

Consigli per i consulenti energetici

# CASE UNIFAMILIARI: SFRUTTARE UN RISANAMENTO ENERGETICO PER MODIFICHE COSTRUTTIVE

## COME I CONSULENTI ENERGETICI GENERANO UN INTERESSANTE VALORE AGGIUNTO PER I CLIENTI

I proprietari di case unifamiliari con oltre 55 anni di età hanno particolari esigenze. Quando cambia il contesto della propria vita, ad esempio quando i figli lasciano la casa, vale la pena verificare la propria situazione abitativa. È importante e consigliabile riflettere tempestivamente sul modo in cui si desidera abitare e vivere. La casa unifamiliare offre spazio a diverse visioni abitative personali!

La presente scheda informativa mostra ai consulenti energetici i vantaggi che i loro clienti possono trarre da un'analisi globale della propria casa unifamiliare e come possono in qualità di esperti affrontare nuove opzioni come la «costruzione continua» o la «nuova costruzione sostitutiva». Quando dopo la partenza dei figli la casa è percepita come troppo grande o quando si prospettano rinnovamenti, vale la pena considerare in modo creativo casa e giardino nonché i propri desideri abitativi. Un'analisi globale è molto utile in questo senso. In qualità di professionisti esperti potete inoltre mostrare ai proprietari come possono cogliere questa occasione per abbinare a un risanamento energetico uno sfruttamento ottimale dell'immobile. Poiché spesso la casa è legata a molteplici aspetti emotivi, le opzioni della costruzione continua e della nuova costruzione devono essere affrontati con cautela.

Ad esempio può essere sensato rimuovere il tetto e sostituirlo con una sopraelevazione per realizzare un secondo appartamento, anziché effettuare il risanamento energetico del tetto (immagine sopra, esempio pagina 4). Talvolta vale la pena considerare una nuova costruzione sostitutiva.

**I consulenti energetici non dovrebbero considerare la casa semplicemente come la somma di diversi elementi da rinnovare, bensì individuare e illustrare l'intero potenziale di sviluppo dell'immobile** (ad es. con uno studio relativo alla costruzione continua > si veda il riquadro). **È importante indagare e considerare anche la situazione di vita e le visioni abitative dei proprietari!**

Solamente in questo modo i proprietari possono scegliere la strategia d'intervento ottimale per loro.



© Ralph Feiner



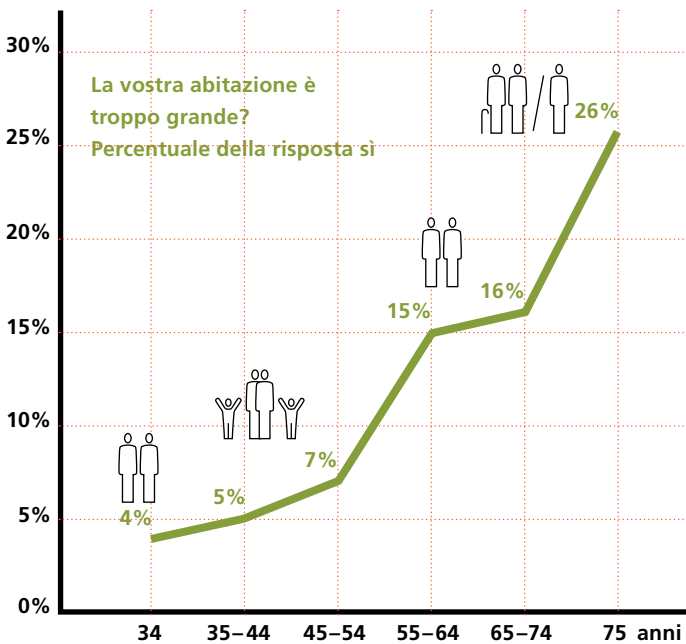
© Ralph Feiner

### **Edificio dopo la sopraelevazione (una soluzione di costruzione continua)**

*In alto:  
vista d'insieme: il vecchio edificio a due piani (bianco)  
e l'appartamento aggiuntivo in alto con le grandi finestre.*

*In basso:  
la terrazza coperta dell'appartamento nell'attico.  
Uno spazio esterno indipendente dalla casa unifamiliare.*

## Valutazione delle dimensioni abitative dell'economia domestica per età



Fonte: Schweizer Haushaltspanel SHP I & II, 2013 Rütter Soceco, calcoli propri

## LO STUDIO SULL'EDIFICAZIONE E SUL POTENZIALE COSTRUZIONE CONTINUA)

Sulla base degli strumenti di pianificazione finanziaria comunali (piano di zona o di quartiere), il regolamento edilizio e un estratto del registro fondiario, l'esperto è in grado di determinare il volume e le superfici massimi ammessi edificabili sulla parcella, tenendo conto delle distanze limite, delle linee di costruzione, delle altezze degli edifici e delle servitù. Il terreno edificabile è molto costoso; la soluzione ideale risiede pertanto nel miglior sfruttamento possibile. Lo studio informa sulle superfici abitative realizzabili: su tale base può essere allestita una prima valutazione sommaria dei costi. Lavorate con partner professionali, solitamente architetti che hanno già svolto compiti simili. Lo studio offre una base ideale per scegliere con cognizione di causa la costruzione continua, una nuova costruzione o la vendita. Rappresenta la base per lo sviluppo del futuro progetto di costruzione (nuova costruzione o costruzione continua, definizione degli scenari abitativi, progettazione dello spazio e delle superfici nonché del mansionario) nonché per la discussione con i partner del finanziamento e gli esperti di diritto/i notai (ad esempio per la pianificazione della successione o la definizione della forma di proprietà). Uno studio sulla costruzione continua costa tra 3000 e 5000 franchi.

## NUOVA COSTRUZIONE

Demolire la casa esistente e sostituirla con una nuova costruzione ha senso soprattutto quando l'edificio esistente si trova in un pessimo stato (i principali elementi costruttivi – ossia finestre, tetti, pareti esterne e riscaldamento – non sono mai stati rinnovati) e/o inoltre impedisce uno sfruttamento ottimale dei diritti di edificazione esistenti – ad esempio per la sua posizione sul terreno o la sua architettura (un piano rialzato, piani sfalsati, stanze molto piccole). Una nuova costruzione può valere la pena anche nel caso in cui fosse possibile riunire le parcelle con i vicini. È utile chiarire questo aspetto, perché spesso su parcelle più grandi è possibile edificare in modo più semplice e più economico.

Consiglio: prima del colloquio di consulenza verificate l'attuale sfruttamento del terreno e confrontatelo con il piano di zona (queste indicazioni sono disponibili nel regolamento edilizio del Comune).

**Nel caso sia presente una di queste situazioni il proprietario andrebbe informato dell'opportunità di una nuova costruzione sostitutiva!**

Per offrire al committente un'adeguata base decisionale è utile raccomandare uno studio sulla costruzione continua (cfr. riquadro).

Quali sono le conseguenze positive dello sfruttamento ottimale del terreno? Spesso il terreno ha un valore più elevato della casa. Uno sfruttamento ottimale dei diritti di edificazione consente ad esempio di realizzare appartamenti aggiuntivi per altri membri della famiglia (ad esempio per i figli diventati grandi alla ricerca di un'abitazione) o inquilini terzi. Nuovi inquilini sullo stesso terreno contribuiscono a un migliore utilizzo dell'immobile sia dal punto di vista finanziario che dell'onere di lavoro e inoltre favoriscono i contatti sociali.

## COSTRUZIONE CONTINUA

La costruzione continua significa configurare la casa e il giardino esistenti in modo da fare spazio anziché ad uno solo a due o più appartamenti. Questa strategia d'intervento è interessante soprattutto se la sostanza costruttiva esistente è in buono stato e l'edificio esistente non impedisce lo sfruttamento ottimale dei diritti di edificazione non utilizzati. Spesso gli edifici esistenti sfruttano solo una parte dei diritti di edificazione ammessi e dispongono pertanto di una riserva che può essere utilizzata per la realizzazione di un nuovo scenario abitativo. La costruzione continua crea spazi abitativi indipendenti per nuovi inquilini che contribuiscono a un migliore utilizzo dell'immobile, ai contatti sociali e alla manutenzione di casa e giardino. Il legame emotivo con la casa e la sua storia viene così mantenuto.

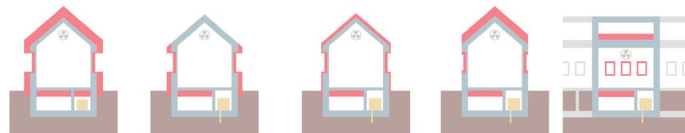
## RISANAMENTO ENERGETICO

Anche se il committente non punta a una soluzione di «costruzione continua» è importante eseguire i miglioramenti energetici contestualmente ai rinnovamenti costruttivi. Questi ultimi si basano sulla «data di scadenza» (cfr. tabella della durata di vita). Tutte le singole misure dovrebbero essere attuate sulla base di un piano a lungo termine e sfociare in uno standard di costruzione o un certificato (ad es. Minergie o CECE). Con il nuovo concetto «Ammodernamento di sistema MINERGIE» è possibile ottenere la certificazione Minergie in modo semplice. Gli edifici rinnovati secondo Minergie vedono aumentare il proprio valore e ottengono rinomati contributi di promozione.

## «AMMODERNAMENTO DI SISTEMA MINERGIE»

Scegliendo lo standard di costruzione Minergie per gli edifici residenziali, per l'ottenimento del certificato anziché la verifica globale convenzionale si può scegliere un iter semplificato: l'ammodernamento di sistema Minergie. Questo si basa su cinque soluzioni standard e consente quindi una verifica Minergie semplificata.

<https://www.minergie.ch/it/capire/ammodernare/?l>



ELEMENTO COSTRUTTIVO	COMPONENTI DELL'ELEMENTO COSTRUTTIVO	DURATA DI VITA (in anni)
Riscaldamento	Caldaia, bruciatore e impianto elettrico	15–20
	Pompa di circolazione, sistema di comando, valvole	10–15
	Cisterna di combustibile nello spazio interno / sotto terra	30 / 20
	Riscaldamenti a pavimento	30
	Condutture del riscaldamento	50
Acqua calda	Boiler, pompa di circolazione, impianti elettrici	15–20
Finestre	Legno, legno-metallo, plastica	25
	Finestre di metallo	30
	Tinteggiatura, guarnizioni	10–20
Porte	Porte in legno massiccio o metallo	30
	Telai e soglie in legno / pietra	30/40
	Guarnizioni in gomma, bandelle	15
Isolamento termico	Tetto, solaio, cantina	30
	Pannelli di polistirolo (EPS, XPS)	25
	Pannelli in fibra minerale	30
Facciata/pareti	Rivestimenti in legno e pannelli	30
	Rivestimenti con pannelli in fibra di cemento	40
Tetto	Tetto spiovente con tegole / tetto piatto	50 / 30

### Tabella della durata di vita

Fonte: Associazione dei proprietari fondiari (HEV Schweiz) e Associazione svizzera degli inquilini (ASI)

## CECE E «CECE PLUS»

Il certificato energetico degli edifici ufficiale (CECE) è un'analisi dello stato attuale redatta da un esperto CECE sulla base di un sopralluogo dell'abitazione, dei piani costruttivi e dei costi energetici degli ultimi anni.

Nel CECE Plus vengono inoltre determinate le misure energetiche per l'involucro dell'edificio, il riscaldamento e l'acqua calda, come pure per le installazioni e gli apparecchi elettrici e se ne calcolano i costi. Tutte le misure vengono descritte dettagliatamente. Con questi dati, l'esperto CECE elabora fino a tre possibili varianti energetiche considerando i corrispondenti risparmi energetici, vantaggi

economici e incentivi finanziari che ne possono derivare. Queste varianti aiutano i proprietari degli edifici a decidere quali misure vogliono realizzare, in quale momento e con quali costi.

In un colloquio di consulenza gli esperti CECE illustrano al proprietario come attuare le misure di ammodernamento in maniera sensata ed efficiente.

Se in qualità di consulenti energetici non siete ancora accreditati come esperti CECE vale la pena farlo.

[www.cece.ch](http://www.cece.ch)

**Autori della presente scheda informativa:** Werner Hässig ([www.sustech.ch](http://www.sustech.ch)) e Mariette Beyeler ([www.metamorphouse.ch](http://www.metamorphouse.ch))

L'esempio relativo all'opzione della costruzione continua è tratto dal libro di Mariette Beyeler «Weiterbauen, Wohneigentum im Alter neu nutzen», Christoph Merian Verlag, Basilea, 2010, [www.weiterbauen.info](http://www.weiterbauen.info)

La presente scheda informativa è stata realizzata nel quadro del progetto «EnWiA – Energieeffizientes Wohnen im Alter»

(Abitazioni ad alta efficienza energetica per la terza età), SvizzeraEnergia, (direzione progetto: [www.ruetter-soceco.ch](http://www.ruetter-soceco.ch), [www.sustech.ch](http://www.sustech.ch))

## ESEMPIO DI COSTRUZIONE CONTINUA

### SITUAZIONE DI PARTENZA

**Superficie del terreno** 1130 m<sup>2</sup>,

cifra di sfruttamento 0.40

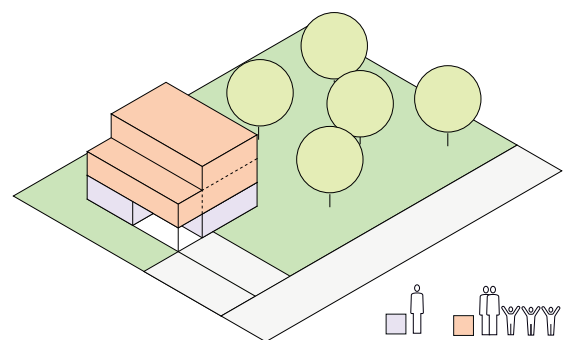
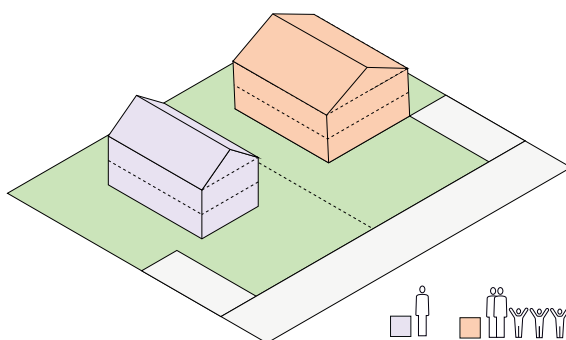
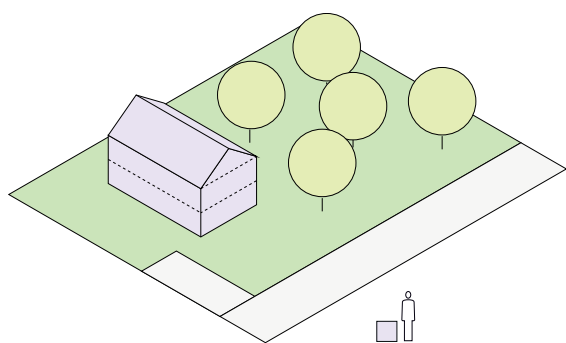
**Superficie dei piani computabile:**

realizzabile 452 m<sup>2</sup>, realizzata 170 m<sup>2</sup>, riserva 282 m<sup>2</sup>

**Programma abitativo:** piano terra e piano superiore,  
casa con cinque locali

costruita negli anni Trenta

muro doppio, soffitto e armatura del tetto in legno.



© Mariette Beyeler

Il terreno sarebbe sufficientemente grande per realizzare una seconda casa unifamiliare. Tuttavia questa variante non soddisfa l'esigenza del committente di avere appartamenti di diverse grandezze. Inoltre bisognerebbe abbattere i vecchi alberi.

Il committente decide di ampliare e sopraelevare l'attuale casa. Questa variante consente di suddividere la casa in due appartamenti di diversa grandezza e mantenere la biodiversità del terreno.

### RISULTATO DELLA COSTRUZIONE CONTINUA

**Superficie dei piani computabile:**

realizzabile 452 m<sup>2</sup>, realizzata 330 m<sup>2</sup>, riserva 122 m<sup>2</sup>

**Programma abitativo:** piano terra appartamento di 3 locali;  
piano superiore e sopraelevazione appartamento da  
7 locali con terrazza sul tetto

**Energia / fisica della costruzione:** il tetto e numerose pareti presentano la qualità di un edificio nuovo; separazione acustica adeguata degli appartamenti; guadagno di superficie abitativa pari al 94%, riduzione del consumo di energia del 50% incluse le superfici della nuova costruzione (Minergie-P-Standard)

COME CONSULENTI ENERGETICI AVETE LA POSSIBILITÀ DI GENERARE UN VALORE AGGIUNTO PER VOI E I VOSTRI CLIENTI. OFFRITE UNA CONSULENZA PER UNA COSTRUZIONE CONTINUA ENERGETICAMENTE SENSATA.

**COGLIETE QUESTA OCCASIONE!**