

Report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti e Gabetti Lab

## ECOBONUS E SUPERBONUS: EFFETTI TANGIBILI Da un'analisi dell'Ufficio Studi Gabetti e Gabetti Lab su un campione di edifici emerge:

- **Riqualificazione energetica:** il 94% 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% gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali (generatori di calore).
- Sul campione esaminato, in termini percentuali, vi è stata una **cessione complessiva** dell'98% degli importi lavori e un residuo a carico dei condomini pari a solo il 2%.
- Il 74% dei condomini del campione ha effettivamente sostenuto una **spesa** che va da 0 al 4%, mentre il 25% ha sostenuto una spesa tra il 5% e il 29%.
- **L'abbattimento del fabbisogno energetico** medio stimato è del 53%, il **risparmio energetico** medio stimato è del 46%. A confermare questi valori positivi vi è anche il **salto di classe** energetica medio che è stato stimato intorno a 3.
- Riduzione dei costi annuali di **utilizzo gas** stimata al 43%.

**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 del Superbonus 110%.

L'obiettivo principale è stato quello di quantificare, attraverso l'analisi di **671 condomini (26.363 unità)** 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 CO<sub>2</sub>, attraverso l'analisi di **181** di questi condomini (7.322 unità).

Dall'analisi del campione, il report vuole dimostrare sia la convenienza economica, ottenuta grazie alle detrazioni fiscali del Superbonus 110%, sia l'impatto in termini di riduzione del fabbisogno energetico, del risparmio energetico e dell'abbattimento di emissioni di CO<sub>2</sub>.

*"Dopo circa venti mesi dall'entrata in vigore della detrazione fiscale nella misura del 110% introdotta dal decreto-legge 'Rilancio' del 19 maggio 2020, è possibile stilare un 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 2022, il numero di asseverazioni depositate ha raggiunto 107 mila unità. Per dare un'idea della crescita del numero di progetti asseverati nel corso di questi ultimi ventuno mesi, si assiste a un ritmo di crescita di circa 5.000 progetti al mese per detrazioni*

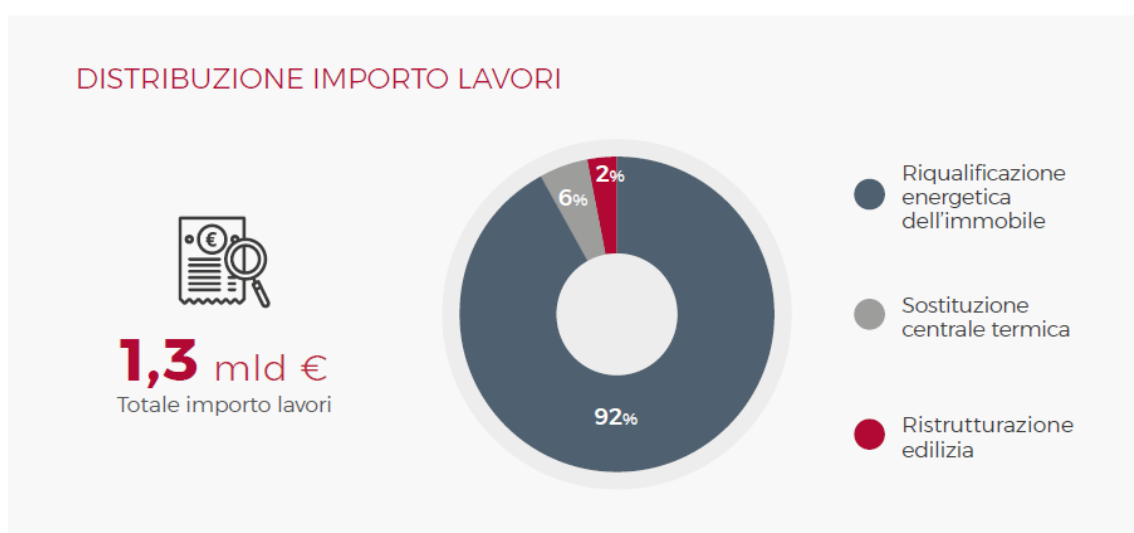
fiscali al 110%. Un numero che nel suo complesso ha permesso un investimento totale pari a più di 18 miliardi di euro, di cui circa il 70% ha già concluso i lavori ammessi a detrazione. – dichiara **Alessandro De Biasio, Amministratore Delegato di Gabetti Lab** – Sostanzialmente, la vera novità introdotta dall'ultima Legge di Bilancio è quella dell'orizzonte temporale, attraverso cui il legislatore ha definito per i prossimi tre anni tutto il panorama degli incentivi fiscali per l'ammodernamento del patrimonio immobiliare privato. Questo consente agli operatori del settore e ai potenziali beneficiari una programmazione e pianificazione degli interventi di riqualificazione energetica, scongiurando quindi proroghe e rimodulazioni che si rinnovano di anno in anno. Una buona notizia per tutto il settore”.

## ANALISI IMPATTO ECONOMICO

Rispetto all'impatto economico, l'analisi ha preso in considerazione un campione di 671 condomini che hanno usufruito del Superbonus 110% 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 **1.303.346.255 €**, 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%**, pari a **1.196.362.563 €**, 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 **75.231.715 €**, gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali (generatori di calore).



Sul fronte della modalità di pagamento, sommando i lavori previsti per tutti i 671 condomini, è stimata una **cessione del credito di imposta pari a 1.277.857.375 €** (compreso quello previsto per la ristrutturazione edilizia), e un **residuo a carico del condominio pari a 25.488.880 €**. 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 671 condomini che hanno beneficiato del Superbonus 110%, il **25%** è riuscito a beneficiare di un credito d'imposta al 100%. Segue il **49%** del campione i cui progetti hanno generato un credito d'imposta che oscilla tra il 96 e il 99%, il **17%** tra il 91 e il 95% e, infine, l'**8%** tra l'81 e il 90%. Quindi, delle spese sostenute per la riqualificazione energetica, il 74% dei condomini del campione analizzato ha effettivamente sostenuto una spesa che va da 0 al 4%, mentre il 25% ha sostenuto una spesa tra il 5% e il 29%.

SUPERBONUS 110%			
	N. UNITÀ IMMOBILIARI	26.363	
	N. CONDOMINI	671	
INVOLUCRO	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	1.188.642.190 €	99%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	7.720.373 €	1%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	1.196.362.563 €	100%
CENTRALE TERMICA	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	74.300.225 €	99%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	931.489 €	1%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	75.231.715 €	100%
OPERE NON LEGATE AD EFFICIENTAMENTO	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	14.914.960 €	47%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	16.837.017 €	53%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	31.751.978 €	100%
TOTALE	CREDITO IMPOSTA CLIENTE TOTALE	1.277.857.376 €	98%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO TOTALE	25.488.880 €	2%
	TOT IMPORTO LAVORI	1.303.346.255 €	100%

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

Dei 671 condomini, **181** (per un totale di 7.322 unità immobiliari) sono stati analizzati al fine di estrarre delle statistiche relative a:

**Gabetti Property Solutions**

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

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

- 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 **1.290.800 mq** di isolamento termico, è del **53%**, 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**.

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 40%**.

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 181 edifici del campione, è stimata al 43%.

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 **94%**. 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 181 condomini analizzati è stimato intorno al **51%**.

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
40%	94%	43%	53%	46%	51%	3,1

## 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): **78%**
- strutture opache orizzontali o inclinate (coperture): **84%**
- strutture opache orizzontali o inclinate (pavimenti): **82%**
- chiusure apribili e assimilabili (serramenti): **69%**

**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 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](mailto:brambilla@segrp.com) – 338 6272146

**Michele Bon** – [bon@segrp.com](mailto:bon@segrp.com) – 338 6933868