



CITTÀ DI LAVELLO

Provincia di Potenza

Via Cavour - Tel. 0972-80111 - Fax 0972-88643

C.A.P. 85024 - C.F.: 85000470766 – P.IVA: 00789800760

Sito web: www.comune.lavello.pz.it - p.e.c.: info@pec.comune.lavello.pz.it

SETTORE V - LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE E SERVIZI ESTERNI

email: lavoripubblici@comune.lavello.pz.it - Tel. 0972 80275

Stima parametrica dei costi di ristrutturazione necessari a garantire la messa in sicurezza di un immobile di proprietà comunale sito in Lavello alla Via dell'Orso n° 41 denominato "Ex Frantoio".

1. FINALITA' DELLA STIMA

La presente stima parametrica ha come finalità quella di determinare i costi di ristrutturazione necessari a garantire la messa in sicurezza di un immobile di proprietà comunale sito in Lavello alla Via dell'Orso denominato "Ex Frantoio", da porre a scomputo del canone di concessione, propedeutica ad un avviso di consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art. 66 del D.Lgs n° 50/2016.

Al fine di determinare i giusti costi di ristrutturazione dell'immobile, si è proceduto ad eseguire gli opportuni sopralluoghi e le necessarie ricerche di mercato per acquisire gli elementi tecnici ed economici per la determinazione dei predetti costi parametrici da usare in fase di calcolo.

2. OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della stima è un immobile ubicato nella parte vecchia del Comune di Lavello e precisamente nel Rione Pescarello, nelle immediate vicinanze del Palazzo Ducale ora sede degli uffici del Comune di Lavello. Esso è costituito da un complesso di forma rettangolare con accesso ed affaccio su Via dell'Orso che si protrae al suo interno con un corpo di forma trapezoidale sottostante Piazza Plebiscito. La sua destinazione d'uso, fino alla metà del secolo scorso era quella di frantoio.

3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La parte dell'immobile su Via dell'Orso è costituita da un corpo avente due piani fuori terra, con struttura portante in murature di mattoni pieni e del tipo a sacco con orizzontamenti del tipo a volte parzialmente crollate, antistante ad esso si trova un corpo aggiunto realizzato agli inizi del 900, anche esso crollato e costituito da murature di tufo e mattoni ed orizzontamento (copertura) in legno, inoltre la parte trapezoidale che si protrae all'interno di esso, sottostante Piazza Plebiscito, risulta essere scavata totalmente nella roccia.

Da informazioni in nostro possesso, l'immobile non ha mai subito interventi consistenti di manutenzione straordinaria e ad oggi risulta essere totalmente privo di intonaci interni ed esterni, pavimentazioni, infissi interni ed esterni e servizi tecnologici (impianti idrico-fognari, di riscaldamento ed elettrici).

L'immobile necessita di un consistente intervento di ristrutturazione e nella fattispecie, opere di risanamento strutturale ed edile e di adeguamento impiantistico.

4. DATI CATASTALI, URBANISTICI E DESTINAZIONE D'USO

L'immobile oggetto di stima parametrica risulta censito, al Nuovo Catasto Edilizio del Comune di Lavello, alla Via dell'Orso n° 41 Piano T-1-2, come unità collabente e quindi senza rendita catastale, al Fg n° 47 p.lle graffate n° 255 sub 1 e 2 – n°373 sub 6 – n° 1596 sub 2.

Come si evince dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) di cui al Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 30/08/2012, l'immobile ricade nella Centro Antico A1 con le seguenti Norme di Attuazione:

- Tessuto di antica formazione - Centro antico A1

Regime di intervento-Conservazione

Regime d'uso: Insediativo - residenziale e relativi servizi.

Modi di attuazione: Piano di recupero ai sensi della Legge 457/78.

Area di interesse storico ambientale costituente la parte più antica dell'insediamento urbano, di primo impianto, che presenta forti caratteri di omogeneità formale.

È prescritta la redazione di un Piano di Recupero esteso all'intera area ai sensi del Titolo IV della legge 5.8.1978 n.457, nel rispetto degli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

In questa zona si deve perseguire:

- la tutela e conservazione degli edifici di carattere monumentale;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e dei complessi di elevato valore ambientale;
- il mantenimento dei caratteri residenziali generali del tessuto urbanistico ed edilizio;
- il rispetto della tipologia dei luoghi, della rete viaria e della toponomastica tradizionale;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree e degli edifici occorrenti;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati;
- l'attento controllo, sia preventivo che in corso d'opera, dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

Nel caso di interventi edilizi su edifici di interesse monumentale, vincolati a norma della L.n.1089/39, della L.n.137/2002 , DLgs 42/2004 e successive disposizioni, o di edifici d'interesse ambientale, vincolati (singolarmente od insiemi ambientali) a norma della L.n.1497/39 e DLgs 42/2004, il Comune deve chiedere il nullaosta alla competente autorità (Sovrintendenza ai Beni Culturali Ambientali ed Architettonici oppure Regione).

Nelle more della approvazione del Piano di recupero sui fabbricati esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 della citata legge 457/78.

Livello di criticità: IIa2, IIb2, IIIb1, IIIb3, IV a2

Fattibilità geologica: nelle zone IIa2 e IIb2 gli interventi di conservazione previsti risultano compatibili con l'assetto geologico dell'area e possono essere attuati secondo quanto previsto dalla normativa vigente in merito alle indagini geologiche e geotecniche (in particolare il D.M. 11/03/1998, L. R. 38/1997, N.T.C. 2008). Nelle zone IIIb1 e IIIb3, allo stato attuale, non possono essere realizzate nuove edificazioni o ampliamenti dei fabbricati esistenti così come riportato nella carta di sintesi della pericolosità e criticità geologica e morfologica. Nella zona IV a2 non sono possibili interventi edilizi.

5. DISPONIBILITA' DEL BENE

Alla data odierna l'immobile si presenta libero da persone o cose e non risulta gravato da vincoli di locazioni o comodati d'uso.

6. REQUISITI STORICO-ARTISTICI

Nel caso di interventi edilizi su edifici di interesse monumentale, vincolati a norma della L.n.1089/39, della L.n.137/2002 , DLgs 42/2004 e successive disposizioni, o di edifici d'interesse ambientale, vincolati (singolarmente od insiemi ambientali) a norma della L.n.1497/39 e DLgs 42/2004, si dovrà chiedere il nullaosta alla competente autorità (Sovrintendenza ai Beni Culturali Ambientali ed Architettonici oppure Regione).

7. CONSISTENZA IMMOBILE

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di stima parametrica, è stata utilizzata la superficie al netto delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica in nostro possesso e verifica con misurazioni dirette sul posto.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)
PIANO TERRA	Ex Frantoio	23,64	
		39,70	
		16,37	
		50,64	
		78,30	
		Totale 208,65	
PIANO AMMEZZATO	Ex Frantoio	15,30	
		Totale 15,30	
PIANO PRIMO	Ex Frantoio	29,71	
		4,90	
		3,70	
		30,30	
		34,65	
		30,61	
		Totale 133,87	
SUPERFICIE TOTALE		357,82	485,00

8. PROCEDURA DI STIMA PARAMETRICA

Per la stima parametrica del costo di costruzione o di ristrutturazione/restauro dell'immobile di Via dell'Orso denominato "Ex Frantoio" si è preso in considerazione la "Tabella dei Costi di Costruzione e Ristrutturazione/Restauro di Manufatti Edilizi – Anno 2019" dell'Ordine degli ingegneri della Provincia di Grosseto.

Detta Tabella individua i costi per la ristrutturazione e il restauro di immobili nei Centri Storici, dividendo gli interventi in 3 tipi:

- Restauro/ ristrutturazione funzionale tipologica di **tipo LEGGERO** in edifici o parti di edificio 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..... **€/mq sup. utile 646,00;**
- Restauro/ ristrutturazione funzionale tipologica di **tipo MEDIO** in edifici o parti di edificio 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..... **€/mq sup. utile 1.269,00;**
 - Restauro/ ristrutturazione funzionale tipologica di **tipo PESANTE** in edifici o parti di edificio 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..... **€/mq sup. utile 1.944,00;**

Per restauro/ristrutturazione di tipo pesante, leggero e medio si intende:

- a) **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) **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) **Ristrutturazione MEDIA**, ossia intermedia 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 e orizzontali strutturali).

La superficie utile, valida per il calcolo del presunto costo di restauro/ristrutturazione, va computata considerando la sola superficie al netto di murature esterne ed interne e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze, balconi, tenditoi, sottotetti. Inoltre le parti dell'immobile interrato vanno ridotte del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotte del 25%.

Alla luce di quanto evidenziato in precedenza, si ritiene a parere dello scrivente, prendere come riferimento per la stima parametrica per la ristrutturazione/restauro dell'immobile di Via dell'Orso denominato "Ex Frantoio", la differenza dei costi tra la ristrutturazione di tipo PESANTE e quella di tipo LEGGERA e quindi avente un costo pari ad **€/mq 1.298,00**.

Detto valore trova riscontro anche con i prezzi di ristrutturazione di cui alla Tariffa Prezzi (Tipologie Edilizie) - Anno 2019 della DEI realizzato a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

Tale prezzario, per interventi analoghi a quello di cui alla presente stima, prevede un costo parametrico di ristrutturazione equivalente.

In particolare nella scheda D4, riferita alla ristrutturazione di fabbricati in centro storico per un intervento confrontabile al quello di tipo "PESANTE" prima descritto, espone un importo parametrico pari a 1.250,00 €/mq(superficie lorda).

Tale importo rideterminato per le sole lavorazioni previste nell'intervento in oggetto e riportato alla sola superficie netta risulta confrontabile a quello precedentemente determinato (€/mq 1.298,00).

9. STIMA VALORE

Avendo definito il più probabile valore unitario di riferimento pari ad €/mq 1.298,00, possiamo determinare la stima parametrica dei costi necessari per la ristrutturazione moltiplicando tale valore per la superficie netta dell'immobile ragguagliata:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	Coefficiente	Superficie Ragguagliata	COSTO PARAMETRICO €/mq 1.298,00	COSTO COMPLESSIVO
Terra	Parte crollata (intera 100%)	23,64	100%	23,64		
		39,70	100%	39,70		
		Totale		63,34		
Terra	Parte non interrata (intera 100%)	16,37	100%	16,37		
		50,64/2 = 25,32	100%	25,32		
		Totale		41,69		
Terra	Parte interrata (ridotta del 50%)	50,64/2 = 25,32	50%	12,66		
		78,30	50%	39,15		
		Totale		51,81		
Piano ammezzato	Parte non interrata (intera 100%)	15,30	100%	15,30		
		Totale		15,30		
Piano primo	Parte non interrata (sottotetto) ridotta del 25%	29,71	75%	22,28		
		4,90	75%	3,68		
		Totale		25,96		
Piano primo	Parte non interrata (intera 100%)	3,70	100%	3,70		
		30,30	100%	30,30		
		34,65	100%	34,65		
		30,61	100%	30,61		
		Totale		99,21		
TOTALE COMPLESSIVO						€ 386.012,22

Pertanto si avrà un costo di ristrutturazione complessivo pari ad **€ 386.012,22** e quindi in cifra tonda **€ 386.000,00** dicensi (**Euro trecentottansemila/00**) oltre IVA come per legge;

Lavello li, 12/02/2021

Allegati:

- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Estratto R.U.;
- Planimetria Piano Terra da Via dell'Orso;
- Planimetria Piano Ammezzato da Via dell'Orso;
- Planimetria Piano Primo da Via dell'Orso;
- Elaborati fotografici;

L'Istruttore
Geom. Giovanni DONATIELLO

Il Responsabile del Settore V
Lavori Pubblici, Ambiente e Servizi Esterni
Ing. Leonardo SILEO