

RELAZIONE TECNICO - ECONOMICA

Proprietario

Giunchedi Lorenzo

Committente

Lorenzo eventi S.R.L., con sede legale in Faenza (RA), Via Reda n.94, CF e P.Iva 02516010390, legalmente rappresentata da Giunchedi Lorenzo.

L'attività esercitata dalla ditta LorenzoEventi SRL di Giunchedi Lorenzo risulta avere, da visura camerale, la seguente classificazione, inquadrabile nella funzione d2) del Rue :

- attività principale : montaggio di allestimenti fieristici – codice Ateco 82.99.99 “ altre attività di sostegno alle imprese ”
- sottocategoria 82.99 “ altri servizi di supporto alle imprese non classificabili altrimenti ”.
- categoria 82.9 “ servizi di supporto alle imprese non classificabili altrimenti ”.
- categoria secondaria 82 “attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese”.
- categoria N “ noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese ”.

Identificazione immobile oggetto di intervento, ubicazione e identificazione catastale

L'immobile oggetto dell'intervento edilizio in progetto è costituito da un edificio esistente e relativa area di pertinenza, posto in Comune di Faenza, via Reda n. 94, e distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 135 mappale 189 e 190 e al Catasto Fabbricati al foglio 135 mappale 189 sub. 8.

Progetto

Progetto ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 per ampliamento di edificio adibito a funzione direzionale cat. d2.

Dettaglio progettuale

L'intervento è finalizzato a un generale sviluppo dell'attività economica insediata, al fine di dare risposta, attraverso una maggiore disponibilità di spazio, con conseguente miglior organizzazione logistica, alle crescenti esigenze dell'attività, conseguenti all'aumentata variabilità e articolazione di servizi offerti, che necessitano di maggiori spazi per mezzi, attrezzature e materiali propri dell'attività.

L'intervento in progetto, come si evince dagli elaborati grafici allegati, prevede:

- Ampliamento di edificio esistente, mediante costruzione di nuovo corpo di fabbrica a struttura prefabbricata, con tettoia di collegamento in legno; l'edificio è progettato per poter garantire una sufficiente flessibilità futura, ipotizzando di utilizzare la porzione a due piani anche per utilizzi diversi da quello del mero deposito, previo l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni.
- Modifica alle aree esterne pertinenziali con realizzazione di nuove pavimentazioni.

Destinazione d'uso dell'immobile a seguito dell'intervento in progetto

L'edificio oggetto di intervento, in seguito all'esecuzione degli interventi proposti manterrà la destinazione d'uso direzionale (cat. D.2).

Valutazione preliminare dei costi da sostenere

Sulla base del progetto architettonico sono stati determinati, in via preliminare, i costi da sostenere per l'attuazione del progetto, per macro-voci, al fine di ottenere un ordine di grandezza di massima, dell'impegno economico da sostenere.

La valutazione dei costi, tiene conto di quanto segue :

- il progetto architettonico; strutturale e impiantistico;
- la finalità della valutazione, per sommi capi, dei costi connessi all'opera da realizzare, al fine di determinare l'ordine di grandezza di spesa;
- la redazione solo successiva di un progetto esecutivo di dettaglio, da cui ricavare i dati necessari all'esatta quantificazione di ogni opera necessaria;
- la dinamica dei costi degli interventi edilizi, che negli ultimi anni ha visto un rapido e costante aumento che solo negli ultimi mesi sta riscontrando un'attenuazione di taluni prezzi;
- l'acquisizione dei preventivi per le principali opere da realizzare;

Tutto ciò considerato, ne deriva la seguente valutazione economica relativa ai costi da sostenere :

costi di realizzazione (iva esclusa) :

- demolizioni, scavi di fondazione e realizzazione piazzale : euro 10.000
- struttura prefabbricata, compresi tamponamenti e copertura : euro 160.000
- impianto elettrico : euro 10.000
- opere edili di completamento e finitura : euro 10.000
- tinteggiature esterne ed interne : euro 15.000
- infissi esterni ed interni (finestre, porta di accesso, porte-finestre, porte interne, portone) : euro 25.000
- tettoia di collegamento con struttura in legno : euro 25.000
- tettoia con struttura in legno in appoggio al capannone di nuova realizzazione : euro 50.000
- rete fognaria : euro 15.000
- dotazioni di verde e interventi di sistemazione aree esterne : euro 40.000
- assistenze murarie, imprevisti e maggiori costi valutati nel 10 % circa dei costi precedenti : euro 35.000

costi tecnici, amministrativi e professionali (per i professionisti iva e contributo previdenziale esclusi) :

- contributo di costruzione e contributo straordinario : euro 30.000
- spese tecniche (geologo, impatto acustico, progettazione impiantistica, valsat, progettazione strutturale, collaudo statico, certificazione energetica, progettazione e direzione lavori architettonica, sicurezza cantieri, accatastamento, pratiche edilizie e sismiche, atto notarile per convenzione) : euro 60.000

Riepilogo :

- totale costi esecutivi (iva esclusa) : euro 395.000
- totale costi tecnici e amministrativi (per i professionisti iva e contributo previdenziale esclusi) : euro 90.000
- **totale generale : euro 485.000 iva esclusa**

Gestione economico-finanziaria dell'intervento

La ditta Lorenzo Eventi srl sosterrà l'impeano economico

Faenza, 18 gennaio 2023

Lorenzo Eventi srl

Il progettista Geometra Gabriele Venturelli
(documento firmato digitalmente)