

Report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti e Gabetti Lab

## EFFICIENTAMENTO ENERGETICO:

### SUPERBONUS 110% O ECOBONUS 65%?

#### Il Superbonus vince per convenienza nonostante la maggiore complessità degli interventi

- *Analizzando i casi in cui è stato fatto ricorso al Superbonus 110%, il 26% del campione è riuscito a beneficiare di un credito d'imposta al 100%, con un conseguente residuo da pagare pari a zero. Segue il 51% i cui progetti hanno generato un credito d'imposta che oscilla tra il 96 e il 99%, e il 16% che gode di un'aliquota tra il 91 e il 95%.*
- *3% - 5% è l'aumento del valore di mercato variabile per ogni salto di classe energetica*

L'Ufficio Studi Gabetti, insieme a Gabetti Lab - primo player nella riqualificazione per l'efficientamento energetico di condomini e unità abitative grazie alla gestione di reti di imprese - ha condotto un'analisi sull'impatto degli incentivi fiscali (Ecobonus, Sismabonus, Superbonus 110%) oggetto di cessione del credito.

L'obiettivo principale è stato quello di quantificare, attraverso l'analisi di 375 condomini (14.109 unità immobiliari) che hanno deliberato interventi di riqualificazione energetica (la maggior parte, 324, ha già fruito o fruirà del Superbonus 110%, mentre 51 dell'Ecobonus 65%), il relativo risparmio economico. In particolare, è stato confrontato il vantaggio dei condomini per cui è stato possibile fruire del Superbonus 110%, rispetto a quelli che possono beneficiare dell'Ecobonus 65%. In secondo luogo, si è stimato l'impatto dei lavori effettuati sul risparmio energetico e sulle emissioni di CO<sub>2</sub>, attraverso l'analisi di 171 di questi condomini (6.566 unità immobiliari). In ultimo, è stato effettuato uno studio specifico su un edificio riqualificato nel quartiere di NoLo a Milano, per delineare l'impatto che la riqualificazione energetica può avere su un intero quartiere.

*"Gli incentivi fiscali riservati all'efficientamento energetico sono la principale opportunità finanziaria disponibile per gli interventi sul patrimonio edilizio al fine di ridurre i consumi e abbatterne le emissioni di CO<sub>2</sub>. - afferma Alessandro De Biasio, Amministratore Delegato di Gabetti Lab - Tale modalità, se concepita solo attraverso singoli interventi limiterebbe le sue potenzialità al solo elemento edilizio. Il miglioramento delle prestazioni energetiche, al contrario, potrebbe interessare non solo il rinnovamento dell'edificio ma, se supportato da una attenta e integrata pianificazione urbana ed energetica, un driver valido nell'ambito dei processi di rigenerazione urbana".*

**Gabetti Property Solutions**

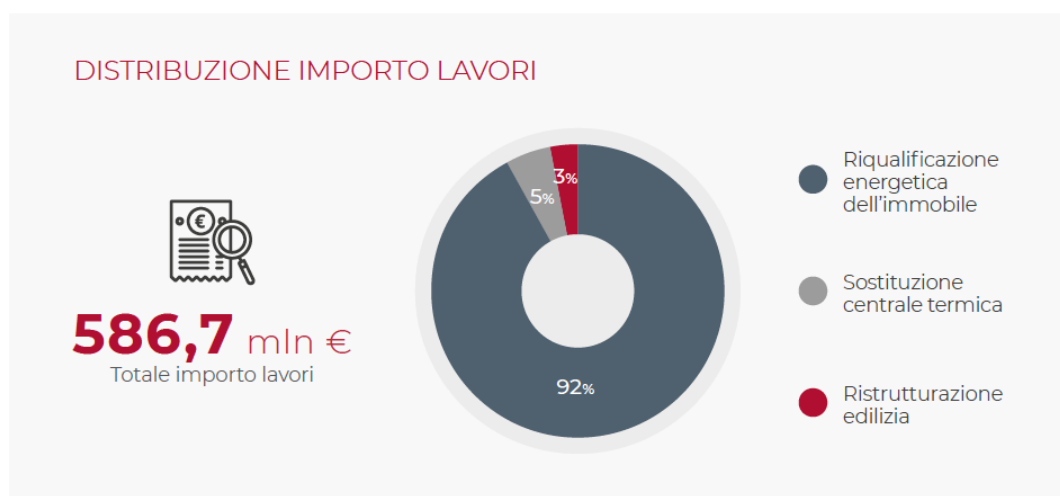
Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria

[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)

## ANALISI IMPATTO ECONOMICO

Rispetto allo scenario economico, l'importo totale dei lavori deliberati sui 375 condomini è di 586.679.899 €, di cui una quota residua del 3% riguarda interventi di ristrutturazione edilizia non legati all'efficientamento energetico.

Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione energetica, la quasi totalità, pari a 541.044.011 €, riguarda gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (cappotto termico) che interessano l'involucro degli edifici, mentre circa il 5%, pari a 29.288.024 €, gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali (generatori di calore).



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

Sul fronte della modalità di pagamento, è prevista una cessione del credito di imposta pari a 561.735.885 € (compreso quello previsto per la ristrutturazione edilizia), e un residuo a carico del condominio pari a 24.944.014 €. In termini percentuali, significa una cessione complessiva del 96% degli importi lavori e un residuo a carico dei condomini del 4%.

Analizzando il campione:

- 51 condomini (1.301 unità immobiliari) hanno beneficiato dell'Ecobonus al 65% per un totale di importo lavori generato pari a 49.353.753 €. Di questi, il credito d'imposta ceduto è pari a 35.693.861 € (72%) per un totale a carico del condominio di 13.659.892 € (28%).
- 324 di essi (12.808 unità immobiliari) hanno beneficiato del Superbonus 110% per un totale di importo lavori pari a 537.326.146 €, di cui 526.042.024 € (98%) è l'importo cedibile, mentre 11.284.122 € (2%) è il residuo a carico dei condomini.

Analizzando i casi in cui è stato fatto ricorso al Superbonus 110%, il 26% è riuscito a beneficiare di un credito d'imposta al 100%, con un conseguente residuo da pagare pari a zero. Segue il 51% del campione i cui progetti hanno generato un credito d'imposta che oscilla tra il 96 e il 99%, e il 16% che gode di un'aliquota tra il 91 e il 95%.

Dei condomini che hanno effettuato interventi in Ecobonus (aliquota al 65%), a cui si aggiungono casistiche di Bonus Facciate 90% e Sismabonus (70-80%), il 45% può beneficiare di una detrazione tra il 61 e il 69%. Seguono quelli che possono ottenere un credito d'imposta tra il 70 e l'80%, circa il 24% dei casi.

**Dal confronto emerge in modo chiaro il vantaggio fiscale del Superbonus, rispetto all'Ecobonus.** Questo nonostante la complessità degli interventi, che possono prevedere una quota di ristrutturazione edilizia o, in alcuni casi, superare i massimali previsti per l'applicazione del 110%.

		COMPLESSIVO		ECOBONUS 65%		SUPERBONUS 110%	
	N. UNITÀ IMMOBILIARI	14.109		1.301		12.808	
	N. CONDOMINI	375		52		324	
INVOLUCRO	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	527.823.898 €	98%	33.601.553 €	77%	494.222.345 €	99%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	12.976.243 €	2%	9.974.420 €	23%	3.001.824 €	1%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	541.044.011 €	100%	43.575.973 €	100%	497.468.038 €	100%
CENTRALE TERMICA	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	27.452.704 €	94%	2.011.407 €	57%	25.441.297 €	99%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	1.835.320 €	6%	1.530.416 €	43%	304.903 €	1%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	29.288.024 €	100%	3.541.823 €	100%	25.746.201 €	100%
OPERE NON LEGATE AD EFFICIENTAMENTO	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	6.321.462 €	38%	80.902 €	4%	6.240.560 €	44%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	10.103.379 €	62%	2.155.056 €	96%	7.948.324 €	56%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	16.368.864 €	100%	2.235.958 €	100%	14.132.906 €	100%
TOTALE	CREDITO IMPOSTA CLIENTE TOTALE	561.735.885 €	96%	35.693.861 €	72%	526.042.024 €	98%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO TOTALE	24.944.014 €	4%	13.659.892 €	28%	11.284.122 €	2%
	TOT IMPORTO LAVORI	586.679.899 €	100%	49.353.753 €	100%	537.326.146 €	100%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

## QUANTIFICAZIONE DEL RISPARMIO ENERGETICO MEDIO PER UNITÀ ABITATIVA E DELLA RIDUZIONE DELLA CO2

L'abbattimento del fabbisogno energetico medio stimato per i condomini analizzati (in questo caso 171 per un totale di 6.566 unità immobiliari), che vedono un totale di 750.263 mq di isolamento termico, è del 54%, mentre la percentuale di risparmio energetico medio stimata è del 46%. **A confermare questi valori positivi vi è anche il salto di classe energetica medio che è stato stimato intorno a 3,3.**

Un altro degli aspetti positivi che l'analisi ci restituisce è la riduzione del consumo di gas. Partendo dalla stima del consumo di gas complessivo dei condomini ante operam, l'abbattimento stimato del consumo al mc di gas post-intervento è del 39%.

**Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria

[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)

Il risparmio in termini di minor gas utilizzato per riscaldare l'abitazione e per la produzione di acqua calda determina anche una riduzione dei costi annuali di utilizzo gas che è stimata al 45%.

A migliorare è anche il rendimento medio stagionale del rapporto tra calore fornito dalla caldaia ed energia consumata. Dall'analisi dei dati si nota che, dall'82% ante-operam, gli interventi di ristrutturazione energetica consentono un aumento del rendimento che raggiunge il 102%. Riduzioni che hanno un impatto notevole in termini sia di risparmio economico in bolletta e nei costi condominiali, sia di incremento del valore di mercato dell'immobile.

Infine, un terzo dato che si è riusciti a ricavare è il risparmio di emissioni di CO<sub>2</sub> che per i 171 condomini analizzati è stimato intorno al 52%.

### Risparmio energetico medio a seguito degli interventi di ristrutturazione energetica

RIDUZIONE MEDIA GAS MC ANNO	RENDIMENTO MEDIO STAGIONALE DOPO LA RIQUALIFICAZIONE	RIDUZIONE SPESA ANNUALE MEDIA PER IL GAS	ABBATTIMENTO FABBISOGNO MEDIO	% RISPARMIO ENERGETICO MEDIO	% RISPARMIO EMISSIONI CO <sub>2</sub>	SALTO DI CLASSE MEDIO
39%	102%	45%	54%	46%	52%	3,3

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

### PERCENTUALE ABBATTIMENTO DELLA TRASMITTANZA TERMICA

Un altro indicatore che la ricerca fornisce è la percentuale di abbattimento della trasmittanza, ovvero quanto è migliorata dopo l'intervento di efficientamento energetico la capacità dell'involucro edilizio nell'isolare l'ambiente interno da quello esterno e contenere la dispersione di calore.

Dall'analisi dei dati sulla trasmittanza ante e post operam stimata, è stato possibile calcolare la percentuale di abbattimento dei diversi elementi (pareti, coperture, pavimenti, serramenti) che compongono l'involucro edilizio. In particolare, la riduzione percentuale della trasmittanza termica emersa è la seguente:

- strutture opache verticali (pavimenti): 81%
- strutture opache orizzontali o inclinate (coperture): 83%
- strutture opache orizzontali o inclinate (pavimenti): 83%
- chiusure apribili e assimilabili (serramenti): 74%

### L'IMPORTANZA A SCALA DI ISOLATO

Il caso studio seguente, effettuato su un condominio a Milano in zona NoLo riqualificato da Gabetti Lab, affronta il tema dell'efficientamento energetico attraverso un approccio che mette in relazione gli interventi di retrofit energetico alla scala di edificio, di isolato e di quartiere. L'analisi è stata effettuata nell'ambito di una tesi del corso di laurea magistrale in pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico-Ambientale del **Politecnico di Torino** presso l'Ufficio Studi Gabetti.

L'obiettivo è di mettere in luce le potenzialità che si celano dietro gli incentivi fiscali nell'essere uno strumento che arricchisce e innova il processo di rigenerazione urbana. I risultati ottenuti possono essere di supporto alle amministrazioni pubbliche e ai progettisti del settore, indirizzando le politiche energetiche dalla scala di isolato fino a quella urbana.

Per valutare il miglioramento delle performance energetiche dell'edificio, si è effettuata una analisi ante operam degli indicatori di risparmio energetico e dell'abbattimento del fabbisogno. In particolare, è risultato, a fronte di un salto di 2 classi energetiche, un risparmio energetico del 21% e un abbattimento del fabbisogno del 35%. Inoltre, si è stimato un abbattimento delle emissioni di CO2 del 33%.

**Dall'analisi è emerso un aumento del valore di mercato variabile tra il 3-5% per ogni salto di classe energetica.**

A seguito dell'analisi condotta alla scala di edificio, è stato effettuato il **passaggio alla scala di isolato** (costituito da 8 edifici), l'unità elementare dello spazio urbano in cui entrano in gioco interazioni e fattori sempre più articolati. La scala dell'isolato è stata affrontata attraverso il metodo di stima del fabbisogno energetico: è stato associato a ogni edificio dell'isolato il corrispondente consumo, stimato sulla base delle variabili tipologiche e geometriche, che ne influenzano il fabbisogno termico per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Questo ha consentito di indagare quali fossero gli interventi di riqualificazione energetica più idonei e di determinare il risparmio energetico ed economico a seguito di un miglioramento della classe energetica.

**Il risultato dedotto è quindi che, se venissero applicati sull'intero isolato i medesimi interventi di riqualificazione energetica applicati al solo condominio, ciò consentirebbe una riduzione del fabbisogno energetico del -33% sull'intero isolato, a cui consegue un risparmio economico annuale sulla riduzione dei consumi di gas metano.**

Al medesimo condominio di analisi, è stato destinato un questionario anonimo di 17 domande ai condòmini in cui sono stati inseriti alcuni quesiti per comprendere quali fattori possono incidere su un miglioramento della qualità dell'abitare. Complessivamente, sono stati raccolti 46 questionari.



## LAVORI ESEGUITI

Cosa ti ha spinto maggiormente ad aderire ai lavori di riqualificazione energetica del tuo condominio

Incentivi fiscali	7,8%	2,6%	15,7%	10,5%	68%	Comfort interno	8,3%	11,1%	11,1%	2,5%	44%
	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Miglioramento estetico funzionale dell'edificio	10,5%	5,2%	10,5%	18,4%	55%	Futuro risparmio in bolletta	13,8%	2,7%	13,8%	11,1%	58%
	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5

Considerando il rifacimento della facciata, come nel caso preso in esame, e tenendo in considerazione anche gli aspetti di isolamento termico, questa azione ha avuto il vantaggio di conseguire due obiettivi con un solo investimento. Da un lato, il **futuro risparmio in bolletta** percepito dal 58% degli utenti, mentre il 55% ha attribuito una forte importanza alla capacità di **miglioramento estetico-funzionale dell'edificio**. Dall'altro, il raggiungimento di un **miglior comfort abitativo**, che per il 44% dei condòmini è stato la ragione principale nell'intraprendere i lavori di efficientamento energetico. L'indagine non si è limitata alle sole motivazioni, ma ha voluto porre l'attenzione anche su una valutazione di quelli che sono i benefici ottenuti a seguito dell'intervento. Di maggiore riscontro si conferma il **miglioramento estetico della facciata** (57%), presumibilmente per il suo effetto materiale e direttamente percepibile dagli utenti, ma anche sintomo di un elevato soddisfacimento per i lavori eseguiti. Non mancano gli aspetti che testimoniano il carattere multidimensionale del comfort: la **qualità dell'aria** (44%), **temperatura interna** (38%), riduzione del rumore dall'esterno (36%) e la luminosità (26%).

**Link per scaricare il report completo:**

---

## **IL GRUPPO GABETTI**

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riquilificazione.

## **GABETTI LAB**

Il nostro Gruppo, attraverso la società Gabetti Lab, lavora da anni con un modello operativo unico nella riqualificazione di condomini e singole abitazioni con Superbonus, Ecobonus e Sismabonus. Opera in tutta Italia con oltre 700 Imprese e Professionisti selezionati e qualificati. Assicura la cessione del credito, grazie agli accordi con Tep Energy Solution - Gruppo Snam, Enel X, Prime Green Solutions - Gruppo Rina. Garantisce ai clienti un progetto chiavi in mano con le migliori soluzioni di qualità, affidabilità e rispetto dei tempi. Come Main Contractor, senza varianti in corso d'opera con il metodo diretto, offre tutti i servizi necessari per finalizzare il progetto. Inoltre si occupa della formazione in ambito tecnico, normativo e commerciale dell'intera filiera delle imprese coinvolte nel modello.

---

## **CONTATTI UFFICIO STAMPA**

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

**Francesca Brambilla** – brambilla@segrp.com – 3386272146

**Daniele Pinosa** – pinosa@segrp.com – 335 7233872

**Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria

**www.gabettigroup.com**