

**Efficienza.** Un'analisi Gabetti su 59 edifici evidenzia come gli interventi abbiano comportato quasi sempre il doppio salto della classe energetica

# Condomini riqualificati: il risparmio è del 34%

**Adriano Lovera**

**N**onostante le difficoltà burocratiche, il Superbonus al 110% prende piede. Le banche cominciano a produrre elenchi standard circa i documenti richiesti per acquisire il credito d'imposta derivante dai lavori (una delle opzioni della normativa, oltre alla consueta detrazione Irpef) e si stanno muovendo anche i big della consulenza, come Deloitte e PwC, pronti ad assistere istituti di credito e amministratori di condominio per portare a termine le procedure senza intoppi (vedi Sole 24 Ore del 16 settembre 2020).

Intanto, un report elaborato da Gabetti Lab mette in luce la bontà degli interventi di riqualificazione energetica, sia come abbattimento delle emissioni e dei consumi, sia a livello di convenienza economica. Gabetti Lab ha passato ai raggi X un campione di 59 condomini (per un totale di 1.277 unità abitative) che hanno contrattualizzato interventi di efficientamento energetico tra il 2019 e il 2020, alcuni dei quali conclusi, altri ancora in fase di elaborazione. Considerando tutto il campione, l'importo totale dei lavori è di 42,6 milioni di euro, che si traduce in circa 722mila euro per stabile. A farla da padrone è l'isolamento termico dell'involucro (cappotto) che interessa il 95% dei casi, contro il 5% che prevede la sostituzione del generatore di calore. Lo stock in cui i lavori sono già terminati (17 palazzi per 463 unità) ha permesso di estrapolare i dati sull'impatto ambientale ed ener-

**Con i «vecchi» incentivi il 29% della spesa è a carico della proprietà: molti sconti a lavori in corso**

getico. In media, si è verificato un abbattimento del fabbisogno energetico del 43%, un risparmio del 34% come consumi e un taglio del 35% delle emissioni di Co2. Altro dato importante, in media gli interventi hanno comportato un salto di classe energetica (Ape) di 2,6 gradini. Ciò significa che nella maggior parte dei casi, a prescindere dal beneficio fiscale, viene centrato uno dei "paletti" richiesti dal nuovo Ecobonus, ossia il miglioramento di almeno due classi.

Dal punto di vista economico, si trattava di lavori sottoposti alla "vecchia" combinazione della detrazione al 65% sulla parte di riqualificazione energetica più l'eventuale 50% legato alle voci di ristrutturazione edilizia. In questo spaccato, su circa 12,5 milioni di oneri complessivi (in media 729mila euro per stabile, circa 26mila per unità abitativa) una quota consistente, pari al 29%, rimaneva in capo agli inquilini, poiché non andava in detrazione.

Tra i clienti di Gabetti Lab osservati nello studio, 17 stabili hanno manifestato l'intenzione di rivedere gli interventi di riqualificazione già progettati, per farli ricadere nel Superbonus. Secondo il report, qui è possibile stimare un aumento dei costi anche del 25%, derivanti da opere aggiuntive come l'adozione di strumenti per la building automation, pannelli fotovoltaici o colonnine per la ricarica elettrica degli automezzi. La spesa per condominio, in media, salirebbe così a 915mila euro, ma grazie all'aliquota maggiorata e alla possibilità di "portare dentro" all'Ecobonus un ventaglio più ampio

di lavori accessori, la quota a carico dei condomini si ridurrebbe appena al 6% del totale. Tutto il resto può andare in detrazione o essere ceduto sotto forma di credito d'imposta. Si tratta quindi di un altro elemento a favore dell'Ecobonus, che potrebbe far drizzare le antenne a molti amministratori di condominio. E che, allo stesso tempo, induce ad accelerare i tempi dal momento che per ora l'aliquota al 110% scade il 31 dicembre 2021, salvo novità di legge.

«In Italia, gli edifici residenziali in classe energetica G, quindi quelli più energivori, sono circa 9-11 milioni, su uno stock complessivo di 12, pari al 75% secondo le nostre stime - afferma Alessandro De Biasio, ad di Gabetti Lab -. L'avvio di un processo di ristrutturazione edilizia degli immobili che non rispondono più agli standard abitativi in termini di risparmio energetico, potrebbe determinare una notevole e positiva riduzione della CO2 e attenuare gli effetti del cambiamento climatico. Non si tratta solo di incentivi economici, ma di affermare un nuovo modo di vivere le abitazioni e lo spazio urbano». Naturalmente, è fondamentale rivolgersi a tecnici preparati per i progetti preliminari e per l'asseverazione tecnica necessaria all'ottenimento del beneficio fiscale. Più l'edificio di partenza è obsoleto, maggiori saranno i risultati finali. In alcuni dei casi passati in rassegna da Gabetti Lab, è stato possibile ottenere un salto addirittura di 4 classi energetiche (dalla D alla A), con un risparmio energetico del 54% rispetto alla situazione precedente.