



**Confederazione Nazionale  
dell'Artigianato e della Piccola  
Media Impresa**

**COSTRUZIONI-IMPIANTI**

Unione Regionale della Sardegna  
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35  
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726  
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

## **Comunicato stampa del 19 Aprile 2024**

***Direttiva Europea Green: le stime della Cna Sardegna***

***La normativa appena emanata dal Parlamento Europeo dovrebbe incentivare un mercato delle ristrutturazioni già in forte espansione in Sardegna***

***L'impatto potenziale sul mercato della riqualificazione energetica in Sardegna è stimabile in circa 6,6 miliardi di euro e 91.300 abitazioni interessate nei prossimi 10 anni per ridurre i consumi del 20%***

***Nel decennio 2013-2023 sono state oggetto di interventi di ristrutturazione quasi 390 mila abitazioni (circa 35.000 ogni anno) per un investimento complessivo di circa 18 miliardi di euro (7,4 miliardi e 151 mila abitazioni negli ultimi tre anni)***

***Al 31 dicembre 2023 le asseverazioni per i lavori incentivati con il superbonus sono state 15.289: 1.514 hanno riguardato i condomini, 10.624 gli edifici unifamiliari e 3.151 le unità abitative indipendenti***

***Negli ultimi tre anni il superbonus ha interessato il 15% delle abitazioni ristrutturate (22.859 su un totale di 151 mila) assorbendo circa il 33% degli investimenti***

***Il costo "edilizio" per un intervento di riqualificazione finanziato col superbonus, in grado di innalzare di due classi energetiche le performance di un'unità abitativa in Sardegna, è stato di circa 71.699 euro***

***Per 16.400 unità abitative oggetto di superbonus a fine 2022 (il 71% del numero registrato a fine 2023) è stato registrato un risparmio energetico di 208 Gwh/a***

***In base a dati ENEA, Ispra e Terna nel 2021 si stima un consumo energetico totale (per tutti gli usi domestici) delle abitazioni in Sardegna pari a circa 5.790 Gwh/a***

***Per ridurre i consumi domestici del 20% annuo in dieci anni (circa 1.160 Gwh/a entro il 2034) con interventi relativi alla Direttiva Green si ipotizza un costo medio edilizio di circa 5,72 milioni di euro per GWh/a risparmiato (investimento complessivo di 6,6 miliardi di euro)***

***Porcu e Mascia (CNA): la Direttiva pone obiettivi sfidanti per le Istituzioni e l'intera filiera delle costruzioni. Prioritario affrontare il riordino dei bonus in edilizia con una programmazione di medio e lungo periodo che di certezze in termini di risorse e di quadro normativo che sia al contempo sostenibile per le finanze pubbliche e il mercato***

Investimenti per circa 6,6 miliardi di euro che potrebbero interessare oltre 90 mila unità abitative in tutta l'isola per un costo medio per intervento di 72mila euro. Sono questi, secondo la **Cna Sardegna**, gli effetti potenziali della Direttiva Case Green la cui approvazione da parte del parlamento europeo ha riacceso l'attenzione sul tema della riqualificazione energetica degli immobili residenziali.



Confederazione Nazionale  
dell'Artigianato e della Piccola  
Media Impresa

**COSTRUZIONI-IMPIANTI**

Unione Regionale della Sardegna  
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35  
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726  
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

In attesa di un piano nazionale che definisca le modalità di raggiungimento degli obiettivi europei intermedi (16% di consumi medi in meno entro il 2030, 20-22% entro il 2035, di cui il 55% grazie a interventi sugli edifici meno performanti), il Centro studi dell'associazione artigiana fa il punto sull'attività di ristrutturazione che nell'ultimo decennio ha coinvolto le abitazioni in Sardegna, con un focus sui numeri del superbonus, ormai giunto alla sua fase conclusiva.

### **Il mercato delle ristrutturazioni in Sardegna**

Negli ultimi dieci anni l'attività di riqualificazione abitativa in Sardegna, alimentata dai vari schemi di incentivazione, ha mostrato molta vivacità. In base alle stime del Centro studi Cna **tra 2013 e 2023 sono state oggetto di interventi di ristrutturazione** (con importo complessivo dei lavori superiore a 3 mila euro) **quasi 390 mila unità abitative (circa 35.000 ogni anno)**. Si tratta di quasi il 40% dell'intero parco residenziale regionale. **Valutato ai prezzi del 2023, l'investimento decennale complessivo si stima intorno ai 18 miliardi di euro (7,4 miliardi e 151 mila abitazioni nel corso degli ultimi tre anni)**.

**Tabella 1.** I numeri delle costruzioni in Sardegna: valore della produzione per comparto produttivo e attività edilizia residenziale (milioni di euro a valori costanti 2023, numero e variazioni % su prezzi costanti)

|              |                          | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023*  |
|--------------|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Investimenti | Residenziale Rinnovo     | 1.310  | 1.375  | 1.427  | 1.526  | 1.422  | 2.045  | 2.686  | 2.688  |
| Investimenti | Residenziale Nuovo       | 674    | 709    | 678    | 727    | 683    | 789    | 723    | 760    |
| Investimenti | Non Residenziale Rinnovo | 669    | 925    | 824    | 912    | 659    | 759    | 785    | 828    |
| Investimenti | Non Residenziale Nuovo   | 175    | 196    | 214    | 225    | 217    | 292    | 333    | 348    |
| Abitazioni   | Nuova costruzione        | 4.406  | 4.469  | 4.443  | 3.908  | 3.810  | 4.085  | 5.048  | 5.310  |
| Abitazioni   | Ristrutturazioni         | 30.541 | 31.029 | 30.511 | 36.363 | 35.760 | 45.820 | 52.496 | 52.544 |

Fonte: elaborazione e stime CNA Sardegna su dati Cresme (stima marzo 2024)

**Il 2023** dovrebbe essersi chiuso con una sostanziale tenuta del mercato della riqualificazione residenziale; la coda della realizzazione degli interventi finanziati con gli schemi incentivanti (ecobonus, super-ecobonus, bonus facciate, etc.) ha infatti garantito un volume di attività stabile; l'esaurirsi della spinta degli incentivi più generosi, la rimodulazione delle aliquote e, soprattutto, l'alt alla possibilità di cessione del credito di imposta, sono attesi avere un impatto macroscopico a partire dall'anno in corso. Più nel dettaglio, il 2023 dovrebbe essersi chiuso con un ammontare di investimenti in attività di riqualificazione abitativa pari a circa **2,7 miliardi di euro, in linea con quanto speso nel 2022 (a valori costanti 2023)**; sono state circa 52.500 le abitazioni coinvolte.

### **I numeri del Superbonus in Sardegna**

Nel corso dell'ultimo triennio, il superbonus 110% e l'introduzione del meccanismo di cessione del credito di imposta e dello sconto in fattura hanno alimentato la corsa alla ristrutturazione edilizia.

In Sardegna, in base ai monitoraggi mensili dell'ENEA, **al 31 dicembre 2023 le asseverazioni per i lavori incentivati con il superbonus sono state 15.289**; 1.514 hanno riguardato i condomini, 10.624 gli edifici unifamiliari e 3.151 le unità abitative indipendenti.

Considerando una media di circa 6 abitazioni per condominio (stima basata sui dati del censimento permanente dell'Istat), si può stimare come **siano state riqualificate con il superbonus circa 22.859 abitazioni** (7.600 all'anno in circa tre anni). Il **costo complessivo degli interventi**, considerando l'intero periodo, è stato di circa **2.386 milioni di euro** valutati a valori correnti (2,5



**Confederazione Nazionale  
dell'Artigianato e della Piccola  
Media Impresa**

## **COSTRUZIONI-IMPIANTI**

**Unione Regionale della Sardegna**  
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35  
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726  
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

miliardi ai prezzi del 2023). In altri termini, **il superbonus**, pur interessando **negli ultimi tre anni** “appena” il 15% delle abitazioni ristrutturate (22.859, appunto, su un totale di 151 mila) **ha assorbito circa il 33% degli investimenti** (2,5 miliardi dei 7,4 totali investiti in riqualificazione abitativa ai prezzi del 2023).

Per capire il motivo di questo squilibrio va considerato che i lavori di riqualificazione energetica, necessari per raggiungere l’obiettivo di miglioramento delle performance di almeno due classi energetiche, hanno richiesto, quasi sempre, sia interventi sull’involucro (sostituzione infissi, cappotto termico, isolamenti, etc.), sia interventi sugli impianti (caldaie, pompe di calore, impianti fotovoltaici, sistemi di accumulo, etc.), mentre l’attività “ordinaria” di ristrutturazione, nella maggior parte dei casi, si limita a piccoli interventi di sostituzione infissi, cambio di caldaia, climatizzatori o rifacimento degli interni (bagno, pavimenti, etc.).

Inoltre, va considerato che nel costo complessivo dei lavori finanziati col superbonus una quota importante è da ascrivere ad attività non prettamente legate ai lavori edilizi. Il Centro studi della Cna stima che il 40% del costo del superbonus sia infatti andato a remunerare banche, revisori, multiutility e tecnici.

**Considerando**, quindi, **solo il costo dei lavori edilizi** (il 60%, appunto) e tenendo conto dell’aumento dei prezzi (ovvero, deflazionando a valori costanti 2023) **si può stimare che il costo “edilizio” per un intervento di riqualificazione**, finanziato col superbonus, **in grado di innalzare di due classi energetiche le performance di un’unità abitativa in Sardegna sia stato di circa 71.699 euro** (ai prezzi del 2023).

**Tabella 2. – I numeri del superbonus in Sardegna**

|                           |                                     |                |           |              | Unità        |
|---------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------|--------------|--------------|
|                           | Superbonus                          | Totale         | Condomini | Unifamiliari | Indipendenti |
| giugno 2020-dicembre 2023 | Asseverazioni (numero)              | <b>15.289</b>  | 1.514     | 10.624       | 3.151        |
| giugno 2020-dicembre 2023 | Investimenti (M€)                   | <b>2.684</b>   | 1.073     | 1.275        | 336          |
| giugno 2020-dicembre 2023 | Investimenti lavori realizzati (M€) | <b>2.386</b>   | 906       | 1.170        | 310          |
| giugno 2020-dicembre 2023 | Media (euro)                        | <b>175.572</b> | 708.933   | 120.029      | 106.570      |
| giugno 2020-dicembre 2023 | Media realizzati                    | <b>156.057</b> | 598.110   | 110.167      | 98.381       |
| 2021                      | Asseverazioni (numero)              | <b>3.041</b>   | 233       | 2.005        | 803          |
| 2021                      | Investimenti (M€)                   | <b>514</b>     | 196       | 231          | 87           |
| 2021                      | Investimenti lavori realizzati (M€) | <b>335</b>     | 112       | 163          | 60           |
| 2021                      | Media (euro)                        | <b>169.142</b> | 841.927   | 115.355      | 108.225      |
| 2021                      | Media realizzati                    | <b>110.141</b> | 481.436   | 81.246       | 74.553       |
| 2022                      | Asseverazioni (numero)              | <b>9.892</b>   | 461       | 7.370        | 2.061        |
| 2022                      | Investimenti (M€)                   | <b>1.469</b>   | 348       | 899          | 222          |
| 2022                      | Investimenti lavori realizzati (M€) | <b>1.148</b>   | 266       | 655          | 173          |
| 2022                      | Media (euro)                        | <b>148.506</b> | 754.620   | 121.934      | 107.951      |
| 2022                      | Media realizzati                    | <b>116.021</b> | 577.105   | 88.889       | 83.707       |
| 2023                      | Asseverazioni (numero)              | <b>2.356</b>   | 820       | 1.249        | 287          |
| 2023                      | Investimenti (M€)                   | <b>701</b>     | 529       | 145          | 26           |
| 2023                      | Investimenti lavori realizzati (M€) | <b>903</b>     | 527       | 352          | 78           |
| 2023                      | Media (euro)                        | <b>297.509</b> | 645.459   | 116.291      | 92.014       |
| 2023                      | Media realizzati                    | <b>383.420</b> | 643.071   | 282.150      | 270.431      |

Fonte: elaborazione e stime CNA Sardegna su dati ENEA

Soffermandosi sui **lavori realizzati**, a dicembre 2023 la percentuale di completamento è stata pari all’89%; mancano quindi all’appello circa 300 milioni di euro che verranno spesi nel 2024 e per i quali l’aliquota in detrazione scenderà al 70%. Nel 2023 la spesa complessiva per la realizzazione



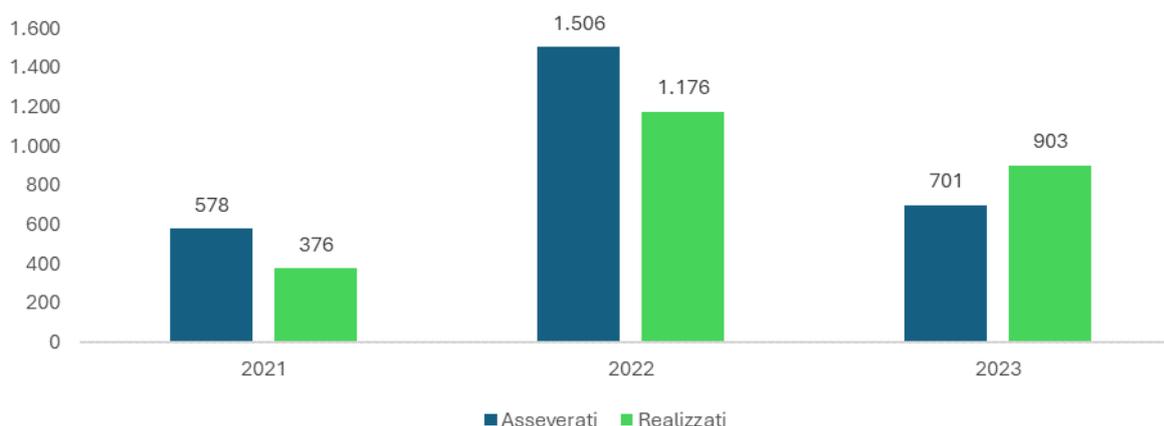
Confederazione Nazionale  
dell'Artigianato e della Piccola  
Media Impresa

## COSTRUZIONI-IMPIANTI

Unione Regionale della Sardegna  
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35  
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726  
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

si è attestata a circa 900 milioni a valori costanti 2023, più dei 701 milioni ammessi a detrazione nel corso dello stesso anno, da confrontare con i circa 1,2 miliardi del 2022 (1,5 ammessi a detrazione); è evidente, quindi, come sebbene il grosso dei lavori sia stato eseguito nel 2022, una parte significativa di essi si sia trascinata per tutto l'anno passato.

**Grafico 1.** – Investimenti superbonus 110% in Sardegna (milioni di euro ai prezzi del 2023)



Fonte: elaborazione e stime CNA Sardegna su dati Cresme

Ma quanto è stato il **risparmio energetico** derivato da questa intensa attività di riqualificazione? I dati ENEA si fermano alla situazione di fine 2022; a quella data, tra abitazioni in condomini e monofamiliari, le unità abitative oggetto di intervento erano state 16.400 (il 71% del numero registrato a fine 2023) per un totale di **208 Gwh/a di risparmio "teorico"**. Questo risultato è stato raggiunto, considerando solo la componente di costo relativa a lavori di edilizia (il 60% del costo totale come evidenziato poco sopra), spendendo circa **5,7 milioni di euro per GWh/a**, e con un costo edilizio medio di intervento pari a circa **72mila euro**.

### L'impatto potenziale della direttiva Green

Sebbene una stima del patrimonio abitativo regionale che sarà interessato da interventi di riqualificazione nell'ottica della direttiva europea Case Green appaia prematura, data la mancanza di un quadro operativo nazionale, è **possibile stimare un ordine di grandezza per il tasso di riqualificazione annuo necessario per ridurre del 20% i consumi energetici annui del patrimonio residenziale regionale**.

In base a dati ENEA, Ispra e Terna, **nel 2021 si può stimare un consumo energetico totale (per tutti gli usi domestici) delle abitazioni in Sardegna pari a circa 5.790 Gwh/a** (2.336 elettrici e il restante da altre fonti); come ipotesi di lavoro, fissiamo, quindi, un **obiettivo di riduzione dei consumi domestici del 20% annuo in dieci anni**, ovvero, circa **1.160 Gwh/a** entro il 2034. Considerando le similitudini con la tipologia di intervento relativa al superbonus, **si può considerare un costo medio edilizio di circa 5,72 milioni di euro per GWh/a risparmiato**. L'investimento complessivo necessario si può quindi stimare in circa **6,6 miliardi di euro**.



**Confederazione Nazionale  
dell'Artigianato e della Piccola  
Media Impresa**

**COSTRUZIONI-IMPIANTI**

Unione Regionale della Sardegna  
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35  
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726  
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

In termini di numero di abitazioni, partendo da un costo medio per intervento pari a 72mila euro, si trova un numero complessivo di **91.300 unità abitative, circa 9.000 abitazioni ogni anno** – un tasso più alto di quello raggiunto con il superbonus nel periodo 2020-2023 (7.600 all'anno).

**Gran parte di questi investimenti sono da considerarsi aggiuntivi**, riferiti, cioè, ad abitazioni che non sarebbero oggetto di interventi in mancanza di incentivi mirati (si ribadisce che qui si sta considerando solo il costo dei lavori edilizi). Ovviamente, **molto dipenderà dalla definizione degli obiettivi specifici nazionali e dalla composizione degli schemi incentivanti**. Osserviamo, inoltre, che il costo medio per intervento potrebbe essere sovrastimato; va infatti ricordato che lo schema del superbonus (a interventi trainati/trainanti) ha aumentato la spesa media complessiva per kwh/mq/anno risparmiato rispetto a quello che si sarebbe ottenuto con interventi mirati esclusivamente a involucro e impianti.

### *L'analisi della Cna Sardegna*

“Con l'approvazione della Direttiva Casa da parte del Parlamento Europeo CNA Confida che il governo apra un tavolo di confronto per il recepimento del provvedimento con misure concrete e coerenti con gli obiettivi della transizione verso edifici a zero emissioni. E' fondamentale – commentano **Francesco Porcu** e **Antonello Mascia**, rispettivamente segretario regionale della Cna Sardegna e presidente di CNA Costruzioni – accompagnare tale percorso con adeguati sostegni finanziari e amministrativi, in particolare per le famiglie vulnerabili, per i territori più fragili e per le oltre 730.000 abitazioni in Sardegna - il 75% sullo stock complessivo di 978.430 abitazioni - appartenenti alle classi energeticamente più povere (F e G) così da assicurare una transizione equa e inclusiva verso un futuro energetico sostenibile. In quest'ottica continuano i vertici di CNA Costruzioni - è prioritario affrontare il riordino dei bonus in edilizia auspicando di integrarli in un sistema di supporto all'efficientamento energetico e messa in sicurezza degli edifici che sia efficace, sostenibile per le finanze pubbliche e il mercato. E' necessaria una programmazione di medio e lungo periodo in termini di risorse e di certezze di quadro normativo”