

Research & Data Intelligence di Patrigest/Gruppo Gabetti e Gabetti Lab

REPORT

“SUPERBONUS: ANALISI DEGLI INTERVENTI EFFETTUATI E DEI RELATIVI IMPATTI”

GRAZIE AL SUPERBONUS:

**+10% DI VALORE IMMOBILIARE E SALTI ENERGETICI OLTRE LE ASPETTATIVE
RIDUZIONE DEL FABBISOGNO ENERGETICO DEL 54% E RISPARMIO DI CO2 DEL 53%**

Riqualificare conviene: +40% di valore al mq per chi passa dalla classe G alla classe A

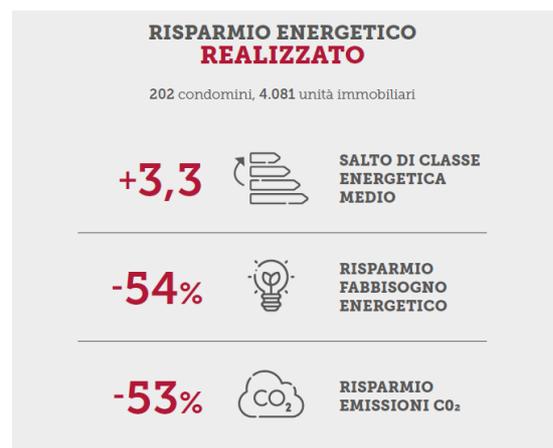
Gli interventi principali sono stati la coibentazione verticale (cappotto), la coibentazione della copertura e la sostituzione degli impianti di riscaldamento (caldaie)

Il team **Research & Data Intelligence di Patrigest/Gruppo Gabetti**, insieme a **Gabetti Lab**, ha condotto uno studio approfondito sull’impatto che il Superbonus 110% ha avuto sulla riqualificazione energetica dei condomini.

L’obiettivo principale è quantificare, attraverso l’analisi di un campione di **4.081 unità immobiliari (202 condomini)** che hanno effettuato interventi di riqualificazione energetica, il relativo **risparmio dal punto di vista economico: +10% sul valore dell’immobile, - 54% del fabbisogno energetico e - 53% delle emissioni di CO2, con una media di 3,3 salti di classe energetica**. Il campione di analisi è stato gestito direttamente da Gabetti Lab in qualità di appaltatore.

Le unità riguardano 202 condomini distribuiti su tutto il territorio nazionale, di cui il 37% ubicati nei capoluoghi e il restante 63% in centri di provincia. L’investimento totale ammonta a **159 milioni**, con un intervento medio pari a **756.549 euro per condominio**, equivalente a circa **60.239 euro per singola unità abitativa**. La maggior parte degli immobili coinvolti è costituita da piccoli condomini (63,9%), confermando come anche gli edifici di dimensioni contenute ne abbiano beneficiato in modo significativo.

“Analizzando il campione a disposizione di Gabetti Lab emerge come, sebbene il 96% dei 159 milioni di euro spesi complessivamente per gli interventi di riqualificazione sia stato coperto da incentivi fiscali statali, il restante 4%, pari a circa 6 milioni di euro, sia stato investito direttamente dalle famiglie. Questo contributo, seppur minoritario in termini percentuali, riveste un ruolo significativo. Le famiglie hanno infatti sostenuto parte dei costi per interventi non ammessi al Superbonus o che superavano i massimali previsti. In molti casi, il beneficio dell’incentivo ha stimolato ulteriori miglioramenti non incentivati, generando un effetto moltiplicatore anche nella spesa privata. I dati dimostrano come il Superbonus 110% abbia attivato un comportamento proattivo da parte delle famiglie, pronte a integrare con risorse proprie gli interventi di riqualificazione. Un segnale importante che conferma l’interesse crescente verso l’efficientamento energetico degli immobili e l’urgenza di misure che incentivino in modo



Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

più equo e sostenibile l'accesso a queste opportunità" commenta **Alessandro De Biasio, amministratore delegato di Gabetti Lab.**

L'analisi regionale, che tiene conto del reddito disponibile pro-capite delle famiglie, evidenzia differenze territoriali. Le famiglie del Centro Italia sono quelle che hanno investito la quota più alta del loro reddito nella spesa privata per unità abitativa, pari al 30%. Seguono Nord-Ovest (11%), Sud e Isole (10%) e Nord-Est (9%). In termini assoluti, le macroaree con il maggiore contributo economico da parte delle famiglie sono il Nord-Est (3,25 milioni di euro) e il Nord-Ovest (2,15 milioni di euro). A livello nazionale, la spesa privata media per unità abitativa è stata pari a 2.480 euro.

IMPATTO SUL VALORE IMMOBILIARE DELLA CLASSE ENERGETICA FINO AL +40% DI VALORE AL MQ PER GLI IMMOBILI RIQUALIFICATI

Uno dei dati più significativi emersi dall'analisi condotta da Patrigest/Gruppo Gabetti, riguarda l'impatto della classe energetica sul valore immobiliare. Gli immobili con bassa efficienza energetica – come quelli in classe G – presentano in media un prezzo al metro quadro inferiore del 29% rispetto a quelli più performanti.

Il risultato è chiaro: migliorare la classe energetica dell'edificio comporta un incremento potenziale del valore di mercato. Ad esempio, **passando da una classe G a una classe A, il valore al metro quadro può aumentare in media del 40%**. Un dato che quantifica, con evidenza statistica, l'impatto economico positivo generato da interventi di riqualificazione energetica.

Dopo gli interventi, **il 30% degli immobili originariamente in classe G ha raggiunto le classi energetiche più alte, come la A e la B.** Tra gli edifici inizialmente in classe F il 26% si è posizionato fra le classi più performanti. Per gli immobili partiti dalla classe E, il 71% è riuscito a raggiungere le classi A o B. Tutti gli immobili partiti dalla classe D hanno raggiunto le classi A o B.

		Classe di arrivo						
		A	B	C	D	E	F	G
Classe di partenza	A	0%	-15%	-20%	-22,4%	-25,3%	-26,85%	-28,8%
	B	+17,7%	0%	-6,2%	-8,7%	-12%	-14,1%	-16,1%
	C	+25,5%	+6,6%	0%	-2,6%	-6,2%	-8,5%	-10,6%
	D	+28,9%	+9,5%	+2,7%	0%	-3,7%	-5,8%	-8,2%
	E	+33,8%	+13,7%	+6,6%	+3,8%	0%	-2,3%	-4,7%
	F	+36,9%	+16,5%	+9,1%	+6,3%	+2,3%	0%	-2,3%
	G	+40,4%	+19,2%	+11,8%	+8,9%	+4,9%	+2,4%	0%

[Nota metodologica: lo studio si basa su un modello statistico avanzato di regressione lineare multivariata (ols), sviluppato su un ampio campione nazionale aggiornato al 2024, che ha permesso di stimare il valore al metro quadro degli immobili includendo tra le principali variabili proprio la classe energetica.

La tabella di sopra mostra quanto varia il prezzo medio €/mq con il passaggio da una classe energetica all'altra, mantenendo costanti tutte le altre caratteristiche dell'immobile. La lettura della matrice: sulle righe si trova la classe energetica di partenza, mentre sulle colonne la classe energetica di destinazione (ad esempio, quella ottenuta dopo un intervento di riqualificazione). Incrociando la riga di partenza con la colonna di destinazione si trova la variazione percentuale di prezzo stimata. Ad esempio, passando da un immobile in classe G a uno in classe A, il valore al metro quadro risulterebbe crescere mediamente del 40,4%, secondo le stime del modello, mentre passando da un immobile in classe F ad uno in classe C la variazione risulterebbe del +9,1%].

"Questi numeri confermano come l'efficienza energetica non sia soltanto una scelta responsabile per l'ambiente, ma anche un vero e proprio fattore di valorizzazione immobiliare, sempre più determinante nelle dinamiche del mercato residenziale. Dall'analisi del campione esaminato emerge un valore immobiliare creato di circa 65,7

milioni di euro, a fronte di 159 milioni di euro di investimenti, con un'incidenza del 41%. Applicando questa stessa incidenza (41%) al totale degli interventi incentivati a livello nazionale, si ottiene una stima di incremento di valore immobiliare pari a 48,1 miliardi di euro, su un investimento complessivo di 116 miliardi (dati ENEA). L'aggiunta del valore immobiliare all'analisi consente una lettura più completa degli effetti del Superbonus, che ha prodotto benefici significativi in termini di riqualificazione energetica e crescita economica, pur a fronte di costi non sostenibili nel lungo periodo. Per questo motivo, una revisione critica del sistema normativo è oggi fondamentale: non per abbandonare lo strumento, che resta necessario, ma per ripensarne a fondo i meccanismi operativi, così da renderlo più equilibrato, selettivo e sostenibile nel lungo periodo" spiega **Luca Dondi dall'Orologio**, amministratore delegato di Patrigest/Gruppo Gabetti.

ANALISI DELL'IMPATTO DEGLI INVESTIMENTI IN RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Dall'analisi del campione esaminato, risulta che gli interventi di riqualificazione energetica abbiano determinato non solo una riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO₂, ma anche un significativo **incremento del valore delle unità abitative coinvolte, pari al +10% circa rispetto al valore immobiliare pre-riqualificazione.**

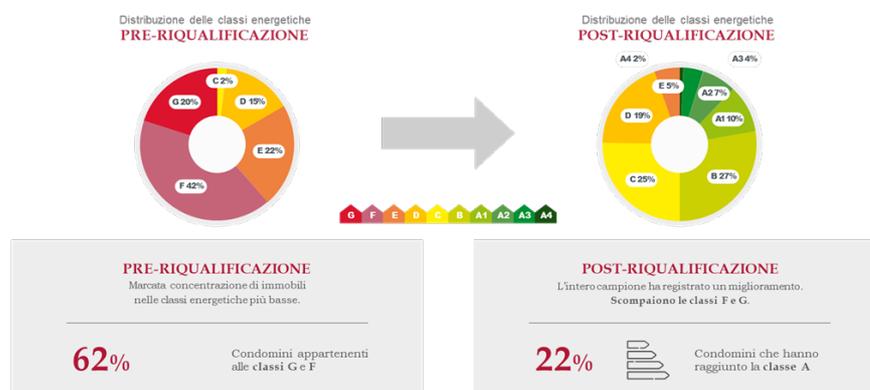
Se si relaziona questo valore creato, con quanto investito direttamente dai privati e non coperto da incentivi (circa 6 milioni di euro di netto cessione), ogni euro investito direttamente si stima aver portato a un aumento di valore immobiliare pari a circa 10 euro. Questo effetto indica che la crescita di valore è stata in gran parte sostenuta dal contributo pubblico.



È tuttavia fondamentale sottolineare che l'obiettivo primario degli incentivi per la riqualificazione energetica resta la riduzione dei consumi. Le valutazioni di tipo economico dovrebbero quindi costituire un punto di partenza per un dialogo costruttivo con le amministrazioni pubbliche, al fine di garantire equità nell'accesso agli incentivi e ridurre le disparità tra chi può beneficiarne e chi ne è escluso.

INTERVENTI INTEGRATI PIÙ EFFICACI PER UN SALTO ENERGETICO SIGNIFICATIVO

Il 62% degli interventi ha riguardato **sia le parti comuni sia quelle private**, mentre il restante **38%** si è concentrato esclusivamente sulle **parti comuni**. Il Superbonus 110% ha incentivato la realizzazione di interventi integrati, che si sono dimostrati particolarmente efficaci nel miglioramento delle performance energetiche.



Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

Tra le **lavorazioni più frequenti** figurano la **coibentazione degli involucri, il rifacimento delle coperture, la sostituzione di impianti centralizzati, la sostituzione degli infissi e l'installazione di pompe di calore**. I risultati parlano chiaro: il salto medio di classe energetica è stato di 2,7 per gli interventi limitati alle parti comuni, ma ha raggiunto le 3,8 classi nei casi di riqualificazione integrata, a dimostrazione dell'impatto positivo di un approccio completo e coordinato.

SUPERBONUS: INQUADRAMENTO NAZIONALE

L'Italia ha sviluppato dalla fine degli anni '90 delle politiche di sostegno alla riqualificazione, culminate nel 2020 in importanti incentivi per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio. **La legge 34/2020 («Decreto Rilancio») ha introdotto una detrazione fiscale pari al 110% («Superbonus»)** delle spese relative a interventi di efficienza energetica e misure antisismiche degli edifici.



Fonte: elaborazioni Patrigest Research & Data Intelligence su dati Istat e Cresme

Il Superbonus 110%, introdotto nel 2020, permetteva di recuperare fino al 110% delle spese per interventi di miglioramento energetico e sismico, attraverso detrazioni fiscali o sconto in fattura. Dal 2023 in poi, il Superbonus è stato progressivamente ridotto (al 90%, 70% e, infine, al 65% fino al 31 dicembre 2025). La **Direttiva Case Green** è una normativa europea approvata nel 2024, che impone agli Stati membri di migliorare l'efficienza energetica del proprio patrimonio immobiliare. Si inserisce nel Green Deal europeo, con l'obiettivo di zero emissioni entro il 2050.



Fonte: elaborazioni Patrigest Research & Data Intelligence su dati fonti varie

Dall'introduzione del Superbonus 110% nel 2020 sono state circa 535.000 le unità abitative che hanno rilasciato un nuovo Attestato di Prestazione Energetica a seguito di riqualificazione energetica o ristrutturazione importante, di cui il 91,9% ora in classe E o superiore e l'83,3% in classe D o superiore, di fatto rendendole già idonee alle indicazioni contenute nella Direttiva Case Green per il 2030 (dati SIAPE – ENEA). Secondo ENEA, tra maggio 2020 e aprile 2025, il Superbonus 110% ha coinvolto circa **500.000 edifici residenziali**, pari al **4,1% del totale censito da Istat nel 2011**, generando oltre **116,4 miliardi di euro** di lavori conclusi ammessi a detrazione, di cui il **96,2% è già stato completato**. I **condomini** sono stati i principali beneficiari, con **137.432 progetti asseverati** (12,3% degli edifici) per un totale di **78 miliardi di euro** investiti (**66,9% del totale**). Seguono gli **edifici unifamiliari** con **245.041 interventi** e **27 miliardi di euro** di investimenti (23,6%), e le **unità immobiliari indipendenti**, con **117.382 interventi** e **11 miliardi di euro** investiti (9,5%).

La **Lombardia** guida la classifica delle regioni con più interventi legati al Superbonus 110%, seguita da **Veneto, Emilia-Romagna e Lazio**. Tra le prime dieci figurano anche regioni del Sud come **Sicilia, Campania, Puglia e Calabria**, che però hanno beneficiato in misura minore degli incentivi. Secondo SVIMEZ, tra il **2021 e il 2024** il Superbonus ha avuto un forte impatto espansivo sul **PIL** in tutto il Paese e ha generato **429 mila nuovi posti**

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

di lavoro, di cui **322 mila al Centro-Nord** e **107 mila nel Mezzogiorno**. Il numero delle aziende, dopo la crisi del 2008, è cresciuto del **+2,2% nel 2022** rispetto al minimo del 2020, mentre gli **addetti del settore** sono aumentati del **+10,5%**.

Tuttavia, la progressiva eliminazione del Superbonus sta causando un nuovo **calo del numero di imprese**, pur mantenendo stabile il peso del settore sul totale, sollevando interrogativi sul futuro.

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 Riqualficazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla –francesca.brambilla@secnewgate.it

Michele Bon – michele.bon@secnewgate.it