



## COSTI STANDARD PER TIPOLOGIE EDILIZIE

### Note

A fronte di quanto accaduto durante l'ultimo decennio nell'economia mondiale, è emersa la necessità sempre più stringente di valutare, già in fase di fattibilità, la sostenibilità finanziaria degli interventi. Per fare ciò è inevitabile condurre un'analisi preliminare dei costi di produzione di questi ultimi.

In questo senso, l'*Appendice sui Costi standard per tipologie edilizie* può essere uno strumento utile per orientare gli operatori nelle loro scelte. Infatti, i costi di costruzione della specifica tipologia di intervento, espressi secondo l'unità di superficie e di volume e relazionati al contesto locale della provincia di Como, sono fondamentali per effettuare valutazioni preliminari della fattibilità di un progetto.

Questa nuova Appendice ha l'obiettivo di fornire elementi per una stima parametrica dei costi di costruzione di alcune tipologie edilizie affinché si sostituisca, in fase di fattibilità, alla preventivazione analitica dei costi, effettuata voce per voce, che, usualmente, si presta ad una fase più avanzata del progetto. La presente integrazione, proprio per la sua immediatezza nella consultazione, può quindi essere uno strumento utile per imprese, professionisti, consulenti tecnici, periti del Tribunale e pubbliche amministrazioni in quanto fornisce una documentazione informativa, di massima, sui costi di costruzione relativi ad una serie di edifici per le principali destinazioni d'uso.

I prezzi indicati nella presente Appendice si riferiscono a interventi di media grandezza e complessità realizzati in condizioni di ordinarietà. I costi indicati possono dunque variare per condizioni differenti dei dati di base, per particolari vincoli ambientali, per andamenti stagionali anormali, per scioperi o per qualsiasi altra situazione non ordinaria. In casi non ordinari è possibile effettuare le opportune ponderazioni, anche sulla base della tabella sui fattori di varianza del costo di costruzione riportata nel presente prezzario.

Gli importi indicati rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili delle imprese. Da questi sono invece esclusi il costo di acquisto del terreno, gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione, gli oneri di allacciamento e le sistemazioni esterne ai fabbricati (se non esplicitamente indicato).

La Superficie Lorda di Piano (SLP), secondo quanto indicato dallo Standard IMPS1, si intende misurata a partire dal perimetro esterno degli elementi costruttivi esterni e rilevate per singolo piano. La superficie esterna dei piani interrati viene calcolata proiettando verso il basso il piano esterno dei muri perimetrali a pianterreno, oppure stimando lo spessore dei muri laddove l'estensione del piano interrato non coincida con la base dell'Edificio.

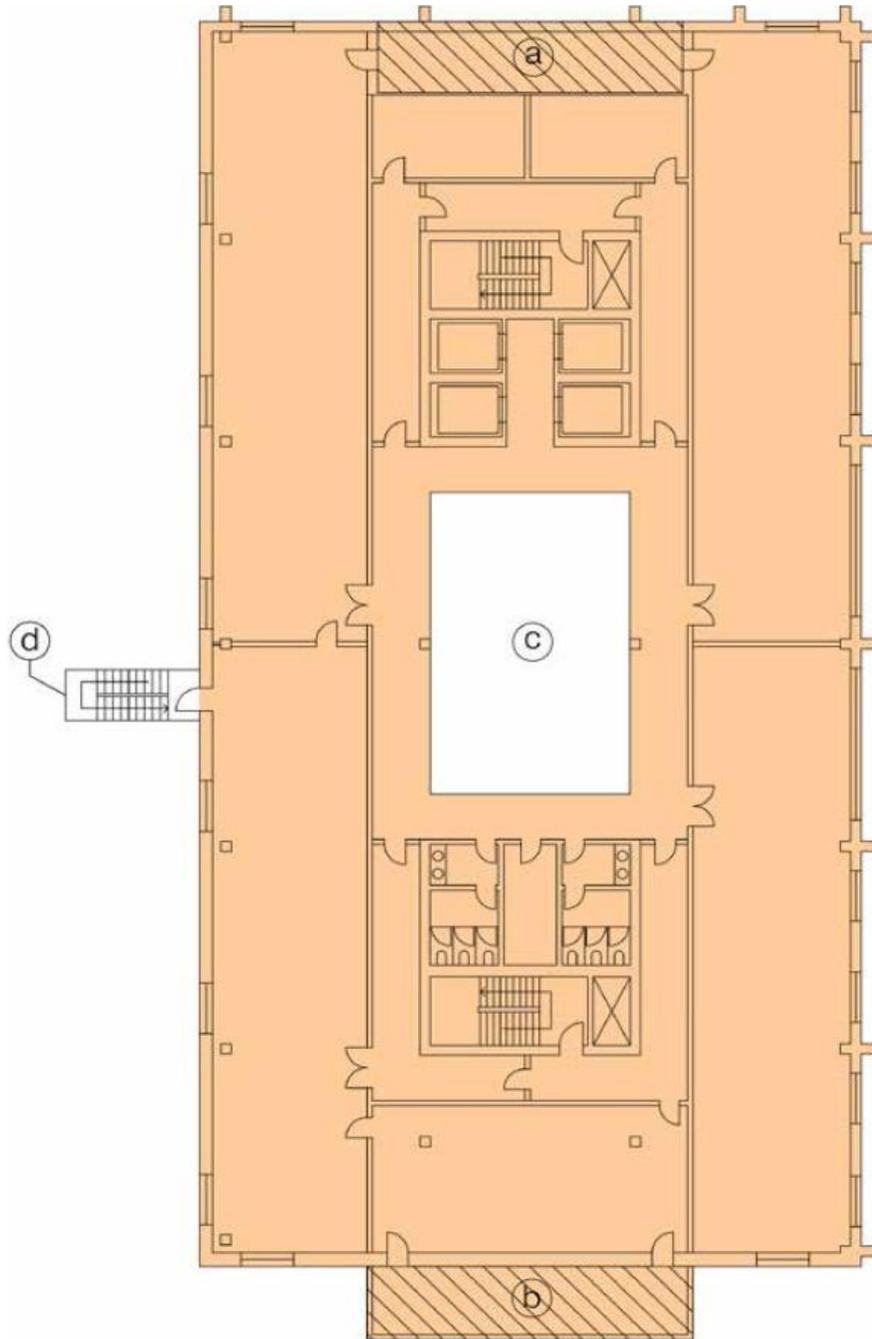
Nelle misurazioni sono inclusi balconi, portici coperti e terrazze sul tetto generalmente accessibili. Questi vanno misurati a partire dalla rispettiva facciata esterna e le relative superfici devono essere riportate separatamente.

Le misurazioni non devono includere la superficie di:

- Pozzi di luce aperti o spazi vuoti di un atrio al piano superiore.
- Scale esterne aperte che non costituiscano parte integrante della struttura, ad esempio una scala antincendio a struttura aperta.
- Patii e rampe di accesso al pianterreno, parcheggio esterno, aree per attrezzature, impianti di raffreddamento, zone rifiuti.

Il volume è calcolato moltiplicando la SLP per l'altezza media di piano.

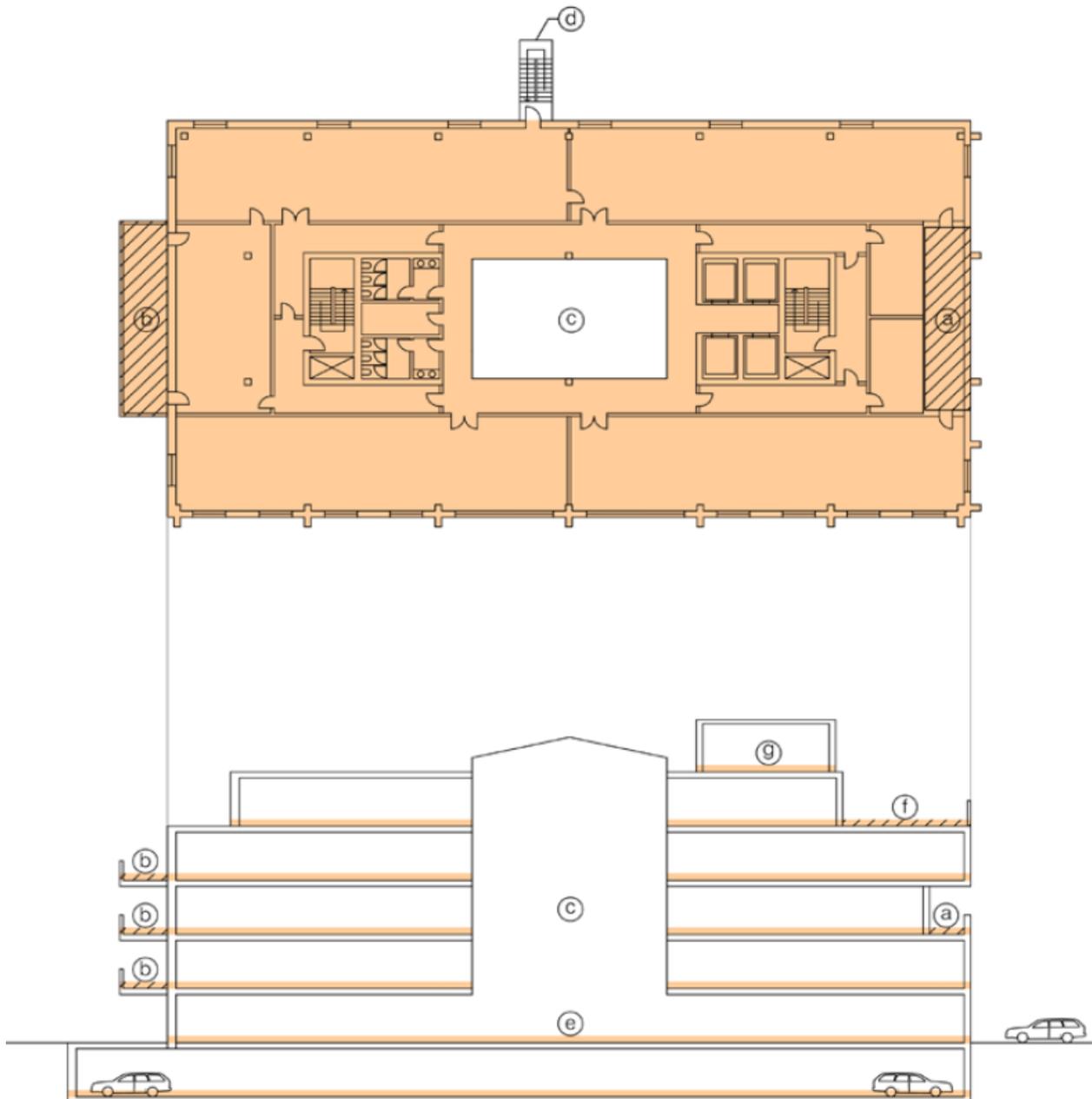
In relazione agli aumenti eccezionali di materie prime e materiali di quest'ultimo periodo, ai prezzi medi delle tipologie edilizie riportati nel capitolo va applicata una maggiorazione del 30%



[Piano superiore]

- a) Portico coperto
- b) Balcone
- c) Pozzo di luce aperto/spazio vuoto atrio piano superiore
- d) Scala esterna aperta (non costituisce parte integrante della struttura)

Le aree tratteggiate devono essere riportate separatamente.



[Planimetria e sezione]

- a) Portico coperto
- b) Balcone
- c) Pozzo di luce aperto/spazio vuoto atrio piano superiore
- d) D) Scala esterna aperta (non costituisce parte integrante della struttura)
- e) Atrio al pianterreno
- f) Terrazza sul tetto
- g) Vano motore ascensore/montacarichi

Le aree tratteggiate devono essere riportate separatamente.