



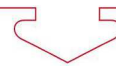
Città di Lucca

Settore Dipartimentale 5 - U.O. 5.1 Opere e Lavori Pubblici

**COMPLESSO
MERCATO DEL CARMINE**

STIMA DEI COSTI

Lucca, Novembre 2018



1 - INTRODUZIONE

Non essendo possibile ad oggi prevedere l'effettiva destinazione d'uso dei locali in oggetto e quindi non essendo possibile quantificare con precisione le effettive somme necessarie per il completamento degli stessi, la presente stima dei costi scaturisce da un'analisi di massima che si basa sulla “*tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi*”, adottata dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, la quale dà dei costi unitari per mq di superficie utile riferiti a 3 tipologie di intervento: Leggero, Medio e Pesante.

Il costo per il completamento di ciascuna parte del complesso del Carmine è stato quindi ricavato associando, in base a valutazioni sulle caratteristiche della stessa, una tipologia di intervento tra quelle della suddetta tabella, e moltiplicando il conseguente costo unitario di ristrutturazione/restauro per la rispettiva superficie dei locali. A tali costi sono stati poi sommati quelli necessari per il completamento delle opere strutturali per il miglioramento sismico, valutati a corpo.

A seguito di quanto sopra, la stima dei costi in oggetto è da ritenersi puramente preliminare e si rimanda pertanto al soggetto proponente una valutazione più accurata degli stessi, sulla base delle effettive destinazioni d'uso dei locali e delle relative normative.

2017

TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI, a valere per l'anno solare 2017

Delibera di adozione

del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto

2.0.0 - RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI IN CENTRI STORICI -

CATEGORIA DI LAVORO	€/mc. vuoto x pieno....	€/mq. sup.utile (\$)
2.3.1 - . Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo LEGGERO (**) 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 630,00.....
2.3.2 - . Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo MEDIO (**) 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 1.239,00.....
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 1.898,00.....

(**) Definizione di ristrutturazione (recupero) pesante, leggero e medio:

- a) la "**ristrutturazione pesante**", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;
- b) la "**ristrutturazione leggera**", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;
- c) la "**ristrutturazione media**", ossia intermedia rispetto alle due classi limite suddette, in particolare interviene solo in parte sugli elementi che differenziano la ristrutturazione pesante da quella leggera (rappresentati dagli elementi verticali ed orizzontali strutturali).

CHIESA

	SUPERFICIE LORDA (mq)	% SUPERFICIE NETTA STIMATA	SUPERFICIE NETTA (mq)	TIPO RISTRUTTURAZ. RESTAURO	PREZZO UNITARIO Euro/mq	COSTO TOTALE
COMPLETAMENTO Piano Terra	1160	90%	1044	PESANTE	€ 1.898,00	€ 1.981.512,00
COMPLETAMENTO Piano Interrato			780	LEGGERO	€ 630,00	€ 491.400,00

€ 2.472.912,00**MERCATO - ZONA CENTRALE (CHIOSTRO)**

	SUPERFICIE LORDA (mq)	% SUPERFICIE NETTA STIMATA	SUPERFICIE NETTA (mq)	TIPO RISTRUTTURAZ. RESTAURO	PREZZO UNITARIO Euro/mq	COSTO TOTALE
MIGLIORAMENTO SISMICO						€ 735.000,00
COMPLETAMENTO Piano Terra	890	100%	890	LEGGERO	€ 630,00	€ 560.700,00
COMPLETAMENTO Galleria Piano Primo	440	100%	440	LEGGERO	€ 630,00	€ 277.200,00

€ 1.572.900,00**MERCATO - ALA EST**

	SUPERFICIE LORDA (mq)	% SUPERFICIE NETTA STIMATA	SUPERFICIE NETTA (mq)	TIPO RISTRUTTURAZ. RESTAURO	PREZZO UNITARIO Euro/mq	COSTO TOTALE
COMPLETAMENTO Piano Interrato	255	95%	243	MEDIO	€ 1.239,00	€ 301.077,00
COMPLETAMENTO Piano Terra	380	90%	342	MEDIO	€ 1.239,00	€ 423.738,00
COMPLETAMENTO Piano Primo	415	90%	374	MEDIO	€ 1.239,00	€ 463.386,00

€ 1.188.201,00**MERCATO - ALI NORD- OVEST E NORD (NEGOZI)**

	SUPERFICIE LORDA (mq)	% SUPERFICIE NETTA STIMATA	SUPERFICIE NETTA (mq)	TIPO RISTRUTTURAZ. RESTAURO	PREZZO UNITARIO Euro/mq	COSTO TOTALE
MIGLIORAMENTO SISMICO						€ 1.291.500,00
COMPLETAMENTO Piano Terra	470	90%	423	MEDIO	€ 1.239,00	€ 524.097,00
COMPLETAMENTO Piano Primo	470	90%	423	MEDIO	€ 1.239,00	€ 524.097,00

€ 2.339.694,00**TORRE CAMPANARIA**

	SUPERFICIE LORDA (mq)	% SUPERFICIE NETTA STIMATA	SUPERFICIE NETTA (mq)	TIPO RISTRUTTURAZ. RESTAURO	PREZZO UNITARIO Euro/mq	COSTO TOTALE
CONCLUSIONE MIGLIORAMENTO SISMICO						€ 150.000,00

€ 150.000,00

SCALA ESTERNA LATO EST

	SUPERFICIE LORDA (mq)	% SUPERFICIE NETTA STIMATA	SUPERFICIE NETTA (mq)	TIPO RISTRUTTURAZ. RESTAURO	PREZZO UNITARIO Euro/mq	COSTO TOTALE
NUOVA REALIZZAZIONE						€ 253.000,00

€ 253.000,00

TOTALE COMPLESSIVO LAVORI € 7.976.707,00*IVA SUI LAVORI 10%* € 797.670,70**SPESE PROFESSIONALI (10% SUI LAVORI) € 797.670,70***IVA SU SPESE PROFESSIONALI 22%* € 175.487,55

SOMME PER SAGGI, IMPREVISTI E ARROTONDAMENTI € 52.464,05

TOTALE COMPLESSIVO + IVA € 9.800.000,00