

COMUNE DI TREIA

Settore VII

"Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"



PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

UNITA' PROGETTAZIONE

Arch. Michela FRANCONI

Responsabile del Procedimento

PROGETTISTI INCARICATI

Arch. Michela Francioni

Arch. Alessandro Gigli

Ing. Domenico Villano

Collaboratori

Arch. Emanuele Zippilli

INTERVENTO DI RIPARAZIONE DANNI, RESTAURO E
MIGLIORAMENTO SISMICO DELL'EDIFICIO DI
PROPRIETA' PUBBLICA DENOMINATO "VILLA LA QUIETE"
UBICATO IN C.DA SAN MARCO - TREIA (MC) 62010-
IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 74
PARTICELLA 46.

Firme dei professionisti

Scala disegno: 1:100

Data:

Marzo 2021

ELABORATO:

Relazione Tecnico Economica

TAVOLA N.

ET.03

Revisione

Data revisione

Disegnatore

Controllato

Verifica RUP

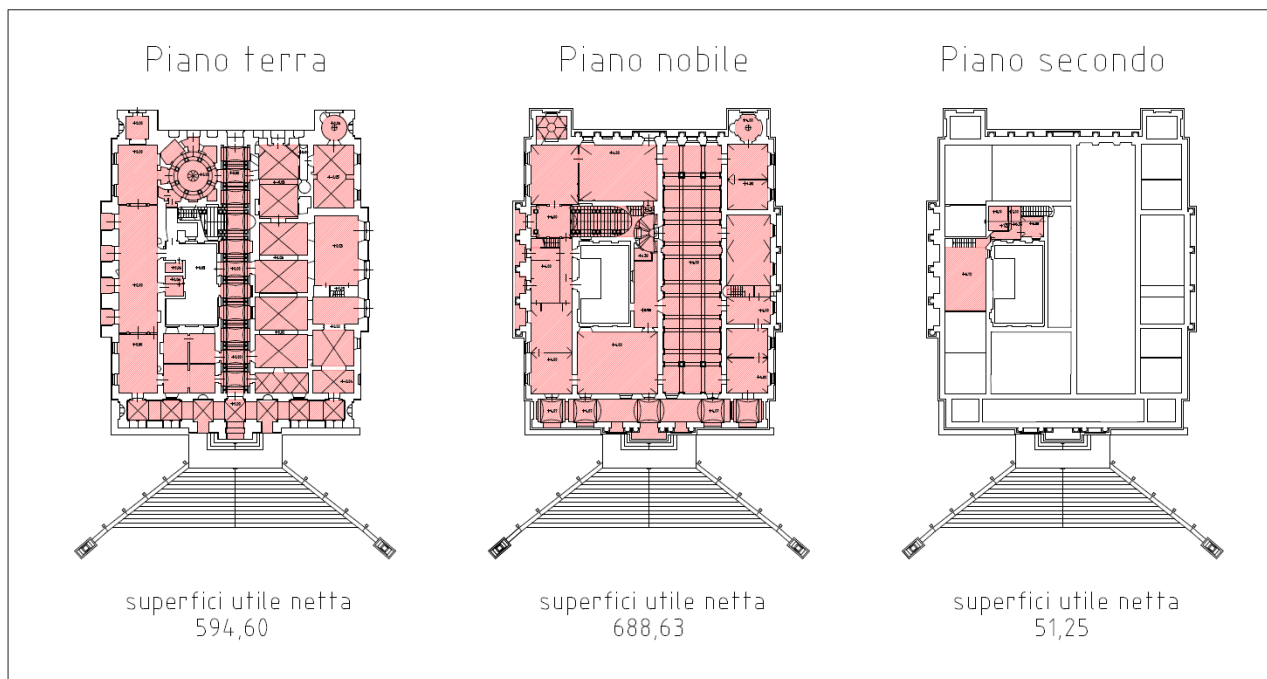
Indice generale

Costo convenzionale dell'intervento.....	2
Determinazione della superficie utile.....	2
Determinazione del costo parametrico.....	2
Determinazione del costo convenzionale.....	3
Stima sintetica su base parametrica.....	3
Stima sintetica con calcolo sommario della spesa.....	4
Quadro economico di progetto.....	5

Costo convenzionale dell'intervento

Determinazione della superficie utile

L'edificio si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano nobile e piano secondo. La superficie utile netta dell'immobile è di complessivi **1334,48 mq** suddivisa in 594,60 mq al piano terra, 688,63 mq, 51,25 mq al piano secondo.



STATO ATTUALE – DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI F. 74 P. 46

0	Totale superficie parti comuni (mq)	0,00
---	-------------------------------------	------

U.I.	Proprietà	Codice Fiscale	Luogo e data di nascita	% Quota di proprietà o Usufrutto	Piano	Sub	Cat. Catastale	Millesimi	Sup. (mq)	Sup. pertinenze interne (mq)	Sup. pertinenze Esterne al 70% (mq)	Quota Sup. parti comuni (mq)	Sup. Complessiva U.I. (mq)
1	Amministrazione Comunale Treia			1 / 1	T P1 P2			1000,000	1334,48	0,00	0,00	0,00	1334,48
TOTALE									1000,00	1334,48	0,00	0,00	1334,48

Determinazione del costo parametrico

La stima del costo parametrico dell'intervento viene effettuata sulla base del costo parametrico di cui alla Tabella 6 dell'Allegato 1 dell'Ordinanza commissariale n. 19/2017 e ss.mm.ii, riferito al livello operativo attribuito all'edificio.

Per l'edificio di villa La Quietè il costo parametrico di base per il **livello operativo L2** è stabilito in € 1100,00/mq cui va applicato l'incremento del 100% previsto per Edifici Pubblici.

Maggiorazione per Edifici Pubblici				
0	LIVELLO OPERATIVO			L2
				€ 1.100,00
1	Incremento per Edifici Pubblici dichiarati	100%	si	€ 1.100,00
2	TOTALE COSTO PARAMETRICO (€/mq)			€ 2.200,00

Il costo parametrico finale è pari a € 2.200,00/mq corrisponde ad una maggiorazione del 100% sul costo base per L2.

Determinazione del costo convenzionale

Il costo convenzionale determinato sulla base del costo parametrico è pari ad **Euro 2.935.856,00** così come risulta dalla tabella che segue.

DETERMINAZIONE DEL COSTO CONVENZIONALE		
Sup. Complessiva (mq)	Costo parametrico	Costo convenzionale
1334,48	€ 2.200,00	€ 2.935.856,00

Il costo per le sole opere edili è stimabile in circa circa **Euro 2.400.000,00**. Tali importi risultano essere insufficienti alla copertura dei costi complessivi stimabili in via sintetica per l'intervento in oggetto.

Stima sintetica su base parametrica

Una prima stima sintetica relativa alle opere per l'intervento in oggetto può essere condotta su base parametrica utilizzando i costi unitari desunti da interventi comparabili e dati di letteratura. Nello specifico sono state prese in considerazione le seguenti stime e valutazioni:

1. TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI. Delibera di adozione del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto in data 27 Febbraio 2017. Punto 2.3.3 - *.Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo PESANTE (**)* in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio: **costo unitario 1.898,00 €/mq**

2. Pubblicazione del Collegio degli Architetti e Ingegneri di Milano edita dalla DEI "Prezzi tipologie edilizie" edizione 2012. Scheda A6 "costi di costruzione di villa di pregio" integrata da voci desunte dalla scheda C1 "costi di ristrutturazione di villa patrizia" in modo da tenere conto del maggiore pregio delle finiture: **costo unitario 1.650,00 €/mq.**

A tali costi parametrici medi, riferiti ad interventi di recupero di edifici storici, sono stati applicati coefficienti correttivi per l'aggiornamento ISTAT al 2021 e per le caratteristiche monumentali dell'immobile in oggetto. Quest'ultimo coefficiente è stato assunto pari al 40% in analogia a quanto indicato nella Tabella 6 dell'Allegato 1 dell'Ordinanza commissariale n. 19/2017 e ss.mm.ii. I costi parametrici così corretti e le conseguenti stime sintetiche sono quelle illustrate dalla tabella che segue.

Riferimento		Sup. Utile Netta	costo parametrico €/mq	anno	agg. ISTAT	coeff. correttivo edificio monumentale vincolato	costo parametrico corretto €/mq	Costo intervento
1	Costi di costruzione ordine Ingegneri Grosseto	1334,48	€ 1.898,00	2017	2,30%	40,00%	€ 2.700,85	€ 3.604.235,65
2	DEI "Prezzi tipologie edilizie"	1334,48	€ 1.650,00	2012	5,70%	40,00%	€ 2.404,05	€ 3.208.156,64
3	Stima sintetica di progetto	1334,48					€ 2.552,45	€ 3.406.196,14

La stima sintetica su base parametrica desunta quale media tra le due valutazioni sopra indicate è pari ad **Euro 3.406.196,14 per un costo unitario a metro quadro di 2.552,45 €.**

Stima sintetica con calcolo sommario della spesa

Una seconda stima sintetica relativa alle opere per l'intervento in oggetto è stata prodotta sulla base di un calcolo sommario della spesa, ovvero di un computo metrico estimativo di massima (allegato alla presente documentazione).

Il computo è stato redatto utilizzando voci di costo desunte dal prezzo del Cratere 2018, da quello Ufficiale della Regione Marche 2020 e dai prezzi DEI. Alcune lavorazioni sono state stimate in via sintetica utilizzando nuove voci di costo elaborate accorpono i prezzi unitari dei prezzi sopra indicati. Per tutte le voci di costo unitarie stimate a misura le quantità applicate derivano dal rilievo geometrico allegato. Altre lavorazioni sono state stimate a corpo ricorrendo sia ai prezzi che a prezzi di mercato applicati per interventi analoghi.

L'importo delle opere così determinate è distinto nelle seguenti diverse categorie di lavorazioni:

Opere edili generali	13,91%	€	468.615,13
Strutture	14,20%	€	478.215,41
Finiture	48,22%	€	1.624.321,59
Impianti	23,67%	€	797.276,96

L'importo complessivo delle opere così determinate è pari ad **Euro 3.368.429,09**, valore comparabile a quello stimato in via parametrica pari ad Euro 3.406.196,14.

Quadro economico di progetto

L'impegno di spesa complessivo per le opere in oggetto comprensivo di oneri tecnici, campagna di indagini, geologiche, indagini sulle strutture e sulle finiture, imprevisti ed IVA è pari ad **Euro 5.000.000** così come illustrato nel quadro che segue.

CITTA' DI TREIA						
Provincia di Macerata						
INTERVENTO DI RIPARAZIONE DANNI, RESTAURO E MIGLIORAMENTO SISMICO DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' PUBBLICA DENOMINATO "VILLA LA QUIETE"						
		IMPEGNO DI SPESA				€ 5.000.000,00
RIEPILOGO LAVORI IN APPALTO						
	a	Descrizione	Categoria	%	Importo	Categoria assegnata
		Opere edili generali		13,91%	€ 468.615,13	
		Strutture		14,20%	€ 478.215,41	
		Finiture		48,22%	€ 1.624.321,59	
		Impianti		23,67%	€ 797.276,96	
		sommano i lavori in appalto		100,00%		€ 3.368.429,09
		di cui oneri per sicurezza non soggetti a ribasso		2,37%		€ 80.000,00
		Sommano i lavori a base d'asta				€ 3.288.429,09
QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO ESECUTIVO						
A		LAVORI IN APPALTO				
		Opere a misura TOTALE		100,00%	€ 3.368.429,09	
		sommano i lavori a misura		100,00%		€ 3.368.429,09
		Totale lavori in appalto				€ 3.368.429,09
B		SOMME A DISPOSIZIONE				
		Incentivo per funzioni tecniche dlgs 50/2016 art. 113		2,00%	€ 67.368,58	
		Spese tecniche	Progettazione e Direzione Lavori e sicurezza	20,32%	684455,34	
			contributo previdenziale	4,00%	€ 27.378,21	
		Indagini geologiche		0,30%	€ 10.000,00	
		Indagini sui materiali e sulle finiture		0,61%	€ 20.646,00	
		Imprevisti e lavori su fattura		8,68%	€ 292.303,97	
		I.V.A. su	lavori al	10,00%	€ 336.842,91	
			Indagini	22,00%	€ 6.742,12	
			spese tecniche	22,00%	€ 156.603,38	
			imprevisti	10,00%	€ 29.230,40	
		Totale somme a disposizione				€ 1.631.570,91
TOTALE INTERVENTO					€ 5.000.000,00	