



**COMUNE di CIVITAVECCHIA**

**Piazzale Guglielmotti, 7  
00053 Civitavecchia (RM)**

**STUDIO DI FATTIBILITA'**  
Creazione Polo alimentare Coperto Area Mercatale

## **CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA**



**23 Giugno 2022**

**3R**

**Progettista:**

Ing. Gian Paolo Venturini  
Viale Giustiniano Imperatore 193  
00145 Roma  
C.F. VNTGPL90E11H501E - P.I. 02201730567

**Responsabile Unico del Procedimento:**

Ing. Giulio Iorio  
Piazzale Guglielmotti 7  
00053 Civitavecchia (RM)

## Sommario

1.	Premessa .....	3
2.	Calcolo preliminare della spesa .....	3
3.	Stralcio operativo 1 - Piazza Regina Margherita.....	4
3.1.	Pulizia delle aree e bonifica bellica.....	4
3.2.	Coperture e servizi.....	4
3.3.	Piazza pavimentata ed impiantistica relativa .....	4
3.4.	Alberature ed arredi .....	5
3.5.	Opere al Mercato San Lorenzo .....	5
3.6.	Opere al mercato storico.....	5
3.7.	Rinnovo sedi stradali .....	6
4.	Stralcio operativo 2 - Piazza XXIV Maggio .....	7
4.1.	Bonifica bellica, ricollocamento temporaneo stand mobili.....	7
4.2.	Realizzazione di edificio.....	7

## **1. PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Gian Paolo Venturini, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Roma al n. 35722 in base al contratto di affidamento per:

“Studio di Fattibilità ,Rilievo,Stato di fatto e la redazione della documentazione necessaria all'ottenimento dell'AutorizzazionePaesaggistica ai sensi dell'art. 21 e art. 146 del DLGS 42/2004 e s.m.i. nonché predisposizionedocumentazione per variante urbanistica per l'esecuzione dei lavori di “ Creazione Polo alimentare Coperto Area Mercatale” per l'esecuzione dei lavori di “ Creazione Polo alimentare Coperto Area Mercatale”,affidato dal comune di Civitavecchia, redige la presente relazione per la valutazione del calcolo sommario della spesa facente parte dello studio di fattibilità dell'opera medesima. La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 207/2010.

## **2. CALCOLO PRELIMINARE DELLA SPESA**

La valutazione finanziaria delle opere dato il livello attuale di progettazione è stata eseguita tramite prezziari parametrici. Nello specifico si è fatto uso del prezzario DEI delle tipologie edilizie anno 2019. Tali valutazioni sono state integrate con dati da analisi di mercato e confronto con prezzario delle OOPP regione Lazio anno 2022.

### **3. STRALCIO OPERATIVO 1 - PIAZZA REGINA MARGHERITA**

#### ***3.1. PULIZIA DELLE AREE E BONIFICA BELLICA***

Nelle aree si dovrà provvedere a rimuovere le tendostrutture attualmente presenti, alla demolizione di due fabbricati di ridotta dimensione, al taglio delle alberature. Si dovrà inoltre procedere alla bonifica da ordigni bellici in via preordinata all'esecuzione degli scavi nel sito.

Per le opere si può stimare a corpo un importo pari a € 40'000.00.

#### ***3.2. COPERTURE E SERVIZI***

Le aree coperte incluse quelle dei locali Wc e dei locali tecnici di servizio hanno una superficie di 1590 metri quadri.

Per la voce in oggetto si ritiene come più congrua la voce D5 del prezziario parametrico ovvero Edilizia terziaria, centro commerciale. Questa reca un costo a metro quadro per le aree "galleria" pari a € 1329.00. Questa voce ha però caratteristiche di maggior pregio e complessità in quanto nell'opera in oggetto solo ridotti volumi tecnici sono racchiusi da involucro.

Al fine di considerare la maggiore semplicità dell'opera in oggetto si detraggono dalla stessa le quote di murature, impianto elettromeccanico e di sollevamento e dei pavimenti e finiture esterne che sono inclusi nella piazza che costituiscono nel totale il 34.2% del costo relativo alla voce parametrica. Si ritiene quindi congruo un prezzo di € 874.48 a metro quadro.

Data la superficie pari a 1590 mq si può stimare un costo dell'opera pari a € 1'390'423.20.

#### ***3.3. PIAZZA PAVIMENTATA ED IMPIANTISTICA RELATIVA***

L'area della piazza ha una superficie totale di 1890 mq. Per la lavorazione da eseguire consistente in realizzazione della rete di gestione delle acque piovane, dei relativi pozzetti e della pavimentazione in

pietra con relativo sottofondo armato e massetto di allettamento si considera un costo di € 200.00 a metro quadro.

Tale costo è stato valutato stimando in analogia al prezziario un costo di 150.00 €/mq per la sola pavimentazione in pietra e sommando ad essa ulteriori 30.00 €/mq per le opere connesse allo scavo, alla realizzazione del sottofondo in calcestruzzo armato ed al massetto di allettamento e 20.00 €/mq come quota forfettaria per cigli, griglie a raso, pozzetti con relativi chiusini architettonici.

Data la superficie pari a 1890 mq si può stimare un costo dell'opera pari a € 378'000.00.

### ***3.4. ALBERATURE ED ARREDI***

Per le alberature si considera in via preliminare un costo di € 500.00 cadauna. Per le sedici alberature di progetto il costo è quindi pari a € 8000.00.

Si stima inoltre un costo di € 20'000.00 per finiture e arredi.

La voce ha quindi un costo complessivo stimabile in € 28'000.00.

### ***3.5. OPERE AL MERCATO SAN LORENZO***

Per il restyling del mercato con facciata ventilata in gres si ritiene congruente una somma di € 175.00 a metro quadro eseguita vuoto per pieno sui prospetti. Tale valore risulta coerente con la voce di prezziario Lazio 2022 A18.01.14 addizionata di una quota per opere connesse quali ponteggi e finiture. Si ritiene congruente effettuare la stima vuoto per pieno per compensare le lavorazioni correlate alle imbotti delle serrande e opere correlate ad esse.

Data la superficie pari a 430 mq si può stimare un costo dell'opera pari a € 75'250.00.

### ***3.6. OPERE AL MERCATO STORICO***

Il perimetro dell'edificio risulta pari a 105 metri circa. Considerando uno sbalzo pari a 2.5 metri la superficie delle pensiline da riqualificare risulta pari a 262.50 mq.

Si considera la presenza di una sottostruttura del peso di 20 kg mq abbinata ad una copertura in ondulato rifinito in rame. Le voci di prezziario corrispondenti sono la A08.1.022.e e la A17.01.003.f. considerando le rimozioni e le opere accessorie si stima un costo totale di €275.00 a metro quadro.

Data la superficie pari a 262.50 mq si può stimare un costo dell'opera pari a € 72'187.50.

### ***3.7. RINNOVO SEDI STRADALI***

Si considera il rinnovo delle sedi stradali adiacenti piazza Regina Margherita con la risistemazione delle caditoie e dei tratti di scarico pertinenti. La superficie oggetto di opera è pari a 2100 mq. Si considera la voce base da prezziario DEI di 15.00 €/mq addizionandola di 30.00 €/mq come quota per condotte di scarico, pozzetti, tombini, scavi con reinterri e opere connesse.

Data la superficie pari a 2100 mq si può stimare un costo dell'opera pari a € 94'500.00.

## **4. STRALCIO OPERATIVO 2 - PIAZZA XXIV MAGGIO**

### ***4.1. BONIFICA BELLICA, RICOLLOCAMENTO TEMPORANEO STAND MOBILI***

Nelle aree si dovrà provvedere allo spostamento temporaneo e successivo riposizionamento delle strutture temporanee di vendita. Si dovrà inoltre procedere alla bonifica da ordigni bellici in via preordinata all'esecuzione degli scavi nel sito.

Per le opere si può stimare a corpo un importo pari a € 10'000.00.

### ***4.2. REALIZZAZIONE DI EDIFICIO***

Come possibile soluzione alternativa si individua lo sfruttamento della cubatura dell'edificio esistente in epoca post-bellica nell'attuale Piazza XXIV Maggio per la realizzazione di un complesso mercatale su più piani. Tale opera comporta però un intervento di maggiore entità con la realizzazione di una struttura per un totale di circa 2500 mq.

L'edificio avrà un maggiore pregio rispetto alle aree commerciali standard con presenza di aree commerciali con doppie altezze e migliore qualità costruttiva e funzionale. La voce da prezziario parametrico alla sezione D5 per tale tipologia edilizia 1329.00 €/mq.

Ne deriva come il costo stimabile da prezziario DEI 2019 tipologie edilizie ne deriva un importo dei lavori di € 3'322'500.00 oltre IVA e oneri tecnici.