

Il Programma Edifici

Il Programma Edifici/Programma d'impulso
Rapporto annuale 2025



Maggiori informazioni sul Programma Edifici, una raccolta di tabelle con statistiche dettagliate e altri esempi concreti sono disponibili su www.ilprogrammaedifici.ch

Con il *Programma Edifici* e il nuovo Programma d’impulso, la Confederazione e i Cantoni vogliono ridurre il consumo energetico del parco immobiliare svizzero nonché le emissioni di CO₂.

La richiesta di sovvenzioni per il risanamento energetico è elevata: nel 2025 sono stati erogati circa 516,4 milioni di franchi in fondi di sostegno dal Programma Edifici della Confederazione e dei Cantoni. I pagamenti si attestano così su un valore leggermente al di sotto dei valori massimi del 2023 e del 2024. Gli impegni per le misure energetiche che saranno attuati e corrisposti nei prossimi cinque anni ammontano a 522 milioni di franchi: un progetto notevole che riceve ora ulteriore slancio grazie al Programma d’impulso. Cifre e altre informazioni sul Programma d’impulso da pagina 19.

In Svizzera, gli edifici sono responsabili del 40 % del consumo energetico e del 22 % delle emissioni di CO₂. Nonostante i progressi compiuti negli ultimi anni, il fabbisogno di risanamenti energetici rimane elevato. La maggioranza degli edifici in Svizzera viene ancora riscaldata con impianti elettrici diretti o a combustibili fossili; molti edifici sono scarsamente isolati. Un risanamento può fare la differenza: in alcuni edifici, grazie al migliore isolamento, il

fabbisogno termico si riduce di oltre la metà. E con il passaggio da un impianto di riscaldamento a combustibili fossili a un sistema alimentato da energie rinnovabili è possibile ridurre quasi a zero le emissioni di CO₂ durante il funzionamento.

A seconda del Cantone, il *Programma Edifici* finanzia in modo diverso interventi energetici come l’isolamento di tetti e facciate, il recupero del calore residuo nonché nuove costruzioni o costruzioni sostitutive secondo gli standard Minergie-P e CECE A/A.

Dal lancio avvenuto nel 2010, il *Programma Edifici* si è rivelato uno strumento efficace della politica energetica e climatica svizzera. In totale, nell’ambito del Programma Edifici sono stati erogati circa 4,65 miliardi di franchi di sovvenzioni. Pertanto, il parco immobiliare svizzero consuma attualmente ogni anno 4,9 miliardi di kilowattora (kWh) in meno di energia ed emette 1 410 000 tonnellate (t) in meno di CO₂. Gli effetti degli interventi sovvenzionati raggiungono per tutto il ciclo di vita quasi 116 miliardi di kWh e più di 30 milioni di tonnellate di CO₂. Il nuovo Programma d’impulso si basa direttamente su questo successo e funge fin da subito da ulteriore catalizzatore.

Indice

→ Introduzione pag.	pag. 3	→ Esempio pratico hotel	pag. 10
→ Pagamenti e progetti sovvenzionati	pag. 5	→ Esempio pratico casa unifamiliare	pag. 12
→ Impegni	pag. 6	→ Effetti economici	pag. 14
→ Il <i>Programma Edifici</i> 2025 in cifre	pag. 7	→ Analisi per Cantone	pag. 16
→ Effetti energetici e sul CO ₂	pag. 8	→ Programma d’impulso	pag. 19

Introduzione

Uno strumento efficace della politica energetica e climatica svizzera

Il *Programma Edifici* si basa sull’art. 34 dell’attuale legge sul CO₂.

Il *Programma Edifici* della Confederazione e dei Cantoni è un mezzo fondamentale della politica energetica e climatica svizzera. Dal 2010 il *Programma Edifici* concede sovvenzioni per i seguenti interventi:

- **isolamento termico** di edifici esistenti;
- montaggio di **installazioni domestiche**: impianti di riscaldamento alimentati da energie rinnovabili (pompe di calore, riscaldamenti a legna, collettori solari), ma anche impianti di ventilazione con recupero del calore;
- **risanamenti sistemici**, vale a dire risanamenti completi unici (ad esempio risanamenti con standard Minergie) e risanamenti energetici in fasi più ampie, in cui la casa viene valutata a livello energetico come sistema unico con interventi all’involucro edilizio e alle tecnologie edili (ottimizzazione della classificazione CECE);
- costruzione e ampliamento di impianti per l’**approvvigionamento termico centrale e totale** di edifici con rete di riscaldamento proveniente da energie rinnovabili o calore residuo (centrali di riscaldamento e reti di calore ed energia);
- **nuove costruzioni** altamente efficienti.

Tramite il *Programma Edifici* vengono concessi ulteriori incentivi: le **misure indirette**, vale a dire progetti nell’ambito della garanzia della qualità, della consulenza, dell’informazione, degli eventi nonché della formazione e del perfezionamento.

Realizzazione nei Cantoni

Il *Programma Edifici* viene realizzato secondo il modello d’incentivazione armonizzato dei Cantoni (HFM 2015). I Cantoni adattano la propria offerta di finanziamento agli obiettivi e alle condizioni quadro cantonali. Di conseguenza, mentre in alcuni Cantoni non viene finanziata tutta la gamma di interventi del Programma Edifici, altri Cantoni sostengono anche altri progetti e interventi a titolo integrativo.

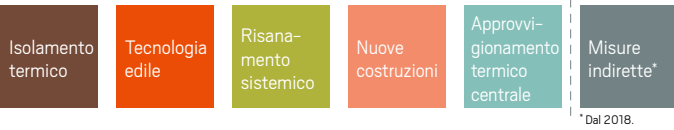
Finanziamento e basi legali

Il *Programma Edifici* viene finanziato da un lato con fondi a destinazione parzialmente vincolata della tassa sul CO₂ e dall’altro mediante crediti cantonali che i Cantoni si procurano dal budget regolare o, più raramente, dalle proprie tasse sull’energia. Un terzo dei ricavi dalla tassa sul CO₂ riscossa sui combustibili fossili viene utilizzato, conformemente all’articolo 34 della legge sul CO₂, per finanziare interventi ai sensi degli articoli 47, 48 e 50 della legge sull’energia volti a ridurre a lungo termine le emissioni di CO₂ degli edifici. Due terzi vengono ridistribuiti alla popolazione (tramite gli assicuratori malattia) e all’economia (tramite le casse di compensazione AVS). L’importo dei fondi disponibili per il *Programma Edifici* dipende dalla percentuale dell’aliquota della tassa. Dal 2022 tale cifra ammonta a 120 franchi per tonnellata di CO₂.

Programma d’impulso

Con l’approvazione della Legge federale sugli obiettivi in materia di protezione del clima, l’innovazione e il rafforzamento della sicurezza energetica nel 2023, è stata creata la base giuridica per il Programma d’impulso per la sostituzione degli impianti di produzione di calore e per le misure in materia di efficienza energetica. Questo viene integrato al Programma Edifici con misure per la sostituzione di impianti di riscaldamento elettrici fissi e di impianti di riscaldamento a combustibili fossili di maggiori dimensioni, oltre i 70 kW e con un bonus per gli involucri edilizi. Dal 1o gennaio 2025 è possibile presentare domande a riguardo presso i Cantoni. Le prime informazioni sul Programma d’impulso sono integrate direttamente in questo rapporto annuale. Si trovano nel relativo capitolo a partire da pagina 19. Nota sulla base di dati: salvo diversa indicazione esplicita, tutti gli indicatori e i dati finanziari riportati nella prima parte di questo rapporto annuale si riferiscono esclusivamente al Programma Edifici ordinario.

Fig. 1: Interventi



Il *Programma Edifici* comprende sei ambiti d’intervento, in cui i Cantoni possono offrire i propri contributi di promozione.

I contributi di promozione del Programma Edifici rappresentano, per tutti gli interventi, più o meno la stessa percentuale di investimenti supplementari che un committente deve spendere rispetto a un semplice intervento di riparazione. Gli investimenti supplementari necessari sono, relativamente alla sostituzione di impianti di riscaldamento a combustibili fossili (settore Tecnologie edili) e all’approvvigionamento termico centrale, per ogni effetto energetico e sul CO₂ notevolmente inferiori rispetto ad altre misure di finanziamento (settori isolamento termico, risanamento sistemico, nuove costruzioni).

Nel 2025, grazie al Programma Edifici, più di 21.235 impianti di riscaldamento sono stati sostituiti con sistemi rinnovabili (tecnologie edili e risanamenti sistemici insieme).

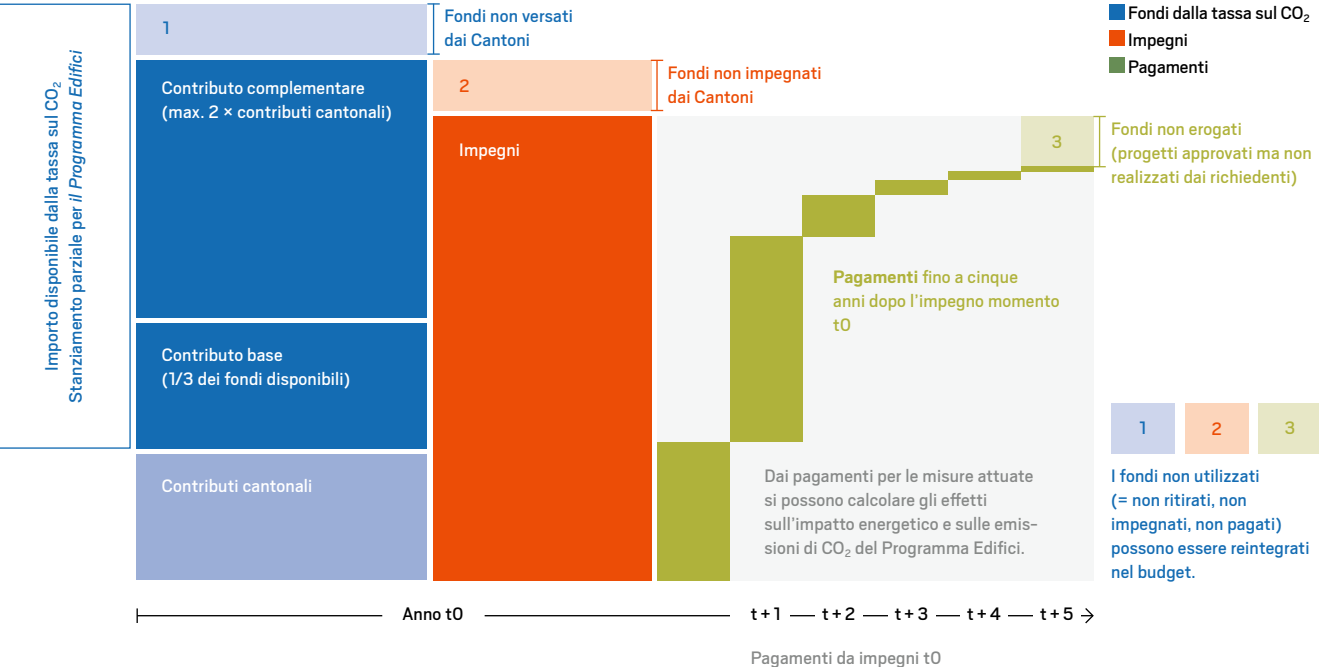
Pagamenti e progetti sovvenzionati

Valori massimi per l'isolamento termico, il risanamento sistemico e l'approvvigionamento termico centrale

Impegni vs. pagamenti: ecco come funziona il finanziamento del Programma Edifici della Confederazione e dei Cantoni

I fondi disponibili del Programma Edifici provengono da un lato dallo stanziamento parziale della tassa sul CO₂ e dall'altro da contributi cantonali. I fondi provenienti dalla tassa sul CO₂ sono distribuiti ai Cantoni secondo l'articolo 34 della legge sul CO₂, in base al numero di abitanti e ai contributi cantonali (colonna blu scuro). I Cantoni possono ora impegnare i fondi disponibili

per progetti di risanamento e nuove costruzioni secondo i loro programmi di promozione (colonna arancione). Se il progetto viene realizzato entro i termini previsti (fino a un massimo di cinque anni dopo l'impegno), i finanziamenti vengono erogati (colonne verdi). I fondi che non sono stati ritirati, impegnati e pagati dai Cantoni, possono confluire nuovamente nel budget.



Nel 2025 sono stati erogati circa 516,4 milioni di franchi di contributi di promozione nell'ambito del Programma Edifici. I pagamenti sono stati quindi leggermente inferiori a quelli dei precedenti anni record record del 2023 e del 2024. Particolarmente forte è stato l'aumento nel settore dell'approvvigionamento termico centrale (+38 %) e dei risanamenti sistemici (+23 %). Mentre i pagamenti per i progetti di tecnologie edili sono diminuiti rispetto ai valori massimi assoluti del 2023 e del 2024 (-18 %), i progetti di isolamento termico sono leggermente aumentati (+11 %).

Tecnologie edili (2025: 186 milioni di franchi)
La quota di gran lunga maggiore dei pagamenti nel settore delle tecnologie edili nel 2025 ha riguardato progetti in cui sono stati sostituiti 20.097 impianti di riscaldamento esistenti a gasolio, a gas ed elettrici, principalmente per l'82 % con pompe di calore. Si tratta di circa 5.500 sostituzioni di impianti di riscaldamento in meno rispetto all'anno precedente (-21,6 %). L'1,8 % dei pagamenti destinati alle tecnologie edili è confluito inoltre in 391 impianti solari termici per la produzione di calore.

Isolamento termico (2025: 145 milioni di franchi)
I finanziamenti per i progetti di isolamento termico sono stati i secondi più ingenti. Nel 2025 la domanda di contributi di

promozione ha riguardato soprattutto l'isolamento termico di tetti (1,5 milioni di m²) e facciate (0,8 milioni di m²) in circa 9.200 edifici.

Risanamenti sistemici (2025: 106 milioni di franchi)
Nel 2025 i pagamenti per risanamenti sistemici hanno interessato 1.615 progetti, in cui l'involucro edilizio è stato risanato a livello energetico in modo completo o in una fase più ampia, in molti casi in combinazione con un cambio dell'impianto di riscaldamento (1.138 casi).

Nuova costruzione (2025: 29 milioni di franchi)
327 edifici di nuova costruzione ad elevata efficienza, secondo lo standard Minergie-P o CECE A/A, hanno beneficiato dei contributi di promozione del Programma Edifici nel 2025.

Approvvigionamento termico centrale (2025: 32 milioni di franchi)
Quest'ambito d'intervento comprende incentivi destinati a progetti di teleriscaldamento, in cui centrali di riscaldamento nonché reti di calore e energia vengono ampliate.

Misure indirette (2025: 18 milioni di franchi)
Il Programma Edifici sostiene misure indirette nei settori dell'informazione e della consulenza, della formazione e del perfezionamento nonché della garanzia della qualità e dell'ottimizzazione dell'esercizio. Il 66 % dei 18,4 milioni di franchi di sovvenzioni del 2025 è stato erogato a certificati energetici degli edifici con rapporto di consulenza (CECE Plus).

Fig. 2: Pagamenti nel quadro del Programma Edifici
Dal 2015 al 2025, in milioni di franchi

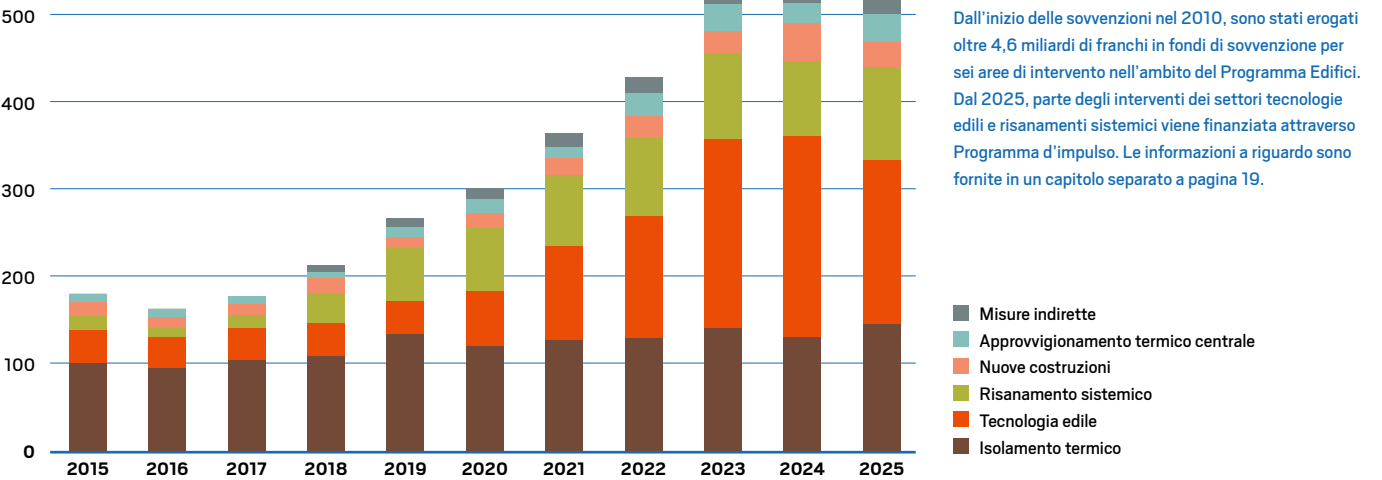
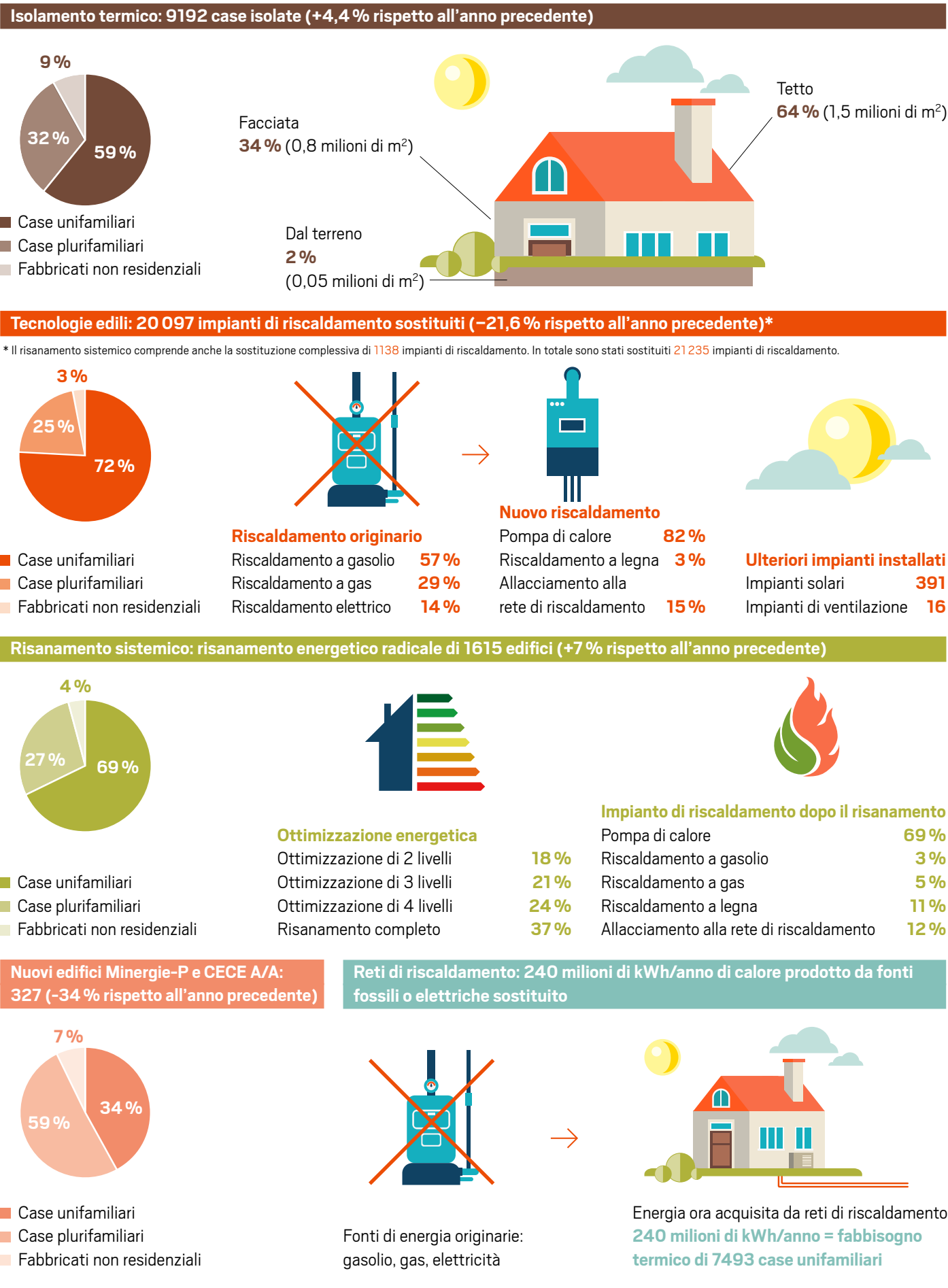


Fig. 3: Il Programma Edifici 2025 in cifre



Impegni

La domanda nel Programma Edifici si stabilizza, tuttavia la domanda complessiva, compreso il Programma d'impulso, è in notevole aumento

Nel 2022 e nel 2023, per via della crisi energetica, si è registrato un forte aumento della domanda per la sostituzione degli impianti di riscaldamento a combustibili fossili, ma anche in relazione ai risanamenti energetici. Molte proprietarie e molti proprietari hanno attuato interventi corrispondenti e utilizzato il supporto finanziario fornito dal Programma Edifici. Inoltre, nel 2025 è stato lanciato il Programma d'impulso per la sostituzione degli impianti di riscaldamento e gli interventi di efficienza energetica nel settore edile (si veda pag. 19) della Confederazione. Nel 2025 sono stati impegnati complessivamente 636,4 milioni di franchi nel quadro del Programma Edifici e del Programma d'impulso. Gli impegni relativi al solo Programma Edifici ammontavano a 522 milioni di franchi.

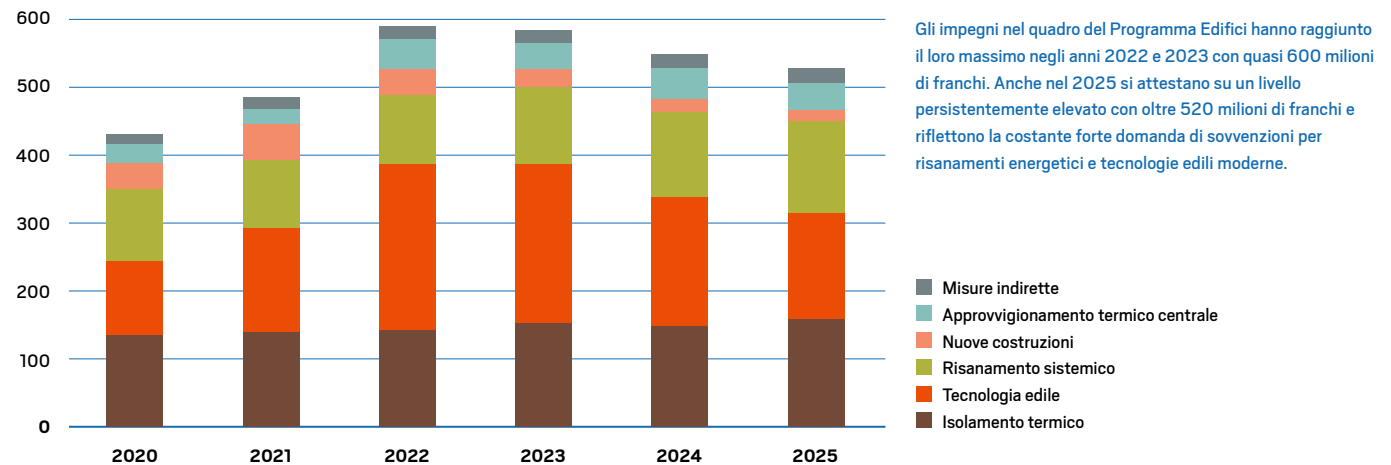
Leggera diminuzione di impegni e richieste di sovvenzioni
Se il committente ha presentato la richiesta di sovvenzione in modo completo ed entro i termini e il Cantone, dopo averla esaminata, l'ha giudicata idonea, il relativo contributo di promozione viene riservato. Il denaro è impegnato e, se gli interventi di costruzione vengono attuati, viene erogato nel corso degli anni successivi. Tali impegni sono aumentati costantemente fino al 2022. Nel 2022/2023 il valore ha raggiunto il culmine e nel 2024/2025 è sceso leggermente. Nel Programma Edifici sono diminuiti principalmente gli impegni per progetti di tecnologia edile (in particolare pompe di calore,

-18 %). Gli impegni per le nuove costruzioni sono diminuiti continuamente rispetto al valore massimo del 2021 (51 milioni di franchi) fino a circa 16,5 milioni di franchi. D'altra parte, i risanamenti sistemici (132 milioni di franchi) e i progetti di isolamento termico (158 milioni di franchi) hanno raggiunto nuovi valori massimi nel 2025.

Questi impegni testimoniano la volontà di molti proprietari di edifici di contribuire alla decarbonizzazione del parco immobiliare svizzero e di ridurre il consumo energetico del proprio edificio. Il numero di richieste di sovvenzione, che è passato da circa 18 000 a oltre 42 000 nel periodo tra il 2019 e il 2024, ne è una prova evidente. Nel 2025 il numero di domande, circa 29 800, (alle quasi si aggiungono 4340 domande relative al Programma d'impulso) è tornato nuovamente al livello del 2021.

Devono essere sostituiti quasi 19 000 impianti di riscaldamento
Nel 2025, circa il 30 % degli impegni ha riguardato progetti di tecnologie edili (155 milioni di franchi), la maggior parte dei quali ha previsto la sostituzione di un impianto di riscaldamento fossile con una pompa di calore (118 milioni di franchi). Inoltre sono stati impegnati 23 milioni di franchi per allacciamenti a una rete di riscaldamento e quasi 7 milioni di franchi per riscaldamenti a legna. Complessivamente, attraverso gli importi impegnati nel 2025, nel settore delle tecnologie edili verranno sostituiti circa 17 700 impianti di riscaldamento. Un quarto (132 milioni di franchi) dei fondi disponibili è destinato al risanamento sistemico. Nell'ambito di questi progetti, non solo verranno rinnovati gli involucri edilizi, ma verranno anche sostituiti altri 1200 impianti di riscaldamento circa. Dal 1o gennaio 2025, la sostituzione dei grandi impianti di riscaldamento a combustibili fossili non è più finanziata tramite il Programma Edifici ordinario, ma tramite il nuovo Programma d'impulso e pertanto non rientra in questo bilancio.

Fig. 4: Impegni nel quadro del Programma Edifici
Dal 2020 al 2025, in milioni di franchi



Effetti energetici e sul CO2

Grande effetto grazie al dinamismo persistentemente elevato nella sostituzione degli impianti di riscaldamento

151
fr./t CO2

Contributi di incentivazione erogati nel 2025 per ogni riduzione di CO2 realizzata (Ø 2010–2025: 149 fr./t CO2)

Il Programma Edifici ha portato a un risparmio di 12,1 miliardi di kWh e 3,3 milioni di tonnellate di CO2 nel 2025. In relazione ai contributi di promozione erogati, gli interventi effettuati nei settori delle tecnologie edili e dell’approvvigionamento termico centrale presentano i risultati migliori. Si tratta dei risparmi calcolati per tutta la durata degli interventi.

Impatto del programma nel suo complesso

Grazie al Programma Edifici (periodo di osservazione 2010–2025), il parco immobiliare svizzero richiede 4,9 miliardi di kWh di energia in meno all’anno ed emette 1 410 000 tonnellate di CO2 in meno. L’incentivazione nel 2025 ha contribuito con 529 milioni di kWh e 159 000 tonnellate di CO2. L’effetto continuo si calcola su tutto il ciclo di vita degli interventi sovvenzionati, raggiungendo circa 116 miliardi di kWh e più di 30 milioni di tonnellate di CO2. Come nell’anno precedente, nel 2025 gli effetti sul CO2 per ogni franco finanziato sono di 6,4 kg CO2 per ogni franco di contributo di incentivazione erogato. Come nell’anno precedente, nel 2025, gli effetti energetici per franco finanziato sono di 23 kWh per ogni franco di contributo di incentivazione erogato. Negli anni prima del 2022, invece, vi era stata una costante diminuzione, perché le aliquote erano state aumentate per incrementare la domanda e

perché erano stati sovvenzionati sempre più risanamenti sistemici. Rispetto agli interventi relativi all’isolamento termico o alle tecnologie edili, questi presentano effetti energetici e sul CO2 inferiori per ogni franco finanziato. Per le misure indirette, inoltre, non è possibile una quantificazione degli effetti.

Isolamento termico

Nel 2025, il 20 % degli effetti energetici calcolati per tutto il ciclo di vita sono da ricondurre all’incentivazione dell’isolamento termico (fig. 6); nel 2021 erano ancora pari al 33 %. Nel caso degli effetti sul CO2, la percentuale (9 %) è nettamente inferiore perché non tutti gli edifici con isolamento termico vengono riscaldati con combustibili fossili (l’isolamento termico ha effetti sul CO2 ridotti in una casa non riscaldata con fonti fossili). Nei prossimi anni, in una parte degli edifici isolati, attualmente ancora riscaldati con fonti fossili, gli impianti di riscaldamento a gasolio saranno sostituiti con impianti di riscaldamento alternativi.

Tecnologie edili e approvvigionamento termico centrale

Dal 2021, le tecnologie edili rappresentano la quota maggiore degli effetti energetici per tutto il ciclo di vita degli interventi (2025: 49 %). Per quanto riguarda gli effetti sul CO2, le tecnologie edili hanno continuato a crescere e ora rappresentano il 60 %. Si sono dimostrati particolarmente efficaci gli interventi che mirano in maniera diretta alla sostituzione degli impianti di riscaldamento a combustibili fossili o elettrici, in particolare perché gli effetti ottenuti per ogni franco finanziato nelle tecnologie edili e nell’ap-

provvigionamento termico centrale sono di gran lunga superiori a quelli di altri ambiti d’intervento (fig. 6).

Nuove costruzioni e risanamenti sistemici

Per quanto riguarda le nuove costruzioni e i risanamenti sistemici, ai sensi dell’HFM 2015 risultano i più bassi effetti energetici e sul CO2 per ogni franco finanziato. In genere, anche senza incentivazioni, le nuove costruzioni non vengono più riscaldate a combustibili fossili e, sulla base dei requisiti di legge, presentano un solido isolamento

termico. Invece, nei risanamenti sistemici, gli effetti degli interventi, non più finanziati dall’HFM 2015 (ad esempio sostituzione di finestre o isolamento termico di pavimenti di sottotetti e soffitti di cantine), vengono dedotti mediante un importo forfettario.¹

¹ I contributi bonus rientrano sì nella categoria del «risanamento sistemico», ma non si tiene conto di alcun effetto supplementare, perché sono già stati imputati ai singoli interventi sovvenzionati (settori isolamento termico e tecnologie edili). Ciò altera il risultato, perché pianificare interamente e a lungo termine il risanamento di un edificio e pensare al di là dei singoli interventi continua a essere una delle raccomandazioni principali della politica energetica e climatica. Per questo i risanamenti sistemici continuano a far parte dell’HFM e del Programma Edifici.

Fig. 6: Effetti energetici e sul CO2 del Programma Edifici 2025

	Effetti energetici			Effetti sul CO2		
	milioni di kWh		kWh/fr. contributo pagato	1000 t CO2		kg CO2/fr. contributo pagato
Isolamento termico	2400	20 %	16	290	9 %	2.0
Tecnologie edili	5900	49 %	32	2000	60 %	11
Risanamento sistemico	1100	9 %	10	300	9 %	2.8
Nuove costruzioni	250	2 %	8.6	47	1 %	1.6
Approvvigionamento termico centrale	2400	20 %	77	690	21 %	22
Totale	12 100	100 %	23	3300	100 %	6.4

Fig. 7: Effetti sul CO2 durante il ciclo di vita

Ogni anno di riferimento, dal 2015 in 1000 t CO2

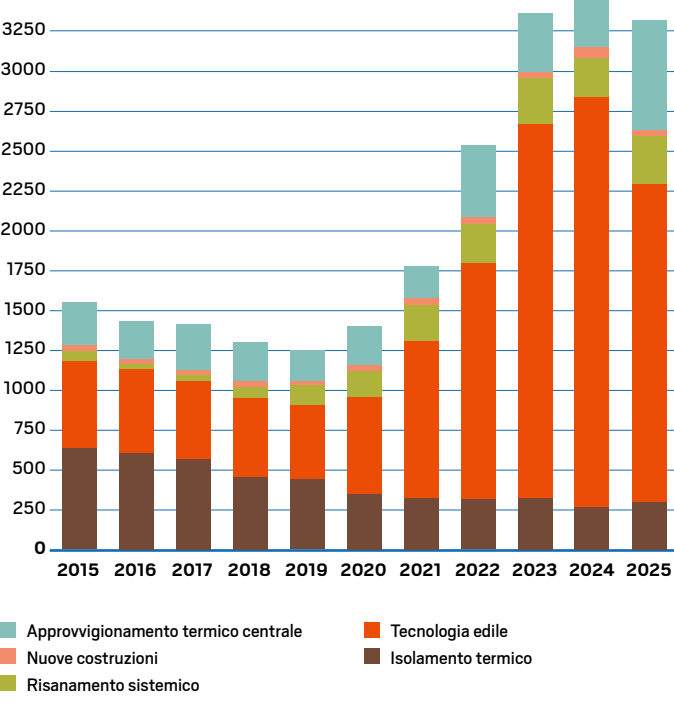


Fig. 8: Effetti duraturi sul CO2

In 1000 t CO2 all'anno

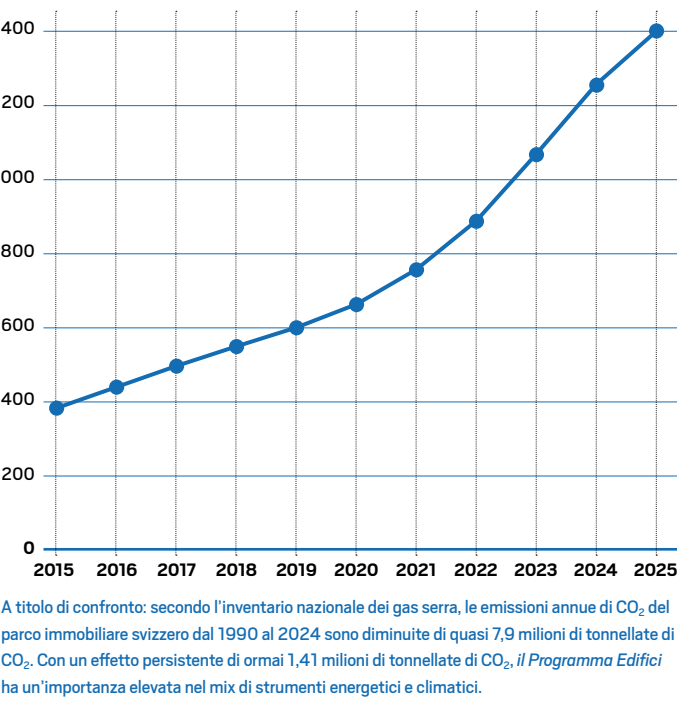
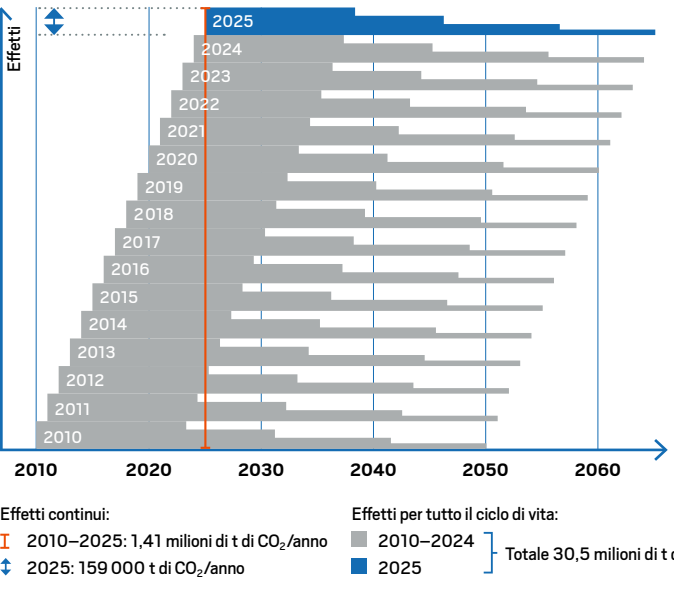


Fig. 5: «Effetto persistente» vs. «Effetto durante il ciclo di vita»

Gli effetti del Programma Edifici persistono fino al raggiungimento della fine della vita utile degli elementi di costruzione e degli impianti.



li effetti energetici e sul CO2 del Programma Edifici vengono calcolati dal 2017 sulla base dell’HFM 2015. L’HFM 2015 ha sostituito l’HFM 2009 precedentemente in vigore. Al riguardo si presuppone un risparmio energetico e di CO2 generato dall’intervento sovvenzionato, ad esempio l’isolamento termico delle facciate, rispetto a un intervento non energetico, come ad esempio la verniciatura delle facciate. Questi risparmi sono notevolmente superiori agli effetti qui rappresentati imputabili direttamente al Programma Edifici. Una parte dei committenti avrebbe realizzato determinati interventi energetici anche senza le incentivazioni finanziarie (effetto inerziale).



L'intera casa plurifamiliare con i nuovi impianti fotovoltaici installati sui tetti.

La casa plurifamiliare si trova a Matran, a circa otto chilometri da Friburgo. La residenza abitativa è stata costruita nel 1989 su iniziativa dei Comuni di Avry e Matran nonché della parrocchia, con l'obiettivo di permettere alle persone anziane di rimanere il più a lungo possibile sia nel proprio consueto contesto sociale che nell'ambiente familiare del paese. Oggi la casa è abitata sia da persone anziane che da persone più giovani. Proprietaria è una cooperativa, le cui quote sono detenute dai due Comuni, dalla parrocchia e da altri soci. Il fondo stesso rientra nel beneficio ecclesiastico della parrocchia.

Quando un impianto di 35 anni inizia a mostrare i segni di usura
Come molti edifici del periodo, anche questo era originariamente dotato di un impianto classico: il riscaldamento era assicurato da una caldaia a gas. Dopo circa 35 anni di attività, sono emersi sempre più problemi legati all'età e, al contempo, sono aumentati in modo significativo i costi del combustibile. L'obiettivo principale del progetto era quindi chiaro: ammodernare l'impianto di riscalda-

mento nel rispetto delle attuali disposizioni in materia di efficienza energetica e del clima. Un ulteriore impulso è venuto dall'esterno: lo sviluppo di un progetto di teleriscaldamento da parte di Groupe E ha indotto i responsabili a esaminare la questione e a elaborare soluzioni adeguate.

Scelta di una pompa di calore con sonde geotermiche ed energia rinnovabile in loco
Nella fase di valutazione delle varianti sono state prese in esame diverse soluzioni. In definitiva, però, l'attenzione si è concentrata sugli aspetti ecologici e sulla questione di come garantire un approvvigionamento termico stabile e indipendente nel lungo periodo.

Si è proceduto alla sostituzione del riscaldamento a gas con un impianto a pompa di calore con sonde geotermiche, composto da due macchine da 52 kW di potenza e dieci perforazioni da 250 metri ciascuna.

In aggiunta, sul tetto dell'edificio è stato installato un impianto fotovoltaico, elemento fondamentale per garantire la produzione in loco di energia rinnovabile e coprire così una parte significativa del fabbisogno energetico della struttura. Successivamente è prevista, come ulteriore misura energetica, la sostituzione completa degli infissi in tutti gli appartamenti (prevista nel corso del 2026). Ciò consentirà di migliorare ulteriormente l'involucro edilizio.

Realizzazione in un edificio abitato
I lavori di ristrutturazione erano previsti per circa quattro mesi. Per consentire ai residenti di restare nei loro appartamenti durante i lavori, il processo è stato organizzato in modo da interferire il meno possibile con l'approvvigionamento termico. I lavori sono stati quindi eseguiti nel periodo estivo; per la fornitura di acqua calda durante la ristrutturazione è stata adottata una soluzione di riscaldamento provvisoria.

I costi di investimento per l'intero progetto ammontavano a circa 400 000.– franchi, incluso l'impianto fotovoltaico del valore di circa 55 000.– franchi. La sostituzione del riscaldamento è stata finanziata con contributi di incentivazione del Programma Edifici per circa 60 000.– franchi.

Indicatori chiave e stime preliminari
Al momento, gli indicatori precisi relativi all'efficacia non sono ancora disponibili, poiché non è stata ancora misurata un'intera stagione di riscaldamento. È quindi ancora troppo presto per effettuare una valutazione della riduzione di CO₂ raggiunta, del risparmio sui costi operativi, del fabbisogno di corrente elettrica o della quota di energia rinnovabile. Tuttavia, una prima stima è già disponibile:

Con il passaggio alla pompa di calore, la principale voce di costo si sposta dal gas all'elettricità. Attualmente si calcolano circa 215 000 kWh all'anno: con un costo dell'elettricità di 11.5 cent./kWh, i costi per la corrente elettrica ammontano a circa 25 000.– franchi. A titolo di confronto: il riscaldamento a gas ha comportato recentemente un aumento dei costi energetici (2023: 29 560.– franchi, 2024: 31 004.– franchi) – oltre a un crescente onere di manutenzione e riparazione di un impianto che ha ormai superato i 30 anni. Pertanto, l'ordine di grandezza previsto per i costi della corrente elettrica si attesta all'incirca sui livelli dei costi energetici



Jérôme Sallin, fiduciario immobiliare della proprietà, davanti alla casa plurifamiliare a Matran.

Edificio
Edificio plurifamiliare con 20 appartamenti (circa 1850 m² di superficie lorda per piano), Matran (Friburgo)

Situazione di partenza
Riscaldamento a gas (caldaia a gas risalente al 1989)
Consumo di gas degli ultimi anni in kWh: 2021 – 293 848 | 2022 – 173 277 | 2023 – 198 100 | 2024 – 204 311
Costo del gas degli ultimi anni in franchi: 2021 – 23 285 | 2022 – 25 323 | 2023 – 29 560 | 2024 – 31 004

Nuova soluzione
Pompe di calore con sonde geotermiche 2 × 52 kW (per un totale di circa 100 kWth), campo di sonde geotermiche con 10 perforazioni da 250 m e installazione di un impianto fotovoltaico

Realizzazione
Durata della ristrutturazione: circa 4 mesi

Ulteriori interventi energetici
Sostituzione completa degli infissi prevista in tutti gli appartamenti

Costi e incentivi
Investimento totale (sostituzione dell'impianto di riscaldamento e impianto fotovoltaico): circa 400 000.– franchi
Contributi di incentivazione: circa 60 000.– franchi

Previsione dei costi della corrente elettrica
Consumo di corrente previsto: circa 215 000 kWh/anno
A 11.50 cent./kWh: circa 25 000.– franchi di costi per l'elettricità/anno

attuali e dovrebbe risultare inferiore ai valori osservati di recente. I costi effettivi dipendono tuttavia dal reale funzionamento dell'impianto, dalla tariffa elettrica e dall'autoconsumo dell'energia generata dall'impianto fotovoltaico.

Un progetto con una dimensione sociale
Proprio perché la residenza abitativa è stata originariamente fondata con un obiettivo sociale, il rinnovo energetico si inserisce bene nella logica complessiva dell'immobile: rafforza la capacità di proiezione nel futuro, riduce nel lungo periodo i rischi legati alla dipendenza dai combustibili fossili e getta le basi per un approvvigionamento termico più stabile e al passo con i tempi nella vita quotidiana.

Esempio concreto di casa plurifamiliare

Passo dopo passo verso un futuro rinnovabile



L'incantevole immobile sulla Zeglistrasse, a Wangen bei Dübendorf

Le tre case plurifamiliari sulla Zeglistrasse, a Wangen bei Dübendorf, appartengono a quel tipo di edifici che si incontrano ogni giorno e che proprio per questo sono così affascinanti. Anno di costruzione 2005, 21 appartamenti di proprietà, quartiere tranquillo. Un luogo in cui si arriva e si desidera rimanere.

Come molti edifici di questa generazione, anche queste case erano originariamente dotate di un riscaldamento centralizzato a gasolio. E questa soluzione ha funzionato per anni. Ma col passare del tempo si è compreso che questa situazione di partenza non sarebbe rimasta sostenibile in futuro. La proprietà ha quindi deliberatamente deciso di non lasciare al caso lo sviluppo energetico dell'immobile, ma di affrontarlo in modo graduale e lungimirante.

Meglio pianificare in anticipo che reagire in ritardo

Dopo circa 18 anni di funzionamento del riscaldamento a gasolio, è stata operata una riflessione sulla possibilità di una sostituzione. Il sistema funzionava ancora, ma il consumo di circa 27 000 litri di gasolio da riscaldamento all'anno e l'imminente revisione del serbatoio hanno evidenziato che chi aspetta fino a quando non c'è più nulla da fare, alla fine si ha meno opzioni.

La decisione non è stata presa all'unanimità, come è consuetudine per le decisioni democratiche. Una parte dei proprietari avrebbe preferito continuare a riscaldare con combustibili fossili. Alla fine,

però, ha prevalso la prospettiva di agire tempestivamente e di porre le basi per il futuro.

Una scelta chiara a favore del calore rinnovabile

Sono state esaminate diverse varianti: soluzione con pellet? Interessante, ma non ideale a causa dello spazio di stoccaggio, del dispendio (più riempimenti all'anno) e dei lavori di manutenzione. Sonde geotermiche? A causa della situazione in loco nessuna opzione (zona B/acqua sotterranea). Anche lo sfruttamento del calore geotermico è stato scartato, perché la potenza di estrazione richiesta sarebbe stata troppo elevata.

Alla fine la scelta è ricaduta su un impianto a pompa di calore aria-acqua. Determinanti sono state la buona attuabilità nel patrimonio edilizio esistente, la redditività a lungo termine e la possibilità di abbandonare in modo sistematico l'energia fossile.

La sostituzione dell'impianto di riscaldamento è stata effettuata nel 2023, dopo che la decisione era stata presa dai proprietari un anno prima. Il nuovo impianto funziona con circa 110 kW e copre in modo affidabile il fabbisogno di energia dei tre edifici.

Un risanamento dell'involucro edilizio non era previsto nell'ambito di questo progetto, poiché l'involucro edilizio è già a un buon livello energetico.

Ristrutturare senza interrompere la vita quotidiana

La ristrutturazione ha posto determinati requisiti in termini di pianificazione e svolgimento dei lavori. L'impianto di riscaldamento

esistente doveva continuare a fornire acqua calda durante i lavori, motivo per cui la sostituzione è avvenuta senza interrompere il funzionamento. Il periodo autunnale si è rivelato favorevole: la fase di riscaldamento vera e propria non era ancora iniziata. Grazie a un'attenta pianificazione e coordinazione, le inquiline e gli inquilini non hanno subito limitazioni o interruzioni significative.

Le pompe di calore funzionano in modo diverso rispetto agli impianti a combustibili fossili. Reagiscono un po' più lentamente, ma in modo più costante. All'inizio è stato un po' difficile abituarti. Dopo una breve fase di messa a punto, l'impianto funziona in modo stabile, silenzioso e con costi di manutenzione sensibilmente ridotti. La tecnologia che non si nota è solitamente la migliore nella vita quotidiana.

Il passo successivo

Dopo la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, l'attenzione si è concentrata su un altro tema: la mobilità elettrica. Erano già presenti due porte di ricarica, ma la domanda è aumentata sensibilmente. Invece di adottare singole soluzioni, la proprietà ha optato per un approccio olistico.

È stata realizzata un'installazione di base completa per tutti i parcheggi. Attualmente sono disponibili quattro punti di ricarica, secondo necessità se ne possono facilmente integrare altri. Per ridurre al minimo gli oneri amministrativi e a carico degli utenti, è stato scelto un modello operativo in cui l'azienda elettrica cantonale di Zurigo (EKZ) gestisce l'infrastruttura di ricarica nella sua totalità: dalla progettazione e costruzione alla messa in funzione fino al funzionamento corrente. Il servizio prevede anche la manutenzione, l'assistenza e la fatturazione diretta basata sul consumo effettivo, inclusa una hotline di assistenza attiva 24 ore su 24, 7 giorni su 7.

Vento in poppa con gli incentivi

Per la pompa di calore sono stati stanziati circa 12 000.– franchi (costo totale del progetto circa 250 000.– franchi).

Interventi energetici

Investimenti e incentivazioni

Sostituzione del riscaldamento (pompa di calore aria-acqua): circa 250 000.– franchi

Di cui finanziamento tramite il *Programma Edifici*: 12 000.– franchi

Emissioni e costi risparmiati

Prima: 196 000 kWh sotto forma di olio combustibile

Dopo: 8600 kWh sotto forma di elettricità.



Philipp Albert e Andre Widmer davanti all'installazione esterna della pompa di calore aria-acqua.

Effetti tangibili per oggi e domani

Con la sostituzione dell'impianto di riscaldamento a gasolio, oggi l'immobile è riscaldato senza combustibili fossili. Rispetto al precedente impianto a gasolio, ciò consente di risparmiare circa 70 tonnellate di CO₂ all'anno. Anche dal punto di vista finanziario si nota un effetto: solo per quanto riguarda i costi energetici, il risparmio annuo si aggira tra i 17 000.– e i 19 000.– franchi. A questi benefici si aggiungono ulteriori economie, non ancora quantificate, derivanti ad esempio dall'eliminazione della pulizia della canna fumaria o delle revisioni del serbatoio. Per il riscaldamento e l'acqua calda, le spese accessorie ammontano oggi solo a circa un terzo dei costi originari.

L'infrastruttura di ricarica offre un secondo vantaggio: i veicoli elettrici si possono ricaricare comodamente tra le pareti domestiche. Un fattore determinante affinché la mobilità elettrica diventi praticabile nella vita quotidiana. E grazie ai processi automatizzati e alla fatturazione diretta, l'amministrazione viene alleggerita dal carico amministrativo.

Oltre al fattore ecologico, entrambe le misure contribuiscono al raggiungimento di un ulteriore obiettivo: il mantenimento del valore dell'immobile a lungo termine. Indipendentemente dall'andamento dei prezzi dell'energia, dalle norme o dalle abitudini di mobilità, questi edifici sono oggi molto più preparati ad affrontare il futuro rispetto a pochi anni fa.

Il progetto di Wangen bei Dübendorf dimostra quindi come sia possibile realizzare in modo sensato risanamenti energetici nel patrimonio esistente: in modo graduale, tecnicamente ben ponderato e con un occhio ai benefici a lungo termine.

Impatto positivo sull'occupazione e sulla creazione di valore aggiunto

1.68franchi

di investimenti supplementari determinati per ogni franco incentivato 2010–2025

Se si considera l'effetto continuo degli anni precedenti, nel 2025 il *Programma Edifici* ha generato effetti economici positivi con quasi 3600 equivalenti a tempo pieno e 222 milioni di franchi di creazione di valore aggiunto nazionale.

Effetto degli investimenti supplementari determinati

I contributi di incentivazione del Programma Edifici rappresentano, per tutti gli interventi, più o meno la stessa percentuale di investimenti supplementari che un committente deve spendere rispetto a un semplice intervento di riparazione. Nel 2025 il *Programma Edifici* ha determinato circa 686 milioni di franchi di investimenti supplementari legati all'energia (fig. 9). Questi investimenti supplementari generano in alcuni settori effetti positivi a livello di occupazione e creazione di valore aggiunto, che sono coinvolti direttamente o indirettamente dai progetti sovvenzionati – principalmente nell'industria svizzera delle costruzioni, ma anche tra i fornitori svizzeri del settore e le aziende nazionali che producono materiali per l'edilizia, componenti per riscaldamento e collettori solari. Gli effetti negativi derivano dal fatto che questi fondi per il finanziamento degli investimenti supplementari determinati vengono sottratti ad altri ambiti dell'economia svizzera. Al netto, gli investimenti supplementari determinati dal Programma Edifici nel 2025 hanno avuto effetti positivi sull'occupazione (oltre 1400 equivalenti a tempo pieno in più) e sulla creazione di valore aggiunto a livello nazionale (quasi 20 milioni di franchi) (fig. 10 e 11, in grigio la quota degli effetti legati all'occupazione e alla creazione di valore aggiunto).

Effetto continuo dei cambiamenti determinati nel fabbisogno energetico

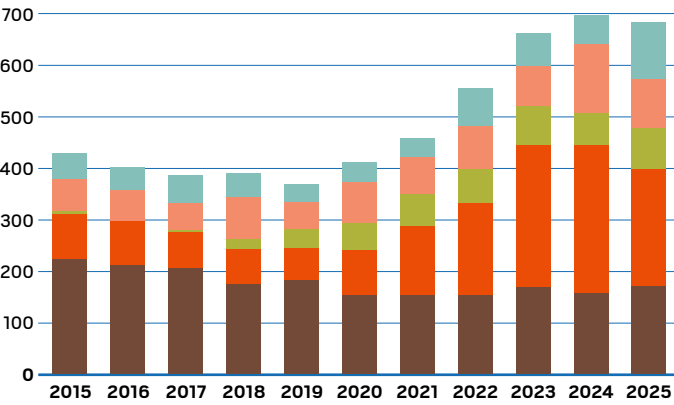
L'economia svizzera beneficia dei risparmi energetici, perché la riduzione delle spese per l'energia delle imprese e delle abitazioni private permette di avere più fondi a disposizione. Allo stesso tempo, i risparmi energetici riducono la creazione di valore aggiunto nei

settori direttamente interessati che sono coinvolti in produzione, commercio o distribuzione di energia. Questi effetti perdurano per diversi anni, poiché i risparmi energetici generati dal Programma Edifici si mantengono ben oltre il periodo di attuazione degli interventi. Se si considerano gli effetti degli anni precedenti, nel 2025 si registrano effetti netti continui pari a circa 2200 equivalenti a tempo pieno e oltre 200 milioni di franchi di creazione di valore aggiunto nazionale (fig. 10 e 11, in blu la quota degli effetti legati all'occupazione e alla creazione di valore aggiunto).

Bilancio positivo per l'economia svizzera

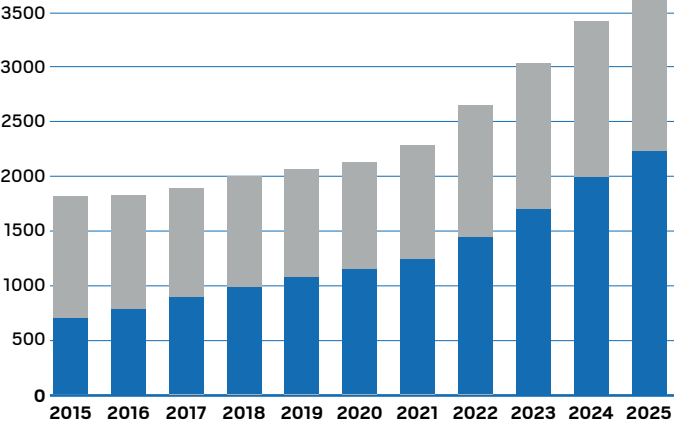
Nella valutazione si deve considerare che il *Programma Edifici* interviene principalmente per motivi legati alla politica energetica e climatica. Il *Programma Edifici* fornisce un contributo rilevante a quest'obiettivo primario (effetti energetici e sul CO₂, pagine 8 e 9). L'analisi economica rivela che il *Programma Edifici* determina inoltre effetti essenzialmente positivi sulla creazione di valore aggiunto nazionale e sull'occupazione. Questi si basano principalmente sulla sostituzione delle importazioni energetiche (olio combustibile, gas naturale) con fonti energetiche con una percentuale nazionale molto più elevata nella catena di creazione di valore. Dal 2010 sono stati assegnati complessivamente oltre 4,65 miliardi di franchi di sovvenzioni attraverso il *Programma Edifici*, il che ha portato a investimenti supplementari in ambito energetico per 7,6 miliardi di franchi. Nel periodo dal 2010 al 2025, questi investimenti supplementari e i persistenti effetti del mutato fabbisogno energetico hanno generato in Svizzera a livello occupazionale circa 33 500 persone/anno e un valore aggiunto netto di circa 1,38 miliardi di franchi. Inoltre, il *Programma Edifici* ha generato anche ulteriori effetti economici positivi che non sono stati quantificati: grazie al Programma Edifici, l'economia svizzera riduce la propria dipendenza dalle importazioni energetiche aumentando quindi la sicurezza di approvvigionamento; sul territorio nazionale contribuisce al controllo dell'inquinamento dell'aria e quindi all'attenuazione dei costi per la salute e riduce i costi esterni nel settore climatico. Non da ultimo, il *Programma Edifici* sostiene le modifiche strutturali rafforzando la competitività e la capacità innovativa dell'economia svizzera.

Fig. 9: Investimenti supplementari determinati Per anno di riferimento in milioni di franchi



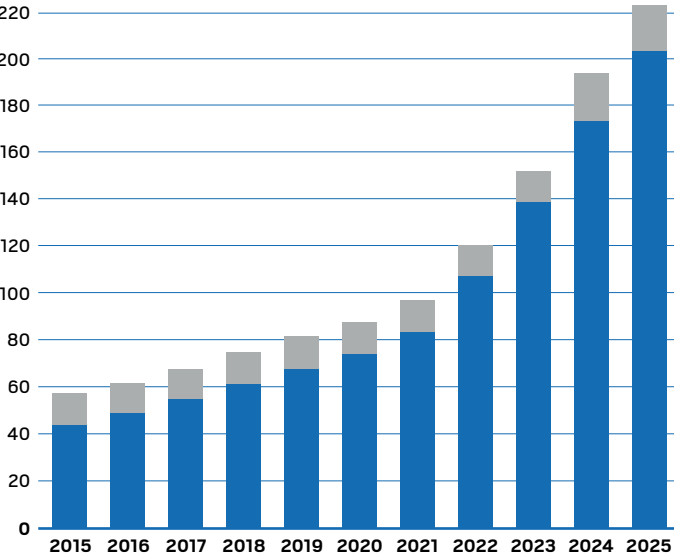
In totale, il *Programma Edifici* ha generato investimenti aggiuntivi per 7,6 miliardi di franchi dal suo inizio nel 2010. Questi sono stati calcolati sulla base dell'HFM 2015, che definisce, per i risanamenti sistemici sovvenzionati, investimenti supplementari solo ridotti, perché vengono conteggiati esclusivamente gli interventi elencati nell'HFM (cfr. spiegazioni della figura 1 pag. 3). Per l'incentivazione delle nuove costruzioni gli investimenti supplementari definiti nell'HFM sono notevoli, perché, in particolare per le nuove costruzioni con lo standard Minergie-P, che ricevono le sovvenzioni maggiori rispetto a una nuova costruzione con metodi tradizionali, sono necessari investimenti supplementari relativamente consistenti (in particolare anche per la tenuta ermetica e le tecnologie edili).

Fig. 10: Effetto occupazionale netto Per anno di riferimento, in equivalenti a tempo pieno (ETP)



Per un singolo anno di riferimento, nel frattempo gli effetti occupazionali persistenti del Programma Edifici sono uguali a quelli dovuti ai nuovi investimenti supplementari determinati. Dall'inizio del programma nel 2010 fino al 2025 è stato possibile ottenere un effetto occupazionale positivo di circa 33 500 anni/persona.

Fig. 11: Effetto di creazione di valore aggiunto netto Per ogni anno di riferimento, in milioni di franchi



Il trasferimento dei fondi, determinato dal *Programma Edifici*, nel settore edilizio (industria delle costruzioni e settori connessi) è praticamente neutrale alla creazione di valore aggiunto (gli investimenti supplementari di 686 milioni di franchi nel 2025 sono stati legati a un effetto di creazione di valore aggiunto netto di 20 milioni di franchi circa). Molto più significativo è il persistente impatto positivo della creazione di valore aggiunto degli effetti energetici, in particolare alla luce della riduzione delle importazioni di gasolio da riscaldamento e gas naturale. Dall'inizio del programma nel 2010 fino al 2025 è stato generato un effetto positivo di creazione di valore di circa 1,38 miliardi di franchi.

Analisi per Cantone

Grandi differenze cantonali

Dal 2017 i Cantoni sono interamente responsabili sia dell'incentivazione della modernizzazione energetica degli involucri edilizi che dell'incentivazione delle energie rinnovabili, della tecnologia degli edifici e del recupero del calore residuo. Così i Cantoni possono

adattare le proprie offerte di finanziamento in modo ancora più mirato alla propria regione. Si deve tener presente che i pagamenti e gli effetti energetici e sul CO₂ possono variare molto a livello cantonale di anno in anno e che, pertanto, il confronto tra Cantoni

va valutato con cautela. Tali fluttuazioni sono spesso dovute alla domanda e la politica cantonale può influenzarle solo a determinate condizioni. Se, ad esempio, in un Cantone può essere realizzato un grande progetto con rete di riscaldamento a legno, nell'anno in cui

avviene il pagamento ne risulta un elevato effetto energetico e sul CO₂, che invece nell'anno seguente è di nuovo inferiore. Variazioni come queste sono piuttosto casuali e non hanno niente a che fare con la qualità del programma di promozione cantonale.

Fig. 12: Pagamenti nel 2025

Classificazione in base ai pagamenti pro capite

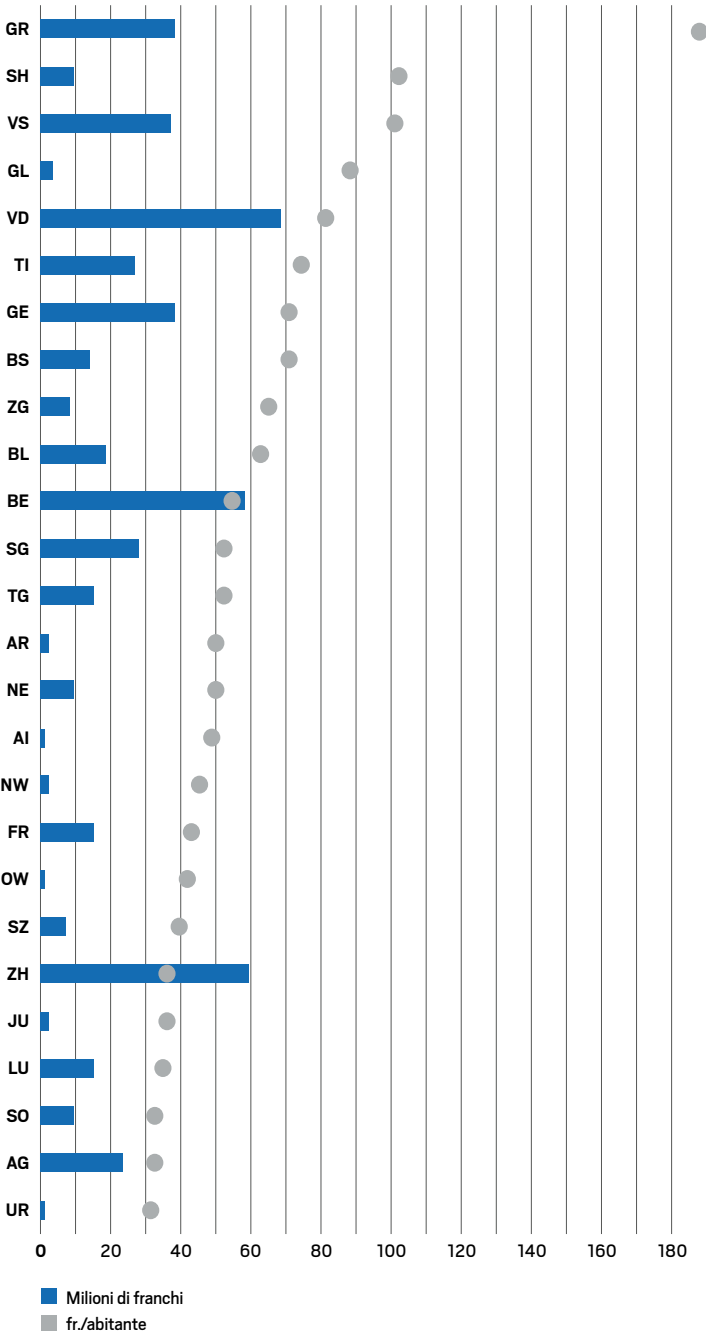


Fig. 13: Pagamenti 2025 per ambito d'intervento

classificazione in base ai pagamenti pro capite

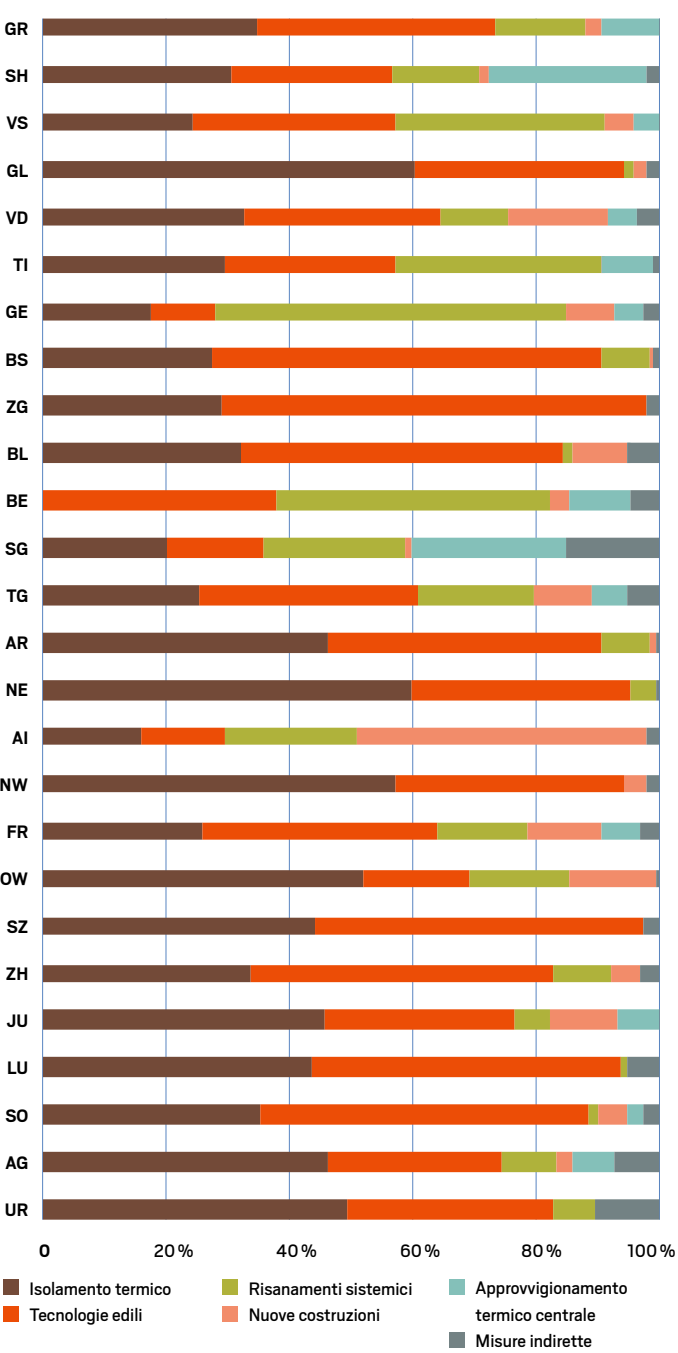


Fig. 14: Impegni 2025

suddivisi per franchi pro capite

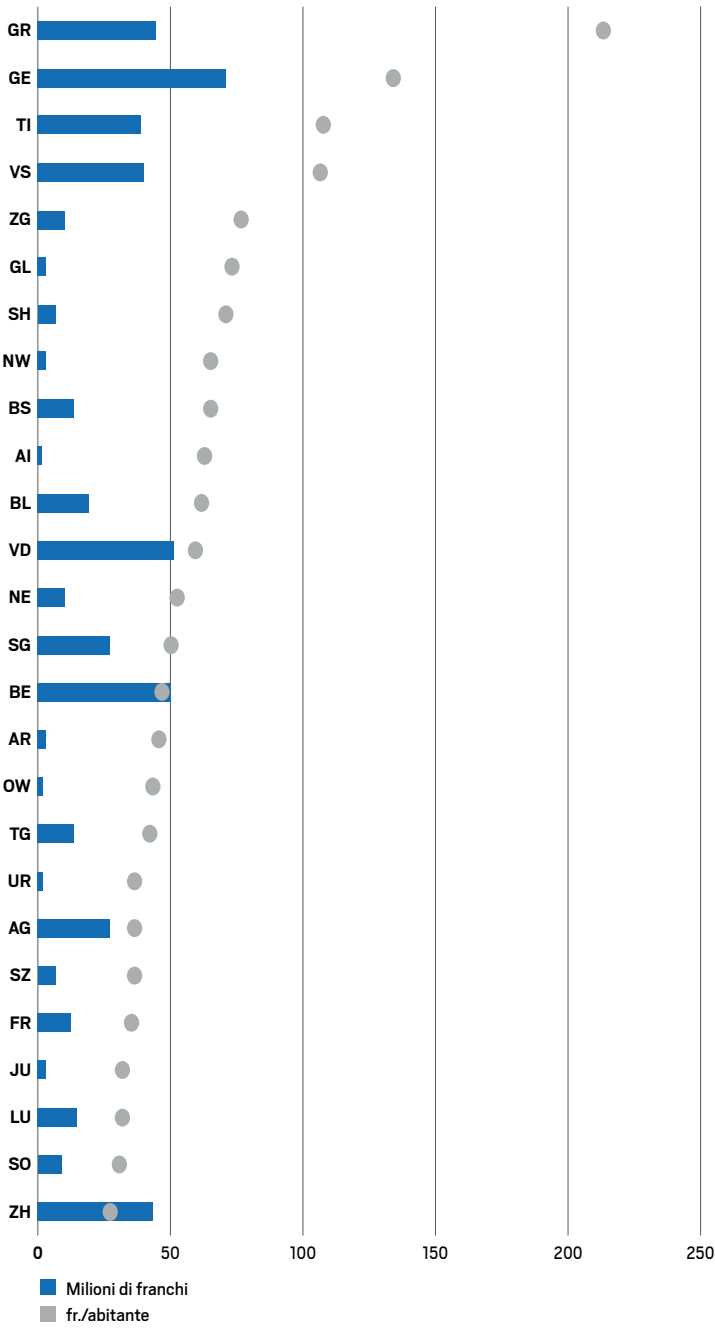


Fig. 15: Impegni 2025 per ambito d'intervento

suddivisi per franchi pro capite

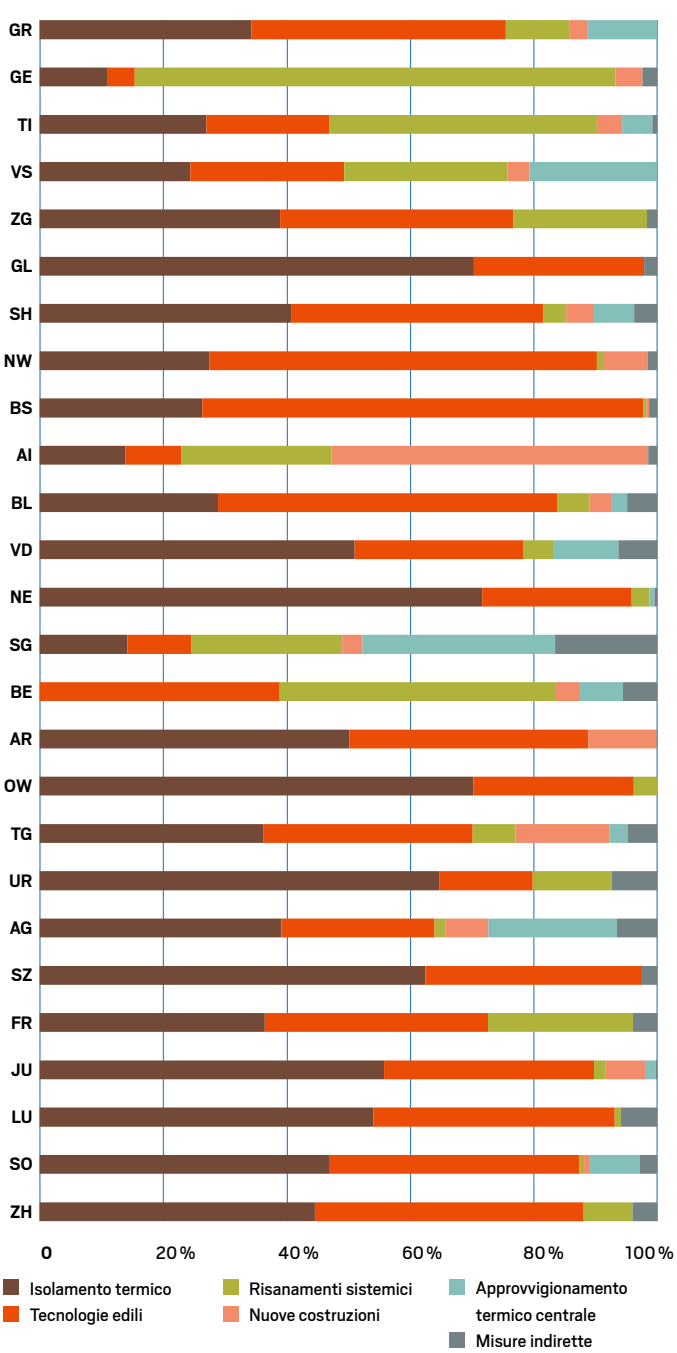


Fig. 16: Effetti energetici nel 2025
Per il ciclo di vita degli interventi, classificazione secondo l'impatto energetico pro capite

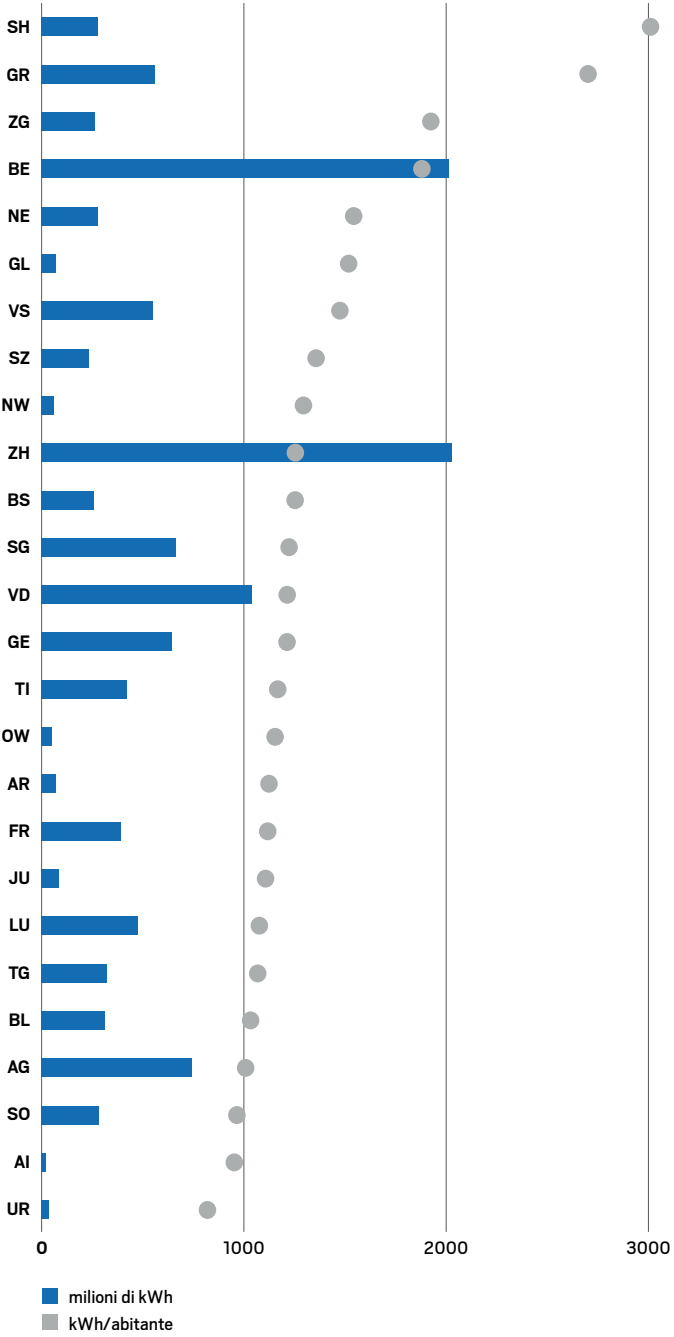
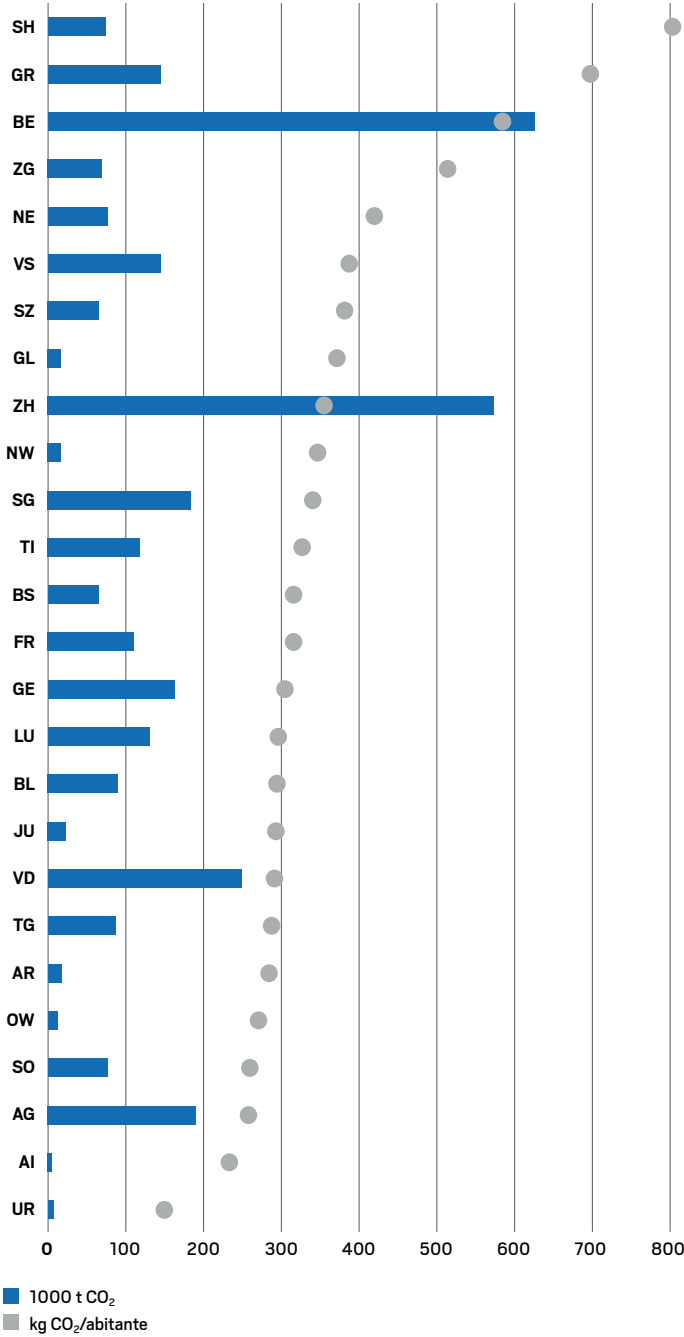


Fig. 17: Effetti sul CO₂ nel 2025
Per il ciclo di vita degli interventi, classificazione secondo gli effetti sul CO₂ pro capite



Programma d'impulso: un nuovo pilastro per la politica energetica e climatica svizzera

Con l'approvazione della Legge federale sugli obiettivi in materia di protezione del clima, l'innovazione e il rafforzamento della sicurezza energetica (LOCli) nel 2023, è stata posta una solida base giuridica per accelerare ulteriormente la decarbonizzazione e ridurre il consumo energetico del parco immobiliare svizzero. Con l'entrata in vigore della relativa ordinanza, il 1^o gennaio 2025, è stato introdotto un nuovo strumento di incentivazione volto a promuovere in modo mirato la sostituzione degli impianti di riscaldamento e gli interventi di efficienza energetica.

Integrazione mirata del Programma Edifici esistente

Mentre il *Programma Edifici* consolidato continua a garantire la base ampia della modernizzazione energetica, il nuovo Programma d'impulso interviene laddove il potenziale di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni di CO₂ è particolarmente elevato.

Tre direzioni centrali

Per raggiungere gli obiettivi energetici e climatici nel settore edile, i fondi aggiuntivi stanziati dalla Confederazione vengono destinati in modo mirato a tre campi d'azione:

- **Sostituzione degli impianti di riscaldamento elettrici decentralizzati:** Gli impianti di riscaldamento elettrici fissi sono inefficienti e hanno elevatissimi consumi di elettricità, che gravano sulla rete elettrica svizzera soprattutto in inverno. Programma d'impulso, insieme al *il Programma Edifici*, non solo promuove la sostituzione di questi vecchi sistemi con alternative rinnovabili, ma supporta anche finanziariamente l'installazione spesso complessa dei sistemi di distribuzione del calore necessari nell'edificio.
- **Sostituzione dei grandi impianti di riscaldamento a combustibili fossili:** Nella sostituzione degli impianti di riscaldamento a gasolio e a gas, si presta particolare attenzione agli impianti di grandi dimensioni. Per la sostituzione dei sistemi di riscaldamento a combustibili fossili con una potenza superiore a 70 kW, sono disponibili contributi ingenti, il che è particolarmente rilevante per complessi residenziali di grandi dimensioni, locali per uffici, attività commerciali e industriali.
- **Bonus per involucri edilizi:** Un ulteriore incentivo finanziario premia i risanamenti completi degli involucri edilizi. Chi migliora in modo sostenibile l'efficienza energetica del tetto e della facciata trae vantaggio grazie al Programma d'impulso.

Fig. 1:
Interventi del Programma d'impulso



Programma d'impulso comprende tre aree d'intervento. I contributi di incentivazione del programma sono intenzionalmente più cospicui e arrivano a coprire fino al 50 % dei costi totali di investimento (e fino al 100 % se viene installato un sistema di distribuzione del calore).

Collaborazione tra Confederazione e Cantoni

La realizzazione del programma si basa su una stretta partnership tra Confederazione e Cantoni. Mentre la Confederazione definisce il quadro strategico e le risorse finanziarie, l'esecuzione spetta ai Cantoni. Questa ripartizione garantisce che le specificità regionali possano essere considerate in modo ottimale.

Per i proprietari di immobili, questo approccio federale si traduce in massima continuità: la presentazione e l'elaborazione di tutte le richieste di sovvenzione ha luogo tramite gli appositi uffici cantonali già istituiti del Programma Edifici.

Il finanziamento del Programma d'impulso

Programma d'impulso è finanziato interamente con fondi federali. Per legge è previsto un credito vincolante di massimo 200 milioni di franchi all'anno. Nel 2025, tuttavia, sono stati distribuiti ai Cantoni solo 150 milioni di franchi (di questi, circa 130 milioni di franchi per gli interventi del Programma d'impulso e circa 15 milioni di franchi per prime le consulenze «calore rinnovabile»), essendosi trattato del primo anno di validità del programma e non essendo quest'ultimo ancora noto sul mercato.

L'assegnazione di questi fondi federali ai Cantoni avviene in proporzione al numero di abitanti. Per garantire una copertura completa della domanda, il meccanismo prevede inoltre una protezione flessibile: se il budget specifico del Programma d'impulso in un Cantone dovesse esaurirsi anticipatamente prima della fine

dell'anno, i Cantoni hanno la possibilità di impegnare ulteriori interventi relativi al Programma d'impulso tramite i fondi regolari del Programma Edifici ordinario.

Trasformazione a lungo termine del parco immobiliare svizzero

I nuovi fondi di sostegno si basano su una storia di successo storicamente consolidata: dal 2010 sono già stati erogati oltre 4,65 miliardi di franchi in sovvenzioni nel quadro del Programma Edifici. Questo sostegno a lungo termine ha cambiato in modo duraturo il mercato edile svizzero e ha radicato profondamente la consapevolezza per i risanamenti energetici. Gli incentivi aggiuntivi del Programma d'impulso intensificano questa tendenza.

Il bonus per il miglioramento generale dell'efficienza dell'involucro edilizio esteso a tutto il territorio federale è stato introdotto per colmare una lacuna di finanziamento esistente e agire come catalizzatore strategico: deve motivare in modo mirato le proprietarie e i proprietari a puntare sul risanamento completo dell'involucro edilizio (tetto, pavimento, facciata, finestre) e sul risanamento sistemico altamente efficiente invece di attuare tanti interventi singoli.

Le valutazioni sugli effetti del programma avvengono dopo l'erogazione delle sovvenzioni. Poiché nel primo anno del Programma d'impulso sono state completate ed erogate solo un numero limitato di progetti è stato completato e ha beneficiato dei contributi, sarà necessario attendere il prossimo anno per disporre di una valutazione consolidata dei risultati ottenuti. Ai richiedenti viene concesso un termine di cinque anni fino alla conclusione del progetto di costruzione, con termini che possono variare da un Cantone all'altro.

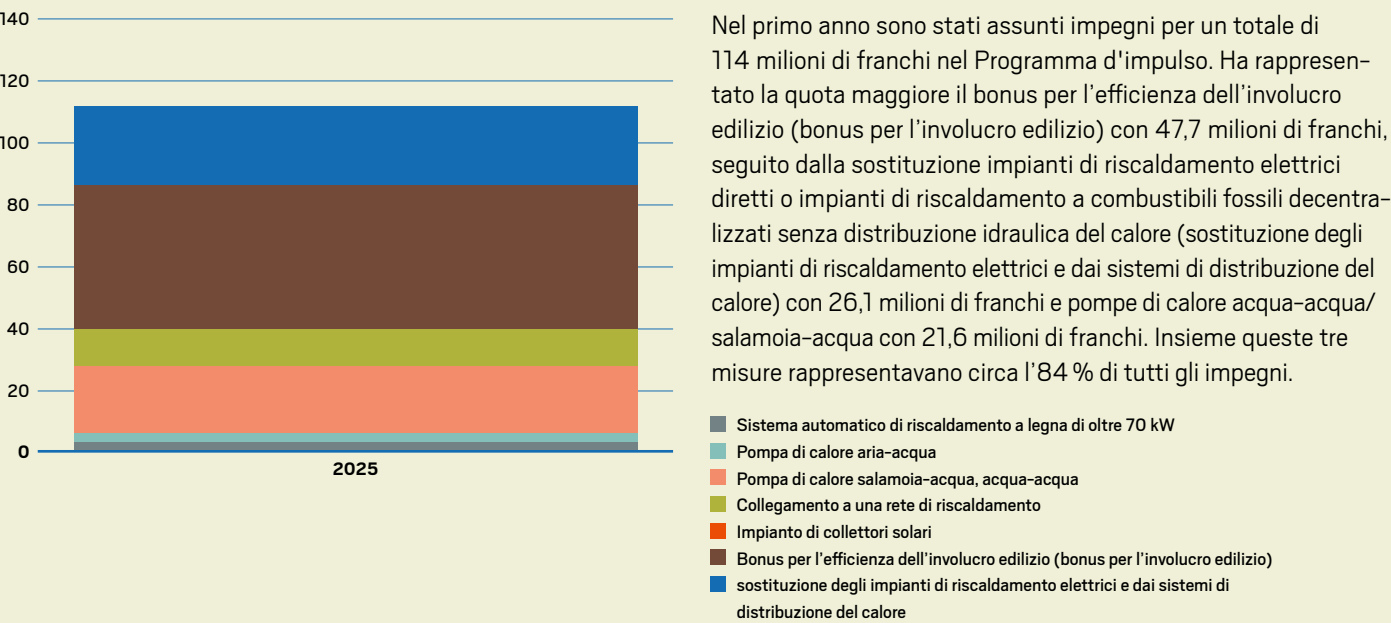
L'incentivazione nel settore immobiliare svizzero ha raggiunto un record storico nel 2025: complessivamente sono stati assunti impegni per oltre 636 milioni di franchi attraverso il *Programma Edifici* e il nuovo Programma d'impulso. Programma d'impulso è partito in modo eccellente e ha dato subito nuovi impulsi: circa il 90 % dei fondi disponibili per il 2025 è stato impegnato.

La domanda si è sviluppata, però, in modo molto diverso nei Cantoni. Dieci Cantoni hanno utilizzato completamente il loro budget del Programma d'impulso e hanno finanziato ulteriori richieste al Programma Edifici tramite contributi globali o fondi cantonali. Al primo posto si è attestato il Cantone dei Grigioni che ha trasferito progetti per un valore superiore a 10 milioni di franchi. Per contro, quattordici Cantoni registravano un avanzo di bilancio e fondi ancora disponibili nel primo anno di lancio del programma. In due Cantoni gli impegni hanno corrisposto quasi esattamente ai fondi disponibili.

A conti fatti, nel 2025 i Cantoni hanno impegnato complessivamente quasi 130 milioni di franchi per interventi del Programma d'impulso. Di questi, 114 milioni di franchi sono finanziati direttamente con i fondi della Confederazione. La parte finanziata dalla Confederazione è illustrata nel dettaglio qui in basso. I restanti 16 milioni di franchi sono riportati nella sezione relativa al Programma Edifici. I restanti 16 milioni di CHF sono riportati nella sezione del rapporto dedicata al Programma Edifici ordinario.

Oltre 114 milioni di franchi impegnati

Impegni del Programma d’impulso 2025 per misura, in milioni di franchi



4800 richieste nel primo anno del programma, di cui circa 4350 con fondi del Programma d’impulso

Impegni 2025 per intervento sovvenzionato

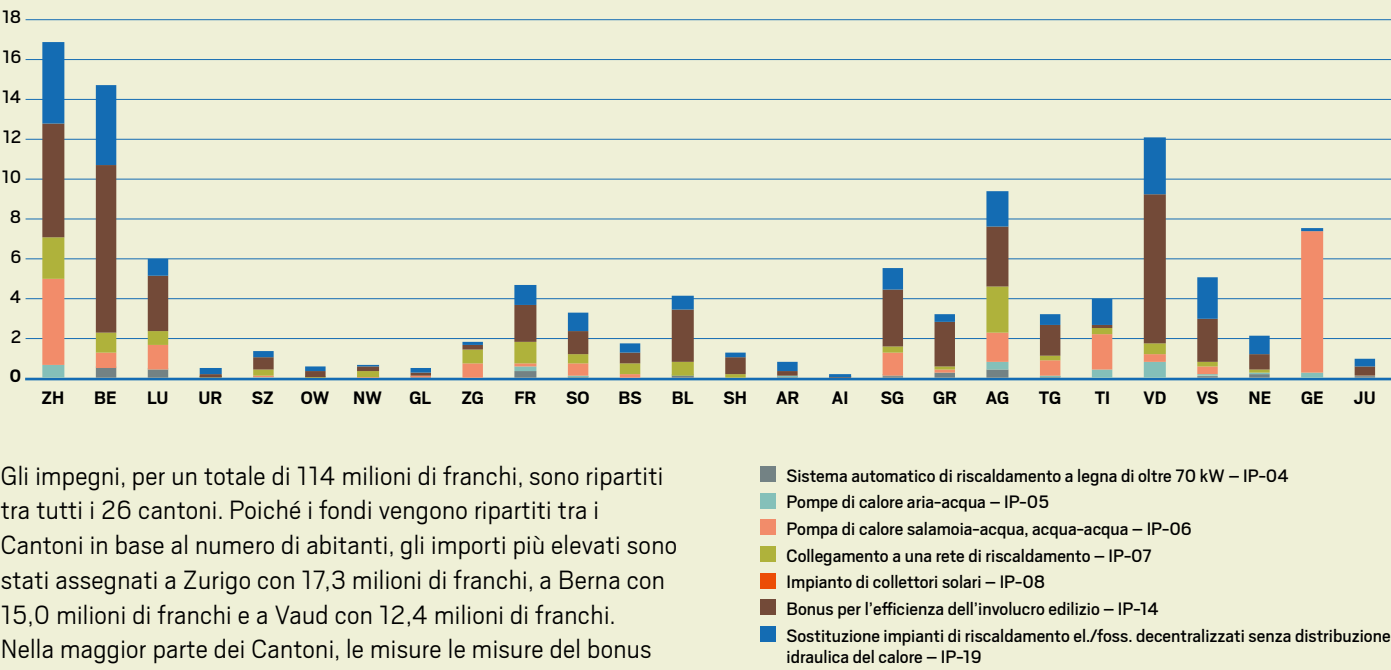


Nel 2025, sono state impegnate circa 4350 richieste nel quadro del Programma d’impulso. La parte più importante è rappresentata dal bonus per l’involucro edilizio con 1936 richieste, seguita dalla sostituzione degli impianti di riscaldamento elettrici e dai sistemi di distribuzione del calore con 1593 richieste. A questi si sono aggiunti 532 allacciamenti alla rete di riscaldamento, 186 pompe di calore acqua-acqua o salamoia-acqua, 80 pompe di calore aria-acqua e 39 riscaldamenti a legna.

4350 richieste nel 2025:	
Riscaldamenti a legna	39
Pompa di calore aria-acqua	80
Pompa di calore acqua-acqua o salamoia-acqua	186
Allacciamenti alla rete di riscaldamento	532
Sostituzione degli impianti di riscaldamento elettrici e dai sistemi di distribuzione del calore	1593
Bonus per l'efficienza dell'involucro edilizio (bonus per l'involucro edilizio)	1936

Zurigo e Berna con gli impegni più alti

Impegni del Programma d’impulso 2025 per Cantone e misura, in milioni di franchi



Gli impegni, per un totale di 114 milioni di franchi, sono ripartiti tra tutti i 26 cantoni. Poiché i fondi vengono ripartiti tra i Cantoni in base al numero di abitanti, gli importi più elevati sono stati assegnati a Zurigo con 17,3 milioni di franchi, a Berna con 15,0 milioni di franchi e a Vaud con 12,4 milioni di franchi. Nella maggior parte dei Cantoni, le misure le misure del bonus per l'efficienza dell'involucro edilizio e la sostituzione impianti di riscaldamento elettrici decentralizzati senza distribuzione idraulica del calore hanno rappresentato una parte significativa degli impegni.

- Sistema automatico di riscaldamento a legna di oltre 70 kW – IP-04
- Pompe di calore aria-acqua – IP-05
- Pompa di calore salamoia-acqua, acqua-acqua – IP-06
- Collegamento a una rete di riscaldamento – IP-07
- Impianto di collettori solari – IP-08
- Bonus per l'efficienza dell'involucro edilizio – IP-14
- Sostituzione impianti di riscaldamento el./foss. decentralizzati senza distribuzione idraulica del calore – IP-19

Esempio concreto: sostituzione di grandi impianti di riscaldamento

Energia sostenibile dal Lago di Zurigo per la Clinica Schulthess



La Clinica Schulthess a Zurigo nel quartiere Lengg.

La Clinica Schulthess, situata in Lengghalde a Zurigo, è un luogo in cui l’affidabilità conta 24 ore su 24, 365 giorni all’anno. Con circa 9300 pazienti ricoverati ogni anno, 137 000 consultazioni ambulatoriali e 1200 collaboratrici e collaboratori, la gestione della struttura è estremamente complessa. Questa complessità si riflette anche nell’approvvigionamento energetico: gli ospedali necessitano di enormi quantità di calore e di freddo, e le interruzioni non sono un’opzione.

Per garantire un approvvigionamento sostenibile dal punto di vista sia ecologico sia economico, la Clinica Schulthess ha scelto di rinunciare ai combustibili fossili e, nell’ambito del polo sanitario di Lengg, di utilizzare l’energia naturale del Lago di Zurigo.

Sinergie nel quartiere: un sistema integrato per una maggiore sostenibilità

L’impulso decisivo per questo progetto è nato dalla consapevolezza che la trasformazione energetica riesce al meglio se affrontata insieme. Grazie alla vicinanza geografica delle istituzioni nel quartiere Lengg, è stato costituito un sistema energetico integrato che, oltre alla Clinica Schulthess, la clinica universitaria Balgrist, la clinica Hirslanden, l’ospedale pediatrico di Zurigo, e altre realtà presenti nell’area. Questa collaborazione consente di avvalersi di

un’infrastruttura che sarebbe difficilmente realizzabile per una singola clinica.

In passato, la Clinica Schulthess ricorreva principalmente al gas naturale per il riscaldamento e a sistemi di refrigerazione elettrica per il raffreddamento. La criticità principale di questa configurazione non riguardava soltanto l’impronta di CO₂, ma anche la volatilità dei mercati energetici internazionali. Il nuovo sistema integrato elimina queste dipendenze e garantisce maggiore stabilità a livello locale.

La forza del lago

Il cuore del progetto è costituito dall’utilizzo dell’acqua del lago come fonte di energia. A circa 30 metri di profondità, l’acqua del Lago di Zurigo viene prelevata e convogliata verso una centrale lacustre sotterranea situata sulla riva. Attraverso degli scambiatori di calore, l’energia così ottenuta viene trasferita a una rete anergica lunga circa 3,5 chilometri. In questo circuito sotterraneo circola acqua a una temperatura compresa tra 4 °C e 9 °C, che costituisce una base ideale sia per il raffreddamento che per il riscaldamento.

Intervento di precisione durante il normale esercizio della clinica

La trasformazione tecnica può essere paragonata a un’operazione a cuore aperto, poiché viene realizzata durante il normale esercizio della clinica. Riscaldamento e raffreddamento devono infatti essere garantiti in modo continuo, senza interruzioni, per le sale operatorie e

le camere dei pazienti. Ciò richiede una pianificazione e un’installazione meticolose, soprattutto per quanto riguarda il passaggio delle tubazioni all’interno della struttura edilizia esistente.

La trasformazione è già iniziata: mentre la costruzione della centrale lacustre è stata avviata nel 2023, i lavori presso la centrale energetica della clinica sono partiti nel giugno 2025. Un traguardo significativo è stato raggiunto nello stesso anno con la riqualificazione energetica di un tetto piano di circa 700 m². Poiché verrà installato un impianto fotovoltaico destinato a durare altri 30 anni, si è scelto di rinnovare il tetto già ora in un’ottica lungimirante. Oltre al necessario miglioramento dell’impermeabilizzazione, per motivi di sostenibilità è stato potenziato l’isolamento termico, così da ottenere un notevole risparmio energetico nel riscaldamento. Inoltre, grazie alla capacità di ritenzione e alla vegetazione, in estate il tetto genera un effetto rinfrescante per evaporazione. Si prevede che la prima energia rinnovabile proveniente dal lago verrà immessa nel sistema a partire dall’estate 2027.

Un modello con valenza esemplare

Il progetto verrà realizzato secondo un modello di contracting con Energie 360°. Con un volume di investimento di circa 70 milioni di franchi, il contractor è responsabile della pianificazione, della costruzione e della gestione del sistema integrato, consentendo alle cliniche di concentrarsi sulle proprie attività principali. Il progetto è sostenuto dai fondi del Programma Edifici, che lo cofinanziano con circa il 7 % dell’importo totale dei lavori. L’ammontare complessivo dipenderà anche dall’entità degli interventi edilizi necessari per realizzare il nuovo sistema di approvvigionamento energetico nell’edificio; di conseguenza, potrà essere superiore o inferiore.

L’impatto del progetto è notevole: la sola Clinica Schulthess ridurrà le proprie emissioni di CO₂ di circa 460 tonnellate all’anno. Il sistema energetico integrato Lengg rappresenta così un buon



Thomas Schütz, responsabile di progetto Energie 360°, davanti al cantiere in corso dietro la Clinica Schulthess.

esempio della strategia energetica svizzera e dimostra come, grazie a una solida collaborazione, a una chiara ripartizione dei ruoli e a soluzioni tecnologiche avanzate, sia possibile costruire un futuro rispettoso del clima.

Provvedimenti adottati per l’energia:

Edificio: Clinica Schulthess (Fondazione Wilhelm Schulthess), Zurigo

Tecnologia: energia dell’acqua lacustre tramite rete anergica, pompe di calore e impianti di refrigerazione

Potenza: 950 kW per il riscaldamento/1200 kW per il raffreddamento

Tempistiche: ristrutturazione da giugno 2025, messa in funzione a maggio 2027, fornitura di energia a partire dall’estate 2027

Impatto ambientale: riduzione di circa 460 tonnellate di CO₂ all’anno

Contracting: Energie 360°



Nota editoriale

Il Programma Edifici/Programma d'impulso
Rapporto annuale 2025

Committente

Ufficio federale dell'energia UFE

Redazione e layout

WIRZ GROUP

Testi, lettorato specialistico

INFRAS AG

Fotografia

Manu Friederich

Ulteriori informazioni

info@dasgebaeudeprogramm.ch
www.ilprogrammaedifici.ch

Il rapporto annuale viene pubblicato in formato digitale nelle lingue tedesco, francese e italiano.



Maggiori informazioni sul Programma Edifici, una raccolta di tabelle con statistiche dettagliate e altri esempi concreti sono disponibili su www.ilprogrammaedifici.ch