



Concessione per la progettazione, costruzione e gestione del Palasport polifunzionale di Terni, opere correlate e connesse



Progetto preliminare/di fattibilità tecnica ed economica

GRUPPO DI LAVORO

Responsabile unico del procedimento
Arch. Piero Giorgini

Supporto all'attività del R.U.P.
Ing. Giuseppe Virgilio (incarico esterno A.C.)

PROGETTISTI

*Arch. Carla Comello
Geom. Mauro Passalacqua
Arch. Andrea Deangelis*

COLLABORATORI

*Geom. Giorgio Fossatelli
Geol. Paolo Paccara*

VARIANTE URBANISTICA

*Arch. Carla Comello
Arch. Stefano Baldieri*

Approvazione Atto di indirizzo:
D.G.C. n. 117 del 9.4.2014

Approvazione Studio di fattibilità:
D.G.C. n. 22 del 22.2.2016

Adozione variante urbanistica,
precisazione modalità di attuazione,
approvazione progetto preliminare:
D.C.C. n. 288 del 1.8.2016

Approvazione variante urbanistica:
D.C.C. n. del

Approvazione progetto preliminare:
D.G.C. n. del

TAVOLA	OGGETTO	R.U.P.
R6	CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA	Arch. Piero Giorgini
scala		data
file:		13 aprile 2016

NUOVO PALASPORT città di TERNI

Calcolo sommario della spesa

1 PREMESSA

Il presente documento è stato redatto in ottemperanza a quanto disposto dall'art.17 comma 1, lettera g) del Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 nell'ambito della redazione del Progetto Preliminare (*ovvero di Fattibilità Tecnica ed Economica*) previsto per la Concessione di Lavori relativa alla progettazione, costruzione e gestione del Palasport Polifunzionale di Terni ed Opere Correlate e Connesse.

L'art. 17 di cui sopra prevede infatti che in fase di redazione del Progetto Preliminare (*ovvero di Fattibilità Tecnica ed Economica*) venga redatto l'elaborato tecnico "Calcolo Sommario della Spesa".

All'articolo 22 del decreto stesso, ed in particolare al comma 1, sono indicati contenuti minimi dell'elaborato: *"Il calcolo sommario della spesa è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi similari realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima"*.

Nel caso in essere si è proceduto alla stima dei costi su base parametrica con riferimento ai costi di costruzioni desunti sulla base di analoghe o simili realizzazioni eseguite.

Per ognuna di tali categorie si è determinato un prezzo parametrico, ai sensi dell'ultimo periodo del comma 1 all'art. 22, da moltiplicare per le quantità caratteristiche delle singole categorie di interventi, ottenendo in tal modo il costo di realizzazione dell'intera opera.

2 CONSISTENZA DELL'INTERVENTO

Preliminarmente per quanto sopra si ritiene opportuno elencare le opere e le lavorazioni previste dall'ipotesi progettuale per la Concessione di cui al precedente paragrafo:

- a) Demolizione rimozione e smaltimento strutture ed annessi ex Mattatoio e Deposito del Comune;*
- b) Realizzazione nuove strutture prefabbricate per Mercato Ortofrutticolo, Mattatoio e Deposito del Comune in altra Area;*
- c) Palasport*
- d) Parcheggi sia pertinenziali che di uso pubblico e viabilità*
- e) Spazi pedonali - Aree a verde*
- f) Edifici a destinazione Commerciale e correlati magazzini*

3 CALCOLO DELLA SPESA

Con riferimento all'elenco di cui al precedente paragrafo si è proceduto al calcolo della spesa:

a) Nell'area coinvolta dal progetto insistono le strutture (fatiscenti) relative agli attuali utilizzatori: si tratta di circa 3.300 mq. occupati dal mattatoio, 320 mq. occupati dal deposito comunale e 6.285 mq. occupati dal mercato orto-frutticolo. La demolizione, rimozione e smaltimento delle strutture attualmente occupate dalle ditte operanti nel mercato orto-frutticolo dovranno essere realizzate dalle stesse ditte a fine Concessione, prevista per la fine del 2016. Si è previsto a carico dell'iniziativa la demolizione, rimozione e smaltimento delle altre strutture. Per il costo di tale lavorazione si è previsto una valutazione unitario di € 10 per metro cubo vuoto per pieno, per circa 10.950 mcvpp e per una stima complessiva di circa € 109.500.

b) Si è previsto a carico dell'iniziativa la realizzazione delle nuove strutture prefabbricate, in area diversa di proprietà dell'amministrazione comunale, a servizio del Mercato orto-frutticolo (circa 2000 mq.), del Mattatoio (circa 1600 mq.) e del deposito Comunale (circa 300 mq.). La valutazione del costo parametrico di realizzazione è stata valutata in circa €/mq. 300 Per una stima complessiva pari a € 1.200.000.

c) Per la realizzazione del Palasport si è valutato congruo un costo parametrico di costruzione di €/mq. 1.250 per il corpo principale (circa 3655 mq), €/mq. 500 per la palestra contigua per allenamenti (circa 900 mq.), €/mq 500 per le parti allegate al corpo principale dove sono ubicate le scale di esodo (circa 450 mq), ed €/mq 800 per la parte di ingresso al Palasport e locali a carattere commerciale a servizio dell'utenza quali bar, ristoranti, ecc (circa 945 mq.) supponendo, per la parte edile-strutturale un involucro in struttura prefabbricata ed un definizione impiantistica modulare e flessibile che ne ottimizzi i consumi; la stima complessiva per l'organismo edilizio, alle netto degli standard, vale quindi € 5.999.750.

d) Per i parcheggi a raso, sia pertinenziali che di uso pubblico, che per la viabilità nell'area è stato previsto un costo parametrico di costruzione di €/mq. 50, per una stima complessiva (circa 27.245 mq) di € 1.362.250.

e) Le aree pedonali del progetto ammontano a circa mq. 13.925, per un costo parametrico di realizzazione unitario di €/mq.60; le aree a verde del progetto ammontano a circa mq. 5.530, per un costo di realizzazione unitario di €/mq. 30; le aree a verde da riqualificare ammontano a circa mq. 1.680, per un costo di realizzazione unitario di €/mq. 10; le aree per marciapiedi e percorsi pedonali del progetto ammontano a circa mq. 3.245, per un costo di realizzazione unitario di €/mq. 30; Complessivamente la stima di queste lavorazioni viene valorizzata in € 1.115.550.

f) Il progetto prevede la realizzazione di due organismi edilizi simili con destinazione commerciale di circa 2.500 mq. cadauno con le correlate superfici per magazzini (circa 300 mq. cadauno): si è previsto un costo parametrico di costruzione per l'addendum commerciale di €/mq. 800 e di €/mq. 450 per i correlati magazzini. Gli investimenti complessivamente previsti per questi due fabbricati ammontano quindi ad € 4.270.000.

Quanto sopra riportato viene riepilogato nella tabella che segue:

	Quantità	Prezzo Unit.	Importo
Palasport: Corpo Centrale Arena (mq.)	3.655	1.250	4.568.750
Palasport: Area Ingresso + locali a servizio utenza-commerciale (mq.)	945	800	756.000
Palasport: Area per Scale di esodo (mq.)	450	500	225.000
Palasport: Campo Allenamento (mq.)	900	500	450.000
Edifici a destinazione Commerciale (mq.)	5.000	800	4.000.000
Magazzini Pertinenziali del Commerciale (mq.)	600	450	270.000
Demol. rimoz. e smalt. Strutt. Mattatoio e Deposito Comunale (mcvv)	10.950	10	109.500
Nuove Strutture per Mercato Ortofrutticolo e Mattatoio (mq.)	4.000	300	1.200.000
Parking pertinenziale e di uso pubblico + viabilità (mq.)	27.245	50	1.362.250
Verde pubblico (mq.)	5.530	30	165.900
Verde riqualificato (mq.)	1.680	10	16.800
Spazi Pedonali e Piazza (mq.)	13.925	60	835.500
Marciapiedi e percorsi pedonali (mq.)	3.245	30	97.350
Totale			€ 14.057.050,00

Specifica dei lavori delle opere generali e specializzate

<i>Categoria dei lavori</i>	<i>Importo</i>
OG1 Edifici Civili e Industriali (Prev.)	€ 8.388.825
OG11 Impianti Tecnologici	€ 3.080.925
OG3 Strade	€ 1.362.250
OS24 Verde e arredo urbano	€ 1.115.550
OS23 Demolizioni	€ 109.500

Infine di seguito si riporta la tabella relativa alla classificazione delle medesime opere per categorie di progettazione, riportando la definizione di cui al DM 17/6/2016.

Classificazione dei lavori da progettare

Importo: € 6.109.250

DM 17/6/2016: Categoria: Edilizia – Destinazione funzionale: Cultura, vita sociale, sport, culto. ID opere: E13 (palasport e demolizioni).

Importo: € 4.270.000

DM 17/6/2016: Categoria: Edilizia – Destinazione funzionale: Industria alberghiera, turismo e commercio e servizi per la mobilità. ID opere: E03 (negozi, ristoranti, mercati coperti semplici).

Importo: € 1.200.000

DM 17/6/2016: Categoria: Edilizia – Destinazione funzionale: Industria alberghiera, turismo e commercio e servizi per la mobilità. ID opere: E03 (mercato e mattatoio).

Importo: € 1.362.250

DM 17/6/2016: Categoria: Viabilità – Destinazione funzionale: viabilità ordinaria. ID opere: V02 (parcheggi e viabilità).

Importo: € 835.500

DM 17/6/2016: Categoria: Edilizia – Destinazione funzionale: arredi, forniture, aree esterne pertinenziali allestite. ID opere: E18 (spazi pedonali).

Importo: € 280.050

DM 17/6/2016: Categoria: Edilizia – Destinazione funzionale: arredi, forniture, aree esterne pertinenziali allestite. ID opere: E17 (verde e arredo urbano).

4 CONCLUSIONI

In questa relazione è stato calcolato il costo sommario dei lavori occorrenti per la realizzazione in Concessione del Palasport Polifunzionale di Terni ed Opere correlate e connesse con la metodologia indicata in premessa.

Il costo complessivo per l'esecuzione di tutti i lavori previsti nell'intervento ammonta ad €14.057.050,00 (diconsi euro quattordicimilionicinquantasettemilacinquanta/00).

Nell'elaborato “*Quadro economico di Progetto*” si procederà alla determinazione del costo complessivo dell'intervento per la realizzazione delle sole opere, mentre l'elaborato “*Piano economico finanziario di massima*” sarà volto a verificare l'equilibrio economico e finanziario della concessione di lavori pubblici cui il progetto preliminare/di Fattibilità tecnica ed economica (i cui costi sono stati qui determinati) è sotteso.