



Nomisma

Il Parco Immobiliare del Futuro

Verso una nuova stagione di incentivi per l'efficienza e le ristrutturazioni

4 Novembre 2024

EXECUTIVE SUMMARY

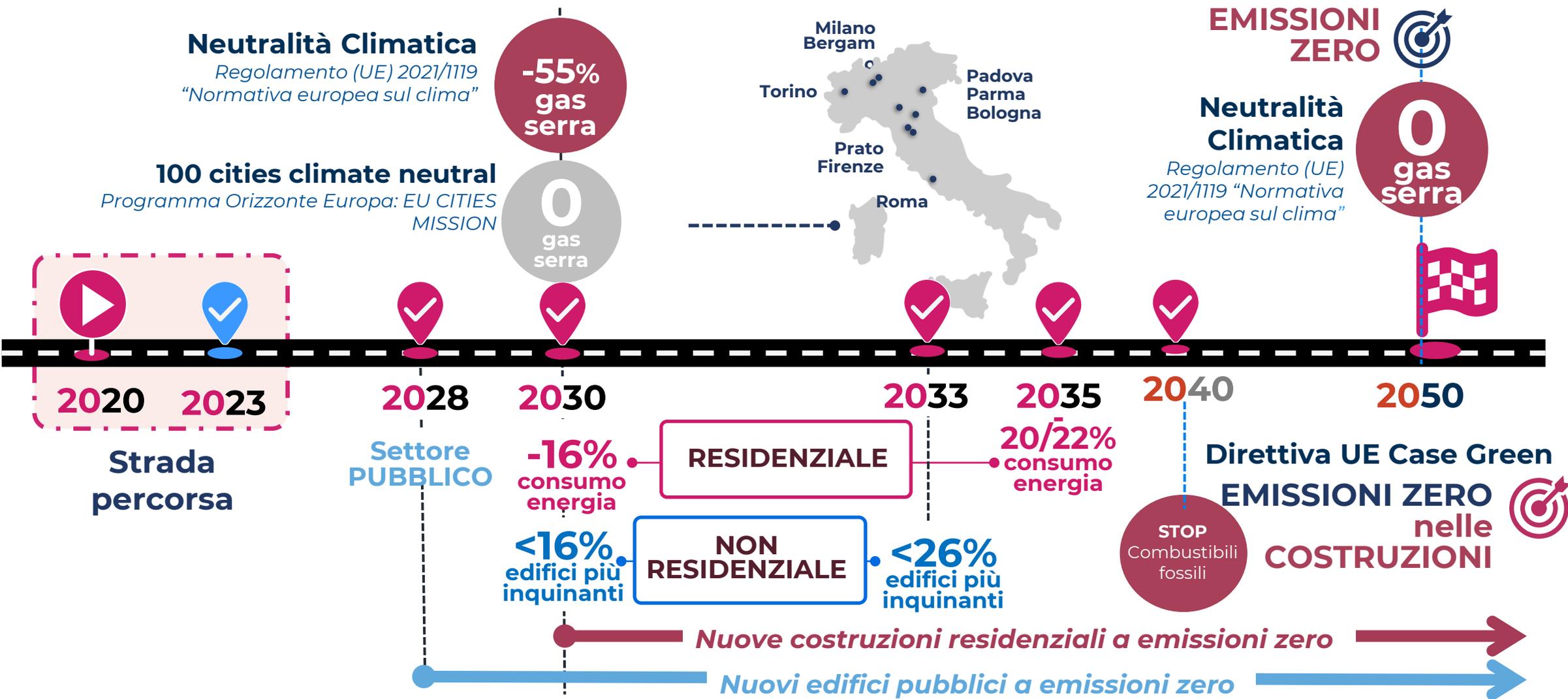


Il percorso di lavoro

Gli step progettuali

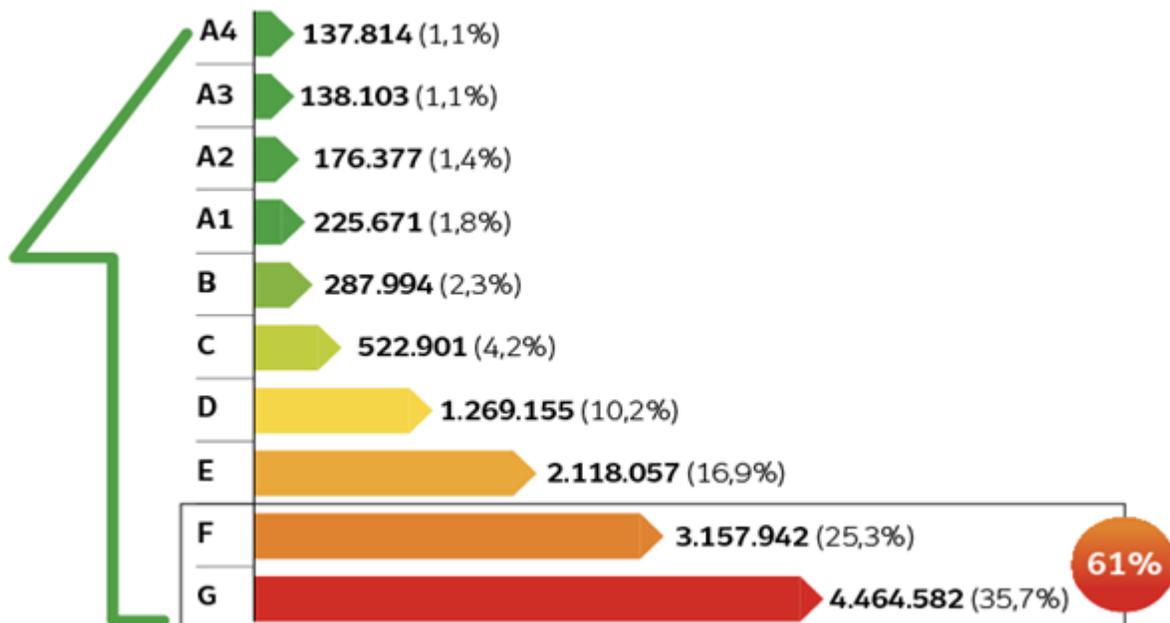
- **Step 1** | Avanzamento del processo di riqualificazione e apprendimenti generati
- **Step 2** | Le famiglie italiane: differenti equilibri e reali possibilità di ingaggio
- **Step 3** | Nuova entità dei bonus edilizi ed efficientamento energetico mancato

STEP 1 | Road Map Case Green 2020-2050



STEP 1 | Fotografia del patrimonio residenziale italiano

Numero di edifici residenziali per classe energetica, anno 2023 (valori assoluti e %)



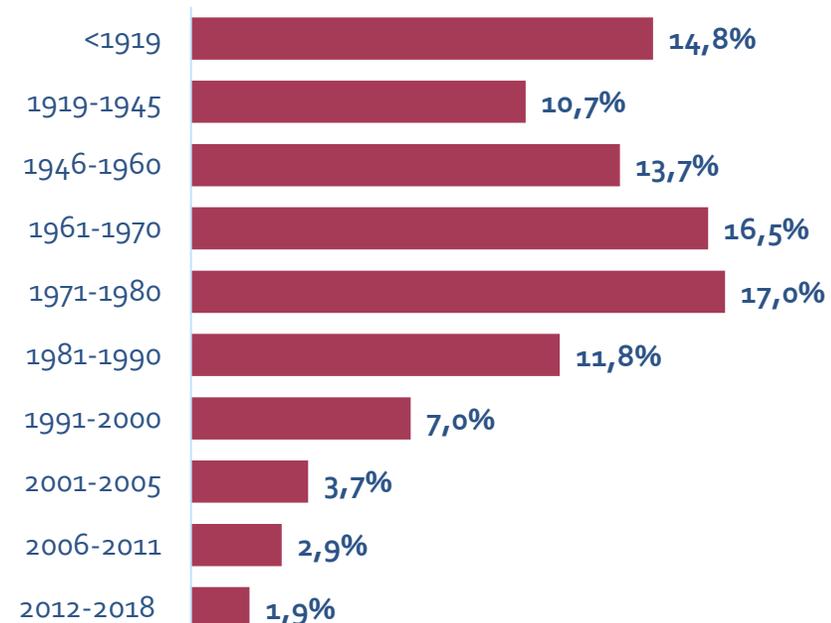
IL 61% DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI ITALIANI SI TROVA IN CLASSE F O G

Edifici residenziali
in Italia

12.498.596

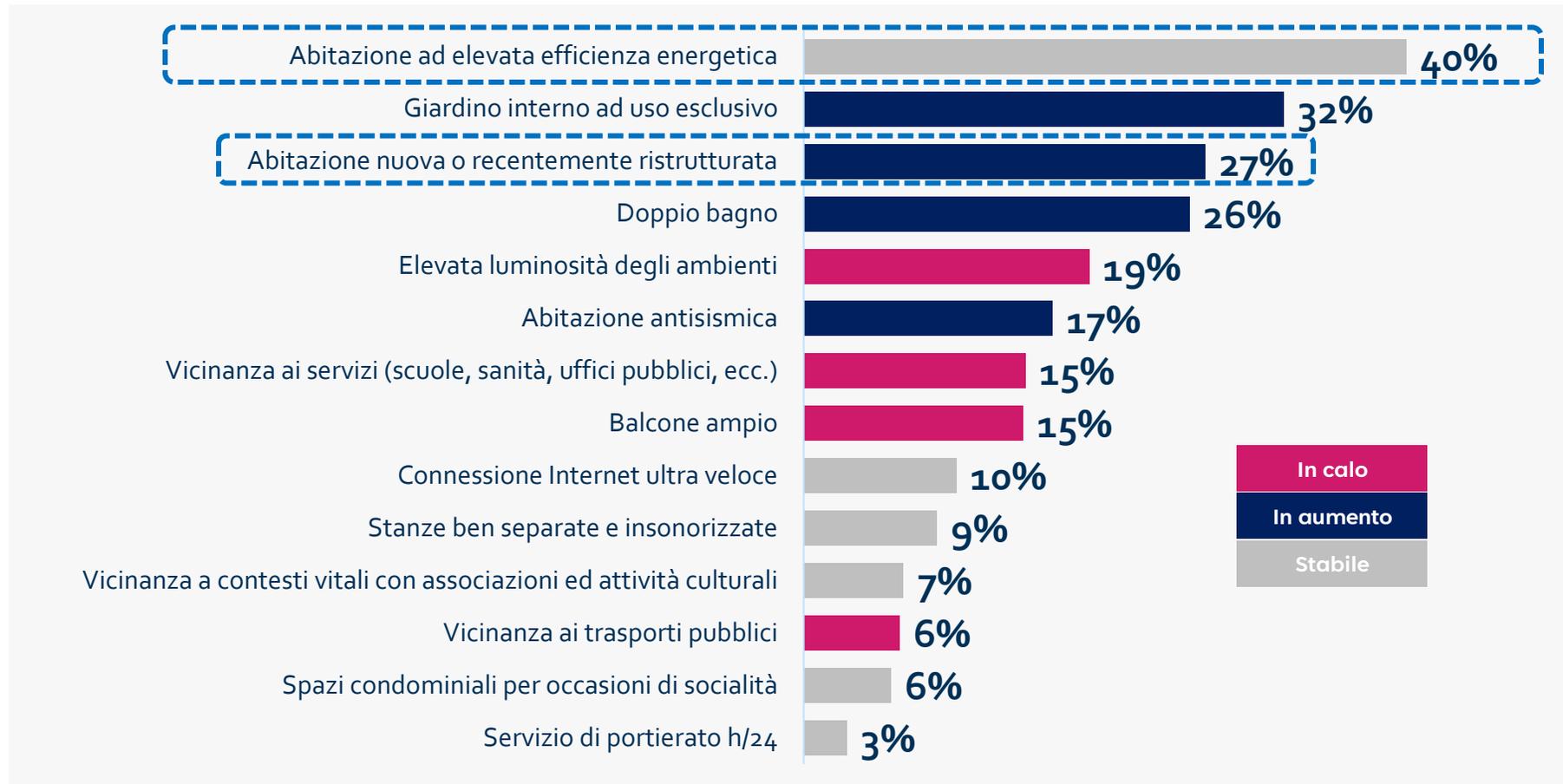


Numero di edifici residenziali per epoca di costruzione, anno 2018 (valori %)



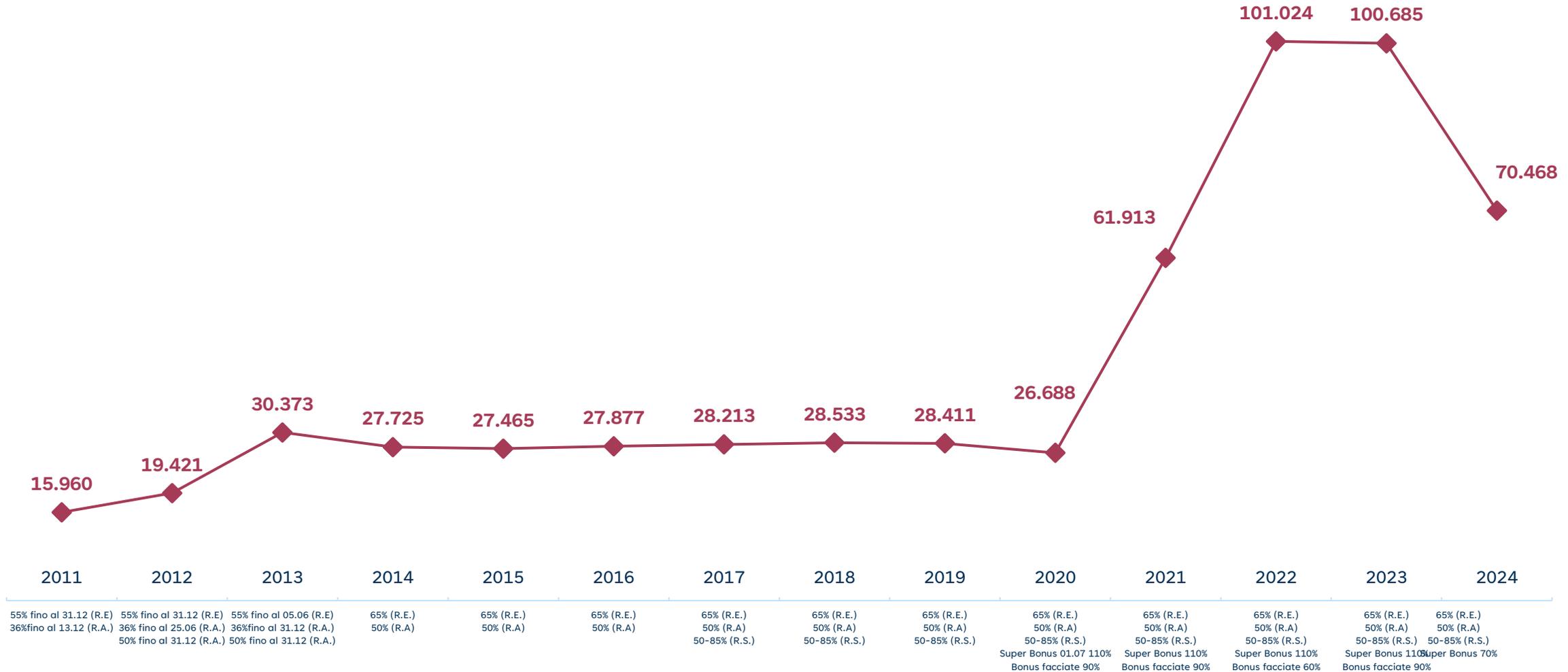
IL 56% DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI è stato costruito prima delle leggi sul risparmio energetico degli edifici degli anni '70

STEP 1 | Le preferenze della domanda di acquisto



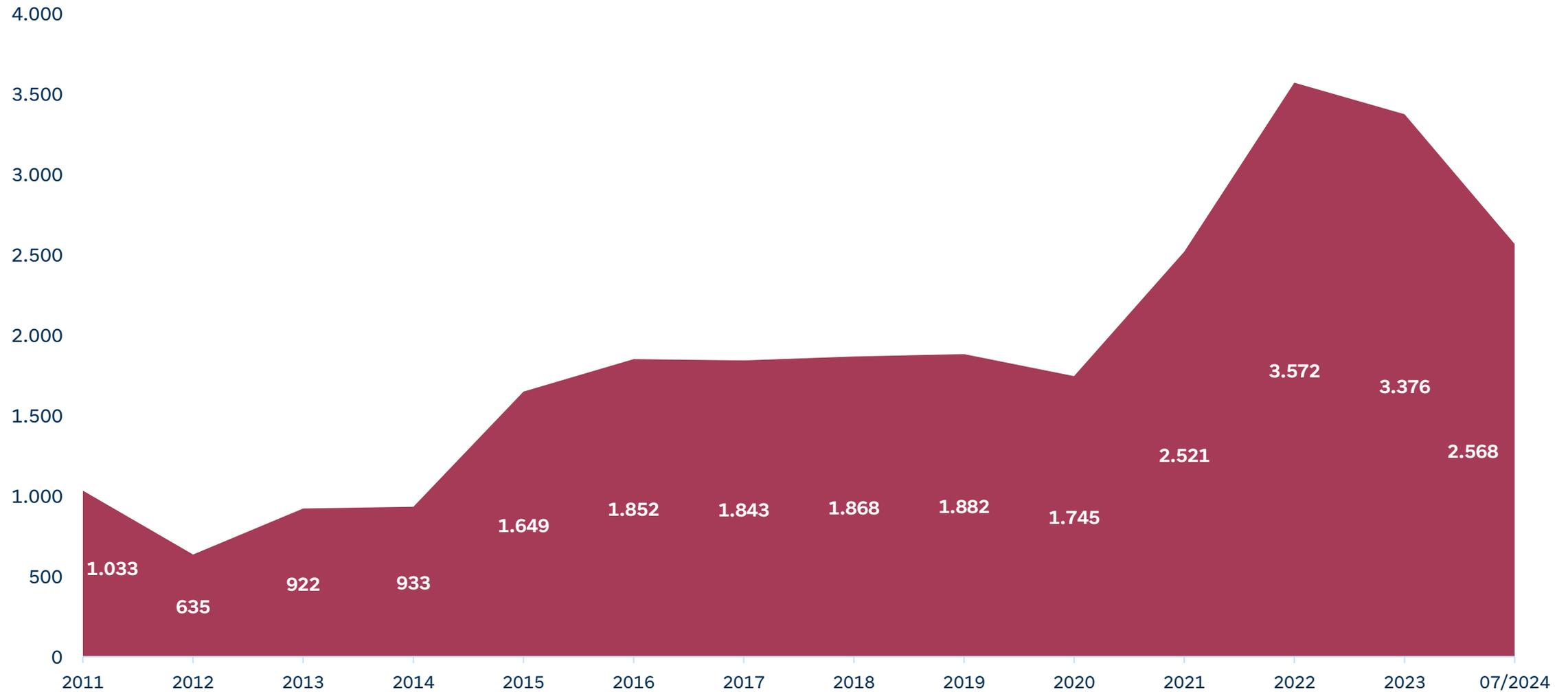
STEP 1 | Andamento dei Bonus edilizi

Spese sostenute dalle famiglie e dalle imprese per lavori edili 2011-2024 (in mln di €)



STEP 1 | Ritenute incassate dallo Stato

Ritenute incassate dallo Stato 2011-2024 (in mln di €)



STEP 1 | Tavola riassuntiva

Tipologie di Bonus Edilizi	Dato cumulato Investimenti (M€)	Dato cumulato Risparmio Energetico (GWh/anno)
Bonus casa	n.d.	4.091
Bonus facciate	1.295	278
Ecobonus	38.007	13.250
Superbonus	119.600	12.757
TOTALE	158.902	30.376

La spesa complessiva dei 4 Bonus mappati (relativamente agli interventi che hanno garantito un risparmio energetico) è stata di 158 miliardi di euro, con un risparmio energetico di 30 mila Gwh/anno.

*Bonus casa: interventi edilizi e impianti avvenuti tra il 2018 e il 2022.

*Bonus facciate: interventi edilizi e impianti avvenuti tra il 2020 e il 2022.

*Ecobonus: interventi edilizi e impianti avvenuti tra il 2014 e il 2022.

*Superbonus: interventi edilizi e impianti avvenuti tra il 2021 e agosto 2024 (il dato 2023-2024 è stato stimato).

STEP 2 | Le famiglie italiane: obiettivi e metodologia

OBIETTIVI

- Survey alle **famiglie proprietarie** di immobili in Italia, finalizzata a misurare la capacità di fronteggiare eventuali interventi di ristrutturazione ed efficientamento della propria abitazione e a simularne i comportamenti in funzione di differenti variabili di attivazione della domanda.

METODO

- Somministrazione di un questionario strutturato ad un campione rappresentativo costituito da **800 famiglie italiane**

Target	Famiglie italiane
Dimensioni	800 interviste
Modalità di rilevazione	CAWI (Computer Assisted Web Interview) e CATI (Computer Assisted Telephone Interview)
Rappresentatività	Famiglie italiane

DOMANDA

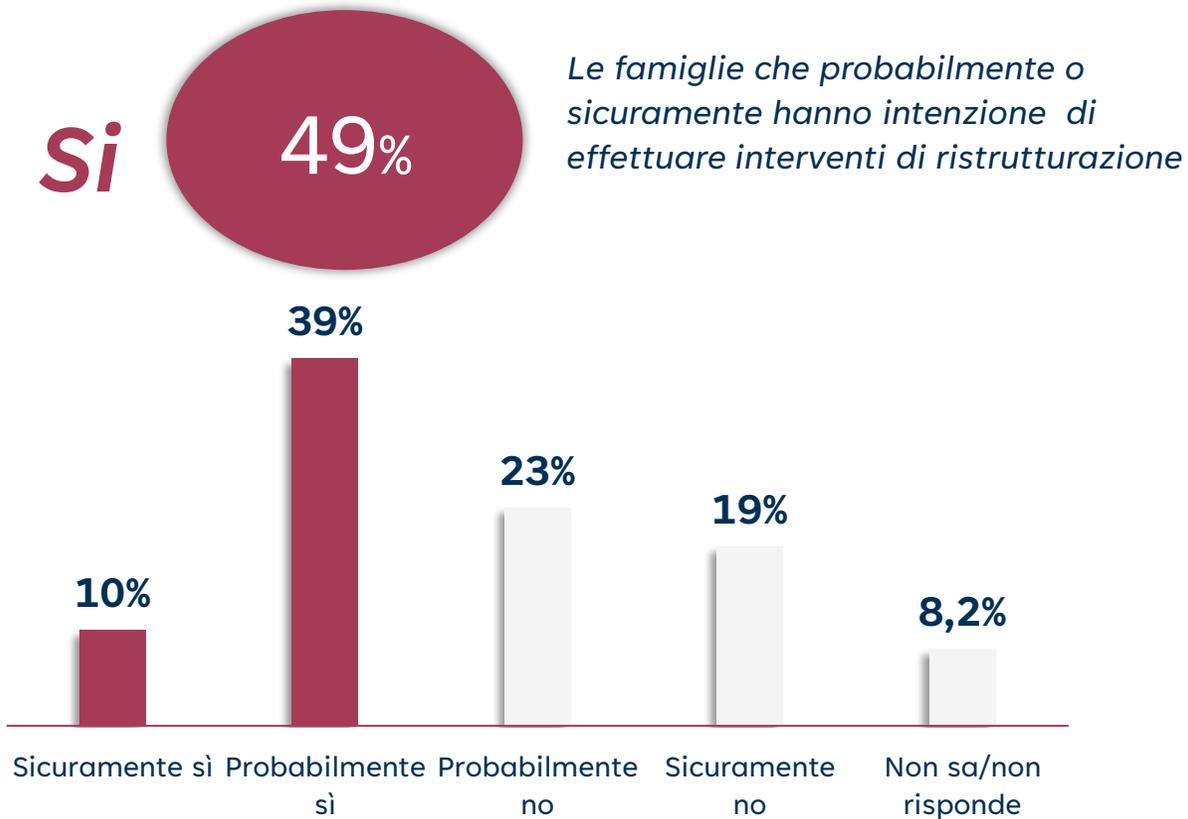
COME REAGIRANNO LE FAMIGLIE ALLA RIDUZIONE DELL'ALIQUOTA INCENTIVANTE SUI BONUS?

SCOPO

CARATTERIZZARE LA DOMANDA DI RIQUALIFICAZIONE IN FUNZIONE DELLE VARIAZIONI DEI BONUS

STEP 2 | Le famiglie italiane: intenzioni di ristrutturazione

Supponendo che dal 2025 vengano confermate le attuali agevolazioni fiscali per interventi di ristrutturazione, nei prossimi 3 anni la sua famiglia avrebbe intenzione di effettuare interventi di ristrutturazione dell'abitazione principale o di altre abitazioni possedute?



Per quale abitazione ha intenzione di effettuare interventi di ristrutturazione?

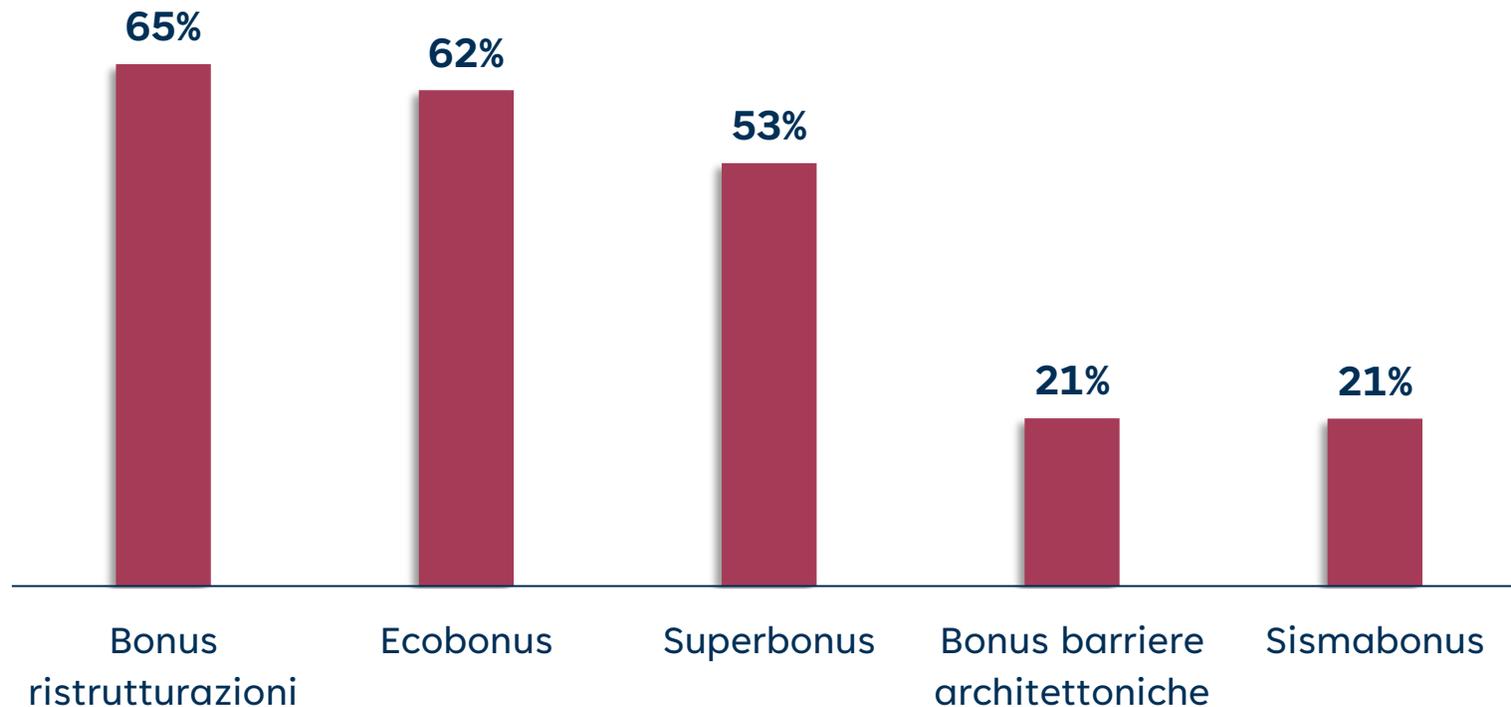


*Percentuali calcolate sul totale dei rispondenti

STEP 2 | Le famiglie italiane: tipologia agevolazioni fiscali

Di quali agevolazioni fiscali usufruirebbe per tali interventi di ristrutturazione?

RISPOSTA MULTIPLA



Si

49%

Intenzioni di effettuare interventi di ristrutturazione

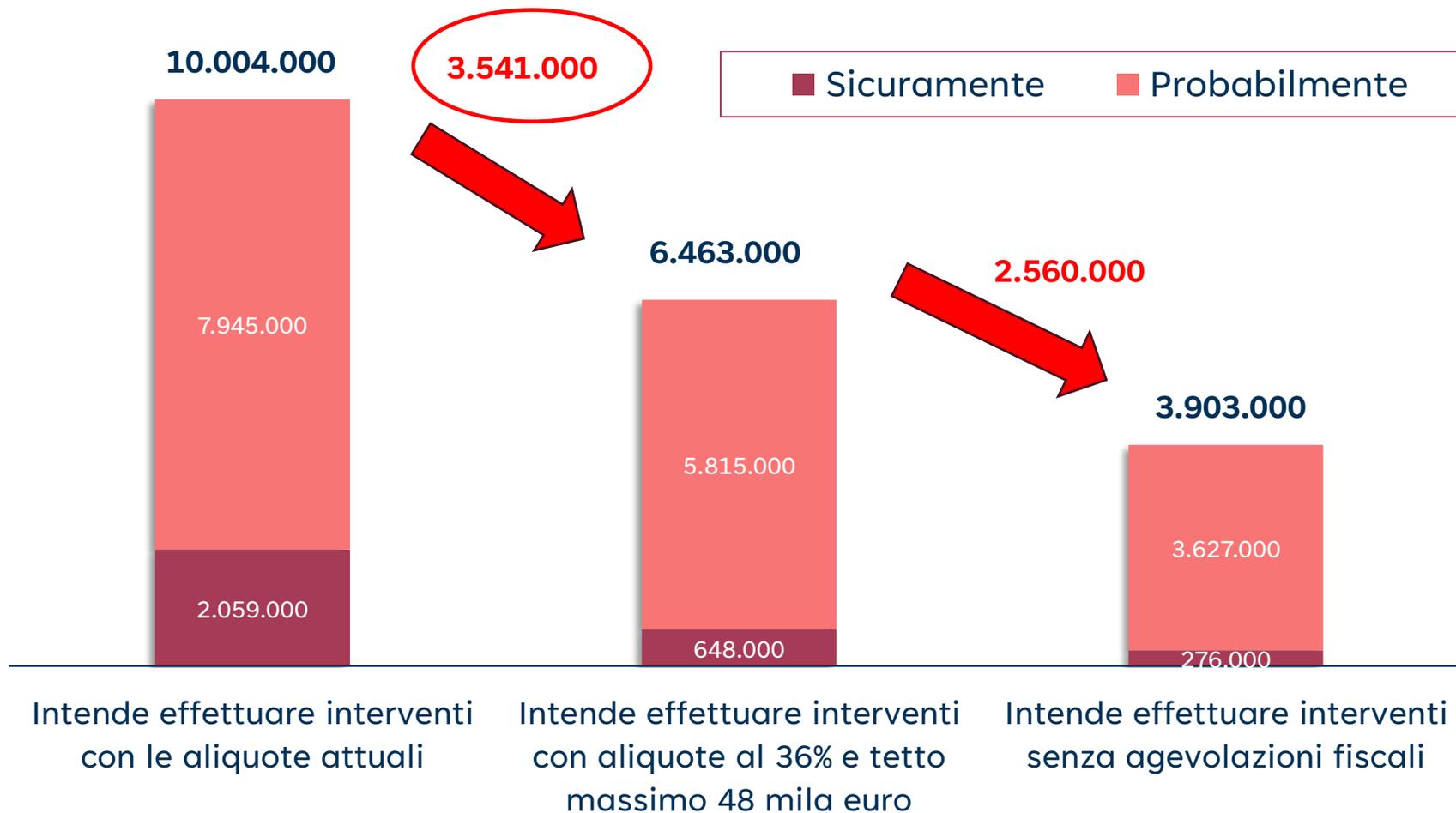
Considerando chi ha intenzione di effettuare interventi di ristrutturazione (10 milioni di famiglie), per il 65% dei casi usufruisce del bonus ristrutturazioni, per il 62% di ecobonus e per il 53% di superbonus.

*Percentuale calcolata sul sottoinsieme di chi intende effettuare interventi nei prossimi 3 anni

STEP 3 | Scenari della domanda di ristrutturazioni

Sono 3,5 milioni le famiglie che non effettuerebbero interventi nel caso di riduzione delle aliquote

VALORI ASSOLUTI



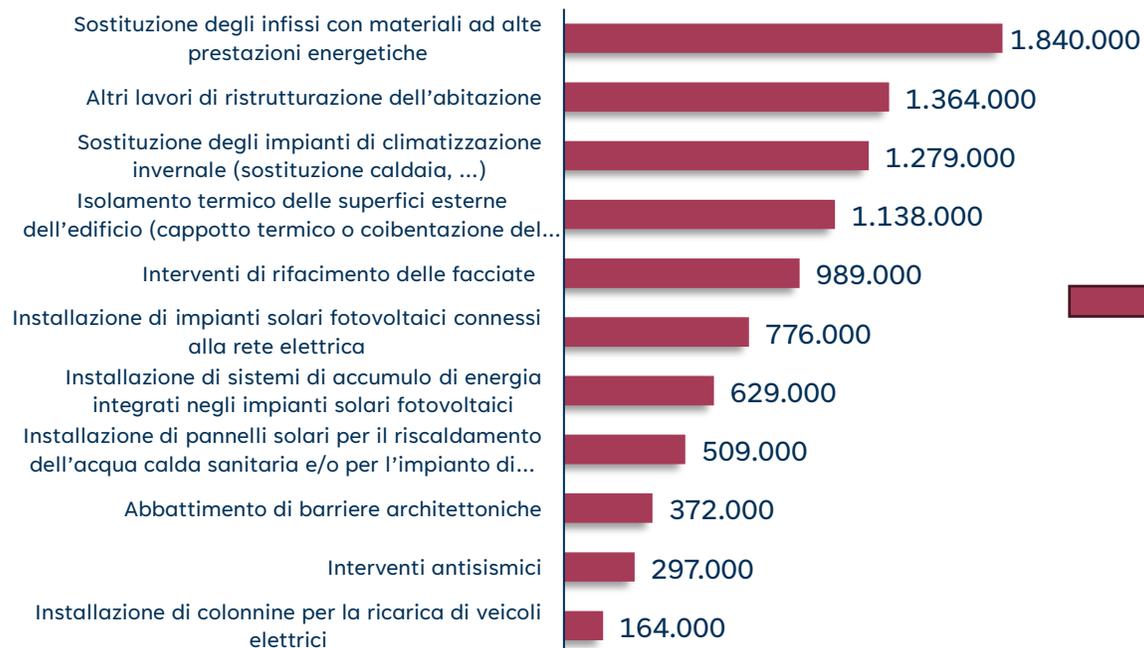
STEP 3 | Scenari della domanda di ristrutturazioni

Domanda persa: numero di famiglie, interventi e spesa complessiva

3.541.000

Le famiglie che non effettuerebbero più interventi di ristrutturazione nei prossimi 3 anni nell'ipotesi di riduzione delle aliquote

Tipologia di interventi che non verrebbero più effettuati



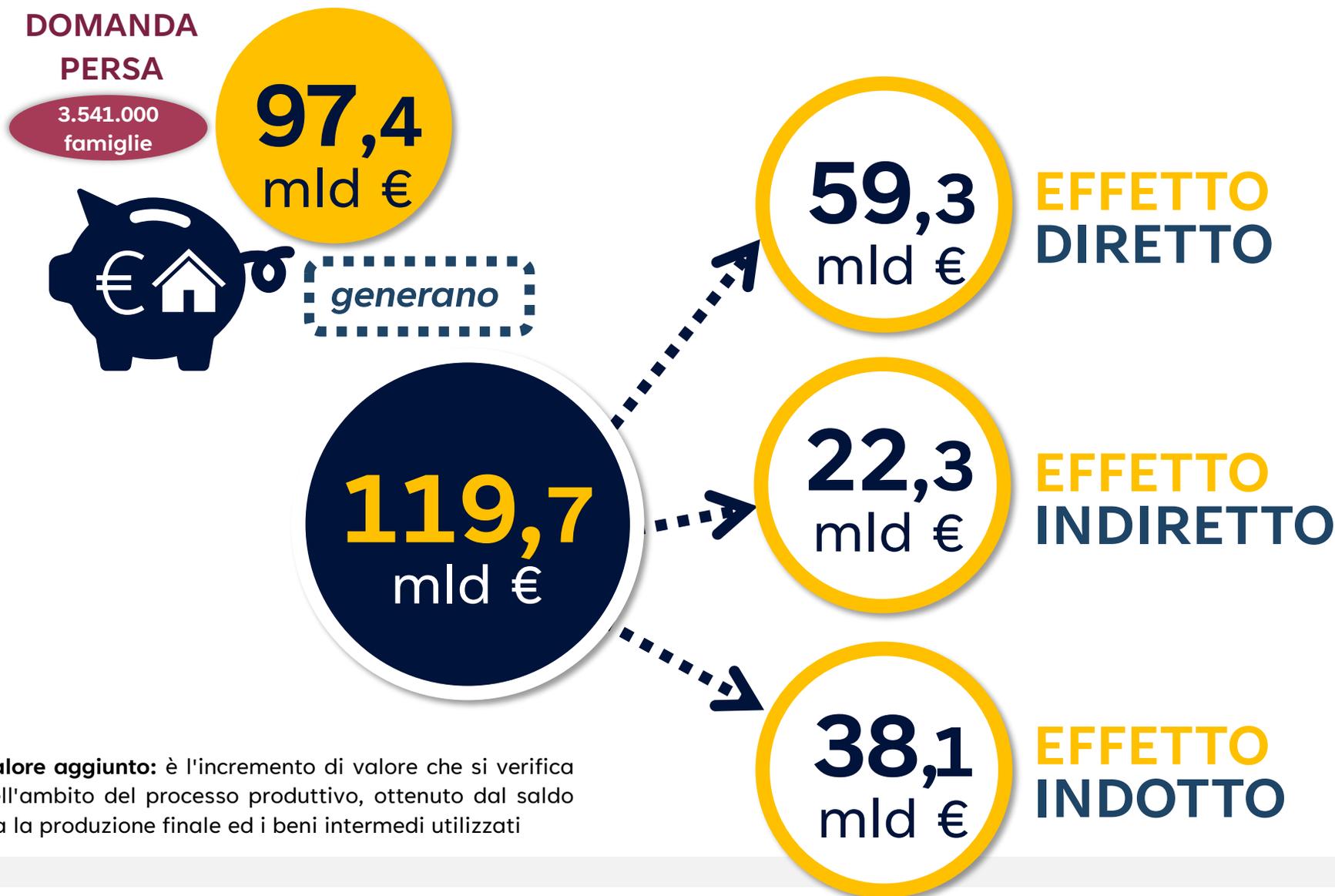
pari a una spesa complessiva:

97,3
Miliardi di €

STEP 3 | Gli impatti stimati

- 1 Il valore economico perso
- 2 Il valore sociale perso
- 3 Il valore ambientale perso

STEP 3 | Il valore economico – Valore aggiunto generato



La spesa in ristrutturazioni genera valore aggiunto nel settore delle costruzioni ed in tutti i settori che devono attivarsi per produrre semilavorati, prodotti intermedi e servizi necessari al processo produttivo.

Ogni settore attivato direttamente ne attiva altri in modo indiretto (una catena di azioni e reazioni indotta dalla produzione realizzata nel settore delle costruzioni).

Le produzioni dirette ed indirette remunerano il fattore lavoro con redditi che alimentano una spesa in consumi finali che a sua volta richiede maggiore produzione.

Valore aggiunto: è l'incremento di valore che si verifica nell'ambito del processo produttivo, ottenuto dal saldo tra la produzione finale ed i beni intermedi utilizzati

STEP 3 | Il valore economico – Valore aggiunto per settore economico

IMPATTO TOTALE: VALORE AGGIUNTO PER SETTORE

(% sul valore aggiunto; impatto diretto+indiretto+indotto)



* impresa di costruzioni, impiantista/manutentore, serramentista.

TOP 3 SETTORI - IMPATTO DIRETTO



Costruzioni*

71%



Consulenze e servizi professionali

8%



Altri servizi alle imprese

4%

TOP 3 SETTORI - IMPATTO INDIRETTO



Consulenze e servizi professionali

21%



Trasporto e magazzino

10%



Altri servizi alle imprese

8%

TOP 3 SETTORI - IMPATTO INDOTTO



Attività immobiliari

25%



Commercio al dettaglio e all'ingrosso

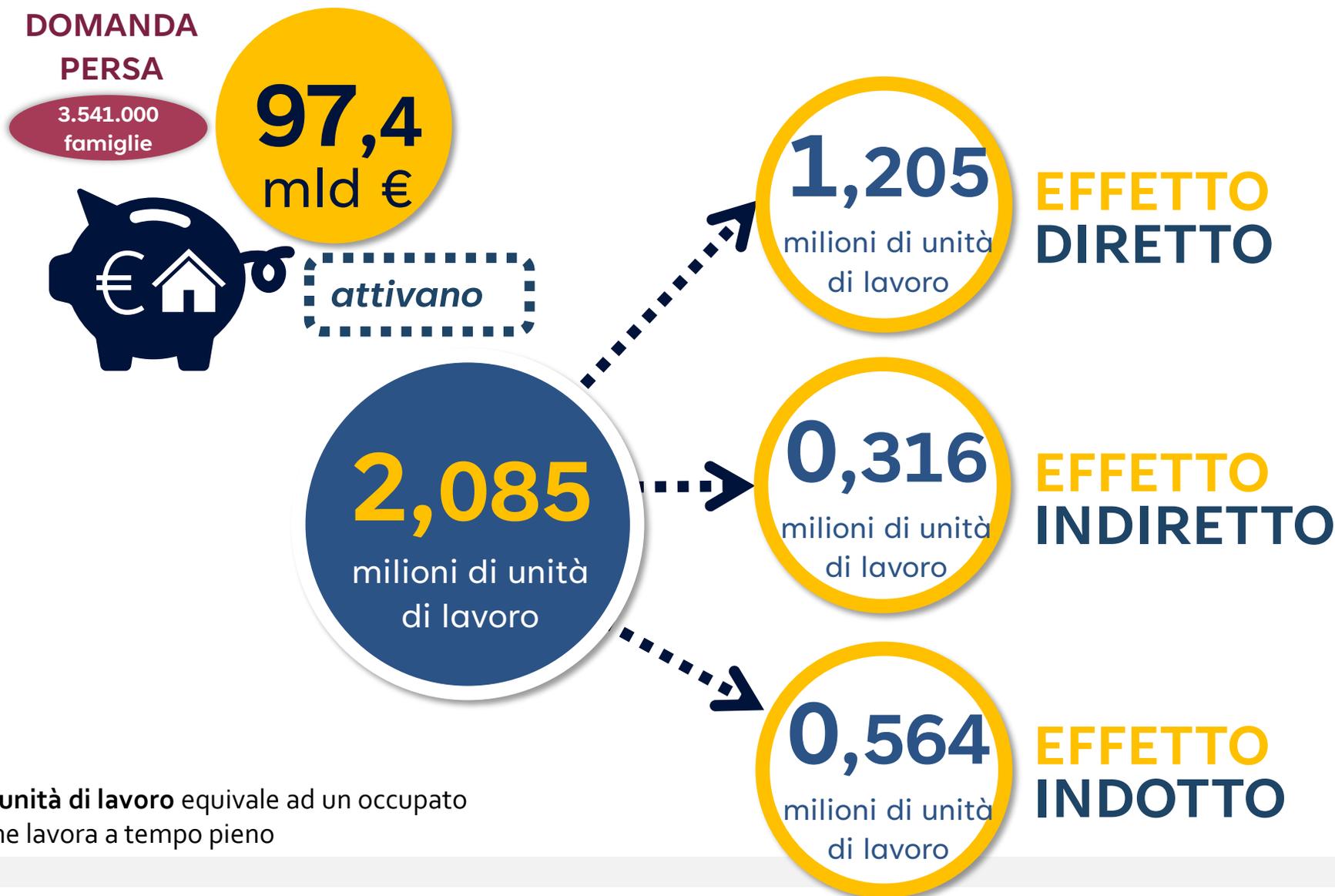
15%



Servizi alla persona

11%

STEP 3 | Il valore sociale – Occupazione generata



La spesa in ristrutturazioni attiva occupazione nel settore delle costruzioni ed in tutti i settori che devono attivarsi per produrre semilavorati, prodotti intermedi e servizi necessari al processo produttivo.

Ogni settore attivato direttamente ne attiva altri in modo indiretto (una catena di azioni e reazioni indotta dalla produzione realizzata nel settore delle costruzioni), attivando ulteriore occupazione.

Le produzioni dirette ed indirette remunerano il fattore lavoro con redditi che alimentano una spesa in consumi finali che a sua volta richiede maggiore produzione e occupazione.

1 unità di lavoro equivale ad un occupato che lavora a tempo pieno

STEP 3 | Il valore sociale – Accessibilità e barriere architettoniche

Sono circa 400 mila le famiglie delle fasce meno abbienti che non possono effettuare interventi in caso di riduzione delle aliquote. Poco meno sono gli interventi persi di abbattimento delle barriere architettoniche



**ACCESSIBILITÀ INTERDETTA
AGLI INTERVENTI**
per le fasce meno abbienti



**INTERVENTI MANCATI
ABBATTIMENTO BARRIERE
ARCHITETTONICHE**

STEP 3 | Il valore ambientale

DOMANDA
PERSA

57,5
mld €

generano

Spesa delle famiglie
per interventi di
efficientamento
energetico

Energia non risparmiata



Risparmio di
energia

4,5% su un
obiettivo di 16% di
risparmio della
Direttiva Case Green

Bolletta non risparmiata



Risparmio in
bolletta

461
€/anno per
famiglia

Decarbonizzazione mancata



Risparmio di
CO2

equivale a piantare
205 milioni
di alberi

Valore di CO2 perso



Valore di CO2
rispetto al
trading market

STEP 3 | Le ipotesi contenute nella Legge di Bilancio 2025

Confronto con le ipotesi considerate nel presente lavoro

IPOTESI CONTENUTA NELLO STUDIO:

Si supponga che, a partire dal 2025, **tutte le agevolazioni fiscali abbiano un'aliquota del 36%** e un tetto massimo di spesa di **48.000 euro**, con la sola eccezione del **Superbonus per l'anno 2025** che avrebbe un'**aliquota al 65%** per poi scendere anch'esso al 36% a partire dal 2026.

Famiglie che non effettuerebbero interventi nel caso di riduzione delle aliquote:

➔ **3.541.000**

Ipotesi meno restrittive contenute nella Legge di Bilancio (rispetto all'ipotesi contenuta nello studio)

- a) Aliquota 50% sull'abitazione principale nel 2025
- b) Tetto di spesa di 96.000 euro (Ecobonus e Sismabonus tetto di 48.000 euro per le seconde case)

➔ **3.199.000**

Ipotesi più restrittive contenute nella Legge di Bilancio (rispetto all'ipotesi contenuta nello studio)

- c) Limiti di spesa da portare in detrazione, in particolare per i redditi > 75.000 € o per i nuclei familiari di ridotte dimensioni
- d) Anni 2026-2027: aliquota del 30% per le seconde case
- e) Superbonus solo per il 2025 e per chi ha fatto già le pratiche di inizio lavori, ed escluse le case singole*

➔ **3.656.000**

Legge di Bilancio

*Tra le ipotesi più restrittive è stata considerata solo l'ipotesi al punto e), data la difficoltà di quantificare la domanda persa nel caso delle ipotesi c) e d).

STEP 1 | Il processo di riqualificazione e gli apprendimenti generati

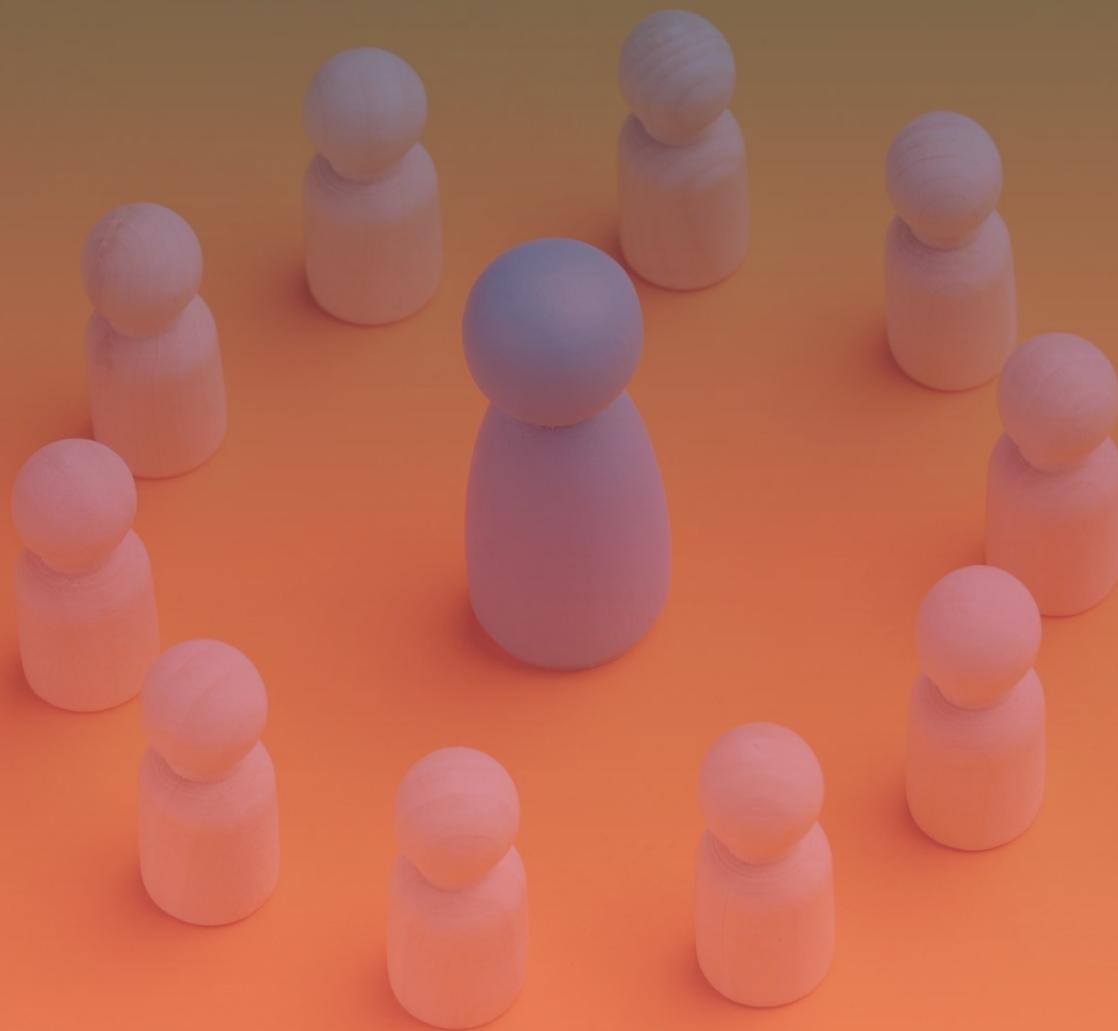
- ❖ Il patrimonio immobiliare residenziale italiano è molto **vetusto ed energivoro**.
- ❖ Esso è responsabile di circa **1/4 dell'energia consumata in Italia**: la casa è dunque una **leva** cruciale per la transizione ecologica.
- ❖ Il **processo di riqualificazione** aveva registrato una moderata ma **costante crescita tra il 2005 e il 2015**, per poi arrestarsi e subire un calo, accentuato dalla diffusione del Covid-19.
- ❖ In piena emergenza sanitaria mondiale, **la politica dei bonus edilizi ha rappresentato uno «shock economico espansivo» per il settore delle costruzioni e per l'intera economia**, in un momento di profonda crisi dei principali comparti produttivi, con importanti **ricadute su PIL e occupazione**.
- ❖ Parallelamente, tali politiche di incentivazione hanno generato **benefici ambientali** in termini di risparmi energetici e riduzioni di CO2. In più, si è diffusa una **inedita consapevolezza collettiva tra le famiglie** sull'importanza dell'efficientamento energetico, non sempre recepita dal mercato immobiliare.
- ❖ Per quanto riguarda il solo Superbonus, seppure i benefici economici, sociali e ambientali siano stati importanti ed innegabili, la misura ha comportato **un costo finanziario particolarmente rilevante per le Casse dello Stato**.
- ❖ Nonostante le politiche di incentivo fiscale, il numero di edifici interessati dagli interventi rappresenta ancora **una quota molto ridotta del patrimonio residenziale** italiano, e il risparmio energetico generato è ancora lontano dagli obiettivi europei.
- ❖ Tutto ciò in uno scenario in cui **la Direttiva Europea Case Green richiede un forte impegno agli Stati europei** per raggiungere gli ambiziosi obiettivi di riduzione di emissioni atmosferiche, con scadenze molto vicine nel tempo.
- ❖ I dati nel complesso confermano un **trend virtuoso** nel corso dell'ultimo decennio, favorito dai vari bonus edilizi, che risulta difficilmente arrestabile rispetto agli obiettivi comunitari di decarbonizzazione.

STEP 2 | La domanda di ristrutturazione

- ❖ **Oltre la metà delle famiglie italiane proprietarie** di abitazioni (56%, pari a 11,4 milioni di nuclei) **ha effettuato interventi di ristrutturazione negli ultimi 10 anni**: il 53% sull'abitazione principale, il 6% su altre abitazioni possedute.
- ❖ Di queste, più di un terzo (**4,4 milioni di famiglie**) **ha usufruito del Bonus ristrutturazioni** e un quarto (**2,9 milioni**) **ha beneficiato dell'Ecobonus**, mentre sono 1,4 milioni le famiglie che hanno usufruito del Superbonus e del Bonus facciate.
- ❖ 3 famiglie su 4 si sono rivolte ad un'impresa di costruzioni, ad impiantisti/manutentori e a serramentisti, e 1 famiglia su 4 ha utilizzato la cessione del credito e lo sconto in fattura (strumenti operativi solo per un triennio e non per tutti gli ultimi 10 anni analizzati).
- ❖ Circa **la metà delle famiglie proprietarie (10 milioni)** **ha intenzione di effettuare interventi di ristrutturazione** nei prossimi 3 anni, nel caso in cui rimanessero valide le attuali condizioni di accesso ai Bonus edilizi: 9,5 milioni di famiglie effettuerebbe gli interventi sull'abitazione principale, 1 milione di famiglie su altre abitazioni possedute.
- ❖ Di queste, **più di 6 milioni di famiglie** ricorrerebbe al **Bonus ristrutturazioni** e all'**Ecobonus**, circa 5 milioni di famiglie aderirebbe al Superbonus, circa **2 milioni di famiglie** farebbe ricorso al **Sismabonus** e al **Bonus barriere architettoniche**.
- ❖ Nell'ipotesi in cui tutti i Bonus avessero **un'aliquota del 36% ed un tetto massimo di spesa di 48.000 euro**, **ben 3,5 milioni di famiglie non effettuerebbero più gli interventi di ristrutturazione**.
- ❖ Nel caso in cui **non fossero più disponibili la cessione del credito e lo sconto in fattura**, **si perderebbero altre 1,4 milioni di famiglie**.
- ❖ **Se venissero aboliti tutti i bonus edilizi**, dei 10 milioni iniziali di famiglie **rimarrebbero 3,9 milioni di famiglie** che sarebbero comunque intenzionate ad effettuare gli interventi di ristrutturazione.
- ❖ **Le ipotesi contenute nella Legge di Bilancio 2025 differiscono parzialmente** dalle ipotesi contenute nel presente lavoro, in particolare con riferimento all'anno 2025. Tuttavia, facendo una valutazione che tiene conto sia delle condizioni più sfavorevoli che di quelle più favorevoli presenti nella Legge di Bilancio, il saldo complessivo conduce ad **una perdita di domanda di ristrutturazione per i prossimi 3 anni almeno pari a quella ipotizzata nel presente lavoro**.

STEP 3 | Gli impatti mancati

- ❖ I **3,5 milioni di famiglie che non effettuerebbero gli interventi di ristrutturazione** nel caso in cui tutti i Bonus avessero un'aliquota del 36% ed un tetto massimo di spesa di 48.000 euro **avrebbero generato una spesa di 97,3 miliardi di euro**.
- ❖ Tale spesa, incentivata dai Bonus edilizi per una quota variabile all'incirca tra il 50% e il 75%, attiverrebbe nel sistema economico italiano **un incremento di valore aggiunto pari a 119,7 miliardi di euro**, di cui 59,3 miliardi di effetto diretto, 22,3 miliardi di effetto indiretto e 38,1 miliardi di effetto indotto.
- ❖ **L'impatto riguarderebbe per il 37% il settore delle costruzioni**, mentre **la maggior parte dell'impatto attiverrebbe altri settori economici** come ad esempio quello delle imprese di consulenza e degli studi professionali, il settore dei servizi immobiliari, le attività del commercio al dettaglio e all'ingrosso, le imprese afferenti al settore del trasporto e della logistica.
- ❖ La spesa in ristrutturazione delle famiglie **attiverrebbe circa 2 milioni di occupati**, di cui 1,2 milioni per effetto diretto, 0,3 milioni per effetto indiretto e 0,6 milioni per effetto indotto.
- ❖ Il peggioramento delle condizioni di accesso ai Bonus edilizi **inibirebbe l'accesso agli interventi di ristrutturazione a circa 400 mila nuclei familiari** con limitate risorse economiche, così come **impedirebbe** che venissero effettuati **circa 370 mila interventi di abbattimento delle barriere architettoniche**, con un forte impatto sociale per le famiglie che ne avrebbero bisogno.
- ❖ Si avrebbe altresì **un forte impatto ambientale**: dei 97,3 miliardi di euro di spesa delle famiglie, **57,5 miliardi di euro avrebbero riguardato interventi per il risparmio energetico**.
- ❖ Essi avrebbero consentito di ottenere **un risparmio energetico** complessivo di 16 mila Gwh/anno, **pari a circa il 4,5% dei consumi energetici del settore residenziale** (più di un quarto dell'obiettivo fissato dalla Direttiva Case Green), corrispondenti ad **un risparmio economico di circa 461 euro all'anno di bolletta energetica per famiglia**.
- ❖ Tale risparmio energetico si tradurrebbe in **minori emissioni atmosferiche** pari a 3,7 milioni di tonnellate di CO2 equivalenti all'anno, **lo stesso effetto** che si avrebbe se venissero piantati **205 milioni di alberi**.



Nomisma

indirizzo

Strada Maggiore 44 - Bologna

Sito web

www.nomisma.it

