Sostituzione del riscaldamento in grandi case plurifamiliari e in proprietà per piani

Soluzioni per un riscaldamento a energie rinnovabili

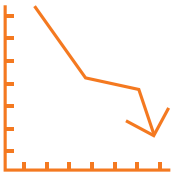


Sostituzione del riscaldamento: pianificare per tempo conviene

Riscaldate ancora a gas, a olio o con un riscaldamento elettrico diretto? Allora questo opuscolo vi offre una prima panoramica efficace sul passaggio a un riscaldamento a energia rinnovabile, sulla sua pianificazione ottimale e sulla riduzione delle emissioni di CO_2 del vostro edificio.

Se il vostro impianto di riscaldamento ha almeno dieci anni, dovreste iniziare a riflettere su una sostituzione. A tal fine occorre considerare diversi aspetti, quali le disposizioni legislative, le possibilità tecniche, i costi energetici e di investimento, le modalità di finanziamento e gli eventuali incentivi. Allo stesso tempo, la sostituzione del riscaldamento è una buona occasione per far controllare l'efficienza energetica dell'intero immobile. Per supportarvi in questo processo, sono disponibili diverse offerte, soprattutto attraverso le agevolazioni della Confederazione e dei Cantoni.

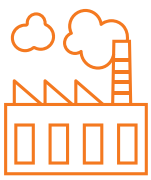
Riscaldare con energia rinnovabile conviene per diversi motivi:



Passando alle energie rinnovabili locali, potete ridurre quasi a zero le emissioni di CO_2 durante il funzionamento.



Nella scelta del nuovo impianto, considerate attentamente i costi di investimento, energetici e di esercizio. Questo permette di rendervi conto di quanto le soluzioni a energia rinnovabile possano risultare sensibilmente vantaggiose in termini economici.



L'uso di energia fossile e di riscaldamenti elettrici diretti è ormai superato e non conforme agli obiettivi di politica energetica e climatica. Oltretutto, in quasi tutti i Cantoni le normative limitano l'impiego di riscaldamenti a combustibili fossili e di riscaldamenti elettrici diretti.



Un sistema di riscaldamento moderno a energie rinnovabili incrementa il valore dell'immobile ed elimina il rischio di deprezzamento dovuto a un impianto obsoleto in caso di vendita, mantenendo l'edificio attrattivo per voi e per le generazioni future.

L’importanza di consulenza e pianificazione

L’installazione di un nuovo riscaldamento costituisce un investimento rilevante che conviene ma richiede una pianificazione accurata. Una consulenza neutrale sotto il profilo tecnologico vi aiuterà a scegliere il sistema più efficiente ed economico, in grado di riscaldare il vostro edificio utilizzando fonti rinnovabili. Oltre ai costi di investimento, di capitale ed energetici è importante considerare anche le spese di esercizio e di manutenzione per l’intero periodo di utilizzo.

È importante pianificare per tempo la sostituzione del riscaldamento (per impianti con oltre dieci anni di vita) e il relativo finanziamento. Un eventuale guasto improvviso del riscaldamento vi metterebbe sotto pressione. Chi invece si occupa in anticipo del rinnovamento può valutare con calma le diverse opzioni e compiere scelte ponderate.

Nell’ambito della prima consulenza «calore rinnovabile» (vedi riquadro), una persona qualificata analizza le diverse alternative. Successivamente, è consigliabile richiedere due o tre offerte da diversi installatori di impianti di riscaldamento per il sistema scelto; molti offrono pacchetti completi.

Questi includono la pianificazione e il coordinamento dei lavori con altri artigiani (es. elettricisti, installatori di isolamento termico), la richiesta di autorizzazione e la consulenza sugli incentivi.

Oltre alla sostituzione del riscaldamento, si raccomanda di verificare lo stato energetico dell’intero edificio, ad esempio tramite un Certificato Energetico Cantonale degli Edifici con rapporto di consulenza (CECE® Plus). Migliorando l’isolamento termico e installando finestre più efficienti è possibile ridurre fino al 50 % i costi di riscaldamento. Anche la produzione di acqua calda va considerata: i boiler elettrici dovrebbero essere sostituiti, preferibilmente integrando la produzione di acqua calda al sistema di riscaldamento. Anche in questo caso conviene sempre l’utilizzo di fonti rinnovabili. È fondamentale inoltre rispettare le disposizioni di legge del proprio Cantone: in quasi tutti i Cantoni le normative prevedono già ora che, nella sostituzione dei generatori di calore negli edifici esistenti (principalmente residenziali), una quota significativa del calore debba provenire da fonti rinnovabili o essere risparmiata tramite misure di efficienza energetica. Anche la sostituzione o l’installazione di riscaldamenti elettrici diretti e di boiler elettrici centralizzati è soggetta alle normative cantonali.

Prima consulenza «calore rinnovabile»

Nell’ambito della prima consulenza «calore rinnovabile», il consulente in «prima consulenza» scelto da voi vi dedica circa 5 ore presso il vostro edificio (comprensive della valutazione sul posto e del colloquio di consulenza, incluso il viaggio di andata e ritorno) per analizzare insieme la lista di controllo, valutare la situazione attuale, formulare una raccomandazione per una soluzione di riscaldamento rinnovabile, completa di una stima dei costi (a cui si aggiungono la preparazione e l’elaborazione complete successive da parte dell’esperto, per un totale di circa 12 ore di lavoro). L’offerta include pompe di calore, riscaldamento a legna, collettori solari e, se disponibile, l’allacciamento a reti di teleriscaldamento. I costi totali dei diversi sistemi vengono confrontati tra loro sulla base della loro intera durata di vita. Basta inserire il proprio NPA su svizzeraenergia.ch/rinnovare/prima-consulenza-calorerinnovabile per trovare la persona esperta in «prima consulenza» più vicina.

Come sostituire il riscaldamento

Bastano sette passaggi per ottenere un nuovo impianto di riscaldamento a energie rinnovabili in modo semplice, rapido e senza sorprese.

1 Pianificate in anticipo

Se il vostro impianto di riscaldamento ha almeno dieci anni, è il momento di valutare la sua sostituzione. La prima consulenza «calore rinnovabile» di SvizzeraEnergia può aiutarvi in questo percorso.
La sostituzione del riscaldamento rappresenta anche un'occasione ideale per verificare l'efficienza energetica dell'intero immobile. Si consiglia di contattare al più presto un consulente CECE, in modo che eventuali interventi di risanamento possano essere individuati e considerati già in fase di pianificazione.

Coinvolgete per tempo tutte le persone interessate, ad es. comproprietari, locatari o vicini. La guida online Renovabene è un valido strumento per favorire lo scambio tra le parti (cfr. «Link utili»).

Cogliete l'opportunità per valutare la situazione complessiva dell'immobile considerandola nella pianificazione a lungo termine: come intendete utilizzare l'immobile nel tempo? Qual è lo stato generale dell'edificio? Quali investimenti sono necessari e quali auspicati? Quali sono le possibilità di finanziamento? Come sarà garantito il fabbisogno energetico per le esigenze future (impianto solare, stazione di ricarica per auto elettriche ecc.)?

2 Avvaletevi della prima consulenza «calore rinnovabile»

Chiedete a un esperto in «prima consulenza» di illustrarvi i sistemi di riscaldamento a energie rinnovabili più adatti per il vostro edificio anche in base alla sua ubicazione.

3 Effettuate calcoli corretti

Nella scelta del sistema di riscaldamento, non tenete conto unicamente dei costi d'investimento iniziali, ma anche dei costi energetici e di esercizio previsti lungo l'intera durata di vita dell'impianto, che mediamente è di vent'anni. Per case unifamiliari e plurifamiliari fino a sei unità abitative, potete stimare i costi previsti con l'apposito calcolatore dei costi di riscaldamento. Per grandi case plurifamiliari o proprietà con una potenza termica superiore a 30 kW, una stima dei costi richiede dati più dettagliati. Un esperto in «prima consulenza» potrà affiancarvi in questo percorso.
Poiché i nuovi impianti richiedono spesso investimenti iniziali più elevati, è opportuno contattare per tempo la propria banca. In questo modo avrete accesso a diverse opzioni di finanziamento per il risanamento del riscaldamento.

Svolgimento della prima consulenza «calore rinnovabile»
per comunioni di comproprietari per piani e case plurifamiliari con oltre 6 unità abitative o edifici non residenziali con potenza termica superiore a 30 kW

Preparazione	Valutazione	Consulenza	Conclusione
– Dati generali della proprietà inclusi i risanamenti energetici eseguiti – Dati sui consumi (fatture olio combustibile/gas/elettricità degli ultimi tre anni...) – Accertamenti sull'ubicazione dell'immobile da parte dell'esperto «prima consulenza»	– Scopo, stato e funzione del sistema attuale – Analisi delle alternative (edificio, spazi, superfici, ambiente circostante) – PPP: amministrazione o altri decisori; valutare la preferenza per la variante rinnovabile e il processo decisionale	– Possibili sistemi di riscaldamento rinnovabili – Confronto con l'impianto esistente – Futuri indici energetici e di prestazione, emissioni di CO_2 – Costi: investimenti, incentivi ed esercizio – Effetti finanziari ed ecologici	– Firma del rapporto di consulenza – Rapporto di consulenza per ottenere il confronto di varianti o offerte
	Rilevamento della situazione sul posto da 2 a 3 ore	Consulenza dell'amministratore o assemblea PPP da 1 a 2 ore	

Tenete presente che, a determinate condizioni, la sostituzione di sistemi di riscaldamento elettrici diretti, a olio o a gas può beneficiare di incentivi della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni. Considerate anche questo aspetto nelle vostre decisioni. Ulteriori informazioni sono disponibili su ilprogrammaedifici.ch e franchienergia.ch.

Occorre inoltre tenere conto di eventuali deduzioni fiscali per investimenti in misure di risparmio energetico e di tutela dell'ambiente.

4 Richiedete e confrontate le offerte

Dopo la prima consulenza «calore rinnovabile», saprete qual è il sistema di riscaldamento più adatto al vostro immobile. Richiedete due o tre offerte da diversi installatori di impianti di riscaldamento. Richiedete espressamente un impianto con marchio di qualità (ad esempio certificato di qualità per pompe di calore, garanzia di prestazione o moduli di sistema per pompe di calore).

5 Informate le autorità

In molti casi (a seconda della tecnologia e dell'ubicazione), per la sostituzione del riscaldamento è necessario un permesso di costruzione e talvolta una concessione (ad esempio per il prelievo dell'acqua di falda) da parte del Comune.

6 Richiedete gli incentivi finanziari

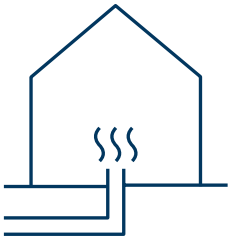
Richiedete gli incentivi finanziari prima dell'inizio dei lavori e attendetene la conferma!

7 Sostituite il riscaldamento

Una volta stipulati i contratti con gli artigiani, i lavori possono iniziare. A seconda dell'entità, solitamente i lavori richiedono poche settimane e, al termine, potete richiedere al Cantone il versamento degli incentivi. Se durante i lavori si rendono necessari calore e acqua calda, è possibile utilizzare un riscaldamento ausiliario.

I sistemi di riscaldamento rinnovabili

Esiste per quasi ogni edificio una soluzione di riscaldamento rinnovabile ideale.



Teleriscaldamento

È opportuno verificare se nell'area circostante esiste oppure è prevista una rete termica a cui è possibile allacciare l'edificio, ad esempio una rete di teleriscaldamento. Queste reti possono sfruttare, tra l'altro, le seguenti fonti rinnovabili di calore o calore residuo: acque di lago, acque sotterranee e acque reflue oppure legna, geotermia e solare termico nonché calore residuo degli impianti di incenerimento dei rifiuti (IIR) e dell'industria. Di solito una rete di teleriscaldamento è costituita da una o più centrali termiche. Dalla centrale, una rete di condutture trasporta l'acqua calda o fredda agli utenti e viceversa. Presso gli utenti il calore viene ceduto alle condutture termiche dell'edificio tramite una stazione di erogazione poco ingombrante. A seconda della temperatura, l'acqua di teleriscaldamento può essere utilizzata direttamente per il riscaldamento e la produzione di acqua calda. Se necessario, un aumento della temperatura può essere ottenuto ad esempio con una pompa di calore.



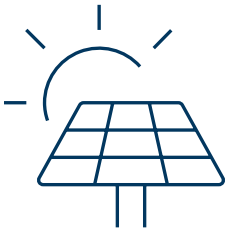
Pompa di calore

Le pompe di calore prelevano energia, ad esempio, dall'aria, dal suolo o dalle acque sotterranee. È possibile sfruttare anche l'acqua di lago o il calore residuo per edifici di grandi dimensioni o per il teleriscaldamento. Grazie all'uso del calore ambientale, una pompa di calore con l'elettricità consumata può generare una quantità di energia termica da tre a cinque volte maggiore, riducendo notevolmente i costi energetici. L'efficienza dipende principalmente dalla fonte di calore utilizzata: le pompe di calore che sfruttano sonde geotermiche, richiedono un investimento iniziale maggiore, a causa della perforazione necessaria, ma permettono di risparmiare fino a un terzo del consumo elettrico rispetto alle pompe di calore aria-acqua. Inoltre, grazie al GeoCooling, le sonde geotermiche consentono di ottenere un raffrescamento. In molti casi è opportuno produrre l'elettricità con un proprio impianto fotovoltaico. Se i pannelli solari sono installati sul proprio tetto, l'impianto non solo riduce ulteriormente i costi di riscaldamento, ma contribuisce anche alla salvaguardia dell'ambiente. Una pompa di calore è più efficiente se funziona con temperature di mandata più basse: di conseguenza, l'impiego di una pompa di calore risulta generalmente più efficiente se abbinato a un riscaldamento a serpentine rispetto ai termosifoni. Tuttavia, le pompe di calore con inverter raggiungono buoni livelli di efficienza anche con i termosifoni.



Legna

Chi riscalda con la legna locale ha un impatto sul clima minimo. Il CO_2 generato dalla combustione viene riassorbito, poiché la legge federale sulle foreste stabilisce che può essere utilizzato solo una quantità di legno pari a quella che ricresce nello stesso periodo. Inoltre pellet, ceppi di legno e cippato possono essere reperiti localmente, contribuendo a valorizzare l'economia della regione e a creare nuovi posti di lavoro. La scelta di sistemi di alta qualità, l'utilizzo di combustibili adeguati e il corretto funzionamento possono ridurre al minimo l'inquinamento atmosferico da ossidi di azoto e polveri sottili. I riscaldamenti a ceppi di legna sono ideali per le case unifamiliari, quelli a pellet invece funzionano in modo completamente automatico e sono indicati sia per le case unifamiliari sia per piccole case plurifamiliari e complessi residenziali. I riscaldamenti a cippato trovano applicazione negli edifici di medie e grandi dimensioni. Per tutti i riscaldamenti a legna è necessario disporre di sufficiente spazio per lo stoccaggio del combustibile. Di solito il locale del tank già esistente è sufficientemente grande per un silo del pellet.



Solare termico

Se sono disponibili un tetto o una facciata idonei, può anche essere utilizzata l'energia solare da integrare in modo intelligente con un altro sistema di riscaldamento. In Svizzera il potenziale per il solare termico è molto elevato. Il solare termico può fornire acqua calda all'edificio o essere impiegato per rigenerare le sonde geotermiche. L'elemento centrale di un collettore solare è l'assorbitore: un corpo metallico nero attraversato da canaline, nelle quali circola solitamente acqua miscelata a un antigelo ecologico. Il calore solare viene assorbito e trasferito nei serbatoi di accumulo dell'acqua calda attraverso uno scambiatore di calore.
Affinché un impianto solare termico funzioni in modo efficiente, è consigliabile dimensionarlo in modo da produrre soltanto una quota del fabbisogno totale di acqua calda durante l'anno. Durante lunghi periodi di maltempo e in inverno, per riscaldare l'acqua nell'accumulatore è necessario un generatore di calore aggiuntivo. L'energia solare può essere utilizzata anche con un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e, ad esempio, in combinazione con una pompa di calore.

Il calore rinnovabile conviene

I sistemi di riscaldamento alimentati a energie rinnovabili hanno generalmente costi d'acquisto più elevati rispetto ai sistemi fossili o al riscaldamento elettrico diretto, ma sono più vantaggiosi in termini di esercizio e manutenzione. Inoltre, se si considera che nella maggior parte dei Cantoni non è più ammessa una sostituzione 1:1 dei sistemi di riscaldamento fossili o elettrici diretti, soprattutto per gli edifici residenziali, e che gli incentivi e le deduzioni fiscali permettono di ammortizzare più rapidamente l'acquisto, il passaggio a un sistema di riscaldamento a energie rinnovabili conviene sia per il clima sia per le finanze.



Per un confronto approssimativo, i costi aggiuntivi di un sistema vengono messi in relazione con i risparmi sui costi energetici, di esercizio e di manutenzione. Un esperto in «prima consulenza» vi aiuterà a redigere una stima dei costi dettagliata per poter confrontare i sistemi di riscaldamento e visualizzare i potenziali di risparmio. Nel caso di una casa plurifamiliare a partire da sei unità abitative o proprietà con una potenza termica superiore a 30 kW, il calcolo risulta complesso. Per questo motivo, gli specialisti effettuano una prima valutazione in base alla documentazione disponibile, per poi fornire una consulenza sul posto.

La Paix: conversione dell'intero complesso

Gli inquilini della cooperativa d'abitazione La Paix di Nyon hanno costituito una comunità di utenti per condividere elettricità ed energia termica generata da diverse pompe di calore.

Fondata nel 1946, la cooperativa d'abitazione La Paix ha sviluppato, dietro una facciata apparentemente semplice, un concetto progettuale ben strutturato, che ha reso possibile un risanamento energetico efficiente anche sotto il profilo dei costi. «L'intero complesso si configura come una sorta di comunità di utenti autarchica», spiega Michel Piguet, Presidente della cooperativa La Paix. L'aspetto economico ha svolto un ruolo determinante: gli investimenti non dovevano comportare aumenti del canone di affitto. «Siamo una cooperativa per famiglie e persone con redditi medio-bassi» spiega Sandrine Du Pasquier, gerente della cooperativa. Anzi, il committente dei lavori puntava a una riduzione dei costi energetici per i suoi affittuari.

A seguito del successo di un progetto pilota, la cooperativa ha quindi avviato il risanamento energetico dell'intero complesso immobiliare. Oggi, ogni casa è dotata di una propria pompa di calore. «Per questa tipologia di case plurifamiliari esistono oggi soluzioni standard affidabili», con queste parole spiega il concetto Tobia Wyss, responsabile del progetto presso la società di consulenza incaricata. Attualmente questa soluzione è più conveniente di una pompa di calore centralizzata per tutti gli edifici. Inoltre, consente di evitare le dispersioni di calore nelle condutture esterne.

Le palazzine di dimensioni più contenute sono state equipaggiate con pompe di calore aria-acqua, mentre in più grandi si è optato per sistemi con sonde geotermiche di maggiore potenza. Gli interventi hanno permesso di ridurre del 20 % il fabbisogno di riscaldamento e del 90 % le emissioni di CO_2 del quartiere.

Il progetto in cifre:

- 9 case plurifamiliari, 104 appartamenti, 300 abitanti; anno di costruzione: edifici più vecchi 1948–1956, 2 edifici più recenti 2012 (standard Minergie)
- Isolamento del tetto: 1800m²
- Installazione di pompe di calore 300 kW
- Impianto fotovoltaico 335 kWh
- Prese per la mobilità elettrica



«Il nostro ambiente è prezioso e mi sta particolarmente a cuore»

Matthias Glarner ha stabilito nuovi standard come lottatore e nel 2016 è diventato re della lotta svizzera, rimanendo però sempre con i piedi per terra. Nel corso della sua carriera sportiva nonché in veste di presidente del comitato organizzativo della Festa federale di lotta svizzera e giochi alpestri 2028 a Thun, ha sempre promosso principi e valori.
Con il suo impegno per un futuro sostenibile, ha dato l'esempio sostituendo il suo impianto di riscaldamento a olio con una pompa di calore rispettosa del clima.



Il re della lotta svizzera Matthias Glarner si impegna per un futuro sostenibile e rispettoso del clima.

Ha sostituito il suo riscaldamento a olio con un nuovo sistema rinnovabile. Cosa l'ha spinta a questa scelta?
Per me la natura è importante: volevo un sistema di riscaldamento rispettoso dell'ambiente e un'alternativa adeguata ai combustibili fossili. L'abbiamo trovata nella pompa di calore e ne siamo molto soddisfatti. In più abbiamo guadagnato molto spazio in cantina.

Quanto è stata importante la consulenza del suo specialista? Come l'ha aiutata?
È stata molto importante, anche perché avevo alcuni dubbi da chiarire. La casa unifamiliare si trova a Meiringen, una zona montana. D'inverno può fare molto freddo e ci sono forti precipitazioni. Tuttavia, tali criticità sono state affrontate e chiarite rapidamente nel corso della consulenza, poiché i moderni sistemi di riscaldamento a energie rinnovabili sono perfettamente in grado di farvi fronte. Grazie al colloquio con lo specialista abbiamo individuato il riscaldamento più adeguato.

Cosa apprezza del nuovo riscaldamento?
Il sistema richiede una manutenzione minima, consente un notevole risparmio di spazio, è rispettoso dell'ambiente e, nel complesso, rende il riscaldamento molto più economico.

Quale consiglio darebbe ai proprietari che desiderano sostituire un vecchio sistema di riscaldamento fossile o elettrico diretto? A cosa è importante prestare attenzione?
È importante informarsi bene in anticipo e chiarire le diverse possibilità. Inoltre bisogna tenere conto della legislazione cantonale. Non da ultimo, per i proprietari di edifici è altamente consigliabile affidarsi a specialisti qualificati.



Il progetto in cifre:

- Casa unifamiliare: sostituzione del riscaldamento a olio con una pompa di calore aria-acqua
- Cifra d'investimento: ca. 45 000.– CHF
- Finanziamento: fondi propri e incentivi cantonali

Riscaldamento: finanziamenti e vantaggi

Chi pianifica con anticipo la sostituzione dell'impianto di riscaldamento ed eventuali interventi di risanamento energetico può beneficiare di numerosi vantaggi e organizzare l'investimento a lungo termine, assicurandosi così l'accesso a incentivi e finanziamenti.

Finanziamento attraverso le ipoteche

- I costi supplementari legati all'installazione di un sistema di riscaldamento rinnovabile possono essere finanziati mediante un aumento dell'ipoteca esistente o tramite un credito di costruzione.
- Ai fini della concessione del credito, le banche devono valutare la redditività dell'immobile (reddito da locazione e costi) nonché il valore dell'immobile dopo il risanamento.
- L'ipoteca non può eccedere i limiti massimi di anticipo rispetto al futuro valore commerciale dell'immobile, tenuto conto degli interventi che ne accrescono il valore.
- Un'ipoteca è considerata sostenibile quando i costi complessivi (interessi ipotecari, ammortamenti e spese accessorie, variabili in funzione della qualità dell'immobile) sono coperti dal reddito derivante dall'oggetto.
- In caso di finanziamento tramite ipoteca, per gli immobili a reddito la quota minima di mezzi propri, calcolata sul valore di anticipo, è pari al 25 %, mentre il debito ipotecario deve essere ammortizzato entro dieci anni fino a raggiungere due terzi di tale valore.

Possibilità di finanziamento in caso di proprietà per piani

- Nelle proprietà per piani, è consigliabile costituire un fondo di rinnovamento dedicato alla sostituzione del sistema di riscaldamento.
- In alternativa, è possibile ricorrere a un prestito bancario intestato alla comunione dei comproprietari per piani, destinato a risanamenti o investimenti su parti comuni, come il sistema di riscaldamento.
- Rispetto a questa soluzione, può risultare opportuno valutare anche l'aumento delle singole ipoteche dei comproprietari.

Sei argomentazioni finanziarie a favore di un riscaldamento rinnovabile

1 Un riscaldamento rinnovabile riduce i costi energetici e d'esercizio

I sistemi di riscaldamento rinnovabili comportano generalmente costi energetici e di esercizio inferiori. Ciò consente, nel tempo, di ammortizzare l'investimento iniziale, anche grazie a eventuali incentivi e agevolazioni fiscali.

2 Sfruttare il risanamento energetico per un'analisi complessiva

Investimenti di una certa entità rappresentano un'opportunità per valutare lo stato dell'immobile nel suo insieme e definirne l'utilizzo futuro. Una pianificazione tempestiva permette di elaborare una strategia a lungo termine, evitando interventi urgenti in caso di guasto del vecchio impianto. Inoltre, consente di stabilire con precisione quali investimenti effettuare, quando realizzarli e come finanziarli. È necessario aumentare l'ipoteca esistente oppure sono in arrivo fondi nel breve termine, ad esempio dalla cassa pensione?

3 Misure armonizzate favoriscono un finanziamento ottimale

Diverse misure di risanamento energetico possono essere coordinate tra loro e pianificate a lungo termine. Ciò permette una gestione più efficiente delle risorse finanziarie, una migliore pianificazione della sostituzione e una maggiore sicurezza nella realizzazione.

4 Un riscaldamento rispettoso del clima è un investimento sostenibile che aumenta il valore dell'immobile

Il passaggio a un sistema di riscaldamento rinnovabile accresce l'attrattiva dell'immobile e, di riflesso, il suo valore. In caso di vendita, si evita inoltre il rischio di una svalutazione dovuta alla presenza di un impianto obsoleto.

5 Aumento del reddito da locazione

Gli investimenti che accrescono il valore dell'immobile possono essere, entro determinati limiti, trasferiti sui canoni di locazione. Ciò vale anche per gli interventi legati all'impiego di energie rinnovabili, quali la sostituzione di un sistema fossile o elettrico diretto o l'installazione di impianti solari. L'entità dell'adeguamento deve essere valutata caso per caso.

6 L'efficienza energetica e la necessità di risanamento sono temi affrontati nel finanziamento immobiliare

Le banche aderenti all'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB) assumono un ruolo importante nel raggiungimento dell'obiettivo climatico «Zero Netto» entro il 2050. A partire dal 2024, le banche aderenti all'ASB si sono impegnate a sensibilizzare i clienti che usufruiscono di un'ipoteca sull'efficienza energetica dei loro immobili e a sostenerli per incrementarla. Nella consulenza sul finanziamento immobiliare, l'efficienza energetica e la prevedibile necessità di risanamento dell'immobile sono quindi sempre più oggetto di attenzione. È quindi utile conoscere la qualità energetica del proprio edificio, in modo da poter fornire alla banca una base ottimale per la consulenza.

Maggiori informazioni sono disponibili su svizzeraenergia.ch/rinnovare/incentivi-finanziamento.

Prima consulenza: ideale anche per le proprietà per piani

I proprietari per piani del complesso Sonnengarten di Bülach vogliono eliminare il loro riscaldamento a olio. Per trovare il sistema di riscaldamento più adatto alle sei case plurifamiliari, Rolf Hugentobler e Adelino Zuccolo si sono avvalsi di una prima consulenza gratuita «calore rinnovabile», che ha permesso loro di individuare la soluzione più idonea.

Per prepararsi al colloquio di consulenza Oliver Mathys, consulente energetico dell'Azienda Municipalizzata di Winterthur, ha esaminato numerosi documenti relativi alle sei palazzine. Il consulente, quindi, era già a conoscenza del fatto che non fossero disponibili reti di teleriscaldamento, ma che fosse, tuttavia, possibile installare sonde geotermiche.

Sul posto ha visionato l'impianto di riscaldamento esistente. «Anche se il riscaldamento a olio funziona ancora perfettamente, siamo tutti d'accordo nel voler abbandonare l'energia fossile», gli ha spiegato Adelino Zuccolo.

Durante la consulenza, Oliver Mathys ha chiarito anche alcuni aspetti sull'immobile e sul riscaldamento, in base ai quali elaborerà poi un rapporto con un confronto delle varie alternative dei diversi sistemi di riscaldamento. Poiché i proprietari sono indecisi tra un riscaldamento centralizzato per l'intero complesso e sistemi decentralizzati, Mathys ha confrontato entrambe le soluzioni nel suo rapporto.

Per facilitare la decisione ai proprietari delle 30 unità abitative, Zuccolo e Hugentobler hanno chiesto all'esperto in «prima consulenza» di illustrare le possibili varianti alla successiva assemblea dei comproprietari. Il suo consiglio è stato di installare una pompa di calore a sonda geotermica centrale. Anche un impianto fotovoltaico sarebbe vantaggioso, sia per supportare il funzionamento della termopompa sia per l'eventuale installazione di stazioni di ricarica elettrica.

Mathys ha consigliato di affrontare per tempo il risanamento del riscaldamento – ovvero, per un progetto di tale portata, almeno due anni prima della messa in servizio prevista – in modo da garantire tempo sufficiente per il finanziamento, la pianificazione e la fornitura.

La presentazione e il giro di domande hanno lasciato una buona impressione sui proprietari. Sulla base di questi risultati, in una delle prossime assemblee sarà scelto il sistema di riscaldamento.



Ulteriori informazioni



SvizzeraEnergia
svizzeraenergia.ch



Prima consulenza «calore rinnovabile»
svizzeraenergia.ch/rinnovare/prima-consulenza-calorerinnovabile



Calcolatore dei costi di riscaldamento per case unifamiliari e plurifamiliari fino a sei unità abitative.
svizzeraenergia.ch/rinnovare/calcolatore-costi-riscaldamento



Incentivi e finanziamento
svizzeraenergia.ch/rinnovare/incentivi-finanziamento



Verifica degli incentivi
ilprogrammaedifici.ch e franchienergia.ch



Diritto di locazione
fedlex.admin.ch/eli/cc/1990/835_835_835/it



Rilascio di un certificato energetico cantonale degli edifici (CECE)
cece.ch



Modulo di sistema per pompe di calore
wp-systemmodul.ch/it



Garanzie di prestazione
svizzeraenergia.ch/abitare/impianti-tecnici



Calcolo del potenziale solare del proprio edificio
svizzeraenergia.ch/tools/calcolatore-solare



Guida al risanamento per i locatori
renovabene.ch/it/informazioni-sul-riscaldamento-a-energie-rinnovabili

Fonti immagini: © David Schweizer e Claudio Bader

SvizzeraEnergia
Ufficio federale dell'energia UFE
Pulverstrasse 13
CH-3063 Ittigen
Indirizzo postale: CH-3003 Berna

Infoline 0848 444 444
infoline.svizzeraenergia.ch

svizzeraenergia.ch
energieschweiz@bfe.admin.ch

Distribuzione:
pubblicazionifederali.admin.ch
Numero articolo 805.203.I

03.2026