

TERME di COMANO

AZIENDA CONSORZIALE TERME DI COMANO

Comune di Stenico - Provincia di Trento

un nuovo benessere



Riorganizzazione funzionale, architettonica e riqualificazione energetica dello stabilimento termale di Comano



PROGETTO DEFINITIVO

elaborato		titolo				data							
TECNICO-AMMINISTRATIVE COMPUTI		Quadro economico				27.02.2019							
						scala							
fase progetto	D	tipo elab.	R	categoria	130	parte d'opera	0	n° progr.	15	rev.	3	file di riferimento	DR_130_0_15_3

R.U.P.

dot. Giorgio Onorati

STAFF di PROGETTAZIONE

progettista

Progetto architettonico e coordinamento

Kreos srl

Arch. Claudio Tezza
Arch. Martina Zenti

Architer srl

Arch. Gian Arnaldo Caleffi
Arch. Antonio Biondani
Arch. Giulia Ghirardi

Progetto impianti meccanici

T.E.S.I. Engineering srl

Ing. Lorenzo Strauss

Progetto impianti elettrici

Planex srl

Ing. Alberto Olivieri

Progetto strutture

I&G srl

Ing. Piergiorgio Castelar

Coordinatore della sicurezza

Strutture e Progetti

Ing. Simone Quaglia

Consulente acustica

Itekne

Ing. Michele Ferrari

Consulente energetico

Sunering srl

Ing. Alberto Spellini

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI

Capogruppo - Mandataria:

Mandanti:

T.E.S.I. Engineering srl

Kreos srl - Architer srl - I&G srl - Strutture e Progetti - Planex srl - Itekne - Sunering srl



rev.	data	destinazione/descrizione	modificato	controllato
00	27/02/2019	consegna committente	MZ	CT
01	27/09/2019	adeguamento elaborati	LS	LS
02	05/05/2020	revisione CTA	MC	LS
03	18/09/2020	adeguamento elaborati	FT	LS



QUADRO ECONOMICO

Premessa

Il Quadro Economico prospettato nel seguito è stato formulato sulla base dei risultati della computazione definitiva delle opere e della valutazione analitica delle Somme a Disposizione della Stazione Appaltante. In merito si formulano alcune precisazioni, utili per la corretta interpretazione del prospetto.

La valutazione delle opere è stata eseguita nel rispetto dei limiti di spesa fissati dalla Amministrazione in sede di affidamento dell'incarico di progettazione, ovvero nel limite di spesa complessivo di 14,3 M€ per le opere.

Lavori, forniture e servizi tecnici a base di appalto

Tenuto conto della particolare dell'oggetto dei lavori da eseguire comprendenti una rilevante compiente tecnologica e di interconnessione funzionale è stato ritenuto coerente ricorrere per l'affidamento all'appalto cosiddetto "integrato" che richiede la redazione del progetto esecutivo, l'esecuzione dei lavori principali e delle forniture all'aggiudicatario.

Sotto il profilo procedurale si adatterà la procedura telematica, mediante il sistema di cui alla lett. b.) del comma 5 ter.) dell'art. 30, della LP. 26/1993, utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 17 della LP 02/2016.

La particolarità dell'opera e la criticità nella valutazione economica hanno indotto a formulare, anche per le opere impiantistiche, una quantificazione per quanto possibile analitica, anziché parametrica. Allo scopo anche gli elaborati grafici presentano un grado di definizione avanzato, pur riguardando una fase non esecutiva del processo progettuale.

I prezzi sono desunti per quanto possibile dal Prezziario della Provincia Autonoma di Trento in vigore dal 01.01.2018, in alternativa da valori di mercato e analisi prezzo coerenti con i valori del prezziario suddetto. Gli importi indicati sono dunque valori a base d'asta e le lavorazioni riportano esplicitati gli oneri per la sicurezza e per assistenze murarie alla realizzazione di opere tecnologiche (le assistenze murarie rimangono comprese nella categoria delle opere civili OG 1).

Gli oneri della sicurezza, in sede di Computo metrico estimativo, sono stati valutati complessivamente per l'intero intervento; il loro importo presenta un'incidenza media del 1,5 % rispetto all'importo soggetto a ribasso d'asta.

In sede di quadro economico gli oneri sono stati parametricamente distinti per le diverse categorie: in generale la suddivisione è stata effettuata attribuendo il valore dell'incidenza media all'importo delle opere principali e specializzate (OG1, OS3, OS28, OS30); nelle opere comprese nella categoria OG1 è stata considerata, altresì una quota degli oneri riconducibili alle categorie scorporabili (OS4, OS6, OS7, OS8, OS18B) che vedono, pertanto, applicata un'incidenza inferiore a quella media.

Gli impianti elettrici a servizio degli impianti meccanici rimangono compresi nella categoria OS 28 coerentemente con la strutturazione del prezziario PAT, al fine di garantire unicità di responsabilità di lavorazione (controllo e regolazione, alimentazione degli apparecchi).

Non sono previsti margini per eventuali rincari/revisione dei prezzi unitari, benché le opere siano previste realizzate in più stagioni invernali successive, atteso che il CSA prevede di escludere l'applicabilità di ogni norma del codice civile o di ogni altra disposizione di legge che consente all'Appaltatore di ottenere la revisione del prezzo dedotto in Contratto per la realizzazione dell'Opera. Non troveranno pertanto applicazione gli artt. 1664 1° e 2° comma e 1467 c.c...

Tra le lavorazioni sono stati stimati gli oneri specifici per installazioni ed allacciamenti provvisori, spostamenti e riposizionamenti di arredi e attrezzature, per consentire la suddivisione delle opere in lotti.

Lavori ed acquisti in diretta amministrazione

Dalle lavorazioni sopra indicate sono escluse alcune seguenti categorie, di cui è prevista comunque la predisposizione e in alcuni casi l'installazione, che saranno gestite/condotte/realizzate in diretta amministrazione:

- Vasche balneoterapeutiche e idromassaggio;
- Postazioni aerosol;
- Attrezzature ausilio per disabili;
- Attrezzature per Medical Spa;
- Segnaletica di sicurezza e direzionale;



- Impianto antintrusione (previste solo predisposizioni);
- Gruppo statico di continuità per utenze "informatiche";
- Elementi in campo degli impianti controllo accessi e TVCC (previste solo predisposizioni);
- Impianto diffusione sonora sala conferenze (solo diffusori sonori escluse app. attive);
- Sistema gestione prenotazioni e controllo accessi cure/prestazioni.

Somme a disposizione

Le somme a disposizione sono state determinate in modo da rispettare i limiti di spesa sopra indicati, assicurando uno stanziamento per imprevisti ed oneri di allacciamento, nonché la copertura delle spese fiscali (iva) e tecniche.

In particolare:

- gli imprevisti ed economie sono stati contenuti al minimo, assumendo che (1) il grado di approfondimento progettuale, (2) le modalità di affidamento (appalto integrato "a corpo") e (3) le previsioni del Capitolato Speciale di Appalto, contribuiscano a circoscrivere considerevolmente l'insorgere di imprevisti;
- gli oneri di allacciamento sono stati stimati in base ai valori attuali di mercato, pur in assenza di riferimenti precisi per l'allacciamento a rete gas delocalizzata;
- le spese tecniche includono le consulenze specialistiche iniziali, le diverse fasi progettuali (dalla preliminare alla definitiva, esclusa quella esecutiva) e le prestazioni da erogare in sede realizzativa (direzione lavori e contabilità, collaudo, attività di supporto al RUP, accatastamenti e frazionamenti, analisi e prove di laboratorio, coordinamento sicurezza nella fase di esecuzione ed esclusa quella di progettazione). Detti accantonamenti sono stati imputati scontando del 20% i corrispettivi calcolati ex DM 17.06.2016;
- gli oneri fiscali sono valutati applicando l'aliquota IVA del 10 % su opere, imprevisti, economie, quella del 22 % sulle altre voci di spesa indicate, operando una riduzione – per detrazione "pro rata"- in ragione di quanto specificatamente indicato dall' Amministrazione Appaltante.



Quadro economico dell'intervento

A - LAVORI, FORNITURE E SERVIZI TECNICI A BASE DI APPALTO			
1	a	LAVORI	
		- OG1: Edifici civili ed industriali (strutture)	2 585 770,37
		- OG1: Edifici civili ed industriali (opere edili in genere)	1 064 524,22
		- OG1: Edifici civili ed industriali (opere edili in genere)	3 650 294,59
		- OS4: Impianti ascensore	212 292,79
		- OS6: Pavimenti e rivestimenti, infissi	1 865 934,10
		- OS7: Isolanti e pitture	1 585 938,15
		- OS8: Impermeabilizzazioni	161 056,29
		- OS18B: Facciate continue	833 794,63
		- OS3: Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	1 053 537,39
	- OS28: Impianti termici e di condizionamento	1 571 392,11	
	- OS30: Impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	3 158 381,10	
	- OG11: Impianti tecnologici	5 783 310,60	
		SOMMANO	14 092 621,15
	b	ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	
		- OG1: Edifici civili ed industriali (strutture)	60 401,78
		- OG1: Edifici civili ed industriali (opere edili in genere)	37 200,89
		- OG1: Edifici civili ed industriali (opere edili in genere)	97 602,67
		- OS4: Impianti ascensore	1 327,09
		- OS6: Pavimenti e rivestimenti, infissi	11 664,41
- OS7: Isolanti e pitture		9 914,08	
- OS8: Impermeabilizzazioni		1 006,80	
- OS18B: Facciate continue		5 212,25	
- OS3: Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie		16 067,75	
- OS28: Impianti termici e di condizionamento	23 965,68		
- OS30: Impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	48 169,23		
- OG11: Impianti tecnologici	88 202,67		
	SOMMANO (1a+1b)	14 307 551,12	
2	a	FORNITURA IN OPERA DI ARREDI E COMPLEMENTI DI ARREDO	980 450,00
	b	ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	19 609,00
		SOMMANO (2a+2b)	1 000 059,00
3		di cui per SERVIZI TECNICI:⁽¹⁾	
		- PROGETTAZIONE ESECUTIVA	288 792,33
		- COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE	88 687,19
		SOMMANO	377 479,52
<p>⁽¹⁾ i relativi importi sono esposti solo al fine della corretta determinazione dell'entità dell'appalto. Non concorrono alla determinazione della base d'appalto, atteso che trattasi di servizi posti "a carico" dell'aggiudicatario.</p>			
TOTALE LAVORI, FORNITURE E SERVIZI TECNICI IN APPALTO			15 307 610,12



B - LAVORI ED ACQUISTI IN DIRETTA AMMINISTRAZIONE		
1	VASCHE BALNEOTERAPICHE - per forniture - ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	475 200,00 11 880,00
2	POSTAZIONI AEROSOL - per forniture - ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	245 700,00 6 142,50
3	POSTAZIONI LAVAGGI NASALI - per forniture - ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	26 600,00 665,00
4	POSTAZIONI VENTILAZIONI POLMONARI CON NEBULIZZAZIONE - per forniture - ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	16 500,00 412,50
5	ATTREZZATURE AUSILIO DISABILI - per forniture - ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	20 000,00 400,00
6	ATTREZZATURE MEDICAL/SPA - per forniture - ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	20 000,00 400,00
7	SEGNALETICA DI SICUREZZA E DIREZIONALE - per forniture - ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	15 000,00 300,00
8	APPARECCHIATURE IMPIANTO ANTI-INTRUSIONE - per forniture - ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	30 000,00 600,00
9	GRUPPO STATICO DI CONTINUITA' - per forniture - ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	15 000,00 225,00
10	APPARECCHIATURE IMPIANTO CONTROLLO ACCESSI E TVCC - per fornitura e posa - ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	54 000,00 1 080,00
11	IMPIANTI DIFFUSIONE VIDEO-SONORA E LUCI SALA CONFERENZE - per forniture - ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	15 000,00 300,00
12	IMPIANTO DIFFUSIONE VIDEO-SONORA E DIGITAL SIGNAGE STABILIMENTO - per forniture - ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	25 000,00 375,00
13	SISTEMA GESTIONE PRENOTAZIONI E CONTROLLO ACCESSI CURE/PRESTAZIONI - per forniture - ONERI DELLA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	33 000,00 330,00
TOTALE LAVORI E FORNITURE IN DIRETTA AMMINISTRAZIONE		1 014 110,00



C - SOMME A DISPOSIZIONE		
1	- Contributo allacciamento per aumento potenza / spostamento punto consegna energia elettrica	19.250,00
2	- Contributo allacciamento rete GNL	25.000,00
3	- Contributo ANAC, spese per procedure di gara e commissioni giudicatrici	50.000,00
4	- Studio di massima	55.006,79
5	- Rilievi topografici e degli edifici	26.280,00
6	- Indagini strutturali, geognostiche e geofisiche	52.109,25
7	- Relazione geologico/geotecnica	12.500,00
8	- Progettazione preliminare, definitiva e prestazioni/consulenze accessorie	650.543,02
9	- Direzione dell'esecuzione, Assistenza alla Direzione Lavori, Misura, Liquidazione e coord.to prog.ne esecutiva	408.647,46
10	- Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione	177.374,38
11	- Collaudo dei Lavori e assistenza al RUP in fase di esecuzione	207.720,16
12	- Spese per analisi e prove di laboratorio	20.000,00
13	- Accatastamenti, frazionamenti e planimetrie evacuazione	15.000,00
14	- Accantonamento per opera d'arte ex art. 20. LP 2/1983	25.000,00
14	- Per imprevisto geologico	125.000,00
15	- Per imprevisti e lavori in economia	118.651,53
16	- C.N.P.I.A. (4% su C4+C5+C8+CP+C10+C11+C13 e 2% su C7)	61.872,87
17	- Accantonamento oneri fiscali (22% su A2+B+C1+C2+C3+C4+C5+C6+C7+C8+C9+C10+C12+C13+C16) <i>riduzione "pro rata" 16%</i>	840.504,04 -134.480,65
18	- Accantonamento oneri fiscali (10% su A1+C14+C15) <i>riduzione "pro rata" 16%</i>	1.455.120,27 -232.819,24
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE		3.978.279,88
RIEPILOGO		
A - LAVORI E SERVIZI TECNICI IN APPALTO		15.307.610,12
B - LAVORI ED ACQUISTI IN DIRETTA AMMINISTRAZIONE		1.014.110,00
C - SOMME A DISPOSIZIONE		3.978.279,88
TOTALE GENERALE		20.300.000,00



Modalità di finanziamento dell'intervento

L'opera risulta così finanziata:

- per € 18.100.000,00 mediante aumento del capitale sociale da parte dei Comuni soci dell'Azienda Consorziale Terme di Comano, finanziato con il contributo concesso con determinazione del dirigente del Servizio Turismo n. 60/2009 inerente l'Accordo di Programma tra Provincia autonoma di Trento, Azienda Consorziale Terme di Comano (ACTC) e gli allora Comuni di Fivè, Bleggio Superiore, Bleggio Inferiore, Dorsino, San Lorenzo in Banale, Stenico e Lomaso avente ad oggetto "Piano programmatico degli investimenti per la riqualificazione delle Terme di Comano";
- per € 2.200.000,00 con mezzi propri della stessa Azienda Consorziale Terme di Comano. Detta parte di finanziamento sarà comunque passibile di rideterminazione sulla scorta (1) delle economie che si genereranno a seguito delle procedure di affidamento sia dei servizi/opere/forniture principali, sia degli interventi e servizi ricompresi tra i lavori e gli acquisti in diretta amministrazione oltre che dall'affidamento dei servizi tecnici della fase di esecuzione e/o (2) di un eventuale ulteriore aumento di capitale da parte dei Comuni soci.