

oice

OICE - Via Flaminia,
388 - 00196 Roma

LINEA GUIDA - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER IL SUPERBONUS 110%

A cura del GdL OICE Ecosismabonus

CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

Ing. Aniello De Prisco
Studio Speri



CONFINDUSTRIA



DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

oice

OICE - Via Flaminia,
388 - 00196 Roma

L'importanza dello studio di prefattibilità risiede principalmente nel fatto che il Committente, prima ancora di aver deciso di avviare un processo di riqualificazione sismica e/o energetica del proprio immobile, necessita usualmente di **INFORMAZIONI PRELIMINARI A CONFERMA DELLE REALI POSSIBILITÀ** di accesso ai benefici fiscali introdotti dal legislatore.

Le risposte che siamo chiamati a fornire sono frutto di un lavoro complesso e multidisciplinare, propedeutico al potenziale sviluppo dell'intervento.

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

Lo studio di prefattibilità, pertanto, ha lo scopo di individuare, in via preliminare, la possibilità di poter accedere alla detrazione del 110% prevista dal Decreto Rilancio, dovendo soddisfare alcuni requisiti tecnici e progettuali imprescindibili.

PRESUPPOSTI
SOGGETTIVI

PRESUPPOSTI
OGGETTIVI

REQUISITI
TECNICI

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

oice

OICE - Via Flaminia,
388 - 00196 Roma

SISMABONUS

Per quanto attiene alle verifiche da fare ai fini del c.d. Sismabonus il lavoro si sviluppa a vari livelli. Per prima cosa è necessario accertarsi che l'EDIFICIO oggetto di intervento sia tra quelli ammessi al beneficio della detrazione ai sensi dell'art.119 del DL 34/2020.

La verifica successiva riguarda invece il COMMITTENTE. È necessario verificare che il beneficiario rientri tra le categorie ammesse al Superbonus.

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

SISMABONUS

In tale fase progettuale vengono solitamente svolte:

- **Le verifiche urbanistiche e catastali degli immobili**
- **sopralluoghi preliminari e rilievi di massima**
- **Analisi storico critica delle strutture esistenti**
- **Individuazione di massima circa gli interventi e gli obiettivi perseguibili**
- **Stima dei costi delle opere e la verifica dei tetti di spesa preliminare**

oice

OICE - Via Flaminia,
388 - 00196 Roma

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

SISMABONUS

Per quanto riguarda la determinazione del corretto corrispettivo per lo Studio di Prefattibilità in ambito di interventi di Sismabonus il riferimento normativo rimane il DM 17 giugno 2016

«Q»	Studio di Fattibilità	Categorie Valore «V _e »	Categorie Valore «V _p »
Qal.01	Relazione Illustrativa		Strutture
Qal.02	Relazione Illustrativa, Elaborati progettuali e tecnico economici		Strutture
Qal.03	Supporto al RUP: accertamenti e verifiche preliminari	Strutture	

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

oice

OICE - Via Flaminia,
388 - 00196 Roma

ECOBONUS

In ambito Ecobonus, lo studio di prefattibilità è ancora più importante, data l'introduzione della norma dei c.d. interventi trainanti, che consentono di elevare l'aliquota di detrazione di tutta una serie di bonus preesistenti al Decreto Rilancio, sotto specifiche condizioni.

Dunque tale studio è l'elemento portante dell'Ecobonus 110% in quanto serve a verificare i REQUISITI, sia OGGETTIVI che SOGGETTIVI, per accedere alle nuove agevolazioni, evitando errori e pianificando nel dettaglio tutti i possibili interventi di riqualificazione da realizzare.

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

oice

OICE - Via Flaminia,
388 - 00196 Roma

ECOBONUS

In tale fase progettuale vengono solitamente svolte:

- Le verifiche urbanistiche e catastali degli immobili
- sopralluoghi preliminari e rilievi di massima
- La valutazione preliminare delle prestazioni edificio/impianti
- L'individuazione di massima delle opere atte a garantire il miglioramento energetico dell'edificio necessario per il superbonus (salto delle due classi)
- Stima dei costi delle opere e la verifica dei tetti di spesa preliminare

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

ECOBONUS

Per quanto riguarda la determinazione del corretto corrispettivo per lo Studio di Prefattibilità in ambito di interventi di Sismabonus il riferimento normativo rimane il DM 17 giugno 2016

«Q»	Studio di Fattibilità	Categorie Valore «V _e »	Categorie Valore «V _p »
Qal.01	Relazione Illustrativa		Edilizia - Impianti
Qal.02	Relazione Illustrativa, Elaborati progettuali e tecnico economici		Edilizia - Impianti
Qal.03	Supporto al RUP: accertamenti e verifiche preliminari	Edilizia - Impianti	

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

ECO-SISMA BONUS

Il legislatore ha individuato obiettivi di riqualificazione sismica ed energetica del patrimonio edilizio esistente e ci si può trovare ad affrontare interventi che coinvolgono sia i benefici di cui al Sismabonus, sia quelli di cui all'ecobonus, sviluppando così un progetto di ECOSISMABONUS COMBINATO.

oice

OICE - Via Flaminia,
388 - 00196 Roma

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

ECO-SISMA BONUS

In tale fase progettuale vengono solitamente svolte:

- Le verifiche urbanistiche e catastali degli immobili
- Sopralluoghi preliminari e rilievi di massima
- Analisi storico critica delle strutture esistenti
- La valutazione preliminare delle prestazioni edificio/impianti
- L'individuazione di massima delle opere atte a garantire il miglioramento strutturale ed energetico dell'edificio necessario per il superbonus
- Stima dei costi delle opere e la verifica dei tetti di spesa preliminare

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

ECO-SISMA BONUS

Per quanto riguarda la determinazione del corretto corrispettivo per lo Studio di Prefattibilità in ambito di interventi di Sismabonus il riferimento normativo rimane il DM 17 giugno 2016

«Q»	Studio di Fattibilità	Categorie Valore «V _e »	Categorie Valore «V _p »
Qal.01	Relazione Illustrativa		Edilizia - Strutture - Impianti
Qal.02	Relazione Illustrativa, Elaborati progettuali e tecnico economici		Edilizia - Strutture - Impianti
Qal.03	Supporto al RUP: accertamenti e verifiche preliminari	Edilizia - Strutture - Impianti	

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

Dati input

oice

OICE - Via Flaminia,
388 - 00196 Roma

DETERMINAZIONE DEL VALORE ESISTENTE DELL'OPERA (DEI)				
	Descrizione	Dati da inserire		
TIPOLOGIA	Individuare la Tipologia di immobile più aderente al caso di specie tra quelli indicati nel prezzario DEI Tip. edilizie	A.1		
CONSISTENZA DELL'OPERA	Indicare la consistenza dell'edificio esistente (m^2 o m^3 a seconda della tipologia di immobile da prezzario DEI)	9'771.00		
COSTO UNITARIO	Indicare il costo dell'opera riportata nel prezzario DEI per la tipologia di immobile individuata ($€/m^3$ o $€/m^2$)	€ 318.00		
U.I. ANTE	Indicare il numero delle unità immobiliari ante intervento (solo U.I. riscaldate)	24.00		
U.I. POST	Indicare il numero delle unità immobiliari post intervento (solo U.I. riscaldate)	24.00		
VALORE STRUTTURE	Valore per calcolo Vulnerabilità (Percentuale individuata dal prezzario DEI per tipologia edilizia indicata)	21.15%		
VALORE EDILIZIA	Valore per calcolo Ape Ante (Percentuale individuata dal prezzario DEI per tipologia edilizia indicata)	59.43%		
VALORE IMPIANTI	Valore per calcolo Ape Ante (Percentuale individuata dal prezzario DEI per tipologia edilizia indicata)	19.44%		
VALORE GLOBALE V_e		€ 3'107'178.00		
VALORE STRUTTURE		€ 657'168.15		
VALORE EDILIZIA per U.I.		€ 76'941.50		
VALORE IMPIANTI per U.I.		€ 25'168.14		
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI PROGETTO (CME) - LAVORI				
CATEGORIA	Descrizione	Vp - CME Lavori	ID Opera	%
EDILIZIA		€ 432'000.00	E.20	33.3% di Vp
STRUTTURE		€ 600'000.00	S.03	46.3% di Vp
IMPIANTI IDRICI		€ 0.00	IA.01	0.0% di Vp
IMPIANTI MECCANICI		€ 192'000.00	IA.02	14.8% di Vp
IMPIANTI ELETTRICI		€ 72'000.00	IA.03	5.6% di Vp
IMPORTO TOTALE V_p		€ 1'296'000.00		
IMPORTO EDILIZIA per U.I.		€ 18'000.00		
IMPORTO IMPIANTI per U.I.		€ 11'000.00		

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

Dati output

SPESE TECNICHE PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE							
Categoria delle Opere	Valore Globale (Ve)	Edilizia (Vp)	Strutture (Vp)	Strutture (Vp)	Impianti (Vp)	Impianti (Vp)	Impianti (Vp)
Valore Opera (V)	3'107'178.00 €	432'000.00 €	600'000.00 €	0.00 €	0.00 €	192'000.00 €	72'000.00 €
Parametro base (P)	5.5296%	8.5694%	7.8836%	0	0	10.7033%	14.4043%
Identificazione delle opere <i>(per la descrizione dettagliata vedere Tabella-Z1)</i>	E.20-Edifici e manufatti esistenti-Manutenzione straordinaria su edifici esistenti	E.20-Edifici e manufatti esistenti-Manutenzione straordinaria su edifici esistenti	S.03-Strutture, Opere infrastrutturali puntuali-Strutture in c.a. soggette ad azione sismica	S.03-Strutture, Opere infrastrutturali puntuali-Strutture in c.a. soggette ad azione sismica	IA.01-Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni-Impianti idrici e fognari all'interno di edifici domestici o industriali, Reti per combustibili e gas, Impianti antincendio	IA.02-Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni-Impianti di riscaldamento e raffrescamento	IA.03-Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni - Singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota-Impianti di tipo semplice
Grado di complessità della prestazione <i>(vedere Tabella-Z1)</i>	0.95	0.95	0.95	0.95	0.75	0.85	1.15

a. ATTIVITA' PROPEDEUTICHE ALLA PROGETTAZIONE																
a.1) STUDI DI FATTIBILITA'																
Qal.01	Relazione illustrativa	X	0.000		0.045	0.045	0.045	0.045	0.045	0.045	0.045	0.045	0.045	0.045	0.045	0.045
Qal.02	Relazione illustrativa, Elaborati progettuali e tecnico economici	X	0.000		0.090	0.090	0.090	0.090	0.090	0.090	0.090	0.090	0.090	0.090	0.090	0.090
Qal.03	Supporto al RUP: accertamenti e verifiche preliminari	X	0.000		0.020	0.020	0.020	0.020	0.020	0.020	0.020	0.020	0.020	0.020	0.020	0.020

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

oice

OICE - Via Flaminia,
388 - 00196 Roma

Dati output

VULNERABILITA'				<i>Sismabonus</i>
Importo	Iva	CNPAIA	Totale	
€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
RELAZIONE GEOLOGICA				<i>Sismabonus</i>
Importo	Iva	CNPAIA	Totale	
€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
APE CONVENZIONALE				<i>Ecobonus</i>
Importo	Iva	CNPAIA	Totale	
€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE				<i>Sismabonus + Ecobonus</i>
Importo	Iva	CNPAIA	Totale	
€ 20'854.58	€ 4'588.01	€ 1'017.70	€ 26'460.29	
COLLAUDO				<i>Sismabonus</i>
Importo	Iva	CNPAIA	Totale	
€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
SUPPORTO AL TITOLARE				<i>Sismabonus + Ecobonus</i>
Importo	Iva	CNPAIA	Totale	
€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
TOTALE SPESE TECNICHE				
Importo	Iva	Inarcassa	Totale generale	
€ 20'854.58	€ 4'588.01	€ 1'017.70	€ 26'460.29	

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

IMPORTANZA DELLO STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

Nel caso in cui il Professionista, dopo aver eseguito la prima analisi dell'edificio, accertasse la mancaza dei requisiti o altri motivi ostativi, si verificherebbe l'impossibilità di poter accedere al beneficio fiscale, implicando il conseguente onere della prestazione professionale a carico del Committente.

Nel caso in cui la fase di prefattibilità dia esito positivo i corrispettivi legati a questa attività professionale saranno inclusi nel limite massimo delle spese ammissibili per le quali sono previste le detrazioni relative al beneficio fiscale del Superbonus.