

Un report **Gabetti** mette a confronto vantaggi fiscali, economici, energetici delle agevolazioni

Super ed ecobonus, testa a testa

Con il 110% il 26% dei condomini non ha residuo da pagare

Pagina a cura

DI ANTONIO LONGO

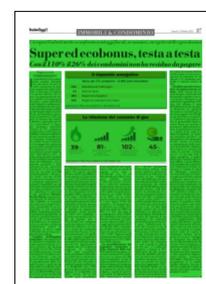
Il superbonus è più vantaggioso rispetto all'ecobonus dal punto di vista fiscale, nonostante la maggiore complessità degli interventi. A decretare il risultato è la quarta edizione del report «Le opportunità del rinnovo edilizio», curato dall'ufficio studi **Gabetti** in collaborazione con **Gabetti Lab**, che riporta gli esiti dell'analisi condotta sull'impatto degli incentivi fiscali, quali ecobonus, sismabonus e superbonus 110%, oggetto di cessione del credito. L'obiettivo principale del focus è quantificare il risparmio economico attraverso l'analisi di 375 condomini, composti da 14.109 unità immobiliari, che hanno deliberato interventi di riqualificazione energetica. In particolare, gli analisti hanno confrontato il vantaggio dei condomini per cui è stato possibile fruire del superbonus 110%, rispetto a quelli che possono beneficiare dell'ecobonus 65%. È stato anche stimato l'impatto dei lavori effettuati sulla riduzione del fabbisogno, sul risparmio energetico e sulle emissioni di co2, attraverso l'analisi di 171 di tali condomini per un totale di 6.566 unità immobiliari. «Gli incentivi fiscali riservati all'efficientamento energetico sono la principale opportunità finanziaria disponibile per gli interventi sul patrimonio edilizio al fine di ridurre i consumi e abbatterne le emissioni di co2», sottolinea **Alessandro De Biasio**, amministratore delegato di **Gabetti Lab**, «tale modalità, se concepita solo attraverso singoli interventi, limiterebbe le sue potenzialità al solo elemento edilizio. Il miglioramento delle prestazioni energetiche, al contrario, potrebbe interessare non solo il rinnovamento dell'edificio ma, se supportato da una attenta e integrata pianificazione urbana ed energetica, un driver valido

nell'ambito dei processi di rigenerazione urbana».

L'analisi dell'impatto economico. Gli esperti hanno calcolato il risparmio economico generato grazie al ricorso al bonus, con aliquota sia al 65% sia al 110%, il volume d'affari generato, 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 586.679.899 di euro, di cui una quota residua del 3% riguarda interventi di ristrutturazione edilizia non legati all'efficientamento energetico. Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione energetica, la quasi totalità (pari a 541.044.011 euro), 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 29.288.024 euro), 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 375 condomini, è prevista una cessione del credito di imposta pari a 561.735.885 euro (compreso quello previsto per la ristrutturazione edilizia) e un residuo a carico del condominio pari a 24.944.014 euro. In termini percentuali, ciò significa una cessione complessiva del 96% degli importi lavori e un residuo a carico dei condomini del 4%. Analizzando il campione dei 375 condomini analizzati, 51 condomini (1.301 unità immobiliari) hanno beneficiato dell'ecobonus al 65% per un totale di importo lavori generato pari a 49.353.753 euro. Di questi, il credito d'imposta ceduto è pari a 35.693.861 euro (72%) per un totale a carico del condominio di 13.659.892 euro (28%). Invece, 324 di essi (12.808 unità immobiliari)

hanno beneficiato del superbonus 110% per un totale di importo lavori pari a 537.326.146 euro, di cui 526.042.024 euro (98%) è l'importo cedibile, mentre 11.284.122 euro (2%) è il residuo a carico dei condomini. Analizzando i casi in cui è stato fatto ricorso al superbonus 110%, il 26% è riuscito a beneficiare di un credito d'imposta al 100%, con un conseguente residuo da pagare pari a zero. Segue il 51% del campione i cui progetti hanno generato un credito d'imposta che oscilla tra il 96% e il 99% e il 16% che gode di un'aliquota tra il 91 e il 95%. Dei condomini che hanno effettuato interventi in ecobonus con aliquota al 65%, a cui si aggiungono casistiche di bonus facciate 90% e sismabonus 70-80%, il 45% può beneficiare di una detrazione tra il 61 e il 69%. Seguono quelli che possono ottenere un credito d'imposta tra il 70 e l'80%, circa il 24% dei casi.

La quantificazione del risparmio energetico e della riduzione della co2. Nell'ambito del campione, sono stati analizzati 171 condomini, per un totale di 6.566 unità immobiliari, al fine di elaborare delle statistiche relative al risparmio energetico medio e alla riduzione media di emissioni di co2 per unità abitativa, nonché le percentuali medie di abbattimento della trasmittanza termica per i diversi componenti dell'involucro edilizio, ossia pareti, coperture, pavimenti, serramenti e la riduzione del consumo di gas. L'abbattimento del fabbisogno energetico medio stimato per i condomini analizzati, che vedono un totale di 750.263 mq di isolamento termico, è del 54%, 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 3,3. Un altro degli aspetti positivi che l'analisi evidenzia è la riduzione del



Superficie 100 %

consumo di gas. Partendo dalla stima del consumo di gas complessivo dei condomini prima della realizzazione delle opere, l'abbattimento stimato del consumo al mc di gas post intervento è del 39%. 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 171 edifici del campione, è stimata al 45%. Dall'analisi dei dati emerge anche che, dall'82% ante operam, gli interventi di ristrutturazione energetica consentono un aumento del rendimento che raggiunge il 102%. Tali riduzioni 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, si ricava un risparmio di emissioni di co2 che per i 171 condomini analizzati è stimato intorno al 52%.

Gli effetti positivi in termini di rigenerazione urbana. Dalla lettura del report emergono anche gli esiti

dell'analisi condotta su un caso di studio, effettuato su un condominio riqualificato a Milano, che affronta il tema dell'efficientamento energetico attraverso un approccio che mette in relazione gli interventi rispetto sia all'edificio sia all'isolato e al quartiere. L'obiettivo è di mettere in luce le potenzialità degli incentivi fiscali per innovare il processo di rigenerazione urbana. In particolare, è risultato, a fronte di un salto di 2 classi energetiche, un risparmio energetico del 21% e un abbattimento del fabbisogno del 35%. Inoltre, si è stimato un abbattimento delle emissioni di co2 del 33%. Dall'analisi è emerso un aumento del valore di mercato variabile tra il 3 - 5% per ogni salto di classe energetica. A seguito dell'analisi condotta alla scala di edificio, è stato effettuato il passaggio alla scala di isolato, costituito da 8 edifici, attraverso il metodo di stima del fabbisogno energetico. Con il risultato che se venissero applicati sull'intero isolato i medesimi interventi di riqualificazione energetica applicati al solo condominio, ciò consentirebbe una riduzione

del fabbisogno energetico del -33% sull'intero isolato, a cui consegue un risparmio economico annuale sulla riduzione dei consumi di gas metano. Inoltre, al medesimo condominio di analisi è stato destinato un questionario anonimo di 17 domande ai condomini in cui sono stati inseriti alcuni quesiti per comprendere quali fattori possono incidere su un miglioramento della qualità dell'abitare. Considerando il rifacimento della facciata, come nel caso preso in esame, e tenendo in considerazione anche gli aspetti di isolamento termico, questa azione ha avuto il vantaggio di conseguire due obiettivi con un solo investimento. Da un lato, il futuro risparmio in bolletta percepito dal 58% degli utenti, mentre il 55% ha attribuito una forte importanza alla capacità di miglioramento estetico - funzionale dell'edificio. Dall'altro, il raggiungimento di un miglior comfort abitativo, che per il 44% dei condomini è stato la ragione principale nell'intraprendere i lavori.

© Riproduzione riservata

Il risparmio energetico

Stima per 171 condomini - 6.566 unità immobiliari

54%	Abbattimento fabbisogno
3,3	Salto di classe
46%	Risparmio energetico
52%	Risparmio emissioni Co2 medio

Elaborazioni Ufficio Studi [Gabetti](#) su dati [Gabetti](#) Lab

La riduzione del consumo di gas



Elaborazioni Ufficio Studi [Gabetti](#) su dati [Gabetti](#) Lab