



Zoom Conference  
**IL CROWDFUNDING IMMOBILIARE**  
Giovedì 28 gennaio 2021  
9:15-12:15  
SCOPRI DI PIÙ

Re2 in collaborazione con  
CDV CONFERENCE MANAGEMENT

- 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 > Highlight > Gabetti: riqualificando tutti gli edifici F e G del paese CO2 dimezzata

Highlight

# Gabetti: riqualificando tutti gli edifici F e G del paese CO2 dimezzata

Di **Elena Zucollo** - 27 Gennaio 2021

Se in Italia venissero riqualificati tutti i circa **11 milioni di edifici classificati nelle classi energetiche F e G**, ipotizzando un salto medio di 3,2 classi energetiche, **la riduzione potenziale delle emissioni di anidride carbonica sarebbe di circa il 50%**, ovvero 80 milioni di tonnellate di CO2 all'anno, che porterebbe l'Italia quasi a raggiungere l'obiettivo europeo del 2030.

La **proiezione** è stata formulata dall'**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 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**.

Per quanto riguarda i vantaggi fiscali, rispetto al campione, 85 condomini pari a 2.617 unità immobiliari, fruiranno dell'estensione del beneficio fiscale del **Superbonus 110%**, mentre la restante parte (53) fruirà dell'**Ecobonus 65%**.

I risultati della proiezione in pillole parlando di incisivi risparmi economici, fra cui **abbattimento del fabbisogno energetico medio stimato per i condomini analizzati**, che vedono un totale di 213.531 mq di isolamento termico, del **53%**, mentre la percentuale di risparmio energetico medio stimata è del **48%**.

La riduzione del gas post-intervento è del **37%** con risparmio stimato in bolletta del **43%**, a decretare

Calendario eventi

< DICEMBRE FEBBRAIO >

**GENNAIO 2021**

L	M	M	G	V	S	D
28	29	30	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	31

**Eventi di gennaio 27**

Nessun evento

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS



un risparmio di emissioni di CO2 per i 74 condomini analizzati intorno al 51%.

“I vantaggi indotti dalla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio residenziale non sono soltanto di natura fiscale – afferma **Alessandro De Biasio**, amministratore delegato di **Gabetti Lab** -. Accanto a questi, infatti, vanno considerati tutti gli effetti positivi garantiti: 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 CO2 e aumento del valore di mercato dell’immobile. L’avvio su larga scala di un processo di ristrutturazione degli edifici, che non rispondono agli standard abitativi in termini di risparmio energetico, potrebbe provocare una notevole riduzione della CO2 e attenuare le conseguenze negative del cambiamento climatico a cui le nostre città e i territori sono esposti”.

A conferma di questi numeri, uno studio redatto dal gruppo di ricerca **Energy & Strategy Group del Politecnico di Milano**, ha stimato che per raggiungere l’obiettivo europeo 2030 della riduzione delle emissioni climateranti di almeno il 55% (rispetto ai livelli del 1990) sarà necessario **tagliare 94 milioni di tonnellate di CO2**. Ovvero, una quantità a cui si avvicina in modo significativo la diminuzione delle emissioni che, a oggi, consentirebbe la riqualificazione energetica degli 11 milioni di edifici in classe F e G.

Questo per dimostrare che, al di là dei vantaggi economici, tale riqualificazione è la strada da percorrere per dare un forte **impulso alla transizione energetica**.

## Analisi dell’impatto economico: quanto risparmiano i condomini

Rispetto allo scenario economico, l’analisi ha preso in considerazione l’intero campione di **138 condomini**, per un totale di **3.820 unità immobiliari**, stimando 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, la cifra effettivamente pagata dai condomini, quanto è stato speso per gli interventi di riqualificazione della centrale termica e quanto per quelli relativi all’involucro.

L’**importo totale dei lavori deliberati è di 138.487.563 euro**, di cui una quota residua del 5% ha riguardato opere non legate a efficientamento energetico.

Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione energetica, la quasi totalità, pari a 125.095.424 euro ha riguardato gli interventi di **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (cappotto termico) che interessano l’involucro degli edifici, mentre circa 5% (pari a 7.153.657 euro) gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali (generatori di calore).

Sul fronte della modalità di pagamento, sommando i lavori per tutti i 138 condomini, è prevista una **cessione del credito di imposta pari a 123.559.652 euro**, con un **residuo a carico del condominio pari a 14.927.911 euro**. In termini percentuali, significa una **cessione complessiva dell’89% degli importi dei lavori**.

“In riferimento al Superbonus, nonostante un’aliquota indicativa di rimborso pari al 110% dei lavori effettuati, non sempre i condomini riescono a ottenere una detrazione integrale delle spese sostenute. Nella percentuale maggiore di casi analizzati, il 46%, l’importo detraibile varia tra il 96% e il 99%. Questo perché i progetti possono essere di natura complessa e insieme agli interventi ‘trainanti’ e ‘trainati’ prevedere interventi che godono di incentivi con aliquote minori, come 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” specifica **De Biasio**.

## Analisi del campione di 138 condomini

- **53 condomini (1.203 unità immobiliari)** hanno beneficiato dell’Ecobonus al 65% per un totale di importo lavori generato di 39.897.041 euro. Di questi, il credito



NexumStp: disponibile l’e-book gratuito sul Superbonus 110%  
27 Gennaio 2021

DeA Capital Re France acquisisce immobile di 15.000 mq a Noisy-le-Grand, Parigi  
27 Gennaio 2021

d'imposta ceduto è pari a 28.391.696 euro (71%), per un totale a carico del condominio di 11.505.346 euro (29%).

- **85 condomini (2.617 unità immobiliari) hanno beneficiato del Superbonus 110%** per un totale di importo lavori di 98.590.522 euro, di cui 95.167.956 euro (97%) è l'importo cedibile, mentre 3.422.565 euro (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%, mentre il restante 24% 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 61% e 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%.

## Risparmio energetico medio per unità abitativa e riduzione di CO2

Per quanto riguarda la parte energetica, rispetto ai 138 condomini complessivi, ne sono stati presi in considerazione 74, per un totale di 2.302 unità immobiliari.

In questo caso è stato stimato:

- il risparmio energetico medio e la riduzione media di emissioni di CO2 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, 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 del 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%**. Questo, avrà un impatto notevole in termini sia di risparmio economico in bolletta e nei costi condominiali, sia 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 74 condomini analizzati è stimato intorno al 51%**.

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%

TAGS [ecobonus](#) [Emissioni di co2](#) [Gabetti Lab](#) [riqualificazione energetica](#) [superbonus 110%](#)  
[Ufficio Studi Gabetti](#)

Articolo Precedente

Prossimo Articolo

Lavoro da remoto e layout degli uffici: servono più ampi per il 23% dei player

DeA Capital Re France acquisisce immobile di 15.000 mq a Noisy-le-Grand, Parigi

**Elena Zuccollo**

Articoli correlati [Altri dello stesso autore](#)

Highlight

Il bacio gigante di pietra, bello anche da immaginare

Highlight

Lavoro da remoto e layout degli uffici: servono più ampi per il 23% dei player

Highlight

Banca Ifis: le banche accelerano la vendita di Npl



Nessun Commento

### Rispondi

Comment:

Name:

Email:

Website: