



2020 - 2021

# IL MERCATO DEL RINNOVO EDILIZIO

OPPORTUNITÀ  
PER IL PATRIMONIO RESIDENZIALE



# INDICE

<b>HIGHLIGHTS</b>	4
<b>IL REPORT IN SINTESI</b>	7
<b>INTRODUZIONE</b>	8
<b>ETÀ DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE</b>	10
<b>NUOVA EDILIZIA RESIDENZIALE VS RIQUALIFICAZIONE</b>	13
<b>LE MISURE PREVISTE DALL'ECO/SISMABONUS 110%</b>	16
<b>IMPATTO SUGLI INVESTIMENTI, OCCUPAZIONE E RISPARMIO ENERGETICO</b>	20



# HIGHLIGHTS

## MERCATO DEL RINNOVO EDILIZIO RESIDENZIALE 2019



**52,3** Mld€  
Investimenti privati  
in rinnovo edilizio



**28,9** Mld€  
Investimenti  
incentivati



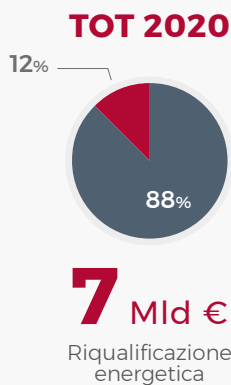
**1,7** Mln  
Domande  
presentate



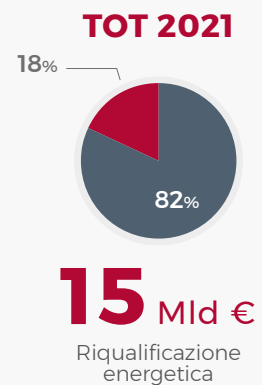
**25,7** Mld€  
Recupero edilizio  
incentivato



**3,2** Mld€  
Riqualficaizione  
energetica incentivata



INVESTIMENTI PRIVATI  
IN RINNOVO EDILIZIO



■ Riqualficaizione energetica ■ Ristrutturazioni



Oltre **430 mila** occupati  
potenziali nel 2020  
**600 mila** nel 2021



Oltre **9 milioni** di edifici  
da riqualficare

## SUPERBONUS 110%



### MISURE PREVISTE

#### 1) Ecobonus

- a) Isolamento termico involucro edilizio per una superficie > del 25% della superficie disperdente (Cappotto termico -Serramenti)
- b) Sostituzione generatore di calore con:
  - Caldaie a condensazione classe A (solo nei condomini centralizzati)
  - 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. Impianti fotovoltaici con o senza sistema di accumulo
2. Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici
3. Impianti di cogenerazione
4. Serramenti e schermature solari
5. Solare termico
6. Building Automation

#### I massimali di spesa sono così distinti:

Interventi di coibentazione involucro	€ 60.000,00 per u.i.
Interventi di sostituzione impianti di riscaldamento	€ 30.000,00 per u.i.
condominio/unità interventi suppletivi	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 singola	€ 96.000,00 per u.i
--	---------------------



### A CHI SPETTA

- Condomini (costituiti anche da condomini che hanno seconde case)
- Singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale,
- Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati
- 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.

## SUPERBONUS 110%



### 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.

## IL REPORT IN SINTESI

Tra i provvedimenti varati nell'ambito dell'emergenza Covid-2019, il nuovo "Decreto Rilancio" prevede l'innalzamento delle detrazioni dell'**Ecobonus al 110%** a partire dal primo luglio 2020, aprendo importanti opportunità di rilancio per il settore immobiliare nel dopo emergenza Covid. Questa misura è stata fortemente auspicata dal **Gruppo Gabetti** che, insieme alla **Community Home Together**, è stato promotore in aprile di una "Lettera aperta" al Governo proprio per chiedere misure in grado di implementare l'efficacia dei sistemi di incentivi Ecobonus e Sisma Bonus, aumentando anche la percentuale di cessione del credito d'imposta.

In questo contesto, l'Ufficio Studi Gabetti ha ipotizzato quale potrebbe essere l'impatto in termini di investimenti in recupero edilizio residenziale nel 2020 e nel 2021.

Al fine di avere un quadro generale circa il potenziale degli incentivi sugli immobili da riqualificare, il report fornisce inoltre un focus sullo stato di salute del patrimonio edilizio-residenziale del Sistema Paese. Grazie a questi dati, è possibile avere contezza del **patrimonio edilizio-residenziale** che nei prossimi anni potrebbe potenzialmente usufruire degli incentivi fiscali per ristrutturazioni ed efficientamento energetico.

È inoltre possibile stimare l'impatto di questi incentivi sia in termini di valore economico potenzialmente generabile (ad esempio, stima degli investimenti privati possibili, ma anche dell'ammontare delle detrazioni fiscali), sia in termini di patrimonio edilizio potenzialmente recuperabile, indotto per il settore e per l'occupazione.

# INTRODUZIONE

La riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale è certamente una delle priorità del Sistema Paese. Nel corso degli ultimi anni, il governo nazionale, coadiuvato da iniziative locali e regionali, ha fortemente sostenuto la riqualificazione del patrimonio edilizio attraverso un pacchetto di incentivi, mirati alla riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale. Tra questi, l'agevolazione fiscale denominata **Ecobonus** e il **Bonus Ristrutturazione** sono sembrati essere efficaci 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. Con l'introduzione del **superbonus 110%**, che estende queste misure in modo significativo, a seguito dell'emergenza Covid-19, sarà possibile intervenire sulle nostre città con un potenziale economico senza precedenti e avviare un vero progetto Paese di riqualificazione urbana ed edilizia. Per questo si prevede una massiccia adesione all'incentivo, anche perché è stata introdotta la possibilità per chi ristruttura di cedere immediatamente in fattura il 110% dell'importo lavori senza alcun esborso o anticipo di denaro.

In Italia, il mercato **potenziale per le riqualificazioni** è a dir poco interessante: 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** 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.

Più in generale, la necessità di riqualificare il patrimonio edilizio residenziale, e non solo, andrebbe contestualizzata all'interno di fenomeni ben più ampi come il **cambiamento climatico** e la **questione ambientale** che proprio in questi ultimi anni sembrano essere esplose irrimediabilmente. Da un punto di vista spaziale, questi fenomeni impongono un nuovo approccio ai processi di trasformazione urbana, basati sulla riduzione del consumo di suolo e sui meccanismi della rigenerazione urbana. A tal proposito, si segnala come alcune regioni italiane si stiano dotando di propri strumenti legislativi per stimolare il recupero di aree ed edifici dimessi attraverso i meccanismi della rigenerazione urbana. La Legge Regionale lombarda 18/2019, ad esempio, recante "*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente*", fornisce alcuni strumenti di intervento sul patrimonio edilizio dismesso, fra i quali, la possibilità di ricorrere al permesso di costruire in deroga, la riduzione del 50% di sconto del contributo al costo di urbanizzazione, lo sconto del 50% sugli oneri urbanistici e un incremento del 20% della volumetria. Inoltre, i benefici della Legge lombarda sono stimati anche in termini economici. L'Istituto di ricerca Scenari Immobiliari stima che nella sola provincia di Milano i valori medi delle aree interessate da progetti di rigenerazione urbana potrebbero registrare un incremento del 7,5-12,5%.

In questo scenario, 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 CO<sub>2</sub> - sia di rilancio economico del comparto edile.



In termini di **turnover**, la riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale ha generato un importante giro d'affari nel 2019, confermando come il comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo sia stato l'unico a mostrare una crescita dei livelli produttivi - dal 2008 al 2019 gli investimenti di recupero in edilizia residenziale sono aumentati in modo significativo, a fronte di una perdita per le nuove costruzioni - anche grazie agli strumenti agevolativi che sono stati messi in campo. Questo andamento positivo è dovuto anche grazie all'avvio dei primi interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico legati al sisma-bonus su interi condomini.

In particolare, secondo i dati Ance, il valore degli **investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo** rappresenta circa il **37% del totale investimenti in costruzioni**. Per il 2019 abbiamo assistito ad una crescita dello 0,7% in termini reali per un totale di **47,4 Mld di €**, mentre per il 2020, le previsioni iniziali di una crescita dell'1,5%, potrebbero essere riviste al rialzo alla luce del nuovo bonus 110%.

I dati sopra riportati ci mostrano l'impatto positivo delle detrazioni fiscali dal 2013 al 2019 in termini di volume di mercato generato, e indicano che se da un lato l'enorme mole di edifici non più rispondente ai bisogni attuali e alle prerogative energetico-ambientali è certamente un dato allarmante, dall'altro rappresenta una straordinaria potenzialità per lo sviluppo economico del Paese.

# ETÀ DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE

Un primo sguardo può essere rivolto al numero di edifici residenziali per epoca di costruzione presenti nel territorio nazionale. Come è possibile osservare dai due grafici sotto, lo stock totale ammonta a **12.187.698 edifici**, dei quali il **40%** (4.860.347 edifici) è antecedente al 1960, il **34%** (4.168.484 edifici) è risalente al ventennio che va dal 1960 al 1980, mentre il **26%** (3.158.867 edifici) è spalmato tra il 1980 e il 2010 (ultimo dato disponibile dal censimento Istat).

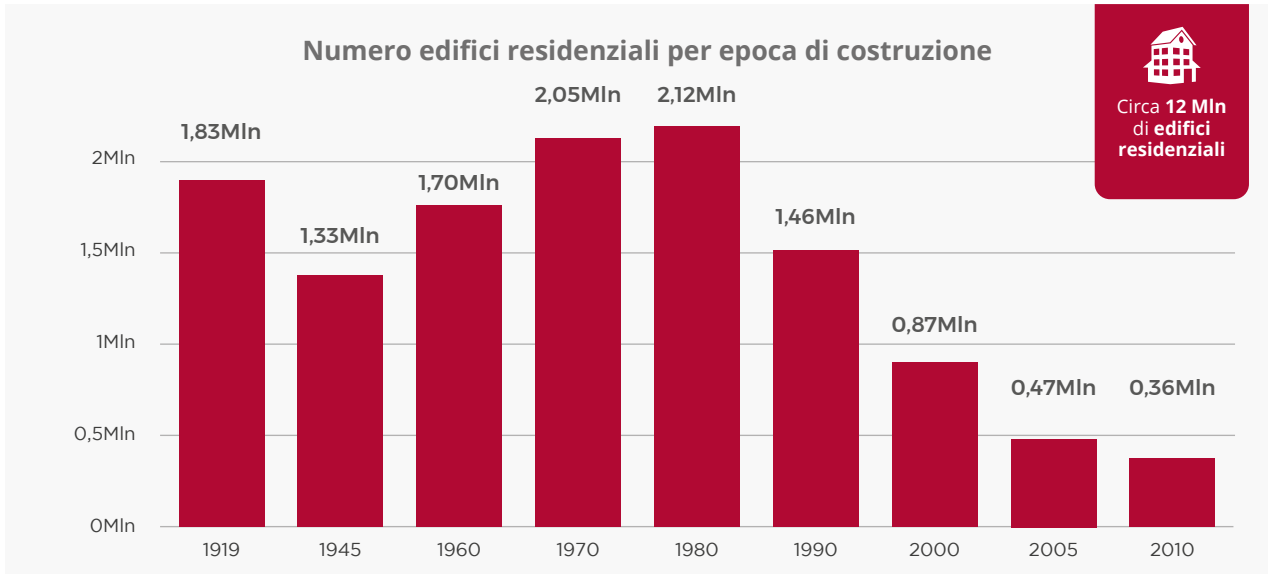


Fig 1 Numero edifici residenziali per epoca di costruzione Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat (intervalli di anni)

Come ci mostra la fig. 2, il 57% (6.911.180 edifici) è ante al 1970, mentre il 43% (5.276.518 edifici) è post al 1971. Questo ci indica come più della metà del patrimonio edilizio residenziale italiano sia ormai obsoleto rispetto agli standard abitativi ed energetici richiesti oggi dal mercato. Inoltre, è possibile notare come l'attività edilizia relativa alla realizzazione di nuovi edifici residenziali registri un incremento costante tra il 1919 e il 1980, raggiungendo il suo picco massimo nel decennio 1970/80 con 2.117.651 edifici, mentre a partire dal 1980 si assiste ad un'inversione di tendenza con un netto calo di numeri di edifici per decennio fino a raggiungere quota 359.979 edifici nel 2006, il numero più basso nella serie storica.

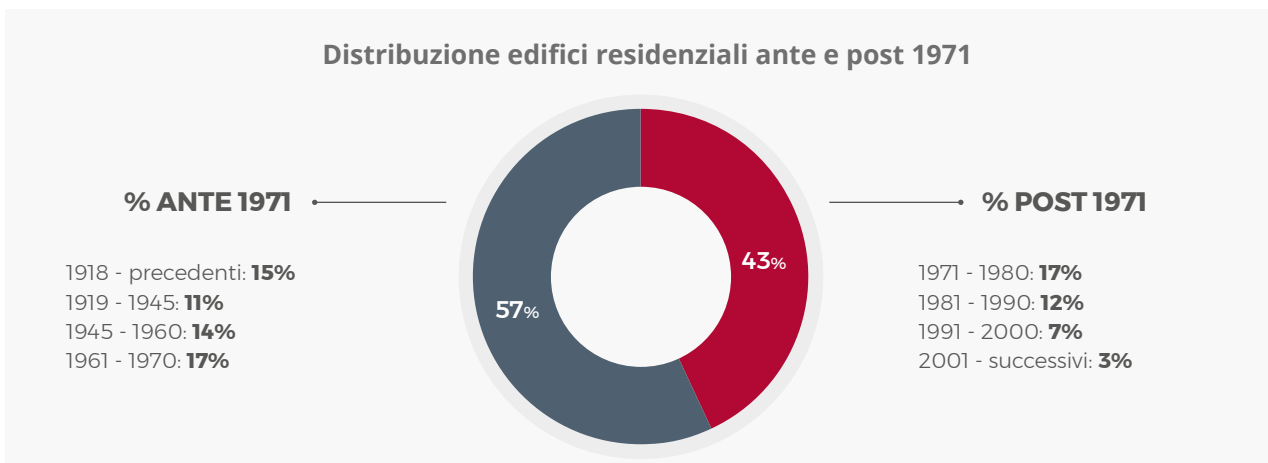


Fig 2 Distribuzione edifici residenziali per epoca di costruzione Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Come menzionato sopra circa lo stato di salute del patrimonio edilizio residenziale, il grafico sotto mostra lo stato conservativo degli edifici sulla base di quattro categorie di valutazione: ottimo, buono, mediocre, pessimo. **2.051.808** edifici sono classificati nella categoria "pessimo/mediocre", **6.265.286** nella categoria "buono", e **3.870.604** nella categoria ottimo. Questi numeri ci indicano che il 70% degli edifici, circa **8.000.000**, sono potenzialmente soggetti ad un intervento di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico e godere degli incentivi fiscali.

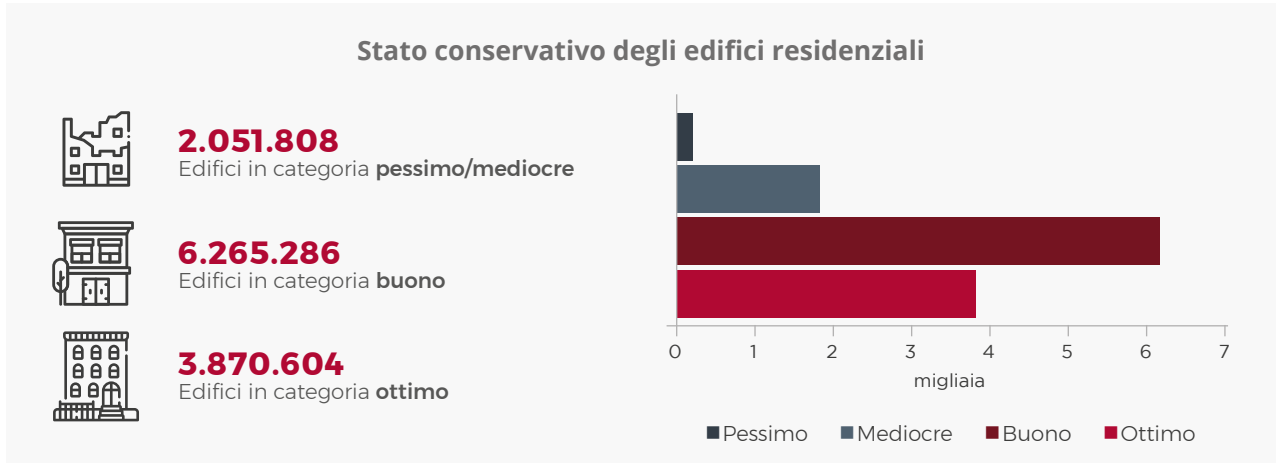


Fig 3 Stato conservativo edifici residenziali Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

## CONTESTO GEOGRAFICO

Nelle tre macro-aree del Paese, la geografia del numero di edifici residenziali per epoca di costruzione è così distribuita: Nord 5.132.402 edifici di cui **3.058.217** ante 1971; Sud 5.009.024 edifici, di cui **2.643.165** ante 1971; Centro 2.046.272 edifici, di cui 1.209.798 ante 1971.

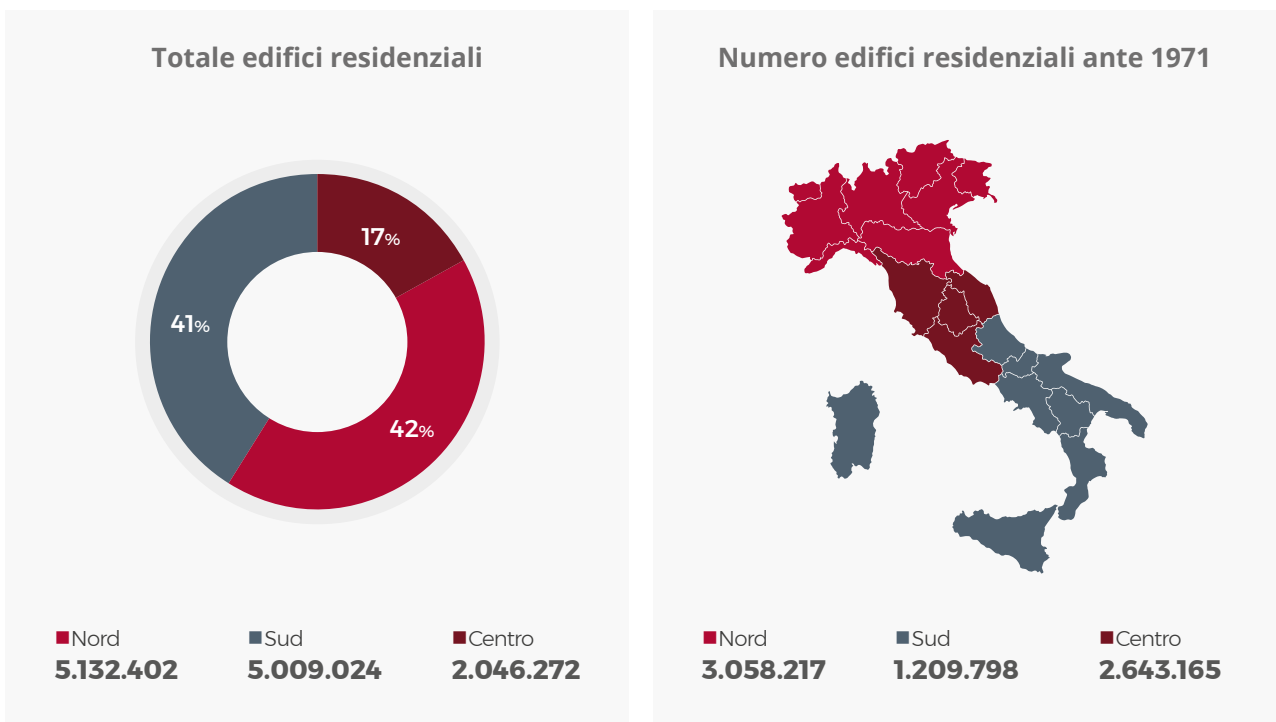


Fig 4 Distribuzione edifici residenziali per epoca di costruzione. Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

## PROVINCE

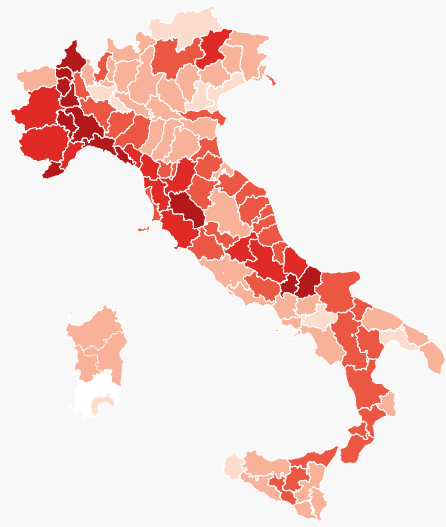
La geografia delle principali province italiane rispetto agli edifici residenziali antecedenti al 1971 mostra un andamento bilanciato. Infatti, eccetto le province di Torino (70,3%), Firenze (72,3%) e Genova (79,7%), che si attestano su valori tra il 70 e l'80%, il resto delle province si attesta su valori che oscillano tra il 40% e il 50% e, in particolare, Bari (56,5%), Palermo (56,1%), Bologna (55,9%), Roma (52,7%), Napoli (50,3%), Venezia (47,2%), Milano (46,1%), Padova (44,1%).

Percentuale di edifici ante 1971 sul totale degli edifici

- minore del 50%
- 50%-59%
- 60%-69%
- 70%-74%
- uguale o maggiore del 75%

Fig 5 Geografia delle principali province italiane. Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

### Geografia delle principali province italiane



## CITTÀ

La geografia degli edifici antecedenti al 1971 nelle principali città italiane è meno bilanciata rispetto a quella delle province, con valori che si attestano abbondantemente oltre il 50%.

Con il suo 94% di edifici ante 1971, **Firenze** è la città con il più alto numero di edifici costruiti tra la fine dell'800 e il 1971, se pur con una elevata produzione di edifici concentrata nel trentennio 1918-1945. Con l'86% **Bologna** è la seconda città per numero di edifici antecedenti al 1971. Segue **Torino** dove, forte del suo passato di One Company Town dell'industria dell'auto italiana, sono concentrati l'84% di edifici residenziali antecedenti al 1971 dei quali il 33%, circa 10.146 edifici, è stato costruito soltanto nel decennio 1961-1970, anni del boom industriale torinese.

Con valori oltre l'80% si attesta anche **Milano**, che con l'83% di edifici ante 1971 si attesta al 4° posto per numero di edifici antecedenti al 1971. Come per Torino, il decennio 1961-1970 è stato il più produttivo anche per Milano con 11.901 edifici realizzati pari al 22% del totale ante 1971. Seguono le città di **Bari** (72%), **Napoli** (68%), **Palermo** (66%), **Padova** (59%), con valori al di sotto dell'80% che si attestano tra il 72% e il 59%. Infine, Roma che con il suo 53% di edifici antecedenti al 1971 è la città che mostra la performance migliore per numero di edifici costruiti dopo il 1971 con 27.475 edifici realizzato nel solo ventennio 1980-2000.

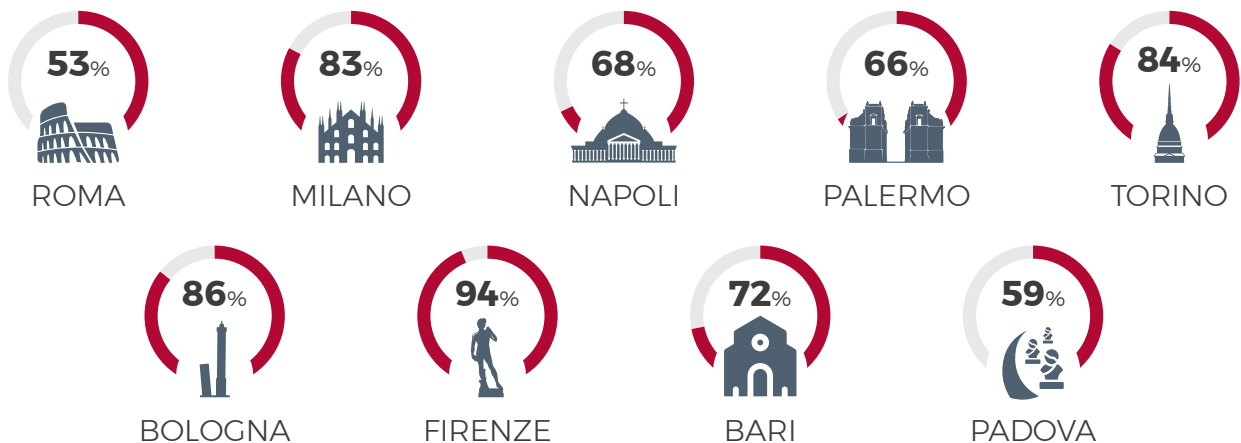


Fig 6 Geografia delle principali città italiane. Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

# NUOVA EDILIZIA RESIDENZIALE VS RIQUALIFICAZIONE

## INVESTIMENTI IN MANUTENZIONE STRAORDINARIA ABITAZIONI

Nel **2019**, secondo le stime Ance, il totale investimenti in manutenzione straordinaria abitazioni è stato di **47,4 Mld €**, +0,7% rispetto al 2018.

La fig. 7 mette a confronto gli **investimenti** in nuove abitazioni con quelli in **manutenzione straordinaria** per il periodo che intercorre tra il 2011 e il 2020: dall'andamento delle due linee è evidente come la **riqualificazione abbia avuto un trend in costante crescita**, di contro gli investimenti in nuove abitazioni hanno subito una drastica riduzione dei livelli produttivi, per poi presentare una lieve crescita negli ultimi anni. L'interruzione del trend negativo per questo comparto è collegato all'andamento positivo dei permessi di costruire in atto dal 2017.

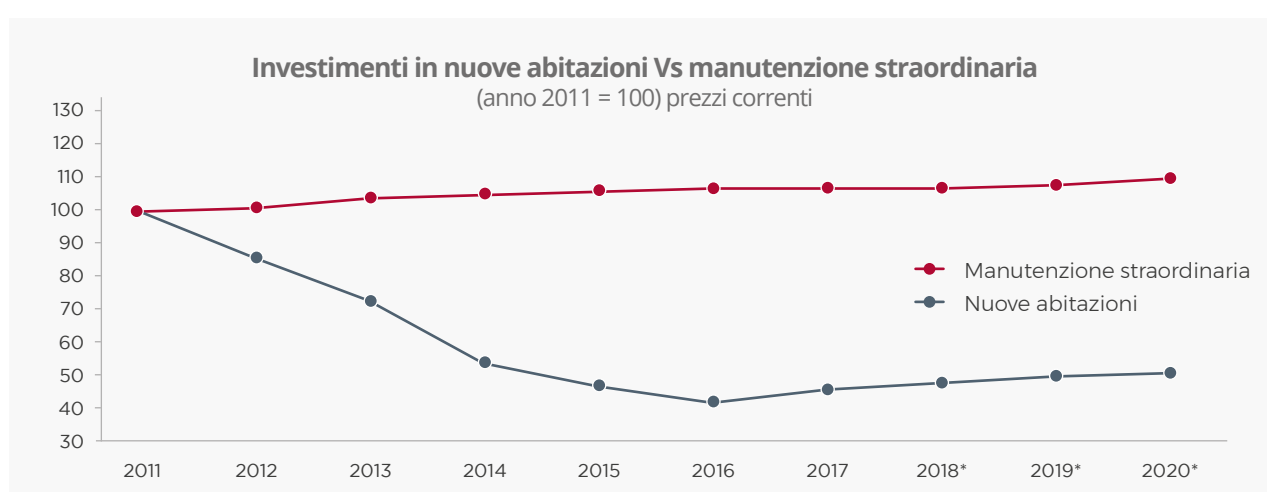


Fig 7 Investimenti in nuove abitazioni VS manutenzioni straordinarie Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Ance

Se vediamo tuttavia la serie storica dei permessi di costruire dal 2000 può essere ancora più evidente la riduzione avvenuta nel corso degli anni considerati.

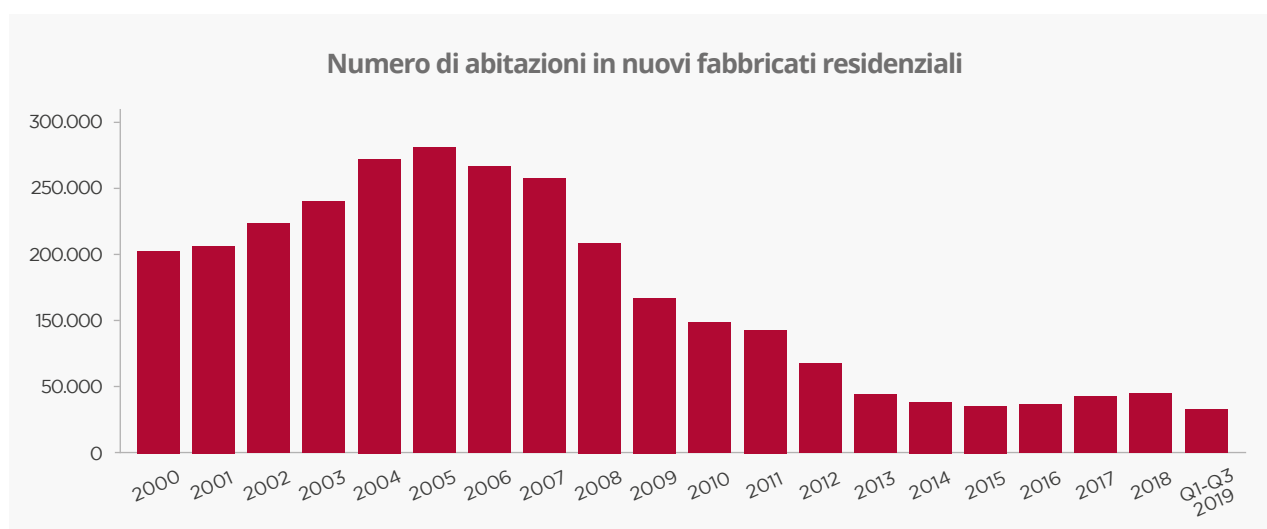


Fig 8 Numero richieste di permessi di costruire Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

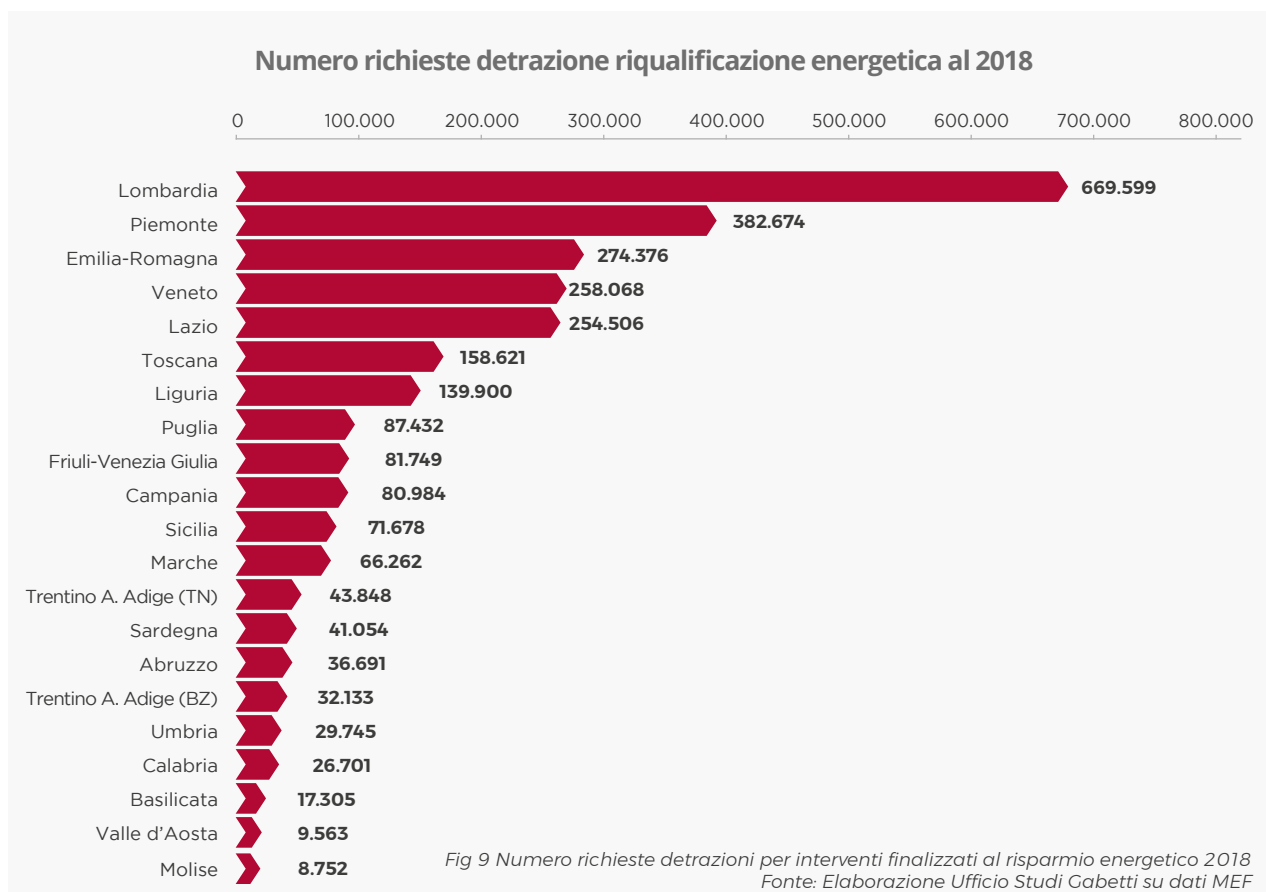
Le fig. 8 raffigura il numero di richieste dei **permessi di costruire** per il ventennio 2000-2019. Dal 2000 al 2007 le richieste per nuove costruzioni mostrano un andamento positivo che raggiunge il suo punto di maggior richiesta nel 2005 con 278.602 nuove abitazioni pari a 20.479.027 mq. Ma a partire dal 2008, complice la crisi economica internazionale causata dai mutui subprime, la richiesta dei permessi di costruire subisce una netta contrazione fino a raggiungere nel 2015 la quota di 42.920 abitazioni pari a 3.713.778 di mq richiesti.

Dal 2016 si registra un triennio positivo per i permessi di costruire: nel 2016 44.583 nuove abitazioni (3.913.107 mq), nel 2017 51.859 (4.470.781 mq) e nel 2018 54.935 (4.754.550 mq), numeri però ancora troppo lontani da quelli raggiunti nel decennio 2000-2008. Nel 2018 il totale è stato in lieve recupero, con **54.664 permessi** di costruire, mentre **nei primi nove mesi del 2019** si è arrivati a quota **40.086**.

### DETRAZIONI PER SPESE RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

L'enorme potenzialità offerta dal recupero del patrimonio edilizio residenziale è anche mostrata dai benefici ad esso connessi in termini di detrazioni fiscali. Le statistiche fiscali fornite dal MEF (2018), indicano per ogni regione italiana sia l'ammontare delle detrazioni fiscali rispetto al numero delle ristrutturazioni avvenute, sia la detrazione media sostenuta a livello regionale e nazionale.

Il numero di richieste per detrazione relative alle spese di recupero del patrimonio edilizio effettuate nel 2018 è stato di **9.932.793**, mentre il volume detratto generato è stato pari a **6.716.984.000 €**. Le detrazioni per interventi finalizzati al risparmio energetico mostra a livello nazionale, numeri inferiori rispetto alle detrazioni per recupero patrimonio edilizio, per un totale di **2.771.641** richieste di detrazione per un valore di **1.676.183.000 €**. A livello geografico emerge una prevalenza di richieste provenienti da parte delle regioni del nord, in primis Lombardia, Piemonte, Emilia Romagna e Veneto.



Sulla base di dati Mef, riportati dall'Ance, nei primi dieci mesi del 2019, il **giro di affari collegabile agli incentivi fiscali** si è attestato a circa **19 miliardi di euro**. Questo dato, ricostruito sulla base delle entrate tributarie derivanti dalle ritenute a titolo di acconto applicate ai pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di tali detrazioni fiscali, segna, nel periodo gennaio-ottobre 2019, un incremento dell'1,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

## LE MISURE PREVISTE DALL'ECO/SISMABONUS 110%

Tra i provvedimenti appena varati, il nuovo "Decreto Rilancio 19 maggio 2020\*" prevede l'innalzamento delle detrazioni dell'**Eco/Sismabonus al 110%** a partire dal primo luglio 2020, aprendo importanti opportunità di sviluppo per il settore immobiliare nel dopo emergenza Covid.

Al Titolo VI del Decreto recante **Misure Fiscali**, l'articolo 119 - 121, che norma gli **Incentivi per l'efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici**, 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, tre sono gli interventi trainanti che godono dell'aliquota al 110%:

1) **Cappotto termico:** Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. 2) **Sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione:** interventi sulle parti comuni degli edifici per la 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. 3) **Sostituzione di generatore di calore con pompa di calore:** Interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi 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.

### ECOBONUS



**A)** Isolamento termico involucro edilizio per una superficie > del 25% della superficie disperdente (Cappotto termico)



**B)** Sostituzione generatore di calore con:

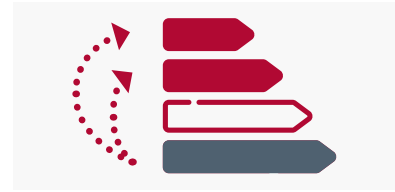
- Caldaie a condensazione classe A (solo nei condomini centralizzati)
- Pompa di calore in classe A



\* 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 e a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei tre interventi dell'Ecobonus (1, 2 e 3 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 per cento, 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 degli interventi uno dei tre 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 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno dei tre macro interventi dell'Ecobonus.

### ALTRI INTERVENTI CON DETRAZIONE AL 110%

se previsti all'interno del perimetro dei tre interventi dell'Ecobonus:



1. Impianti fotovoltaici con o senza sistema di accumulo



2. Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici



3. Impianti di cogenerazione



4. Serramenti e schermature solari



5. Solare termico



6. Building Automation

Tuttavia, 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 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 cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi destinati a specifici interventi antisismici sugli edifici. La detrazione può essere goduta sempreché sia contestualmente stipulata una polizza assicurativa a copertura del rischio di eventi calamitosi.

### SISMABONUS



Interventi antisismici sugli edifici quali consolidamento e messa in sicurezza anche senza miglioramento di classe sismica



#### 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 DELLE STESSE

Tutte le disposizioni si applicano agli interventi effettuati dai **condomini**, nonché, sulle singole **unità immobiliari** adibite ad abitazione principale, dagli **Istituti autonomi case popolari** (IACP) comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali, e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

### A CHI SPETTA



**Condomini** (costituiti anche da condomini che hanno seconde case)



**Singole unità immobiliari** adibite ad abitazione principale,



**Istituti autonomi case popolari** (IACP) comunque denominati, nonché da enti avente le stesse finalità sociali dei predetti istituti



**Cooperative di abitazione a proprietà indivisa**

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

Al fine di supportare la ripresa dell'economia a seguito della crisi collegata all'emergenza epidemiologica da Covid 19, 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.

# IMPATTO SUGLI INVESTIMENTI, OCCUPAZIONE E RISPARMIO ENERGETICO

Anche solo ipotizzando nel **2020** un raddoppio degli investimenti in riqualificazione energetica fino a **7 Mld di euro**, si potrebbero compensare gli effetti del lockdown, incrementando addirittura il volume degli investimenti complessivi in rinnovo edilizio residenziale registrati nel 2019 (52, Mld €, secondo Cresme), grazie all'effetto volano che si potrebbe avere su tutto il comparto.

Seguendo lo stesso trend, gli effetti potrebbero essere ancora più significativi **nel 2021**, arrivando così a superare i **60 Mld €** di investimenti complessivi in rinnovo edilizio.

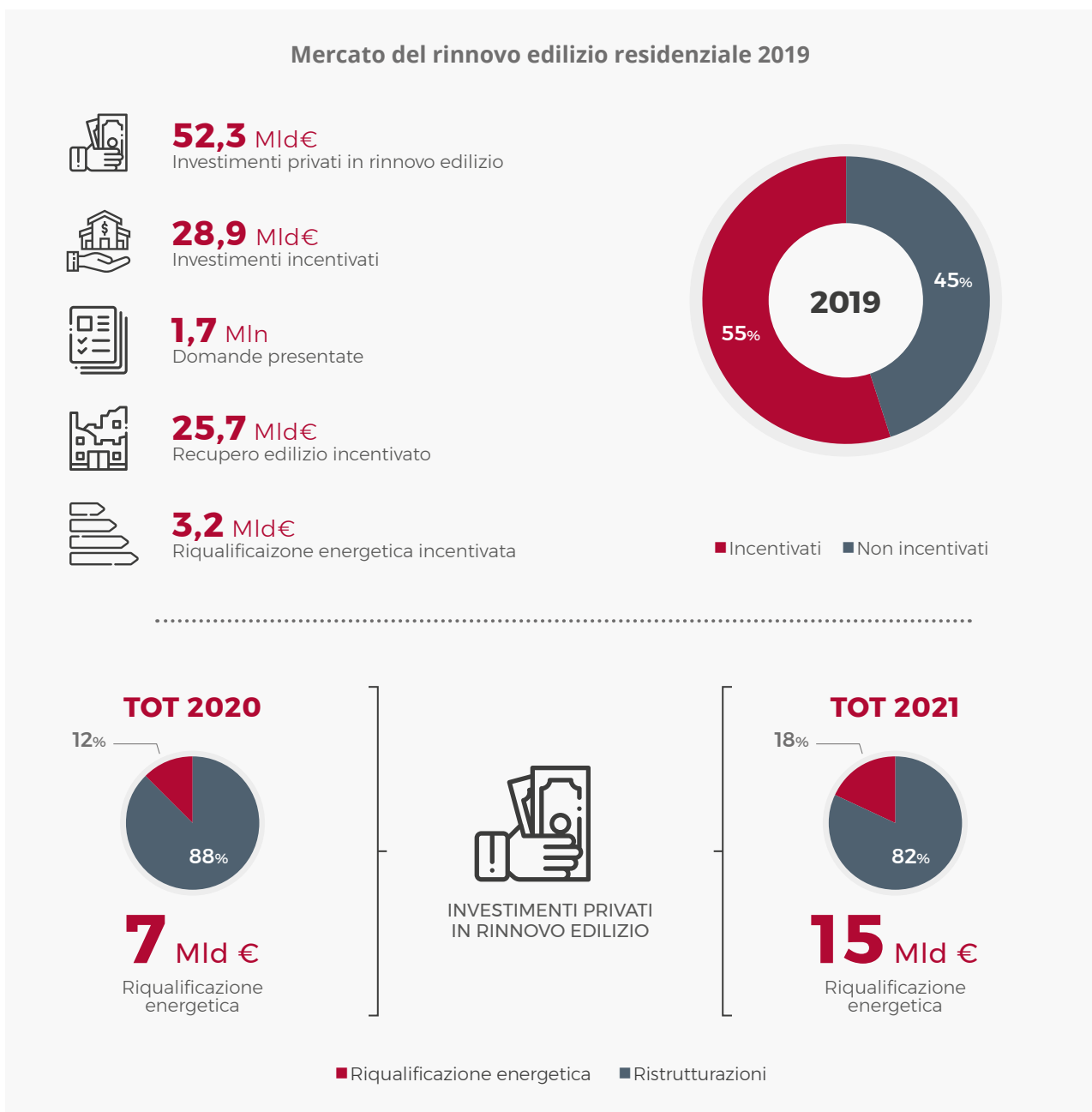
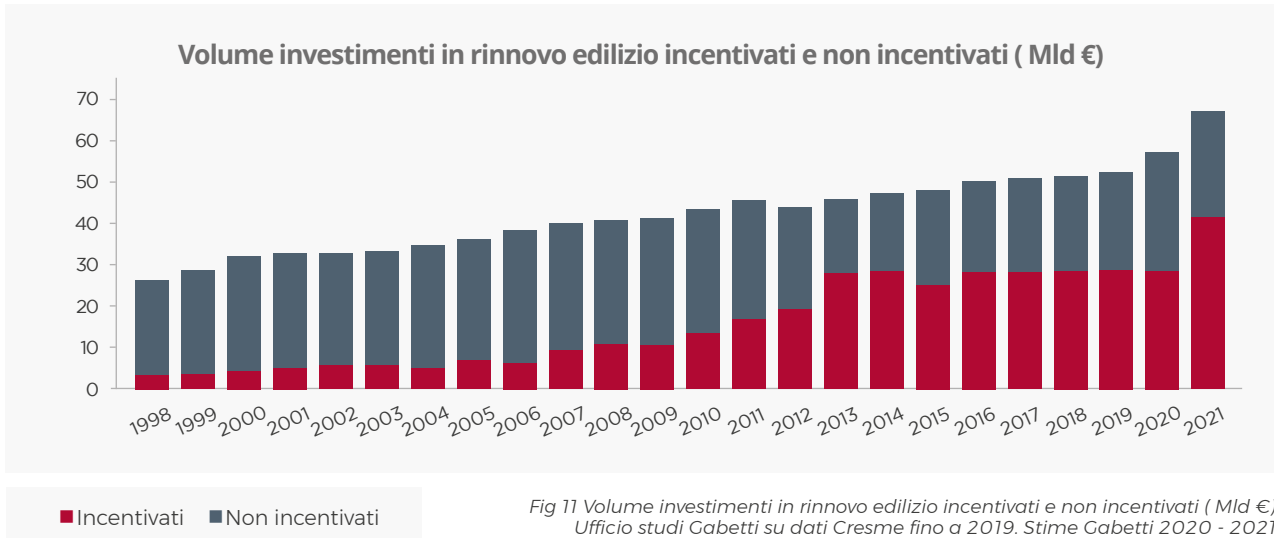


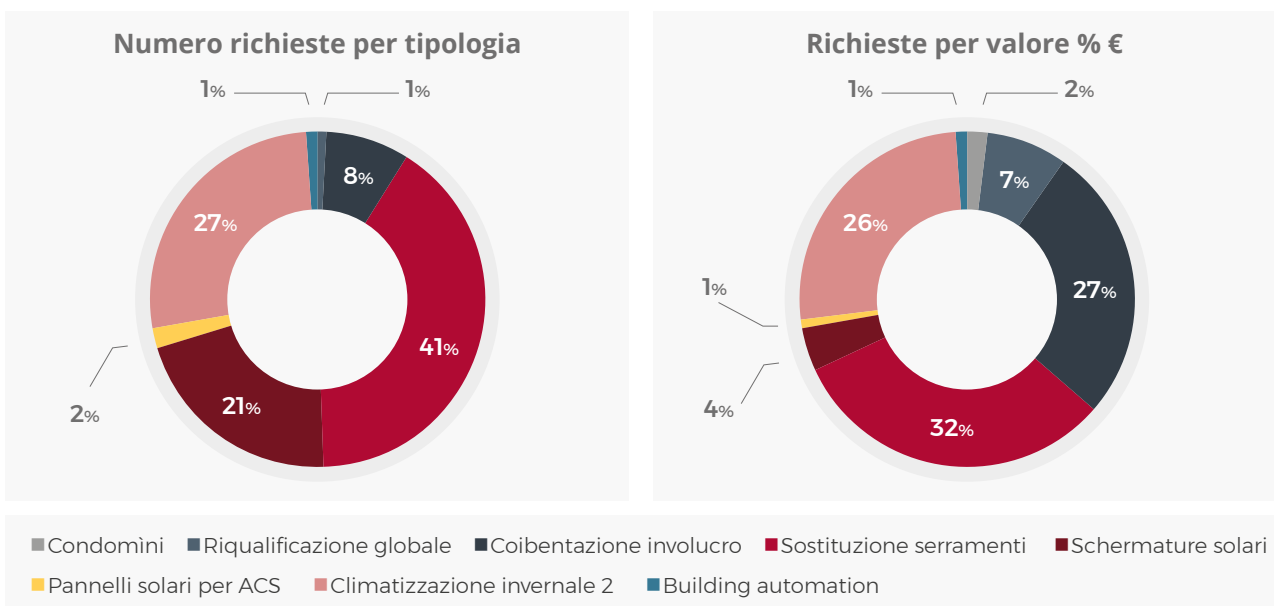
Fig 10 Investimenti in rinnovo Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Cresme 2019 e stime Gabetti 2020-21

Un dato importante sarà poi il **peso degli investimenti realizzati fruendo di incentivi**: se nel 2019 la percentuale degli incentivi è stata del 55%, escludendo di fatto gli incapienti, la possibilità di cedere il 110% del credito per lavori di rinnovo all'impresa che esegue i lavori o alle banche, permette di fatto di includere anche questa categoria. Infatti, l'elemento innovativo è la possibilità, per chi ristruttura, di cedere immediatamente in fattura il 110% dell'importo lavori con il vantaggio di alcun esborso o anticipo di denaro.



Tra gli interventi in prima linea la sostituzione di serramenti (che mediamente rappresenta il 40% delle domande), seguito da interventi per la climatizzazione invernale (27%) e le schermature solari (dati Enea 2018 - 2019).

Se nel 2018 e 2019, gli interventi eseguiti hanno determinato un **risparmio di circa 1.200 GWh/anno** (Enea), questo dato potrebbe più che raddoppiare nel 2020 se fossero eseguiti tutti i potenziali interventi, nella stessa proporzione di tipologia. Miglioramenti anche sul fronte della prestazione energetica dei condomini per cui l'Ufficio Studi Gabetti insieme a **Gabetti Lab** ha stimato, sulla base dei lavori effettuati su un campione di condomini, un **salto di classe medio di circa tre livelli** e un **abbattimento** medio del **fabbisogno energetico** che potrebbe raggiungere il **42% su unità abitativa tipo**.



*Fig 12 Investimenti in riqualificazione incentivati per tipologia, stime Ufficio studi Gabetti su dati Enea*

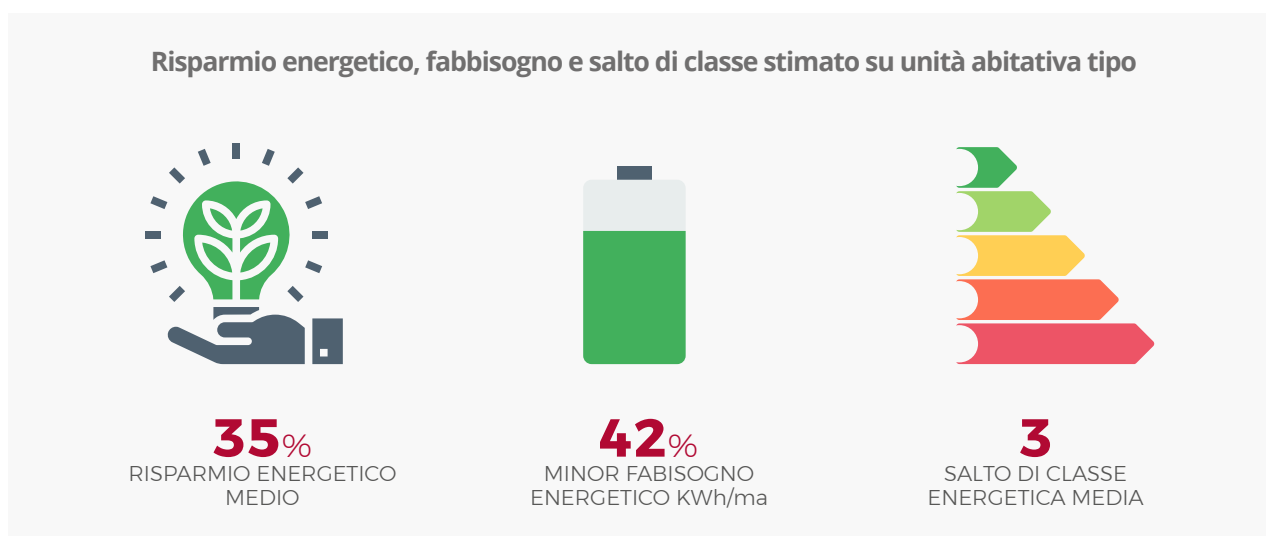


Fig 13 Risparmio energetico, fabbisogno e salto di classe stimato su unità abitativa tipo - Ufficio studi Gabetti su dati Gabetti Lab

**Positivo anche l'impatto occupazionale:** nel 2019, secondo Cresme, l'effetto sull'occupazione degli interventi realizzati con incentivi fiscali è stato di **432.358** lavoratori occupati (288.239 diretti, 144.199 indotto). Nella previsione che gli investimenti in riqualificazione raddoppino, l'Ufficio Studi Gabetti ha stimato che **nel 2020 il numero degli occupati potrebbe essere analogo a quello del 2019, nonostante il lockdown, grazie alla forte ripresa del terzo e del quarto trimestre e nel 2021** potrebbe addirittura superare le 600 mila unità.

Per valutare l'importanza di questo dato si ricorda che, in undici anni, tra il secondo trimestre 2008 e il secondo trimestre del 2019, il settore delle costruzioni, secondo l'Istat, ha registrato una perdita pari a 529.000 occupati (da 1.953.000 a 1.331.000 nel 2019)

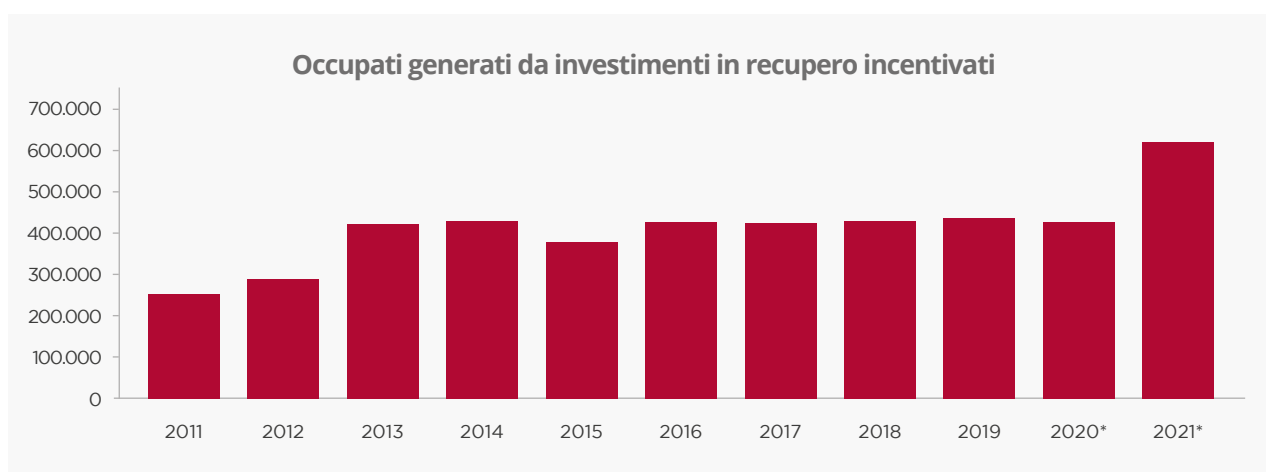


Fig 14 Occupati generati da investimenti in recupero incentivati, dati Cresme 2011-2019 e stime Gabetti 2020-21

Sul fronte del gettito fiscale, se nell'immediato potranno esserci minori entrate, bisogna prendere in considerazione l'effetto moltiplicativo dell'investimento. Infatti, secondo una ricerca del CRESME, se osserviamo l'orizzonte temporale 1998-2019, il saldo netto per lo Stato risulta essere positivo di circa 8,6 Mld di Euro.

Un saldo positivo che si riscontra anche per le famiglie che hanno visto un risparmio di circa 249 Mld di euro, conseguente al saldo tra l'investimento effettuato (negativo), le detrazioni fiscali (positive) e il risparmio sulle bollette energetiche (positivo) e per le imprese che chiudono con un saldo positivo di oltre 267 Mld di Euro. Me è il sistema Paese nel suo complesso il maggiore beneficiario degli incentivi fiscali per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica raggiungendo nel corso degli ultimi vent'anni un saldo positivo di **26,7 Mld di €**.







## 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](https://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

# **gabetti·lab**

Per informazioni sul progetto  
EcoSisma Bonus:

Numero verde

**800 447 445**

[ecobonus@gabettilab.it](mailto:ecobonus@gabettilab.it)