

ANALISI UFFICIO STUDI GABETTI E GABETTI LAB

ECOBONUS/SISMABONUS/SUPERBONUS 110%:

IL RISPARMIO ENERGETICO MEDIO È DEL 34%

Abbattimento del fabbisogno medio energetico del 43%

Salto di classe medio di 2,6 punti

Risparmio medio di emissioni CO2 di circa il 35%

Riduzione media della spesa a carico del condominio del 70% con il Superbonus

Tra i protagonisti del Decreto Rilancio, il Superbonus 110%, dal primo luglio, integra in modo significativo l'Ecobonus e il Sismabonus. Importanti incentivi fiscali, oggetto di cessione del credito, che fanno la vera differenza nella ristrutturazione del patrimonio immobiliare italiano, in gran parte obsoleto. Ma qual è il loro impatto? L'abbattimento del fabbisogno energetico nei condomini è nell'ordine del 43%, così come il risparmio energetico è del 34% e quello di emissioni CO2 del 35%, mentre la riduzione media della spesa a carico del condominio è del 70% con il Superbonus.

Sono alcuni dei dati emersi dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gabetti, insieme a Gabetti Lab, società leader nella promozione dell'abitare sostenibile e nella riqualificazione di condomini e unità abitative per l'efficientamento energetico. Obiettivo della ricerca da un lato quantificare, attraverso l'analisi di 59 condomini (1.277 unità abitative) che hanno contrattualizzato interventi di riqualificazione energetica, il relativo risparmio dal punto di vista sia economico sia energetico, dall'altro dimostrare, quantitativamente, l'impatto sulla collettività in termini di una migliore qualità dell'aria.

Questo è stato possibile quantificando e comparando in termini numerici l'ammontare dell'abbattimento della CO2, della riduzione del fabbisogno energetico, del risparmio energetico e del costo dell'investimento in cessione per 17 condomini del campione che hanno già ultimato i lavori.

Infine, la ricerca evidenzia **l'importanza dell'estensione** all'incentivo del **Superbonus 110%**, simulando l'estensione della misura fiscale a 17 condomini che hanno manifestato l'interesse a rivedere i relativi progetti di rinnovo in tal senso.

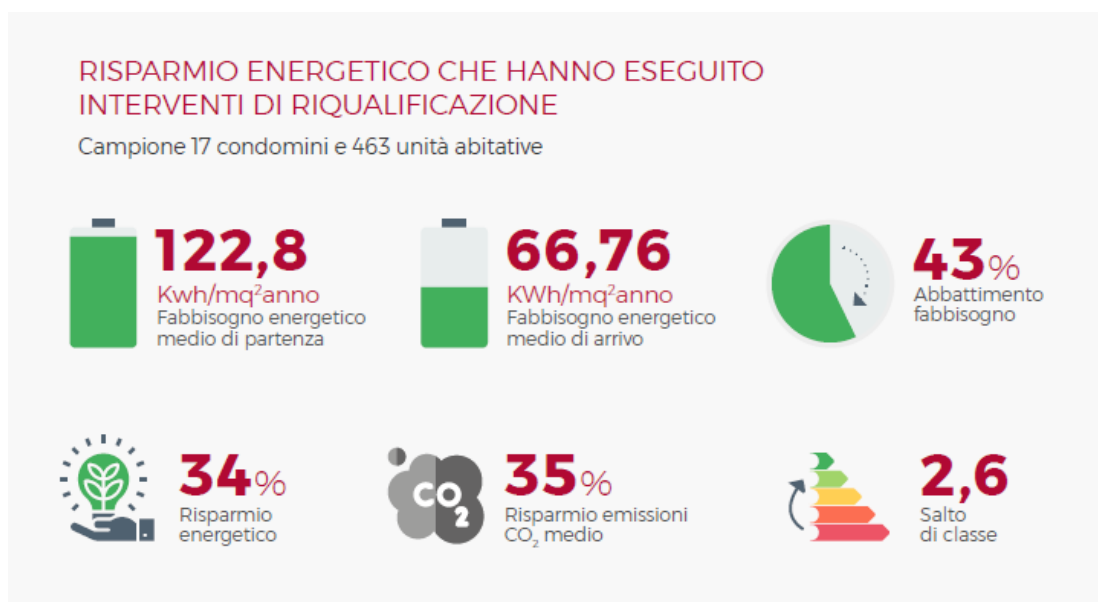
*"Nel nostro Paese circa 2 milioni di edifici, su un totale di 12 milioni, sono in uno stato conservativo pessimo o mediocre – afferma **Alessandro De Biasio, Amministratore Delegato di Gabetti Lab** –. Inoltre, gli edifici residenziali in classe energetica G, quindi quelli più energivori, sono circa 9-11 milioni, su uno stock complessivo di circa 12 milioni, pari al 75% (Stime Gabetti). L'avvio di un processo di ristrutturazione edilizia degli edifici, che non rispondono agli standard abitativi in termini di risparmio energetico, potrebbe determinare una notevole, positiva riduzione della CO2 e attenuare gli effetti del cambiamento climatico a cui le nostre città e i territori sono esposti. Pertanto, è necessario affrontare gli interventi di riqualificazione attraverso una politica di ampio respiro basata sui principi del consumo di suolo, della rigenerazione urbana e della mobilità sostenibile. Partendo dal presupposto, come sostenuto anche dal Decreto Rilancio, che non si tratta solo di incentivi economici, ma di un nuovo modo di vivere le nostre abitazioni e lo spazio urbano, favorendo appunto la rigenerazione dell'enorme patrimonio abitativo energeticamente obsoleto. Riqualificazione che diventa essenziale per raggiungere gli obiettivi sia di sostenibilità ambientale, anche per rispondere al piano della UE sulla riduzione a lungo termine della CO2, sia di rilancio economico del comparto edile. Tra l'altro, gli incentivi lanciati dal Governo possono influire positivamente anche sul settore immobiliare, stimolando le compravendite perché non solo garantiscono un beneficio diretto all'acquirente in termini di risparmio economico, ma sposano il concetto dell'abitare sostenibile".*

RISPARMIO ENERGETICO MEDIO E RIDUZIONE DELLA CO2 PER UNITÀ ABITATIVA

I dati relativi al risparmio energetico medio per unità abitativa e della riduzione della CO2 sono stati ricavati ed elaborati a partire dall'analisi dei documenti di progetto allegati nella domanda di richiesta per l'ottenimento della misura fiscale.

Considerando un campione di **463 unità immobiliari**, su cui sono stati eseguiti **interventi di riqualificazione energetica**, il fabbisogno energetico medio di partenza è risultato di 122,8 KWh/mq/anno, mentre quello di arrivo di 66,76 KWh/mq/anno, con un **abbattimento del fabbisogno medio del 43%**. Un secondo dato significativo che emerge dallo studio dell'Ufficio Studi Gabetti è la percentuale di risparmio energetico medio e il salto di classe energetica medio per le 463 unità immobiliari del campione. Grazie all'analisi dell'Attestato di prestazione energetica (APE) si è riusciti infatti a calcolare che il salto di classe medio è di 2,6 punti, mentre la percentuale di risparmio energetico medio è del 34%. Infine, un terzo dato che si è riusciti a ricavare attraverso l'analisi delle APE è la percentuale di risparmio medio di emissioni CO2 che, per le 463 unità immobiliari del campione, è circa del 35%. I

dati relativi al **risparmio energetico medio** per unità abitativa e della **riduzione della CO2** sono stati ricavati ed elaborati a partire dall'analisi dei documenti di progetto allegati nella domanda di richiesta per l'ottenimento della misura fiscale (APE pre e post intervento).



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab.

Un altro indicatore che la ricerca è riuscita a fornire 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 pre e post operam, emerge che l'**abbattimento** della **trasmittanza termica** stimato, per un campione di oltre 1.000 unità immobiliari è tra l'81 e l'84% per le strutture opache orizzontali, verticali e inclinate. Per i serramenti la percentuale si aggira intorno al 53%.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab.

RISPARMIO ECONOMICO GENERATO

Un altro aspetto su cui lo studio dell'Ufficio Studi Gabetti si è focalizzato è quello economico: i vantaggi del Superbonus 110% sono significativi rispetto all'Ecobonus 65%. L'analisi ha considerato un campione di **59 condomini** (per un totale di quasi 1.300 unità abitative) che hanno contrattualizzato l'esecuzione di interventi per l'efficientamento energetico in Ecobonus/Sismabonus, prevedendo la cessione del credito fiscale, di cui 17 hanno poi manifestato l'intenzione di passare al Superbonus.

Considerando tutto il campione, l'importo totale dei lavori è pari a **42,6 Mln€**, di cui il 95% (pari a 40,5 Mln€) ha riguardato gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (cappotto termico) che interessano l'involucro degli edifici, mentre il 5% (pari a 2,1 Mln€) gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali (generatori di calore). Agli interventi di riqualificazione, le unità immobiliari del campione hanno abbinato interventi di ristrutturazione edilizia non legati all'efficientamento energetico per un ammontare di 1,9 Mln€ (4% del costo totale). Dunque, considerato anche il costo della ristrutturazione edilizia, il **costo totale generato dal campione è di 44,5Mln€**.

In questo caso, attraverso l'Eco/Sismabonus (65%; 85%) tradizionale e il Bonus Ristrutturazione per la quota residua (50%), il **credito di imposta cedibile è del 71%**, mentre rimane per il **29% a carico del condominio**. Tradotto in termini numerici significa che il campione ha ceduto una cifra pari a 31,8Mln€, mentre ha effettivamente pagato un residuo pari a 12,7Mln€.

QUADRO ECONOMICO INTERVENTI RINNOVO EDILIZIO

Campione 59 condomini che hanno contrattualizzato lavori anni 2019-2020



40,5 mln €

Riqualificazione energetica dell'immobile (Cappotto termico)



44,5 mln €

Costo totale generato



2,1 mln €

Riqualificazione energetica centrale termica (Sostituzione generatore di calore)



31,8 mln €

Credito d'imposta cedibile



1,9 mln €

Opere non legate ad efficientamento energetico (Ristrutturazione edilizia)



12,7 mln €

Residuo a carico del condominio

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab.

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

Un ultimo aspetto affrontato dalla ricerca riguarda il calcolo della stima del risparmio economico potenziale generato applicando l'aliquota fiscale del 110% prevista dal Superbonus. Comparando il risparmio economico dell'Ecobonus al 65%, con quello che potrebbe essere generato applicando il Superbonus 110%, la finalità è appunto quella di dimostrare in termini economici quanto più vantaggioso risulta essere il Superbonus al 110% rispetto all'Ecobonus.

Questo è stato possibile prendendo in considerazione un campione di 17 condomini per un totale di 325 unità immobiliari che hanno contrattualizzato dei progetti di riqualificazione energetica in Ecobonus 65%, ma che hanno manifestato interesse a **passare al Superbonus 110%**.

Partendo dai valori economici relativi al costo totale dell'intervento, al credito d'imposta cedibile e al residuo a carico del condominio, è stata fatta una simulazione applicando i parametri economici previsti dal Superbonus 110%. Al costo totale degli interventi in Ecobonus per ognuno dei 17 condomini è stato aggiunto un 25% in più: è una percentuale stimata rappresentativa del numero di interventi aggiuntivi (building automation, pannelli fotovoltaici, colonnine per la ricarica elettrica, etc...) che il Superbonus consente di fare rispetto all'Ecobonus. Oltre a questo, per gli interventi che riguardano l'involucro edilizio e la sostituzione del generatore di calore, l'aliquota del 65% è stata sostituita con un'aliquota al 110%, mentre è stato confermato al 50% lo sconto fiscale della ristrutturazione edilizia.

Dalle stime effettuate emerge che la percentuale a carico del condominio scenderebbe al 6%: su un totale di importo lavori pari a 15,5 Mln €, il **residuo a carico del condominio andrebbe a ridursi del 71%**, da 3,6 Mln di € a 1,04 Mln€.

STIMA DEL RISPARMIO ECONOMICO POTENZIALE GENERATO CON IL SUPERBONUS 110%

OPERE CAMPIONE 17 CONDOMINI	ECOBONUS			SUPERBONUS			TOTALE
	CREDITO IMPOSTA CEDIBILE	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	TOT*	CREDITO IMPOSTA CEDIBILE	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	TOT*	Variazione RESIDUO
OPERE NON LEGATE AD EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	€ 0,00	€ 983.658,18	€ 983.658,18	€ 611.931,13	€ 611.931,13	€ 1.229.572,73	-38%
RIQUALIFICAZIONE CENTRALE TERMICA	€ 184.986,19	€ 123.913,16	€ 308.899,35	€ 424.736,61	€ 0,00	€ 386.124,19	-100%
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE	€ 8.653.807,87	€ 2.508.920,66	€ 11.162.728,53	€ 14.870.885,69	€ 429.184,98	€ 13.953.410,66	-83%
TOTALE COMPLESSIVO	€ 8.838.794,06	€ 3.616.492,00	€ 12.455.286,06	€ 15.907.553,43	€ 1.041.116,11	€ 15.569.107,58	-71%

Il valore totale dei lavori è inferiore alla somma di credito imposta cedibile e residuo a carico del condominio, perché il credito fiscale è superiore al 100% del valore



IL MERCATO DEL RINNOVO EDILIZIO 2020-2021 - UFFICIO STUDI - GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

IMPATTO INCENTIVI FISCALI SUPERBONUS 110%

Campione 17 condomini che hanno manifestato interesse a confluire nel Superbonus 110%



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

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

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 Riqualificazione.

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