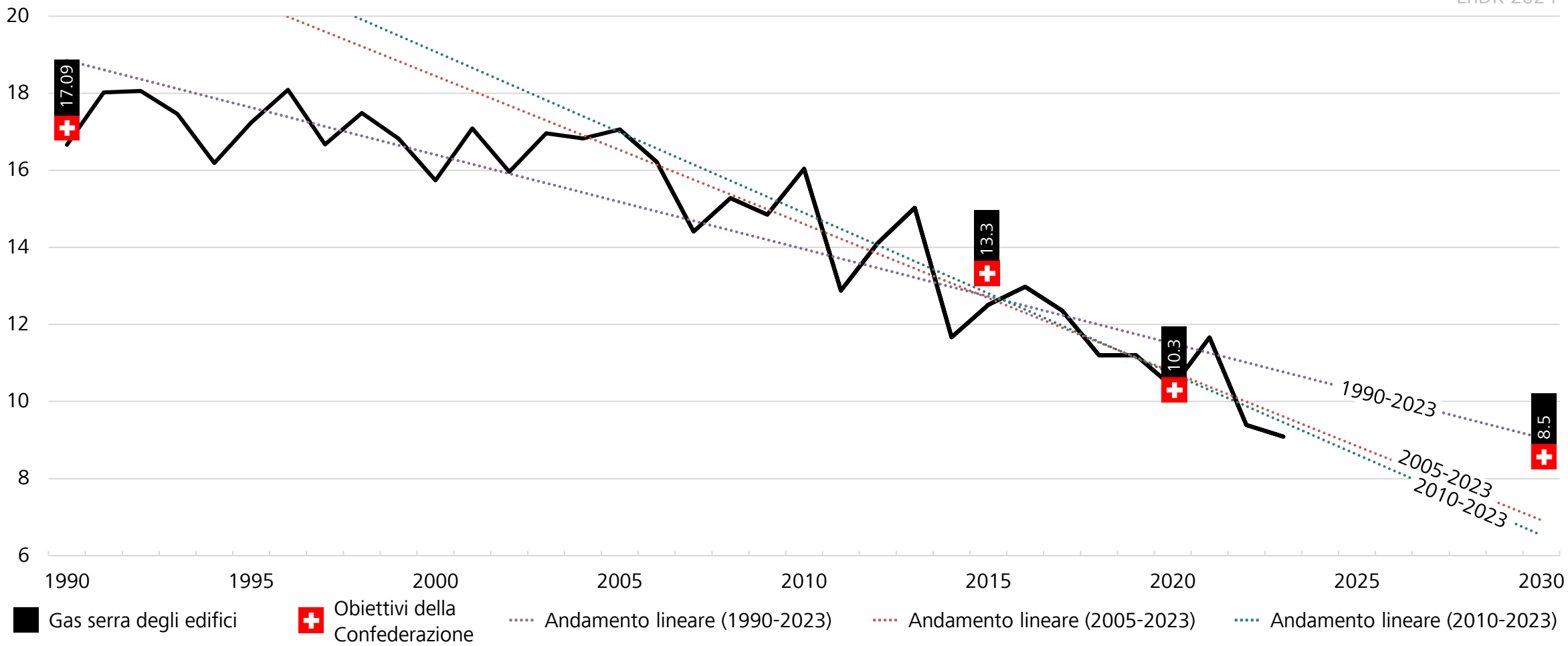
2 TWh (2020) → 34 TWh (2050)



Le emissioni di CO₂ negli edifici diminuiscono – negli ultimi tempi più rapidamente

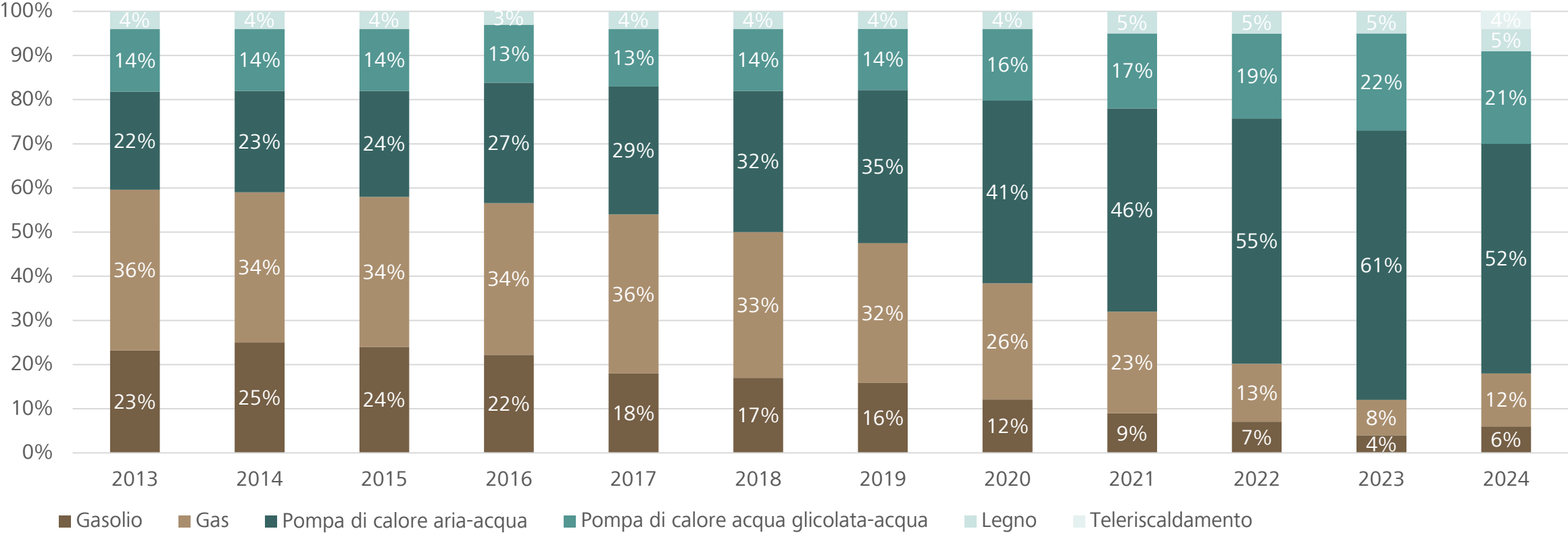
mln. di t di CO₂/anno

Fonte: dati in base all'Inventario dei gas serra UFAM, grafico EnDK 2024



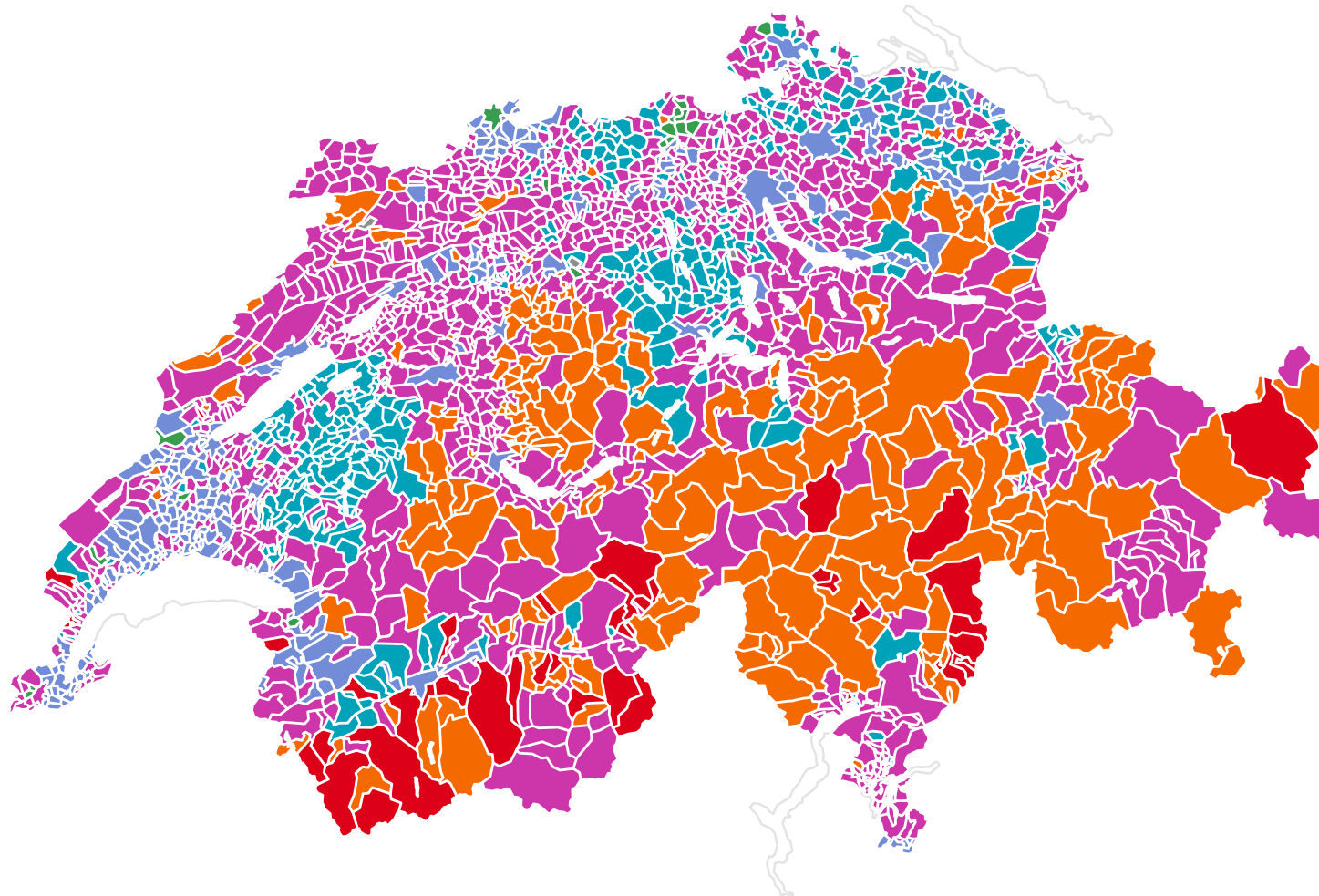
Si vendono meno impianti di riscaldamento a combustibile fossile

Quota di sistemi di riscaldamento venduti



Fonte: dati in base ad APP/ICS, grafico EnDK 2024

Le fonti di energia prevalenti variano a seconda della regione

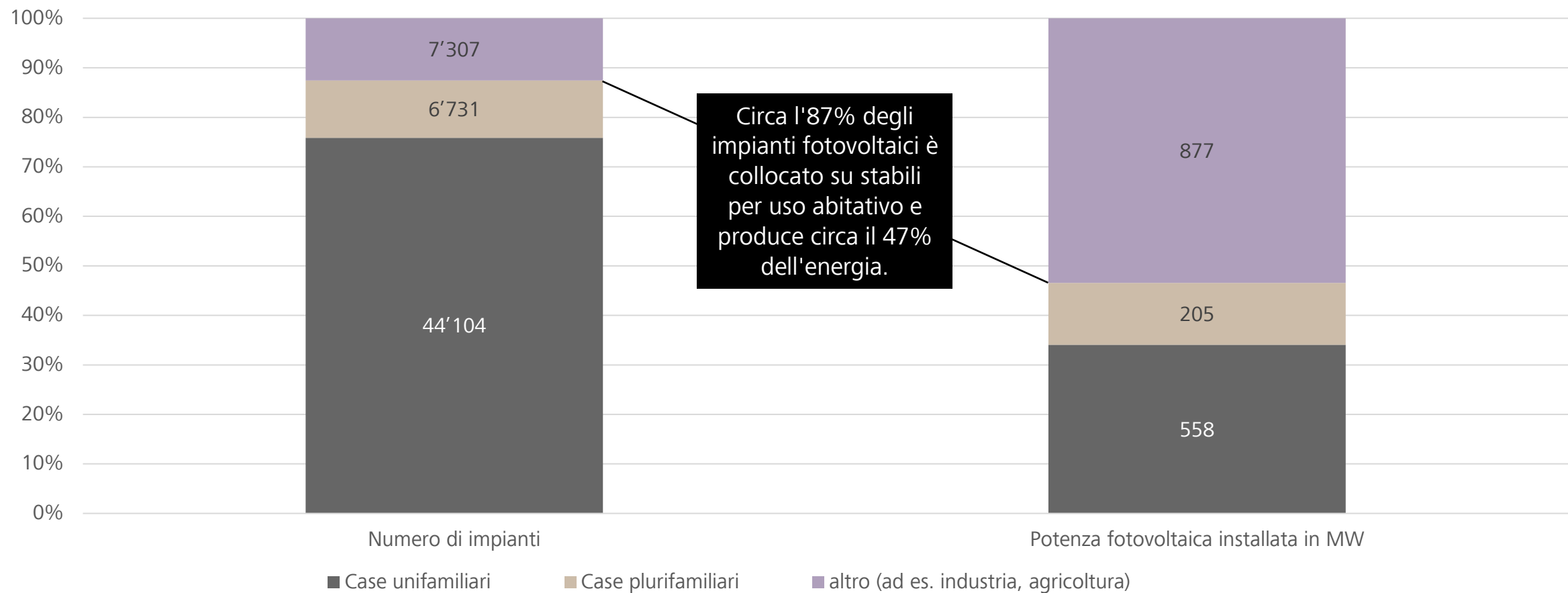


Fonte di energia prevalente per il riscaldamento degli edifici nel 2024

- Pompa di calore
- Gas
- Gasolio
- Legno
- Elettricità
- Teleriscaldamento
- Nessuna prevalenza indicata

Fonte: Fonte di energia prevalente per il riscaldamento, UST, 2025

Produzione di energia elettrica mediante impianti fotovoltaici



Fonte: dati Swissolar; grafico EnDK 2024

I cantoni emanano requisiti energetici per gli edifici sulla base dei MoPEC

Panoramica dei requisiti più importanti



Efficienza dell'involucro edilizio
(in caso di risanamento di singole componenti/risanamento complessivo)

- **Requisiti minimi** per l'**isolamento**



Riscaldamento degli ambienti e acqua calda (in caso di sostituzione dell'impianto di riscaldamento)

- Nella **sostituzione dell'impianto di riscaldamento** almeno il **10%** dell'energia deve provenire da fonti **rinnovabili**
- Diverse **soluzioni standard** aiutano nella decisione
- La maggior parte degli impianti di riscaldamento a combustibile fossile viene sostituita da pompe di calore



Produzione propria di energia elettrica (in caso di nuova costruzione e risanamento del tetto)

- **Produzione propria di energia elettrica** obbligatoria per le nuove costruzioni, parzialmente obbligatoria nel caso di risanamenti del tetto
- Di norma, devono essere installati almeno 10 W di potenza per m² di superficie di riferimento energetica
- Un numero ristretto di cantoni basa i requisiti sulla superficie di piano computabile



Altre particolarità cantionali

- Obbligo di allestimento di un CECE per i passaggi di proprietà (soprattutto nella Svizzera occidentale)
- Obbligo di CECE Plus per **richieste di sovvenzione** se la sovvenzione è > CHF 10'000 (involucro edilizio)

Fonte: leggi e ordinanze cantionali:
<https://edificiopolooenergia.ch/politica-energetica-dei-cantoni/>

Cosa cambia con i MoPEC 2025?

Focus sugli immobili esistenti:

- In caso di sostituzione dell'impianto di riscaldamento: produzione di calore al 100% da fonti energetiche rinnovabili
- In caso di risanamenti del tetto a partire da 50 m²: impianto fotovoltaico per la produzione propria di energia elettrica con almeno 10 W per m² di superficie di riferimento energetica
- Efficienza energetica: nessuna modifica alle normative, ma miglioramento continuo dell'efficienza energetica attraverso un migliore isolamento in caso di ristrutturazioni

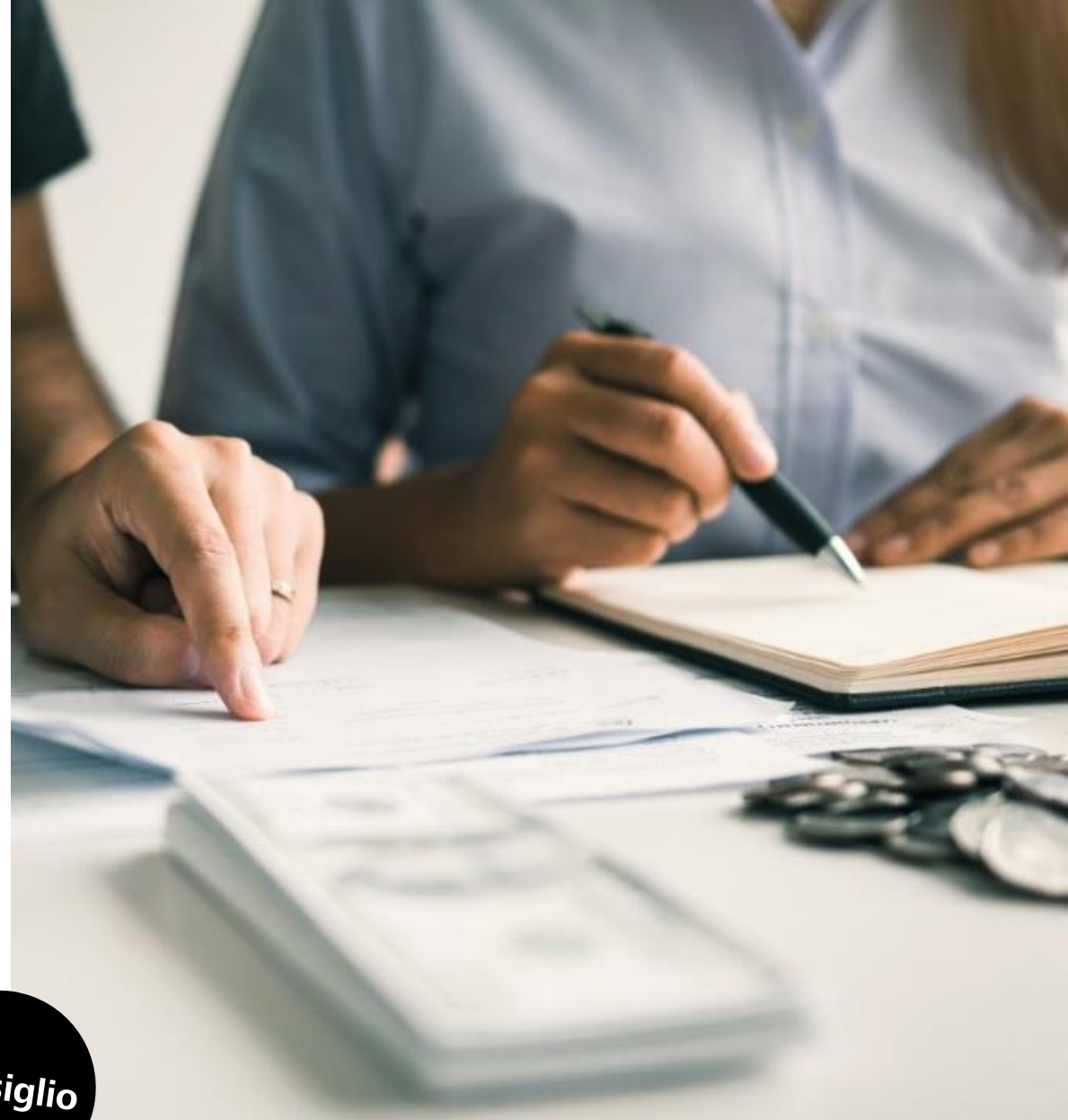
Focus sulle nuove costruzioni (sostitutive):

- Produzione di calore al 100% da fonti energetiche rinnovabili
- Impianto fotovoltaico per la produzione propria di energia elettrica con almeno 20 W per m² di superficie di riferimento energetica
- Efficienza energetica: nessuna modifica alle normative, ma miglioramento continuo dell'efficienza energetica attraverso un migliore isolamento in caso di ristrutturazioni
- Nuove norme sull'«energia grigia»

Per l'attuazione di misure energetiche è prevista l'erogazione di sovvenzioni

- Il panorama delle sovvenzioni è variegato: le misure di modernizzazione vengono promosse da Confederazione, cantoni, comuni e fornitori di energia.
- Sono incentivate le seguenti misure (elenco non esaustivo):
 - isolamento termico per l'involucro edilizio
 - sostituzione dei sistemi di riscaldamento a combustibile fossile con fonti energetiche rinnovabili
 - installazione di impianti fotovoltaici
 - risanamenti energetici complessivi
 - ottimizzazione della tecnologia degli edifici
- Richiedere sovvenzioni prima dell'inizio dei lavori di costruzione e attendere la concessione delle sovvenzioni.
- www.franchienergia.ch

Consiglio



Raccomandazione: cosa posso fare come proprietario o proprietaria di abitazione?



1. Rivolgersi per tempo agli esperti, ad esempio consulenti energetici, architetti, installatori oppure la propria Banca Raiffeisen locale.
2. A seconda dell'entità o del ciclo di vita dei componenti edilizi, eseguire una «Prima consulenza calore rinnovabile» o un «CECE Plus».
3. Chiarire l'ammontare dei costi di investimento, comprese le possibilità di sovvenzione.

Panoramica: offerte di consulenza e strumenti di supporto in caso di una modernizzazione



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Il Programma Edifici



FRANCHI
ENERGIA

calorerinnovabile

MINERGIE



svizzeraenergia

eVALO



Offerta: prima consulenza «calore rinnovabile»



- Con la prima consulenza gratuita «calore rinnovabile» riceverete:
 - Un'analisi in loco della situazione attuale da parte di uno specialista qualificato
 - Proposte personalizzate per impianti di riscaldamento basati su energie rinnovabili (incluso un confronto dei costi)
- Condizioni:
 - L'impianto principale per il riscaldamento degli ambienti ha più di 10 anni
 - Ad oggi non è stata eseguita alcuna prima consulenza
- Durata: circa 1.5 ore in loco
- Maggiori informazioni:
raiffeisen.ch/calorerinnovabile

*Prima
informazione
sulla sostituzione
dell'impianto
di riscaldamento*

Offerta: certificato energetico cantonale degli edifici (CECE)

Risanamento
energetico
completo



- Con il CECE[®]Plus riceverete:
 - Fino a cinque concetti di modernizzazione su misura per il vostro immobile (involucro edilizio, riscaldamento, produzione di acqua calda)
 - Informazioni su costi, sovvenzioni, risparmi
 - Certificato energetico con rapporto di consulenza dettagliato (in alcuni casi necessario per richiedere le sovvenzioni)
- Durata: circa 2 ore in loco
- Prezzo indicativo (casa unifamiliare): circa CHF 1'400-2'100 (a seconda dell'edificio e della regione) meno le sovvenzioni
- Chiedere al proprio/alla propria consulente CECE presso la Banca Raiffeisen locale oppure visitare il sito www.cece.ch.

Riepilogo: fasi per una modernizzazione di successo

-  Individuare la necessità d'intervento
-  Scegliere un/una consulente energetico/a e ottenere una consulenza
-  Chiarire lo stato effettivo e le varianti
-  Creare un concetto di modernizzazione e di finanziamento
-  Richiedere sovvenzioni prima dell'inizio dei lavori
-  Modernizzare e ricevere sovvenzioni



Raccomandazione: come preparo il mio progetto di modernizzazione dal punto di vista finanziario?

A young girl with blonde pigtails, wearing a beige sweater with white polka dots, is carefully stacking chocolate chip cookies on a white plate. She is looking down at the stack with a focused expression. To her right is a glass of milk. The background is softly blurred, showing a white tablecloth and some scattered crumbs.

— Risparmi di denaro

— Pilastro 3a/cassa pensioni

— Aumento dell'ipoteca

— Riserve per imprevisti

Esempio: modernizzazioni di una casa unifamiliare



Modernizzazioni previste:

- Cucina
- Pompa di calore aria-acqua in sostituzione dell'impianto di riscaldamento a gasolio
- Impianto fotovoltaico
- Tetto
- Facciata
- Finestre
- Bagno

Esempio: strategia di modernizzazione e di finanziamento

1^a tappa: a breve termine

2026	Cucina	CHF 40'000
	Prelievo dal pilastro 3a	CHF 40'000
2027	Riscaldamento	CHF 45'000
	Prelievo dal pilastro 3a	CHF 25'000
	Risparmi di denaro	CHF 20'000
2028	Finestre	CHF 25'000
	Risparmi di denaro	CHF 25'000

2^a tappa: a medio termine

dal	Facciata	CHF 100'000
2030	Tetto	CHF 100'000
	Impianto FV	CHF 25'000
	Bagni	CHF 50'000
	Aumento dell'ipoteca	CHF 275'000

3^a tappa: a lungo termine

2035	Pianificazione della pensione
------	--------------------------------------



Riserva di liquidità

Si consiglia un cuscinetto finanziario a cui poter ricorrere in qualsiasi momento. Offre infatti la sicurezza necessaria a coprire le spese impreviste.

Esempio: finanziamento della tappa 1

Progetto di modernizzazione - Esempio

Cucina	CHF 40'000
Riscaldamento*	CHF 45'000
Finestre*	CHF 25'000

Totale investimenti

CHF 110'000

*Modernizzazione energetica (possibilità di richiedere sovvenzioni)

Investimenti

**Modernizzazioni
energetiche**
CHF 70'000

Altro
CHF 40'000

Risparmi

Sovvenzioni
~ CHF 8'500

Risparmio fiscale
~ CHF 19'000

Il valore locativo viene abolito

Dopo un periodo di transizione entrano in vigore le seguenti modifiche:

Le principali novità a colpo d'occhio



Proprietà abitativa a uso proprio includere le abitazioni secondarie

- Viene meno l'imposizione del valore locativo
- Viene meno la deduzione degli interessi debitori; introduzione deduzione per acquirenti di primo immobile
- Viene meno la deduzione dei costi di manutenzione dell'immobile



Possibilità a livello cantonale

- Deduzione per misure volte al risparmio energetico e alla tutela ambientale, limitata nel tempo fino a massimo il 2050
- Deduzione per le spese di ripristino in relazione alle nuove costruzioni sostitutive



Oggetti in affitto e in locazione

- La tassazione dei redditi da affitto è ancora prevista
- È prevista la deduzione degli interessi debitori¹ secondo il metodo proporzionale restrittivo
- È ancora prevista la deduzione dei costi di manutenzione dell'immobile



Le future modifiche fiscali devono essere valutate individualmente

Analisi della situazione

- Situazione finanziaria
 - Riserve finanziarie a lungo termine
 - Riserve per imprevisti
 - Finanziamento del pensionamento
 - Casse pensioni e lacune 3a
- Situazione dell'immobile
- Possibilità relative a impianti e investimenti
- Prelievi anticipati dalla cassa pensioni
- Obiettivi/desideri



Numerose possibilità di soluzione



Investimenti nell'immobile

- modernizzazioni → utilizzo del periodo transitorio
- Ammortamento dell'ipoteca



Investimenti in impianti



- Versamento nel 2° pilastro
- Ottimizzazione del 3° pilastro (compresi i pagamenti supplementari)



Contattate il vostro/la vostra consulente alla clientela per richiedere una consulenza personalizzata nell'ambito di una pianificazione finanziaria individuale o una consulenza pensionistica!

Riepilogo

**Rivolgersi per tempo
agli esperti**

**Tenete conto delle
possibilità di
abolizione del
valore locativo.**

**La pianificazione a
lungo termine
sostiene anche la
preparazione
finanziaria della
vostra
modernizzazione.**

Domande e risposte

**Ora i nostri esperti
risponderanno alle domande
poste nella live chat.**

**Saremo lieti di ricevere
il vostro feedback su
questo evento!**

Scansionate il codice QR e diteci cosa ne
pensate:



Grazie!

raiffeisen.ch/abitazione

Qui potete trovare altri suggerimenti, liste di controllo, informazioni e spunti utili per modernizzare la vostra abitazione di proprietà.



**Saremo lieti di ricevere
il vostro feedback su
questo evento!**

Scansionate il codice QR e diteci cosa ne
pensate:

