



Comune di RONDISSONE

Città Metropolitana di Torino



Oggetto:

CASA DI RIPOSO PER ANZIANI "LA RONDINELLA" – R.S.A.
Conversione del Centro Diurno Integrato del Piano Rialzato in:
Residenza Sanitaria Assistenziale R.S.A. (nr. 22 posti letto)

Ubicazione:

Rondissone (TO) - Via Marconi nr. 53/A

PROGETTO DI FATTIBILITA' - Finanza di Progetto

(ai sensi dell'art. 183 e seguenti del D. Lgs 50/2016 – Nuovo Codice degli Appalti)

(art. 23, comma 2 del D. Lgs. 50/2016 – art. 17 del D.P.R. 207/10)

RIEPILOGO DEI COSTI - QUADRO ECONOMICO **RELATIVO AGLI INTERVENTI EDILI – ARREDI – SPESE PROGETTUALI**

Proponente:

COOPERATIVA SOCIALE UNO

Sede Amm.va:

Corso Re Umberto, 73 - Torino

Timbro e firma

Proprietà dell'Immobile:

COMUNE DI RONDISSONE (TO)

Via Cesare Battisti nr. 1 - 10030 Rondissone (TO)



Dott. MAGNONE Ing. Antonio

Studio tecnico di Ingegneria

Via XX Settembre 57/p - 10030 Rondissone TO

Tel/fax 011-9183058 Cell. 334-9175130

P.I. 07549770019 C. F. MGN NTN 71E26 L219K

e-mail: studiomagnoneantonio@alice.it

pec: antonio.magnone@ingpec.eu

sito: www.studiomagnoneantonio.com

Progettazione Strutturale – Energetica e Certificazioni – Sicurezza Cantiere
Direzione dei Lavori – Acustica – Pratiche VVFF - Consulenze Edilizie Imprese

Timbro e firma

Data: **Aprile 2017**

Rif.to: **anno 2017\Casa di riposo\riepilogo dei costi-quadro economico .doc**

RIEPILOGHI DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Con la presente si intende effettuare un riepilogo dei costi relativo al progetto di fattibilità – finanza di progetto – intendendo e specificando che lo stesso NON è il piano economico e finanziario previsto dall'art. 183 del D. Lgs 50/2015.

Il presente riepilogo è stato riassunto per capitoli in modo da evidenziare gli stessi per corpi d'opera e ottenere una spesa presunta totale dell'intervento.

Tutti i costi parziali per ogni capitoli sono contenuti nei vari documenti relativi al "calcolo sommario della spesa".

OPERE INTERNE (piano terra e piano primo)	
<i>Opere edili di demolizione e rimozione – murature, intonaci, decorazione – pavimenti e rivestimenti – opere varie. CATEGORIA OG1 (edifici civili e industriali)</i>	€ 124 741,96
<i>Opere per impianti idrico – sanitario. CATEGORIA OS3</i>	€ 62 473,64
<i>Opere per impiantistica elettrica, telefonica, tv. CATEGORIA OS30</i>	€ 47 767,51
TOTALE OPERE INTERNE	€ 234 983,11
Oneri della sicurezza, non calcolati nel calcolo sommario di spesa delle opere interne, sono stati considerati come circa il 4% del totale opere interne.	€ 9 399,32
TOTALE OPERE INTERNE COMPRESO ONERI DELLA SICUREZZA	€ 244 382,43

OPERE ESTERNE: tutte opere di CATEGORIA OG1	
<i>Scale esterne</i>	€ 11 344,73
<i>Zoccolatura di pietra</i>	€ 10 419,85
<i>Intonaco delle facciate</i>	€ 32 399,35
<i>Tinteggiature facciate</i>	€ 27 105,69
TOTALE OPERE ESTERNE (come da calcolo sommario)	€ 81 269,62
Oneri della sicurezza, non calcolati nel calcolo sommario di spesa delle opere esterne, sono stati considerati come circa il 6% del totale dei lavori edili e impiantistici (compreso arrotondamento).	€ 4 876,18
TOTALE OPERE ESTERNE COMPRESO ONERI DELLA SICUREZZA	€ 86 145,80

TOTALE LAVORI OPERE INTERNE + ESTERNE	€ 330 528,23
--	---------------------

FORNITURA ARREDI	
<i>Arredi per le 11 camere</i>	€ 49 610,00
TOTALE ARREDI	€ 49 610,00

SPESE PROGETTUALI:

Di seguito viene riportato il prospetto delle spese progettuali calcolate ai sensi del D.M. 17/06/2016.

Sono state calcolate considerando una progettazione integrale costituita da progetto di fattibilità (ex preliminare), definitivo, esecutivo, direzione dei lavori, contabilità e chiusura lavori. Inoltre la progettazione dovrà prevedere la pratica dei VVFF in quanto con l'ampliamento e la modifica del piano rialzato si ha una variante sostanziale con conseguente modifica del progetto esistente. Il fine lavori dovrà essere anche completato con la variazione catastale.

Come previsto dall'art. 183 del D. Lgs nr. 50/2016, si prevede di esplicitare le spese progettuali dello studio di fattibilità dalle spese progettuali della altre fasi rimanti.

Calcolo spese di progettazione per studio di fattibilità - finanza di progetto

(art. 183 del d. Lgs 50/2016)

OGGETTO: Determinazione del corrispettivo a base gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (D.M. 17/06/2016).

Ai sensi del regolamento recante le modalità per la determinazione dei corrispettivi a base di gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (D.M. 17/06/2016), si identificano le seguenti competenze da porre a base di gara:

COMPENSO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI

Descrizione	Importo (euro)
1) Edilizia	
Sanita', istruzione, ricerca	
Valore dell'opera [V]: 330'528.23 €	
Categoria dell'opera: EDILIZIA	
Destinazione funzionale: Sanita', istruzione, ricerca	
Parametro sul valore dell'opera [P]: 9.1989%	
Grado di complessità [G]: 1.2	
Descrizione grado di complessità: [E.10] Poliambulatori, Ospedali, Istituti di ricerca, Centri riabilitazione, Poli scolastici, Università, Accademie, Istituti di ricerca universitaria.	
Specifiche incidenze [Q]:	
Relazioni, planimetrie, elaborati grafici [Qbl.01=0.09]	3'283.74 €
Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto [Qbl.02=0.01]	364.86 €
Piano economico e finanziario di massima [Qbl.04=0.03]	1'094.58 €
Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto [Qbl.05=0.07]	2'554.02 €
Relazione tecnica sullo stato di consistenza degli immobili da ristrutturare [Qbl.14=0.03]	1'094.58 €
Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza [Qbl.16=0.01]	364.85 €
Totale	8'756.63 €
TOTALE PRESTAZIONI	8'756.63 €
	S.E.&O.

SPESE E ONERI ACCESSORI

Descrizione	Importo (euro)
1) Spese generali di studio	1'313.49 €
TOTALE SPESE E ONERI ACCESSORI	1'313.49 €

RIEPILOGO

Descrizione	Importo (euro)
Compenso per prestazioni professionali	8'756.63 €
Spese ed oneri accessori	1'313.49 €
Totale documento – progetto di fattibilità - (escluso Iva e Cnpaia)	10'070.10€

Calcolo spese di progetto definitivo -esecutivo – sicurezza cantiere - direzione dei lavori – contabilità – pratica VVFF – accatastamento – collaudo (art. 183 del d. Lgs 50/2016)

OGGETTO: Determinazione del corrispettivo a base gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (D.M. 17/06/2016).

Ai sensi del regolamento recante le modalità per la determinazione dei corrispettivi a base di gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (D.M. 17/06/2016), si identificano le seguenti competenze da porre a base di gara:

COMPENSO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI

Descrizione	Importo (euro)
1) Edilizia	
Sanita', istruzione, ricerca	
Valore dell'opera [V]: 330'528.23 €	
Categoria dell'opera: EDILIZIA	
Destinazione funzionale: Sanita', istruzione, ricerca	
Parametro sul valore dell'opera [P]: 9.1989%	
Grado di complessità [G]: 1.2	
Descrizione grado di complessità: [E.10] Poliambulatori, Ospedali, Istituti di ricerca, Centri riabilitazione, Poli scolastici, Università, Accademie, Istituti di ricerca universitaria.	
Specifiche incidenze [Q]:	
Relazioni generali e tecniche, elaborati grafici, calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali relazioni sulla risoluzione delle interferenze e relazione sulla gestione materie [QbII.01=0.23]	8'391.77 €
Disciplinare descrittivo e prestazionale [QbII.03=0.01]	364.86 €
Elenco prezzi, computo metrico estimativo, quadro economico [QbII.05=0.07]	2'554.02 €
Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto [QbII.08=0.07]	2'554.02 €
Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982) [QbII.18=0.06]	2'189.16 €
Aggiornamento delle prime indicazioni e prescrizioni per la redazione del PSC [QbII.23=0.01]	364.86 €
Relazione generale e specialistiche, elaborati grafici, calcoli esecutivi [QbIII.01=0.07]	2'554.02 €
Particolari costruttivi e decorativi [QbIII.02=0.13]	4'743.17 €
Computo metrico estimativo, quadro economico, elenco prezzi e eventuale analisi, quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera [QbIII.03=0.04]	1'459.44 €
Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma [QbIII.04=0.02]	729.72 €
Piano di manutenzione dell'opera [QbIII.05=0.02]	729.72 €
Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche [QbIII.06=0.03]	1'094.58 €
Piano di sicurezza e coordinamento [QbIII.07=0.1]	3'648.60 €
Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione [Qcl.01=0.32]	11'675.51 €
Liquidazione (art. 194, comma 1, d.P.R. 207/2010) - Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile [Qcl.02=0.03]	1'094.58 €
Controllo aggiornamento elaborati di progetto, aggiornamento dei manuali d'uso e manutenzione [Qcl.03=0.02]	729.72 €
Contabilità dei lavori a misura: - Fino a 330'528.23 €: Qcl.09=0.06	2'189.16 €
Certificato di regolare esecuzione [Qcl.11=0.04]	1'459.44 €
Coordinamento della sicurezza in esecuzione [Qcl.12=0.25]	9'121.49 €
Collaudo tecnico amministrativo [Qdl.01=0.08]	2'918.85 €
Totale	60'566.69 €
TOTALE PRESTAZIONI	60'566.69 € S.E.&O.

Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)

SPESE E ONERI ACCESSORI

Descrizione	Importo (euro)
1) Spese generali di studio	9'085.00 €
TOTALE SPESE E ONERI ACCESSORI	9'085.00 €

RIEPILOGO PER TIPOLOGIA

Descrizione	Importo (euro)
Compenso per prestazioni professionali	60'566.69 €
Spese ed oneri accessori	9'085.00 €
TOTALE DOCUMENTO (escluso Iva e Cnappaia)	69'651.69 €

PROPOSTA DELLE OPERE PROFESSIONALI DEL PRESENTE STUDIO DI FATTIBILITA':

- Studio di fattibilità: euro 8'000,00 (ottomila/00) escluso Iva e CNPAIA (sconto di circa il 20%);
- Rimanente progettazione integrale come sopra descritta: euro 38'000,00 (trentottomila/00) escluso Iva e CNPAIA (sconto di circa il 45.4%).

SI PRECISA INOLTRE CHE I COSTI PROFESSIONALI DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' – FINANZA DI PROGETTO NON RIENTRANO NELL'OGGETTO DELL'APPALTO IN QUANTO A CARICO DEL PROPONENTE.

QUADRO ECONOMICO

Opere interne – opere esterne - arredi – spese progettuali

OPERE INTERNE	€ 244 382,43
OPERE ESTERNE	€ 86 145,80
TOTALE DEI LAVORI	€ 330 528,23
Imprevisti per opere non valutate (5%)	€ 16 526,41
TOTALE IMPONIBILE DEI LAVORI	€ 347 054,64
ARREDI	€ 49 610,00
Imprevisti per arredi non valutati (5%)	2 480,50
TOTALE ARREDI	€ 52 090,50
SPESE PROGETTUALI:	
- Progetto di fattibilità	€ 8 000,00
- Progetto definitivo – esecutivo - sicurezza cantiere direzione dei lavori – contabilità – collaudo	€ 38 000,00
TOTALE IMPONIBILE	€ 445 145,14

SOMME A DISPOSIZIONE	
Iva sui lavori (10% - ristrutturazione)	€ 34 705,46
Iva su acquisto arredi (22%)	€ 11 459,91
Iva (22%) e CNPAIA (4%) su spese tecniche	€ 12 364,80
Accantonamento (3%) su totale imponibile	€ 13 354,35
Totale somme a disposizione	€ 71 884,52

TOTALE GENERALE	€ 517 029,66
-----------------	--------------

CATEGORIE E CLASSIFICHE DEI LAVORI (interni+esterni) e PROGETTAZIONE

OGGETTO DELL'APPALTO

Tabella di riepilogo costo dei LAVORI con fattore di imprevisti del 5% compreso oneri della sicurezza:

Num.	Descrizione lavori	Lavori interni (euro)	Lavori esterni (euro)	Totale lavori (euro)	Fattore di imprevisti (5%)	Totale Imponibile lavori
01	Opere edili	124741.96	81269.62	206011.58	1.05	216 312.16
02	Opere idro-sanitarie	62473.64	-	62473.64	1.05	65 597.32
03	Opere elettriche	47767.51	-	47767.51	1.05	50 155.89
04	Oneri della sicurezza	9399.32	4876.18	14275.5	1.05	14 989.28
Totale lavori			244382.43		330528.23	347054.64

Tabella di riepilogo ARREDI con fattore di imprevisti del 5%:

Num.	Descrizione lavori	Lavori interni (euro)	Lavori esterni (euro)	Totale lavori (euro)	Fattore di imprevisti (5%)	Totale Imponibile lavori
01	Arredi	49 610,00	-	49 610,00	1.05	52 090,50

Tabella di riepilogo CATEGORIE DEI LAVORI:

Num.	Descrizione lavori	Lavori interni (euro)	Categoria	Att.ne SOA	% dei lavori	tipo di attività
1	Opere edili e sicurezza	231301.43	OG1	SI	66.65	PREVALENTE
2	Opere idro-sanitarie	65597.32	OS3	NO	18.90	SUBAPPALTABILE
3	Opere elettriche	50155.89	OS30	NO	14.45	SUBAPPALTABILE
Totale		347054.64			100.00	

N.B. Importo dei lavori compreso oneri della sicurezza.

Tabella di riepilogo ONERI DI PROGETTAZIONE:

Num.	Descrizione lavori	Totale offerta	Tipo di Attività
01	Progettazione integrale	38 000,00	Inferiore a 40000,00 euro – sotto soglia

Tabella di riepilogo oggetto del bando di gara

Offerta finanziaria all'amministrazione comunale proprietaria dell'immobile:

Num.	Descrizione	Offerta annua	Nr. anni	Totale
01	Canone di locazione annuo per i primi due anni (con 20 p.l.)	38 000,00	2	76 000,00
02	Canone di locazione annuo per i successivi 28 anni (con 42 p.l.)	50 000,00	28	1 400 000,00

Riepilogo per pasti mensa esterna:

- Offerta per singolo pasto mensa esterno: 5.00 euro/pasto (escluso Iva).
- Previsti 10300 pasti anno.

Riepilogo tariffa giornaliera per RSA (livello di intensità di assistenza medio): 69,50 euro/giorno (escluso Iva)

Tabelle di riepilogo

PIANO DEI RICAVI: punto A) della tabella riepilogativa nel Piano Economico Finanziario

Quadro economico: prestazione del servizio (rette ospiti) così come indicato nel Piano Economico e Finanziario Asseverato a pag. 9:

Anno solare	Anno	nr. posti letto	%posti letto	Totale posti letto annuo	tariffa media giornaliera (euro/gg)	% di inflazione su tariffa giornaliera mensile	Ricavo annuo (365 gg/anno)
2017	1	20	100%	20	69.50	0%	507350.00
2018	2	20	100%	20	69.50	0%	507350.00
2019	3	42	85%	35.7	69.50	0%	905619.75
2020	4	42	85%	35.7	69.50	0%	905619.75
2021	5	42	85%	35.7	69.50	0%	905619.75
2022	6	42	85%	35.7	69.50	0%	905619.75
2023	7	42	85%	35.7	73.67	1%	959956.94
2024	8	42	85%	35.7	73.67	0%	959956.94
2025	9	42	85%	35.7	73.67	0%	959956.94
2026	10	42	85%	35.7	73.67	0%	959956.94
2027	11	42	85%	35.7	73.67	0%	959956.94
2028	12	42	85%	35.7	73.67	0%	959956.94
2029	13	42	85%	35.7	78.09	1%	1017551.75
2030	14	42	85%	35.7	78.09	0%	1017551.75
2031	15	42	85%	35.7	78.09	0%	1017551.75
2032	16	42	85%	35.7	78.09	0%	1017551.75
2033	17	42	85%	35.7	78.09	0%	1017551.75
2034	18	42	85%	35.7	78.09	0%	1017551.75
2035	19	42	85%	35.7	82.77	1%	1078534.49
2036	20	42	85%	35.7	82.77	0%	1078534.49
2037	21	42	85%	35.7	82.77	0%	1078534.49
2038	22	42	85%	35.7	82.77	0%	1078534.49
2039	23	42	85%	35.7	82.77	0%	1078534.49
2040	24	42	85%	35.7	82.77	0%	1078534.49
2041	25	42	85%	35.7	87.74	1%	1151505.29
2042	26	42	85%	35.7	87.74	0%	1151505.29
2043	27	42	85%	35.7	87.74	0%	1151505.29
2044	28	42	85%	35.7	87.74	0%	1151505.29
2045	29	42	85%	35.7	87.74	0%	1151505.29
2046	30	42	85%	35.7	87.74	0%	1151505.29
Totale ricavi in 30 anni relativa ai posti letto della casa di riposo (euro)							29882469.73

Quadro economico per servizio mensa così come indicato nel Piano Economico e Finanziario

Asseverato a pag. 10:

Anno solare	anno	quantità dei pasti annuali previsti	Tariffa singolo pasto (euro/pasto)	% di inflazione annuale	Ricavo annuo
2017	1	10300	5.00	0	€ 51,500.00
2018	2	10300	5.00	0	€ 51,500.00
2019	3	10300	5.00	0	€ 51,500.00
2020	4	10300	5.00	0	€ 51,500.00
2021	5	10300	5.00	0	€ 51,500.00
2022	6	9785	5.05	1%	€ 49,414.25
2023	7	9785	5.10	1%	€ 49,908.39
2024	8	9785	5.15	1%	€ 50,407.48
2025	9	9785	5.20	1%	€ 50,911.55
2026	10	9785	5.26	1%	€ 51,420.67
2027	11	9296	5.31	1%	€ 49,339.46
2028	12	9296	5.36	1%	€ 49,832.85
2029	13	9296	5.41	1%	€ 50,331.18
2030	14	9296	5.47	1%	€ 50,834.49
2031	15	9296	5.52	1%	€ 51,342.84
2032	16	8831	5.58	1%	€ 49,262.34
2033	17	8831	5.63	1%	€ 49,754.96
2034	18	8831	5.69	1%	€ 50,252.51
2035	19	8831	5.75	1%	€ 50,755.03
2036	20	8831	5.80	1%	€ 51,262.58
2037	21	8389	5.86	1%	€ 49,183.81
2038	22	8389	5.92	1%	€ 49,675.65
2039	23	8389	5.98	1%	€ 50,172.41
2040	24	8389	6.04	1%	€ 50,674.13
2041	25	8389	6.10	1%	€ 51,180.87
2042	26	7970	6.16	1%	€ 49,108.05
2043	27	7970	6.22	1%	€ 49,601.93
2044	28	7970	6.29	1%	€ 50,097.95
2045	29	7970	6.35	1%	€ 50,598.93
2046	30	7970	6.41	1%	€ 51,104.92
Totale ricavi in 30 anni relativi ai pasti mensa					€ 1,513,929.20

PIANO DEI COSTI: punto B) della tabella riepilogativa nel Piano Economico Finanziario

Quadro economico fase progettuale e realizzazione dei lavori (escluso IVA e imprevisti) così come indicato nel Piano Economico e Finanziario Asseverato a pag. 11:

Descrizione	Costi (euro)
Progetto di fattibilità	8 000,00
Progettazione definitiva-esecutiva, Vigili del Fuoco, direzione dei lavori, sicurezza cantiere, collaudo, accatastamento	38 000,00
Realizzazione opere interne, opere esterne, imprevisti e arrotondamento	347 054,64
Arredi	52 090,50
Totale progetto, arredi e lavori	445 145,14

Quadro economico: locazione immobile così come indicato nel Piano Economico e Finanziario Asseverato a pag. 13:

Anno	locazione annua proposta con aumento Istat (euro)
1	38000
2	38000
3	50000
4	50000
5	50000
6	50500
7	51005
8	51515
9	52030
10	52551
11	53076
12	53607
13	54143
14	54684
15	55231
16	55783
17	56341
18	56905
19	57474
20	58048
21	58629
22	59215
23	59807
24	60405
25	61010
26	61620
27	62236

Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)

28	62858
29	63487
30	64122
Totale locazione in 30 anni 1.652.281,57	

Per gli ulteriori COSTI di gestione (interessi finanziari, consumi energia elettrica, acqua, gas, tari, telefoniche, polizze R.C. immobile e attività, Polizza R.C. servizio mensa, Polizza Veicoli, manutenzioni, costo del personale, costo alimenti e pasti, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, vedere la relazioe del PIANO ECONIOMICO FINANZIARIO ASSEVERATA da pagina 13 a pagina 24. Tutti i suddetti costi sono stati tabellati.

Rondissone, 05 aprile 2017.

Il tecnico incaricato:

Il proponente:
