L'impegno delle banche

Nuove direttive dell'Unione bancaria per la promozione dell'efficienza energetica e delle energie rinnovabili, rendono le banche importanti ambasciatrici di questo tema.

Anche le banche fanno la loro parte a favore del clima. Nel raggiungimento dell'obiettivo climatico «saldo netto pari a zero» entro il 2050 le banche aderenti all'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB) assumono un ruolo importante. A partire dal 2024, le banche aderenti all'ASB si impegnano a sensibilizzare i clienti che usufruiscono di un'ipoteca sull'efficienza energetica dei loro immobili e a sostenerli per incrementarla. Di seguito l'intervista a due rappresentanti delle banche e a un esperto dell'Ufficio federale dell'energia.

"È necessario sensibilizzare i proprietari verso il tema della sostenibilità"

Roland Altwegg, responsabile dipartimento Prodotti & Investment Services e membro di Direzione di Raiffeisen Svizzera, spiega come la sua banca, essendo una delle principali banche ipotecarie svizzere, si occupa da tempo del tema della sostenibilità nelle operazioni ipotecarie e già nel 2015 ha integrato nella consulenza ipotecaria una valutazione energetica degli immobili. Per questo considerano le direttive dell'Associazione Svizzera dei Banchieri un passo importante e coerente nella giusta direzione. "È necessario sensibilizzare i proprietari di abitazioni verso il tema della sostenibilità per raggiungere l'obiettivo a lungo termine della neutralità carbonica in Svizzera."

Roland Altwegg
Raiffeisen Svizzera

Nella consulenza sul finanziamento degli immobili in futuro si parlerà soprattutto di efficienza energetica e della prevista necessità di risanamento dell'immobile. Qual è il vantaggio concreto per i proprietari di immobili? E per i proprietari di immobili più vecchi che necessitano di misure di risanamento quale offerte proporrete?

Oltre a migliorare l'efficienza energetica, i proprietari se agiscono in questo senso beneficiano di altri effetti positivi. Un risanamento energetico o il passaggio da un riscaldamento fossile a uno rinnovabile non soltanto riducono il consumo energetico e i costi di esercizio, ma ottimizzano l'onere fiscale e a lungo termine mantengono o addirittura aumentano il valore dell'immobile. Inoltre, vengono illustrate ai proprietari le possibilità di ottenere degli incentivi e di rivolgersi a specialisti del settore; infine, aumenta il comfort abitativo, probabilmente il fattore più importante nella vita di tutti i giorni.

Nell'ambito della consulenza sulla modernizzazione, Raiffeisen fornisce già oggi una panoramica degli aspetti rilevanti in materia di ammodernamento. L'attenzione è rivolta alla tempestiva preparazione di misure e all'interazione ottimale tra pianificazione edilizia e finanziaria a lungo termine. In vista dell'attuazione delle nuove direttive, a fine 2023 Raiffeisen ha introdotto una nuova verifica della modernizzazione che ci aiutano a fornire una consulenza ancora più completa sul tema alla clientela.

Da noi i clienti non sono abbandonati per anni dopo la stipula di un'ipoteca, ma sono assistiti costantemente nelle questioni importanti riguardanti la loro abitazione di proprietà e non solo. Il servizio di consulenza prevede la preparazione tempestiva dei clienti agli investimenti nei loro immobili, a prescindere dalla possibile proroga del loro finanziamento.

Qual è il ruolo, attuale e futuro, del tema «passaggio a sistemi di riscaldamento rinnovabili» nell'ambito della consulenza ai clienti che beneficiano di ipoteche Raiffeisen?

Questo tema è un approccio molto concreto che consente ai proprietari di confrontarsi con il tema della sostenibilità, un argomento che riteniamo estremamente importante per il raggiungimento degli obiettivi climatici della Svizzera. Per questo motivo Raiffeisen sostiene, tra l'altro, il programma "calore rinnovabile" di SvizzeraEnergia come partner strategico, apportando la nostra competenza finanziaria.

Il programma sostiene i proprietari di abitazioni nel passaggio a sistemi di riscaldamento rinnovabili con ulteriori consulenze di esperti. In questo modo, insieme a «calore rinnovabile», facciamo sì che i nostri clienti trovino sempre la soluzione ottimale. ■

«Un risanamento energetico conviene all'ambiente e ai proprietari»

Manuel Kunzelmann, CEO della Banca Migros, intervistato sul tema, premette che, come parte del Gruppo Migros, la Banca Migros ne vive i valori forti, tra i quali rientra anche la sostenibilità e le nuove direttive dell'Associazione Svizzera dei Banchieri coincidono con l'obiettivo della Migros di ridurre notevolmente le emissioni di CO_2. Sono uno strumento mirato per affrontare sistematicamente con la propria clientela il tema della sostenibilità. Nel caso delle ipoteche, si tratta di un aspetto rilevante al di là degli investimenti in titoli, visto e considerato che un quarto circa delle emissioni di gas serra è causato dagli edifici.

La consulenza ipotecaria verte soprattutto sulla necessità di rinnovamento, la conservazione del valore e l'efficienza energetica dello stabile. Qual è il vantaggio per i proprietari di immobili? E per i proprietari di stabili datati o che necessitano di ristrutturazione e misure di risanamento?

Nella consulenza indichiamo quando sono necessari quali investimenti per migliorare l'immobile dal punto di vista energetico. Ne vale la pena non solo per l'ambiente, ma anche per la nostra clientela: Se l'immobile viene sottoposto a una buona manutenzione per l'intero ciclo di vita e viene ristrutturato regolarmente, il suo valore cresce. Allo stesso tempo, i risanamenti energetici riducono i costi d'esercizio e aumentano la qualità abitativa.

I clienti di stabili vecchiotti ricevono da noi una proposta sulle misure di risanamento energetico necessarie e sulle tempistiche, oltre alle possibilità di finanziamento. Sulla base di questa proposta, li mettiamo in contatto con specialisti selezionati che analizzeranno l'immobile in loco e si occuperanno della realizzazione concreta. La nostra offerta ha lo scopo di aiutare a riunire tutti gli aspetti necessari per la soluzione: analisi, consulenza, finanziamento e realizzazione del progetto.

Manuel Kunzelmann
Banca Migros

Qual è il ruolo della sostituzione del riscaldamento nella consulenza fornita dalla Banca Migros ai clienti ipotecari e per quale motivo ritenete importante il programma "calore rinnovabile"?

La sostituzione del riscaldamento è la leva più importante per raggiungere gli obiettivi climatici ambiti. Sempre più Cantoni non consentono più la sostituzione con nuovi riscaldamenti fossili. Negli altri Cantoni cerchiamo di motivare i proprietari a passare spontaneamente a una soluzione sostenibile. In questo li assecondiamo con interessanti possibilità di finanziamento.

In tale contesto, dopo la consulenza immobiliare sostenibile possiamo mediare il contatto con un esperto del programma «calore rinnovabile», il quale valuterà in loco, senza impegno e gratuitamente, misure concrete per la sostituzione del riscaldamento o per risanamenti energetici. L'assunzione dei costi da parte della Confederazione garantisce che il maggior numero possibile di proprietari di immobili possa accedere a questa preziosa consulenza. ■

"Farsi affiancare da consulenti energetici e istituti finanziari"

Secondo Kurt Bisang, Capo Efficienza energetica e Energie rinnovabili a. i. dell'Ufficio federale dell'energia, le banche possono offrire una consulenza il più possibile completa per il finanziamento immobiliare. In questo modo, l'osservazione del momento viene sostituita da una prospettiva proiettata verso il futuro. Questo è importante per gli istituti finanziari e ancora di più per i proprietari degli edifici. In questo contesto, ritiene molto importanti le direttive dell'ASB, e utili a contribuire a raggiungere gli obiettivi di politica energetica e climatica, tra cui il saldo netto pari a zero entro il 2050.

Kurt Bisang
Ufficio Federale dell'Energia

Perché è importante che le banche affrontino attivamente la questione della conservazione del valore a lungo termine e quindi anche dell'efficienza energetica e della sostituzione del riscaldamento?

Il ruolo delle banche e degli istituti finanziari è fondamentale. A mio avviso hanno delle responsabilità e devono dare l'esempio. La loro consulenza gode di un'elevata credibilità presso i proprietari di edifici e le loro decisioni di finanziamento contribuiscono in modo determinante a investire in misure di maggiore efficienza energetica e di riduzione delle emissioni di CO_2.

Portare gli edifici a soddisfare standard elevati dal punto di vista energetico e della protezione del clima è indispensabile per il mantenimento del valore a lungo termine.

Perché i proprietari di immobili dovrebbero occuparsi per tempo della sostituzione del riscaldamento e del risanamento energetico del loro immobile?

Perché possono così agire, invece di dover reagire. Ciò è importante soprattutto considerando, ad esempio, che nella maggior parte dei Cantoni sono in vigore disposizioni di legge che, per la sostituzione del generatore di calore negli edifici esistenti, richiedono una quota significativa di calore prodotta con fonti rinnovabili o risparmiata grazie a misure di efficienza energetica.

La sostituzione dell'impianto di riscaldamento e i risanamenti energetici comportano investimenti mediamente elevati. È quindi importante pianificare per tempo le misure e il relativo finanziamento e farsi affiancare da consulenti energetici e istituti finanziari. Dal punto di vista finanziario, infatti, sorgono molti interrogativi. Qual è la mia situazione finanziaria? Come è meglio procedere: a tappe o in un'unica fase? È opportuno effettuare i risanamenti prima o dopo il pensionamento? Per quanto tempo ancora prevedo di vivere nella mia abitazione?

Ricordo che inoltre Confederazione e i Cantoni sostengono i proprietari di edifici con sovvenzioni, informazioni e consulenza. Ad esempio, la prima consulenza gratuita «calore rinnovabile» mette a disposizione uno specialista che guida il proprietario nei primi passi verso la sostituzione del riscaldamento, oppure su franchienergia.ch è possibile trovare rapidamente le offerte di incentivazione nel proprio Comune. Inoltre, nell'ambito del programma SvizzeraEnergia forniamo informazioni sulle misure energetiche più opportune per il settore degli edifici. Ci sono quindi molti sostegni per preparare il proprio edificio ad affrontare il futuro: basta cogliere la palla al balzo! ■