



**INVESTI IN IMMOBILI
DI IMPRESA**

CLICCA QUI >

real estate discount
aste immobiliari online

PRIMO PIANO NEWS VIEWS NUMERI E MERCATI PROTAGONISTI TASSE E NORME ARCHITETTURA TERZA PAGINA

AFFARI LEGALI PRESS RELEASE BANDI IN BREVE AGENDA BLOG ABBONAMENTI CARRELLO GLOSSARIO



Home > Primo Piano > Gabetti: "Dal Superbonus risparmio energetico medio del 34%"

Primo Piano

Gabetti: "Dal Superbonus risparmio energetico medio del 34%"

Di **Guglielmo Notari** - 28 Settembre 2020

Calendario eventi

< AGOSTO

OTTOBRE >

SETTEMBRE 2020

| L | M | M | G | V | S | D |
|----|----|----|----|----|----|----|
| 31 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
| 28 | 29 | 30 | 1 | 2 | 3 | 4 |

Eventi di settembre **28**

Nessun evento

L'Ufficio studi di Gabetti ha fatto quattro calcoli su sulle opportunità del rinnovo edilizio: si tratta di un'analisi sull'impatto degli incentivi fiscali (Ecobonus, Sismabonus, Superbonus 110%) oggetto di cessione del credito. Obiettivo dell'analisi è di quantificare, attraverso i **casì di 59 condomini che hanno contrattualizzato interventi di riqualificazione energetica**, il relativo **risparmio**, sia dal punto di vista economico sia da quello energetico. In secondo luogo, si è cercato di dimostrare quantitativamente che, accanto alla convenienza economica per i privati che usufruiscono dell'incentivo, è necessario considerare l'impatto sulla collettività in termini di una miglior qualità dell'aria.

Supebonus 110%, la ricerca di Gabetti

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.

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'efficiamento 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

Ultime notizie

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

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).

Covid e logistica: criticità nei rifornimenti per il 42,4% degli operatori

Guglielmo Notari - 28 Settembre 2020

Crif: torna l'educazione finanziaria con 'Faccio tesoro'

28 Settembre 2020

Revalo si aggiudica procedura competitiva indetta da Amco

28 Settembre 2020

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%.

Il risparmio economico generato

Un altro aspetto su cui lo studio di 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 milioni di euro, 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 milioni) 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 milioni di euro (4% del costo totale). Dunque, considerato anche il costo della ristrutturazione edilizia, il costo totale generato dal campione è di 44,5 milioni.

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 31,8 milioni di euro, mentre ha effettivamente pagato un residuo pari a 12,7 milioni.

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 milioni di euro, il residuo a carico del condominio andrebbe a ridursi del 71%, da 3,6 milioni di euro a 1,04 milioni.

Scarica [QUI](#) il Report Riqualificazione 2020 di [Gabetti](#)

TAGS [antisismica](#) [costi](#) [ecobonus](#) [rinnovo edilizio](#) [riqualificazione](#) [superbonus](#) [Ufficio Studi Gabetti](#)
[vantaggi](#)

Articolo Precedente

Città e piccoli centri tra contrasti e possibili sinergie

Prossimo Articolo

Torino H1 '20: residenziale solido, office in contrazione

Guglielmo Notari

Articoli correlati

Altri dello stesso autore

Primo Piano

Spopolamento città e smart working: più flash che boom!

Primo Piano

Impatto Covid-19: l'e-commerce anticipa di un anno la sua crescita

Primo Piano

Italia 36esima nel mondo per complessità di fare impresa

