



# REGIONE PUGLIA AZIENDA S.L. BT

Andria - Barletta - Trani - Bisceglie - Canosa di P. - Minervino M.  
Spinazzola - Margherita di S. - San Ferdinando di P. - Trinitapoli

## Area Gestione Tecnica

### STUDIO DI FATTIBILITA'

#### OGGETTO:

Progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di rifunzionalizzazione dell'immobile "Ex Scuola Materna Zona Maranco" sita alla via Mons. Miccoli del Comune di Barletta da destinare alle attività dei Servizi Veterinari ASL BT di Barletta



COMMITTENTE  
ASL BT

IL TECNICO  
Ing. Marcello Tedone

PROGETTISTA: ing. Farano Antonio

DIRETTORE DEI LAVORI: ing. Farano Antonio

ELABORATO: CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

### *RELAZIONI*

DATA: Febbraio 2021	SCALA:	AGGIORNAMENTI: 1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____	TAVOLA N: <b>Rel. 3</b>
------------------------	--------	--	----------------------------

**Progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di rifunionalizzazione dell'immobile  
"Ex Scuola Materna Zona Maranco" sita alla via Mons. Miccoli del Comune di Barletta da  
destinare alle attività dei Servizi Veterinari ASL BT di Barletta**

## **CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA**

### **1. Premessa**

La presente relazione riporta il costo sommario della spesa del progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo alla realizzazione alla rifunionalizzazione dell'immobile "Ex Scuola Materna Zona Maranco" sita alla Via Mons. Miccoli del Comune di Barletta da destinare alle attività dei Servizi Veterinari ASL BT di Barletta, secondo le indicazioni fornite dagli articoli 17 e 22 del Dpr n. 207 del 5 ottobre 2010.

### **2. Definizione del metodo**

In attuazione di quanto disposto dall'art. 22 del Dpr 207/10, il calcolo sommario della spesa è stato 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."

Allo stato attuale l'Osservatorio dei lavori pubblici non ha fissato i suddetti costi standardizzati. Pertanto, rispetto alle alternative delineate dall'art. 22, si è optato per il criterio della stima sintetica su base parametrica, perché risulta più consono all'attuale livello di approfondimento progettuale e alla tipologia di interventi edilizi previsti dal progetto.

Per la corretta determinazione del costo parametrico si è fatto riferimento ai parametri desunti da interventi similari realizzati o studiati da altre amministrazioni, enti, istituzioni. Nello specifico si sono valutati i contributi descritti in seguito.

1. Costi parametrici Ordini professionali; sono stati analizzati i parametri contenuti nella delibera del Consiglio dell'Ordine degli ingegneri della della Provincia di Grosseto del 27/07/2017 relativa ai costi di ristrutturazione di manufatti edilizi per tipologia d'intervento;
2. Costo effettivo di interventi similari; sono stati presi in considerazione dati contenuti nel progetto di "Rifunionalizzazione della Ex scuola materna "Gabelli" di Andria per allestimento SISP – Ufficio Igiene di

Andria" – (anno 2015); quelli desunti da un progetto per la costruzione del Poliambulatorio "Casa della Salute" del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) – (anno 2015);

3. Studi accademici di settore; si è fatto riferimento agli studi sul procedimento sintetico per la stima del costo di costruzione reperibili online, del Politecnico di Milano – Facoltà di Ingegneria edile/architettura.

Dall'analisi dei dati sopracitati non è stato possibile individuare in modo univoco i parametri corretti da utilizzare per il progetto in esame, spesso infatti fanno riferimento ad interventi e studi effettuati su territori diversi e geograficamente non comparabili con l'area di intervento, certamente più appropriati ad un'edilizia di medio-alta fattura, non contemplando le più avanzate soluzioni tecnologiche, strutturali e architettoniche previste in progetto.

Alla luce di tali considerazioni è indispensabile apportare le dovute correzioni ai parametri desunti, in modo da renderli compatibili ed utilizzabili con buona approssimazione ai fini della stima sintetica in Puglia e all'anno 2021. Di seguito si riportano i dati desunti dai riferimenti considerati (indicati con la lettera "P") con le relative correzioni apportate (indicate con la lettera "C").

Parametri di riferimento:

**P1)** Costi parametrici contenuti nella delibera del Consiglio dell'Ordine degli ingegneri della della Provincia di Grosseto del 27/07/2017 fanno riferimento a interventi di ristrutturazione pesante, media e leggera in edifici ante e post anno di costruzione 1960. Nello specifico si prendono come riferimento un costo medio di €/mq 808,00;

**P2)** Costo di costruzione "Rifunionalizzazione della Ex scuola materna "Gabelli" di Andria per allestimento SISP – Ufficio Igiene di Andria" €/mq 930,00;

**P3)** Costo di costruzione del Nuovo Poliambulatorio "Casa della Salute" del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) €/mq 1330,00;

Coefficienti correttivi:

Alla luce dei dati analizzati si sceglie di operare una stima con il parametro "€/mq", sicuramente più consono ed affidabile per il caso specifico e che trova riscontro nella sostanziale prossimità tra i dati ricavati.

Per rendere equiparabili e aggiornati i valori indicati si applicano le seguenti correzioni/considerazioni.

**C1)** Per attualizzare i parametri al 2021 sono stati utilizzati gli indici ufficiali Istat. La correzione è stata applicata per tutti i parametri in base al proprio anno di riferimento.

**C2)** I parametri definiti contemplano una dotazione impiantistica e un livello tecnologico complessivo di buon livello, ma comunque non paragonabile a quella prevista in fase di progetto. Per rendere più affidabile possibile la stima, si scorpora dal costo parametro l'aliquota relativa alle dotazioni tecnologiche, valutate con un'incidenza media del 15%. I costi parametrici relativi alle soluzioni impiantistiche previste in progetto saranno valutate in seguito e aggiunte al costo finale.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva delle operazioni effettuate.

Parametro	€/mq	Fonte	Anno di riferimento	C1	C2
P1	808,00	Ordine Ingegneri Grosseto	2017	826,58	702,59
P2	930,00	ASL BT	2015	962,55	818,17
P3	1330,00	ASL BT	2015	1.376,55	1159,11

Dall'analisi dei risultati ottenuti si evince una sostanziale equità tra i parametri P1, P2 in quanto riferiti a interventi di ristrutturazione, mentre il parametro P3 risulta notevolmente più alto in quanto riferito a nuova costruzione. Per una maggiore attendibilità dei risultati si è effettuato un confronto tra i prezzi dei principali materiali/lavorazioni da costruzione contenuti nei prezzari ufficiali della Regione dalla quale risultano minime le differenze (ordine del 5%) tra i prezzari della Regione Puglia.

Per le ragioni ivi esposte e a vantaggio di sicurezza si considera il parametro più alto tra i due riferiti a lavori di ristrutturazione €/mq 820,00, considerato, inoltre che l'immobile riferito al parametro P2 ha tipologia analoga a quella oggettodi studio (ex asilo, condizioni d'uso, presenza di area a verde di servizio con dimensioni analoghe). Pertanto il costo dei lavori edili , considerato che l'immobile ha una superficie di circa 610 mq, risulta:

**A) Costo di costruzione al netto degli impianti risulta circa € 500.000,00.**

#### Stima del costo degli impianti tecnologici e speciali

Per le soluzioni impiantistiche e tecnologiche proposte in progetto ci si è riferito ai costi medi valutati per mq di superficie calpestabile al netto delle pareti divisorie interne, come riportati in seguito.

Tipologia	Parametro (€/mq)
Impianto idrico – sanitario	90,00
Impianto termico e di condizionamento	155,00
Impianti elettrici e speciali	165,00

Pertanto il costo dei lavori impiantistici , considerato che l'immobile ha una superficie di circa 610 mq, risulta:

**B) Costo impianti tecnologici risulta € 250.000,00**

### **3. Costo di costruzione totale**

Sommando le voci individuate in precedenza valutate per mq di superficie si ha il costo di costruzione totale dell'intero edificio.

**Costo totale risulta A + B = € 750.000,00**

Di seguito gli importi relativi alle principali lavorazioni presenti.

<b>STIMA DEI LAVORI</b>		
<b>Descrizione delle lavorazioni</b>	<b>Importi (€)</b>	<b>Incidenza (%)</b>
Opere provvisionali	11.250,00	1,50
Sistemazioni area a verde	22.500,00	3,00
Sistemazioni recinzioni, parcheggi e marciapiedi	31.500,00	4,20
Risanamento solai e consolidamenti strutturali	73.000,00	8,40
Ripristino isolamento e impermeabilizzazione coperture	69.000,00	7,87
Cappotto termico e finitura pareti esterne	87.000,00	10,27
Chiusure verticali	18.600,00	2,49
Massetti e pavimenti e rivestimenti	56.600,00	7,15
Controsoffittature	23.800,00	3,17
Intonaci e tinteggiature	71.800,00	9,47
Infissi interni ed esterni	68.600,00	9,15
Impianto idrico – sanitario	54.900,00	7,32
Impianto termico e di condizionamento	94.550,00	12,61
Impianti elettrici e speciali	100.650,00	13,42
<b>TOTALE STIMA</b>	<b>750.000,00</b>	<b>100,00</b>

**IL TECNICO**