COMUNE DI VARESE

CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E FUNZIONALE DEL COMPARTO DI PIAZZA DELLA REPUBBLICA – SUB AMBITO 2 – NUOVO TEATRO E COMPLESSO DI VIA RAVASI

CODICE CONCORSO 97GDBBTZ

punti g), h) e i) di cui all' elenco elaborati richiesti

Allegato g) computo metrico di massima della spesa prevista per ogni singolo intervento suddiviso in macrovoci relative alle diverse categorie di lavori

Il presente documento ha lo scopo di presentare la stima dei costi di costruzione del « Sub Ambito 2 » ed illustrare i criteri e la metodologia con i quali la stima è stata costruita.

L'intervento consiste nello sviluppo e ristrutturazione del « Sub Ambito 2 » (Nuovo Teatro di Varese, nuovo compendio immobiliare multifunzionale tra le Vie Bizzozzero, Ravasi e dei Giardini, inclusi in un unico sub ambito di intervento), descritto approfonditamente nella relazione di progetto.

La stima dei costi di costruzione del SUB AMBITO 2 (Nuovo Teatro, Complesso Immobiliare Multifunzionale)) porta ad un totale complessivo pari a 39.301.037€, rispetto ai costi di costruzione comunicati nel documento "Concorso internazionale di progettazione per la riqualificazione urbanistica e funzionale del comparto di Piazza della Repubblica – SUB AMBITO 2- Nuovo Teatro e Complesso di Via Ravasi del 07.05.2015" pari a 40.225.000,00€ (IVA esclusa) al netto di costi di progettazione, direzione lavori, collaudi, costi per la sicurezza, spese del concorso.

Si riporta qui di seguito una sintesi dei costi per il SUB ambito 2, suddivisa nelle principali categorie:

Categoria	Teatro	Residenze Via Ravasi	Terziario e Commerciale	TOTALE
Strip out e demolizioni	313.885€	68.607€	343.618€	726.110€
Scavi e fondazioni	270.270€	397.550€	391.342€	1.059.162€
Strutture	2.442.550€	4.675.500€	1.311.480€	8.429.530€
Facciate	2.300.807€	3.143.633€	556.163€	6.000.603€
Opere civili e finiture	4.757.875€	2.863.027€	728.481€	8.349.383€
Impianti elettrici e speciali	1.548.483€	500.141€	366.270€	2.414.894€
Impianti meccanici	3.415.500€	1.351.378€	398.349€	5.165.227€
Ascensori e montacarichi	150.000€	540.000€	48.000€	738.000€
Opere esterne	240.548€	308.262€	5.994€	554.804€
Varie	5.863.323€	=	-	5.863.323€
	21.303.241€	13.848.097€	4.149.698€	39.301.037€

Il totale del costo di costruzione si ritiene comunque fattibile, per il mercato locale e rispetto al livello e tipologia di progetto presentato, anche se la cifra sopra riportata è da considerare un importo di appalto e non un budget di partenza. Dovrà essere posta particolare attenzione nella fase della progettazione preliminare avanzata a controllare la definizione delle scelte progettuali e le linee guida da rispettare nello sviluppo successivo (Project Financing) affinché sia rispettato il budget indicato.

Nel totale sopra riportato non è inclusa la palazzina residenziale nella nuova piazza sul retro del Teatro illustrata nel progetto che, seppur aggiuntiva rispetto alle richieste del Bando, potrebbe rappresentare un'opportunità e viene pertanto riportata nello studio di fattibilità economico finanziario, allegato i).

Nei paragrafi successivi sono evidenziate le inclusioni ed esclusioni dalla stima dei costi e sono illustrati il criterio e la metodologia utilizzati per l'elaborazione degli importi.

Inclusioni ed esclusioni

Nei costi di costruzione sono incluse tutte le opere previste dal progetto, a partire dallo stato di fatto in cui si trovano gli oggetti appartenenti al SUB ambito 2, comprensivi quindi di strip-out e demolizioni, fino alla ristrutturazione degli spazi in linea con quanto richiesto dal bando di progetto.

Il Teatro viene consegnato completamente finito compresi gli arredi, le attrezzature, tutta la macchina scenica come meglio dettagliato nella relativa analisi di costo. Non sono previste esclusioni di nessun tipo se non quelle di carattere generale sotto riportate.

Il complesso Residenziale di Via Ravasi include l'intera struttura dell'edificio, gli appartamenti, le aree verdi e i piani destinati a parcheggio completamente finiti e tutti gli impianti compreso quello fotovoltaico. Sono esclusi accessori, arredi, attrezzature e impianti speciali.

Il complesso multifunzionale comprensivo di area commerciale, terziario, uffici ASL e sala polifunzionale dell'Università include/esclude:

L'area commerciale viene consegnata "a rustico" quindi con le sole opere di facciata e predisposizioni impiantistiche, mentre le finiture si fermano al sottofondo ed escludono massetto, finitura del pavimento e controsoffitto in modo da permettere al possibile utilizzatore di personalizzare lo spazio commerciale.

L'area uffici sia quelli da consegnare all'ASL che quelli da destinare ad altri affittuari includono massetto, sottofondo e pavimento sopraelevato e predisposizioni impiantistiche mentre escludono la finitura del pavimento e il controsoffitto.

La sala polifunzionale viene consegnata finita in tutte le sue parti ad eccezione dell'impianto audio/video.

In generale sono comunque esclusi:

- Eventuali opere di bonifica di qualunque genere
- Oneri professionali per consulenze e/o progettazioni e oneri della sicurezza (conteggiati a parte)
- Costo del terreno
- Oneri ed opere di urbanizzazione, di qualsiasi genere
- Progettazione e costi di costruzione della palazzina residenziale sulla Nuova Piazza sul retro del Teatro II cui studio è incluso nella documentazione di progetto ma i cui costi sono evidenziati a parte nell'allegato g) e meglio esplicitati nell'allegato i) in quanto non inclusi nel budget a base del concorso

Struttura del documento

La stima dei costi del Sub Ambito 2 è stata suddivisa, come richiesto, per singolo intervento (Teatro, Residenze Via Ravasi e Commerciale/Terziario); le aree esterne sono state attribuite ad ogni singolo edificio.

La Stima è articolata nelle macro voci per le principali categorie di lavorazione, ulteriormente suddivise in voci con un maggior dettaglio. Ad ogni voce vengono associate superfici di riferimento e relativi prezzi parametrici.

Le 'superfici' che vengono riportate nel Riepilogo sono quelle ricavate dal calcolo delle superfici del progetto, che suddivide l'area lorda per livelli e per principali destinazioni d'uso, meglio spiegata nel capitolo successivo.

I 'prezzi unitari parametrici' riportati nel Riepilogo sono costruiti attraverso alcune analisi di costo. In queste ultime, vengono riportate le quantità ricavate dal calcolo delle aree e dai computi metrici di dettaglio, che vengono moltiplicate per i singoli 'prezzi unitari' di ogni singola lavorazione. L'importo totale risultante è trasformato poi in un parametro "€/mq di superficie in pianta.

Questa struttura è stata creata per permettere di avere un quadro riepilogativo, sintetico ma completo dei costi di costruzione e di ricavare alcuni parametri di carattere generale. Tale struttura risulta 'dinamica' e permette simulazioni e risposte immediate ad uno stato del progetto ad oggi non ancora avanzato, per valutare l' impatto sui costi di tipologie, specifiche, superfici, prezzi unitari, etc...

Quantità e criteri di calcolo

I riferimenti delle superfici che sono state prese in considerazione all'interno della stima dei costi , sono desunti dall'area lorda costruita che è stata suddivisa per piani e per destinazioni d'uso principali, riportate successivamente in una tabella analitica e sui relativi elaborati grafici. Il calcolo delle superfici utilizza come base il progetto architettonico, 'mappando' il piano di calpestio

del piano stesso, secondo I criteri qui riportati. Le aree sono considerate come 'proiezione' in pianta. Il criterio di calcolo delle aree utilizzato è quello dell'area lorda costruita, inclusa pertanto l'area di tutti i muri, sia interni che esterni. I muri esterni sono stati attribuiti totalmente alla relativa destinazione d'uso, mentre quelli interni sono stati attribuiti a metà tra le due destinazioni d'uso attigue.

Le terrazze, i balconi, le coperture e le aree esterne sono escluse dalla superfici lorda costruita. A tali superfici sono stati poi associati prezzi unitari diversi considerando il livello di finitura ipotizzato. Tutte le superfici nel computo sono quindi lorde, per poter coprire eventuali lavorazioni di dettaglio non espressamente indicate in questa fase.

Prezzi parametrici

In questa fase sono stati utilizzati prezzi parametrici. I criteri utilizzati per la definizione degli stessi sono stati i seguenti:

- Prezzi " ceiling price" tetto limite di spesa, all'interno dei quali le scelte progettuali si devono sviluppare per poter rispettare il budget
- Prezzi ricavati da offerte già ricevute
- Prezzi parametrici ricavati da progetti simili: per dimensioni, tipologia, localizzazione, livello qualitativo, vista la fase ancora preliminare di sviluppo del progetto

Alcuni prezzi unitari sono stati composti ed accorpati in lavorazioni a partire da singoli prezzi unitari di materiali

Allegati

Si riporta qui di seguito l' elenco degli allegati del punto g)

- Sommario dei costi
- Dettaglio dei costi
- Analisi di costo

Allegato h) quadro economico di progetto

La presente sezione riepiloga qui di seguito il quadro economico del « Sub Ambito 1 » , riportando le voci indicate dal bando, in particolare:

- Spese di concorso ed altre somme a disposizione della Stazione Appaltante
- Progettazione (progetto definitivo ed esecutivo)
- Direzione Lavori, CSE e collaudi
- Costi di costruzione
- Costi per la sicurezza

Il costo massimo dell' intervento da realizzare è stato comunicato pari a 43.360.000€, IVA esclusa. Le indicazioni sono state desunte dal Bando di Concorso e dal Cronoprogramma allegato al Bando.

Si riporta qui di seguito una tabella riepilogativa dei valori ottenuti:

Categoria	Teatro	Complesso Multifunzionale	TOTALE
Progettazione, CSP, CSE, DL, Collaudi	964.000€	814.000€	1.778.000€
Spese di concorso e somme Stazione Appaltante	220.000€	210.000€	430.000€
Costi per la sicurezza	1.001.000€	845.900€	1.846.900€
Stima costo di costruzione	21.303.241€	17.997.795€	39.301.037€
	23.488.241€	19.867.695€	43.355.937€

Allegato i) studio di fattibilità economico finanziario per la realizzazione e gestione dell'intervento

Il presente documento riprende lo "Studio di fattibilità economico finanziario per l' Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di un nuovo teatro e correlata riqualificazione urbanistica e funzionale del comparto di Piazza Repubblica a Varese", approvato lo scorso 05 dicembre 2014 e trasmesso unitamente agli altri allegati del concorso, e ne ripercorre la struttura.

Tale documento è stato superato da alcuni aggiustamenti e sviluppi che caratterizzando la fase successiva di sviluppo del progetto a seguito dell' approvazione dell' Accordo di Programma, ma comunque nel rispetto dei contenuti principali e delle linee guida in esso riportate (ci riferiamo per esempio al Documento Preliminare della Progettazione datato maggio 2015 o agli importi comunicati nei due Bandi di Concorso – Sub Ambito 1 e Sub Ambito 2).

Nonostante il presente documento costituisca l' allegato i) di cui al Bando di Concorso per il "Sub Ambito 2", lo studio di fattibilità economico finanziario – approvato nell' ambito dell' Accordo di Programma, copre entrambi i sub ambiti in un progetto integrato ed unitario (del quale il teatro è il motore strategico), ed in particolare:

- Sub Ambito 1: Piazza della Repubblica ed Ex Caserma
- Sub Ambito 2: Nuovo teatro e Complesso di Via Ravasi

Sub Ambito 1 - Piazza della Repubblica

E' l' intervento di dimensioni più ridotte (indicato nello studio di fattibilità pari a ca 2.000.000€) ma rappresenta la prima fase di intervento e costituisce un importante segnale della volontà di riqualificazione urbana.

Sub Ambito 1 - Ex Caserma

L' Ex Caserma è destinata ad accogliere alcune funzioni pubbliche, tra le quali la biblioteca, ponendosi come nuovo polo culturale. L' intervento potrebbe essere sviluppato in due fasi: una prima fase inclusa nell' Adp con un importo di risorse pari a ca 5.000.000€ ed una fase successiva in cui potranno essere completate quelle parti dell' edificio rimanenti e ad oggi eccedenti rispetto alle richieste del Bando di Concorso.

Sub Ambito 2 - Teatro

Il teatro è stato individuato come un teatro da ca 1.500posti, così come ampiamente illustrato nel capitolo 3 e 3.1 del sopracitato studio di fattibilità economica-finanziaria. Il progetto consegnato rispetta quanto richiesto in termini di brief e di costi di costruzione, fissato in un importo massimo pari a 24.500.000€, che dovrebbe essere coperto da:

- 17.580.000€ ipotizzati come finanziamento pubblico
- 3.000.000€ ipotizzati come partner privati in Project Financing
- 4.100.000€ ipotizzati come risorse pubbliche generate dallo sviluppo su Via Ravasi Questo, in misura conservativa, senza aggiungere ulteriori importi ipotizzati, ricavabili dal Fund raising.

Sub Ambito 2 - Via Ravasi

Lo sviluppo di Via Ravasi si configura come un intervento di valorizzazione del patrimonio pubblico essendo pubbliche le aree su cui insiste e prevede uno sviluppo misto (residenziale, commerciale e terziario), ricollocando inoltre alcuni funzioni pubbliche come gli uffici della ASL e l' Aula Magna dell' Università degli Studi. La restante parte di superficie residenziale, di terziario e la parte di completamento commerciale sarà invece finalizzata principalmente alla vendita ai privati.

I costi di costruzione consegnati allegati al Bando di concorso sono sostanzialmente in linea con lo studio di fattibilità economico-finanziario, anche se andranno verificati in maggior dettaglio in una fase successiva.

Gli interventi sono di natura mista ed in particolare:

Sub Ambito 1 – Piazza della Repubblica – Intervento pubblico

Sub Ambito 1 – Ex Caserma - intervento pubblico

Sub Ambito 2 – Teatro - intervento pubblico e privato (Project Financing)

Sub Ambito 2 – Via Ravasi – intervento privato

Sub Ambito 2 – Palazzina residenziale aggiuntiva – intervento privato.

Vista la presenza del settore privato nel Sub Ambito 2, si è resa necessario un' analisi e studio specifico del modello finanziario consegnato in sede di approvazione dell' Accordi di Programma, affinché si analizzi e confermi la sostenibilità economica dell' intervento nel suo complesso, così che i soggetti pubblici coinvolti possa decidere se procedere con l' intervento, in particolare dando luogo alla cessione delle aree ed alla partecipazione con finanziamento al Project Financing.

La stima dei costi di costruzione ed il relativo quadro economico confermano la fattibilità dei costi ipotizzati nello studio di fattibilità allegato all' AdP, tenendo conto che si configurano come un importo di appalto, più che come budget e che dovranno essere ben definiti anche i costi accessori (progettazioni, Direzione Lavori, consulenze specialistiche, somme per la stazione appaltante etc..), in una fase di approfondimento e sviluppo del progetto successivo, verificando tali cifre con tutti gli operatori e soggetti coinvolti – a vario titolo – nell' intervento.

Per quanto riguarda le assunzioni sui ricavi, sul documento sono illustrati i criteri e modalità di calcolo identificando le fonti e/o parametri ai quali ci si è riferiti per la stima dei ricavi, sia per i prezzi di vendita che per i cash-flow alla base del calcolo. Una volta congelato il progetto, si procederà ad una verifica in dettaglio della sostenibilità finanziaria del progetto aggiornato (es tagli uffici, tagli appartamenti commerciali e strategie di vendita, tipologia spazi commerciali, etc...) che il progetto preliminare allegato lascia la libertà di finalizzare ed affinare rispetto alle esigenze, nel rispetto dell' idea progettuale.

Sub Ambito 2 – Palazzina residenziale aggiuntiva

Il progetto consegnato per il Sub Ambito 2 prevede inoltre una palazzina – non prevista tra le richieste del bando di Concorso. Tale palazzina costituisce un importante elemento della composizione architettonica, che concorre a creare anche la seconda piazza, ma che non costituisce alcun vincolo. La palazzina potrebbe essere realizzata anche in una fase successiva e si configura nel masterplan attuale come una ulteriore possibilità di valorizzazione e ricavo.

Tempistiche

Non avendo evidenza di modifiche sulle tempistiche, si fa riferimento ad oggi al Cronoprogramma consegnato tra i documenti del Concorso.

I tempi di costruzione sono stati suddivisi in macrocategorie di lavorazioni, mantenendo le durate complessive: 14 mesi la durata dei lavori relativi al Sub-ambito 1 ed in 24 mesi quella dei lavori del Sub ambito 2, parzialmente sovrapposti (vedi cronoprogramma allegato)

Il crono programma nel suo complesso pone degli obiettivi perseguibili, ma in una fase successiva sarà necessario approfondire, in particolare per il Sub-ambito 1, le fasi di accantieramento e la sequenza delle varie fasi di intervento, in modo da garantire la fruibilità degli spazi posti sotto la piazza, oltre che per minimizzare l'impatto del cantiere in relazione alla viabilità circostante ed ai disagi arrecati ai residenti.

Dovranno essere esaminate anche le eventuali interferenze tra gli interventi afferenti il sub-ambito 2 (Teatro e Ravasi), segnatamente nella fase iniziale durante le opere per

l'adeguamento delle pendenze lato via Ravasi e definito l'accantieramento e le sequenze delle varie fasi per poter dividere il lotto nelle singole porzioni immobiliari.

Nella costruzione del Teatro, inoltre, particolare cura dovrà essere rivolta al completamento delle opere propedeutiche alla messa in opera della Torre scenica e del palcoscenico.

CONCORSO VARESE PIAZZA DELLA REPUBBLICA: STIMA DEI COSTI PROGETTO PRELIMINARE

Allegato G (16/11/2015) SOMMARIO GENERALE subambito 2

	ΓΟ 2								
DESCRIZIONE	U.M.	TEATRO			RAVAS			TERZIARIO	0 e
		IMPORTO	% su totale		IMPORTO	% su totale		IMPORTO	% su totale
STRIP OUT E DEMOLIZIONI	€	313.885	1,5%	€	68.607	0,5%	€	343.618	8,3%
SCAVI E FONDAZIONI	€	270.270	1,3%	€	397.550	2,9%	€	391.342	9,4%
STRUTTURE	€	2.442.550	11,5%	€	4.675.500	33,8%	€	1.311.480	31,6%
FACCIATE	€	2.300.807	10,8%	€	3.143.633	22,7%	€	556.163	13,4%
OPERE CIVILI E FINITURE	€	4.757.875	22,3%	€	2.863.027	20,7%	€	728.481	17,6%
MPIANTI ELETTRICI E SPECIALI	€	1.548.483	7,3%	€	500.141	3,6%	€	366.270	8,8%
MPIANTI MECCANICI	€	3.415.500	16,0%	€	1.351.378	9,8%	€	398.349	9,6%
ASCENSORI & MONTACARICHI	€	150.000	0,7%	€	540.000	3,9%	€	48.000	1,2%
OPERE ESTERNE	€	240.548	1,1%	€	308.262	2,2%	€	5.994	0,1%
VARIE	€	5.863.323	27,5%	€		0,0%	€		0,0%
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE	€	21.303.241	100%	€	13.848.097	100%	€	4.149.698	100%
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE SUB AMBITO 2	€	21.303.241		€	13.848.097		€	4.149.698	
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE CONCORSO	€	22.225.000		€	13.850.000		€	4.150.000	
TOTALE COSTI DI PROGETTAZIONE CONCORSO	€	1.775.000		€	1.250.000		€	110.000	
TOTALE COSTI DI CONCORSO	€	24.000.000		€	15.100.000		€	4.260.000	
	FACCIATE DPERE CIVILI E FINITURE MPIANTI ELETTRICI E SPECIALI MPIANTI MECCANICI ASCENSORI & MONTACARICHI DPERE ESTERNE VARIE TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE SUB AMBITO 2 TOTALE COSTI DI PROGETTAZIONE CONCORSO	STRIP OUT E DEMOLIZIONI SCAVI E FONDAZIONI STRUTTURE FACCIATE PACCIATE PACCIATE MPIANTI ELETTRICI E SPECIALI ASCENSORI & MONTACARICHI PASCENSORI & MONTACARICHI PARIE FOTALE COSTI DI COSTRUZIONE FOTALE COSTI DI COSTRUZIONE SUB AMBITO 2 FOTALE COSTI DI COSTRUZIONE SUB AMBITO 2 FOTALE COSTI DI PROGETTAZIONE CONCORSO FOTALE COSTI DI PROGETTAZIONE CONCORSO E FOTALE COSTI DI PROGETTAZIONE CONCORSO E FOTALE COSTI DI PROGETTAZIONE CONCORSO E FOTALE COSTI DI PROGETTAZIONE CONCORSO E FOTALE COSTI DI PROGETTAZIONE CONCORSO E FOTALE COSTI DI PROGETTAZIONE CONCORSO E FOTALE COSTI DI PROGETTAZIONE CONCORSO	STRIP OUT E DEMOLIZIONI	STRIP OUT E DEMOLIZIONI	MATERIA STRIP OUT E DEMOLIZIONI € 313.885 1,5% €	TEATRO	TEATRO RAVASI MMPORTO % su totale MMPORTO MMPORTO	TEATRO RAVAS	TEATRO RAVAS TERZIARIO RAVAS TERZIARIO RAVAS TERZIARIO RAVAS TERZIARIO RAVAS RAVAS

•	TOTALE SU	B 2
	IMPORTO	% su totale
€	726.110	1,8%
€	1.059.162	2,7%
€	8.429.530	21,4%
€	6.000.603	15,3%
€	8.349.383	21,2%
€	2.414.894	6,1%
€	5.165.227	13,1%
€	738.000	1,9%
€	554.804	1,4%
€	5.863.323	14,9%
€	39.301.037	100%

	PALAZZIN	A
	IMPORTO	% su totale
€		0,0%
€	106.040	0,8%
€	966.998	7,0%
€	538.296	3,9%
€	512.275	3,7%
€	80.328	0,6%
€	358.838	2,6%
€	360.000	2,6%
€		0,0%
€		0,0%
€	2.922.773	21%

€	40.225.000	
€	3.135.000	
€	43.360.000	

€ 39.301.037

€	-
€	
€	

SOMMARIO subambito 2 1/1

CONCORSO VARESE PIAZZA DELLA REPUBBLICA: STIMA DEI COSTI PROGETTO PRELIMINARE Allegato G (16/11/2015) SOMMARIO GENERALE subambito 2

				TF - T		8.5	SUB AMBI		TF.N-	IADIO - COL	MEDCIALE	TOTALE SUB 2		PALAZZINA	4
	DESCRIZIONE TRIP OUT E DEMOLIZIONI Demolizioni impianti meccanici, finiture, porte interne degli	U.M.	QTA'	P.U. €/mq 46 €	IMPORTO % su totale 313.885 1,5%	QTA'	VASI (RESID P.U. €/mq 4 €	IMPORTO % su totale 68.607 0,5%	QTA'	P.U. 22 €	MERCIALE	IMPORTO % su totale € 726.110 1,8%	QTA' €	P.U. /mq - €	IMPORTO % su totale - 0,0%
1 2 3 4 5 6 7 8	edifici esistenti da demolire Demolizione finiture aree esterne Demolizioni ni metraci pin. Terre de l'aree Demolizioni ni hreccia, incl. Snattimenti Demolizioni ni hreccia, incl. Snattimenti Demolizione es maltimento rampa carrabile Via Spinelli Chiusura foro rampa via Spinelli demolita Demolizioni sola i per installazione torri faro Demolizioni sola i per nuovo luceranio piazza Demolizione es maltimento porzione di solaio per nuova rampa Rimozione e smaltimento serramenti esterni esistenti	mq mc mc mq mq mq a corpo	3250 5194 26000 0 0 0 0 0	€ 15 € € 11 € € € € € − € € € € € € € € € €	48.750 0.2% \$7.135 0.3% 208.000 1.0% - 0.0% - 0.0% - 0.0% - 0.0% - 0.0% - 0.0% - 0.0%	0 6237 6 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 0 6 0	E . E . E . E . E . E . E . E . E . E .	0.0% 68.607 0.5% 0.0% 0.0% 0.0% 0.0% 0.0% 0.0% 0.0%	4056 0 € 36500 € 0 0 € 0 0 € 0 0 € 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	15 € €	59.245 1,46% 0,0% 284.374 6,9% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0	€ 107.995 0.3% 6 125.742 0.3% 6 2.25.742 0.3% 6 492.374 1.3% 6 0.0% 6 0	0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 €	. E E E E E E E E E E E E E E E E E E E	- 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0%
1 2 3 4 5 6 7 8 9	CAVI E FONDAZIONI Scavi e reinterri Palancolati provvisori (Via Ravasi) Berlinese (ex. Caserma) Muri controterra (ex. Caserma) Micropali (Torri Faro) Inghisaggie tirafondi (Torri Faro) Pate e pilinti findrazione Consolidamenti/ Rinforzi fondazione Nuclei (scale, ascensori, cavedi, sbarchi) TRUTTURE	mc mq ml mq ml a corpo mq cad mq	2574 0 0 0 0 0 0 0 2574 0	€/mq 39 € € 5 € € - 6 € - 6 € - 6 € - 6 € - 6 € - 6 € - 6 € - 6 € - 6 € - 6 € - 6 € - 6	270.270 1,3% 12870 0,1% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0%	18594 6 180 6 0 6 0 6 0 6 2066 0 0 6	€/mq 24 € 1 5 € 200 € 1 -	397.550 2,9% 92.970 0,7% 36.000 0,3% 0,0% 0,0% 0,0% 268.580 1,9% 0,0% 0,0% 4.675.500 33,8%	9468 420 0 0 0 0 0 0 € 0 0 € 0 0 € 0 0 € 0 0 € 0 0 € 0 0 € 0 0 0 € 0 0 0 € 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	/mq 75 € 5	391,342 9,4% 46,1011 11:6 81,806 2,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 1,0% 0,0% 1	€ 1.059.162 2,7% € 151941 0,4% € 117.806 0,3% € 0,0% € 0,0% € 0,0% € 0,0% € 789.415 2,0% € 789.45 0,0% € 789.53 21,4%	2648 € 100 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 €	/mq	106,040 0,8% 13,240 0,1% 20,000 0,1% 0,0% - 0,0% - 0,0% 72,800 0,5% - 0,0%
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	Strutture fuori terra - Solai in c.a. Strutture fuori terra - Elevazioni Muri controterra (Terziario) Strutture entro terra - Solai in c.a. Strutture entro terra - Solai in c.a. Strutture entro terra - Elevazioni Nuclei in cemento armato fuori terra (scale, ascessori, cavedi, sbarchi) Nuclei in cemento armato entro terra (scale, ascessori, cavedi, sbarchi) Rinforzi pilastri (Torri Faro) Rinforzi pilastri (Collina) Rinforzi strutturali (Ekc. Gasema)	mq mq mq mq cad cad cad cad mq	6080 0 0 0 0 0	€ 150 € € . € € . € € . € € . € € . € € . € € . € € . €	912.000 4,3% 608.000 2,9% 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0%	10740 € 10740 € 5922 € 5922 € 6 € 6 0 € 0 0 € 0 0 €	E 150 € E 100 € E 140 € E 140 € E 110 € E 25.000 € E 25.000 € E 2 5.000 € E 2 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	1.611.000 11,6% 00,0% 00	2640 € 2705 € 0 € 0 € 0 € 0 €	140 E 95 E 130 E	369.600 8,9% 5,0% 5,0% 7,0% 7,0% 7,0% 7,0% 7,0% 7,0% 7,0% 7	€ 2.892.600 7,4% € 1.932.800 0,9% € 351.650 0,9% € 29.980 2,1% € 551.420 1,7% € 720.000 1,8% € 150.000 0,4% € 0,0% € 0,0% € 0,0%	2248	150 € 100 € - € 140 € 110 € 60.000 € 25.000 € - € - € - €	337.200 2,4% 224.800 1,6% 24.800 0,0% 61.599 0,6% 61.599 0,4% 240.000 1,7% 25.000 0,2% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0%
12 13 14 15 16 17 18	Rinforzi localizzati per nuovo Lucernario Piazza Ricostruzione solai (Orni Faro) Balconi e terrazzi Coperture impalcato Coperture impalcato Coperture a verde Strutture copertura (Terziario) Vaschei in. ca. interrate (ex caserma) Nuova rampa carrabile Ex Caserma Carpenterie metalliche ACCIATE	a corpo mq mq mq mq mq mq kg	0 0 660 0 0 0 0 151300	E - E - E - E - E - E - E - E - E - E -	- 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 2,5% 2.300.807 10,8% - 0,0%	0 [€	E	- 0,0% - 0,0%	0 € 0 € 0 € 1765 € 940 € 0 € 0 €	. ∈ . ∈ ∈	. 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 229.450 5,5% 109.980 2,7% 0,0% 0,0% 0,0% 556.163 3,4% 349.697 8,4%	€	0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 0 6 0		- 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0%
2 3 4 5 6 F 7 8	Facciata vertata - winter garden Portee Serrament iesterni Portee Serrament iesterni Persiane Facciata ventilata in laminam/pietra, incluso pacchetto murario/isolamento acciata ventilata in pietra/marmo, ESCLUSO pacchetto murario Facciata ventilata in pietra/marmo, INCLUSO pacchetto murario incluso pacchetto Facciata opaca (pacchetto murario intinoaco) Facciata opaca (pacchetto murario intinoaco)	mq mq mq mq mq mq	0 58 0 0 573 1212 2175 713	€ . € . € . € . € . € . € . € . € . € .	. 0,0% 34.824 0,2% 0,0% . 0,0% 257.715 1,2% 787.800 3,7% 761.110 3,6% 32.088 0,2%	1902	E 300 € E 550 € E - € E - € E - € E - 45	570.693 4,1% 1.013.304 7,4% 657.639 4,7% - 0,0% - 0,0% 755.660 5,5% 44.798 0,3%	0 € 160 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 €	- 487 € - € - € - € - € - € - € - €	78.057 0,0% 1,9% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0	€ 570.693 1,5% € 1.132.185 2,9% € 657.639 1,7% € 0,0% € 257.715 0,7% € 787.800 2,0% € 1.516.770 3,9% € 76.886 0,2%	0 € 529 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 €	. ∈ . ∈ ∈	. 0,0% 291.011 2,1% . 0,0% . 0,0% . 0,0% . 0,0% 247.285 1,8% . 0,0%
10 11 12 13 14 E) 0	Ripristino intonaco esistente (rimozione del vecchio e posa del nuovo - cappotto esterno) Facciate in "cemento" bugnato (terziario) Rivestimenti verticali in pietra lato piazza repubblica (teatro) Rivestimento orizzontale in pietra lato piazza repubblica (teatro) Parapetti metallici PERE CIVILIE FINITURE Uffici Uffici ASL	mq mq mq mq mq	0 0 422 170 0	€ . € . € . € . € . € . € . € . € . € .	. 0,0% 0,0% 316.575 1,5% 110.695 0,5% 0,0% 4.757.875 22,3% 0,0%	0 6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	E . € E . € E . € E . € E . € E . 6 E . 7 E . 6 E . 7	- 0,0% 0,0% - 0,0% - 0,0% 95,540 0,7% 2.863.027 20,7% - 0,0% - 0,0%	281 € 1319 €	. 292 €	128.409 0,0% 3,1% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 728.481 17,6% 29.244 0,7% 123.947 3,0%	€ 128.09 0,0% 0,3% € 316.575 0,8% € 110.695 0,2% € 95.540 0,1% € 29.244 0,1% € 123.347 0,3% € 123.347 0,3%	0 € 0 €	. E	. 0,0% . 0,0% . 0,0% . 0,0% . 0,0% . 0,0% . 0,0% . 0,0%
3 4 5 6 7 8 9 10 11 12	Commerciale Biblioteca (sala lettura) Appartamenti (incl. servizi igleinci). Sala polifunzionale Ingresso e atrio Depositi erichivi Cantine Locali tecnici Servizi igleinci.	# # # # # # # # # # # # # # # # # # #	0 470 0 0 0 0 670 0 0 273	€ . € . €	. 0,0% 249.222 1,2% . 0,0% . 0	0 6 0 6 0 0 6 0 0 6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	E	. 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 1,819.386 13,1% 0,0% 0,0% 33.949 0,2% 75.587 0,5% 0,0%	2579 € 0 € 0 € 0 € 477 € 477 € 338 € 0 € 0 €	24 ∈ - ∈ - ∈ - ∈ 305 ∈ 300 ∈ - ∈ - ∈ - ∈ - ∈	61.898 1,5% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 1,5% 1,5% 1,5% 1,5% 1,5% 1,5% 1,0% 1,0% 1,0% 1,0% 1,0% 1,0% 1,0% 1,0	€ 61.898 0,2% € 249.222 0,6% € 0,0% € 1.819.386 4,6% € 145.363 0,4% € 697.503 1,6% € 33.049 0,0% € 108.392 0,3% € 201.413 0,5% € 11.974 0,0%	456	24 € -	10.944 0,1% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0%
15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26	Locali accessori (sala fotocopie, accessori alla sala puradraba) Distribuzione, Sparchi Area scenica (incl. Palco, quinte, platea e balconate) Sala prove Sparchi Parcheggi, Corsello, Carico Scarico e Rampa partheggi Cortili e porticati Scale esterne Terrazzi e Balconi Locali a disposizione, predisposizione,	E	853 755 463 1993 619 384 94 0 0	€ 400 € € 330 € € 114 € € 1.025 € € 970 € € 60 € € - € € - € € - € € - €	341.220 1,6% 249.282 1,2% 52.730 0,2% 2.042.952 9,6% 600.663 2,2% 5.524 0,3% 5.524 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0%	0 6 vedi "scale" 926 0 6 0 6 0 7 5798 6 865 0 6 886 0 6	E . E . E . E . E . E . E . E . E . E .	. 0,0% 0,0% 120.359 0,9% 0,0% 0,0% 231.938 1,7% 95.106 0,7% . 0,0% 105.483 0,8%	U	. t 146 € . e . 75 € . e . e . e . e . e . 139 €	18.843 0,5% 0,0% 0,0% 2.418 0,1% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0%	€ 360.063 0,9% 6 249.282 0,6% 6 175.507 0,4% 6 2.042.352 5,2% 6 72.262 0,6% 6 72.562 0,6% 6 72.562 0,6% 6 95.106 0,0% 6 0.0% 6 195.883 0,5% 6 € 195.883 0,5% 6 €	0 € vedi*scale* € 124 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 152 € 0 € 0 € 0 € 0 €	. t . c . c . d . c . d . d . d . d . d . d . d . d . d . d	. 0,0% 0,0% 16.123 0,1% 0,0% 0,0% 19.639 0,1% 0,0% 0,
27 28 F) II	Copertura Tetto Giardino MPIANTI ELETTRICI E SPECIALI Consegna Energia Ente Erogatore (ENEL)	mq a corpo	2108 0	€ 180 € € - € €/mq 225 € € 14.231 €	379.490 1,8% 0,0% 1.548.483 7,3% 14.231 0,1% 0,0%	996 1645 €	€ 135 € € 150 € €/mq 31 € € 3.416 €	134.402 1,0% 246.818 1,8% 1,8% 500.141 3,6% 3.416 0,0% 25.672 0,2%	941 0 €	80 € - € 6.188 € 5.569 €	75.259 1,8% 0,0% 0,0% 366.270 8,8% 6.188 0,1% 5.569 0.1%	€ 589.152 1,5% € 246.818 0,6% € 2.414.894 6,1% € 23.835 0,1%	480 € 0 € 1 €	135 € 150 € /mq	64.800 0,5% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,
3 4 5 6 7 8 9 10	Cabina di trasformazione MT/B/I (solo per utenze che necessitano di cabina di trasformazione MT/B/I (solo per utenze che necessitano di cabina di trasformazione propria) con esclusione Groppo Elettrogeno Gruppo Statico di Continuo Gruppo Elettrogeno Gruppo Statico di Continuo Grende di Bassa Tensione Linee di alimentazione principale (collegamenti tra il quadro Quadro elettrico generale e juada elettrici secondari) Quadri elettrici di sona commerciali (mercato Quadri elettrici di zona commerciali (mercato Quadri elettrici di zona con	a corpo	1 1 1 1 0 1 1 1 0 0 1 1 0 0 0 0 0 0 0 0	€ 116.438 € € 108.675 € 31.050 € € 31.050 € € 97.031 € € 109.969 € € 71.156 € € 323.438 €	116.438 0.5% 108.675 0.5% 31.050 0.1% 38.8131 0.2% 31.050 0.1% 97.031 0.5% 109.969 71.156 0.3% 0.0% 232.438 1,5%	0 6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	25.672 € E	25.672 0,2% . 0,0% . 0,0% 30.000 0,2% . 0,0% 14.091 0,1% 17.812 0,1% 90.000 0,5% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0%	0 6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0		5.569 0,1% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 14.280 0,3% 8.568 0,2% - 0,0% - 28.559 0,7% 25.227 0,6% - 42.339 1,0% - 0,0% - 57.594 1,4%	€ 31.241 0,1% € 116.432 0,3% € 108.675 0,3% € 39.050 0,2% € 39.618 0,1% € 39.618 0,1% € 139.682 0,4% € 139.682 0,4% € 153.008 0,4% € 203.995 0,5% € 203.995 0,5% € 11.0%	1 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0		. 0,0% . 0,0% . 0,0% . 0,0% 4.025 0,0% 4.025 0,0% . 0,0%
15 16 17 18 19 20 21 22 23	Impianto luci di sicurezza Impianto di telefonia e trasmissione dati con esclusione degli apparati attivi, solo posa di tubazioni, linee e prese Impianto di rilevazione fumi incendio Impianto di rilevazione fumi incendio Impianto di antintrissione e controli accessi Impianto di recordio accessi Impianto di supervisione Impianto di supervisione Impianto di illuminazione esterna Impianto di illuminazione esterna Impianto di farra e parafulmine Impianto fotovoltaico circa 80 KWp considerato di fairo per tutto Pedificio Impianto Fotovoltaico Impianto Fotovoltaico Impianto Fotovoltaico	a corpo		€ 72.450 € € 32.344 € € 34.931 € € 31.926 € € 31.926 € € 3.881 € € 90.563 € € 28.463 € € 156.925 € € 116.438 €	72.450 0.3% 0.2% 34.431 0.2% 34.931 0.2% 19.406 0.1% 31.826 0.1% 19.606 19.505 0.7% 15.605 0.7\% 15.605 0.7\% 15.605 0.7\% 15.605 0.7\% 15.605 0.7\% 15.605 0.7\% 15.605 0.7\% 15.605 0.7\% 15.605 0.7\% 15.605 0.7\% 15.605 0.7\% 15.605	1 0 6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	E 34.500 € E 8.625 € E - 6 € E 41.400 € E 41.400 € E 10.000 € E 10.000 €	8.625 0.1% 0.0% 0.0% 0.0% 41.400 0.3% 24.150 0.0% 100.000 0.7% 10.000 0.1% 0.0% 0.0%	1	20.658 € 48.646 € 24.751 € 20.277 € 8.853 € 3.3322 € 1.428 € 6.664 €	20.658 0.5% 48.646 1,2% 24.751 0.5% 8.853 0.2% 8.853 0.2% 1.428 0.2% 6.664 0.2% 6.664 0.2% 0.0% 6.664 0.0% 6.667 0.0%	E 127.608 0.3% E 89.614 0.2% E 59.682 0.2% E 40.680 0.1% E 40.680 0.1% E 90.563 0.2% E 90.563 0.2% E 45.126 0.1% E 23.589 0.7% E 23.589 0.7% E 22.612 0.0%	1 6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	978 € € € 4.370 € 3.220 € 4.025 € 1.725 €	4.600 0,0% 978 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 4.370 0,0% 4.370 0,0% 4.025 0,0% 1.725 0,0% 24.150 0,0%
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21	MPIANTI MECCANICI Impianto antincendio Impianto idrico sanitario (scarichi, centrale idrica, acs. Centrale termofrigorifera, sottocentrali, distribuzione e Impianto irrigazione Impianti IMAC Impianto irrigazione Sonitaria ri urbinetterie Pozzi di emungimento e resa Centrale per la produzione di energia termica e frigorifera Centrale per la produzione di energia termica e frigorifera Circuiti infortemici Soffitto radiante zona foyer e impianto aria dedicato ITA Rete aeraulica Terminal aeraulica ergiglie Regolazione Circuita caque putabile Centrale per la produzione di energia termica e frigorifera Regolazione Circuito acque putabile Resa antincendio Vasca antincendio Assistenze murarie Sottoservizi	mq a corpo mq mq a corpo	0 0 0 0 0 70 4 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	€/mq 495 € €	3.415.500 16.0% - 0.0%	7346 1 1 7346 4 4177 0 6 6 0 0 6 0 0 6 0 0 0 6 0 0 0 0 0 0	€/mq	1.351.378 9,8% 0,0% 477.478 3,4% 100.000 0,7% 661.123 4,8% 50.123 0,4% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0%	3608 € 3608 € 3 3608 € 0 0 €	/mq 76 € 34 € 13 6 18.000 6 49 6 - 6 6 -	398.349 9,5% 12.982 3,0% 45.679 1,1% 56.000 1,3% 175.688 4,2% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0	€ 5.165.227 13.1% € 12.982 0.3% 1	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	/mq 22 € .	358.838 2,6% 0,0% 108.545 0,8% 100.000 0,7% 150.293 1,1,% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0%
22	Modifiche alla rete di raccolta acque piovane, inclusa cisterna al piano parcheggio SCENSORI & MONTACARICHI Ascensori	a corpo n	0	€ - € €/mq 22 € € 50.000 €	- 0,0% 150.000 0,7% 150.000 0,7%	0 €	€/mq 33 €	- 0,0% 540.000 3,9%	0 €	- € - € /mq 9 € 24.000 €	- 0,0% 48.000 1,2% 48.000 1,2%	€ 738.000 1,9% € 198.000 0,5%	0 € 0 €	- € /mq 22 € - €	- 0,0% 360.000 2,6% - 0,0%
1) 0 1 2 3 4 5 6 7	Ascensori passeggeri residenze Montacirichi PERE ESTERNE Aree verdi Porticato Strada Gammianarenti esterni Rampe esterne Aree pavimentate (Levocel, inclusi sottostrati) Tori fra piazza Tori piazza	mq mq mq mq mq mq a corpo	4426 0 768 0 0 0 150	€ .	. 0,0% 240.548 1,1% 177.053 0,8% 53.745 0,3% . 0,0% . 0,0% 9.750 0,0% 0,0% 0,0%	6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	€ 90.000 € 6	540.000 3.9% 3.9% 3.9% 3.9% 3.9% 3.9% 3.2% 3.2% 3.2% 3.2% 3.2% 3.2% 3.2% 3.2	0	€ € € €	. 0,0% 0,0% 5.994 0,1% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0%	€ 540.000 1,4% 0,0% € 554.804 1,4% € 344.131 0,9% € 53.745 0,1% € 25.155 0,1% € 92.437 0,2% € 18.956 0,0% € 20.279 0,0% € 20.379 0,0% € 0,0% € 0,0% € 0,0% € 0,0% € 0,0% € 0,0%	6 0 € 0 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0	60.000 € -	360.000 2,6% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0
L) V	ARIE Collina Spostamento Statua Piazza (incl. Struttura) FF&E e Equipaggiamenti Scenici (Teatro) Bonifiche (escluse)	a corpo a corpo mq a corpo	0 0 1993 0	€/mq 850 € €	5.863.323 27,5% - 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 27,5% 0,0%	0 0 0 €	€/mq - € E - € E - € E - €	- 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0%	0 € 0 € 0 €	·/mq - € - € - € - €	- 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0%	€ 5.863.323 14,9% €	0 E E O E E O E E	/mq - € - € - € - €	- 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0% - 0,0%
	OTALE COSTI DI COSTRUZIONE		mq 6.896	€/mq 3.089 €		mq 16.386		13.848.097 100%	mq 5.247 €		4.149.698 100%	€ 39.301.037 100%	mq 2.808 €	/mq 1.041 €	2.922.773 21%
T	OTALE COSTI DI COSTRUZIONE SUB AMBITO 2			€	21.303.241		€	13.848.097		€	4.149.698	€ 39.301.037			
	OTALE COSTI DI COSTRUZIONE CONCORSO OTALE COSTI DI PROGETTAZIONE CONCORSO				22.225.000 1.775.000			13.850.000 1.250.000		€	4.150.000 110.000	€ 40.225.000 € 3.135.000		€	•
T	OTALE COSTI DI CONCORSO			€	24.000.000		€	15.100.000		€	4.260.000	€ 43.360.000		€	

SOMMARIO subambito 2

1/1

OPERE CIVILI E FINITURE Uffici (terziario/commerciale)							€/mq	
Totale area	mq	281,19						
	costo unit	ario	quant	ità	impo	rto		
pareti					€	6.545,18		
pareti divisorie interne sp. 20 cm in laterizio con isolante	€/mq	55,00	mq	51,52	€	2.833,60		
intonaco	€/mq	13,84	mq	174,87	€	2.420,59		
tinteggiatura	€/mq	7,38	mq	174,87	€	1.290,98		
pavimento					€	22.598,95		
sottofondo	€/mq	15,00	mq	281,19	€	4.217,85		
isolamento	€/mq	25,00	mq	281,19	€	7.029,75		
pavimento sopraelevato	€/mq	40,37	mq	281,19	€	11.351,35		
TOTALE					€	29.144,13	€/mg	

mq costo ui €/mq €/mq	5!		quan	83,82 637,33	€	orto 18.137,29 4.610,10 8.822,08		
costo ui €/mq €/mq	nitario 5:	55,00	quan mq	83,82	€	18.137,29 4.610,10		
€/mq €/mq	5!	55,00	mq	83,82	€	18.137,29 4.610,10		
€/mq						4.610,10		
€/mq								
	13	13,84	ma	637 33	£	8 822 08		
c .					~	0.022,00		
€/mq		7,38	mq	637,33	€	4.705,11		
					€	105.973,73		
€/mq	1.	15,00	mq	1.318,59	€	19.778,85		
€/mq	2	25,00	mq	1.318,59	€	32.964,75		
€/mq	4	10,37	mq	1.318,59	€	53.230,13		
					€	124.111,02	€/mq	94,1
	€/mq €/mq €/mq	€/mq 2	€/mq 25,00	€/mq 25,00 mq	€/mq 25,00 mq 1.318,59	€/mq 15,00 mq 1.318,59 € €/mq 25,00 mq 1.318,59 € €/mq 40,37 mq 1.318,59 €	€/mq 15,00 mq 1.318,59 € 19.778,85 €/mq 25,00 mq 1.318,59 € 32.964,75 €/mq 40,37 mq 1.318,59 € 53.230,13	€/mq 15,00 mq 1.318,59 € 19.778,85 €/mq 25,00 mq 1.318,59 € 32.964,75 €/mq 40,37 mq 1.318,59 € 53.230,13

OPERE CIVILI E FINITURE Commerciale							€/mq	24,00
Totale area	mq	2.579,07						
Pareti					€	60.799,99		
pareti divisorie interne sp. 20 cm in laterizio con isolante	€/mq	55,00	mq	262,90	€	14.459,50		
Controparete su diaframmi controterra, inclusa canalina di raccolta acque	€/mq	45,00	mq	350,90	€	15.790,50		
intonaco	€/mq	13,84	mq	1.439,36	€	19.923,90		
tinteggiatura	€/mq	7,38	mq	1.439,36	€	10.626,08		
					€	60.799,99	€/mq	23,57

OPERE CIVILI E FINITURE						•	€/mq	172,0
Sala polifunzionale (terziario/commerciale)							•	
Totale area	mq	476,60						
	costo unita	ırio	quant	ità	imp	orto		
pareti					€	15.257,70		
pareti divisorie interne sp. 20 cm in laterizio con isolante	€/mq	55,00	mq	46,20	€	2.541,00		
Controparete su diaframmi controterra, inclusa canalina di raccolta acque	€/mq	50,00	mq	69,85	€	3.492,50		
intonaco	€/mq	13,84	mq	410,30	€	5.679,47		
tinteggiatura	€/mq	7,38	mq	480,15	€	3.544,72		
soffitto					€	10.115,73		
intonaco	€/mq	13,84	mq	476,60	€	6.597,21		
tinteggiatura	€/mq	7,38	mq	476,60	€	3.518,51		
pavimento					€	56.715,40		
isolamento	€/mq	25,00	mq	476,60	€	11.915,00		
massetto	€/mq	12,00	mq	476,60	€	5.719,20		
piastrelle ceramiche	€/mq	60,00	mq	476,60	€	28.596,00		
impermeabilizzazione	€/mq	22,00	mq	476,60	€	10.485,20		
TOTALE					€	82.088,82	€/mq	172,2

Totale area	mg	338,45					
	<u> </u>						
	costo unitar	10	quant	ità	impo		
pareti	61	FF 00		216.15	€	36.682,89	
pareti divisorie interne sp. 20 cm in laterizio con isolante	€/mq	55,00	mq	216,15		11.888,25	
Controparete su diaframmi controterra, inclusa canalina di raccolta acque	€/mq	50,00	mq	118,80		5.940,00	
intonaco	€/mq	13,84	mq	847,01		11.724,52	
tinteggiatura	€/mq	7,38	mq	965,81	€	7.130,12	
soffitto					€	21.238,25	
controsoffitto in cartongesso	€/mq	55,37	mq	338,45	€	18.739,63	
tinteggiatura	€/mq	7,38	mq	338,45	€	2.498,62	
pavimento					€	45.352,30	
isolamento	€/mq	25,00	mq	338,45	€	8.461,25	
sottofondo	€/mg	15,00	mq	338,45	€	5.076,75	
massetto	€/mg	12,00	mg	338,45	€	4.061,40	
impermeabilizzazione	€/mg	22,00	mq.	338,45	€	7.445,90	
piastrelle ceramiche	€/mg	60,00	mq	338,45		20.307,00	

OPERE CIVILI E FINITURE Servizi igienici (terziario/commerciale)							€/mq	307,00
area Servizi igienici	mq	59,90						
	costo unitario		quanti	tà	impo			
pareti		E0.00		21216	ŧ	18.400,88		
pareti in cartongesso idro	€/mq	58,00	mq	143,46	€	8.320,68		
rivestimento ceramico	€/mq	60,00	mq	148,65	€	8.919,00		
tinteggiatura	€/mq	7,38	mq	157,29	€	1.161,20		

Analisi dei costi pag 1/2

TOTALE € 18.400,88 €/mq 307,19

OPERE CIVILI E FINITURE Locali accessori (accessori sala, terziario/commerciale)							€/mq	146,0
Totale area	mq	129,06						
	costo unit	ario	quant	ità	impo	orto		
pareti					€	18.833,12		
pareti divisorie interne sp. 20 cm in laterizio con isolante	€/mq	55,00	mq	35,20	€	1.936,00		
tramezzatura interna sp. 10 cm - in laterizio	€/mg	25,00	mq	248,27	€	6.206,63		
intonaco	€/mg	13,84	mg	503,68	€	6.972,06		
tinteggiatura	€/mq	7,38	mq	503,68	€	3.718,43		
TOTALE					€	18.833.12	€/mg	145

OPERE CIVILI E FINITURE Scala (Terziario/Commerciale)							€/mq	114,00
Totale area	mq	32,24						
	cos	to unitario	qu	antità		importo		
Pareti					€	1.065,91		
intonaco	€/mq	13,84	mq	50,22	€	695,16		
tinteggiatura	€/mg	7,38	mq	50,22	€	370,75		
soffitto					€	684,29		
intonaco	€/mq	13,84	mq	32,24	€	446,27		
tinteggiatura	€/mg	7,38	mq	32,24	€	238,01		
pavimento		•			€	1.934,40		
piastrelle ceramiche	€/mq	60,00	mq	32,24	€	1.934,40		
					€	3.684,60	€/mq	114,29

Analisi dei costi pag 2/2

OPERE CIVILI E FINITURE								
OPERE CIVILI E FINITURE Area Scenica (Teatro)							€/mq	1.024,
Platea	mq	416,67						
Palco	mq	330,31						
Quinte	mq	334,30						
Tribune	mq	912,03						
Totale area	mq	1.993,31						
	costo	unitario	qu	antità		importo		
sottofondi e massetti					€	63.785,92		
massetto	€/mq		mq	1.993		23.920		
sottosfondo	€/mq	20	mq	1.993		39.866		
opere di protezione termico-acustica					€	39.866,20		
pannello isolante acustico orizzontale	€/mq	8	mq	1.993	€	15.946		
pannello isolante termico orizzontale	€/mq	12	mq	1.993	€	23.920		
pavimenti e rivestimenti					€	734.039,70		
finitura del pavimento palco e quinte	€/mq	150	mq	665	€	99.692		
pavimento sopraelevato e finitura pavimento platea e balconate	€/mq	140	mq	1.329		186.018		
gradonate tribune	€/mq	150	mq	1.242		186.351		
rivestimento acustico	€/mq	230	mq	1.139	€	261.979		
controsoffitti e cartongessi					€	285.670,50		
controsoffitto acustico+finitura	€/mq	200	mq	1.329	€	265.740		
extra per incasso luci	€/mq	15	mq	1.329	€	19.931		
opere murarie e tamponature					€	324.723,20		
pareti perimetrali	€/mq		mq	1.139		91.123		
parapetto autoportante con rivestimento acustico	€/mq	400		264		105.600		
sipario metallico REI	€/mq	400	mq	320	€	128.000		
porte					€	75.000,00		
porte metalliche REI con rivestimento in legno	€/cad	2.500	n.	30	€	75.000		
varie					€	519.866,20		
luci escluse	€/mq		mq	-	€	-		
arredi foyer, reception, guardaroba, base bar	€/mq	480.000	n.		€	480.000		
varie	€/mq	20	mq	1.993	€	39.866		
TOTALE					€	2.042.951,72	€/mq	1.024

DPERE CIVILI E FINITURE FF&E (Teatro)							€/mq	2.941,
Platea	mq	416,67						
Palco	mq	330,31						
Quinte	mq	334,30						
Tribune	mq	912,03						
Totale area	mq	1.993,31						
	cos	to unitario	qu	antità		importo		
arredi sala e attrezzature					€	2.864.000,00		
tende sceniche interne	€/mq	400	mq	320	€	128.000	-	
sedute sala orchestra	€/cad	900	n.	40	€	36.000		
poltrone platea e tribune	€/cad	1.800	n.	1.500	€	2.700.000		
macchina scenica					€	2.410.865,50		
fossa orchestrale	€/mq	600	mq	334	€	200.580	-	
sottostruttura fissa botolabile per palco e quinte	€/mq	500	mq	665	€	332.305		
trave di sostegno graticcio (inclusa nelle strutture)	€/mq	-	mq	-	€	-	vedi strutture	
graticcio su placo e quinte	€/cad	800.000	n.	1	€	800.000		
scomparto pavimento per ricovero fondale	€/mq	200	mq	330	€	66.062		
oinari per tiri	€/cad	9.000	n.	5	€	45.000		
paranchi per tiri	€/cad	7.000	n.	36	€	252.000		
3 fondali e 1 sipario	€/cad	120.000	n.	1	€	120.000		
mantovana per sipario	€/cad	30.000	n.	1	€	30.000		
mpianto luci su graticcio	€/mq	850,00	mq	665	€	564.919	_	
varie					€	588.457,50		
FF&E (audio video)	€/mq	750	mq	665	€	498.458	-	
passerelle sceniche	€/cad	30.000	n.	3	€	90.000	_	
TOTALE					€	5.863.323,00	€/mg	2.941

Analisi dei costi pag 1/1

E OPERE CIVILI E FINITURE

OPERE CIVILI E FINITURE						€/mq	226,00
Appartamenti (Appartamenti via Ravasi)							
Totale area appartamenti	mq	7.345,81					
Totale area servizi igienici Totale area	mq mq	704,57 8.050,38					
101010 1110							
Dti	costo uni	tario (quant		mporto		
Pareti pareti divisorie interne sp. 20 cm in laterizio con isolante	€/mq	55,00	mq	1.730,16	624.226,57 95.158,80		
tramezzatura interna sp. 10 cm - in laterizio	€/mq		mq	4.068,87 €	101.721,75		
intonaco	€/mq	13,84	mq :	14.327,18 €	198.320,37		
tinteggiatura intonaco rustico	€/mq €/mq	7,38 10,00		14.327,18 € 1.760,78 €	105.770,87 17.607,83		
rivestimento ceramico	€/mq	60,00		1.760,78			
porte					221.170,00		
portoncino di ingresso (1,05 x 2,1 m) porte interne (0,8 x 2,1 m)	€/cad	650,00 530,00		72,00 € 329,00 €			
soffitto	€/cad	550,00	mq	329,00 €	170.867,51		
intonaco	€/mq	13,84	mq	8.050,38			
tinteggiatura	€/mq	7,38	mq	8.050,38 €			
pavimento isolamento	€/mq	25,00	ma	8.050,38			
sottofondo	€/iiiq €/mq	15,00		704,57			
massetto	€/mq	12,00		8.050,38	96.604,56		
impermeabilizzazione	€/mq	22,00		704,57 €			
piastrelle ceramiche	€/mq	60,00	mq	8.050,38 €	483.022,80		
				•	1.823.220,03	€/mq	226,48
OPERE CIVILI E FINITURE						€/mq	130.00
Scale e sbarchi scale (Appartamenti Ravasi)						, ,	•
scale	mq	854,30					
sbarchi scale	mq	71,54					
Totale area	mq	925,84					
	costo	unitario	qu	ıantità	importo		
Pareti					44.934,34		
intonaco	€/mq		mq	2.117,07 €			
tinteggiatura soffitto	€/mq	7,38	mq	2.117,07			
intonaco	€/mq	13,84	mq	925,84 €			
tinteggiatura	€/mq	7,38	mq	925,84			
pavimento piastrelle ceramiche	€/mq	60,00	ma	925,84 €			
prostrene cerumene	c/iiiq	00,00	····q		120.135,48	€/mq	129,70
				·		574	123,7
OPERE CIVILI E FINITURE Terrazzi e balconi (Appartamenti Ravasi)						€/mq	119,0
area Terrazzi e balconi	mq	886,41					
	costo	unitario	au	ıantità	importo		
pavimento					105.482,79		
massetto di pendenza	€/mq	25,00		886,41			
impermeabilizzazione massetto di protezione	€/mq €/ma	22,00 12,00		886,41 € 886,41 €			
pavimento in gres da esterni	€/mq €/mq	60,00		886,41			
TOTALE	5,4	00,00	4		105.482,79	€/mq	119,0
					. 103.402,73	c/mq	113,0
OPERE CIVILI E FINITURE Copertura (Appartamenti Ravasi)						€/mq	135,0
		_					
area Copertura	mq	995,57					
	costo	unitario	qu	ıantità	importo		
pavimento barriera al vapore	€/mq	10,00	mc	995,57			
isolamento	€/mq	25,00		995,57			
strato di scorrimento polietilene	€/mq	8,00	mq	995,57 €	7.964,56		
massetto di pendenza	€/mq	25,00		995,57 €			
impermeabilizzazione	€/mq €/mq	22,00 12,00		1.144,91 € 995,57 €			
Imaccetto di protezione					11.340.04		
massetto di protezione quadrotte 60x60 in cemento							
massetto di protezione quadrotte 60x60 in cemento TOTALE	€/mq	30,00		995,57		€/mq	135,3

Analisi dei costi pag 1/1

CONCORSO VARESE PIAZZA DELLA REPUBBLICA Allegato i

PROGRAMMA LAVORI DI MASSIMA

