

Q3 2021

LE OPPORTUNITÀ DEL RINNOVO EDILIZIO

DAL CONDOMINIO ALLA CITTÀ

INDICE

HIGHLIGHTS	4
IL REPORT IN SINTESI	9
INTRODUZIONE	10
ECOBONUS E SUPERBONUS: EFFETTI TANGIBILI	12
SURVEY COMFORT ABITATIVO	23
APPENDICE: MISURE ED OPPORTUNITÀ PREVISTE DAL BONUS 110%	28



IMPATTO INCENTIVI FISCALI ECOBONUS/ SUPERBONUS

QUADRO ECONOMICO

Interventi di rinnovo edilizio.

375 condomini con lavori contrattualizzati anni 2019-2021; 14.109 unità immobiliari

Di cui 51 in Ecobonus 65% e 324 in Superbonus 110%



570,3 mln €
Riqualificazione energetica



16,4 mln €
Ristrutturazione edilizia



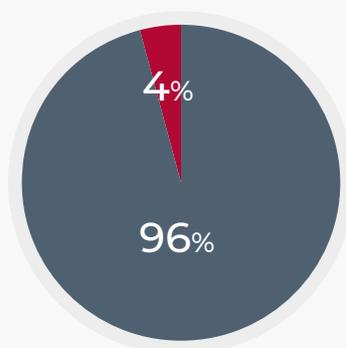
586,7 mln €
Costo totale generato



561,8 mln €
Credito d'imposta cedibile



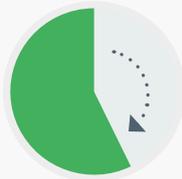
24,9 mln €
Residuo a carico del condominio



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

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

RIDUZIONE CONSUMO DI GAS



39%
Riduzione media
gas mc anno



81%
Rendimento medio
stagionale
allo stato attuale



102%
Rendimento medio
stagionale dopo
la riqualificazione



45%
Riduzione spesa
annuale media
per il gas

QUADRO DI SINTESI DEL DECRETO RILANCIO 19 MAGGIO 2020 SUPERBONUS 110%

“Aggiornamento normativo del DL Rilancio al decreto Legge n° 77 del 2021”



INTERVENTI TRAINANTI

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 site 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

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
Sostituzione impianti di climatizzazione invernale esistenti su Edifici Unifamiliari o Unità Immobiliari site all'interno di edifici Plurifamiliari	€ 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

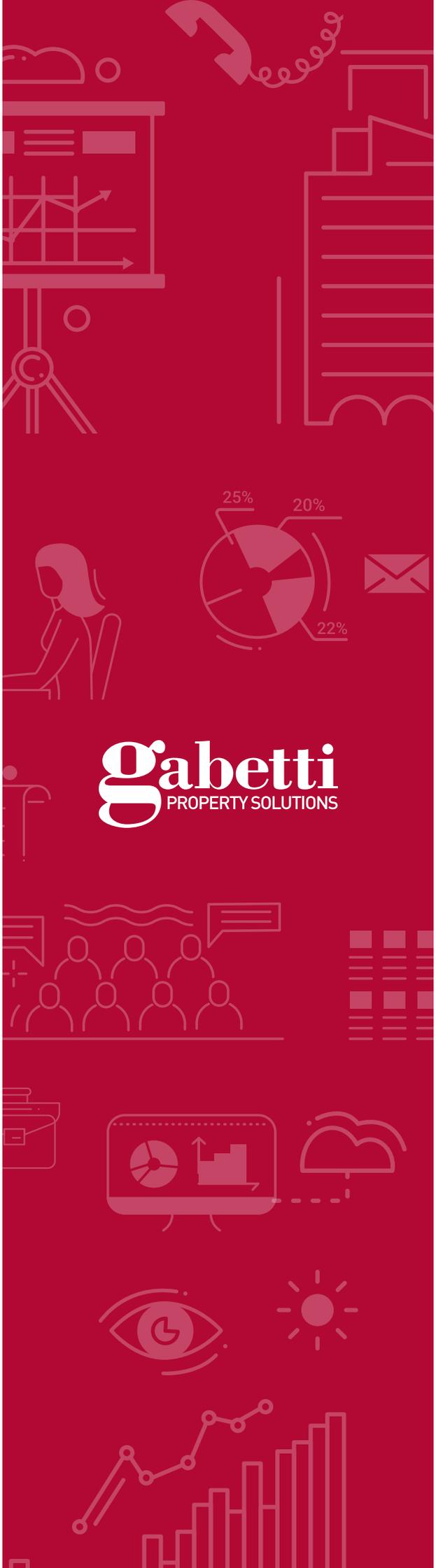


- **Condomini.**
- **Condomini** a destinazione mista purchè più del 50% della superficie sia a destinazione residenziale
- **Persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, per gli interventi realizzati su edifici unifamiliari o sulle unità 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.
- **Organizzazioni non lucrative** di utilità sociale (ospedali, case di cura, conventi, ecc...), (art. 33 DL.77/2021)



REQUISITI

- Realizzazione di almeno uno degli interventi trainanti di cui al comma 1°, 1b e 1c.
- Gli interventi trainati devono essere eseguiti nel periodo di inizio e fine degli interventi trainanti.
- Gli interventi di efficientamento energetico, trainanti e gli eventuali trainati devono assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica A.P.E. (articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192) prima e dopo l'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata:
- Asseverazione dei requisiti tecnici e della congruità di 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.



Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

IL REPORT IN SINTESI

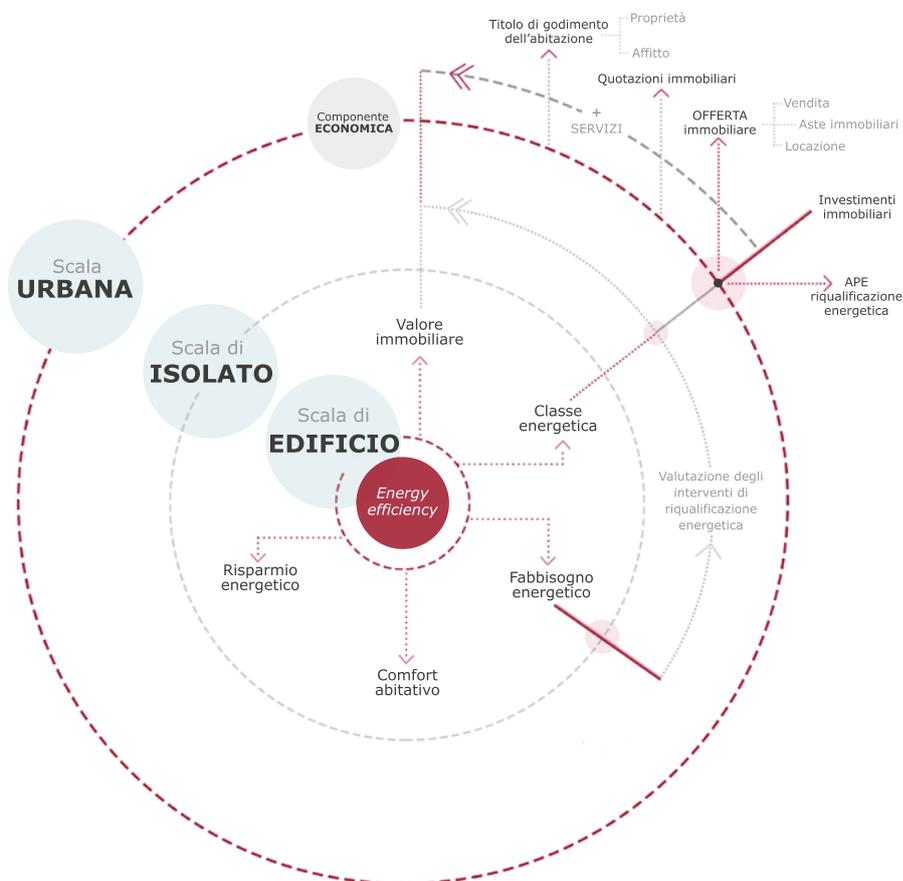
L'Ufficio Studi Gabetti, insieme a Gabetti Lab, ha condotto un'analisi sull'impatto degli incentivi fiscali (Ecobonus, Sismabonus, Superbonus 110%) oggetto di cessione del credito. L'obiettivo principale è stato da quello di quantificare, attraverso l'analisi di 375 condomini che hanno deliberato interventi di riqualificazione energetica, il relativo risparmio 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 sul risparmio energetico e sulle emissioni di CO₂, attraverso l'analisi di 171 di questi condomini.

INTRODUZIONE

In questa edizione del Report, la quarta da maggio 2020, gli effetti indotti dalle misure fiscali del Superbonus sul risparmio familiare e sulla sostenibilità ambientale sono resi ancora più evidenti grazie alla possibilità di aver processato un campione d'analisi ancora più ampio rispetto alle precedenti edizioni del report.

Il Report è organizzato in due sezioni principali. Nella **prima parte** vengono messi in luce gli **effetti tangibili dell'Ecobonus e del Superbonus**, attraverso l'elaborazione di statistiche basate su un campione di condomini, localizzati in tutta Italia, che hanno effettuato, o sono in procinto di effettuare, interventi di efficientamento energetico. Da questi dati, si è avuta ulteriore conferma dei **vantaggi** indotti su larga scala dalla **riqualificazione energetica** del patrimonio edilizio residenziale in termini di abbattimento del costo dell'investimento, di miglioramento del comfort abitativo, di riduzione del gas, di risparmio in bolletta, di messa in sicurezza dei condomini, di miglioramento estetico delle facciate, di riduzione della CO2.

Nella **seconda parte** sono invece illustrati i risultati di un **caso studio** analizzato nell'ambito di una tesi in azienda che ha avuto ad oggetto un condominio sito nel quartiere **NoLo di Milano**, riqualificato da Gabetti Lab¹. I possibili effetti degli interventi di efficientamento energetico sono stati analizzati alla **scala di edificio, di isolato e di quartiere**. L'obiettivo dello studio è stato quello di dimostrare che oltre ad essere una leva fiscale, il Superbonus è anche uno degli strumenti più concreti di **rigenerazione urbana dei quartieri**, nella convinzione che questa dimensione politica, debba acquisire sempre maggiore importanza tra i policy e i decision makers che a vario titolo prendono parte alla gestione e alla trasformazione delle nostre città. Non a caso, il Piano Nazionale Ripresa e Resilienza (PNRR), attraverso il quale il Governo Italiano ha



dato 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.

Infine, nell'ultima parte del caso studio vengono illustrati gli effetti della riqualificazione energetica sul **comfort abitativo**, illustrando i risultati di una survey rivolta ai condòmini, dalla quale è emerso un forte soddisfacimento per gli interventi eseguiti e i benefici connessi, oltre ad una propensione al miglioramento, non solo della qualità dell'abitare nell'ambito dell'edificio, ma anche alla qualità della vita nel quartiere.

Se comunemente il comfort viene espresso come indicatore di **temperatura, luminosità, acustica** e umidità, caratteristiche importanti ma che tralasciano la componente culturale, il comfort è anche espressione di una **rielaborazione soggettiva e percettiva**. È possibile infatti definire altri benefici "non energetici" come il miglioramento della qualità indoor degli spazi abitati, l'aumento del comfort abitato e una maggior sicurezza nell'abitazione. Altro beneficio indiretto, che contribuisce al benessere, è la riduzione delle spese connesse ai consumi energetici, sia dal punto di vista concreto che emotivo.

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 **500 progetti** di riqualificazione di condomini già deliberati tra il 2020 e 2021 in Superbonus, per un valore complessivo di **900 Mln di euro di commesse acquisite**. Per il secondo semestre 2021 e per il 2022, si prevede un ulteriore incremento di circa 200 progetti.

Il triennio 2019-2020-2021 vedrà Gabetti Lab raggiungere il risultato di oltre **1 Mld** 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.

* A. LIPPI: Gli effetti delle misure di retrofit energetico: un'analisi multiscalare, Politecnico di Torino, corso di laurea magistrale in pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico-Ambientale.

ECOBONUS E SUPERBONUS: EFFETTI TANGIBILI

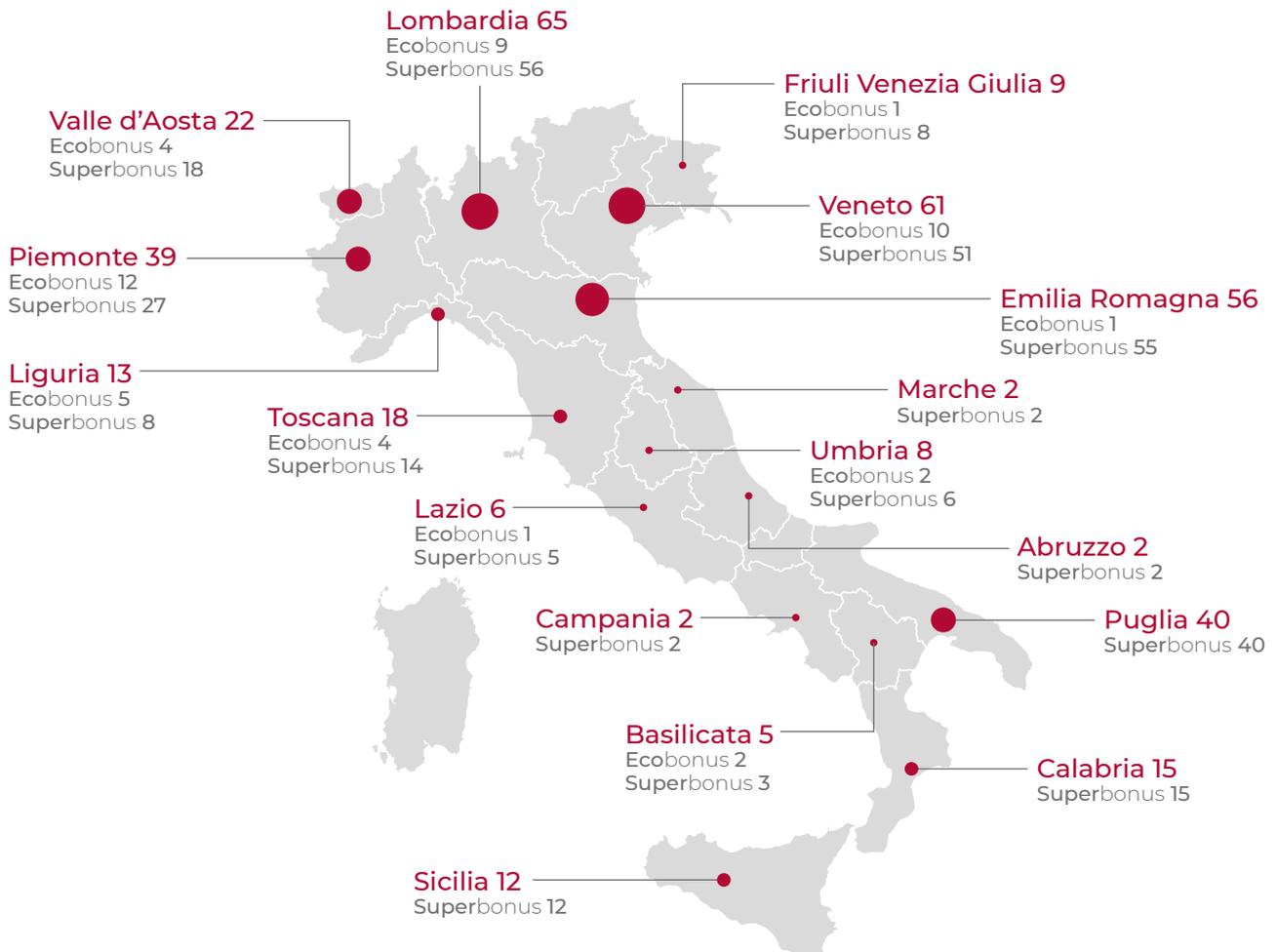
L'Ufficio Studi Gabetti, insieme a Gabetti Lab, ha condotto una ricerca sull'impatto economico ed energetico degli incentivi fiscali (Ecobonus, Sismabonus, Superbonus 110%) oggetto di cessione del credito.

Il campione di analisi è costituito da **375 condomini** per un totale di **14.109 unità immobiliari** che hanno deliberato interventi per l'efficientamento energetico usufruendo dei vantaggi fiscali dell'Ecobonus.

In particolare, 44 condomini hanno già concluso i lavori, 62 hanno lavori in corso, mentre nella restante parte i lavori sono già deliberati e/o contrattualizzati e saranno cantierizzati per il 2022.

Per quanto riguarda i vantaggi fiscali, sul totale di 375 condomini, la maggior parte (324) ha già fruito o fruirà del Superbonus 110%, mentre 51 dell'Ecobonus 65%.

LOCALIZZAZIONE CAMPIONE D'ANALISI



Dall'analisi del campione dei condomini che hanno beneficiato degli incentivi fiscali, il report vuole dimostrarne, da un lato, la convenienza economica, dall'altro l'impatto in termini di riduzione del fabbisogno energetico, del risparmio energetico e dell'abbattimento di emissioni di CO₂.

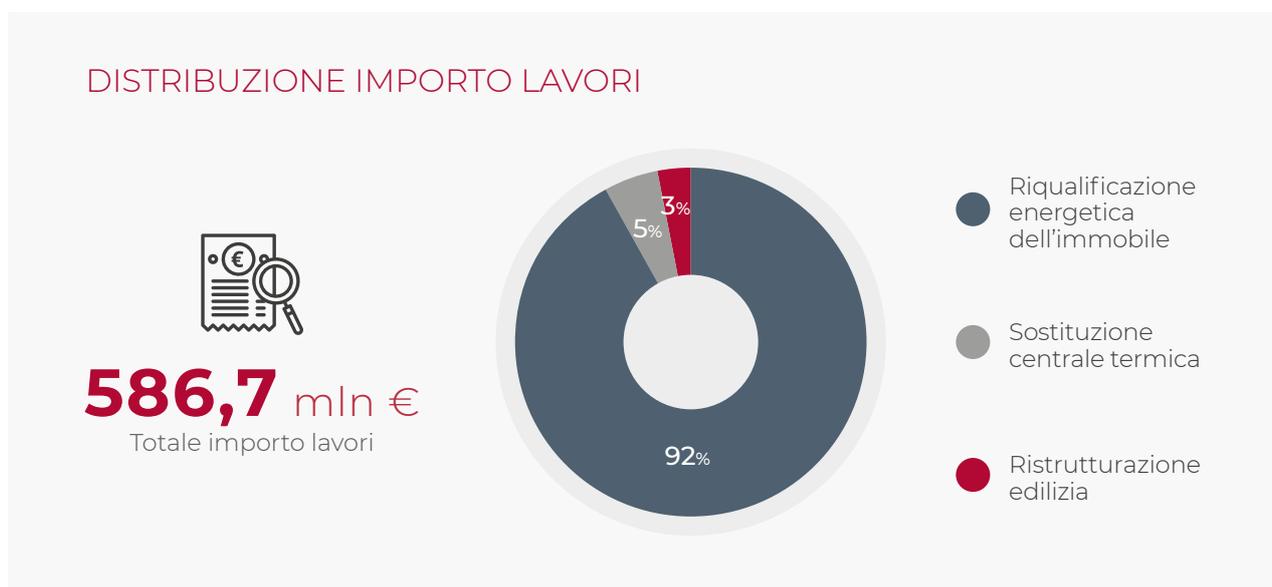
Questo è stato possibile stimando e comparando in termini numerici l'ammontare dell'abbattimento della CO₂, della riduzione del fabbisogno energetico, del risparmio energetico e del costo dell'investimento in cessione per **171 condomini**, per un totale di **6.566 unità immobiliari**.

ANALISI IMPATTO ECONOMICO

Rispetto allo scenario economico, l'analisi ha preso in considerazione l'intero campione dei 375 condomini. Da questo campione è stato possibile calcolare 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, 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 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 €** 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 €**, gli interventi di **sostituzione degli impianti** di climatizzazione invernali (generatori di calore).



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

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 €** (compreso quello previsto per la ristrutturazione edilizia), e un **residuo a carico del condominio pari a 24.944.014 €**. In termini percentuali, significa una **cessione complessiva del 96%** degli importi lavori e un residuo a carico dei condomini del 4%.

TOTALE CAMPIONE ECOBONUS SUPERBONUS

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 €. Di questi, il credito d'imposta ceduto è pari a 35.693.861 € (72%) per un totale a carico del condominio di 13.659.892 € (28%).
- **324 di essi** (12.808 unità immobiliari) hanno beneficiato del Superbonus 110% per un totale di importo lavori pari a 537.326.146 €, di cui 526.042.024 € (98%) è l'importo cedibile, mentre 11.284.122 € (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** (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.

Dal confronto emerge in modo chiaro il **vantaggio fiscale del Superbonus**, rispetto all'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%.

		COMPLESSIVO		ECOBONUS 65%		SUPERBONUS 110%	
	N. UNITÀ IMMOBILIARI	14.109		1.301		12.808	
	N. CONDOMINI	375		52		324	
INVOLUCRO	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	527.823.898 €	98%	33.601.553 €	77%	494.222.345 €	99%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	12.976.243 €	2%	9.974.420 €	23%	3.001.824 €	1%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	541.044.011 €	100%	43.575.973 €	100%	497.468.038 €	100%
CENTRALE TERMICA	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	27.452.704 €	94%	2.011.407 €	57%	25.441.297 €	99%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	1.835.320 €	6%	1.530.416 €	43%	304.903 €	1%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	29.288.024 €	100%	3.541.823 €	100%	25.746.201 €	100%
OPERE NON LEGATE AD EFFICIENTAMENTO	CREDITO IMPOSTA CLIENTE	6.321.462 €	38%	80.902 €	4%	6.240.560 €	44%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO	10.103.379 €	62%	2.155.056 €	96%	7.948.324 €	56%
	TOTALE IMPORTI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	16.368.864 €	100%	2.235.958 €	100%	14.132.906 €	100%
TOTALE	CREDITO IMPOSTA CLIENTE TOTALE	561.735.885 €	96%	35.693.861 €	72%	526.042.024 €	98%
	RESIDUO A CARICO DEL CONDOMINIO TOTALE	24.944.014 €	4%	13.659.892 €	28%	11.284.122 €	2%
	TOT IMPORTO LAVORI	586.679.899 €	100%	49.353.753 €	100%	537.326.146 €	100%

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

Dei 375 condomini, **171** (per un totale di 6.566 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 **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 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 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%**.

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, dall'82% ante-operam, gli interventi di ristrutturazione energetica consentono un aumento del rendimento che raggiunge il **102%**. 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 171 condomini analizzati è stimato intorno al **52%**.

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 ₂	SALTO DI CLASSE MEDIO
39%	102%	45%	54%	46%	52%	3,3

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

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**): **81%**
- strutture opache orizzontali o inclinate (**coperture**): **83%**
- strutture opache orizzontali o inclinate (**pavimenti**): **83%**
- chiusure apribili e assimilabili (**serramenti**): **74%**

Riduzione percentuale trasmittanza termica

STRUTTURE OPACHE VERTICALI	STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI O INCLINATE (COPERTURE)	STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI O INCLINATE (PAVIMENTI)	CHIUSURE APRIBILI E ASSIMILABILI
81%	83%	83%	74%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti Lab

CASE HISTORY

MILANO QUARTIERE NOLO

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 abbattere le emissioni di CO2. 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**.

Partendo da queste premesse, il caso studio seguente, relativo ad un **condominio a Milano in zona Nolo**, riqualificato da Gabetti Lab, affronta il tema dell'efficientamento energetico attraverso un approccio che mette in relazione gli interventi di retrofit energetico alla scala di edificio, di isolato e di quartiere.

L'analisi è stata effettuata nell'ambito di una tesi in azienda del corso di laurea magistrale in pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico-Ambientale del Politecnico di Torino presso l'Ufficio Studi Gabetti*.

L'obiettivo è di mettere in luce le potenzialità che si celano dietro gli incentivi fiscali nell'essere uno strumento che arricchisce e innova il **processo di rigenerazione urbana**. I risultati ottenuti possono essere di **supporto alle amministrazioni pubbliche e ai progettisti del settore**, indirizzando le politiche energetiche dalla scala di isolato fino a quella urbana.

Infine, vengono presentati i risultati di un'indagine qualitativa, rivolta ai condomini, che ha avuto l'obiettivo di indagare gli effetti della riqualificazione energetica sul **comfort abitativo**.

* A. LIPPI: Gli effetti delle misure di retrofit energetico: un'analisi multiscalare, Politecnico di Torino. Relatore Marco Santangelo, Correlatori Marta Bottero, Federico Dell'Anna.

CASE HISTORY MILANO QUARTIERE NOLO

DESCRIZIONE EDIFICIO

Comune: **MILANO**
 Regione: **LOMBARDIA**
 Anno intervento: **2019/2020**
 Regione climatica: **E**
 Numero unità residenziali: **56**

DESCRIZIONE INTERVENTO

- Isolamento pareti verticali
- Bonus Fiscale: Ecobonus 65%

RISPARMIO ENERGETICO



FABBISOGNO



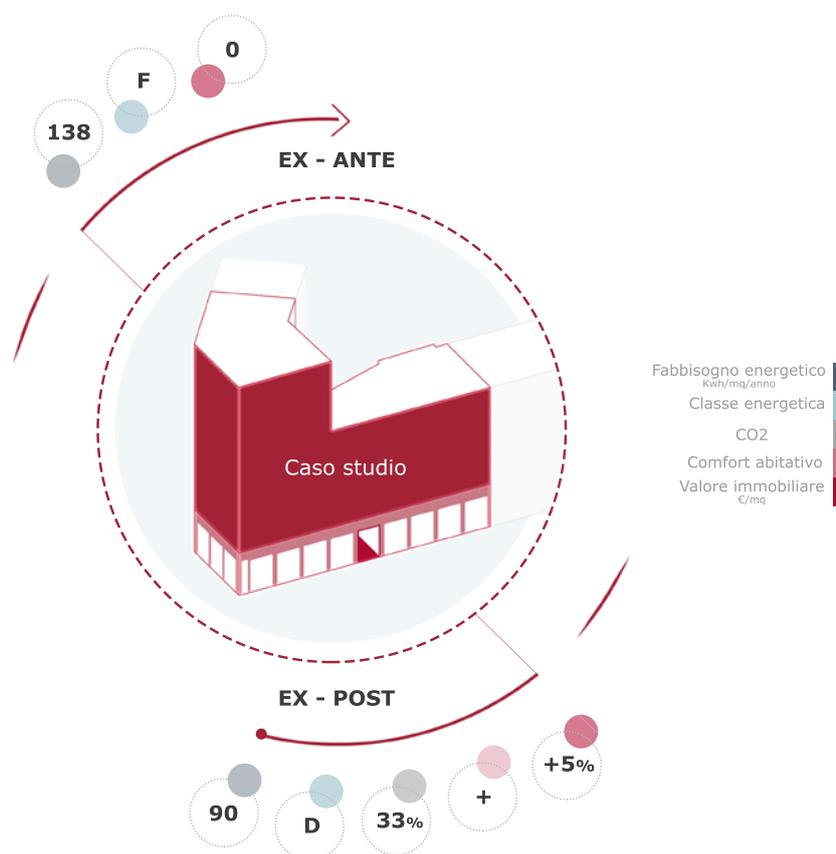
33% DI RISPARMIO EMISSIONI CO₂



3% - 5%
Aumento del valore di mercato variabile per ogni salto di classe energetica

ANALISI DEGLI INTERVENTI SUL CONDOMINIO

Partendo da un intervento autonomo in un **condominio** situato nel quartiere NoLo di Milano, sono stati analizzati gli effetti producibili dalla misura fiscale valutandone l'impatto in termini energetici, economici e dei benefici percepiti. In secondo luogo, si è proceduto con un'analisi di tutti quegli elementi i cui esiti si ripercuotono spazialmente sulla città.



Per valutare il miglioramento delle performance energetiche dell'edificio, si è effettuata una **analisi ante operam** degli indicatori di risparmio energetico e dell'abbattimento del fabbisogno. 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%**.

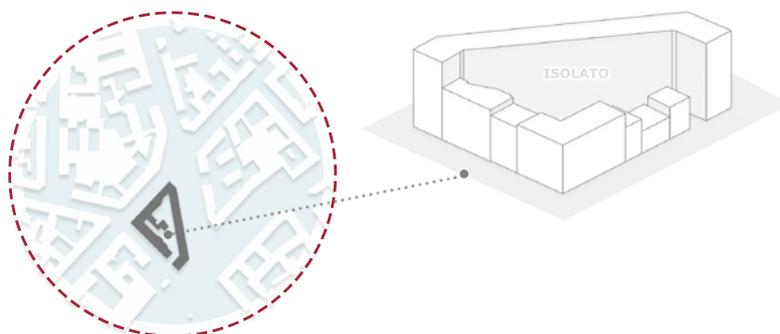
Questo ha consentito di ricostruire lo stato di fatto rispetto al quale condurre il confronto valutativo e di esaminare in termini di efficacia ed efficienza lo stato post operam.

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E) è stato lo strumento valutativo utilizzato per dimostrare i benefici conseguiti dal condominio, sia in termini di fabbisogno e risparmio energetico, sia per una classe energetica più performante.

Si è poi riusciti a dare una stima del valore immobiliare post operam grazie al metodo del Market Comparison Approach che consente di elaborare risultati vicini al valore reale di mercato. Dall'analisi è emerso un aumento del valore di mercato variabile tra il **3-5% per ogni salto di classe energetica**.

ANALISI INTERVENTI A SCALA DI ISOLATO

A seguito dell'analisi condotta alla scala di edificio, è stato effettuato il **passaggio alla scala di isolato**, l'unità elementare dello spazio urbano in cui entrano in gioco interazioni e fattori sempre più articolati.



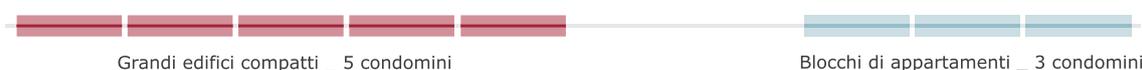
La scala dell'isolato è stata affrontata attraverso il metodo di **stima del fabbisogno energetico**. In particolare è stato associato ad ogni edificio dell'isolato il corrispondente consumo, stimato sulla base delle variabili tipologiche e geometriche, che ne influenzano il fabbisogno termico per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria: **epoca di costruzione e fattore di forma**, che esprime la compattezza di un edificio e si ottiene dal rapporto tra la superficie disperdente (pareti esterne, coperture, solai controterra) ed il volume climatizzato.

Questo ha consentito di indagare quali fossero gli interventi di riqualificazione energetica più idonei e di determinare il risparmio energetico ed economico a seguito di un miglioramento della classe energetica.

Epoca di costruzione



Tipologia edilizia



Epgl PRE intervento - Indice di prestazione energetica

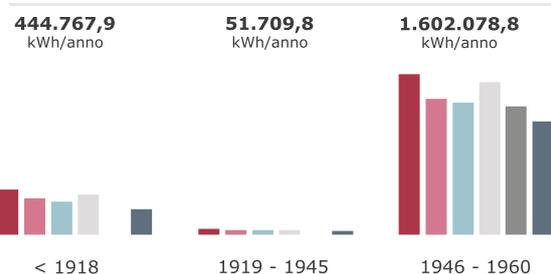
kWh/mq/anno



Fabbisogno energetico isolato

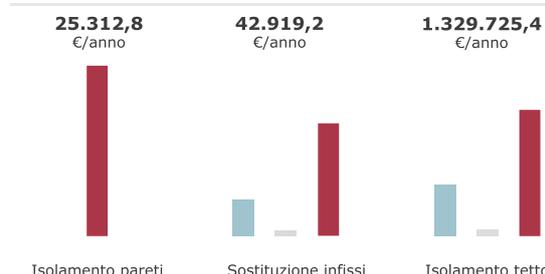
kWh/anno

PRE - intervento



Risparmi economici

€/anno



- Consumi PRE
- Consumi POST - solaio
- Consumi POST - infissi
- Consumi POST - pareti v.
- Consumi POST - riqualificazione g.

TDR (Tempo di ritorno) **26** anni

76 anni

10 anni

Elaborazione su dati Istat, Enea, rilevazioni dirette

Risultati analisi energetica Isolato

Nel caso esaminato è possibile notare come l'isolato si componga in prevalenza di edifici antecedenti al 1918, sinonimo di un tessuto storico consolidato che ha completato la sua trasformazione edilizia tra il 1946-1960¹.

La **tipologia edilizia**, desunta da un procedimento analitico in riferimento al rapporto di forma, ma anche facilmente riscontrabile con una rilevazione sul campo, mette in evidenza la presenza di numerosi edifici compatti multipiano (più comunemente detti condomini) e la presenza di piccoli blocchi di appartamenti caratterizzati da due- tre piani fuori terra.

Avendo definito i dati trainanti che influenzano il consumo energetico degli edifici, nell'ambito dell'isolato è stato possibile calcolare per ogni valore del rapporto di forma e dell'epoca di costruzione un valore specifico di consumo energetico EPgl (l'indice di prestazione energetica espresso in kWh/mq/anno i cui valori confermano la presenza di una **maggioranza di edifici in classe G e F**.²

Sulla base dell'epoca di costruzione è stata poi calcolata la somma dei consumi energetici attuali a scala di isolato, che, comparata alla stima del fabbisogno energetico a seguito di vari interventi di efficientamento energetico, mostra una netta riduzione percentuale .

Da notare l'elevato consumo energetico per la somma degli edifici costruiti tra il 1946-60, in quanto influiscono notevolmente i mq considerati: 1.559 rispetto ai 737 per la classe ante 1919, 98 dal '19 al '45.

¹ Elaborazione su dati Istat 2011 e osservazione sul campo.

² Il riferimento per il calcolo e i relativi indici sono stati tratti da: "Un modello per valutare il consumo energetico per la climatizzazione invernale degli edifici residenziali. Il caso studio di Torino", G. Mutani, M. Pairona, Journal: L'Ufficio Tecnico, Ed. Maggioli, Italy, Vol.5, 2014, pp.21-36.

Percentuali adottate in riferimento alla riduzione dei consumi¹:

- Sostituzione degli infissi **17%** (<1919), **17%** (1919-45), **15%** (1946-60)
- Isolamento del tetto **24%** (<1919), **26%** (1919-45), **17%** (1946-60)
- Isolamento del solaio inferiore **9%** (<1919), **8%** (1919-45), **4%** (1946-60)
- Isolamento pareti verticali **20%** (1946-60)
- Riqualificazione globale **43%** (<1919), **42%** (1919-45), **30%** (1946-60)

Tra tutti i possibili interventi di efficientamento energetico, si può notare come la **riqualificazione globale** rappresenti la **strategia più proficua** nella riduzione del fabbisogno energetico, seguita dall'**isolamento del tetto**.

In conclusione, è stato possibile calcolare anche il **risparmio economico** come il prodotto del costo €/mq del gas metano per il risparmio energetico stimato, in riferimento alla sostituzione degli infissi e dell'isolamento del tetto e delle pareti verticali².

Inoltre, è stato possibile calcolare il **tempo di ritorno dell'investimento** (TDR) che ha messo in evidenza la necessità di un maggior numero di anni per la sostituzione degli infissi.

LE PROSPETTIVE SUL QUARTIERE

Le analisi effettuate aprono prospettive sull'effetto moltiplicatore che gli interventi di efficientamento energetico potrebbero avere sul quartiere diventando un vero motore di sviluppo per la città. Le misure di efficientamento energetico edilizio, infatti, producono effetti tangibili e riflessi che si ripercuotono in un intero ambito urbano. Effetti che, rispetto al contesto sociale ed economico di un rispettivo ambito urbano, sono specifici e non replicabili in egual misura in altri contesti.



1 Consumi energetici medi degli edifici residenziali per epoca di costruzione e differenze relative in seguito ai diversi interventi di riqualificazione energetica, G. Mutani, Il consumo energetico per la climatizzazione invernale degli edifici residenziali. Un modello per Torino", 2014, p.21.
 2 È stato utilizzato per il calcolo un costo medio del gas metano di 0,076 € per kWh.
 3 Per il calcolo dei costi complessivi è stato utilizzato il riferimento dei costi medi Enea: pareti orizzontali o inclinate, 92,13 €/m2, pareti verticali, 104,72 €/m2, serramenti 889,51 €/m2. Per calcolare il ritorno dell'investimento (TDR), il costo totale dell'intervento (costo medio * superficie stimata) è stato diviso per il risparmio economico annuale, ottenuto a seguito della riqualificazione potenziale.

SURVEY COMFORT ABITATIVO

CONDOMINIO MILANO QUARTIERE NOLO

L'obiettivo della survey è stato quello di indagare la propensione e il soddisfacimento degli utenti che hanno usufruito della detrazione fiscale (Ecobonus) per la riqualificazione energetica del proprio condominio. A questo scopo è stato scelto, quale campione di analisi, il condominio situato nel quartiere NoLo, a Milano, che ha eseguito, tramite la consulenza di Gabetti Lab, nel 2019 - 2020 lavori relativi al cappotto dell'involucro esterno.



È stato destinato, in forma sia cartacea sia online, un questionario anonimo di 17 domande ai condòmini in cui, oltre a recepire informazioni sull'esperienza, sono stati inseriti alcuni quesiti per comprendere quali fattori possono incidere su un miglioramento della qualità dell'abitare.

Complessivamente, sono stati raccolti 46 questionari, corrispondenti all'82% delle 56 unità residenziali.

Presentazione del caso studio

Condominio Milano quartiere NoLo

Lavori eseguiti: cappotto involucro esterno

Incentivo fiscale: **Ecobonus 65%**

Classe energetica

PRE intervento: **F**

POST intervento: **D**

Unità residenziali: 56



46 questionari
82% sul totale

In termini di **target**, si evince un'età prevalente compresa tra la **classe dei 31-40 anni** (28,2%) e quella degli over 70 (21,7%). Il condominio vede una predominanza di trilocali e bilocali e il 78,3% degli intervistati sono proprietari dell'unità abitativa.

Quanti anni hai?

4,3%
< 30

28,2%
31 - 40

13%
41 - 50

19,5%
51 - 60

13%
61 - 70

21,7%
> 70

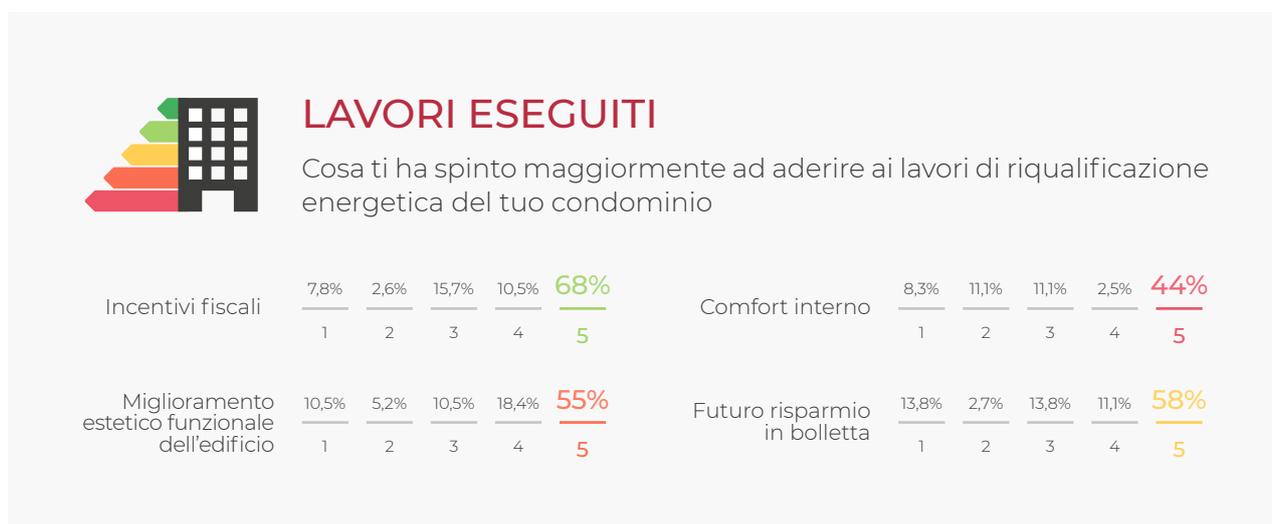
FATTORI INCENTIVANTI E RISULTATI OTTENUTI

Un obiettivo della survey è stato quello di indagare le motivazioni che spingono gli utenti ad aderire ai lavori di riqualificazione energetica, in quanto rappresentano uno spunto utile per comprendere le maggiori aspettative in termini di benefici attesi. Nonostante per ogni elemento sia stata richiesta una valutazione con un range compreso tra 1 e 5 è possibile condurre una lettura trasversale dei risultati.

L'**incentivo fiscale** (68%), grazie al quale è possibile ottenere un vantaggio economico per lavori di efficientamento energetico, ha avuto di fatto un impatto significativo in termini sia di cantieri avviati, sia di flussi finanziari nell'ambito dell'industria della riqualificazione energetica.

In assenza degli incentivi, infatti, le barriere finanziarie sono tra i principali limiti che possono disincentivare gli investimenti privati nel rinnovamento energetico, e di fatto determinano anche una forte incertezza durante il processo decisionale dei condòmini. La mancanza di risparmi monetari, di risorse e la disomogeneità dei redditi possono delineare – in mancanza di opportuni incentivi fiscali come l'Ecobonus - le motivazioni di incertezza verso azioni capillari di efficientamento del parco immobiliare.

Inoltre, 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 condòmini è stato la ragione principale nell'intraprendere i lavori di efficientamento energetico. L'indagine non si è limitata alle sole motivazioni, ma ha voluto porre l'attenzione anche su una valutazione oggettiva di quelli che sono i benefici ottenuti a seguito dell'intervento. Di maggiore riscontro si conferma il **miglioramento estetico della facciata** (57%), presumibilmente per il suo effetto materiale e direttamente percepibile dagli utenti, ma anche sintomo di un elevato soddisfacimento per i lavori eseguiti. Mentre gli aspetti che testimoniano il carattere multi-dimensionale del comfort, quali la qualità dell'aria (44%), temperatura interna (38%), riduzione del rumore dall'esterno (36%) e la luminosità (26%) hanno raggiunto il consenso pari alla percentuale riportata e con un soddisfacimento variabile tra tre e quattro punti. Sicuramente questo è determinato dalla componente percettiva e soggettiva che influenza la sfera del benessere abitativo, oltre al fatto che richiede tempistiche di valutazione più ampie.



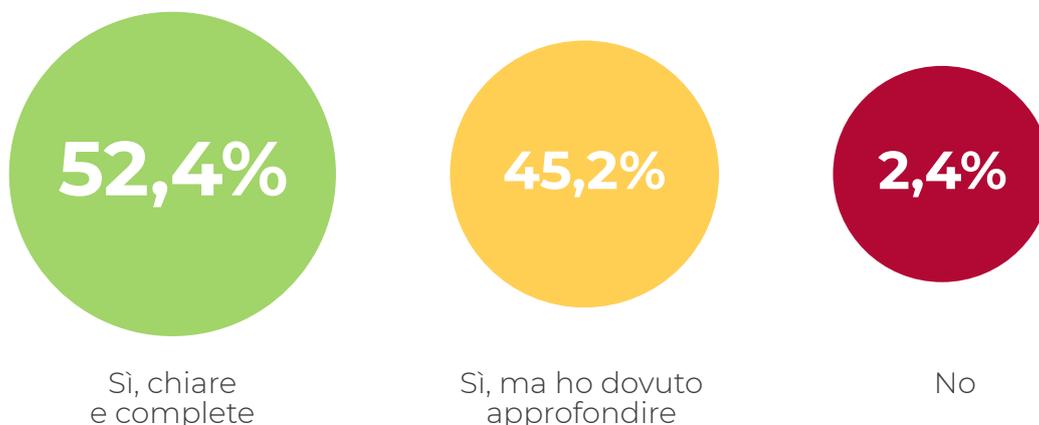
INFORMAZIONE SULLE OPPORTUNITÀ DEGLI INCENTIVI FISCALI

Aspetto da non sottovalutare per la riqualificazione del parco edilizio esistente, specialmente per i condomini, è quello di **una corretta informazione e divulgazione** delle opportunità fiscali di cui l'utilizzatore finale potrebbe usufruire.

Infatti, nonostante l'ampio ventaglio di incentivi messi a disposizione in seguito alle recenti modifiche normative, di fondamentale supporto risulta essere il ruolo dell'**amministratore condominiale**. Per quanto riguarda le azioni da intraprendere allo scopo di rispondere agli stimoli e alle domande provenienti dai condòmini, il 31% ritiene che svolga un ruolo molto importante, diversamente solo il 14% sostiene che non sia una figura di spicco per la fruizione degli incentivi fiscali.

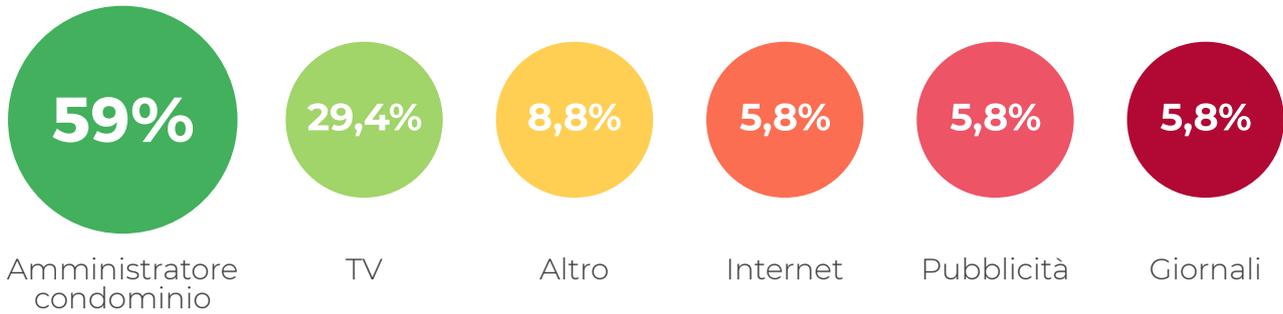
Di rilevante importanza sono anche le **relazioni** fra i **condòmini e l'amministratore**, soprattutto per l'autorevolezza di quest'ultimo che deve assicurare una corretta e specifica diffusione del sapere tecnico, così come fornire sicurezza per non compromettere il corretto andamento di un percorso condiviso. Nonostante sia stato dichiarato una quasi completo soddisfacimento, con il 52% che ha ritenuto che le informazioni fossero complete, il 45% del campione ha dovuto approfondire per comprendere maggiormente le modalità e i vantaggi derivanti dagli investimenti per l'efficientamento energetico.

LE PRIME INFORMAZIONI CHE HAI AVUTO ERANO CHIARE?



Non per ultimo, anche le modalità informative e divulgative giocano un ruolo rilevante nella conoscenza dei benefici che le misure fiscali producono. Il 59% dei partecipanti al questionario confermano di esserne venuti a conoscenza tramite l'amministratore condominiale, il 29% con i mezzi di informazione televisiva e un 6% si attesta tra una conoscenza fornita da giornali, internet e pubblicità.

IN CHE MODO SEI VENUTO A CONOSCENZA DEI VANTAGGI FISCALI DELL'ECOBONUS?



Sebbene l'obiettivo finale venga raggiunto mediante la costruzione di un processo partecipato e condiviso, aspetto ancor più importante è rivestito dal supporto tecnico di esperti nel settore. In questo caso Gabetti Lab, società del Gruppo Gabetti leader nella riqualificazione per l'efficiamento energetico di condomini e unità abitative, ha coordinato la rete di attori coinvolti nel processo di riqualificazione dell'immobile. Infatti, alla luce dell'esperienza, l'88% hanno valutato positivamente e con una risposta unanime nel raccomandare il prodotto Gabetti Lab e Gabetti Condominio.

ABITARE IL QUARTIERE

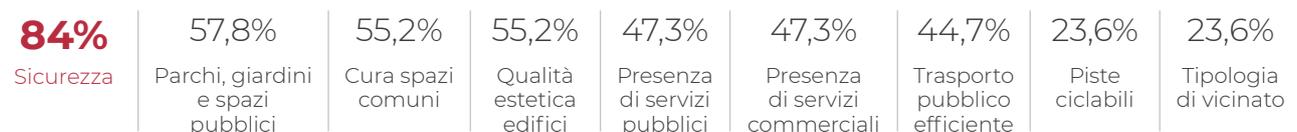
L'abitare non si esaurisce all'interno dell'abitazione, ma è un processo dinamico nello spazio. Quindi, se la riqualificazione energetica può essere considerata un driver multidimensionale, in grado di raggiungere un benessere domestico individuale e uno collettivo di riduzione delle emissioni di Co2, allora agire sulla componente spaziale e relazionale dell'abitare potrebbe indurre a un miglioramento della qualità di vita dei cittadini.

Gli interventi di efficientamento energetico potrebbero diventare non solo un pretesto per il rinnovamento dell'edificio, ma anche l'input per il **recupero dello spazio** urbano in cui questi sono inseriti. Inoltre, il patrimonio immobiliare dovrebbe svolgere un ruolo attivo nella creazione di nuovi rapporti tra lo spazio e la società, migliorando la qualità della vita e il modo in cui gli abitanti vivono la città.

Fondamentale è il ruolo che i quartieri possono svolgere come generatori di spazi di qualità, offrendo una risposta qualitativa al fabbisogno abitativo. Affermazione confermata dal 56% degli intervistati, i quali sostengono che gli incentivi fiscali possono avere dei **vantaggi per la società**, in particolare per un miglioramento della qualità estetica dei quartieri della città. Mentre il 44% dichiara che siano in grado di offrire un miglioramento del **benessere** nelle abitazioni.

L'84% dei condòmini ha messo al primo posto la **sicurezza** come fattore determinante per un miglioramento del proprio benessere all'interno del quartiere, di seguito il 58% attribuisce importanza a **spazi pubblici, parchi e giardini**.

QUALI DEI SEGUENTI ASPETTI CONTA DI PIÙ PER IL MIGLIORAMENTO DELLA TUA VITA NEL QUARTIERE?



Da non sottovalutare l'evidente **cambiamento nell'uso degli spazi urbani**, in particolar modo durante la **pandemia da Covid-19**, dove le **aree verdi** sono diventate isole di evasione e luoghi di naturalità alternativi alla segregazione delle mura domestiche. La mancanza di socialità ha accentuato l'importanza dello spazio pubblico quale elemento connettivo di spazi relazionali. Diventa quindi necessario sostenere il cambiamento, tanto a scala urbana quanto nella propria residenza, accogliere questo **nuovo equilibrio** che si sta creando tra **lavoro e vita privata** e, come afferma il 47% degli intervistati, fare propria l'idea di una città dove i servizi al cittadino rimangano accessibili in prossimità delle proprie abitazioni. Dal 52% si evince anche la necessità di una maggior cura degli spazi comuni e un miglioramento della qualità estetica degli edifici, mentre l'adesione a un trasporto efficiente è ricoperta dal 45% dei condòmini.

Dai risultati emergere una propensione all'investimento per il **miglioramento estetico-funzionale dei marciapiedi**, valore che si attesta sul 68% delle condivisioni, il 60% rivolto ai giardini pubblici e con un lieve calo la piazza e le aree pedonali. Di pari valore, 34%, è stato attribuito alla strada e all'arredo urbano concludendo con un 13% per le colonnine per la carica elettrica.

SU QUALI TRA I SEGUENTI ELEMENTI URBANI PENSATE SIA OPPORTUNO INVESTIRE DELLE RISORSE PER UN LORO MIGLIORAMENTO ESTETICO-FUNZIONALE?

68% Marciapiedi	60,5% Giardini pubblici	57,8% Piazza	50% Aree pedonali	34,2% Strada	34,2% Elementi di arredo urbano	28,9% Mercato	26,3% Piste ciclabili	13,1% Colonnine per ricarica elettrica
---------------------------	----------------------------	-----------------	----------------------	-----------------	------------------------------------	------------------	--------------------------	---

Dati che attestano i punti di debolezza del quartiere in cui è situato l'intervento di efficientamento energetico, i quali potrebbero diventare degli spunti di riflessione per un'azione puntuale dell'amministrazione pubblica.

QUADRO DI SINTESI DEL DECRETO RILANCIO 19 MAGGIO 2020 SUPERBONUS 110%

“Aggiornamento normativo del DL Rilancio al decreto Legge n° 77 del 2021”

ART.119 – INTERVENTI TRAINANTI

L'articolo 119 del D.L. n.34 del 2020 (cd. decreto Rilancio) introduce una detrazione pari al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche sugli edifici (anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici). La detrazione è ripartita dagli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nel 2022.

Gli interventi che beneficiano della maggiore detrazione fiscale sono definiti TRAINANTI e sono:

- **COMMA 1A: interventi di isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici (c.d. cappotto termico), compresi quelli unifamiliari, con **un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda** dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari. Il **comma 66 della legge di bilancio 2021** chiarisce che un'unità immobiliare può ritenersi **funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.**

Il medesimo comma fa rientrare nella disciplina agevolativa anche agli interventi per la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente. La detrazione corrispondente prevede i seguenti massimali:

- **50.000 euro** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
 - **40.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
 - **30.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari
- **COMMA 1B: sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari.**
 - **20.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
 - **15.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari;
 - **COMMA 1B: sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari.

- **30.000 euro** In caso di interventi realizzati su edifici ubicati in aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/UE, relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto, il superbonus spetta anche per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con:

- caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle;
- allaccio ai sistemi di teleriscaldamento efficiente;

- **COMMA 4:** Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Interventi antisismici e di messa in sicurezza statica di parti strutturali di edifici ubicati nelle zone sismiche 1,2 e 3.
- **96.000 euro**, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari. Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente;
- **96.000 euro**, nel caso di acquisto delle case antisismiche;
- **96.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.

Nel caso di acquisto di case antisismiche, l'art. 33-bis del decreto legge n.77 del 2021, lettera c modifica il termine entro il quale le imprese che eseguono tale operazione devono rivendere l'immobile, portandolo da 18 a 30 mesi.

Il superbonus spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai citati commi da 1-bis a 1-septies nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Il comma 4-ter (così modificato dalla Legge Agosto), dell'articolo 119 prevede che i limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus sostenute entro il 30 giugno 2022, sono aumentati del 50 per cento **per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 e di cui al decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39, nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza.** 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. Il **comma 4-quater** stabilisce, inoltre, che nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

L'articolo 33-bis del decreto legge n.77 del 2001 stabilisce che, ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del Codice Civile (Distanze nelle costruzioni), per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici (articolo 16-bis del Testo unico del 22 dicembre 1986 n. 917) e per quelli rientranti nella disciplina del Superbonus.

ART.119 – INTERVENTI TRAINATI

Il Superbonus spetta anche per gli interventi cosiddetti TRAINATI previsti dall'art. 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, nonché agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1:

SERRAMENTI	€ 60.000
SCHERMATURE SOLARI	€ 60.000
BUILDING AUTOMATION	
IMPIANTI FOTOVOLTAICI	€ 48.000
ACCUMULI	€ 48.000
COLONNINE DI RICARICA	€ 2.000 edifici unifamiliari
	€ 1.500 plurifamiliari fino a 8 colonnine
	€ 1.200 plurifamiliari più di 8 colonnine
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	€ 96.000 (stesso massimale ristrutturazione)

Il riconoscimento dell'agevolazione fiscale per gli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917- TUIR), viene riconosciuto a patto che questo sia eseguito insieme ad un intervento trainante, sia Eco che Sisma.

In merito all'applicazione della misura agli interventi di volti alla eliminazione delle barriere architettoniche il Governo nella risposta all'interrogazione 5-05839 Fragomeli ha precisato che la presenza, nell'edificio oggetto degli interventi, di «persone di età superiore a sessantacinque anni», sia, in ogni caso, irrilevante ai fini dell'applicazione del beneficio, atteso che, come ribadito con la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 19/E dell'8 luglio 2020, la detrazione di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir spetta per le spese sostenute per gli interventi che presentano le caratteristiche previste dalla specifica normativa di settore applicabile ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto degli interventi.

TEMPISTICHE E IMMOBILI

La detrazione può essere chiesta per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022 (nuovo termine introdotto dal comma 66 della legge di bilancio 2021) per interventi effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari (fino ad un massimo di due). Il medesimo comma 66 chiarisce che un'unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale. Il termine per fruire dell'agevolazione fiscale di riqualificazione energetica viene esteso fino al 30 giugno 2023 (nuovo termine introdotto dall'articolo 1, comma 3, lettera a) del decreto legge n.59 del 2021) per gli interventi effettuati dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati. Tali termini sono ulteriormente prorogati dalla legge di bilancio 2021, e successivamente del sopra citato decreto legge n.59, per gli interventi effettuati:

- dagli IACP comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali, per i quali alla data del **30 giugno 2023** siano stati effettuati lavori per almeno il **60%** dell'intervento complessivo, possono usufruire della detrazione del 110 per cento anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2023**;
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, per i quali alla data del **30 giugno 2022** siano stati effettuati lavori per almeno il **60%** dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022**;
- dai condomini la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022** indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori.

Non possono fruire dell'agevolazione, invece, gli interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali **A1** (abitazioni signorili), **A8** (ville) e **A9** (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), ma solo per le unità immobiliari non aperte al pubblico a seguito della modifica introdotta dall'articolo 80, comma 6, del decreto n.104 del 2020 (cd. decreto Agosto).

L'articolo 33 del decreto legge n.77 del 2021 estende, altresì, alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale la possibilità di avvalersi dell'agevolazione fiscale per gli interventi realizzati su immobili rientranti nelle categorie catastali **B/1**, **B/2** e **D/4** (ad esempio: ospedali, case di cura e conventi) e ne determina il limite di spesa

per le singole unità immobiliari. La disposizione chiarisce che tali interventi possono fruire della detrazione a condizione che i soggetti beneficiari svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica.

A CHI SPETTA

- Condomini
- Condomini a destinazione mista purchè più del 50% della superficie sia a destinazione residenziale;
- 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
- Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ospedali, case di cura, conventi, ecc...), (art. 33 DL.77/2021)

REQUISITI

Successivamente alla conversione in legge del decreto Rilancio, sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i decreti del MISE recanti i requisiti tecnici e delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali cd. Super-bonus:

- Realizzazione di almeno uno degli interventi trainanti di cui ai comma 1°, 1b e 1c;
- Gli interventi trainati devono essere eseguiti nel periodo di inizio e fine degli interventi trainanti;
- Gli interventi di efficientamento energetico, trainanti e gli eventuali trainati devono assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica A.P.E. (articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192) prima e dopo l'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.
- Asseverazione dei requisiti tecnici e della congruità di spesa;
- Rispetto criteri ambientali minimi sui sistemi di isolamento;
- Visto di conformità fiscale rilasciato ex art 35 o art 32 decreto 241/97 al contribuente avente diritto a sostenere la spesa;

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

In luogo della detrazione fiscale il soggetto avente diritto può optare per uno sconto sul corrispettivo dovuto o per la cessione del credito. In particolare, l'articolo 121 del decreto Rilancio stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni dal 2020 al 2022, spese per gli interventi di riqualificazione energetica possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

- per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60% dell'intervento medesimo.

I crediti d'imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in compensazione attraverso il modello F24. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Le modalità di esercizio dell'opzione, che si effettua esclusivamente in via telematica, anche attraverso professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) sono indicate nel sopra citato Provvedimento dell'Agenzia delle entrate dell'8 Agosto 2020. In particolare, nel Provvedimento si chiarisce che i cessionari e i fornitori possono utilizzare il credito d'imposta esclusivamente in compensazione, sulla base delle rate residue di detrazione non fruita dal beneficiario originario. Lo sconto è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

La quota dei crediti d'imposta che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta. In alternativa all'utilizzo diretto, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, a partire dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione, con facoltà di successiva cessione.

Si segnala, infine, che in aggiunta ai normali adempimenti ordinariamente previsti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici, inclusi quelli antisismici (ad esempio obbligo del pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato) è necessario acquisire:

- solo ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al superbonus;
- ai fini sia dell'utilizzo diretto della detrazione nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base.

Ai fini del rilascio delle attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi, non inferiore a 500.000 euro. Ferma l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. A tal proposito il comma 66 della legge di bilancio 2021 chiarisce che l'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale (articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n.137), purché questa:

- non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- garantisca, se in operatività di claims made, una ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività richiamate con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la

polizza di responsabilità civile.

La non veridicità **delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio.**

DECRETO SEMPLIFICAZIONI DL 77/2021

Le principali novità introdotte dal Decreto Semplificazioni sono contenute negli artt. 33 e 33 bis.

L'articolo 33 del decreto legge n.77 semplifica la disciplina per fruire del Superbonus stabilendo che attraverso una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) è possibile attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (rendendo non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo).

La norma, in particolare, stabilisce che gli interventi rientranti nella misura del Superbonus, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante CILA. Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La disposizione specifica che la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo (articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).

Per tali interventi, inoltre, la decadenza del beneficio fiscale (articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001) opera esclusivamente nei casi di:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione dei dati richiesti nel secondo periodo del nuovo comma 13-ter (titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero dell'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
- non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dalla disciplina del Superbonus (articolo 119, comma 14).

A tale proposito si segnala che il 4 agosto 2021 la Conferenza Unificata ha dato il via libera all'adozione del modulo unico per la Cila-Superbonus.

La norma chiarisce, inoltre, che **resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile** oggetto di intervento e precisa che restano in ogni caso fermi, se dovuti, gli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla tipologia di intervento proposto.

L'articolo 33-bis del citato decreto n.77, che introduce un nuovo comma **13-quinquies**, prevede altresì che in caso di opere già classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 o della normativa regionale) nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. In caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività (articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).

La disposizione, attraverso l'introduzione di un **nuovo comma 5-bis**, chiarisce altresì i termini di decadenza dalla detrazione in presenza di violazioni:

- le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata;
- nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

Al fine di non perdere diritto alle agevolazioni, la norma prevede anche un termine più ampio per stabilire la propria residenza (lettera a), della nota II-bis), all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131) nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di efficientamento energetico rientranti nel Superbonus. Chi acquista un immobile oggetto di interventi di ristrutturazione ha tempo 30 mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita, anziché 18, per stabilirvi la residenza.

TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Riqualficazione



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

Analyst
dvitello@gabetti.it

Arianna Lippi

Tesista



Davide Guida

Coordinatore di progetto
d.guida@gabettilab.it

Rosy de Cillis

Contenuti tecnici
EcoSisma Bonus

Mattia Carello

Samuele Reggiani

Reporting EcoSismaBonus

Chiara Indelicato

Contenuti e comunicazione
Gabetti Lab

gabetti·lab

Per informazioni sul progetto
EcoSisma Bonus:

Numero verde

800 447 445

ecobonus@gabettilab.it