

Q1 2021

# LE OPPORTUNITÀ DEL RINNOVO EDILIZIO

SUPERBONUS 110%  
I PRIMI EFFETTI TANGIBILI

**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS



# INDICE

<b>HIGHLIGHTS</b>	4
<b>IL REPORT IN SINTESI</b>	9
<b>INTRODUZIONE</b>	10
<b>MISURE ED OPPORTUNITÀ PREVISTE DAL BONUS 110%</b>	12
<b>ECOBONUS E SUPERBONUS: I VANTAGGI DELLE MISURE FISCALI E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	17
<b>CASE STUDIES</b>	23



# IMPATTO INCENTIVI FISCALI ECOBONUS/ SUPERBONUS

## QUADRO ECONOMICO

Interventi di rinnovo edilizio.

138 condomini con lavori contrattualizzati anni 2019 -2020; 3.820 unità immobiliari



**132,3** mln €  
Riqualificazione energetica



**6,2** mln €  
Ristrutturazione edilizia



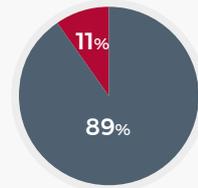
**138,5** mln €  
Costo totale generato



**123,6** mln €  
Credito d'imposta cedibile



**14,9** mln €  
Residuo a carico del condominio



## DETTAGLIO SUPERBONUS 110%



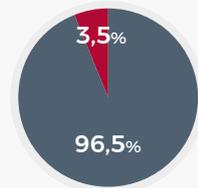
**98,6** mln €  
Riqualificazione energetica dell'immobile, di cui, 4,8 Mln opere non legate ad efficientamento energetico



**95,1** mln €  
Credito d'imposta cedibile

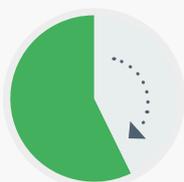


**3,5** mln €  
Residuo a carico del condominio



## RISPARMIO ENERGETICO

Stima per 74 condomini - 2.302 unità immobiliari



**53%**  
Abbattimento  
fabbisogno



**3,2**  
Salto  
di classe



**48%**  
Risparmio  
energetico



**51%**  
Risparmio emissioni  
CO<sub>2</sub> medio

## RIDUZIONE CONSUMO DI GAS



**37%**  
Riduzione media  
gas mc anno



**106%**  
Rendimento medio  
stagionale dopo  
la riqualificazione



**43%**  
Riduzione spesa  
annuale media  
per il gas

## QUADRO DI SINTESI DEL DECRETO RILANCIO 19 MAGGIO 2020 RECANTE

“Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”



### MISURE PREVISTE

#### 1) Ecobonus

- a) Isolamento termico involucro edilizio per una superficie > del 25% della superficie disperdente opaca (Cappotto termico)
- b) Sostituzione generatore di calore con:
  - Caldaie a condensazione classe A
  - Pompa di calore in classe A

La realizzazione di almeno uno degli interventi di cui sopra permette di inserire altre realizzazioni che possono essere detratte al **110%** tra cui:

1. Serramenti: acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi.  
**Massimale di spesa € 60.000,00**
2. Impianti fotovoltaici con o senza sistema di accumulo.  
**Massimale di spesa € 48.000,00**
3. Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.  
**Massimale di spesa € 3.000,00**
4. Schermature solari.  
**Massimale di spesa € 60.000,00**
5. Solare termico.  
**Massimale di spesa € 60.000,00**
6. Building Automation.  
**Nessun limite nel massimale di spesa**

**I massimali di spesa sono così distinti:**

#### Intervento involucro condominio

Edifici Unifamiliari o Unità Immobiliari sito all'interno di edifici Plurifamiliari purché funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno	<b>€ 50.000,00</b>
Edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari (moltiplicato per u.i)	<b>€ 40.000,00</b>
Edifici composti da più di 8 unità immobiliari (moltiplicato per u.i)	<b>€ 30.000,00</b>

#### Intervento impianto condominio sulle parti comuni

Edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari (moltiplicato per u.i)	<b>€ 20.000,00</b>
Edifici composti da più di 8 unità immobiliari (moltiplicato per u.i)	<b>€ 15.000,00</b>

#### Intervento impianto condominio

Edifici UNIFAMILIARI o UNITÀ IMMOBILIARI site all'interno di edifici PLURIFAMILIARI purché funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno	<b>€ 30.000,00</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

### Condominio/unità interventi suppletivi

Per i quali la detrazione è sempre al 110%

**MASSIMALI DIVERSIFICATI**

#### 2) Sismabonus

- Per interventi destinati a specifici interventi antisismici sugli edifici quali adeguamento e/o miglioramento sismico con obiettivo di almeno una classe di minor rischio sismico in zone sismiche 1,2,3.

### I massimali di spesa sono:

Condominio o unità immobiliare singolo

€ 96.000,00 per u.i



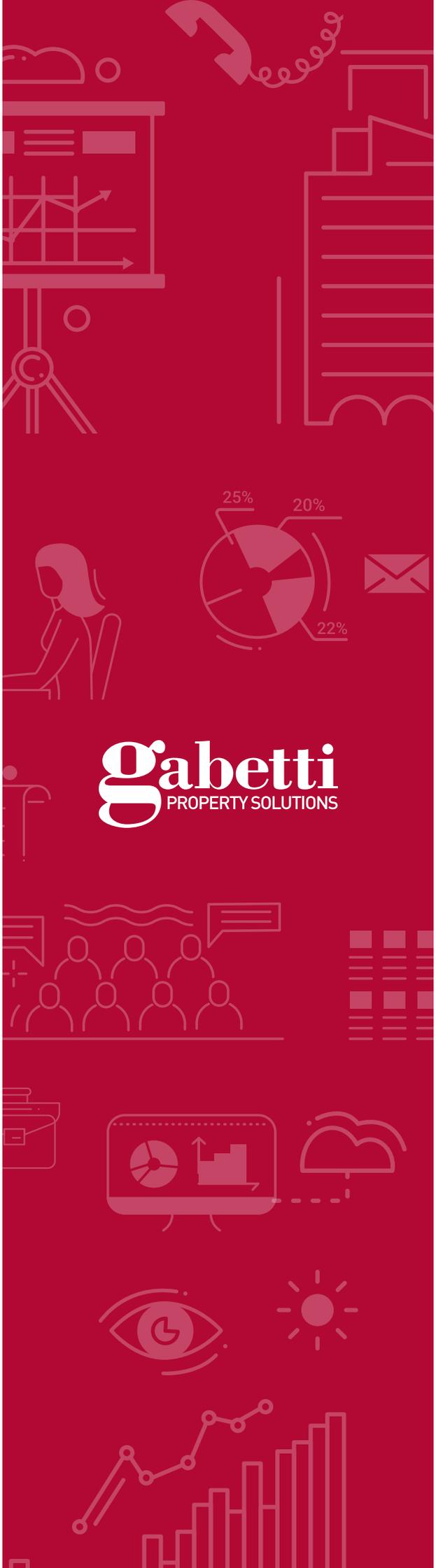
#### A CHI SPETTA

- **Condomini** (costituiti anche da condomini che hanno seconde case).
- **Persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, per gli interventi realizzati su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Le spese sostenute sono per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, nonché per gli interventi antisismici.
- **Istituti autonomi case popolari** (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti (che non facciano attività commerciale nei locali da riqualificare) Istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing".
- **Cooperative** di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti.
- **Organizzazioni non lucrative** di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato, e dalle associazioni di promozione sociale.
- **Associazioni e società sportive** dilettantistiche limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.
- **"Comunità energetiche rinnovabili"** limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti.



#### REQUISITI

- Realizzazione di almeno uno degli interventi 1a e 1b di cui sopra a cui si possono aggiungere gli interventi 1 - 6.
- Raggiungimento di due classi energetiche dell'edificio (inteso ai sensi del D.Lgs 192/2005) ovvero se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta attestata attraverso attestato di prestazione energetica sull'edificio, (ex ante ex post).
- Asseverazione tecnica su:
  - Congruità spesa.
  - Rispetto criteri ambientali minimi sui sistemi di isolamento.
  - Requisiti prestazionali involucro - impianto energetici sottesi all'aumento di classe energetica.
- Visto di conformità fiscale rilasciato ex art 35 o art 32 decreto 241/97 al contribuente avente diritto a sostenere la spesa.
- Che gli interventi vengano effettuati tra il primo luglio 2020 e il 31 dicembre 2021.



**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS

## IL REPORT IN SINTESI

L'Ufficio Studi Gabetti, insieme a Gabetti Lab, ha condotto un'analisi sull'impatto degli incentivi fiscali (Ecobonus, Sismabonus, Superbonus 110%) oggetto di cessione del credito. L'obiettivo principale è stato da quello di quantificare, attraverso l'analisi di 138 condomini che hanno deliberato interventi di riqualificazione energetica, il relativo risparmio dal punto di vista economico. In particolare è stato poi confrontato il vantaggio dei condomini per cui è stato possibile fruire del Superbonus 110%, rispetto a quelli che possono beneficiare dell'Ecobonus 65%. 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 74 di questi condomini.

# INTRODUZIONE

Le misure fiscali a supporto dell'efficientamento energetico degli edifici residenziali sono ormai una concreta realtà per il nostro Paese. L'attenzione verso questo tipo di incentivazione era stata confermata nella Legge di Bilancio 2020 attraverso la misura del "Bonus casa", i cui pilastri principali erano l'**Ecobonus** (detrazione al 65%), il **Bonus Ristrutturazione** (detrazione al 50%) e il **Bonus facciate** (detrazione al 90%, introdotto per la prima volta nel 2020). A seguito dell'emergenza Covid-19, l'art 119 del "**Decreto Rilancio**" ha esteso da luglio 2020 la detrazione fiscale **per i lavori di ristrutturazione energetica al 110%**. È quindi ora possibile intervenire in modo ancora più significativo, grazie alla possibilità per chi ristruttura di cedere immediatamente in fattura il 110% dell'importo lavori senza alcun esborso o anticipo di denaro.

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale<sup>2</sup> dei decreti attuativi, che normano da un punto di vista tecnico e procedurale gli adempimenti per accedere alle misure fiscali, molti lavori di riqualificazione energetica al 110% sono ormai avviati. Peraltro, la Legge di Bilancio 2021, conferma l'estensione della detrazione al 110% per il prossimo biennio 2021 e 2022.

Dai molti report prodotti nel corso del 2020<sup>3</sup>, emerge che i vantaggi indotti dalla **riqualificazione energetica del patrimonio edilizio residenziale** non sono soltanto di natura fiscale. Accanto a questi, infatti, vanno considerate tutte le esternalità positive che la riqualificazione energetica di un edificio garantisce. Miglioramento del **comfort abitativo**, **riduzione di gas** con conseguente **risparmio** in bolletta, messa in **sicurezza degli edifici**, **miglioramento estetico** delle facciate, rilancio dell'attività edilizia, riduzione di emissioni di CO<sub>2</sub>, **aumento del valore** di mercato dell'immobile, sono infatti tutti aspetti positivi da considerare. L'avvio su larga scala di un processo di ristrutturazione edilizia degli edifici, che non rispondono agli standard abitativi in termini di risparmio energetico potrebbe provocare una notevole **riduzione della CO<sub>2</sub>** e attenuare gli effetti del cambiamento climatico a cui le nostre città e i territori sono esposti. **Gabetti Lab** ha stimato che dei circa **11 milioni di edifici** in Italia classificati nelle **classi energetiche F e G**, e ipotizzando un salto medio di **3,2 classi energetiche**, la **riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> potenziale** è di circa il **51%**, ossia, **80 Milioni ton/anno**. Questi dati sono stati calcolati sulla base della prestazione energetica ante e post operam di un campione di 74 edifici presenti nel database progetti di Gabetti Lab, normalizzati secondo il fabbisogno energetico medio delle classi di partenza (G e F) e la classe di arrivo (mediamente di 3,2 classi superiore). Questo ha consentito di stimare la possibile riduzione della CO<sub>2</sub> (kg/m<sup>2</sup> anno) di un singolo condominio medio che è di circa 16,92 Kg di CO<sub>2</sub> mq/anno. Questa riduzione, commisurata agli edifici residenziali italiani in classe G e F (che secondo Istat sono circa 11 Milioni) ed ai metri quadri medi ad edificio (426 mq<sup>4</sup>), genera una riduzione di 80 milioni di tonnellate di CO<sub>2</sub>/anno".

Già per il periodo 2008-2012, il gap dell'Italia dall'obiettivo di ridurre le emissioni CO<sub>2</sub> stabilite dal Protocollo di Kyoto era stimato in 97,32 Milioni di tonnellate CO<sub>2</sub>/anno, dunque, una quantità simile alla riduzione delle emissioni che ad oggi consentirebbe la riqualificazione energetica degli 11 mln di edifici in classe F e G. Peraltro, uno studio redatto dal gruppo di ricerca Energy & Strategy Group del Politecnico di Milano ha stimato che per raggiungere l'obiettivo europeo della riduzione delle emissioni climalteranti del 55 % al 2030, sarà necessario tagliare 94 milioni di tonnellate

1 Decreto Legge n. 34/2020

2 Gazzetta Ufficiale del 6 Ottobre 2020

3 <http://www.gabettigroup.com/it-it/ufficio-studi/dettaglio-tutti-i-report/artmid/1106/articleid/1038/le-opportunit192-del-rinnovo-edilizio>

4 Istat (2015)

di CO<sub>2</sub><sup>5</sup>. Questo per dimostrare che, al di là dei vantaggi economici, la riqualificazione energetica degli edifici è la strada da percorrere per dare un forte impulso alla transizione energetica dell'Italia.

Anche il Piano Nazionale Ripresa e Resilienza (PNRR), attraverso il quale il Governo Italiano dovrà dare attuazione al programma europeo Next Generation EU, riconosce l'importanza della riqualificazione energetica degli edifici. Nel raggiungere l'obiettivo "Rivoluzione Verde e Transizione Ecologica", si individua infatti la riqualificazione energetica come il pilastro fondamentale grazie al quale rilanciare la filiera delle costruzioni. Questo consentirebbe di rilanciare il comparto economico del Paese e accelerare il processo di riduzione delle emissioni per essere in regola con i target europei al 2030.

Da leva fiscale, gli incentivi a supporto dell'efficientamento energetico degli edifici, possono assumere le forme di una leva politica se appunto si riconoscono anche i **benefici collettivi** ad essi connessi. Questo perché, se è vero che gli incentivi fiscali interessano direttamente i proprietari di abitazioni e, dunque, il patrimonio immobiliare privato, le esternalità prodotte si riflettono sul benessere della collettività e sullo spazio circostante. Questo, al pari di altre politiche urbane, ci consente di porre un nuovo sguardo sulle nostre città. Infatti, nell'ambito delle politiche sostenibili, il diritto ad avere delle **abitazioni più vivibili** (che significa maggior comfort abitativo e migliore qualità estetica), è un obiettivo da raggiungere tanto importante quanto quello di avere dei **quartieri rigenerati**, dei modelli di trasporti più sostenibili e di incrementare le infrastrutture sociali e ambientali delle nostre città.

## I NUMERI DI GABETTI LAB

**Gabetti Lab** (società leader nella promozione dell'abitare sostenibile, nonché nella ristrutturazione degli immobili italiani attraverso i vantaggi fiscali per l'efficientamento energetico) sta lavorando su **84** progetti di riqualificazione di condomini già deliberati nel 2020 in Superbonus, per un valore complessivo di **97,2 Mln di euro**. Per il 2021 si prevede un ulteriore incremento di circa 150 progetti. Il triennio 2019-2020-2021 vedrà Gabetti Lab raggiungere il risultato di **500 Mln di euro** complessivi di acquisizioni commesse, numeri che posizionano la società come leader a livello nazionale nella riqualificazione dei condomini con cessione del credito attraverso l'unica filiera integrata in Italia, tratto distintivo di Gabetti Lab.

---

<sup>5</sup> [https://www.ansa.it/canale\\_ambiente/notizie/clima/2020/11/03/politecnico-milano-italia-deve-tagliare-94-milioni-t-di-co2\\_8db3-76b-00b4da96c.html](https://www.ansa.it/canale_ambiente/notizie/clima/2020/11/03/politecnico-milano-italia-deve-tagliare-94-milioni-t-di-co2_8db3-76b-00b4da96c.html) da8ac811-cf24-43ee-

# MISURE ED OPPORTUNITÀ PREVISTE DAL BONUS 110%

Il “Decreto Rilancio 19 maggio 2020\*”, nell’ambito delle misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all’economia, nonché di politiche sociali connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19, apre importanti opportunità di sviluppo per il settore immobiliare. Tra queste, di particolare rilievo è senza dubbio l’innalzamento delle detrazioni fiscali al 110% per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Il Decreto stabilisce che “la detrazione [...] si applica nella misura del 110%, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021”.

Due sono i pilastri principali (interventi trainanti) del Superbonus: l’Ecobonus e il Sismabonus che in particolari condizioni e per particolari edifici godono entrambi di una aliquota al 110%.

A questi, il legislatore ha previsto di abbinare altre misure (Interventi trainati) che possono godere di un’aliquota del 110%, come ad esempio l’installazione di pannelli fotovoltaici o di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, se eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi in Ecobonus o Sismabonus, per cui i primi sono propedeutici ai secondi.

Per quanto riguarda l’Ecobonus, due sono gli interventi trainanti che godono dell’aliquota al 110%:

**1) Cappotto termico** - Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo o dell’unità immobiliare sita all’interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno

**2) Generatori di calore** - Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all’installazione di impianti fotovoltaici, relativi sistemi di accumulo, con impianti di microgenerazione o a collettori solari:

a. sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria;

b. sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno.



## ECOBONUS con aliquota 110%

**A)** Isolamento termico involucro edilizio per una superficie > del 25% della superficie disperdente (Cappotto termico)



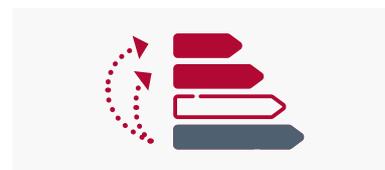
**B)** Sostituzione generatore di calore con:

- Caldaie a condensazione classe A
- Pompa di calore in classe A



\* Recante “Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all’economia, nonché di politiche sociali connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19

Importante evidenziare che, al fine di ottenere la detrazione, gli interventi dovranno assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E).



### INTERVENTI IN AMBITO DI: EFFICIENZA ENERGETICA, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E ACCUMULATORI AD ESSI INTEGRATI, INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE PER LA RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI NEGLI EDIFICI

Il decreto prevede la possibilità che l'aliquota del 110% sia applicata anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico (fra i quali si segnalano, serramenti, schermature solari, solare termico, building automation) e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei due interventi dell'Ecobonus (1 e 2 del paragrafo precedente).

Fra questi, anche l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici gode di un'aliquota nella misura del 110%, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno dei due interventi dell'Ecobonus. La detrazione al 110% si estende anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici.

Altra novità del decreto è l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, alla quale la detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno dei due macro interventi dell'Ecobonus.

#### ALTRI INTERVENTI CON DETRAZIONE AL 110%

se previsti all'interno del perimetro dei tre interventi dell'Ecobonus:



1. Serramenti: acquisto e posa in opera di finestre, comprensive di infissi



2. Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici



3. Impianti fotovoltaici con o senza sistema di accumulo



4. Solare termico



5. Schermature solari



6. Building Automation

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico che vengono eseguiti in maniera disgiunta rispetto ai tre interventi previsti dell'Ecobonus 110% (ovvero, cappotto termico e serramenti, e sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione e pompa di calore), rimane la detrazione tradizionale (fra i quali: 65% per l'Ecobonus, 90% per le facciate, 50% ristrutturazione edilizia).

## RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Il secondo importante pilastro del Superbonus è il **Sismabonus**, che vede elevata l'aliquota delle detrazioni al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi antisismici sugli edifici. La detrazione può essere goduta sempreché sia contestualmente stipulata una polizza assicurativa a copertura del rischio di eventi calamitosi.

### SISMABONUS con aliquota 110%



Messa in sicurezza degli edifici/interventi antisismici sugli edifici quali adeguamento e/o miglioramento sismico con obiettivo di almeno una classe di minor rischio sismico in zone sismiche 1,2,3.



#### I massimali di spesa sono:

condominio o unità immobiliare singola

€ 96.000,00 per u.i

## AMBITO APPLICATIVO DELLE NUOVE NORME CON RIFERIMENTO AI DESTINATARI

Tutte le disposizioni si applicano ai “**condomini**” per interventi di “isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro dell’edificio, nonché gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati”.

Tra i destinatari, il legislatore ha introdotto anche le “**persone fisiche**, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni”, per gli interventi realizzati all’interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall’esterno. Le spese sostenute sono per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell’edificio, nonché per gli interventi antisismici. Possono beneficiare dei vantaggi fiscali del Superbonus anche gli **Istituti autonomi case popolari** (IACP) comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali, e dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci, dalle **Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle associazioni e società sportive dilettantistiche**, “limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi”.

Infine, il Superbonus si rivolge anche alle “**comunità energetiche rinnovabili**” limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti.

## A CHI SPETTA



### Condomini



### Comunità energetiche rinnovabili



**Persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari o unità in condominio con accesso autonomo



**Cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili di proprietà



**Istituti autonomi case popolari** (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti (che non facciano attività commerciale nei locali da riqualificare) Istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing"



**Organizzazioni non lucrative** di utilità sociale, organizzazioni di volontariato, e associazioni di promozione sociale



**Associazioni e società sportive dilettantistiche** limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi

*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab.*

## TRASFORMAZIONE DELLE DETRAZIONI FISCALI IN SCONTO SUL CORRISPETTIVO DOVUTO E IN CREDITO D'IMPOSTA CEDIBILE

Al fine di supportare la ripresa dell'economia, il decreto, all'**articolo 121**, prevede in via sperimentale che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati (Recupero del patrimonio edilizio, Efficienza energetica, Adozioni di misure antisismiche, Recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, Installazioni di impianti solari fotovoltaici, installazioni di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici) possono optare alternativamente:

- a) per un contributo di pari ammontare, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari;
- b) per la trasformazione del corrispondente **importo in credito d'imposta**, con facoltà di successive cessioni ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Inoltre, la trasformazione del corrispondente importo della detrazione in credito d'imposta, con facoltà di successive cessioni ad altri soggetti, trova applicazione, su opzione da esercitare nel 2020, anche in relazione alle rate residue di detrazioni relative ad interventi effettuati in anni precedenti.

## PRINCIPALI NOVITÀ RISPETTO ALLA STESURA ORIGINALE DI MAGGIO 2020

Le novità introdotte dalla Circolare N. 30/E dell'Agenzia delle Entrate, che chiarisce e aggiorna il Decreto Rilancio del 19 Maggio, non sembrano di natura sostanziale. Piuttosto, esse chiariscono i dubbi e le incertezze che, come lecito, sono emerse nelle settimane e nei mesi successivi alla pubblicazione del Decreto Rilancio. In particolare, rimandando gli approfondimenti alla Circolare oggetto dell'Agenzia delle Entrate, la nota di aggiornamento introdotta con le modifiche di agosto:

- chiarisce la nozione di **“accesso autonomo dall'esterno”** specificando che “si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva”
- interviene rispetto alle **assemblee condominiali**, stabilendo che le deliberazioni “aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio**”.

Altre novità riguardano il Sismabonus per il quale il Decreto:

- stabilisce che «Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo [previsto per gli interventi di riqualificazione energetica ammessi al Superbonus] spetta **per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione**”.
- dispone che i **“limiti delle spese** ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus di cui ai commi precedenti, sostenute entro il 31 dicembre 2020, sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni. In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive”.

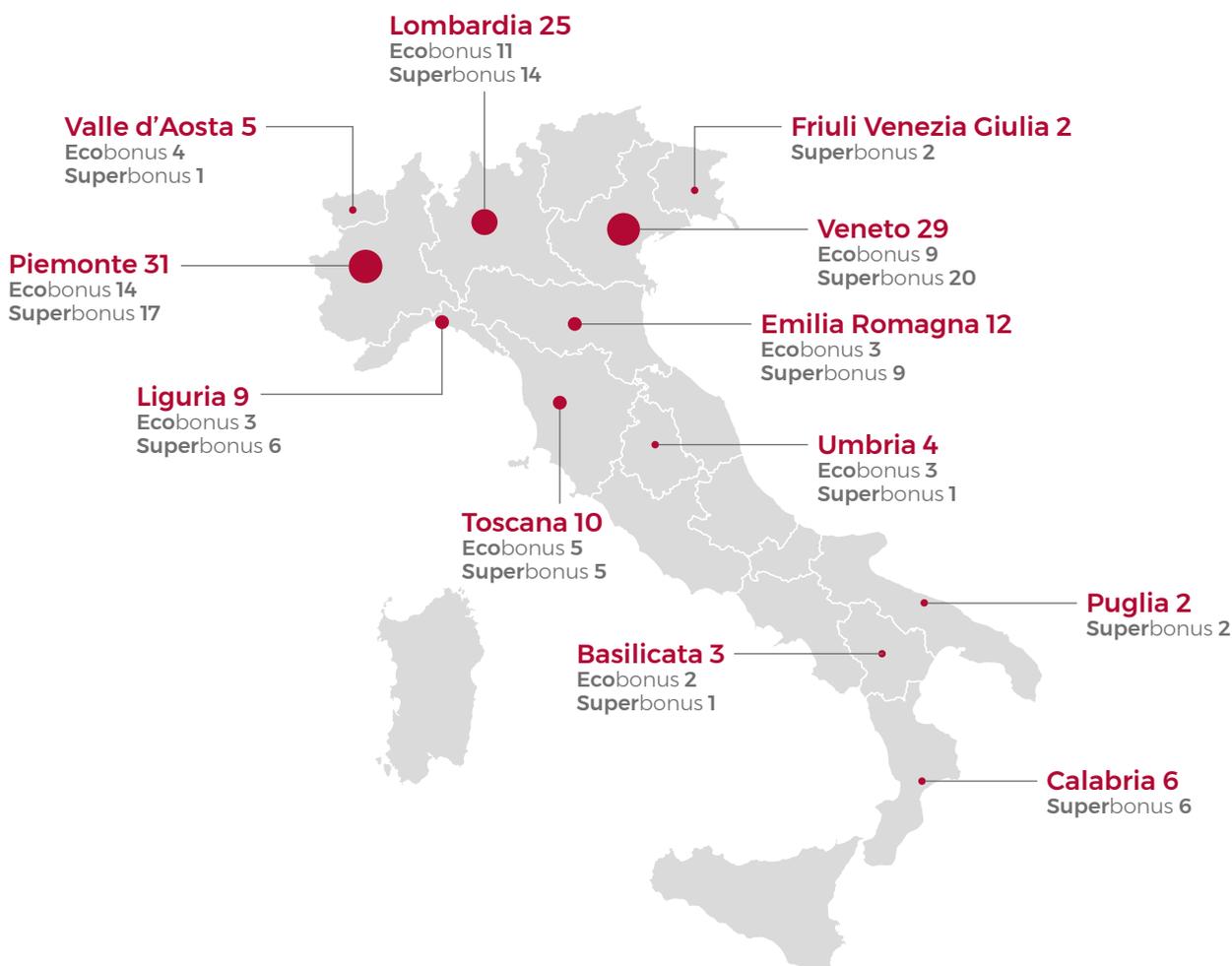
# ECOBONUS E SUPERBONUS: I VANTAGGI DELLE MISURE FISCALI E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

L'Ufficio Studi Gabetti, insieme a Gabetti Lab, ha condotto una ricerca sull'impatto economico ed energetico degli incentivi fiscali (Ecobonus, Sismabonus, Superbonus 110%) oggetto di cessione del credito.

Il campione di analisi è costituito da 138 condomini per un totale di 3.820 unità immobiliari che hanno deliberato interventi per l'efficientamento energetico usufruendo dei vantaggi fiscali dell'Ecobonus. In particolare, 21 condomini hanno già concluso i lavori nel 2020, 15 hanno lavori in corso, mentre nella restante parte i lavori sono già deliberati e/o contrattualizzati e sono cantierizzati per il 2021.

Per quanto riguarda i vantaggi fiscali, sul totale, 85 condomini per un totale di 2.617 unità immobiliari, fruiranno dell'estensione del beneficio fiscale del Superbonus 110%, mentre la restante parte (53) fruirà dell'Ecobonus 65%.

## LOCALIZZAZIONE CAMPIONE D'ANALISI



L'**obiettivo** della ricerca è stato quello di dimostrare da un lato la **convenienza economica** degli incentivi fiscali, con particolare riferimento al Superbonus 110%, nell'ambito di progetti di riqualificazione complessi in ambito condominiale. Dall'altro considerare l'impatto nell'ambito della **sostenibilità ambientale**, facendo riferimento alla riduzione del fabbisogno energetico, del risparmio energetico e dell'abbattimento di emissioni di CO<sub>2</sub>.

Questo è stato possibile stimando e comparando in termini numerici l'ammontare dell'abbattimento della CO<sub>2</sub>, della riduzione del fabbisogno energetico, del risparmio energetico e del costo dell'investimento in cessione per **74 condomini**, per un totale di **2.302** unità immobiliari.

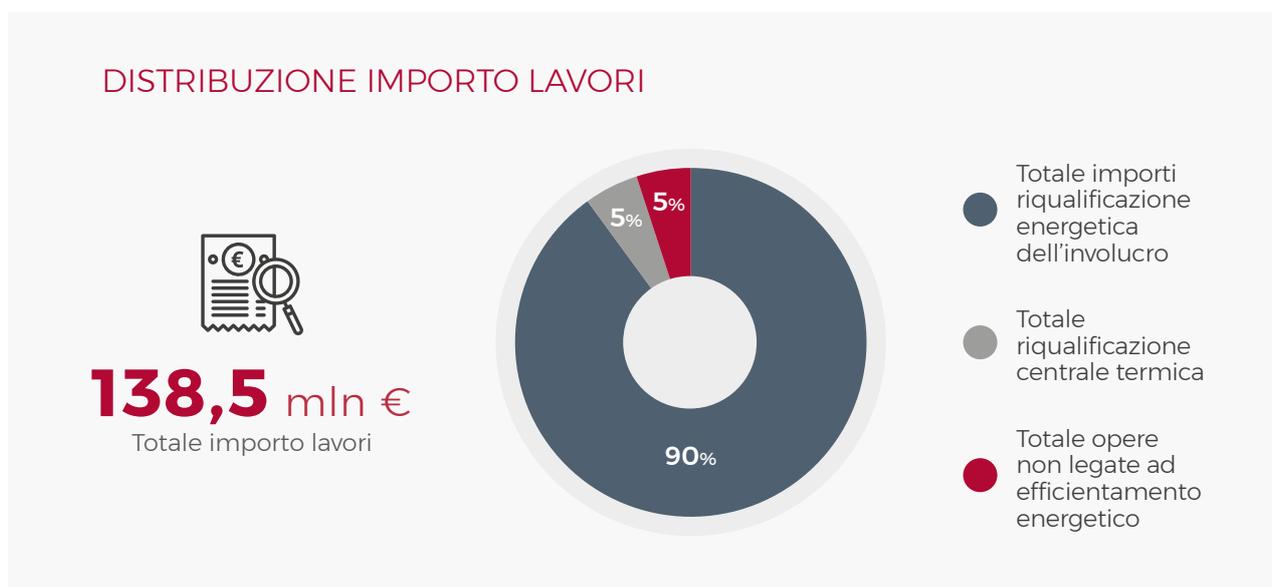
Le stime sono state effettuate grazie ai dati pre e post intervento raccolti, oltre che all'esperienza sul campo di **Gabetti Lab** che, da oltre due anni lavora infatti in partnership con i **General Contractor** e le principali aziende di produzione, posa e installazione, per lo sviluppo di progetti in Ecobonus/Sismabonus, con cessione del credito, mirati al **miglioramento dell'impatto ambientale, messa in sicurezza sismica e ammodernamento tecnologico dei condomini**.

### ANALISI IMPATTO ECONOMICO

Rispetto allo **scenario economico**, l'analisi ha preso in considerazione l'intero campione di **138** condomini, per un totale di **3.820** unità immobiliari, dal quale è stato possibile stimare il risparmio economico generato grazie al ricorso all'Ecobonus (con aliquota sia al 65% che al 110%), il volume d'affari generato, il credito d'imposta, quanto è a carico dei condomini, quanto viene speso per gli interventi che riguardano la riqualificazione della centrale termica, e quanto per gli interventi che riguardano l'involucro.

L'importo totale dei lavori deliberati è di **138.487.563 €**, di cui una quota residua del 5% riguarda opere non legate ad efficientamento energetico.

Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione energetica, la quasi totalità, pari a **125.095.424 €**, riguarda gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (**cappotto termico**) che interessano l'involucro degli edifici, mentre circa il 5% (pari a 7.153.657 €) 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 138 condomini, è prevista una cessione del credito di imposta pari a 123.559.652 €, e un residuo a carico del condominio pari a 14.927.911€. In termini percentuali, significa una **cessione complessiva dell'89%** degli importi lavori e un residuo a carico dei condomini del **11%**.

**TOTALE CAMPIONE**

**ECOBONUS**

**SUPERBONUS**

	TOTALE CAMPIONE		ECOBONUS		SUPERBONUS	
N. UNITÀ IMMOBILIARI	3.820		1.203		2.617	
N. CONDOMINI	138		53		85	
CREDITO IMPOSTA CLIENTE RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO	114.978.818 €	92%	27.309.582 €	74%	87.669.237 €	99%
RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO	10.116.605 €	8%	9.355.771 €	26%	760.834 €	1%
TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO	125.095.424 €	100%	36.665.353 €	100%	88.430.071 €	100%
CREDITO IMPOSTA CLIENTE RIQUALIFICAZIONE CENTRALE TERMICA	6.439.750 €	90%	1.076.643 €	61%	5.363.107 €	99%
RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO RIQUALIFICAZIONE CENTRALE TERMICA	713.907 €	10%	685.449 €	39%	28.458 €	1%
TOTALE RIQUALIFICAZIONE CENTRALE TERMICA	7.153.657 €	100%	1.762.092 €	100%	5.391.565 €	100%
CREDITO IMPOSTA CLIENTE OPERE NON LEGATE AD EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	2.141.084 €	34%	5.472 €	0%	2.135.613 €	45%
RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO OPERE NON LEGATE AD EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	4.097.399 €	66%	1.464.125 €	100%	2.633.273 €	55%
TOTALE OPERE NON LEGATE AD EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	6.238.483 €	100%	1.469.597 €	100%	4.768.886 €	100%
CREDITO IMPOSTA CLIENTE CEDUTO	123.559.652 €	89%	28.391.696 €	71%	95.167.956 €	96,5%
RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO TOTALE	14.927.911 €	11%	11.505.346 €	23%	3.433.565 €	3,5%
TOT IMPORTO LAVORI	138.487.563 €	100%	39.897.041 €	100%	98.590.522 €	100%

\* in riferimento al Superbonus, malgrado un'aliquota indicativa di un rimborso previsto pari 110% lavori effettuati, non sempre i condomini riescono ad ottenere una detrazione integrale delle spese sostenute. Mediamente nei casi analizzati, per il 45% siamo tra il 96 e il 99% di importo detraibile.

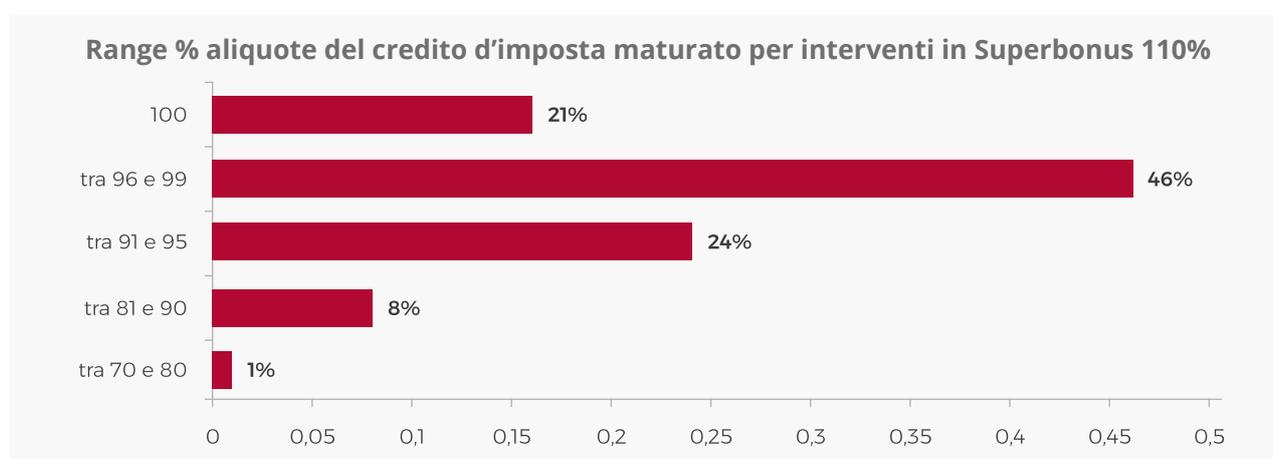
Questo perché i progetti possono essere di natura complessa e insieme agli interventi "trainanti" e "trainati" possono prevedere interventi che godono di incentivi con aliquote minori, come ad esempio la ristrutturazione edilizia, che continua a godere di un'aliquota al 50%, e il rifacimento delle facciate che è al 90%.

Inoltre talvolta possono essere superati i massimali previsti per ogni intervento, determinando quindi una quota residua a carico del condominio.

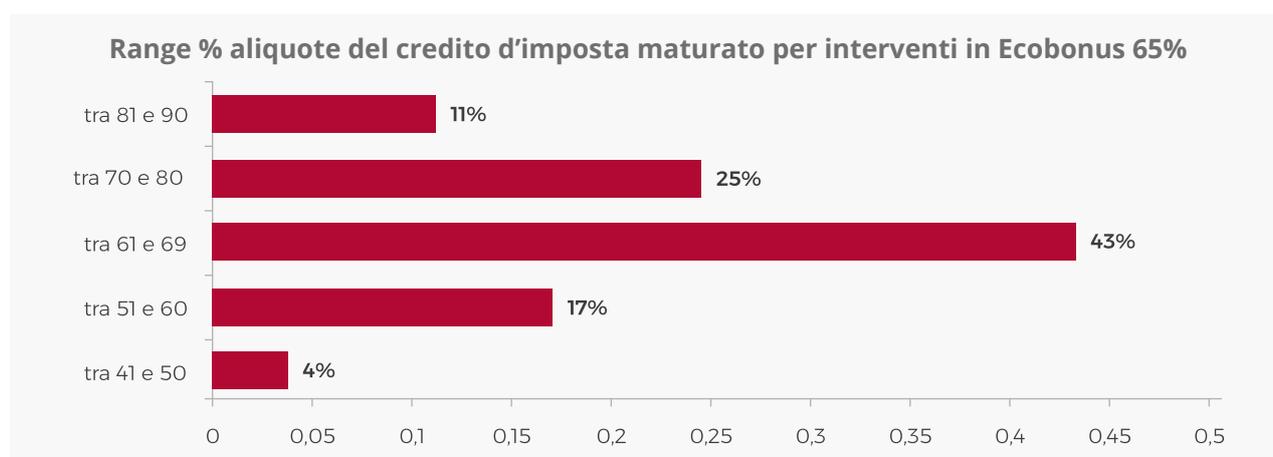
Analizzando il campione, dei 138 condomini analizzati:

- **53** condomini (1.203 unità immobiliari) hanno beneficiato dell'**Ecobonus al 65%** per un totale di importo lavori generato pari a **39.897.041 €**. Di questi, il credito d'imposta ceduto è pari a **28.391.696 €** (71%) per un totale a carico del condominio di **11.505.346 €** (29%).
- **85** di essi (2.617 unità immobiliari) hanno beneficiato del **Superbonus 110%** per un totale di importo lavori pari a **98.590.522 €**, di cui **95.167.956 €** (97%) è l'importo cedibile, mentre **3.422.565 €** (3%) è il residuo a carico dei condomini.

Analizzando i casi in cui è stato fatto ricorso al Superbonus 110%, il **21%** è riuscito a beneficiare di un credito d'imposta al 100%. Questo significa, che il residuo da pagare è pari a zero. Segue il **46% del campione** i cui progetti hanno generato un **credito d'imposta che oscilla tra il 96 e il 99%**, e il **24%** che gode di un'aliquota tra il 91 e il 95%.



Dei condomini che hanno effettuato interventi in Ecobonus (aliquota al 65%), a cui si aggiungono casistiche di Bonus Facciate 90% e Sismabonus (70-80%), il **43%** può beneficiare di una detrazione **tra il 61e il 69%**. Seguono quelli che possono ottenere un credito d'imposta tra il 70 e l'80%, circa il 25% dei casi.



Dal confronto **emerge in modo chiaro il vantaggio fiscale del Superbonus, rispetto a quello dell'Ecobonus**. Questo nonostante la complessità degli interventi, che possono prevedere una quota di ristrutturazione edilizia o in alcuni casi superare i massimali previsti per l'applicazione del 110%.

## QUANTIFICAZIONE DEL RISPARMIO ENERGETICO MEDIO PER UNITÀ ABITATIVA E DELLA RIDUZIONE DELLA CO<sub>2</sub>

Dei 138 condomini, **74** (per un totale di **2.302 unità** immobiliari) sono stati analizzati al fine di estrarre delle statistiche relative agli aspetti energetici e alla riduzione della CO<sub>2</sub>.

In questo caso è stato stimato:

- il risparmio energetico medio e la riduzione media di emissioni di CO<sub>2</sub> per unità abitativa;
- le percentuali medie di abbattimento della trasmittanza termica per i diversi componenti dell'involucro edilizio (pareti, coperture, pavimenti, serramenti);
- la riduzione del consumo di gas.

L'abbattimento del fabbisogno energetico medio stimato per i condomini analizzati, che vedono un totale di **213.531 mq di isolamento termico**, è del **53%**, mentre la **percentuale di risparmio energetico** medio stimata è del **48%**. A confermare questi valori positivi vi è anche il **salto di classe energetica** medio che è stato stimato intorno a **3,2**.

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 37%**.

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 74 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, se ante-operam questo rapporto è pari all'**82%**, con gli interventi di ristrutturazione energetica si arriva al **106%**. 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 CO<sub>2</sub>** che per i 74 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 <sub>2</sub>	SALTO DI CLASSE MEDIO
37%	106%	43%	53%	48%	51%	3,2

## 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**): **83%**
- strutture opache orizzontali o inclinate (**coperture**): **84%**
- strutture opache orizzontali o inclinate (**pavimenti**): **85%**
- chiusure apribili e assimilabili (**serramenti**): **75%**

### Riduzione percentuale trasmittanza termica

STRUTTURE OPACHE VERTICALI	STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI O INCLINATE (COPERTURE)	STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI O INCLINATE (PAVIMENTI)	CHIUSURE APRIBILI E ASSIMILABILI
83%	84%	85%	75%

# CASE STUDY 1 - SINTESI

## DESCRIZIONE EDIFICIO

Comune: **VIMERCATE**  
 Regione: **LOMBARDIA**  
 Anno intervento: **2021**  
 Durata intervento: **12-18 MESI**  
 Regione climatica: **E**  
 Numero unità abitative: **173**

## DESCRIZIONE INTERVENTO

- Intervento combinato in eco-sisma su superfici verticali e orizzontali in copertura
- Ammodernamento centrale termica dell'immobile

## RISPARMIO ENERGETICO



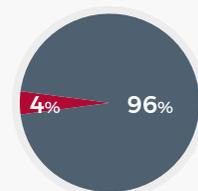
## FABBISOGNO



**46% DI RISPARMIO EMISSIONI CO<sub>2</sub>**



## QUADRO FINANZIARIO



# CASE STUDY 1

A CURA DI PATRIGEST

Effetti dell'efficientamento energetico sul valore di mercato dell'immobile ristrutturato

## **Decreto Rilancio - INTERVENTI IN AMBITO DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO "SUPERBONUS" CONDOMINIO SITO A VIMERCATE**

### **INTRODUZIONE**

Il caso studio seguente ci consente di stimare il potenziale aumento del valore di mercato di un edificio che effettua lavori di efficientamento energetico. Il condominio oggetto, che si compone di 6 fabbricati per un totale di n.173 unità immobiliari, ha effettuato interventi di efficientamento energetico, beneficiando della leva fiscale del Superbonus. In termini economici, in aggiunta al beneficio fiscale, che ha consentito ai condomini di abbattere circa il 95% dei costi di riqualificazione energetica, emerge un aumento del valore di mercato dell'immobile del 3-5%, per ogni classe energetica, rispetto a quello ante-operam.

### **LOCALIZZAZIONE**

Il condominio risulta ubicato in zona semicentrale del comune di Vimercate (MB), in un contesto prevalentemente residenziale e in minor percentuale commerciale e terziario ed è posto nelle vicinanze dei principali servizi: scuole, vie di comunicazione e trasporti pubblici.

La zona è caratterizzata da condomini di sette/otto piani e palazzine di tre/quattro piani fuori terra, pertanto il bene risulta perfettamente inquadrato nel contesto urbano.

Il centro cittadino dista circa 800 m, facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici grazie alla pensilina dell'autobus posta a circa 90 m dal fabbricato che con mezzi privati. La possibilità di parcheggio è buona ed è resa possibile dalla presenza di parcheggi pubblici posti lungo la via e nei dintorni dell'immobile.

La principale arteria viaria è l'Autostrada A51 "Tangenziale Est di Milano" e successivamente la SP3; la stazione ferroviaria risulta assente all'interno del territorio comunale, tuttavia si fa riferimento alla stazione "Arcore" che dista circa 5 km. L'aeroporto più vicino è "Milano/Linate" che dista circa 24 km, mentre per i collegamenti intercontinentali si fa riferimento all'aeroporto di Milano/Malpensa che dista circa 70 km.

### **DESCRIZIONE CONDOMINIO**

Il condominio si conforma al proprio interno con 6 fabbricati pluripiani residenziali indipendenti sviluppati con una tipologia a torre (n.3), verso l'interno dell'isolato, e una tipologia in linea (n.3), prospicienti le Vie principali di accesso, disposti a perimetro della proprietà a creare una corte interna aperta caratterizzata da un grande spazio verde piantumato e da vialetti di collegamento, aventi in comune l'accesso carrabile e pedonale e la piastra Box all'interrato.

Gli edifici sono stati realizzati intorno agli anni 60 e sono caratterizzati da: struttura travi e pilastri in c.a e tamponature in muratura con solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate con manto in lamiera, facciate intonacate e parzialmente rivestite con piastrelle in klinker al piano terra, comprensivo di impianto di riscaldamento centralizzato a gas e distribuzione a pannelli radianti a soffitto.

Il perimetro del Condominio consta di un totale di **n.173** unità immobiliari di cui **n.155 unità residenziali ad appartamento, n.7 unità terziarie a Studio/ufficio e n.11 unità commerciali adibite a negozi.**

### **APPARTAMENTO TIPO**

L'appartamento tipo ha una tipologia trilocale, compreso tra i 60 -70 mq, e risulta composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone con affaccio su strada o internamente su area condominiale a parco. completa la proprietà una cantina al piano S1. L'accesso all' u.i. avviene da vano scala e vano ascensore al piano.

Le finiture di base consistono in: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e parzialmente rivestite in ceramica in cucina e bagno, infissi interni in legno e vetro satinato, infissi esterni in legno e vetro singolo, tapparelle in PVC.

Il riscaldamento è centralizzato e avviene tramite pannelli radianti a soffitto con supplementi a parete nei disimpegni e nel bagno; mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite scaldabagno. Lo stato manutentivo dell'asset è discreto e le finiture sono di sufficiente qualità.

### **DESCRIZIONE INTERVENTI**

I lavori approvati in assemblea prevedono il passaggio **dalla Classe Energetica G alla Classe Energetica D** (con possibile ulteriore miglioramento in caso di sostituzione degli infissi).

Interventi "TRAINANTI":

- Miglioramento antisismico - tramite rinforzo strutturare dei paramenti murari, pilastri con esoscheletro in acciaio incassato nelle pareti perimetrali;
- Intervento combinato in eco-sisma (miglioramento di 2 classi sismiche ed eco).  
I lavori prevedono per l' involucro l' applicazione di un sistema misto tra parziale rivestimento di tipo "ventilato" e sistema a "cappotto" nei tratti di facciata con la presenza delle strutture aggettanti;
- Sostituzione caldaie esistenti di tipo tradizionale (Il complesso è gestito da n.2 centrali termiche) con nuove caldaie di tipo a "condensazione";
- Rifacimento copertura palazzina A.

Interventi aggiuntivi o "TRAINATI":

- Sostituzione scaldabagni di tipo "C" con adeguamento canne fumarie;
- Adeguamento canne di esalazione cucine;
- Installazione di n.2 impianti di fotovoltaico (1 fv per lotto) di potenza pari al max consentito dal Decreto Rilancio;
- Installazione di 1 colonnina elettrica ad utilizzo comune;
- Nuovo Rivestimento in facciata esterno in piastrelle gres porcellanato impermeabile e autopulente per i volumi riscaldati;
- Rivestimento plastico per i volumi non riscaldati e gli sfondati dei balconi;
- Sostituzione infissi nelle unità abitative e nei vani scale;
- Rifacimento balconi e posa nuova pavimentazione in gres e parapetti in acciaio con vetro stratificato;

- Posa nuovi pluviali in rame;
- Sostituzione portoncini d'ingresso blindati;
- Rifacimenti parapetti gruppo scale;
- Opere di adeguamento Antincendio nei corselli Box interrato;
- Predisposizione cablaggio di Fibra.

Per un importo totale dei lavori stimato pari a circa € 4.640.000, cioè circa 774.000 € a edificio ovvero circa 28.000 € ad unità immobiliare. (\* le stime degli importi per singolo edificio e singola unità immobiliare sono indicativi e derivano da semplice ripartizione del totale).

### **VALORE ANTE E POST OPERAM**

Da un'analisi di un campione di edifici aventi la stessa classe energetica di arrivo dell'edificio oggetto della riqualificazione, emerge come le attività volte all'efficientamento energetico abbiano portato, in questo caso, ad un **incremento del valore dell'unità immobiliare compreso tra il 3%-5% per ogni classe energetica**. Tra i fattori che più concorrono all'incremento del valore post-operam emergono:

- Miglioramento dell'unità abitativa (nuovi infissi e nuove porte blindate);
- Miglior comfort abitativo;
- Riduzione dei consumi del 40%;
- Abbattimento delle spese condominiali a carico dei condomini (dovuto principalmente al risparmio della produzione di acqua calda e alla diminuzione della dispersione di calore);
- Miglioramento estetico dell'edificio grazie ai lavori di riqualificazione energetica che prevedono il rifacimento migliorativo della facciata;
- Mantenimento del livello edilizio-energetico dell'edificio, che senza gli interventi di efficientamento energetico, è destinato a deteriorarsi.

## CASE STUDY 2

Caso abbattimento 100% costo investimento

### DESCRIZIONE EDIFICIO

Comune: **TORINO**  
 Regione: **PIEMONTE**  
 Anno intervento: **2020**  
 Regione climatica: **E**  
 Numero unità abitative: **140**

### DESCRIZIONE INTERVENTO

- Isolamento pareti verticali, isolamento della copertura, sostituzione degli infissi e oscuranti

**Mq isolamento termico: 14.797**

### RISPARMIO ENERGETICO



**62%**  
Risparmio energetico



**E** Classe energetica partenza



**5** Salto di classe



**A++** Classe energetica arrivo

### FABBISOGNO



**241,56**  
Kwh/mq<sup>2</sup>anno  
Fabbisogno energetico medio di partenza



**80,15**  
KWh/mq<sup>2</sup>anno  
Fabbisogno energetico medio di arrivo



**67 %**  
Abbattimento fabbisogno

**63% DI RISPARMIO EMISSIONI CO<sub>2</sub>**



### QUADRO FINANZIARIO



**3,06 mln €**  
Costo dell'intervento



**3,06 mln €**  
Credito d'imposta cedibile



**0 €**  
Residuo a carico del condominio



## CASE STUDY 3

Caso abbattimento 95% costo investimento

### DESCRIZIONE EDIFICIO

Comune: **ALBENGA**  
 Regione: **LIGURIA**  
 Anno intervento: **2020**  
 Regione climatica: **C**  
 Numero unità abitative: **94**

### DESCRIZIONE INTERVENTO

- isolamento pareti verticali, balconi e cornicioni, isolamento pavimenti e copertura del tetto, sostituzione infissi

**Mq isolamento termico: 3.288**

### RISPARMIO ENERGETICO



### FABBISOGNO



**44% DI RISPARMIO EMISSIONI CO<sub>2</sub>**



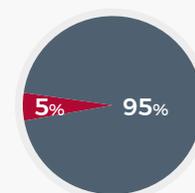
### QUADRO FINANZIARIO

**286,4** mila €  
Opere non legate ad efficientamento energetico (ristrutturazione edilizia)

**2,616** mln €  
Costo dell'intervento

**2,473** mln €  
Credito d'imposta cedibile

**143,2** mila €  
Residuo a carico del condominio



**Perché pagare il 5%?**

Quello che effettivamente paga il condominio è soltanto il **50%** delle opere non legate ad efficientamento energetico (ristrutturazione edilizia) che godono di una detrazione fiscale al 50% pari a 143.215 €, il 5% del totale costo intervento.



## TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



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



**Ufficio Studi**  
**Francesca Fantuzzi**  
*Responsabile*  
ffantuzzi@gabetti.it

**Diego Vitello**  
*Analyst*  
dvitello@gabetti.it



**Davide Guida**  
*Coordinamento di progetto*  
d.guida@gabettilab.it

**Mattia Carello**  
*Reporting Ecobonus*

# **gabetti·lab**

Per informazioni sul progetto  
EcoSisma Bonus:

Numero verde

**800 447 445**

[ecobonus@gabettilab.it](mailto:ecobonus@gabettilab.it)