

# Green Deal.

Il futuro del vostro  
immobile inizia ora.



# Agenda.

- 1) **Voglio risanare dal punto di vista energetico:  
come devo procedere?**
- 2) **Risanare, con dei benefici:  
programmi di promozione cantonali**
- 3) **Il pacchetto di finanziamento ottimale:  
a cosa devo prestare attenzione?**
- 4) **Quali costi bisogna mettere in conto:  
un esempio**

**Voglio risanare dal  
punto di vista  
energetico.  
Come devo  
procedere?**



# Procedura.

## Un'analisi

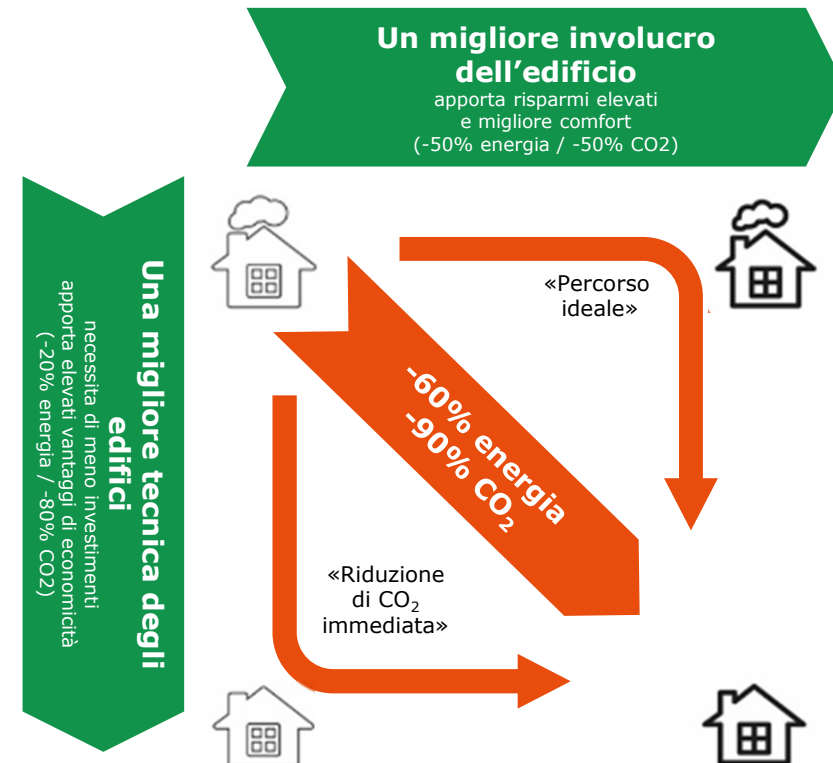
per approfondire e definire i bisogni ...

- È necessario più spazio abitativo: aumento di volume?
- Servizi igienici? Necessità di risanamento?
- Cucina?
- Impianti? Quanti anni ha il mio sistema di riscaldamento?
- Tetto? È ancora ben isolato? Se sì, per quanto ancora?
- Superfici: pareti? Pavimenti?
- Illuminazione?

# E l'energia?

L'**INVOLUCRO DELL'EDIFICIO** soddisfa gli standard odierni o consumo troppa energia?

E il mio **RISCALDAMENTO**:  
emette ancora CO<sub>2</sub> o funziona già con energia rinnovabile?



# Procedura.

## Un CECE Plus

è un rapporto di consulenza che contiene ...

- un'analisi completa e dettagliata dell'immobile;
- il primo tassello per una pianificazione dettagliata del risanamento dell'edificio;
- misure che riguardano l'involucro edilizio, il sistema di riscaldamento, l'acqua calda, gli apparecchi e le installazioni elettriche;
- da due a tre varianti per un rinnovo ottimale, incl. stima dei costi;
- calcolo della redditività (costi iniziali, manutenzione, ammortamento);
- redatto dall'esperto CECE ([www.cece.ch](http://www.cece.ch)).



GEBÄUDEENERGIEAUSWEIS DER KANTONE

# Procedura.

## Finanziamento e imposte

Il vostro consulente bancario sarà lieto di aiutarvi per rispondere a domande come...

- Posso finanziare il risanamento pianificato?
- Posso eventualmente aumentare la mia ipoteca?
- Ci sono offerte speciali della mia banca per risanamenti energetici?
- Come posso approfittare di ulteriori vantaggi?



# Procedura.

## Coinvolgere esperti

che organizzano la pianificazione dettagliata del risanamento

- Effettuare calcoli
- Stilare i necessari progetti
- Predisporre le richieste d'offerta
- Organizzare il coordinamento
- Presentare autorizzazione edilizia incl. dossier energetico
- Presentare richieste di incentivo





**Risanare, con dei  
benefici:  
programmi di  
promozione  
cantionali.**



Involucro dell'edificio

Sistemi di riscaldamento a legna

Impianti a pompa di calore

Impianti solari termici

Allacciamenti a reti di teleriscaldamento

Rete di teleriscaldamento superiore a 70 kW

Impianti di aerazione controllata

Miglioramento dell'indice di utilizzazione

Nuovi edifici con carattere esemplare

Impianto FV – ottimizzato per elettricità invernale

Per informazioni dettagliate:  
[www.energia.gr.ch](http://www.energia.gr.ch)

Aumento dell'efficienza energetica e riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>

I sussidi promozionali pubblicati saranno aumentati nell'ambito del piano d'azione GREEN DEAL. I contributi massimi rimangono invariati.

# Importante.

**Garanzia del sussidio prima dell'inizio dei lavori,  
altrimenti non è possibile alcuna promozione!**

**Art. 28 LGE**

**Il pacchetto di  
finanziamento  
ottimale.**

**A cosa devo  
prestare attenzione?**



# Consulenza a tutto tondo.

**La vostra attuale situazione e le vostre esigenze individuali sono il punto di partenza:**

- A che punto siete della vostra vita?
- Quali sono i vostri piani, obiettivi e desideri?
- Quali possibilità esistono:
  - soluzione di finanziamento
  - imposte
  - previdenza e copertura
  - pianificazione del pensionamento

# Green Deal.

## Pacchetto di servizi.

- **Premio di demolizione** fino a CHF 1'000.- per la sostituzione di sistemi di riscaldamento a gas e a gasolio
- Partecipazione fino a CHF 1'000.- al **CECE Plus**
- Buono per la pianificazione fiscale o del pensionamento (per la prima ora)
- Buono di CHF 100.- per la **redazione della dichiarazione d'imposta**

# Imposte.

## Principi.

### Investimenti in immobili ad uso proprio:

Costi **deducibili** dall'imposta sul reddito – Investimenti per il mantenimento del valore:

- costi di manutenzione, ristrutturazioni, investimenti sostitutivi – nuova cucina, sostituzione della moquette con piastrelle, sostituzione del riscaldamento con passaggio a un sistema di alimentazione alternativo, ecc.

Costi **non** deducibili dall'imposta sul reddito:

- costi della vita – elettricità, riscaldamento, acqua, ecc.
- investimenti di valorizzazione – Ampliamenti dello spazio abitativo, piscina, ecc

# Imposte.

## Caso particolare: investimenti energetici.

**Tutti gli investimenti energetici negli immobili sono deducibili dalle imposte.**

Nessuna distinzione tra aumento e mantenimento del valore:

- nuovi articoli di legge
- promozione di investimenti sostenibili
- ampliamento delle possibilità di deduzione fiscale in caso di investimenti elevati

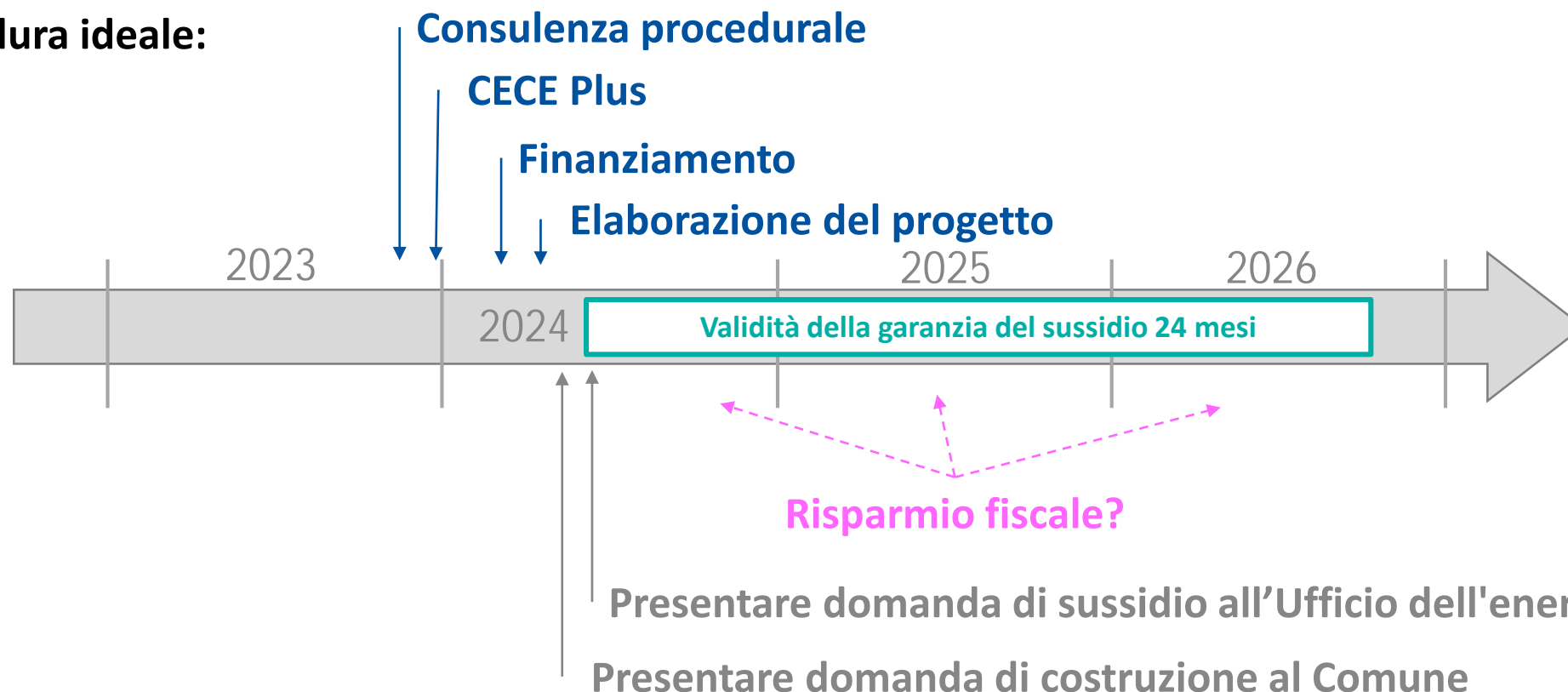
<https://www.gr.ch/IT/istituzioni/amministrazione/dfg/stv/dokumentation/praxis/EinkommenVermgen/035-01-i.pdf>



# Imposte.

## Caso particolare: investimenti energetici.

Procedura ideale:



**Quali costi bisogna  
mettere in conto.  
Un esempio.**



# La famiglia Cavegn è serena.

Grazie a una combinazione di circostanze favorevoli, cinque anni fa la famiglia ha potuto rilevare un vecchio immobile situato in Via Fortuna 13.

## Dati principali:

Casa unifamiliare, anno di costruzione 1975

- Valore commerciale: CHF 900 000.
- Ipoteca esistente: CHF 350 000.
- Il riscaldamento a gasolio ha più di 20 anni
- Superficie di riferimento energetico di 200 m<sup>2</sup>, un grande vantaggio dell'immobile.
- Finiture interne:  
molto curate e ben tenute, di buon gusto.

... è pienamente soddisfatta.



# Il prossimo **inverno** è alle porte.

Un periodo di freddo con tanta neve regala gioia alla famiglia. Ma il comfort abitativo di questa stagione in casa lascia a desiderare:

- 20 °C nei locali si raggiungono solo in estate
- Nei servizi igienici si forma muffa agli angoli e alle pareti
- Si sentono vari spifferi a causa delle vecchie finestre non ermetiche
- Gli enormi costi di riscaldamento mettono a dura prova il budget familiare

**... Papà Cavegn è preoccupato.**



# Mama Cavegn ha un'idea

Ricorda l'evento di oggi

"Il futuro del vostro immobile inizia ora".

Com'era la procedura ideale?

- Consulenza procedurale presso un consulente energetico o l'Ufficio dell'energia e dei trasporti.
- Fare stilare un CECE Plus
- Ottenere un finanziamento
- Coinvolgere esperti, pianificare dettagli, attuarli
- e sì, senza dimenticare le richieste di incentivo.

**... e così iniziamo.**



# La famiglia Cavegn decide...

Dopo una consulenza approfondita sulla procedura e la redazione del CECE Plus sono disponibili le proposte di risanamento nonché una stima approssimativa dei costi.

- Sostituire le finestre, con vetro a tripla camera.
- Il tetto viene risanato e dotato di isolamento termico di 20 cm
- A causa dell'intonaco ammalorato della facciata, anche la facciata viene isolata, 20 cm e ripristinata
- Il vecchio impianto di riscaldamento a gasolio è alla fine del suo ciclo di vita, è prevista una nuova pompa di calore

**... di effettuare un risanamento energetico totale.**



# Sono state ottenute le offerte per i costi di risanamento...

	Superfici [m2]	Investimento [CHF]	Promozione [CHF]
Tetto	150	50 000.-	13 500.-
Facciata	200	110 000.-	18 000.-
Finestre	30	40 000.-	1350.-
Onorari, ecc.		40 000.-	-
		<b>240 000.-</b>	
Con risanamenti parziali			32 850.-
Con risanamento totale		Bonus	31 500.-
		<b>Totale</b>	<b>64 350.-</b>
Sostituzione sistema di riscaldamento a gasolio con pompa di calore geotermica	-	60 000.-	12 500.-
<b>TOTALE incl. riscaldamento</b>		<b>300 000.-</b>	<b>76 850.-</b>

... e i sussidi promozionali sono sorprendenti.

# Il sig. e la sig.ra Cavegn vanno **in banca ...**

Per non gravare troppo sul budget familiare, si prevede inevitabilmente un aumento dell'ipoteca.

## L'offerta della Banca Cantonale Grigione:

- Semplice aumento dell'ipoteca esistente
- Premio di demolizione in caso di sostituzione del riscaldamento
- Sostegno finanziario per la redazione del CECE Plus
- Buono per una consulenza fiscale
- Contributo per l'allestimento della dichiarazione d'imposta

**... e si fanno illustrare le possibilità di un finanziamento con capitale di terzi.**





# Il lato del finanziamento.

<b>Ipoteca</b>	<b>Capitale</b>	<b>Tasso di interesse</b>	<b>Durata</b>	<b>Interessi passivi</b>	
Attuale	CHF 350 000.-	1,5% p.a.	10 anni fisso dal 2017	CHF	5250.-
Aumento	CHF 225 000.-	3,0% p.a.	10 anni fisso	CHF	6750.-
<b>Totale</b>	<b>CHF 575 000.-</b>			<b>CHF</b>	<b>12 000.-</b>

Capitale proprio non necessario

- Incremento di valore grazie all'aumento del valore di mercato e al risanamento energetico a CHF 1 100 000.-
- Riduzione delle spese accessorie CHF 2 500.- p.a.

# Und Steuern lassen sich auch noch sparen.

	2022	2023	2024	2025	
Alle Zahlen gerundet			Gültigkeit Förderzusage 24 Monate		
Stb. Einkommen vor Sanierungskosten	115'000	108'250 <small>(inkl. 6'750 zus. Schuldzinsen)</small>	108'250 <small>(inkl. 6'750 zus. Schuldzinsen)</small>	108'250 <small>(inkl. 6'750 zus. Schuldzinsen)</small>	
Bezahlte Rechnungen	0	-75'000	-150'000	-75'000* +75'000	
Stb. Einkommen nach Sanierungskosten	115'000	33'250	-41'750	66'500**	
Verlustvortrag (neu)		0	-41'750	0	
Steuerbelastung	17'000	100	0	5'100	
<b>Steuerersparnis</b>		<b>16'900</b>	<b>17'000</b>	<b>11'900</b>	<b>CHF 45'800</b>

\* im Jahr 2025 werden die Kosten mittels den Fördergeldern bezahlt => kein Abzug möglich.

\*\* inkl. Berücksichtigung des Verlustvortrages aus dem Jahr 2024.

# Ed è anche possibile risparmiare **sulle imposte.**

	2022	2023	2024	2025	
Tutte le cifre arrotondate			<b>Validità della garanzia del sussidio 24 mesi</b>		
Reddito imponibile prima dei costi di risanamento	115 000	108 250 (incl. 6750 interessi passivi aggiuntivi)	108 250 (incl. 6750 interessi passivi aggiuntivi)	108 250 (incl. 6750 interessi passivi aggiuntivi)	
Fatture pagate	0	-75 000	-150 000	-75 000* +75 000	
Reddito imponibile dopo i costi di risanamento	115 000	33 250	-41 750	66 500**	
Riporto delle perdite (a nuovo)		0	-41 750	0	
Onere fiscale	17 000	100	0	6 200	
<b>Risparmio fiscale</b>		<b>16 900</b>	<b>17 000</b>	<b>11 900</b>	<b>45 800</b>

\* nel 2025 i costi saranno pagati con i sussidi => non è possibile alcuna deduzione.

\*\* tenendo conto delle perdite riportate dall'anno 2024.

# La famiglia Cavegn è serena...

Con il risanamento energetico dell'immobile, la famiglia Cavegn ha tratto diversi vantaggi:

- **Riduzione delle spese accessorie di CHF 2500.- all'anno**
- **Sussidi promozionali: circa CHF 76 000.- dal Cantone**
- **Risparmio fiscale: circa CHF 46 000.-**
- Incremento del valore dell'immobile
- **Emissioni di CO<sub>2</sub> ridotte del 100%**
- Interessante pacchetto di servizi della BCG

La casa unifamiliare è adatta anche per accogliere i nipoti e piace a tutti.

... ora e **in futuro**, anche in inverno.



# Conclusione

## Con il **Green Deal** potete ...

- beneficiare dei programmi di promozione del Cantone e
- beneficiare della competenza di consulenza globale della BCG
- aumentare il valore del vostro immobile
- ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> e risparmiare sui costi energetici

**Il futuro del vostro immobile inizia ora.**



Amt für Energie und Verkehr Graubünden  
Uffizi d'energia e da traffic dal Grischun  
Ufficio dell'energia e dei trasporti dei Grigioni



**Graubündner  
Kantonalbank**



**HEV** Kanton Graubünden

# Grazie!

Coira, 3 maggio 2023

