

RESIDENZA AVOGADRO

VIA ALZATI | NOVARA

PREVENTIVO DI MASSIMA DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO



STUDIO ARCHITETTURA + DESIGN

Pierluigi Benato Architetto
Via Giacomo Giovanetti, 5 | - I - 28100 Novara | p.benato@icloud.com | studioaditalia@gmail.com
+39 3409523735 |

RESIDENZA AVOGADRO

VIA ALZATI | NOVARA

PREVENTIVO DI MASSIMA DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO

SETTEMBRE - OTTOBRE 2024

NOTA METODOLOGICA IMPORTANTE: Il presente preventivo di massima è oggi redatto sulla scorta del progetto relativo al costruendo edificio residenziale, mai completato, risalente al 2012 e alla previsione di realizzare un nuovo livello di alloggi situati al piano attico, non originariamente previsto. Un preventivo dettagliato e più attendibile potrà dunque essere prodotto dopo il completamento della nuova fase di autorizzazione urbanistica, della sanatoria edilizia e naturalmente della conseguente stesura del nuovo progetto definitivo ed esecutivo, con la relativa computazione di dettaglio. I costi e i valori ipotizzati ed esposti dunque sono naturalmente suscettibili di variazione secondo le scelte progettuali definitive e i costi stimabili in dettaglio al momento della realizzazione.

STUDIO ARCHITETTURA + DESIGN

Pierluigi Benato Architetto

Via Giacomo Giovanetti, 5 | - I - 28100 Novara | p.benato@icloud.com | studioaditalia@gmail.com
+39 3409523735 |

RESIDENZA AVOGADRO | Via Alzati, opere di completamento

Preventivo di massima dei costi per il completamento complessivo del compendio immobiliare e del sopralzo |

RIEPILOGO

I costi definitivi, tramite apposito computo metrico estimativo verranno redatti dall'impresa esecutrice a progettazione completata.

Rif. Accesso agli atti ottobre 23, incontri con gli Uffici del mese di ottobre, novembre, dicembre 2023 | sopralluoghi 2023 e 2024.

RESIDENZA AVOGADRO via Alzati, Novara Studio A+D Architettura + Design arch. Pierluigi Benato						PREVENTIVO DI MASSIMA
2024	MQ	Ore	€/mq		TOTALE	NOTE
ATTIVITÀ PRELIMINARE						
Pulizia e preparazione preliminare del cantiere		160			5.000,00 €	Almeno una settimana di lavoro per la prima pulizia del cantiere. Andrà rimossa e smaltita tutta la abbondante vegetazione infestante.
Riparazione danneggiamenti e percolazioni		128			6.000,00 €	Necessario un esame approfondito e un rilievo dei danni. È fondamentale fermare le percolazioni dalla copertura e dalle asole tecniche che hanno fatto diversi danni alle strutture e agli isolamenti di intradosso (celenit, ecc.) + materiali occorrenti
Nuova guaina copertura, sistemazioni provvisorie	1000		25,00 €		25.000,00 €	Necessario un esame approfondito preliminare in copertura, oggi non agevolmente accessibile
Impianto di cantiere, messa a norma del cantiere, imprevisti				a corpo	10.000,00 €	allacci, quadro elettrico, spogliatoi, baracche, ecc.
CONFORMITÀ E SANATORIA						
Rilievo generale di dettaglio per opere di sanatoria, in ossequio alle recenti norme						Per il rispetto delle tolleranze e delle varianti secondo il TUE, art. 34 bis ecc. L.105/24 - Rilievo con Laser scanner
Restituzione e modifica elaborati secondo il rilievo - Redazione e presentazione pratica di sanatoria					22.000,00 €	Secondo quanto richiesto di fatto una pratica unicamente per "cristallizzare" lo stato di fatto rispetto a quanto autorizzato. N.b. Il cantiere venne chiuso dopo il rifiuto di una variante per la realizzazione del piano attico, ecc.
Sanzioni relative alla sanatoria Approfondimenti relativi alla pratica, nuovi incontri con uffici e amm.ne. Comunicazioni, corrispondenza e check preliminari					4.000,00 €	Gli uffici a seguito di richiesta scritta non hanno dato un quadro attendibile e certo della situazione, secondo la vigente normativa regionale L.56/77 e s.m.i. Non pare possibile ora stimare delle sanzioni.
PERMITTING PROGETTAZIONE						
Redazione di un nuovo SUE, piano esecutivo						Secondo la vigente normativa regionale L.56/77 e s.m.i
Consulenza legale urbanistica amministrativa						Eventuale, verifica oneri

RESIDENZA AVOGADRO via Alzati, Novara Studio A+D Architettura + Design arch. Pierluigi Benato								PREVENTIVO DI MASSIMA
2024	MQ	Ore	€/mq		TOTALE	NOTE		
Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione						Gli uffici affermano non essere presente agli atti un progetto esecutivo delle OO.UU., in attuazione del precedente Strumento Urbanistico Esecutivo. Questo appare assolutamente anomalo ma non è stato da me verificato. Il mio progetto di titolo edilizio però è stato a suo tempo regolarmente rilasciato... diversamente forse non sarebbe stato possibile procedere. La redazione di un nuovo SUE dunque implicherà, oltre a quanto prescrive la legge per l'approvazione della parte urbanistica/architettonica, anche la redazione di un progetto esecutivo delle urbanizzazioni che potrebbe anche includere una parte dei sottoservizi sulla Via Alzati.		
Progetto di PDC, con ampliamento degli attici						Dare attuazione della volumetria residua pari a circa 2500 mc		
Progetto preliminare in variante					15.000,00 €	Parte del PdC - Un progetto di massima, preliminare alla pratica di PdC per la committenza con eventuali modifiche della distribuzione interna che si ritenesse di dover apportare, qui ipotizzato ma comunque da valutare in ragione delle esigenze aziendali.		
Progetto definitivo in variante								
Spese tecniche: geologo, strutturista, oneri per sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, progetto di valutazione ambientale strategica, progetto termotecnico e impianti, progetto architettonico, ecc.					260.000,00 €	Al momento non è agevole computare dei costi per tutte queste prestazioni professionali, stante le diverse e complesse normative variate e ovviamente per rinnovare e adeguare completamente la documentazione che attualmente viene richiesta sotto il profilo geologico, strutturale, progetto valutazione ambientale strategica vas, sicurezza in fase progettazione ed esecuzione, impianti e termotecnico, ecc. ipotizzato 8% circa		
OPERE DI COMPLETAMENTO								
Opere di completamento fabbricato - 40 alloggi						Sono le opere edilizie necessarie per il completamento, le finiture, confermando l'impianto distributivo attuale. Andranno valutate le performance attese sul piano energetico, rispetto a quanto progettato all'epoca, visti i mutati fabbisogni richiesti dalla normativa rispetto ad oltre un decennio or sono. Le superfici indicate sono commerciali, per piano, e includono anche le parti esterne all'alloggio.		
Piano terreno, box e cantine					145.000,00 €	Incluse le finiture degli ingressi condominiali		
22 box e 12 posti auto					105.000,00 €	andranno incrementati i posti auto esterni, per aumento alloggi		
Piano secondo - n. 14 alloggi	1000				460.000,00 €	Lavori terminati circa al 60%, sup. balconi circa 200 mq		
Piano secondo - n. 14 alloggi	1000				460.000,00 €	Lavori terminati circa al 60%, sup. balconi circa 200 mq		
Piano terzo - n. 6 alloggi	930				850.000,00 €	Lavori terminati al 20%, tetto verde		

RESIDENZA AVOGADRO via Alzati, Novara Studio A+D Architettura + Design arch. Pierluigi Benato				PREVENTIVO DI MASSIMA		
2024	MQ	Ore	€/mq	TOTALE	NOTE	
Piano quarto attico - ipotesi n.6 villini/attico	700			1.300.000,00 €	Da realizzare integralmente, 100% (mq commerciali)	
Di cui :					Dei costi succitati si dettagliano a titolo esemplificativo (di cui):	
mq, n.			350.000,00		serramenti alloggi (34 + 6) - a battente + scorrevoli	
mq, n.			42.000,00 €		serramenti scale, ecc. - 42.000 €	
mq			107.000,00		serramenti interni, portoncini blindati - 107.000 €	
n.			7.500,00 €		porte cantine - 7500 €	
n.			11.000,00 €		porte ripostigli esterni terrazzi - 11.000 €	
n.			60.000,00 €		basculanti box - 60.000€	
Kg			160.000,00		Opere in ferro, parapetti, portali facciate, ecc. - 160.000 €	
mq			156.000,00		Opere in pietra, zoccolatura p.t. edificio su corte, atri ingressi 156.000 €	
Altre opere esterne, fronti esterni, finiture			125.000,00		Intonaci esterni - 125.000 €	
			30.000,00 €		Finiture atri scale, controsoffitti - 30.000 €	
Realizzazione aree esterne condominiali				58.000,00 €	Interne alla recinzione condominiale, secondo il PEC	
				3.000,00 €	area dedicata alla raccolta rifiuti	
				4.000,00 €	Cassette postali incassate a disegno nella recinzione ingresso	
Opere a verde, prato e piantumazioni				32.000,00 €	da rivedere con il progetto urbanizzazioni	
Realizzazione altre aree a standard, parcheggi, illumin.				20.000,00 €	Mq standard, ad oggi. Una valutazione precisa potrà essere fatta solo a seguito di un progetto approvato e con un computo metrico. Ad oggi si può solo dare una indicazione di larga massima poiché deve essere fatto un nuovo piano esecutivo convenzionato	
TOTALE OPERE DI COMPLETAMENTO				3.784.000,00 €		
ALTRI ONERI E IMPREVISTI						
Altri oneri, imprevisti				200.000,00 €	vengono qui computati almeno circa 5-6%	
Realizzazione altre opere stradali e sottoservizi via Alzati					Una incognita di rilievo è costituita dalla possibile nuova realizzazione della fognatura e dei sottoservizi sulla via Alzati, opera che era stata ventilata durante alcuni colloqui, a suo tempo, ma non era compresa nella progettazione a suo tempo regolarmente autorizzata.	
				3.984.000,00 €	TOTALE CON IMPREVISTI E ALTRI ONERI	
NOTE						

