

PROGETTO PRELIMINARE CORPO CENTRALE "EX DISTILLERIA" "CENTRO CULTURALE POLIFUNZIONALE"

Calcolo sommario della spesa

Premessa

La presente relazione riporta il costo sommario della spesa del progetto preliminare di restauro del complesso *di archeologia industriale ex Distilleria di Barletta*, secondo le indicazioni fornite dagli articoli 17 e 22 del Dpr n. 207 del 5 ottobre 2010.

Descrizione degli interventi

Il progetto prevede il restauro del corpo principale dell'ex Distilleria e la riqualificazione delle annesse aree scoperte strettamente connesse e pertinentziali.

Il complesso industriale è frutto dell'annessione di vari edifici costruiti in più periodi e inglobati poi in successivi rifacimenti, come dalla relazione storica allegata al presente progetto.

L'area di intervento comprende manufatti con caratteri tipologici propri e distinti, oggi in pessimo stato di manutenzione, inseriti nel più ampio contesto dei corpi di fabbrica della ex distilleria, taluni già recuperati. Nel civico bilancio comunale è già previsto un finanziamento privato (proventi CdQ II) di € 3.168.388,02 quale stralcio funzionale per il recupero del corpo di fabbrica principale della distilleria.

Il finanziamento max di € 2.000.000 del PIANO NAZIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE SOCIALE E CULTURALE DELLE AREE URBANE DEGRADATE può concorrere con un cofinanziamento comunale di € 1.500.000 alla realizzazione di un primo stralcio d'interventi finalizzati sia al consolidamento e messa in sicurezza di tutto l'edificio che al restauro di un primo lotto del Centro Culturale Polifunzionale, previsto per l'intero edificio. Con l'introito delle somme dei privati del CdQ II, si procederà alla realizzazione del 2^ lotto funzionale che completerà il restauro dell'intero corpo principale finalizzato ad un **centro culturale polifunzionale**, in grado di ospitare mostre, congressi, convegni, corsi di formazione e aggiornamento, ecc., fornendo i relativi servizi di segreteria, traduzione simultanea, ecc., che verrà ulteriormente implementato con le funzioni dei restanti corpi di fabbrica (strutture alberghiere, commerciali e per il tempo libero) dell'intero ex complesso industriale della Distilleria di Barletta.

Una funzione di grande rilievo e respiro per la città e di significativo recupero urbano che sarà costituita da una struttura culturale di elevata qualità architettonica quale catalizzatore di attività culturali e relazionali in grado di rivitalizzare l'intera area urbana di riferimento.

Tale struttura è stata individuata nel corpo principale della ex Distilleria, pensata come centro di interrelazione culturale e sociale definito da ampi spazi per una vasta gamma di attività culturali e ricreative che ne consenta la fruizione anche nelle ore serali. Una struttura con caratteristiche polifunzionali di hub o interporto della cultura (medioteca, internet, spazi per eventi, piccolo auditorium, caffetteria) che si integra con le altre funzioni presenti nella zona.

Si è ritenuto quindi di non limitare il progetto preliminare solo alle opere effettivamente finanziate in questa fase, al fine di assicurare un quadro di riferimento unitario all'insieme degli interventi e per favorire il processo attuativo di tutte le opere di restauro dell'intero edificio principale.

Si è optato di cominciare con il restauro dall'area più a nord immediatamente percepibile dalla viabilità pubblica di via Vittorio Veneto su cui si attesterà il secondo fronte della stazione ferroviaria di Barletta, dedicato al terminal della linea Barletta-Bari della Ferrotramviaria con scalo diretto all'aeroporto internazionale Wojtyła di Bari Palese.

Per la determinazione del costo, si è fatto riferimento ai principali valori parametrici utili a definire gli interventi. L'area coperta dal corpo principale è di 2.685 mq con aree strettamente pertinentziali di complessivi 6623 mq, come perimetrata ed individuate nell'articolazione dei vari stralci funzionali nelle tavole di progetto.

Gli stralci funzionali per completare il recupero di tutto il complesso della ex distilleria sono in tutto 5 in ragione di contenere la sostenibilità della spesa per lotti di appalto sostenibili finanziariamente in più esercizi per circa 3-4 milioni di euro per intervento.

Le recenti indicazioni della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Bari e Barletta-Andria-Trani sono per l'assoluta priorità del recupero del corpo principale a causa dell'avanzato stato di degrado dell'immobile di maggior pregio architettonico dell'intero ex complesso industriale, ovvero del corpo principale indicato nel "Progetto Gasparrini" del 1996, approvato dalla stessa Soprintendenza, con le lettere V e Z.

Le principali caratteristiche quantitative dei singoli edifici sono riportate nella tabelle che segue:

PROGETTO PRELIMINARE CORPO CENTRALE "EX DISTILLERIA"
"CENTRO CULTURALE POLIFUNZIONALE"

computo superfici edifici V-Z	livello 1 (mq)	altezza livello 1	livello 2 (mq)	altezza livello 2	livello 3 (mq)	altezza livello 3	volume complessivo (mc)	tipologia copertura	SLP (mq)	
V1	593	6,5	----	----	----	----	3854,5	Tetto a falde con capriate in ghisa	593	
V2	131	6,9	131	6,9	110	6,9	2566,8	Tetto a falde con capriate lignee	372	
V3	156	6,9	156	6,9	110	6,9	2911,8	Tetto a falde con capriate lignee	422	
V4	227	9,5	----	----	----	----	2156,5	Tetto a falde con capriate lignee	227	
V5	228	9,5	----	----	----	----	2166	Tetto a falde con capriate lignee	228	
V6	595	5,7	----	----	----	----	3391,5	Copertura piana con putrelle di ferro	595	
V7	275	4,5	----	----	----	----	1237,5	Tettoia a falda con capriate in ghisa	275	
V8	390	4	----	----	----	----	1560	Tettoia piana con putrelle di ferro	390	
								Totale V	3.102	
Z	90	3,5	90	3,5	----	----	630	Totale Z	180	
Totale superficie di piano	2685		377		220			Totale	3.282	
Superfici esterne di pertinenza	3625	2998	Totale sistemazioni esterne : 6623 mq							

PROGETTO PRELIMINARE CORPO CENTRALE "EX DISTILLERIA"
"CENTRO CULTURALE POLIFUNZIONALE"

Lotto/stralcio funzionale 1	livello 1 (mq)	altezza livello 1	livello 2 (mq)	altezza livello 2	livello 3 (mq)	altezza livello 3	volume complessivo (mc)	tipologia copertura	SLP (mq)	
V1 - Restauro	593	6,5					3854,5	Tetto a falde con capriate in ghisa	593	
V2 - Consolidamento	131	6,9	131	6,9	110	6,9	2566,8	Tetto a falde con capriate lignee	372	
V3 - Consolidamento	156	6,9	156	6,9	110	6,9	2911,8	Tetto a falde con capriate lignee	422	
V4 - Restauro	227	9,5	----	----	----	----	2156,5	Tetto a falde con capriate lignee	227	
V5 - Restauro	228	9,5	----	----	----	----	2166	Tetto a falde con capriate lignee	228	
V6 - Consolidamento	595	5,7	----	----	----	----	3391,5	Copertura piana con putrelle di ferro	595	
V7 - Consolidamento/Restauro	275	4,5	----	----	----	----	1237,5	Tettoia a falda con capriate in ghisa	275	
V8 - Consolidamento	390	4	----	----	----	----	1560	Tettoia piana con putrelle di ferro	390	
Totale V									5697	
Z - Restauro	90	3,5	90	3,5	----	----	630	Totale Z	180	
Totale superfici coperte	2685						Totale volume 20.474,6	Totale Restauro	1.288	
sistemazioni esterne	3625	Superficie coperta recuperata ed agibile: 1413 mq							Totale Consolidamento	2.054
Superficie coperta consolidata: 1272 mq									Totale	3.282

Lotto/stralcio funzionale 2	livello 1 (mq)	altezza livello 1	livello 2 (mq)	altezza livello 2	livello 3 (mq)	altezza livello 3	volume complessivo (mc)	tipologia copertura	SLP (mq)	
V2 - Restauro	131	6,9	131	6,9	110	6,9	2566,8	Tetto a falde con capriate lignee	372	
V3 - Restauro	156	6,9	156	6,9	110	6,9	2911,8	Tetto a falde con capriate lignee	422	
V6 - Restauro	595	5,7					3391,5	Copertura piana con putrelle di ferro	595	
V7 - Restauro ¹	275	4,5					1237,5	Tettoia a falda con capriate in ghisa	275	
V8 - Restauro	390	4					1560	Tettoia piana con putrelle di ferro	390	
sistemazioni esterne	2998	Superficie coperta recuperata ed agibile: 1272 mq							Totale Restauro	2.054

¹ Si riporta nuovamente V7 per tener conto, convenzionalmente, dei maggiori oneri dei ripristini per omogeneizzare tra loro le tettoie dei due lotti d'interventi.

**PROGETTO PRELIMINARE CORPO CENTRALE "EX DISTILLERIA"
"CENTRO CULTURALE POLIFUNZIONALE"**

In totale è interessata una superficie lorda di pavimento di 3.382mq, che insiste su una superficie coperta complessiva di 2.685 mq. Il volume complessivo dei corpi edilizi è pari a 20.474,6 mc. Le coperture sono prevalentemente ad una o a doppia falda.

Definizione del metodo e individuazione del costo parametrico.

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 interventisimilari 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 definizione del costo sintetico si sono individuati i parametri desunti da altri interventi similari, già eseguiti nella stessa distilleria, e i costi derivanti da studi effettuati da altre amministrazioni, enti, o istituzioni.

I dati di base per la determinazione del costo dei lavori sono costituiti dalle superfici lorde dei pavimenti, dalle altezze degli edifici e dal loro volume complessivo, nonché informazioni sullo stato di conservazione dei manufatti e la loro forma e tipologia edilizia.

In particolare, con deliberazione di G.M. n. 179/2008 è stato approvato il quadro economico del progetto esecutivo del recupero dell'edificio GOS, nella distilleria, che ha interessato un edificio di 1.308 mq di slp per un importo lavori a base d'asta di € 1.280.241,90. Si ottiene così un valore minimo di riferimento di € 978/mq.

Dal prezziario per tipologie edilizia d'intervento, pubblicato dalla DEI -tipografia del genio civile anno 2010, per l'edilizia residenziale di tipo monumentale si ha che il costo parametrico dell'opera è di € 1.274,00/mq.

Considerato il tempo trascorso si ritiene prudenziale assumere un valore parametrico per il restauro di € 1.350/mq;

Per le parti da consolidare e per la loro messa in sicurezza si assume nel 20% l'incidenza del relativo costo: € 270/mq;

Il costo parametrico delle superficie già consolidate, ma da restaurare nel 2° stralcio funzionale, è di € 1.120/mq;

Per le sistemazioni esterne il prezzo parametrico si assume pari a € 90/mq.

	Lotto/stralcio funzionale 1			Lotto/stralcio funzionale 2	
	Superficie da restaurare (mq) - €1.350/mq	Superfici da consolidare (mq) - €270/mq	superfici esterne da attrezzare (mq) - €90/mq	Superficie da restaurare (mq) €1.120/mq	superfici esterne da attrezzare (mq) €90/mq
V1	593	-----		-----	
V2	-----	372		372	
V3	-----	422		422	
V4	227	-----		-----	
V5	228	-----		-----	
V6	-----	595		595	
V7	-----	275		275 ²	
V8	-----	390		390	
Z	180	-----		-----	
Totale	1.288 mq	2.054 mq	3.625 mq	2.054 mq	2.998 mq
Costo opere	€1.738.800	€554.580	€326.250	€2.300.480	€269.820
Costo totale per lotto		€2.619.630		€2.570.300	
Costo totale		€5.189.930			

² Si riporta nuovamente V7 per tener conto, convenzionalmente, dei maggiori oneri dei ripristini per omogeneizzare tra loro le tettoie dei due lotti d'interventi.

**PROGETTO PRELIMINARE CORPO CENTRALE "EX DISTILLERIA"
"CENTRO CULTURALE POLIFUNZIONALE"**

Quadro economico degli interventi

Il quadro economico, articolato secondo quanto previsto all'articolo 16 dello stesso Dpr 207/2010, comprende, oltre all'importo dei lavori derivante dal calcolo sommario della spesa, gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, determinati in base alla stima sommaria di cui all'articolo 17, comma 2, lettera d), e le somme a disposizione della stazione appaltante.

Gli importi delle singole voci importo lavori e somme a disposizione sono riportati in dettaglio nell'elaborato Quadri economici. In sintesi, il costo dell'intervento complessivo e del I stralcio, è riportato nella seguente tabella:

A) IMPORTO LAVORI:		Totale intervento	I Stralcio/lotto	II Stralcio(lotto)
Lavori a corpo e a misura		€ 4.930.433,50	€ 2.488.648,50	€ 2.441.785,00
Costi indiretti per la sicurezza		€ 259.496,50	€ 130.981,50	€ 128.515,00
	Totale A	€ 5.189.930,00	€ 2.619.630,00	€ 2.570.300,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE	A			
	Totale B	€ 1.478.458,02	€ 880.370,00	€ 598.088,02
	TOTALE A+B	€ 6.668.388,02	€ 3.500.000,00	€ 3.168.388,02

QUADRO ECONOMICO - 1^ Stralcio:

IMPORTO DELL'APPALTO			PROGETTO
A		Lavori	
A1	a	Lavori a misura	-
	b	Lavori a corpo	2.619.630,00
	c	Lavori in economia	€ -
		A DETRARRE - A2 (oneri diretti): somma di a+b+c5% di A1.b	-€ 130.981,50
		A DETRARRE - A3 - Costo del Personale 40% di A1.b	-€ 047.852,00
		IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA al netto della sicurezza	€ 440.796,50
A2	a	oneri diretti per la sicurezza compresi nei prezzi di elenco a misura	-
	b	oneri diretti per la sicurezza compresi nei prezzi di elenco a corpo	€ 130.981,50
	c	oneri diretti per la sicurezza compresi nei prezzi di elenco in economia	€ -
	d	oneri indiretti per la sicurezza NON compresi nei prezzi di elenco, a misura	€ -
	e	oneri indiretti per la sicurezza NON compresi nei prezzi di elenco, a corpo	€ -
		Totale oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 130.981,50
A3	a	Costo del personale al netto dell'utile d'impresa e spese generali	€ .047.852,00
		IMPORTO TOTALE DEI LAVORI compreso oneri di sicurezza e costo del personale	€ 2.619.630,00
B		Somme a disposizione	
	1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto	-
	2	Rilievi, accertamenti e indagini	
	3	Allacciamenti ai pubblici servizi	
	4	Imprevisti ed eventuali lavori in economia	
	5	Acquisizione aree o immobili	-
	6	Accantonamento polizza assicurativa per i dipendenti	€ 900,00
	7	Spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e in esecuzione, alla direzione dei lavori, assicurazione dei dipendenti	€ 469.284,66
	7a	Incentivo di cui all'art. 92 del D.L.vo 163/2006 (2%- 1.9%, 1.8%, 1.2 ECC.)	
	8	Spese per attività di supporto e di consulenza	
	9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	€ 10.000,00
	10	Spese per pubblicità	€ 3.000,00
	11	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	-
	12a	I.V.A su A (22%)	10,00% € 261.963,00
	12b	I.V.A al 22 % su (B7-B8-B9-B10-B11)	22,00% € 135.222,34
		Totale somme a disposizione	€ 880.370,00
		IMPORTO PROGETTO	€ 3.500.000,00

**PROGETTO PRELIMINARE CORPO CENTRALE "EX DISTILLERIA"
"CENTRO CULTURALE POLIFUNZIONALE"**

Di seguito si riporta il computo metrico sommario con indicazione delle categorie generali dei lavori:

I stralcio - computo metrico

pag. 2

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	I M P O R T I	
		TOTALE	incid. %
R I P O R T O			
<u>LAVORI A CORPO</u>			
1 / 1 1	RIMOZIONE PERICOLO: rimozione di parti di edifici pericolanti (tetti, soffitti, pareti a qualsiasi altezza, parti strutturali instabili in qualsiasi materiale). Le operazioni sono da intendersi comprensive di accatastamento, classificazione e trasporto a discarica autorizzata, comprensiva dei costi di smaltimento ovvero riutilizzo in situ del materiale recuperabile SOMMANO	200'000,00	7,635
2 / 2 3	RIMOZIONE DI VEGETAZIONE INFESTANTE: rimozione degli elementi vegetali infestanti mediante estirpazione. L'operazione è preceduta da trattamenti con diserbanti, lavaggio accurato al fine di rimuovere il residuo di sostanze chimiche SOMMANO	6'680,00	0,255
3 / 3 2	OPERE PROVVISORIALI: puntellamenti di elementi strutturali orizzontali (solai, coperture, travi) e/o incatenamento temporaneo delle strutture da valutarsi caso per caso. Le operazioni sono escluse dei costi delle perizie tecniche redatte ai fini progettuali delle stesse opere. SOMMANO	90'000,00	3,436
4 / 4 4	OPERE DI CONSOLIDAMENTO: interventi globali sulle strutture, da valutarsi caso per caso, per un miglioramento e adeguamento strutturale (murature, solai, coperture). I costi degli interventi di miglioria della coesione degli apparati portanti si intendono al netto dei costi delle perizie tecniche redatte ai fini progettuali SOMMANO	530'000,00	20,232
5 / 5 5	REALIZZAZIONI COPERTURE: interventi di sostituzione coperture rispettando i materiali e le tecniche costruttive originali, rifacimento capriate, impermeabilizzazione e raccolta delle acque piovane con grondaie e pluviali SOMMANO	360'000,00	13,742
6 / 6 7	Ripristino degli intonaci esterni, comprensivo delle finiture pittoriche e degli elementi decorativi in gesso SOMMANO	179'700,00	6,860
7 / 7 11	Sistemazione a verde delle aree esterne pertinenziali SOMMANO	248'250,00	9,477
8 / 8 8	Ripristino delle pavimentazioni originali SOMMANO	200'000,00	7,635
9 / 9 8	Fornitura e posa in opera delle pavimentazioni su massetti realizzati ex-novo SOMMANO	70'000,00	2,672
10 / 10 10	Realizzazione servizi igienici SOMMANO	20'000,00	0,763
11 / 12 9	Realizzazione degli infissi esterni in legno con vetrocamera basso emissivo e visarm. Realizzazione delle porte interne in legno SOMMANO	100'000,00	3,817
12 / 15 6	Realizzazione di pareti interne di qualsiasi altezza e spessore adeguato finalizzata ad una rifunzionalizzazione degli spazi interni comprensive degli intonaci civili e delle opere di finitura pittorica SOMMANO	75'000,00	2,863
13 / 13 14	Realizzazione impianto idrico e sanitario interno SOMMANO	30'000,00	1,145
14 / 11 13	Realizzazione impianto termico e condizionamento interno alimentato interamente ad energia elettrica con l'impiego di pompe di calore SOMMANO	100'000,00	3,817
15 / 14 12	Realizzazione impianto elettrico per gli spazi interni. L'impianto a realizzarsi si caratterizzerà per l'elevata innovazione tecnologica in materia di connettività informatica e per gli accessori da predisporre per l'impiego espositivo comprensivo di idonei corpi illuminanti. Realizzazione impianto elettrico per le sistemazioni delle aree esterne pertinenziali SOMMANO	410'000,00	15,651
Parziale LAVORI A CORPO euro		2'619'630,00	100,000
T O T A L E euro		2'619'630,00	100,000
----- ----- ----- -----			
A R I P O R T A R E			

COMMITTENTE:

