

Report a cura dell'Ufficio Studi Gabetti e Gabetti Lab

CON LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE È POSSIBILE ABBATTERE IL CONSUMO AL MC DI GAS DEL 38% E RISPARMIARE IL 43% IN UN ANNO

Dallo studio emerge inoltre che:

- **Riqualificazione energetica:** il 92%, pari a 1.921.630.658 di 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 6%, pari a 118.567.091 di euro, 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 del 2%.**
- **Il 74% dei condomini del campione analizzato ha effettivamente sostenuto una spesa che va da 0 al 4%, mentre il 26% ha sostenuto una spesa tra il 5% e il 29%.**
- **L'abbattimento del fabbisogno energetico** medio stimato è del 51%, 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.

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 986 condomini (34.705 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 CO₂, attraverso l'analisi di 186 di questi condomini.

*"Nel corso del primo semestre del 2022, l'interesse verso il Superbonus 110% da parte di operatori del settore e beneficiari è cresciuto esponenzialmente – dichiara **Alessandro De Biasio, AD di Gabetti Lab.** - Infatti, secondo dati Enea, da gennaio 2022 ad agosto 2022 il numero dei progetti asseverati e dei relativi investimenti è quasi triplicato. Tra le diverse tipologie di edifici ammessi alla detrazione, i condomini sono quelli che più di altri ne hanno*

beneficiario. Per i 37.838 progetti in condominio asseverati (circa il 12,3% del totale edifici), l'investimento generato ammonta a 22 miliardi di euro, circa il 43,3% del totale. Seguono gli edifici unifamiliari, che a fronte di 178.785 progetti asseverati hanno generato un investimento di 20 miliardi (39,6% sul totale), e le unità immobiliari funzionalmente indipendenti che, dei 90.562 progetti asseverati hanno generato 8,7 miliardi di investimento (17,2%)".

ANALISI IMPATTO ECONOMICO

Rispetto all'impatto economico, l'analisi ha preso in considerazione un campione di 986 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 2.087.751.955 euro, 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 92%**, pari a 1.921.630.658 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 6%**, pari a 118.567.091 di 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 986 condomini, è prevista una cessione del credito di imposta pari a 2.052.052.647 di euro (compreso quello previsto per la ristrutturazione edilizia), e un residuo a carico del condominio pari a 35.699.308 di euro. 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 986 condomini che hanno beneficiato del Superbonus 110%, **il 29% è riuscito a beneficiare di un credito d'imposta al 100%**. Segue il 45% del campione i cui progetti hanno generato un credito d'imposta che oscilla tra il 96 e il 99%, quindi il 17% tra il 91 e il

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com



95% e, infine, l'6% tra l'81 e il 90%. **Pertanto, 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 26% ha sostenuto una spesa tra il 5% e il 29%.**

SUPERBONUS 110%			
	N. UNITÀ IMMOBILIARI	34.705	
	N. CONDOMINI	986	
INVOLUCRO	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	1.921.630.658 €	98%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	35.699.308	2%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	1.912.557.568 €	100%
CENTRALE TERMICA	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	116.883.259 €	99%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	1.683.831 €	1%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	118.058.215 €	100%
OPERE NON LEGATE AD EFFICIENTAMENTO	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	22.728.367 €	48%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	24.825.839 €	52%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	47.554.206 €	100%
TOTALE	CREDITO IMPOSTA CLIENTE TOTALE	2.052.052.647 €	98%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO TOTALE	35.699.308 €	2%
	TOT IMPORTO LAVORI	2.087.751.955 €	100%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

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

Dei 986 condomini, 186 (per un totale di 7.818 unità immobiliari) sono stati analizzati al fine di estrarre delle statistiche relative a:

- 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 1.229.817 mq di isolamento termico, è del 51%, 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 38%.

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 186 edifici del campione, è stimata **al 43%**.

A migliorare è anche il rendimento medio stagionale del rapporto tra calore fornito dalla caldaia ed 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 186 condomini analizzati è stimato intorno al 50%**.

"Di fronte ai continui rincari, la sostenibilità energetica dell'abitazione è diventata centrale. La combinazione tra l'aumento vertiginoso dei costi di gas ed elettricità e la presenza degli incentivi fiscali per l'efficientamento energetico degli immobili, ha reso i proprietari molto più attenti allo stato di manutenzione e ai livelli di consumo della propria abitazione. Questa nuova sensibilità riguarda sia i potenziali acquirenti, ora più indirizzati verso un acquisto energeticamente riqualificato, sia i già proprietari nell'orientare gli investimenti sulla propria abitazione" spiega De Biasio.

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:

Riduzione percentuale trasmittanza termica

STRUTTURE OPACHE VERTICALI	STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI O INCLINATE (COPERTURE)	STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI O INCLINATE (PAVIMENTI)	CHIUSURE APRIBILI E ASSIMILABILI
79%	84%	82%	70%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

“La scelta di estendere i benefici fiscali del Superbonus è avallata anche dal PNRR che vede tra i suoi obiettivi quello relativo al miglioramento dell'efficienza energetica del patrimonio immobiliare pubblico e privato. La componente C3 della Missione 2 (M2C3), stanziando infatti risorse pari a 15 miliardi di euro per l'efficienza energetica e la riqualificazione degli edifici” conclude De Biasio.

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

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

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 – 338 6272146

Michele Bon – bon@segrp.com – 338 6933868