



Comune di Settimo Torinese
Regione Piemonte Città metropolitana di Torino



*Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)
Fondo complementare L.101/2021
Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia
residenziale pubblica"*

**REALIZZAZIONE DI DIECI NUOVI ALLOGGI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA IN VIA COTTOLENGO N.2
A SETTIMO T.SE**

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Tav. n.	Oggetto	Scala
C	CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA	



Per lo sviluppo locale SAT s.c. a r.l. - p.zza della Libertà, 4 - 10036 Settimo T.se - Tel. 039-011 8028711

Rev. Agg.	Data	Descrizione	Redazione	Direttore Tecnico SAT s.c. a r.l.: arch. Milena QUERCIA
00	giugno 2022	prima redazione		Coordinamento progettuale SAT s.c. a r.l.: arch. Milena QUERCIA ing. Barbara DI NINNI



Progettista: arch. Angelo DELLI GATTI
Via Torino, 47 - 10036 SETTIMO T.se (TO)
Tel. : 011/8211318
e-mail: a.delligatti@adstudio.to.it
www.adstudio.to.it

COD:928-22

FN:

RC: mq/bd RP: ac

NON E' PERMESSO CONSEGNARE A TERZI O RIPRODURRE QUESTO DOCUMENTO NE' UTILIZZARNE IL CONTENUTO O RENDERLO COMUNQUE NOTO A TERZI SENZA L'AUTORIZZAZIONE
ESPLICITA DI SAT s.c. a r.l. OGNI INFRAZIONE COMPORTA IL RISARCIMENTO DEI DANNI SUBITI. E' FATTA RISERVA DI TUTTI I DIRITTI DERIVANTI DA BREVETTI.

Calcolo sommario della spesa

SOMMARIO

1	CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA.....	2
1.1	Metodologia applicata.....	2
1.2	Costo parametrico.....	2
1.2.1	Costo effettivo di un intervento simile: "Realizzazione 13 alloggi Edilizia Pubblica Sovvenzionata" per il Comune di Fossano redatto nel 2019.....	2
1.3	STIMA ECONOMICA.....	3

1 CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

1.1 Metodologia applicata

In attuazione di quanto disposto dall'art. 22 del D.P.R. 207/2010 "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 simili realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima".

Attualmente non si dispone di costi standardizzati citati dalla legge e forniti dall'Osservatorio dei lavori pubblici, pertanto si è optato per una stima sintetica su base parametrica, consona al livello di approfondimento progettuale e alla tipologia di interventi edilizi previsti in progetto.

1.2 Costo parametrico

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

1.2.1 Costo effettivo di un intervento simile: "Realizzazione 13 alloggi Edilizia Pubblica Sovvenzionata" per il Comune di Fossano redatto nel 2019.

Il progetto in questione è relativo alla realizzazione di un nuovo edificio residenziale di Edilizia Pubblica Sovvenzionata. L'edificio realizzato presenta 5 piani fuori terra e solaio piano di copertura ed è privo di interrato.

Al piano terreno sono state realizzate, oltre l'ingresso sud-ovest agli alloggi, autorimesse e cantine. Ai piani 1°, 2°, 3° e 4° sono presenti tredici alloggi in progetto, con tipo edilizio in linea a blocco scala aperto per una Superficie Utile Lorda (SUL) di circa 900 mq, calcolata secondo la definizione del Regolamento Edilizio di Fossano. Al solaio piano di copertura avranno accesso solo addetti ai lavori per la manutenzione.

L'importo delle opere in progetto ammonta a **€ 1.208.570,28** oltre agli oneri per l'attuazione delle misure di sicurezza

Distinguendo l'importo complessivo in corpi d'opera e rapportando il valore degli stessi alle singole superfici di riferimento si ottiene un valore parametrico per le singole categorie di lavoro come mostrato nella tabella che segue:

Calcolo sommario della spesa

	EDIFICIO DI RIFERIMENTO		PARAMETRO €/ mq.
	COSTO €	SUPERFICIE mq.	
IMPIANTI ELETTRICI	130.067,51	909,48	143,01
IMPIANTI FLUIDOMECCANICI	120.195,64	909,48	132,16
STRUTTURE	317.861,33	1143,92	277,87
EDILE	640.445,80	1143,92	559,87

1.3 STIMA ECONOMICA

Applicando i parametri sopra individuati al caso in esame si ottengono i seguenti valori economici

	PARAMETRO €/ mq.	DADO	
		SUPERFICIE mq.	COSTO €
IMPIANTI ELETTRICI	143,01	697,19	99.707,27
IMPIANTI FLUIDOMECCANICI	132,16	697,19	92.139,68
STRUTTURE	277,87	863,27	239.877,05
EDILE	559,87	863,27	503.465,53
			935.189,53

L'importo così determinato deve essere corretto ed adeguato in funzione delle ultime vicende di mercato e il costante aumento delle materie prime.

Secondo gli ultimi dati del Meps (Management Engineering & Production Services, agenzia mondiale specializzata nell'analisi del mercato dell'acciaio) raccolti dall'Ance, l'Associazione Nazionale Costruttori Edili) il "ferro – acciaio tondo per cemento armato" a novembre 2021 rispetto a un anno fa avrebbe registrato un rincaro del 226,7 per cento. Ma gli incrementi sono ancora in corso: l'incremento a novembre rispetto al mese precedente è dell'11,4 per cento.

Ma non sono solo i prodotti siderurgici ad aumentare. Come evidenziato dall'Ance nell'ultimo rapporto pubblicato a dicembre hanno registrato aumenti anche in altri materiali di primaria importanza per l'edilizia, come, ad esempio, i polietileni (69% per HDPE e 88,2% per LDPE tra novembre 2020 e ottobre 2021), il rame (40,2%), il gasolio (106%), sempre nello stesso periodo di riferimento (novembre 2020-ottobre 2021).

Calcolo sommario della spesa

Anche per il "bitume", sulla base dei dati Siteb – Strade italiane e bitumi – si rileva un incremento del prezzo del 29,4% tra novembre 2020 e agosto 2021.

Le previsioni per i prossimi mesi, come riportate nel documento del Meps "European Steel review" indicano ulteriori aumenti dei prezzi a causa, soprattutto, dei recenti aumenti dei costi del gas, dell'elettricità e delle forti carenze dei materiali con conseguenti tempi lunghi di consegna.

Inoltre occorre considerare che all'importo ottenuto secondo il criterio parametrico, è necessario aggiungere il costo di demolizione e smaltimento del fabbricato esistente.

In funzione delle analisi condotte è ragionevole immaginare che rispetto al prezzario 2019 il costo complessivo dell'intervento cresca con una percentuale compresa tra il 30% e il 40%.

Pertanto, sulla base delle considerazioni esposte, si incrementa il costo dell'intervento del 35 % circa e si approssima il valore complessivo in € 1.295.000,00.