

# Finanziamento per comunioni di proprietari per piani

La presente scheda informativa si propone di illustrare ai proprietari per piani e agli esperti «prima consulenza» le modalità di finanziamento di investimenti e i vantaggi ottenibili dal punto di vista fiscale.

## **Pianificare gli investimenti e la manutenzione è un compito permanente**

Per preservare il valore dell’immobile o dell’appartamento è necessario effettuarne la manutenzione, il che comporta dei costi. Occuparsi del finanziamento dei futuri investimenti è quindi un compito permanente. Le comunioni di proprietari per piani vi provvedono costituendo dei fondi di rinnovamento. Per quanto concerne la produzione di calore, è opportuno prevedere un fondo vincolato esclusivamente a tale scopo.

## **Finanziamento della sostituzione del generatore di calore**

Per le proprietà per piani esistono in linea di principio le seguenti possibilità di finanziamento:

- fondo di rinnovamento;
- la comunità accende un mutuo;
- ciascun proprietario accende un’ipoteca o incrementa l’importo di quella esistente.

## **Fondo di rinnovamento**

Il denaro versato negli anni dai proprietari nel fondo di rinnovamento può essere utilizzato per sostituire il riscaldamento.

## **Mutuo**

Alcune banche concedono prestiti direttamente alle proprietà per piani, senza che ogni proprietario debba aumentare la propria ipoteca. È possibile finanziare solamente le ristrutturazioni delle parti comuni o i relativi investimenti (ad es. generazione di calore). La comunione dei proprietari per piani risponde con il proprio patrimonio, i singoli proprietari per piani con i loro contributi annuali. In linea di principio, si raccomanda di avviare per tempo i colloqui con l’istituto finanziario, al fine di discutere le possibilità di finanziamento e integrarle nella pianificazione edilizia e della tempistica.

## **Ipoteche**

La sostituzione del generatore di calore può essere finanziata anche attraverso un aumento delle ipoteche di ogni proprietario. Per la concessione del credito, le banche devono riesaminare le condizioni reddituali e/o il valore dell’immobile. A tale riguardo si veda anche la scheda informativa «Finanziamento di proprietà di abitazioni per uso proprio» di SvizzeraEnergia.

## **Incentivi finanziari**

La Confederazione, i Cantoni, i Comuni, le aziende di approvvigionamento energetico ecc. sostengono con incentivi diverse misure per un maggiore impiego delle energie rinnovabili nei generatori di calore per il riscaldamento e la produzione di acqua calda. Gli incentivi possono variare notevolmente di anno in anno e da comune a comune. Verificate gli incentivi disponibili nella vostra località e includeteli per tempo nelle vostre considerazioni: [www.franchienergia.ch](http://www.franchienergia.ch)

Le domande di incentivi devono essere presentate prima di iniziare i lavori!

## **Valore dell’immobile**

Un immobile dotato di impianti in buono stato che rispettano le leggi o le norme attuali (ad es. un sistema di riscaldamento a energia rinnovabile) mantiene o addirittura aumenta il suo valore. Ciò accresce le possibilità di realizzare un maggior guadagno in caso di vendita dell’immobile.

## Imposte<sup>1</sup>

A livello di imposta federale diretta e nella maggior parte dei Cantoni, i costi delle misure di risparmio energetico possono essere dedotti dal reddito imponibile come spese di manutenzione dell'immobile.

I costi di manutenzione ordinaria possono essere fatti valere ai fini fiscali soltanto nell'anno in cui sono insorti. Gli investimenti volti a ridurre il consumo energetico possono invece essere dedotti per un periodo fino a tre anni, qualora non possano essere presi integralmente in considerazione ai fini fiscali nell'anno in cui sono insorti.

Anche i versamenti in fondi di rinnovamento sono fiscalmente deducibili nella maggior parte dei Cantoni.

## Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica

Il 1° gennaio 2023 l'Associazione svizzera dei banchieri (ASB) ha posto in vigore le [«Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica»](#). Per l'adeguamento dei processi bancari interni vige un termine transitorio fino al 1° gennaio 2024.

Giusta l'articolo 2 delle direttive, «nell'ambito della consulenza in materia di finanziamento di immobili deve essere considerato il tema relativo al mantenimento del valore in una prospettiva di lungo termine e quindi anche quello relativo all'efficienza energetica dell'immobile da finanziare, in particolare nel caso di stabili piuttosto vecchi o che presentano un fabbisogno di ristrutturazione. In questi casi è pressoché doveroso trattare il tema relativo agli interventi di risanamento necessari e approfondirne i dettagli».

[ASB Direttive per gli offerenti di ipoteche per la promozione dell'efficienza energetica \(swissbanking.ch\)](#)

<sup>1</sup> Il 28 settembre 2025 gli elettori svizzeri hanno approvato la [riforma dell'imposizione della proprietà abitativa](#). Ciò comporta, tra l'altro, l'abolizione della tassazione del valore locativo per le abitazioni primarie e secondarie a uso proprio. Per contro, i costi di manutenzione degli immobili e gli interessi sui debiti non possono più essere dedotti fiscalmente a livello federale. Viene così meno anche la deduzione per le misure di risparmio energetico e di protezione dell'ambiente nel quadro dell'imposta federale diretta. I Cantoni possono continuare a prevedere questa deduzione, ma al massimo fino al 2050. Al momento non si sa ancora quando entrerà in vigore la riforma dell'imposizione della proprietà abitativa. Si consiglia comunque di prendere in considerazione tempestivamente le modifiche fiscali.

EnergieSchweiz  
Bundesamt für Energie BFE  
Pulverstrasse 13  
CH-3063 Ittigen  
Postadresse: CH-3003 Bern

Infoline 0848 444 444  
infoline.energieschweiz.ch

energieschweiz.ch  
energieschweiz@bfe.admin.ch  
twitter.com/energieschweiz