



Q1 2023 - RIQUALIFICAZIONE

LE OPPORTUNITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

I NUMERI DI UNA POLITICA FISCALE CHE GUARDA AL FUTURO

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

04 HIGHLIGHTS

06 IL REPORT IN SINTESI

07 I NUMERI DEL SUPERBONUS
A LIVELLO NAZIONALE

9 SUPERBONUS E MODELLO IBRIDO:
EFFETTI TANGIBILI

HIGHLIGHTS

IMPATTO INCENTIVI FISCALI ECOBONUS/ SUPERBONUS

QUADRO ECONOMICO

Interventi di riqualificazione energetica in Superbonus 110% e modello Ibrido 1.055 condomini con lavori contrattualizzati anni 2019-2021-H1 2022; 36.135 unità immobiliari.



2,16
Mld di €



2,12 mld €
Credito d'imposta cedibile



38,7 mln €
Residuo a carico del condominio



RISPARMIO ENERGETICO

Stima per 176 condomini - 7.526 unità



52%

Abbattimento
fabbisogno medio



3

Salto
di classe



47%

Risparmio
energetico



51%

Risparmio emissioni
CO₂ medio



RIDUZIONE CONSUMO GAS



41%

Riduzione media
gas mc anno



80%

Rendimento medio
stagionale
allo stato attuale



95%

Rendimento medio
stagionale dopo
la riqualificazione



45%

Riduzione spesa
annuale media
per il gas



IL REPORT IN SINTESI

L'Ufficio Studi Gabetti, insieme a Gabetti Lab, ha condotto un'analisi sull'impatto della riqualificazione energetica dei condomini. L'obiettivo principale è stato da quello di quantificare, attraverso l'analisi di 1.055 condomini che hanno deliberato interventi di riqualificazione energetica, il relativo risparmio dal punto di vista economico. In secondo luogo si è stimato l'impatto dei lavori effettuati dal punto di vista del risparmio energetico e delle emissioni di CO₂, attraverso l'analisi di 176 di questi condomini.

I NUMERI DEL SUPERBONUS A LIVELLO NAZIONALE

Dopo circa trentatré mesi dall'entrata in vigore della detrazione fiscale nella misura del 110% introdotta dal decreto-legge "Rilancio" del 19 maggio 2020, il report oggetto continua a monitorare il bilancio del numero di progetti asseverati e del relativo investimento generato.

Secondo i dati pubblicati da ENEA, dall'entrata in vigore del Superbonus 110% da maggio 2020 a Gennaio 2023, **il numero di asseverazioni depositate¹ ha raggiunto le 372 mila unità**. Per dare un'idea della crescita del numero di progetti asseverati nel corso di questi ultimi 30 mesi, si assiste ad un ritmo di crescita medio di circa **12.400 progetti al mese** per detrazioni fiscali al 110%. Un numero che nel suo complesso ha permesso un investimento complessivo pari a più di **49,7 miliardi di euro di lavori conclusi ammessi a detrazione**, di cui il 76,2% ha già concluso i lavori ammessi a detrazione.

Nel corso del primo semestre del 2022, periodo nel quale l'ENEA ha messo a disposizione con cadenza mensile i dati nazionali e regionali relativi all'utilizzo del Superbonus 110%, l'interesse verso il Superbonus 110% da parte di operatori del settore e beneficiari è cresciuto esponenzialmente. Da gennaio 2022 a gennaio 2023, infatti, **il numero dei progetti asseverati e dei relativi investimenti è quasi triplicato**.

Tra le diverse tipologie di edifici ammessi alla detrazione², i condomini sono quelli che più di altri hanno beneficiato in termini di investimenti ammessi a detrazione. Infatti, per i 51.247 **progetti in condominio asseverati** (circa il 13,8% del totale edifici), l'investimento generato ammonta a **30 miliardi di euro**, circa il 46,7% del totale. Seguono gli edifici unifamiliari, che a fronte di 215.105 progetti asseverati hanno generato un investimento di 24 miliardi (37,5% sul totale), e le unità immobiliari funzionalmente indipendenti che dei 105.945 progetti asseverati hanno generato 10 miliardi di investimento (15,7% sul totale).

% Investimento per tipologie abitative



APPARTAMENTO
IN CONDOMINIO

46,7%



CASE
UNIFAMILIARI

37,5%



UNITÀ IMMOBILIARI
FUNZIONALMENTE
INDIPENDENTI

15,7%

1 - Numero di progetti deliberati ammessi alla detrazione

2 - Condomini, edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti

Ciononostante, da questi dati è possibile rilevare quanto gli investimenti generati siano sostanzialmente equilibrati tra i condomini, che necessitano di deliberare con gli altri proprietari in sede di assemblea condominiale, e le case unifamiliari e le unità immobiliari funzionalmente indipendenti che invece possono accedere alla detrazione fiscale in Superbonus in forma singola. Per i primi, infatti, il volume d'investimento generato è del 46,7%, mentre per le unità immobiliari indipendenti è del 15,7%. Una distribuzione che indica come **la politica del Superbonus premi in maniera equa le tre principali tipologie di edifici ammessi alla detrazione fiscale nella misura del 110%**.

Rispetto ai costi dell'investimento, l'ENEA indica che **l'investimento medio** per singolo progetto asseverato è di **594.891 euro per i condomini, 113.845 euro per gli edifici unifamiliari e 96.877 euro per le unità immobiliari indipendenti**. Tra le regioni con più progetti asseverati emergono la **Lombardia** con 58.366 e il **Veneto** con 46.447, mentre tra quelle con meno progetti asseverati la Valle d'Aosta e il Molise, anche in ragione del basso numero di abitanti che caratterizza queste due regioni.

I NUMERI DI GABETTI LAB

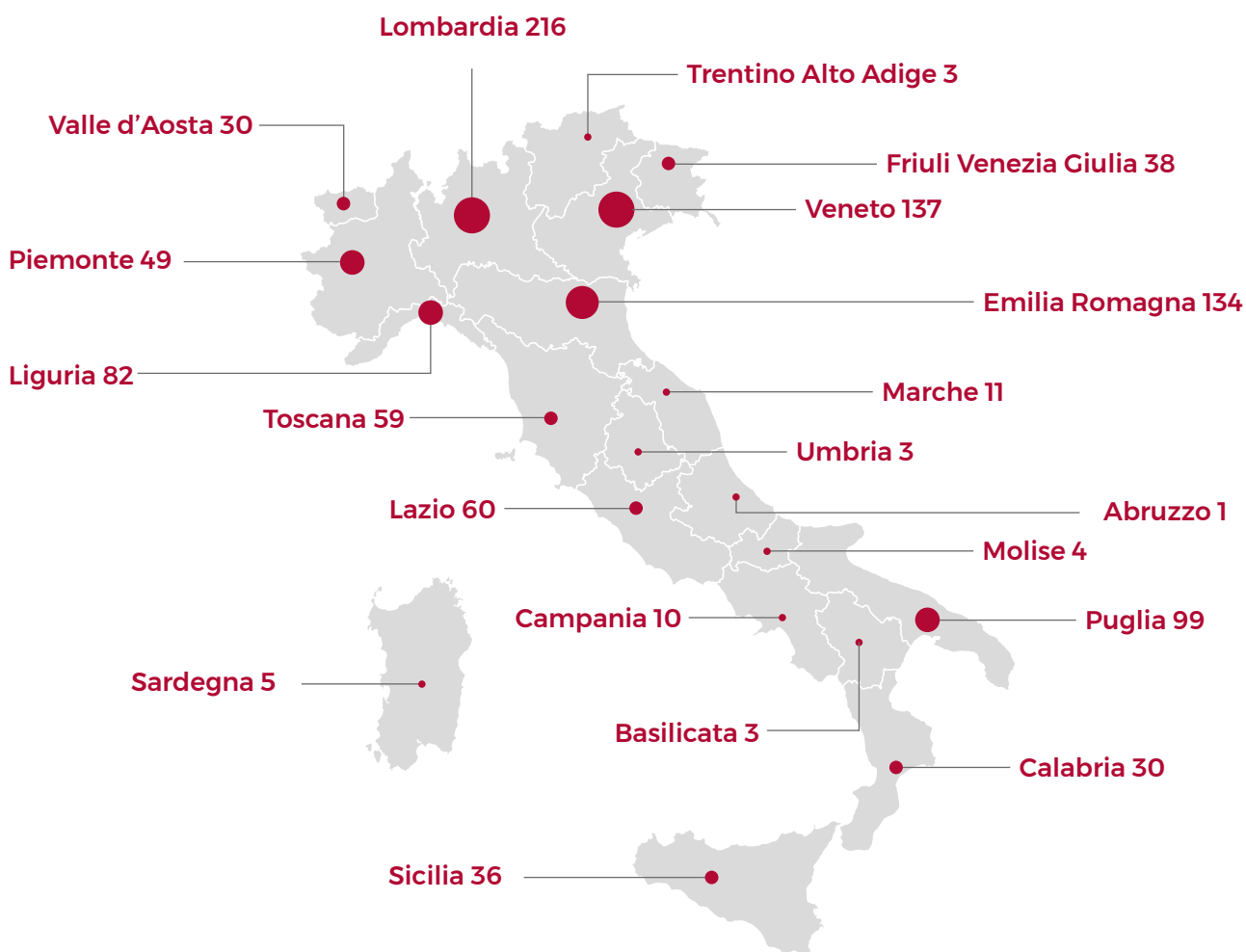
Nell'ambito della riqualificazione energetica attraverso gli incentivi fiscali, Gabetti Lab rappresenta un unicum a livello nazionale. Con oltre **1000 operatori** in rappresentanza di tutta la filiera, ha acquisito negli ultimi tre anni un portafoglio di circa **700 progetti** per oltre **1,3 miliardi**.

SUPERBONUS E MODELLO IBRIDO: EFFETTI TANGIBILI

Il campione di analisi, tra progetti in Superbonus e modelli ibridi, è costituito da **1.055 condomini** per un totale di **36.135 unità immobiliari** che hanno deliberato interventi per l'efficientamento energetico usufruendo dei vantaggi fiscali del Superbonus 110%.

In particolare, quelli in Superbonus sono **42** condomini hanno già **concluso** i lavori, **192** hanno **lavori in corso**, mentre nella restante parte i lavori sono già deliberati in assemblea condominiale e/o contrattualizzati con inizio cantieri previsto per il 2022. Mentre, i progetti ibridi, ammontano a 45, tutte in fase di contrattualizzazione.

LOCALIZZAZIONE CAMPIONE D'ANALISI



Dall'analisi del campione dei condomini, il report riporta sia la convenienza economica, ottenuta grazie alle detrazioni fiscali del Superbonus 110% e dei modelli ibridi, sia l'impatto in termini di riduzione del fabbisogno energetico, del risparmio energetico e dell'abbattimento di emissioni di CO2.

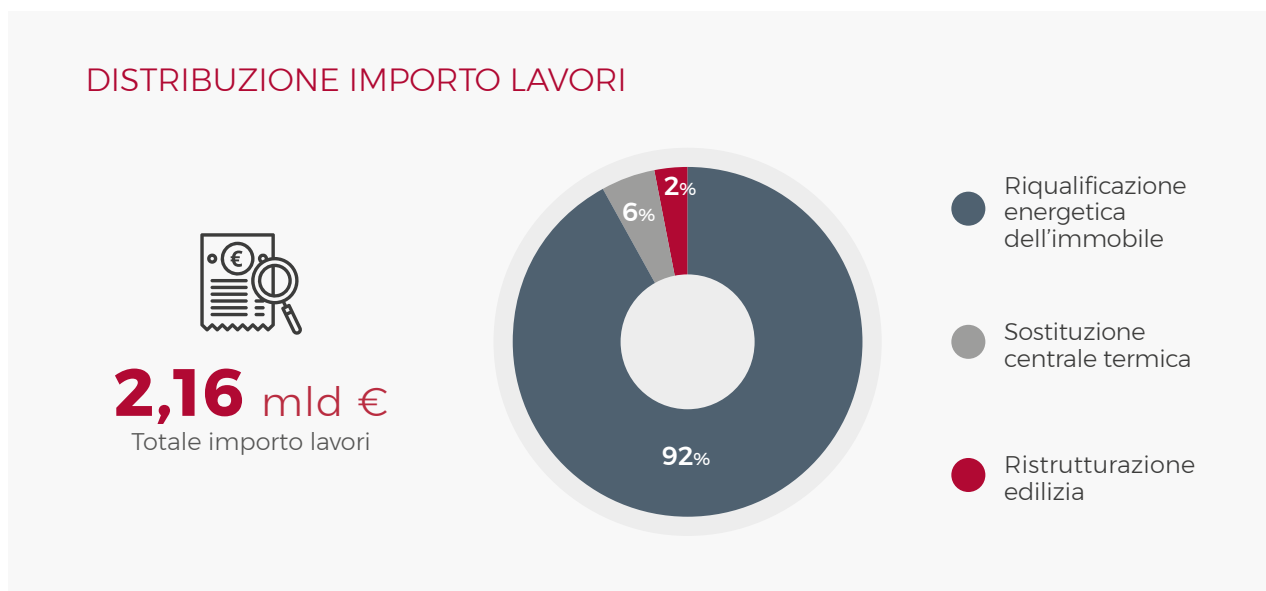
Questo è stato possibile stimando l'ammontare dell'abbattimento della CO2, della riduzione del fabbisogno energetico, del risparmio energetico e del costo dell'investimento in cessione per **176 condomini**, per un totale di **7.526 unità immobiliari**.

ANALISI IMPATTO ECONOMICO

Rispetto all'impatto economico, l'analisi ha preso in considerazione un campione di **1.055 condomini** che hanno usufruito del Superbonus 110% e del modello ibrido, da cui è stato possibile calcolare il risparmio economico generato e il volume d'affari, il credito d'imposta, il residuo a carico dei condomini, i costi per gli interventi che riguardano la riqualificazione della centrale termica, e quelli per gli interventi su involucro.

L'importo totale dei lavori deliberati è di 2.162.339.199 €, di cui una quota residua del 2% riguarda interventi di ristrutturazione edilizia non legati all'efficientamento energetico.

Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione energetica, il **94,1%**, pari a **1.985.563.914 €** riguarda gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (cappotto termico) che interessano l'involucro degli edifici, mentre circa il **6%**, pari a **124.889.547 €**, 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, sommando i lavori previsti per tutti i 1.055 condomini, è prevista una **cessione del credito di imposta** pari a **2.123.613.975 €** (compreso quello previsto per la ristrutturazione edilizia), e un **residuo a carico del condominio** pari a **38.725.224 €**. In termini percentuali, significa una **cessione complessiva dell'98%** degli importi lavori e un residuo a carico dei condomini del 2%.

DETTAGLIO CREDITO D'IMPOSTA

Dei 1.055 condomini che hanno beneficiato del Superbonus 110%, il **27%** è riuscito a beneficiare di un credito d'imposta al **100%**. Segue il **42%** del campione i cui progetti hanno generato un credito d'imposta che oscilla tra il **96** e il **99%**, il **16%** tra il 91 e il 95% e, infine, l'**6%** tra l'81 e il 90%. Quindi, delle spese sostenute per la riqualificazione energetica, il **69% dei condomini del campione analizzato ha effettivamente sostenuto una spesa che va da 0 al 4%**, mentre il 23% ha sostenuto una spesa tra il 5% e il 29%.

| SUPERBONUS 110% | | | |
|-------------------------------------|--|-----------------|------|
| | N. UNITÀ IMMOBILIARI | 36.135 | |
| | N. CONDOMINI | 1.055 | |
| INVOLUCRO | CREDITO IMPOSTA CLIENTE | 1.975.571.133 € | 98% |
| | RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO | 9.992.781 | 2% |
| | TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA | 1.985.563.711 € | 100% |
| CENTRALE TERMICA | CREDITO IMPOSTA CLIENTE | 122.907.537 € | 98% |
| | RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO | 1.982.010 € | 2% |
| | TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA | 124.889.547 € | 100% |
| OPERE NON LEGATE AD EFFICIENTAMENTO | CREDITO IMPOSTA CLIENTE | 25.135.306 € | 48% |
| | RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO | 26.750.433 € | 52% |
| | TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA | 51.885.738 € | 100% |
| TOTALE | CREDITO IMPOSTA CLIENTE TOTALE | 2.123.613.975 € | 98% |
| | RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO TOTALE | 38.725.224 € | 2% |
| | TOT IMPORTO LAVORI | 2.162.339.199 € | 100% |

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

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

Dei 1.055 condomini, **176** (per un totale di 7.526 unità immobiliari) sono stati analizzati al fine di estrarre delle statistiche relative a:

- risparmio energetico medio e riduzione media di emissioni di CO₂ per unità abitativa
- percentuali medie di abbattimento della trasmittanza termica per i diversi componenti dell'involucro edilizio (pareti, coperture, pavimenti, serramenti)
- riduzione del consumo di gas

L'**abbattimento del fabbisogno energetico** medio stimato per i condomini analizzati, che vedono un totale di 1.203.847 mq di isolamento termico, è del **52%**, mentre la percentuale di **risparmio energetico medio** stimata è del **47%**. A confermare questi valori positivi vi è anche il **salto di classe energetica** medio che è stato stimato intorno a **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 41%**.

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, per i 176 edifici del campione, è stimata al **45%**.

A migliorare è anche il **rendimento medio stagionale del rapporto tra calore fornito dalla caldaia e energia consumata**. Dall'analisi dei dati si nota che, dall'80% ante-operam, gli interventi di ristrutturazione energetica consentono un **aumento del rendimento** che raggiunge il **95%**. Riduzioni che hanno un impatto notevole sia in termini di risparmio economico in bolletta e nei costi condominiali, sia in termini di incremento del valore di mercato dell'immobile.

Infine, un terzo dato che si è riusciti a ricavare è il **risparmio di emissioni di CO₂** che per i 186 condomini analizzati è stimato intorno al **51%**.

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 ₂ | SALTO DI CLASSE MEDIO |
|-----------------------------|--|--|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| 41% | 95% | 45% | 52% | 47% | 52% | 3 |

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

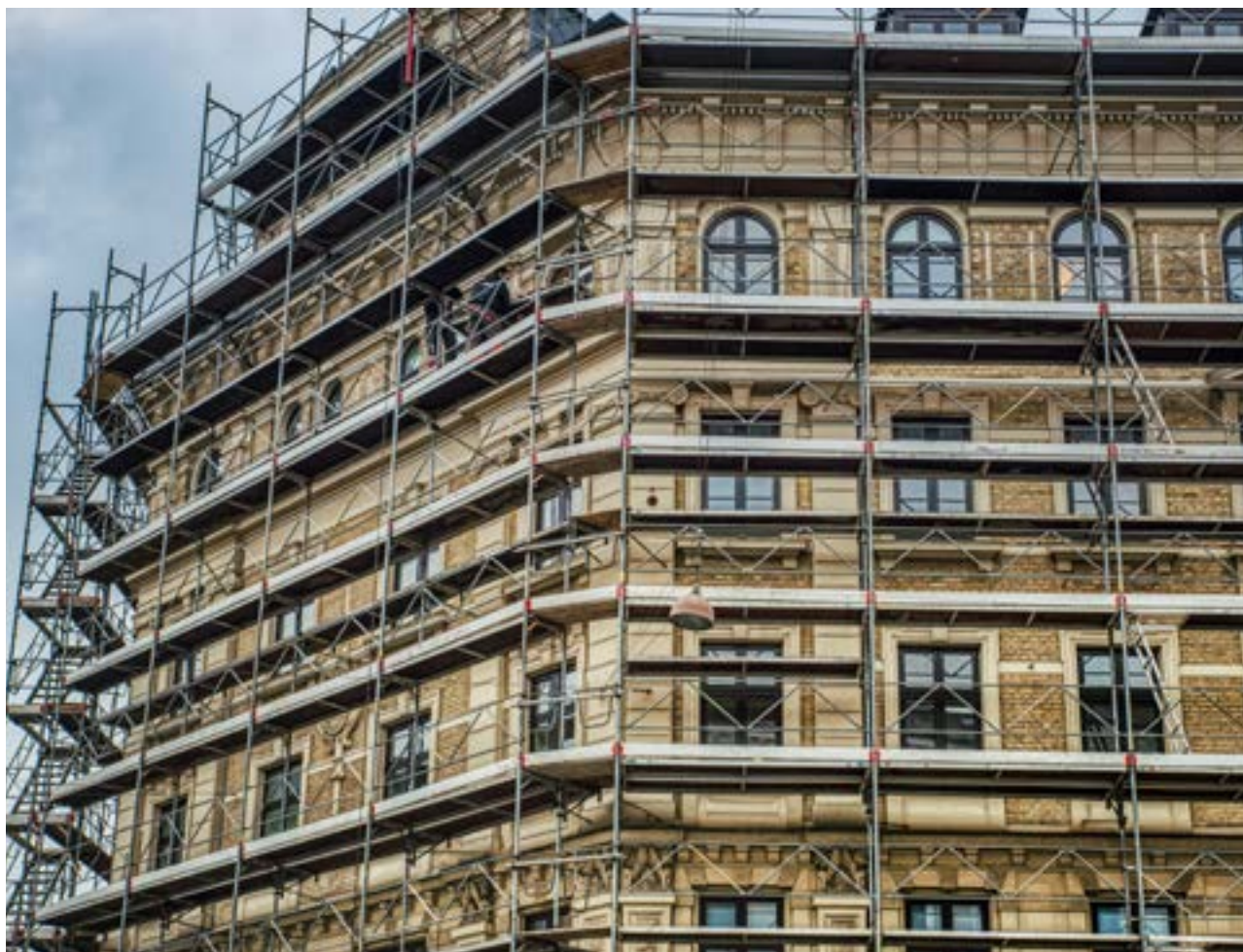
PERCENTUALE ABBATTIMENTO DELLA TRASMITTANZA TERMICA

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:

Riduzione percentuale trasmittanza termica

| | | | |
|----------------------------|--|--|----------------------------------|
| STRUTTURE OPACHE VERTICALI | STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI O INCLINATE (COPERTURE) | STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI O INCLINATE (PAVIMENTI) | CHIUSURE APRIBILI E ASSIMILABILI |
| 79% | 84% | 82% | 71% |

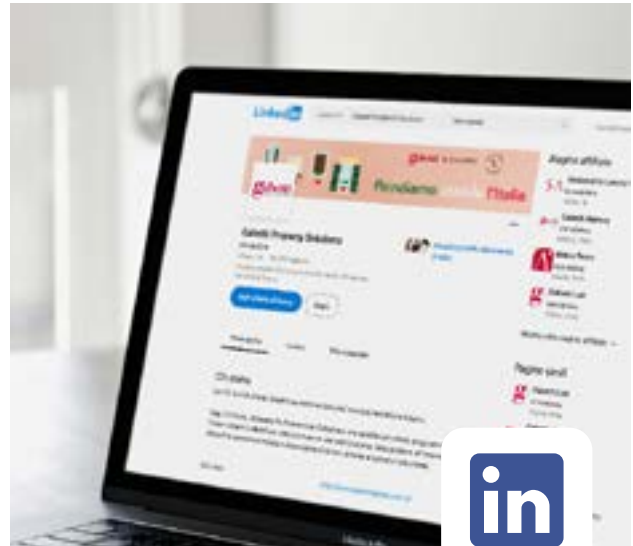
Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab



I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su gabettigroup.com nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2023

Ufficio Studi

Diego Vitello

Senior Research Analyst
dvitello@gabetti.it

gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Davide Guida

Coordinatore di progetto
d.guida@gabettilab.it

gabetti·lab

Rosy de Cillis

Contenuti tecnici
EcoSisma Bonus

Mattia Carello

Samuele Reggiani

Reporting EcoSismaBonus



Gabetti Property Solutions

Via Bernardo Quaranta, 40 • 20139 Milano

Tel. +39 02 775 5301

www.gabettigroup.com