

**Q1 2025**  
SOSTENIBILITÀ ENERGETICA

---

# UN'ANALISI DEGLI INTERVENTI EFFETTUATI E DEI RELATIVI IMPATTI

# IL SUPERBONUS 110%: UNA STORIA COMPLESSA

Per comprendere appieno la dinamica del Superbonus 110%, è necessario inquadrarla nel contesto storico in cui è nata. Il provvedimento è stato introdotto con il **Decreto Rilancio (DL n. 34/2020)**, durante una fase critica della vita del Paese, con l'obiettivo di rilanciare l'economia colpita dalla crisi pandemica (2020-2021). In questo scenario, il settore delle costruzioni – da sempre tra i più dinamici e ad alta intensità occupazionale – è stato individuato come motore ideale per stimolare la ripresa.

Parallelamente, il Superbonus rispondeva anche alla crescente attenzione europea verso la sostenibilità ambientale. L'edilizia rappresenta infatti una delle principali fonti di emissioni di CO<sub>2</sub>, e in Italia il patrimonio immobiliare risulta in gran parte obsoleto ed energivoro.

## UN PROVVEDIMENTO D'EMERGENZA CON LIMITI STRUTTURALI

La natura emergenziale del Superbonus ha favorito l'urgenza di stimolare l'economia, trascurando però la definizione di criteri selettivi per gli interventi e i beneficiari. Queste lacune, che hanno danneggiato l'immagine dell'intero sistema di incentivi, non sono state colmate neppure con le successive modifiche normative (DL 104/2020 – Decreto Agosto, DL 178/2020 – Legge di Bilancio 2021, DL 77/2021 – Decreto Semplificazioni-bis, DL 157/2021 – Decreto Antifrodi). Il rischio di **selezione avversa** è rimasto presente e irrisolto.

Al posto di una revisione organica che correggesse i meccanismi mantenendo l'impianto di incentivazione, si è optato per interventi frammentari e contraddittori – come il cambio delle aliquote o l'eliminazione dello sconto in fattura – con il chiaro intento di **contenere l'impatto sul bilancio pubblico**.

Di fatto, questi correttivi hanno progressivamente ridotto l'efficacia espansiva della misura, smorzando l'effetto di stimolo di cui inizialmente aveva beneficiato sia il comparto edilizio sia l'economia nel suo complesso.

## I NUMERI A LIVELLO NAZIONALE DEL SUPERBONUS

Pur riconoscendo la necessità di rivedere il provvedimento, è importante riportarne gli effetti aggregati:

- **500.000 edifici residenziali** coinvolti
- **116,4 miliardi di euro** di lavori ammessi a detrazione
- Effetti stimati (fonte SVIMEZ 2021-2024):
  - **+3,8 punti di PIL e +1,7 punti di occupazione** nel Centro-Nord
  - **+2,9 punti di PIL e +1,5 punti di occupazione** nel Mezzogiorno

## L'ANALISI DI GABETTI LAB

Grazie all'esperienza diretta di Gabetti Lab nella gestione degli interventi in qualità di appaltatore, è stato possibile approfondire ulteriormente l'analisi, potendo di fatto considerare il campione analizzato rappresentativo dello stock immobiliare residenziale italiano:

- **202 condomini** analizzati, di cui il 63,9% con meno di 10 unità abitative
- Oltre il 55% degli immobili costruiti tra gli **anni '60 e '80**
- **756.549 €** di investimento medio per condominio

Pur lasciando da parte il dibattito – spesso controverso – sull'impatto economico del Superbonus in termini di produzione e occupazione, già ampiamente analizzato da istituzioni e soggetti privati, in questa sede si è scelto di **focalizzare l'attenzione sull'incremento di valore** immobiliare generato dagli interventi incentivati.

Si tratta di un indicatore **non direttamente sommabile** alle precedenti stime d'impatto, ma che offre una **prospettiva aggiuntiva e preziosa** per comprendere la complessità e la varietà del fenomeno.

Per stimarlo, è stato adottato un **modello statistico di regressione lineare multivariata (OLS)**, in cui uno dei principali fattori considerati è la **classe energetica** dell'immobile. Questo approccio ha consentito di quantificare l'aumento medio del valore al metro quadro associato al miglioramento della classe energetica, a seguito degli interventi effettuati.

## LA CRESCITA DI VALORE IMMOBILIARE

Grazie a questo modello è stato possibile **stimare l'aumento medio del valore immobiliare associato a ciascun salto di classe energetica**, ottenuto in seguito a interventi di manutenzione straordinaria.

La tabella accanto 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).

		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%

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%.

Dall'analisi del campione esaminato emerge un **valore immobiliare "creato" pari a 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).

In alternativa, applicando, sulla media dei salti di classe energetica effettuati a livello nazionale grazie al Superbonus, l'incremento medio di valore risultante del modello di regressione lineare precedentemente calcolato, la stima nazionale dell'incremento di valore immobiliare risulta pari a **46,7 miliardi di euro**.

Si tratta di due metodologie diverse, ma che portano a **risultati sostanzialmente equivalenti**.

## CONCLUSIONI

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.

## HIGHLIGHTS – IL REPORT IN SINTESI

Il Research Data & Intelligence Department di Patrigest, insieme a Gabetti Lab, ha condotto **una ricerca sull'impatto che il «Superbonus» ha avuto sulla riqualificazione energetica dei condomini.**

L'obiettivo principale è quantificare, attraverso l'analisi di un **campione di 4.081 unità immobiliari** che hanno effettuato interventi di riqualificazione energetica (intese, ai fini del report, come appartamenti più pertinenze), il relativo risparmio dal punto di vista **economico, energetico e delle emissioni di CO2.**

Il campione di analisi è stato gestito direttamente da Gabetti Lab in qualità di appaltatore. Sono stati esclusi dall'analisi altri cantieri in cui Gabetti Lab ha partecipato come partner insieme ad altri 6 appaltatori, per un totale di 414 commesse e un importo di circa 947 milioni di €.

Fonte: elaborazioni Patrigest Research & Data Intelligence su dati Gabetti Lab

### CAMPIONE ANALIZZATO



**2.336**

**APPARTAMENTI**



**1.748**

**PERTINENZE**



**202**

**CONDOMINI**

### RISPARMIO ENERGETICO RAGGIUNTO



**+3,3**

**SALTO MEDIO DI  
CLASSE ENERGETICA**



**-54%**

**RISPARMIO FABBISOGNO  
ENERGETICO**



**-53%**

**RISPARMIO EMISSIONI  
CO<sub>2</sub> MEDIO**

# HIGHLIGHTS – PERFORMANCE OLTRE LE ASPETTATIVE

Rispetto alle stime effettuate, **il consuntivo evidenzia risultati oltre le aspettative**, con una **media di +3,3** salti di classe energetica a fronte di una previsione di 3 salti di classe. Anche il **risparmio in termini di fabbisogno energetico** degli edifici **ed emissioni di CO<sub>2</sub>** risulta più marcato, con +7 punti percentuali di risparmio il primo e +2 punti percentuali il secondo.

## RISPARMIO ENERGETICO PREVISTO

Stima per **176** condomini, **7.526** unità immobiliari

**+3**



**SALTO DI CLASSE  
ENERGETICA  
MEDIO**

**-47%**



**RISPARMIO  
FABBISOGNO  
ENERGETICO**

**-51%**



**RISPARMIO  
EMISSIONI CO<sub>2</sub>**



## RISPARMIO ENERGETICO REALIZZATO

202 condomini, **4.081** unità immobiliari

**+3,3**



**SALTO DI CLASSE  
ENERGETICA  
MEDIO**

**-54%**



**RISPARMIO  
FABBISOGNO  
ENERGETICO**

**-53%**



**RISPARMIO  
EMISSIONI CO<sub>2</sub>**

# TRA INCENTIVI E NORMATIVE: UN MONDO SEMPRE PIÙ ATTENTO ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

## SUPERBONUS 110%

2020 - in corso

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).

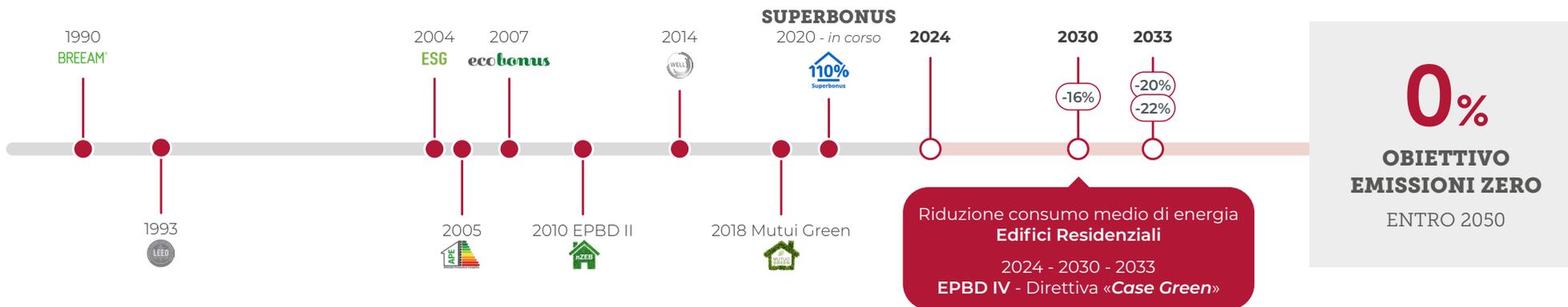
## EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

## DIRETTIVA CASE GREEN

2024 - in corso

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

# I NUMERI DEL SUPERBONUS A LIVELLO NAZIONALE: IL CONDOMINIO PRIMO PROTAGONISTA TRA LE TIPOLOGIE ABITATIVE

Secondo i dati pubblicati da ENEA, dall'entrata in vigore del Superbonus 110% (Maggio 2020 - Aprile 2025), **il numero di edifici residenziali interessati ha raggiunto le 500 mila unità** (il 4,1% del totale degli edifici residenziali censiti da Istat nel 2011). Un numero che nel suo complesso ha permesso un investimento complessivo pari a più di **116,4 miliardi di euro di lavori conclusi ammessi a detrazione** (di cui il 96,2% ha già terminato i lavori).

Tra le diverse tipologie di edifici ammessi alla detrazione, i **condomini** sono quelli che più di altri hanno beneficiato in termini di investimenti ammessi a detrazione. Infatti, per i **137.432 progetti in condominio asseverati** (circa il **12,3%** del totale degli edifici), l'investimento generato ammonta a **78 miliardi di euro**, il **66,9%** del totale.

Seguono gli edifici unifamiliari, che a fronte di **245.041 progetti asseverati** hanno generato un investimento di **27 miliardi di euro** (**23,6%** sul totale), e le unità immobiliari funzionalmente indipendenti, che dai **117.382 progetti asseverati** hanno generato **11 miliardi di euro** di investimento (**9,5%**).



**500** mila

**EDIFICI RESIDENZIALI  
COINVOLTI**

4,1% del totale nazionale



**116,4**  
mld di €

**INVESTIMENTI**

lavori conclusi ammessi a detrazione



**66,9%**

**APPARTAMENTI  
IN CONDOMINIO**



**23,6%**

**CASE  
UNIFAMILIARI**



**9,5%**

**UNITÀ IMMOBILIARI  
FUNZIONALMENTE  
INDIPENDENTI**

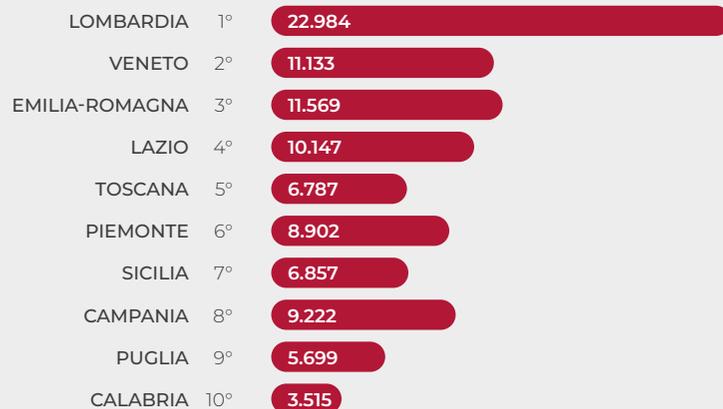
# I NUMERI DEL SUPERBONUS A LIVELLO NAZIONALE: DISTRIBUZIONE TERRITORIALE E INVESTIMENTI TOTALI

## SUPERBONUS

IMPORTO DEI LAVORI ASSEVERATI AL 30 APRILE 2025

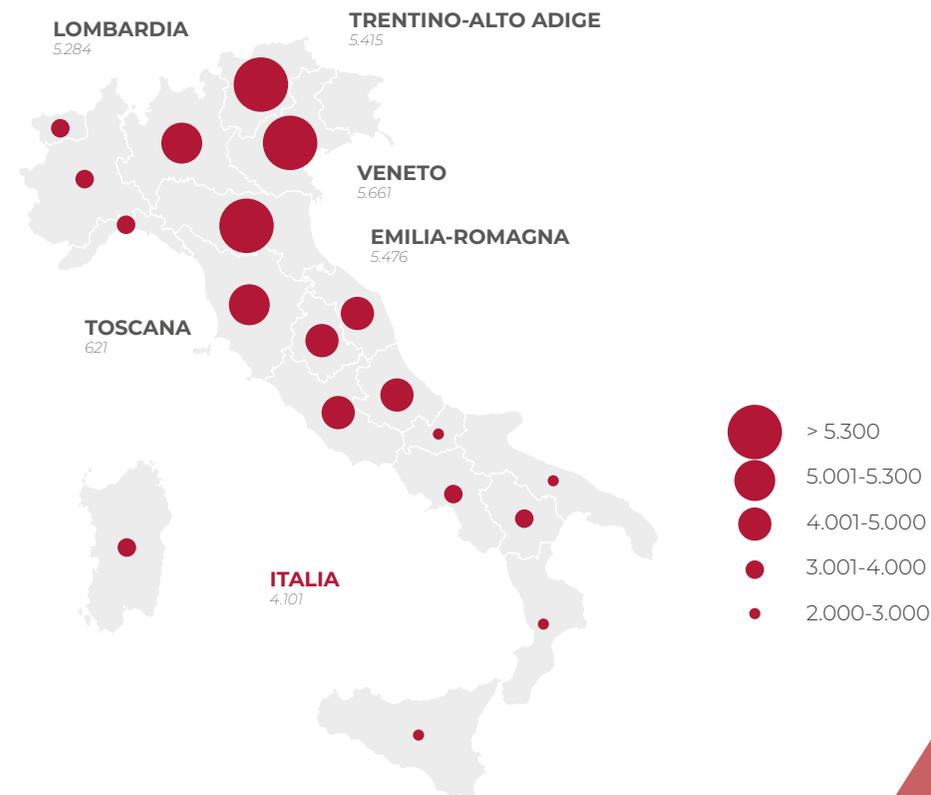
La classifica delle regioni più impegnate sul versante del Superbonus 110% è la **Lombardia**, seguita da **Veneto**, **Emilia-Romagna** e **Lazio**.

Possiamo riscontrare come nelle prime dieci classificate per numero di asseverazioni depositate, compaiano anche delle regioni che hanno beneficiato in misura minore degli incentivi: Sicilia, Campania, Puglia e Calabria.



## SUPERBONUS

NUMERO EDIFICI RIQUALIFICATI OGNI 100.000 EDIFICI RESIDENZIALI



# IMPATTO SUL VALORE IMMOBILIARE DELLA CLASSE ENERGETICA

Dall'analisi del campione, emerge come **gli immobili meno performanti (classe G) registrino uno sconto medio sul prezzo rispetto ai più performanti (classe A) pari al -29%**.

Per giungere a questo dato, è stata condotta un'analisi statistica basata su regressione lineare multivariata (OLS) per stimare il valore al metro quadro degli immobili, includendo tra i predittori la classe energetica. Il modello è stato costruito su un ampio campione nazionale (su dati 2024), utilizzando le numerose variabili strutturali a disposizione.



## COME LEGGERE LA TABELLA

La lettura si effettua per colonna: ogni colonna rappresenta la classe energetica di destinazione (ad esempio, quella ottenuta dopo un intervento di riqualificazione), mentre le righe indicano la classe di partenza.

In ciascuna cella è riportata la differenza percentuale di prezzo stimata rispetto alla classe in colonna.

Ad esempio, passando da un immobile in classe G a uno in classe A, il valore al metro quadro risulterebbe in media superiore del 40%, secondo le stime del modello. Questo dato fornisce un'indicazione dell'impatto economico potenziale associato a un miglioramento significativo dell'efficienza energetica.

## Impatto sui prezzi medi della classe energetica

		Classe di arrivo						
		A	B	C	D	E	F	G
Classe di partenza	A	0%	-15%	-20%	-22,4%	-25,3%	-26,8%	-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%

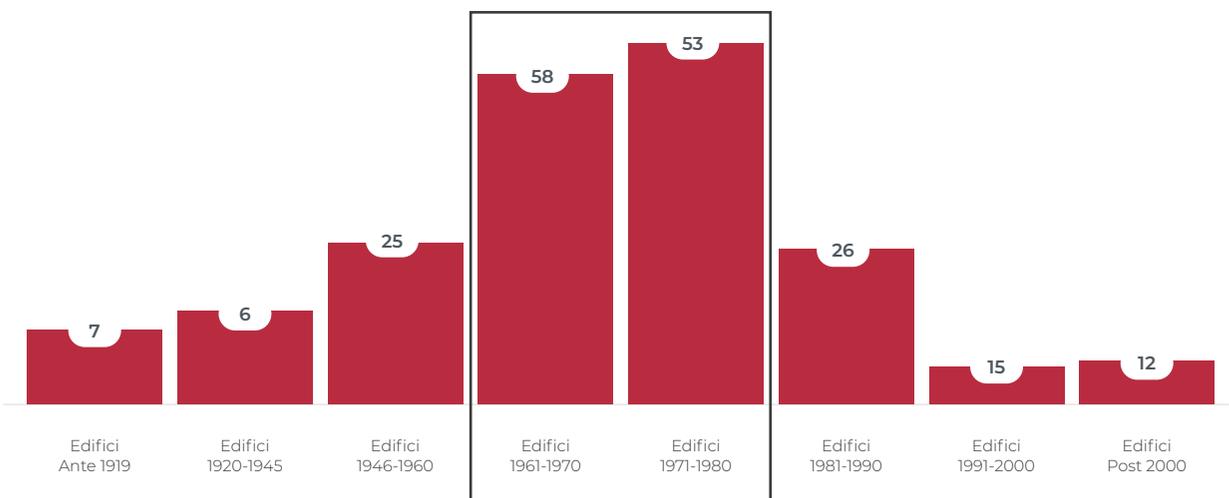
# CARATTERISTICHE DOMINANTI DEL CAMPIONE IMMOBILIARE: IMMOBILI DATATI E PICCOLI CONDOMINI I PRINCIPALI BENEFICIARI

Oltre il 55% degli edifici analizzati risulta costruito tra gli anni '60 e '80, epoca in cui mancavano normative stringenti su efficienza energetica e sicurezza.

Questa caratteristica rende il **campione rappresentativo dello stock immobiliare nazionale**, in gran parte vetusto, ed evidenzia la necessità di interventi di riqualificazione su larga scala per adeguare lo stock residenziale italiano alle indicazioni europee in tema di efficientamento energetico.

Prevalgono i piccoli condomini, con **meno di 10 unità abitative** (63,9%), seguiti dai medi (29,7%), mentre i grandi condomini, con più di 30 unità, rappresentano solo il 6,4%.

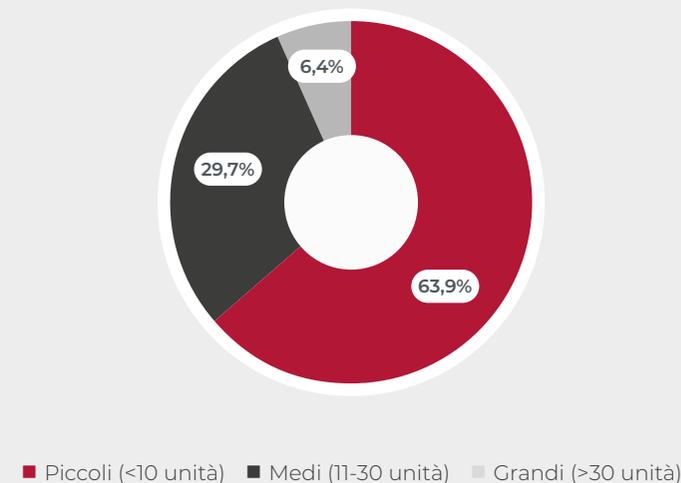
Anno di costruzione degli edifici campione d'analisi\*  
202 Condomini



\*periodo analisi Ottobre 2022 – Aprile 2025

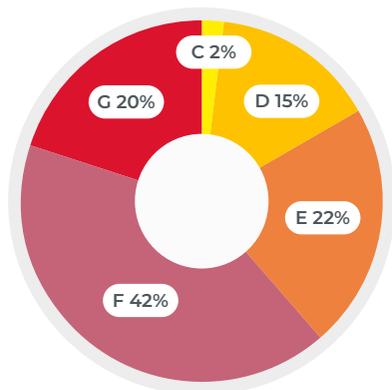
Fonte: elaborazioni Research & Data Intelligence su dati Gabetti LAB

Ampiezza condomini campione d'analisi  
202 Condomini

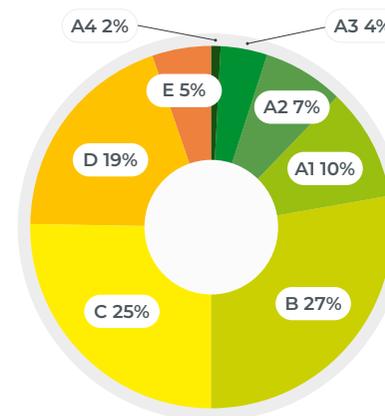


# DOPO GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SI REGISTRANO MIGLIORAMENTI SIGNIFICATIVI

Distribuzione delle classi energetiche  
**PRE-RIQUALIFICAZIONE**



Distribuzione delle classi energetiche  
**POST-RIQUALIFICAZIONE**



## PRE-RIQUALIFICAZIONE

Marcata concentrazione di immobili nelle classi energetiche più basse.

**62%**



Condomini appartenenti alle **classi G e F**

## POST-RIQUALIFICAZIONE

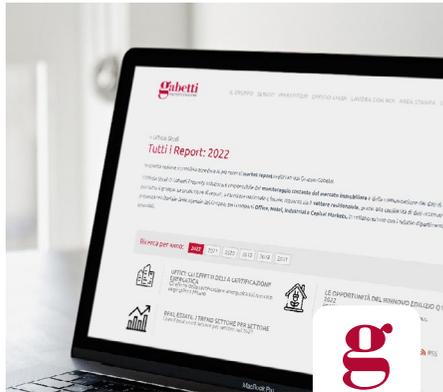
L'intero campione ha registrato un miglioramento.  
**Scompaiono le classi F e G.**

**22%**

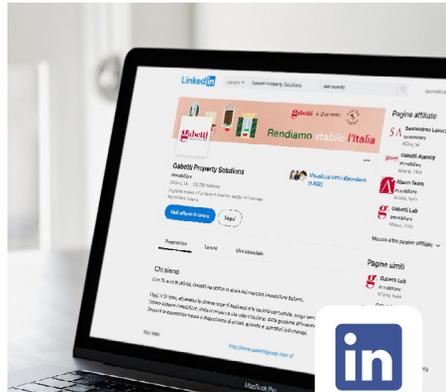


Condomini che hanno raggiunto la **classe A**

# I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su [gabettigroup.com](https://www.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. 2025*

**Gabetti·lab**  
CON NOI SI VIVE MEGLIO

**PATRIGEST** | **Gabetti**  
ADVISORY & VALUATION

## Research & Data Intelligence

**Giulia Sanna**

Deputy Head of Research  
& Data Intelligence  
gsanna@patrigest.it

**Alessia Motti**

Research Analyst  
amotti@patrigest.it

**Francesco Cosentino**

Research Analyst  
fcosentino@patrigest.it

**Leonardo Burini**

Data Scientist  
lburini@gabetti.it

## Coordinamento Scientifico

**Luca Dondi dall'Orologio**

Amministratore Delegato Patrigest

**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS

**Gabetti Property Solutions**

Via Bernardo Quaranta, 40  
20139 Milano

Tel. +39 02 775 5301

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