

## VARESE - SUB AMBITO 2: TEATRO

### STIMA DI MASSIMA

#### SINTESI

OPERE EDILI	□ 10.413.000,00
STRUTTURE	□ 8.082.000,00
IMPIANTI	□ 4.420.000,00
<b>TOTALE</b>	□ 22.915.000,00

## STIMA DI MASSIMA OPERE EDILI

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
<b>A FACCIAE</b>						
A1	Finitura in cemento faccia a vista	a corpo	□ 56.000,00	1	□ 56.000,00	
A2	Coibentazioni termiche	a corpo	□ 149.000,00	1	□ 149.000,00	
A3	Infissi esterni	a corpo	□ 152.000,00	1	□ 152.000,00	
A4	Elementi di facciata in acciaio	a corpo	□ 803.000,00	1	□ 803.000,00	
					□ 1.160.000,00	<b>11,14%</b>
<b>B PAVIMENTAZIONI ESTERNE / COPERTURE /</b>						
B1	Pavimentazione esterna in pietra	a corpo	□ 135.400,00	1	□ 135.400,00	
B2	Pavimentazione esterna in pietra/verde	a corpo	□ 428.600,00	1	□ 428.600,00	
B3	Sistemazioni a verde	a corpo	□ 111.800,00	1	□ 111.800,00	
B4	Copertura praticabile a verde	a corpo	□ 107.200,00	1	□ 107.200,00	
B5	Copertura praticabile in pietra	a corpo	□ 302.000,00	1	□ 302.000,00	
B6	Copertura non praticabile	a corpo	□ 46.900,00	1	□ 46.900,00	
B7	Vasca d'acqua in copertura	a corpo	□ 11.500,00	1	□ 11.500,00	
B8	Lucernari	a corpo	□ 14.700,00	1	□ 14.700,00	
B9	Coibentazioni termiche	a corpo	□ 130.100,00	1	□ 130.100,00	
B10	Impermeabilizzazioni	a corpo	□ 112.700,00	1	□ 112.700,00	
B11	Massetti	a corpo	□ 100.500,00	1	□ 100.500,00	
B12	Canali di gronda, scossaline e pluviali	a corpo	□ 23.800,00	1	□ 23.800,00	
B13	Elementi di arredo esterno in cemento levigato	a corpo	□ 88.400,00	1	□ 88.400,00	
					□ 1.613.600,00	<b>15,50%</b>
<b>C FINITURE</b>						
C1	CORPI SCALA E RAMPE ESTERNI					
1	Scale esterne in pietra					

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
	gradini, alzate, pianerottoli	a corpo	□ 18.700,00	1	□ 18.700,00	
2	Scale e rampe esterne in cemento a vista					
	gradini, alzate, pianerottoli	a corpo	□ 10.300,00	1	□ 10.300,00	
	rampe	a corpo	□ 27.000,00	1	□ 27.000,00	
<b>C2 CORPI SCALA INTERNI</b>						
1	Scale a servizio palchi laterali in cemento a vista					
	gradini, alzate, pianerottoli	a corpo	□ 6.700,00	1	□ 6.700,00	
	intonacatura a soffitto	a corpo	□ 3.200,00	1	□ 3.200,00	
2	Scale a servizio torre scenica in cemento a vista					
	gradini, alzate, pianerottoli	a corpo	□ 11.100,00	1	□ 11.100,00	
	intonacatura a soffitto	a corpo	□ 5.500,00	1	□ 5.500,00	
<b>C3 FINITURE INTERNE</b>						
1	Pavimenti in pietra	a corpo	□ 300.500,00	1	□ 300.500,00	
2	Pavimenti in legno (palcoscenico)	a corpo	□ 30.100,00	1	□ 30.100,00	
3	Pavimenti in microcemento	a corpo	□ 238.300,00	1	□ 238.300,00	
4	Pavimenti in legno (sala di spettacolo)	a corpo	□ 79.400,00	1	□ 79.400,00	
5	Pavimenti in gres porcellanato servizi igienici	a corpo	□ 10.700,00	1	□ 10.700,00	
6	Pavimenti depositi e magazzini	a corpo	□ 53.000,00	1	□ 53.000,00	
7	Rivestimenti in gres porcellanato pareti servizi igienici	a corpo	□ 65.400,00	1	□ 65.400,00	
8	Rivestimenti lignei sala di spettacolo	a corpo	□ 100.000,00	1	□ 100.000,00	
9	Controsoffitti servizi igienici	a corpo	□ 7.800,00	1	□ 7.800,00	
10	Controsoffitti parti comuni	a corpo	□ 19.900,00	1	□ 19.900,00	
11	Controsoffitti sala di spettacolo e palchi laterali	a corpo	□ 50.700,00	1	□ 50.700,00	
12	Accorgimenti acustici	a corpo	□ 52.500,00	1	□ 52.500,00	
13	Tramezzi interni	a corpo	□ 107.600,00	1	□ 107.600,00	
14	Intonacatura	a corpo	□ 160.200,00	1	□ 160.200,00	
15	Vespai aerati	a corpo	□ 180.400,00	1	□ 180.400,00	
16	Massetti	a corpo	□ 120.000,00	1	□ 120.000,00	
<b>C4 SANITARI</b>						
1	Bagni disabili compresi sanitari, rubinetteria e ausili	cad.	□ 3.500,00	7	□ 24.500,00	
2	Bagni compresi sanitari, rubinetteria e ausili	cad.	□ 1.500,00	48	□ 72.000,00	
					□ 1.755.500,00	<b>16,86%</b>

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
<b>D SERRAMENTI INTERNI</b>						
D1	Porte interne	a corpo	□ 61.600,00	1	□ 61.600,00	
D2	Serramenti interni	a corpo	□ 25.300,00	1	□ 25.300,00	
					□ 86.900,00	<b>0,83%</b>
<b>E IMPIANTI TRASPORTO PERSONE</b>						
E1	Ascensori foyer	cad.	□ 50.000,00	2	□ 100.000,00	
E2	Ascensori palchi laterali	cad.	□ 65.000,00	2	□ 130.000,00	
E3	Ascensore corpo laterale camerini Via Bizzozero	cad.	□ 45.000,00	1	□ 45.000,00	
E4	Ascensore corpo laterale camerini lato interno	cad.	□ 35.000,00	1	□ 35.000,00	
					□ 310.000,00	<b>2,98%</b>
<b>F PREVENZIONE INCENDI</b>						
F1	Prevenzione incendi (opere edili) compreso trattamento ignifugo carpenteria metallica, porte REI, finestre REI, evacuatori di fumo, ecc.	a corpo	□ 450.000,00	1	□ 450.000,00	
					□ 450.000,00	<b>4,32%</b>
<b>G TORRE SCENICA, MECCANICA DI SCENA E SALA DI SPETTACOLO</b>						
G1	Graticcia	a corpo	□ 100.000,00	1	□ 100.000,00	
G2	Parapetti ballatoi	a corpo	□ 43.000,00	1	□ 43.000,00	
G3	Tiri elettrici	a corpo	□ 600.000,00	1	□ 600.000,00	
G4	Tiri manuali	a corpo	□ 140.000,00	1	□ 140.000,00	
G5	Sipario di velluto	cad.	□ 115.000,00	2	□ 230.000,00	
G6	Sipario tagliafuoco	cad.	□ 415.000,00	1	□ 415.000,00	

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
G7	Torri luci	a corpo	□ 80.000,00	1	□ 80.000,00	
G8	Luci scena	a corpo	□ 250.000,00	1	□ 250.000,00	
G9	Impianto audio	a corpo	□ 70.000,00	1	□ 70.000,00	
G10	Impianto video	a corpo	□ 60.000,00	1	□ 60.000,00	
G11	Montascene	a corpo	□ 90.000,00	1	□ 90.000,00	
G12	Serramento di chiusura boccascena secondario	a corpo	□ 120.000,00	1	□ 120.000,00	
G13	Pedane mobili sala di spettacolo e palcoscenico	a corpo	□ 1.600.000,00	1	□ 1.600.000,00	
					□ 3.798.000,00	<b>36,47%</b>
<b>H</b>	<b>ARREDI</b>					
H1	Biglietteria	a corpo	□ 10.000,00	1	□ 10.000,00	
H2	Libreria/caffetteria/bookshop	a corpo	□ 25.000,00	1	□ 25.000,00	
H3	Foyer	a corpo	□ 20.000,00	1	□ 20.000,00	
H4	Laboratorio/conferenze	a corpo	□ 10.000,00	1	□ 10.000,00	
H5	Guardaroba	a corpo	□ 12.000,00	1	□ 12.000,00	
H6	Bar interno	a corpo	□ 25.000,00	1	□ 25.000,00	
H7	Parapetti e balaustre	a corpo	□ 65.000,00	1	□ 65.000,00	
H8	Poltroncine sala e palchi	cad.	□ 350,00	1200	□ 420.000,00	
H9	Poltroncine semovibili	cad.	□ 250,00	750	□ 187.500,00	
H10	Sedie	cad.	□ 150,00	550	□ 82.500,00	
H11	Uffici e archivi	a corpo	□ 50.000,00	1	□ 50.000,00	
H12	Camerini artisti	cad.	□ 5.000,00	10	□ 50.000,00	
H13	Cameroni artisti	cad.	□ 6.000,00	2	□ 12.000,00	
H14	Sala prove	cad.	□ 20.000,00	2	□ 40.000,00	
H15	Locali tecnici, depositi e magazzini	a corpo	□ 70.000,00	1	□ 70.000,00	

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
H16	Corpi illuminanti	a corpo	□ 30.000,00	1	□ 30.000,00	
H17	Arredi di scena, arlecchino mobile, quinte, cieli	a corpo	□ 70.000,00	1	□ 70.000,00	
H18	Biglietteria secondaria	a corpo	□ 10.000,00	1	□ 10.000,00	
H19	Bar secondari	cad.	□ 25.000,00	2	□ 50.000,00	
					□ 1.239.000,00	<b>11,90%</b>
<b>Totale</b>					□ 10.413.000,00	<b>100%</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>					□ 10.413.000,00	

## STIMA DI MASSIMA OPERE STRUTTURALI

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
<b>A DEMOLIZIONI</b>						
A1	Demolizione Teatro Apollonio	a corpo	□ 390.000,00	1	□ 390.000,00	
					□ 390.000,00	<b>4,83%</b>
<b>B SCAVI E MOVIMENTAZIONE TERRE</b>						
B1	Scavo fino a quota d'imposta fondazioni	a corpo	□ 400.000,00	1	□ 400.000,00	
					□ 400.000,00	<b>4,95%</b>
<b>C ONERI DI SMALTIMENTO</b>						
C1	Terre provenienti da scavi e materiale proveniente da demolizioni	a corpo	□ 485.000,00	1	□ 485.000,00	
					□ 485.000,00	<b>6,00%</b>
<b>D OPERE SPECIALI DI FONDAZIONE</b>						
D1	Micropali, armatura e tiranti	a corpo	□ 2.200.000,00	1	□ 2.200.000,00	
					□ 2.200.000,00	<b>27,22%</b>
<b>E OPERE IN CEMENTO ARMATO</b>						
E1	Calcestruzzo strutturale comprese armature e cassetture	a corpo	□ 4.150.000,00	1	□ 4.150.000,00	
					□ 4.150.000,00	<b>51,35%</b>
<b>F OPERE IN CARPENTERIA METALLICA</b>						
F1	Travi e pilastri	a corpo	□ 400.000,00	1	□ 400.000,00	
					□ 400.000,00	<b>4,95%</b>
<b>G SOLAI</b>						
G1	Lamiera grecata + getto	a corpo	□ 57.000,00	1	□ 57.000,00	
					□ 57.000,00	<b>0,71%</b>
<b>Totale</b>					<b>□ 8.082.000,00</b>	<b>100%</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>□ 8.082.000,00</b>	

## STIMA DI MASSIMA COMPONENTI IMPIANTISTICHE

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
<b>A IMPIANTI MECCANICI</b>						
A1	Impianti meccanici	a corpo	□ 1.800.000,00	1	□ 1.800.000,00	
					□ 1.800.000,00	<b>40,72%</b>
<b>B IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</b>						
B1	Impianti elettrici e speciali	a corpo	□ 2.620.000,00	1	□ 2.620.000,00	
					□ 2.620.000,00	<b>59,28%</b>
<b>Totale</b>					□ 4.420.000,00	<b>100%</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>					□ 4.420.000,00	



## VARESE - SUB AMBITO 2: COMPLESSO DI VIA RAVASI

### STIMA DI MASSIMA

#### SINTESI

OPERE EDILI	□ 4.757.000,00
STRUTTURE	□ 8.055.000,00
IMPIANTI	□ 4.498.000,00
<b>TOTALE</b>	□ 17.310.000,00

## STIMA DI MASSIMA OPERE EDILI - RESIDENZE

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
<b>A FACCIATE</b>						
<b>A1 FINITURA IN CEMENTO LEVIGATO</b>						
	Abitazioni	a corpo	13700,00	1,00	□ 13.700,00	
<b>A2 FINITURA IN CEMENTO FACCIAVISTA</b>						
	Parcheggio	a corpo	3100,00	1,00	□ 3.100,00	
	Abitazioni	a corpo	41300,00	1,00	□ 41.300,00	
	Uffici	a corpo	12400,00	1,00	□ 12.400,00	
	Commerciale	a corpo	5200,00	1,00	□ 5.200,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	6000,00	1,00	□ 6.000,00	
<b>A3 FACCIATA IN PANNELLI DI LEGNO CON RELATIVA SOTTOSTRUTTURA</b>						
	Abitazioni	a corpo	150800,00	1,00	□ 150.800,00	
<b>A4 COIBENTAZIONI TERMICHE</b>						
	Abitazioni	a corpo	117900,00	1,00	□ 117.900,00	
	Uffici	a corpo	17100,00	1,00	□ 17.100,00	
	Commerciale	a corpo	5300,00	1,00	□ 5.300,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	9000,00	1,00	□ 9.000,00	
<b>A5 SERRAMENTI CONTINUI</b>						
	Abitazioni	a corpo	73100,00	1,00	□ 73.100,00	
	Uffici	a corpo	221600,00	1,00	□ 221.600,00	
	Commerciale	a corpo	245000,00	1,00	□ 245.000,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	15500,00	1,00	□ 15.500,00	
<b>A6 INFISSI ESTERNI</b>						
	Abitazioni	a corpo	216500,00	1,00	□ 216.500,00	
<b>A7 SCHERMATURE OSCURANTI IN LEGNO</b>						
	Abitazioni	a corpo	332700,00	1,00	□ 332.700,00	
	Uffici	a corpo	10000,00	1,00	□ 10.000,00	
	Commerciale	a corpo	9800,00	1,00	□ 9.800,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	20600,00	1,00	□ 20.600,00	
<b>A8 PARAPETTI IN VETRO</b>						
	Abitazioni	a corpo	16300,00	1,00	□ 16.300,00	
					□ 1.542.900,00	<b>32,43%</b>

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
<b>B COPERTURE / TERRAZZE</b>						
<b>B1 COPERTURA PRATICABILE A VERDE</b>						
	Parcheggio	a corpo	18200,00	1,00	□ 18.200,00	
	Abitazioni	a corpo	24800,00	1,00	□ 24.800,00	
	Uffici	a corpo	53500,00	1,00	□ 53.500,00	
	Commerciale	a corpo	4700,00	1,00	□ 4.700,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	21000,00	1,00	□ 21.000,00	
<b>B2 COPERTURA PRATICABILE IN PIETRA</b>						
	Parcheggio	a corpo	55800,00	1,00	□ 55.800,00	
	Uffici	a corpo	45800,00	1,00	□ 45.800,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	7200,00	1,00	□ 7.200,00	
<b>B3 COPERTURA NON PRATICABILE</b>						
	Abitazioni	a corpo	39400,00	1,00	□ 39.400,00	
<b>B4 LOGGE E TERRAZZE</b>						
	Abitazioni	a corpo	14300,00	1,00	□ 14.300,00	
<b>B5 LUCERNARI</b>						
	Abitazioni	a corpo	11500,00	1,00	□ 11.500,00	
	Uffici	a corpo	10100,00	1,00	□ 10.100,00	
<b>B6 COIBENTAZIONI TERMICHE</b>						
	Abitazioni	a corpo	36700,00	1,00	□ 36.700,00	
	Uffici	a corpo	40200,00	1,00	□ 40.200,00	
	Commerciale	a corpo	2400,00	1,00	□ 2.400,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	12800,00	1,00	□ 12.800,00	
<b>B7 IMPERMEABILIZZAZIONI</b>						
	Parcheggio	a corpo	18300,00	1,00	□ 18.300,00	
	Abitazioni	a corpo	31300,00	1,00	□ 31.300,00	
	Uffici	a corpo	34900,00	1,00	□ 34.900,00	
	Commerciale	a corpo	2100,00	1,00	□ 2.100,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	10900,00	1,00	□ 10.900,00	
<b>B8 MASSETTI</b>						
	Parcheggio	a corpo	16600,00	1,00	□ 16.600,00	
	Abitazioni	a corpo	28100,00	1,00	□ 28.100,00	
	Uffici	a corpo	30700,00	1,00	□ 30.700,00	
	Commerciale	a corpo	1900,00	1,00	□ 1.900,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	10200,00	1,00	□ 10.200,00	
<b>B9 CANALI DI GRONDA, SCOSSALINE E PLUVIALI</b>						
	Abitazioni	a corpo	13600,00	1,00	□ 13.600,00	
	Uffici	a corpo	6400,00	1,00	□ 6.400,00	
	Commerciale	a corpo	800,00	1,00	□ 800,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	1700,00	1,00	□ 1.700,00	
					□ 605.900,00	<b>12,74%</b>

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
<b>C FINITURE ESTERNE</b>						
C1 CORPI SCALA ESTERNI IN PIETRA						
	Parcheggio	a corpo	6000,00	1,00	□ 6.000,00	
	Abitazioni	a corpo	800,00	1,00	□ 800,00	
	Uffici	a corpo	3800,00	1,00	□ 3.800,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	4000,00	1,00	□ 4.000,00	
C2 CORPI SCALA INTERNI (intonacatura e parapetti inclusi)						
	Parcheggio	a corpo	2900,00	1,00	□ 2.900,00	
	Abitazioni	a corpo	31900,00	1,00	□ 31.900,00	
	Uffici	a corpo	5800,00	1,00	□ 5.800,00	
	Commerciale	a corpo	600,00	1,00	□ 600,00	
					□ 55.800,00	1,17%
<b>D FINITURE INTERNE</b>						
D1 PAVIMENTI IN RESINA INDUSTRIALE						
	Parcheggio	a corpo	261000,00	1,00	□ 261.000,00	
D2 PAVIMENTI IN MICROCEMENTO						
	Uffici	a corpo	75200,00	1,00	□ 75.200,00	
D3 PAVIMENTI IN GRES PORCELLANATO						
	Abitazioni	a corpo	18300,00	1,00	□ 18.300,00	
	Uffici	a corpo	3100,00	1,00	□ 3.100,00	
	Commerciale	a corpo	35700,00	1,00	□ 35.700,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	4000,00	1,00	□ 4.000,00	
D4 PAVIMENTI LEGNO						
	Abitazioni	a corpo	336400,00	1,00	□ 336.400,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	26200,00	1,00	□ 26.200,00	
D5 MASSETTI						
	Abitazioni	a corpo	68100,00	1,00	□ 68.100,00	
	Uffici	a corpo	34700,00	1,00	□ 34.700,00	
	Commerciale	a corpo	16600,00	1,00	□ 16.600,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	15400,00	1,00	□ 15.400,00	
D6 RIVESTIMENTI IN GRES PORCELLANATO						
	Abitazioni	a corpo	28400,00	1,00	□ 28.400,00	
	Uffici	a corpo	8100,00	1,00	□ 8.100,00	
	Commerciale	a corpo	5300,00	1,00	□ 5.300,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	1800,00	1,00	□ 1.800,00	
D7 CONTROSOFFITTI						
	Uffici	a corpo	84300,00	1,00	□ 84.300,00	
	Commerciale	a corpo	40400,00	1,00	□ 40.400,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	4500,00	1,00	□ 4.500,00	

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
<b>D8</b>	<b>CONTROSOFFITTI FONOASSORBENTI</b>					
	Sala polifunzionale	a corpo	14300,00	1,00	□ 14.300,00	
<b>D9</b>	<b>TRAMEZZI INTERNI</b>					
	Parcheggio	a corpo	12000,00	1,00	□ 12.000,00	
	Abitazioni	a corpo	150000,00	1,00	□ 150.000,00	
	Uffici	a corpo	12800,00	1,00	□ 12.800,00	
	Commerciale	a corpo	700,00	1,00	□ 700,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	9900,00	1,00	□ 9.900,00	
<b>D10</b>	<b>INTONACATURA</b>					
	Parcheggio	a corpo	17800,00	1,00	□ 17.800,00	
	Abitazioni	a corpo	223000,00	1,00	□ 223.000,00	
	Uffici	a corpo	19000,00	1,00	□ 19.000,00	
	Commerciale	a corpo	14000,00	1,00	□ 14.000,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	14700,00	1,00	□ 14.700,00	
<b>D11</b>	<b>INTONACATURA A SOFFITTO</b>					
	Abitazioni	a corpo	111500,00	1,00	□ 111.500,00	
<b>D12</b>	<b>VESPAI AREATI</b>					
	Commerciale	a corpo	51700,00	1,00	□ 51.700,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	18800,00	1,00	□ 18.800,00	
<b>D14</b>	<b>BAGNI (compresi sanitari e rubinetteria)</b>					
	Abitazioni	a corpo	224300,00	1,00	□ 224.300,00	
	Uffici	a corpo	9300,00	1,00	□ 9.300,00	
	Commerciale	a corpo	5800,00	1,00	□ 5.800,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	3500,00	1,00	□ 3.500,00	
<b>D15</b>	<b>BAGNI DISABILI (compresi sanitari, rubinetteria e ausili)</b>					
	Uffici	a corpo	17400,00	1,00	□ 17.400,00	
	Commerciale	a corpo	7000,00	1,00	□ 7.000,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	3500,00	1,00	□ 3.500,00	
					□ 2.008.500,00	<b>42,22%</b>
<b>E</b>	<b>SERRAMENTI INTERNI</b>					
<b>E1</b>	<b>PORTE INTERNE</b>					
	Abitazioni	a corpo	52200,00	1,00	□ 52.200,00	
	Uffici	a corpo	8700,00	1,00	□ 8.700,00	
	Commerciale	a corpo	5200,00	1,00	□ 5.200,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	2600,00	1,00	□ 2.600,00	
<b>E2</b>	<b>PORTE BLINDATE</b>					
	Abitazioni	a corpo	23200,00	1,00	□ 23.200,00	
<b>E3</b>	<b>PORTE REI</b>					
	Parcheggio	a corpo	9000,00	1,00	□ 9.000,00	
	Sala polifunzionale	a corpo	2600,00	1,00	□ 2.600,00	
					□ 103.500,00	<b>2,18%</b>

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
<b>F IMPIANTI TRASPORTO PERSONE</b>						
F1	ASCENSORI					
	Parcheggio	a corpo	52000,00	1,00	□ 52.000,00	
	Abitazioni	a corpo	174000,00	1,00	□ 174.000,00	
	Uffici	a corpo	52000,00	1,00	□ 52.000,00	
	Commerciale	a corpo	17400,00	1,00	□ 17.400,00	
					□ 295.400,00	<b>6,21%</b>
<b>G ARREDI</b>						
F1	ARREDI INTERNI					
	Sala polifunzionale	a corpo	58000,00	1,00	□ 58.000,00	
	Uffici	a corpo	87000,00	1,00	□ 87.000,00	
					□ 145.000,00	<b>3,05%</b>
<b>Totale</b>					□ 4.757.000,00	<b>100,00%</b>
Arrotondamenti						
<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>□ 4.757.000,00</b>	

## STIMA DI MASSIMA OPERE STRUTTURALI

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
<b>A DEMOLIZIONI</b>						
A1	Demolizione ex Collegio Sant'Ambrogio	a corpo	□ 390.000,00	1	□ 390.000,00	
					□ 390.000,00	<b>4,84%</b>
<b>B SCAVI E MOVIMENTAZIONE TERRE</b>						
B1	Scavo fino a quota d'imposta fondazioni	a corpo	□ 671.000,00	1	□ 671.000,00	
					□ 671.000,00	<b>8,33%</b>
<b>C ONERI DI SMALTIMENTO</b>						
C1	Terre provenienti da scavi e materiale proveniente da demolizioni	a corpo	□ 445.000,00	1	□ 445.000,00	
					□ 445.000,00	<b>5,52%</b>
<b>D OPERE SPECIALI DI FONDAZIONE</b>						
D1	Micropali, armatura e tiranti	a corpo	□ 1.958.000,00	1	□ 1.958.000,00	
					□ 1.958.000,00	<b>24,31%</b>
<b>E OPERE IN CEMENTO ARMATO</b>						
E1	Calcestruzzo strutturale comprese armature e casserature					
1	Parcheggio	a corpo	□ 1.602.000,00	1	□ 1.602.000,00	
1	Abitazioni	a corpo	□ 1.246.000,00	1	□ 1.246.000,00	
1	Uffici	a corpo	□ 712.000,00	1	□ 712.000,00	
1	Commerciale	a corpo	□ 694.000,00	1	□ 694.000,00	
1	Sala polifunzionale	a corpo	□ 337.000,00	1	□ 337.000,00	
					□ 4.591.000,00	<b>57,00%</b>
<b>Totale</b>					□ 8.055.000,00	<b>100%</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>					□ 8.055.000,00	

## STIMA DI MASSIMA COMPONENTI IMPIANTISTICHE

LAVORAZIONE /FORNITURA		U.M.	Parametro di costo unitario	Quantità	IMPORTO euro	Incidenza %
<b>A IMPIANTI MECCANICI</b>						
A1	Impianti meccanici					
1	Parcheggio	a corpo	□ 84.100,00	1,00	□ 84.100,00	
2	Abitazioni	a corpo	□ 1.275.000,00	1,00	□ 1.275.000,00	
3	Uffici	a corpo	□ 490.000,00	1,00	□ 490.000,00	
4	Commerciale	a corpo	□ 235.000,00	1,00	□ 235.000,00	
5	Sala polifunzionale	a corpo	□ 65.900,00	1,00	□ 65.900,00	
					□ 2.150.000,00	<b>47,80%</b>
<b>B IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</b>						
B1	Impianti elettrici e speciali					
1	Parcheggio	a corpo	□ 168.000,00	1,00	□ 168.000,00	
2	Abitazioni	a corpo	□ 1.226.000,00	1,00	□ 1.226.000,00	
3	Uffici	a corpo	□ 588.000,00	1,00	□ 588.000,00	
4	Commerciale	a corpo	□ 282.000,00	1,00	□ 282.000,00	
5	Sala polifunzionale	a corpo	□ 84.000,00	1,00	□ 84.000,00	
					□ 2.348.000,00	<b>52,20%</b>
<b>Totale</b>					□ 4.498.000,00	<b>100%</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>					□ 4.498.000,00	



**QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO**

<b>LAVORI</b>			
	1 - Teatro	€ 22.915.000,00	
	2 - Intervento Via Ravasi	€ 17.310.000,00	
	<b>3 - IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI</b>		<b>€ 40.225.000,00</b>
<b>ALTRI ONERI</b>			
	4 - Costi per la sicurezza	€ 400.000,00	
	5 - Progettazione + Direzione Lavori + Coordinamento sicurezza	€ 2.500.000,00	
	6 - Spese del concorso e somme a disposizione per la stazione appaltante	€ 235.000,00	
	<b>7 - IMPORTO COMPLESSIVO ALTRI ONERI</b>		<b>€ 3.135.000,00</b>
	<b>8 - IMPORTO COMPLESSIVO QUADRO ECONOMICO</b>		<b>€ 43.360.000,00</b>

**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**

Lemma 7SEAVQDU

RELAZIONE FATTIBILITÀ ECONOMICA

## **INDICE**

- I. DESCRIZIONE
- II. PROPOSTA A)
- III. PROPOSTA B)
- IV. PROPOSTA C)
- V. PROPOSTA D)

## I. DESCRIZIONE

- TEATRO SALA 1 1.250 posti a sedere.
- TEATRO SALA 2 750 posti a sedere.
- TEATRO SALA 3 400 posti a sedere.
- TEATRO SALA 4 150 posti a sedere.

▪ **TOTALE TEATRO** 2.550 posti a sedere.

- **AUDITORIO** 10.000 persone.

- TRE COSTRUZIONI RESIDENZE ALTA QUALITÀ (m<sup>2</sup>) 9.000
- SPAZIO POLIFUNZIONALE (m<sup>2</sup>) 500
- AREA COMMERCIALE DI VICINATO (m<sup>2</sup>) 1.620
- ASL (m<sup>2</sup>) 1.680
- TERZIARIO DIREZIONALE (m<sup>2</sup>) 1.700

---

- **TOTALE** (m<sup>2</sup>) **14.500**

- Box/posti auto residenze n. 162
- Box/posti auto terziario n. (di cui 25 ad ASL) n. 70

---

- **Box/posti auto TOTALE n. (su tre piani interrati) n. 232**

	m2	Prezzo di vendita m2	Valore Vendita	Costo di produzione m2	Valore di costruzione
TRE COSTRUZIONI RESIDENZE ALTA QUALITÀ	9.000	3.000	<b>27.000.000</b>	1.200	<b>10.800.000</b>
SPAZIO POLIFUNZIONALE	500	2.000	<b>1.000.000</b>	700	<b>350.000</b>
AREA COMMERCIALE DI VICINATO	1.620	3.000	<b>4.860.000</b>	1.000	<b>1.620.000</b>
ASL	1.680	2.800	<b>4.704.000</b>	1.000	<b>1.680.000</b>

TERZIARIO DIREZIONALE	1.700	2.800	<b>4.760.000</b>	1.000	<b>1.700.000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>14.500</b>		<b>42.324.000</b>		<b>16.150.000</b>
Commissione di vendita agenzie 2,5 %			<b>675.000</b>		
			<b>41.649.000</b>		<b>16.150.000</b>
Box/posti auto	232	25.000	<b>5.800.000</b>	5.000	<b>1.160.000</b>

	<b>EDIFICI</b>	<b>BOX/POSTI AUTO</b>	<b>TOTALE</b>
Valore Vendita	41.649.000	5.800.000	47.449.000
Valore di costruzione	-16.150.000	-1.160.000	-17.310.000
Infrastrutture costo	-3.510.671		-3.510.671
<b>BENEFIT</b>	<b>21.988.329</b>	<b>4.640.000</b>	<b>26.628.329</b>

Riuscendo ad inserire una quantità superiore di 22 Box / auto posti più, ci permette di aumentare la redditività del progetto, l'aumento del 30% dei benefici.

## **II. PROPOSTA A)**

Vi è la possibilità di aumentare la zona dedicata alla COSTRUZIONE DI RESIDENZE DI ALTA QUALITÀ, quindi estendere la superficie di 500 m2 con un valore al m2 di 3.000 €, significherebbe un fatturato in più stimato di 1.500.000 euro. Considerando che i costi di costruzione sono di 1.300 euro / m2, il beneficio si aggirerebbe intorno agli EUR 850.000.

## **III. PROPOSTA B)**

Il progetto teatrale, oltre alla sala principale di 1.200 posti a sedere, predispone ulteriori spazi: Un teatrino con la capienza di 150 persone, un teatro semi ipogeo a cielo aperto con una capienza di 750 persone ed un auditorium a cielo aperto con una capienza di

400. Così si hanno 1.250 posti a sedere e 1.200 posti in piedi raggiungendo una somma complessiva di ben 2.500 posti.

Questi nuovi spazi aumenterebbe le prestazioni del teatro, in modo da poter ospitare eventi diversi, a seconda della capacità prefissato, anche di affittare questi spazi supplementari per la manifestazione di eventi privati.

Valutando la quantità di spettatori che possono usufruire dello spazio nell'arco di due anni, anziché un numero prefissato di 50.000 spettatori, con questa proposta si raggiungerebbero circa i 70.000 spettatori.

#### **IV. PROPOSTA C)**

Un'ulteriore fonte di reddito potrebbe essere la sponsorizzazione che potrebbe essere una fonte importante di reddito "vendere" il nome del teatro.

#### **V. PROPOSTA D)**

Abbiamo considerato la possibilità di "vendere" il nome dei 4 edifici aziende emblematici della regione Lombardia, in modo che avrei potuto ottenere un reddito extra.

#### **VI. PROPOSTA E)**

"Fundraising" popolare, incoraggiando questi contributi collocando targhe con il nome di chi ha fatto un contributo, nominando zone del teatro con i nomi dei contribuenti, come benefattori o mecenati delle arti dello spettacolo e della cultura, ottenendo un reddito supplementare.

