



2020 - 2021

LE OPPORTUNITÀ DEL RINNOVO EDILIZIO

BENESSERE COLLETTIVO
E RISPARMIO PRIVATO

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS



Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

HIGHLIGHTS	4
IL REPORT IN SINTESI	9
INTRODUZIONE	10
MISURE ED OPPORTUNITÀ PREVISTE DAL BONUS 110%	12
I VANTAGGI DELLE MISURE FISCALI TRA BENESSERE COLLETTIVO E RISPARMIO PRIVATO.	16
CASE HISTORIES	21



IMPATTO INCENTIVI FISCALI ECOBONUS/ SISMABONUS

QUADRO ECONOMICO

Interventi di rinnovo edilizio.

59 condomini con lavori contrattualizzati anni 2019 -2020; 1.277 unità immobiliari



42,6 mln €
Riqualificazione energetica



1,9 mln €
Ristrutturazione edilizia



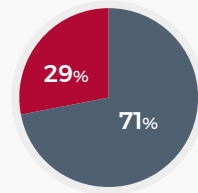
44,5 mln €
Costo totale generato



31,8 mln €
Credito d'imposta cedibile



12,7 mln €
Residuo a carico del condominio



RISPARMIO ENERGETICO

Ottenuto a fine lavori. 17 condomini - 463 unità immobiliari



43%
Abbattimento fabbisogno



2,6
Salto di classe



34%
Risparmio energetico



35%
Risparmio emissioni CO² medio

IMPATTO INCENTIVI FISCALI SUPERBONUS 110%

QUADRO ECONOMICO

Campione 17 condomini che hanno manifestato interesse a confluire nel Superbonus 110%



-71%

Variazione residuo a carico del condominio rispetto a Eco/Sismabonus (65%; 85%)

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	€ 50.000,00
Edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari (moltiplicato per u.i)	€ 40.000,00
Edifici composti da più di 8 unità immobiliari (moltiplicato per u.i)	€ 30.000,00

Intervento impianto condominio sulle parti comuni

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

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	€ 30.000,00
--	--------------------

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 **59 condomini** che hanno contrattualizzato interventi di riqualificazione energetica, il relativo **risparmio sia dal punto di vista economico che 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.

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 mira ad evidenziare 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.

Quello che ci dimostrano i dati della ricerca è che, indirettamente, le misure previste dall'Ecobonus e, in maggior misura, quelle del Superbonus agiscono come una **politica comprensiva**, che si muove sul crinale tra l'**interesse pubblico e privato**.

INTRODUZIONE

Nel corso degli ultimi anni, il Governo nazionale, coadiuvato da iniziative locali e regionali, ha fortemente sostenuto la **riqualificazione del patrimonio edilizio** attraverso incentivi fiscali. In questo contesto, l'Ecobonus e il Bonus Ristrutturazione hanno contribuito sia al rilancio dell'attività edilizia, sia al sostegno dell'efficientamento energetico e la messa in sicurezza degli edifici.

L'attenzione verso l'incentivazione fiscale a supporto della riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale era stata confermata nella Legge di Bilancio 2020 attraverso la misura del "Bonus casa", finalizzato a stimolare l'attività di riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale. Questo si compone di un pacchetto di tre incentivi: l'**Ecobonus** (detrazione al 65%), il **Bonus Ristrutturazione** (detrazione al 50%) - entrambi prorogati di un anno e il Bonus facciate (90%), introdotto per la prima volta, per il 2020.

A partire dal luglio 2020, con l'introduzione del **Superbonus 110%**, che estende queste misure in modo significativo, a seguito dell'emergenza Covid-19, è 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.

Più in generale, la necessità di riqualificare il patrimonio edilizio residenziale è strettamente connessa a fenomeni quali il **cambiamento climatico e l'emergenza ambientale**, che, proprio in questi ultimi anni, sembrano essere esplosi irrimediabilmente. È ormai acclarato, che il settore dell'edilizia debba compartecipare al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Piano Nazionale Integrato Energia e Clima prodotto dal Governo, che recepisce la direttiva UE 2018/2002, in cui si stabiliscono gli obiettivi nazionali al 2030 sull'efficienza energetica, sulle fonti rinnovabili e sulla riduzione delle emissioni di CO₂. Nel nostro Paese circa 2 milioni di edifici, su un totale di 12 milioni, sono in uno stato conservativo pessimo o mediocre. 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 (rappresentano quindi il 75%). Si tratta di 6.911.180 edifici costruiti prima degli anni '70, a cui vanno aggiunti tra i 2 e i 4 milioni di edifici realizzati successivamente.

L'avvio 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 CO₂ e attenuare gli effetti del cambiamento climatico a cui le nostre città e i territori sono esposti.

Tuttavia, per ottemperare agli obiettivi della **riduzione della CO₂**, è necessario affrontare gli interventi di ristrutturazione edilizia per il risparmio energetico, attraverso una politica di ampio respiro basata sui principi del consumo di suolo, della **rigenerazione urbana**, della mobilità sostenibile. Infatti, è in questa prospettiva che le misure fiscali previste dal Decreto Rilancio tentano di muoversi, nella consapevolezza che non si tratta di incentivi economici o nuove tecniche di ristrutturazione edilizia - o almeno non solo - ma di un **nuovo modo di vivere le nostre abitazioni e lo spazio urbano**. La possibilità introdotta dal Decreto Rilancio di abbinare agli interventi trainanti dell'isolamento termico dell'involucro e della sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale che godono di un incentivo pari al 110% del costo totale dell'intervento, con altri interventi quali, fra gli altri, gli impianti fotovoltaici, le infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici e il building automation, vuole infatti andare in questa direzione. In sostanza, la vera partita in gioco non è soltanto ripensare il modo in cui ristrutturiamo le nostre abitazioni, ma soprattutto il modo in cui le viviamo e trasformiamo le nostre città alla luce delle emergenze ambientali prima accennate.

Anche i **piani urbanistici** comunali, in ottemperanza alle leggi regionali di Governo del Territorio, ispirate ormai ai principi della rigenerazione urbana e della riduzione del consumo di suolo, sono sempre più stringenti sulle nuove costruzioni su greenfield, mentre promuovono il recupero di brownfield mediante meccanismi di premialità e incentivazione. Permessi di costruire in deroga,

riduzione del contributo al costo di urbanizzazione e degli oneri urbanistici, incremento della volumetria, sono infatti le politiche sulle quali le amministrazioni fanno leva per **incentivare la rigenerazione** dell'enorme patrimonio abitativo energeticamente obsoleto. La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente diventa dunque essenziale nel raggiungere gli obiettivi sia di sostenibilità ambientale – anche per rispondere al piano dell'UE sulla riduzione al lungo termine di CO₂ – sia di rilancio economico del comparto edile.

L'**Ufficio Studi Gabetti**, insieme a **Gabetti Lab** (società leader nella promozione dell'abitare sostenibile, nonché nella ristrutturazione degli immobili italiani attraverso i vantaggi fiscali per l'efficiamento energetico), ha condotto una ricerca basata su un campione di condomini che hanno apportato interventi per l'efficiamento energetico usufruendo dei vantaggi fiscali dell'Ecobonus. Il tentativo è stato quello di dimostrare, quantitativamente, che accanto alla **convenienza economica** per i privati che usufruiscono dell'incentivo (ritorno dell'investimento iniziale, minor fabbisogno energetico con risparmio sulla bolletta), bisogna considerare l'**impatto sulla collettività** in termini di una miglior qualità dell'aria (e questo lo sappiamo perché l'ENEA indica che una delle cause del surriscaldamento delle temperature è dovuto all'eccessivo consumo energetico e alla dispersione di calore degli edifici). 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 i 18 condomini del campione.

Quello che ci dimostrano i dati della ricerca è che, indirettamente, le misure previste dall'Ecobonus e, in maggior misura, quelle del Superbonus agiscono come una **politica comprensiva** che si muove sul crinale tra l'**interesse pubblico e quello privato**.

A tal proposito, vi è un ulteriore fattore da evidenziare circa l'**interesse pubblico**. Ci si riferisce alla possibilità che hanno i Comuni di cogliere questa alta concentrazione di incentivi e detrazioni fiscali per avviare un piano di riqualificazione edilizia del proprio patrimonio abitativo. Nello specifico, soprattutto i **comuni** di medie e piccole dimensioni che riescono ad avere un contatto più diretto con i proprietari degli immobili e con le imprese che operano nei loro territorio, potrebbero giocare il ruolo di **connettori nella filiera** degli attori che compongono la filiera del Superbonus (proprietari degli immobili, imprese, amministratori, general contractor, progettisti, fornitori, consulenti). Sarebbe infatti loro interesse promuovere occasioni di incontro tra gli attori della filiera al fine di ottimizzarne il funzionamento sia in termini di supporto tecnico e informativo, sia in termini di relazioni tra gli attori laddove essi non comunicano tra di loro. Allo stesso tempo, l'Amministrazione antepone ai legittimi interessi dei singoli attori della filiera, la garanzia di una migliore qualità dell'aria e un miglior aspetto estetico degli edifici.

Gli incentivi lanciati dal governo sulle ristrutturazioni attraverso il Superbonus 110%, possono influire positivamente anche nel settore immobiliare, **stimolando le compravendite**. Una delle dinamiche a cui stiamo assistendo, secondo l'esperienza delle Agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, intervistate dall'Ufficio Studi, è che gli acquirenti sono alla ricerca di immobili da ristrutturare in modo da beneficiare dei benefici fiscali del Superbonus ristrutturazioni al 110% e godere di un importante abbattimento dei costi. Questo **potrebbe stimolare le compravendite** perché il meccanismo degli incentivi fornisce un beneficio diretto per l'acquirente in termini di risparmio. D'altra parte, i proprietari hanno capito che un immobile ristrutturato energeticamente significa minor costo di gestione, come spese condominiali, miglioramento estetico e di conseguenza aumento del valore e dell'**attrattività dell'immobile sul mercato**. Inoltre, il Superbonus sembra essere un'opportunità per la **filiera delle costruzioni**, per ripensare il proprio core business, più che sulle nuove costruzioni, sugli interventi di ristrutturazione. In questo scenario il mercato immobiliare potrà trarre beneficio grazie all'immissione di un'**offerta più qualificata** (che per la domanda sarà di maggiore appeal) e quindi stimolare l'attività di compravendita, oltre ad ottimizzare i tempi di assorbimento.

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 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) 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.

I VANTAGGI DELLE MISURE FISCALI TRA BENESSERE COLLETTIVO E RISPARMIO PRIVATO.

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, in termini economici e di risparmio energetico.

Il campione di indagine ha riguardato **59** condomini, che hanno contrattualizzato l'esecuzione di interventi per l'efficientamento energetico, prevedendo la cessione del credito fiscale, per un totale di quasi 1.300 unità abitative coinvolte.

L'obiettivo dello studio è quello di fornire agli stakeholders e soprattutto agli **amministratori condominiali** - interfaccia con i privati che valutano l'opportunità di fruire di queste agevolazioni - uno strumento di analisi basato su casi concreti.

Da oltre due anni **Gabetti Lab** lavora infatti in partnership con **Enel X** e **Tep Snam** 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**.

La ricerca realizzata è stata organizzata in quattro prospettive d'indagine:

- 1) Un'indagine, basata su un campione di **463** unità immobiliari, per un totale di 17 condomini, ha riguardato solo i casi in cui i lavori di riqualificazione sono già stati eseguiti (ad eccezione di 3 casi in cui i lavori sono ancora in corso, con valori stimati) e ultimati e ha permesso di quantificare il risparmio energetico medio e la riduzione media di emissioni di CO2 per unità abitativa.
- 2) Una seconda indagine, ha quantificato le percentuali medie di **abbattimento della trasmittanza termica** per i diversi componenti che compongono l'involucro edilizio (Pareti, Coperture, Pavimenti, Serramenti), includendo sia i 17 condomini in cui sono già stati eseguiti i lavori, sia quelli che li porteranno a termine nei prossimi mesi.
- 3) Una terza indagine, ha considerato sempre tutto il campione dei 59 condomini, indipendentemente dallo stato avanzamento lavori, per un totale di **1.277** unità immobiliari, con l'obiettivo di calcolare il risparmio economico generato per unità abitativa, attraverso il ricorso **all'Ecobonus/Sismabonus**.
- 4) Infine, una quarta indagine è invece basata su un campione di **325** unità immobiliari, per un totale di 17 condomini, che hanno avviato lavori di riqualificazione energetica in Ecobonus con Gabetti Lab, ma che hanno manifestato il loro interesse a beneficiare del **Superbonus 110%** attraverso un riadattamento dei progetti. L'obiettivo è stato quello di stimare l'ulteriore impatto in termini economici del nuovo beneficio fiscale.

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

Abitare sostenibile, ristrutturazione energetica degli immobili, riduzione della CO2 sono temi affrontati da un palinsesto di politiche che vanno tutte nella stessa direzione, che è quella della **sostenibilità**.

Accanto alla convenienza economica e di un maggior comfort abitativo per i privati che usufruiscono dell'incentivo fiscale (ritorno dell'investimento iniziale, minor fabbisogno energetico con risparmio sulla bolletta, etc.), bisogna considerare l'**impatto sulla collettività** in termini di effetti positivi sul cambiamento climatico.

Nell'ambito dello studio, questo è stato possibile quantificando le percentuali di abbattimento di emissioni di CO₂, di riduzione del fabbisogno energetico e del risparmio energetico e, non meno importante, del risparmio generato per le famiglie rispetto al costo totale dell'investimento.

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.

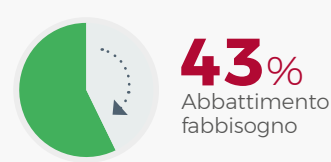
Un primo dato che è stato calcolato è l'abbattimento del **fabbisogno medio** per unità abitativa, ottenuto attraverso l'analisi dell'attestato di prestazione energetica (APE). In particolare, l'APE che attesta il consumo di energia prima dell'intervento di ristrutturazione energetica ha consentito di ricavare il fabbisogno energetico medio di partenza, mentre l'APE post intervento quello di arrivo. Considerando un campione di 447 unità immobiliari, su cui sono stati eseguiti interventi di riqualificazione energetica, il fabbisogno energetico medio di partenza è risultato di 122,8 KWh/mq, mentre quello di arrivo di 66,76 KWh/mq con un abbattimento del fabbisogno medio del **43%**.

Un secondo dato che la ricerca ci ha permesso di calcolare è la **percentuale di risparmio energetico** medio e il **salto di classe energetica medio** per le 447 unità immobiliari del campione. Anche in questo caso, l'APE pre e post intervento alla ristrutturazione energetica ci fornisce la classe energetica di partenza e di arrivo grazie alla quale è stato possibile calcolare il salto di classe medio che è di **2,6**. Allo stesso modo è stato possibile calcolare la percentuale di risparmio energetico medio che è risultata pari al **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 447 unità immobiliari del campione è circa del **35%**.

RISPARMIO ENERGETICO CHE HANNO ESEGUITO INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Campione 17 condomini e 463 unità abitative



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab.

PERCENTUALE ABBATTIMENTO DELLA TRASMITTANZA TERMICA

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 di un campione di oltre **1.000 unità** immobiliari, è stato possibile stimare la percentuale di abbattimento dei diversi elementi (pareti, coperture, pavimenti, serramenti) che compongono l'involucro edilizio. In particolare, dal totale delle unità immobiliari del campione si sono ricavati le percentuali seguenti:

- **1.049** unità immobiliari hanno effettuato interventi sulle strutture opache verticali (**pareti**) con una percentuale di abbattimento della trasmittanza post operam del **81%**.
- **523** unità immobiliari hanno effettuato interventi sulle strutture opache orizzontali o inclinate (**coperture**) con una percentuale di abbattimento della trasmittanza post operam del **84%**.
- **309** unità immobiliari hanno effettuato interventi sulle strutture opache orizzontali o inclinate (**pavimenti**) con una percentuale di abbattimento della trasmittanza post operam del **82%**
- **70** unità immobiliari hanno effettuato interventi sulle strutture chiusure apribili assimilabili post operam (**serramenti**) del **53%**.

% ABBATTIMENTO TRASMITTANZA TERMICA



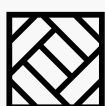
81%

Abbattimento trasmittanza termica strutture opache verticali post operam (**pareti**)



84%

Abbattimento trasmittanza termica strutture opache orizzontali o inclinate (**coperture**) post operam



82%

Abbattimento trasmittanza termica strutture opache orizzontali o inclinate (**pavimenti**) post operam



53%

Abbattimento trasmittanza termica strutture chiusure apribili o assimilabili post operam (**serramenti**)

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab.

RISPARMIO ECONOMICO GENERATO PER UNITÀ ABITATIVA

La seconda traiettoria d'indagine affrontata dalla ricerca è basata su un campione di **1.277** unità immobiliari, per un totale di 59 condomini e guarda all'impatto economico dell'Ecobonus, sia in termini di volume di affari generato, ma soprattutto in termini di risparmio per le famiglie.

Per le **1.277** unità immobiliari, l'ammontare del costo totale per gli interventi di riqualificazione energetica è stato di **42.675.762€**, di cui il 95% (pari a **40.544.150€**) hanno 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 **2.131.612€**) gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali (generatori di calore). Agli interventi di riqualificazione

energetica, le unità immobiliari del campione hanno abbinato interventi di ristrutturazione edilizia non legati all'efficientamento energetico per un ammontare di **1.919.759€** (4%) del costo totale. Dunque, considerato anche il costo della ristrutturazione edilizia, il costo totale generato dal campione è di **44.595.520€**.

Sul fronte della modalità di pagamento, il costo totale di 44.595.520€ gode degli sconti fiscali dell'Ecobonus (aliquota al 65%), del Sismabonus (aliquota all'80%) e della ristrutturazione edilizia (aliquota al 50%), che fatte le dovute medie tra i vari sconti fiscali, significa che il campione beneficia di un credito d'imposta cedibile del **71%** e un residuo a carico del condominio del **29%**. Tradotto in termini numerici significa che il campione delle unità immobiliari ha ceduto una cifra pari a **31.870.480€**, mentre ha effettivamente pagato un residuo pari a **12.725.040€**.

QUADRO ECONOMICO INTERVENTI RINNOVO EDILIZIO

Campione 59 condomini che hanno contrattualizzato lavori anni 2019-2020



40,5 mln €
Riqualificazione energetica dell'immobile (**Cappotto termico**)



44,5 mln €
Costo totale generato



2,1 mln €
Riqualificazione energetica centrale termica (**Sostituzione generatore di calore**)



31,8 mln €
Credito d'imposta cedibile



1,9 mln €
Opere non legate ad efficientamento energetico (**Ristrutturazione edilizia**)



12,7 mln €
Residuo a carico del condominio

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab.

STIMA DEL RISPARMIO ECONOMICO POTENZIALE GENERATO CON IL SUPERBONUS 110%

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 nell'adeguamento di tali progetti ai parametri tecnico - economici previsti dal Decreto Rilancio per beneficiare degli incentivi al 110%.

Partendo dai valori economici relativi al costo totale intervento, credito d'imposta cedibile e 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 che 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, pur considerando un incremento dei lavori complessivi del 25% passando da 12,4 a 15,5 Mln di € (di cui 1,2 Mln di opere non legate ad efficientamento energetico), il risparmio medio sull'importo a carico del condominio dei progetti elaborati con il Superbonus sarebbe circa del **71%**, rispetto a quelli elaborati con l'Ecobonus.

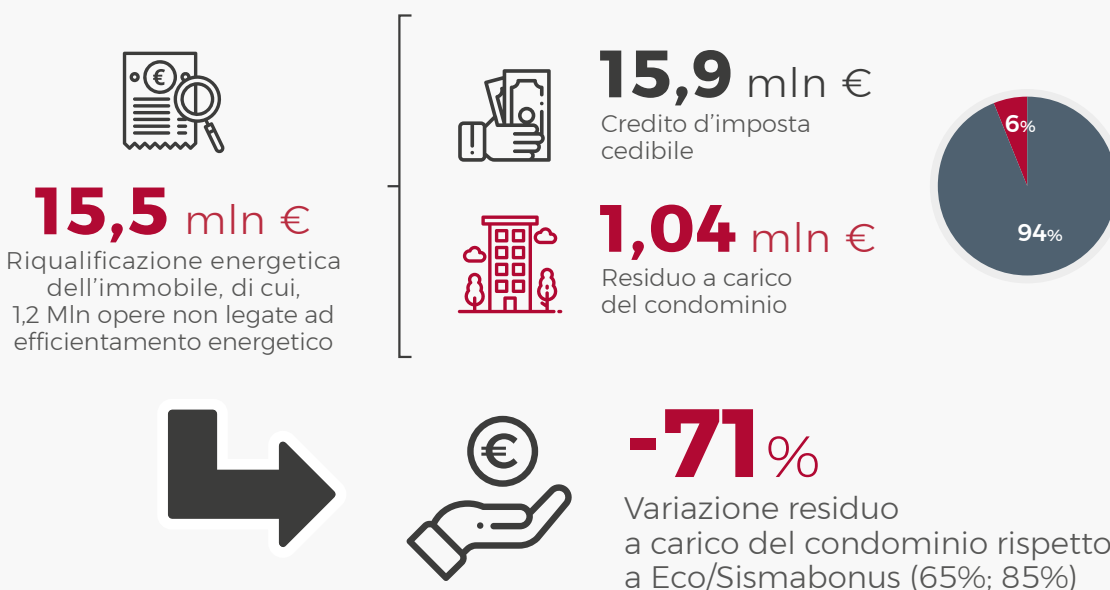
OPERE CAMPIONE 17 CONDOMINI	ECOBONUS			SUPERBONUS			TOTALE
	CREDITO IMPOSTA CEDIBILE	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	TOT*	CREDITO IMPOSTA CEDIBILE	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	TOT*	Variazione RESIDUO
OPERE NON LEGATE AD EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	€ 0,00	€ 983.658,18	€ 983.658,18	€ 611.931,13	€ 611.931,13	€ 1.229.572,73	-38%
RIQUALIFICAZIONE CENTRALE TERMICA	€ 184.986,19	€ 123.913,16	€ 308.899,35	€ 424.736,61	€ 0,00	€ 386.124,19	-100%
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE	€ 8.653.807,87	€ 2.508.920,66	€ 11.162.728,53	€ 14.870.885,69	€ 429.184,98	€ 13.953.410,66	-83%
TOTALE COMPLESSIVO	€ 8.838.794,06	€ 3.616.492,00	€ 12.455.286,06	€ 15.907.553,43	€ 1.041.116,11	€ 15.569.107,58	-71%

Il totale è inferiore alla somma di credito imposta cedibile e residuo a carico del condominio, perché il credito fiscale è superiore al 100% del valore.

IMPATTO INCENTIVO FISCALE SUPERBONUS 110%

QUADRO ECONOMICO

campione 17 condomini che hanno manifestato interesse a confluire nel Superbonus 110%



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab.

CASE HISTORY

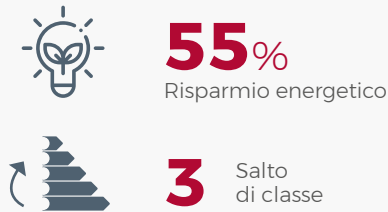
DESCRIZIONE EDIFICIO

Comune: **AOSTA**
 Regione: **VALLE D'AOSTA**
 Anno intervento: **2019**
 Regione climatica: **E**
 Numero unità abitative: **40**

DESCRIZIONE INTERVENTO

- Cappotto termico dell'edificio
- Isolamento pilotis
- Serramenti alloggi e parti comuni
- Caldaia (centrale termica e centrale idrica)
- Impianto solare

RISPARMIO ENERGETICO



FABBISOGNO



49% DI RISPARMIO EMISSIONI CO2

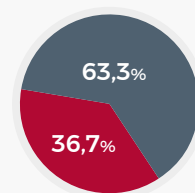


QUADRO FINANZIARIO

585,5 mila €
Costo dell'intervento

409,8 mila €
Credito d'imposta cedibile

175,6 mila €
Residuo a carico del condominio



CASE HISTORY

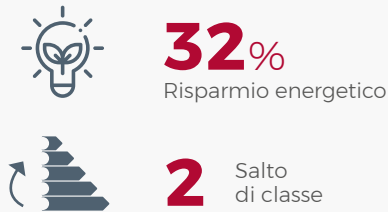
DESCRIZIONE EDIFICIO

Comune: **TORINO**
 Regione: **PIEMONTE**
 Anno intervento: **2019/2020**
 Regione climatica: **E**
 Numero unità abitative: **14**

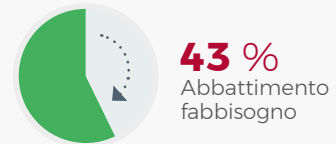
DESCRIZIONE INTERVENTO

- Riqualificazione energetica dell'involucro edilizio opaco e trasparente

RISPARMIO ENERGETICO



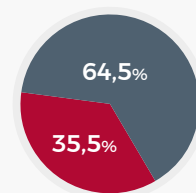
FABBISOGNO



27% DI RISPARMIO EMISSIONI CO₂



QUADRO FINANZIARIO



CASE HISTORY

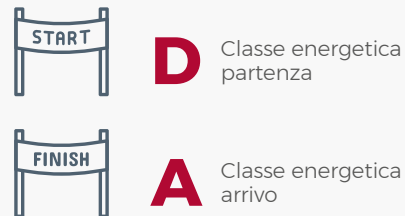
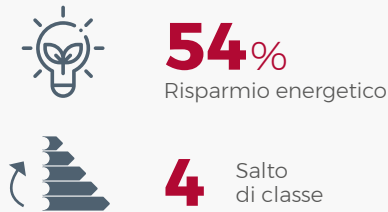
DESCRIZIONE EDIFICIO

Comune: **TRESCORE BALNEARIO**
 Regione: **LOMBARDIA**
 Anno intervento: **2019/2020**
 Regione climatica: **E**
 Numero unità abitative: **21**

DESCRIZIONE INTERVENTO

- Intervento di riqualificazione energetica su superfici disperdenti
- Ammodernamento centrale termica dell'immobile

RISPARMIO ENERGETICO



FABBISOGNO



56% DI RISPARMIO EMISSIONI CO₂

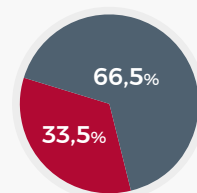


QUADRO FINANZIARIO

668,9 mila €
Costo dell'intervento

445,2 mila €
Credito d'imposta cedibile

223,8 mila €
Residuo a carico del condominio



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 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
Consulente
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