

Gran Café  
**paulista**  
100% SELEÇÃO DE ARÁBICA DO BRASIL

FOBUILDENERGIA

Il portale per l'architettura sostenibile, il risparmio energetico, le fonti rinnovabili in edilizia

Cerca ...



PRODOTTI

AZIENDE

TEMI TECNICI

NOTIZIE

NORMATIVE

APPROFONDIMENTI

PROGETTI

INFO AZIENDE

EVENTI

NEWSLETTER

CasaOggiDomani  
La casa intelligente, connessa e sostenibile

Il nuovo portale dedicato a tecnologie, prodotti e soluzioni per trasformare la propria casa in modo efficiente e sostenibile

[Home](#) / [Approfondimenti](#) / [Lo studio di fattibilità per il Superbonus \(e altri bonus edilizi\)](#)

## Lo studio di fattibilità per il Superbonus (e altri bonus edilizi)

24/12/2021



### APPROFONDIMENTI PIÙ LETTI



#### Energia geotermica: costi, detrazioni, vantaggi e potenzialità

La geotermia è una fonte energetica pulita, adatta ad un impianto domestico per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Costi, detrazioni e vantaggi.



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

## Indice degli argomenti:

- [Analisi, verifica o studio di fattibilità](#)
- [La documentazione necessaria "checklist"](#)
- [Verifica della regolarità urbanistico-edilizia](#)
- [Rilievo dello stato di fatto](#)
- [Il progetto degli interventi](#)
- [Diagnosi energetica: APE ante e post intervento](#)
- [Le spese professionali e corrispettivo superbonus](#)

L'**analisi o studio di fattibilità** è la prima operazione per valutare la possibilità di realizzare interventi di **riqualificazione energetica (ecobonus)** o **messa in sicurezza sismica (sismabonus)** anche nella **versione potenziata del Superbonus**. È finalizzata a verificare che sussistano le condizioni e i requisiti previsti dalla normativa per poter accedere agli incentivi fiscali dei **bonus edilizi**.

Questa fase, che racchiude in sé verifiche di conformità, diagnosi energetiche e stima di massima delle opere, è tanto essenziale, quanto propedeutica al **conferimento dell'incarico** vero e proprio finalizzato alla Progettazione, Direzione Lavori, esecuzione degli interventi (trainanti e trainati) e **asseverazione** delle opere di efficientamento energetico e miglioramento sismico.

## Analisi, verifica o studio di fattibilità

Se si vuole sottoporre un immobile a interventi di **ristrutturazione edilizia** (anche tramite **demolizione e ricostruzione**), **riqualificazione energetica** o **messa in sicurezza sismica** (anche con cambio di destinazione d'uso) e beneficiare delle agevolazioni fiscali sottoforma di **ecobonus**, **sismabonus**, **Superbonus**, occorre innanzitutto procedere ad uno **studio di fattibilità** (o prefattibilità), finalizzato a verificare la possibilità di poter realizzare l'intervento in accordo alle regole per

## Speciale Superbonus: la guida completa e aggiornata

La legge di bilancio 2021 introduce delle peculiari novità alla normativa del Superbonus: come va a configurarsi il quadro normativo attuale delle agevolazioni fiscali.



## Nuovo APE: tutte le novità del Dlgs 48/2020

Importanti novità per l'Attestato di Prestazione Energetica: metodi di calcolo, requisiti professionali, sanzioni, sopralluogo obbligatorio, catasto degli APE



## Attestato di prestazione energetica: che cos'è, quando va fatto e perché

Dal 2015 l'Attestato di Prestazione Energetica ha sostituito il certificato energetico: di che cosa si tratta, quando è obbligatorio, chi lo redige e quanto costa l'APE.

l'accesso agli incentivi dei bonus edilizi.



È in pratica una prima **analisi dello stato di fatto dell'edificio**, una stima di fattibilità tecnico-economica-energetica, basata su una conoscenza diretta dell'immobile, risultante da sopralluoghi, misure e rilievi in loco e finalizzata alla verifica che sussistano tutte le condizioni essenziali per beneficiare del **Superbonus**.

Lo **studio di fattibilità** può essere scomposto nelle seguenti fasi:

- verifica dei requisiti di conformità urbanistico-edilizia
- **diagnosi energetica** del sistema edificio-impianto
- individuazione di massima delle opere atte a garantire il miglioramento energetico dell'edificio previsto dal superbonus (salto delle due classi)

La **conformità** dell'opera alle norme urbanistico-edilizie del Comune di appartenenza si attua mediante **verifica dei titoli edilizi** che hanno legittimato la costruzione dell'immobile e degli elaborati catastali. È la prima operazione da compiere ogni qualvolta si debba intraprendere un intervento edilizio che richieda un'autorizzazione (Cila, Scia, Pdc), che non sia mera manutenzione ordinaria.

La **diagnosi energetica** analizza le condizioni di partenza del sistema edificio-impianto esistente e permette di valutare i miglioramenti delle prestazioni energetiche attraverso il progetto di interventi sulle sue componenti architettoniche e impiantistiche, onde garantire il "salto" delle due classi energetiche, requisito indispensabile per l'accesso al Super ecobonus. In caso di **sismabonus**, gli interventi dovranno garantire il miglioramento sismico dell'edificio.

Ricordiamo che è essenziale prevedere almeno un **intervento trainante** tra impianto di climatizzazione invernale e isolamento dell'involucro edilizio (cappotto termico). Dopodiché si possono aggiungere ulteriori interventi definiti "trainati", come sostituzione degli infissi, installazione di pannelli fotovoltaici, solare termico, sistemi di building automation, abbattimento delle barriere architettoniche, colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

## TEMI TECNICI

- ▶ Architettura sostenibile
- ▶ Biomasse
- ▶ Certificazione energetica degli edifici
- ▶ Coibentazione termica
- ▶ Condominio
- ▶ Conto Energia
- ▶ Detrazione fiscale 50% - 65%
- ▶ Efficienza energetica
- ▶ Eolico
- ▶ Idroelettrico
- ▶ Illuminazione
- ▶ Incentivi e finanziamenti agevolati
- ▶ Mobilità elettrica
- ▶ Normativa
- ▶ Solare fotovoltaico
- ▶ Solare termico
- ▶ Sostenibilità e Ambiente
- ▶ Storage - Sistemi di accumulo

## Partnership di Infobuildenergia



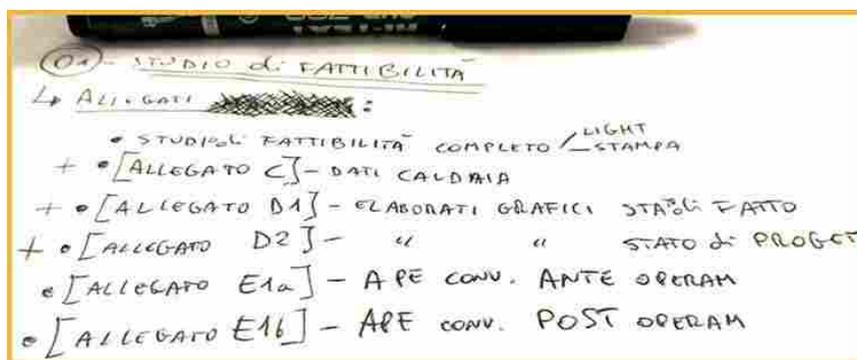
Si procede quindi alla redazione degli **APE ante e post intervento**, da cui si verificherà il passaggio di classe con il risparmio energetico conseguito dalle lavorazioni. A questo punto non resta che contabilizzare le spese, per mezzo del **computo metrico** e asseverare che siano rispettati i **costi massimi** per tipologia d'intervento (che siano cioè inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezzari regionali o nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI).

Terminata l'analisi economica, finisce anche lo **studio di fattibilità**. Non resta che contattare l'impresa e cominciare i lavori. Non prima di aver **inviato la Cilas** per comunicare l'inizio dei lavori.

## La documentazione necessaria "checklist"

Ai fini dello studio di fattibilità si deve ottenere la seguente documentazione:

- Licenza di costruzione e/o sanatoria che ha legittimato l'esistenza dell'edificio
- Disegni di progetto dell'edificio (piante prospetti, sezioni)
- Abitabilità o agibilità
- Titolo di proprietà
- Planimetrie Catastali
- Documenti identificativi dei proprietari (Carta d'identità e Codice fiscale)
- Libretto di caldaia e controllo dei fumi
- • Attestato di prestazione energetica (se presente)
- • Lettera d'incarico con acconto economico (sarà restituita dopo approvazione del progetto)



## Verifica della regolarità urbanistico-edilizia

Una volta accertato che il committente abbia i requisiti per poter intraprendere un intervento di efficientamento energetico o antisismico, in quanto proprietario diretto o convivente o familiare o affittuario, occorre verificare che l'edificio sia conforme alla normativa urbanistico-edilizia e cioè che la sua costruzione sia legittimata da **titolo abilitativo edilizio** (in base all'epoca di costruzione: licenza, concessione edilizia o permesso di costruire).



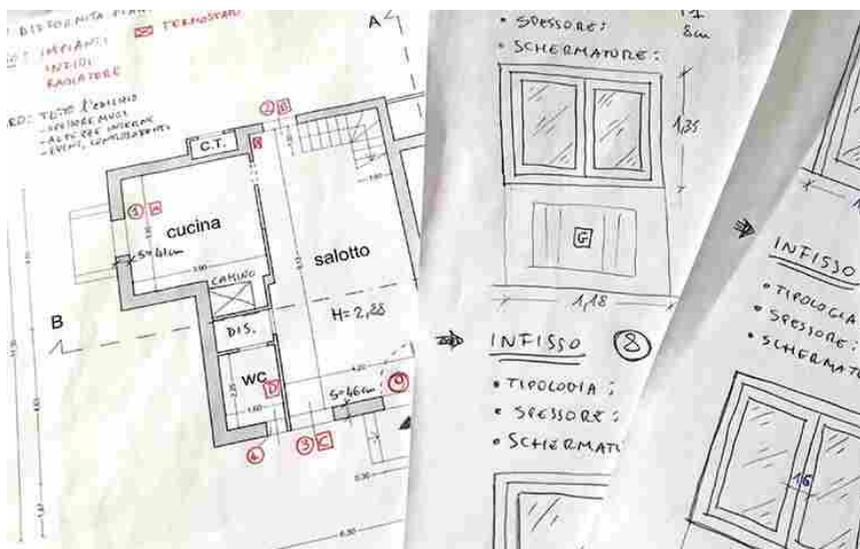
In seguito alle modifiche apportate al **Decreto Rilancio** (DL 34/2020) dal **Decreto Semplificazioni bis** (DL 77/2021), ai fini dell'accesso al Superbonus, non è più necessaria la verifica dell'assenza di abusi edilizi sull'immobile oggetto di intervento. L'unico vincolo in questo senso imposto è che ne sia legittimata la costruzione all'origine. Resta ferma per i Comuni la possibilità di far rimuovere l'illecito.

Per beneficiare degli incentivi al 110% è essenziale in questa fase accertare soltanto che l'immobile sia stato costruito in modo legittimo, e che abbia il corrispondente titolo edilizio che lo certifichi in modo inequivocabile.

La **visura catastale** è importante per capire, tra l'altro, i dati di classamento, ossia la **categoria catastale dell'immobile** (A3, A4, C2, ecc...). Ricordiamo infatti che il Superbonus è valido solo per gli interventi su **edifici residenziali** ad esclusione delle unità immobiliari accatastate come A1, A8 e A9 (se non aperte al pubblico). Vale anche per gli edifici che solo al termine degli interventi verranno così accatastati (**cambio di destinazione d'uso**). Il **DL 77/2021** ha poi esteso il beneficio alle unità accatastate B/1, B/2 e D/4 (orfanotrofi, gli educandati, i convitti, gli ospedali, i seminari, le case di cura, i conventi, le caserme), ma solo a patto che i beneficiari dell'incentivo svolgano attività assistenziali o di tipo sociosanitario.

## Rilievo dello stato di fatto

Dopo aver appurato che l'edificio abbia i requisiti di legittimità necessari per poter accedere alle agevolazioni fiscali, ovvero che sia conforme rispetto alla normativa urbanistico-edilizia, occorre per prima cosa recarsi sul posto per effettuare il rilievo dello **stato di fatto dell'immobile**.



Il rilievo ha la finalità di riportare fedelmente, oltre alle dimensioni architettoniche, quegli elementi utili ai fini della **riqualificazione energetica** e che serviranno da base per il futuro progetto degli **interventi trainanti** (**cappotto termico** e **impianti termici**) e degli **interventi trainati**.

Vanno rilevate prestazioni e rendimento del **sistema edificio-impianto**, ovvero le parti relative all'**involucro edilizio disperdente**:

- murature perimetrali
- solai e copertura
- serramenti e infissi

e le **componenti impiantistiche**:

- generatore di calore (caldaia, pompa di calore...)
- terminali (radiatori, ventilconvettori...)

Delle **murature, solai e copertura** occorre conoscere la **stratigrafia, materiali e spessore**. Degli **infissi**: le dimensioni, i materiali del telaio e il tipo di vetro (singolo, vetrocamera...).

Del **generatore di calore** è necessario avere il **libretto di caldaia** e il **controllo dei fumi**. Vanno prese poi le caratteristiche dei **terminali di emissione**, come misure, materiali e potenza.

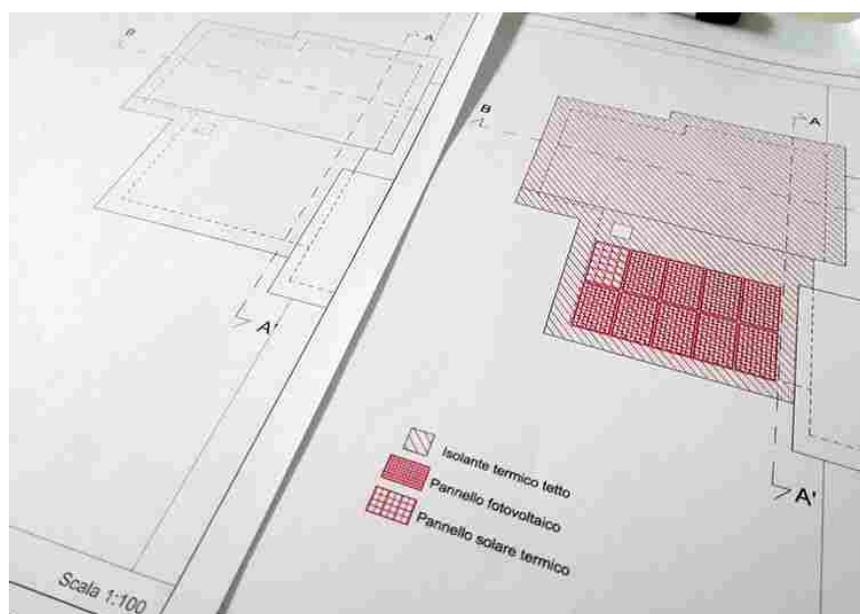
Tutto ciò serve a ricostruire il **profilo energetico dell'edificio**, trasmittanze e dispersioni di calore, punto di partenza per elaborare l'Attestato di Prestazione energetica dello Stato di Fatto, o APE ante intervento.

## Il progetto degli interventi

Partendo dal rilievo dello stato di fatto dell'edificio, si passa al **progetto vero e proprio**. In base alle possibilità offerte dall'immobile si possono prevedere una serie di **interventi trainanti e trainati** come:

- isolamento dell'involucro edilizio (cappotto termico)
- sostituzione dell'**impianto di climatizzazione invernale**
- **fotovoltaico** e relativo sistema di accumulo
- **solare termico**
- **colonnina di ricarica** per veicoli elettrici

oltre ad interventi per la rimozione delle **barriere architettoniche** e sistemi di **building automation**.

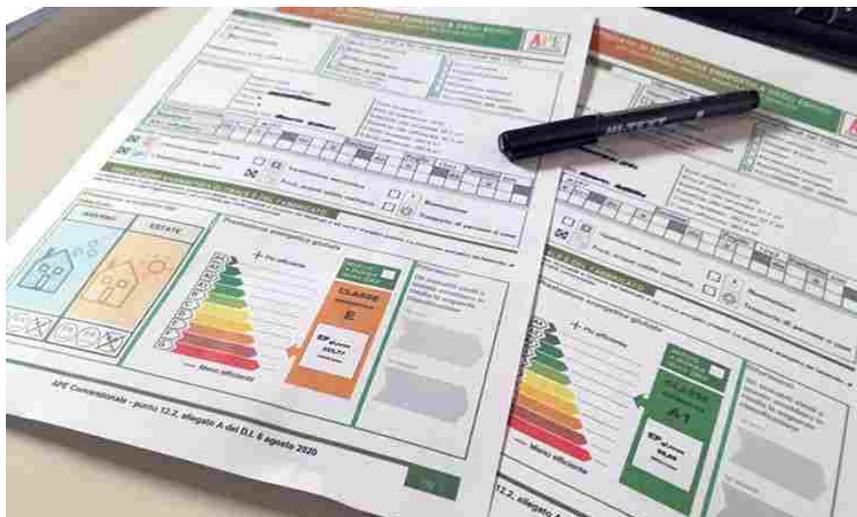


Tutti gli interventi devono essere ben identificati e misurabili. Questi saranno la base per la successiva quantificazione del risparmio energetico conseguibile e dimostrabile mediante APE ante e post intervento.

## Diagnosi energetica: APE ante e post intervento

La **diagnosi energetica** è la fase cruciale, punto di arrivo dello studio di fattibilità per il Super ecobonus.

Tutto il lavoro svolto finora ha come obiettivo, infatti, la quantificazione del risparmio energetico conseguibile dagli interventi edilizi previsti che, come minimo, devono garantire il miglioramento di due classi energetiche, da attestare attraverso l'**asseverazione** del tecnico abilitato a cui sono allegati l'**APE ante e post intervento**



Ammenoché non esista già un Attestato energetico per l'edificio in questione, occorre predisporlo sulla base del rilievo dello stato di fatto: sarà questo l'**APE ante intervento**.

Dopodiché, sulla base del progetto degli interventi di efficientamento energetico previsti, si predisporrà l'**APE post intervento**. Dal confronto tra i due certificati, dovrà emergere il famigerato salto di due classi energetiche, condizione essenziale per l'accesso all'Ecobonus, versione Superbonus 110%.

Se il risultato è negativo, s'infrange qui il sogno di poter ristrutturare la propria abitazione a costo zero. Se viceversa, è positivo comincia ora la fase più entusiasmante che vedrà tutte le ipotesi costruite finora, diventare finalmente realtà.

Ricordiamo che gli attestati di prestazione energetica (APE), se redatti per edifici con più unità immobiliari come i **condomini**, sono detti "convenzionali" e sono appositamente predisposti ed utilizzabili esclusivamente per il Superbonus. Gli **APE convenzionali** sono redatti per l'intero edificio e non per la singola unità immobiliare, considerando i servizi energetici presenti nella situazione ante-intervento.

Tutti gli interventi previsti dovranno quindi concretizzarsi in materiali, quantità, dimensioni, peso, lavoro, manodopera e commutarsi in un costo risultante dal **computo metrico estimativo**.

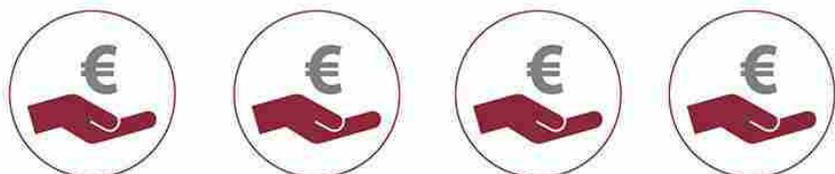
Tale spesa avrà un tetto massimo ammissibile per beneficiare delle agevolazioni al 110%, il surplus sarà escluso dal beneficio. È utile ricordare che per il calcolo delle spese occorre, ove possibile, far riferimento ai Prezziari Dei o Regionali.

## Le spese professionali e corrispettivo superbonus

Il **Decreto Ristori** (DL 137/2020) all'Art. 17- ter introduce l'obbligo dell'applicazione della disciplina dell'equo compenso nei confronti dei professionisti incaricati di

prestazioni finalizzate all'accesso ai benefici fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici.

Il **compenso professionale** per i tecnici coinvolti nel Superbonus è valutato, come per i lavori pubblici, secondo il "Decreto Parametri" o **DM 17 giugno 2016** e va calcolato in relazione ad ogni singolo intervento agevolato come valutato da computo metrico. Eventuali spese professionali sostenute per interventi che non rientrano negli incentivi fiscali, andranno valutate e conteggiate separatamente.



L'allegato A del DM requisiti ecobonus del 6 agosto 2020, recita infatti che *"sono ammessi alla detrazione gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE, nonché per l'asseverazione di cui al presente allegato, secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016"*.

In merito, la Rete delle professioni tecniche (Rtp) ha redatto un documento "Linee guida superbonus determinazione corrispettivo" che, attraverso esempi di calcoli applicati a casi applicativi reali, conduce la normativa a nuovi livelli di chiarezza espositiva.

Lo **studio di fattibilità**, essendo una fase propedeutica all'incarico vero e proprio del professionista, va considerata la possibilità che, a seguito di tutte le verifiche, l'intervento non possa realizzarsi con il beneficio dei bonus edilizi. In tal caso il corrispettivo per le prestazioni professionali non rientra nel limite delle spese ammissibili del Superbonus e co. Il Corrispettivo dovuto per lo studio di fattibilità, nell'ipotesi sia possibile l'intervento di efficientamento energetico e/o di consolidamento statico- miglioramento sismico, sarà da considerarsi come una anticipazione del corrispettivo dovuto per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione dell'intervento di cui ai capitoli precedenti.

## Per approfondire:

- Rete delle Professioni Tecniche, [Linee Guida Superbonus – determinazione corrispettivo](#)
- [Decreto Rilancio](#), legge 19 maggio 2020, n. 34
- Mise, [Decreto Requisiti](#), 6 agosto 2020

- Mise, [Decreto Asseverazioni](#), 3 agosto 2020
- [Enea](#), Approfondimenti Superbonus 110
- [Portale superbondus](#), Mise
- [Portale Superbonus](#), ENEA
- [Portale Superbonus](#), Agenzia delle Entrate

Consiglia questo approfondimento ai tuoi amici

Commenta questo approfondimento



## TEMA TECNICO

[Incentivi e finanziamenti agevolati](#)

## LE ULTIME NOTIZIE SULL'ARGOMENTO



20/12/2021

Legge di Bilancio: ci siamo quasi, salta il tetto Isee per le unifamiliari

Legge di Bilancio 2022: ok a superbondus - per le villette salta tetto Isee, bonus casa ...



15/12/2021

PNRR, ecco le risorse per le città metropolitane

Le Città Metropolitane potranno presentare entro il 7 marzo 2022 progetti di valore non inferiore ai ...



14/12/2021

Detrazioni per l'edilizia, positivo



30/11/2021

Superbonus, da opportunità a