

COMUNE DI TORINO
AMBITO EX ISVOR

CORSO DANTE / CORSO MASSIMO D'AZEGLIO / VIA MONTI / VIA MARENCO

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

EX. ART. 49 COMMA 5 L.R. 56/77

**INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
E NUOVA COSTRUZIONE**

EX. ART. 3.C + 3.E D.P.R. 380/2001

**4. PERIZIA ASSEVERATA
PER IMPORTO
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

progetto
ALBERTO ROLLA ARCHITETTO
STUDIO ROLLA S.r.l.
Corso Galileo Ferraris n.26
10121 TORINO
Tel. 011.538841 534924
Fax 011.5069690
segreteria@studiorolla.it

DATA 08.06.2010

progettista firmatario

Ordine degli Architetti
Provincia di Torino

n° 1019

Architetto
Alberto Rolla

committente

TORINOZEROCINQUE TRADING S.p.A.
geom. Pier Paolo Ponchia

proprietà

TORINOZEROCINQUE
TRADING S.p.A.
10141 torino via monte asolone 4
tel 011.3851035 fax 011.332298

AREA EX ISVOR

corsi Dante Alighieri, Massimo D'Azeglio e vie Monti, Marengo

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

ex art. 49 comma 5 LR 56/77 e s.m.i.

OGGETTO: PERIZIA ASSEVERATA

Relativa alla stima dei costi di costruzione delle Opere di Urbanizzazione ed dell'edificio di interesse pubblico

1. premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Alberto Rolla, nato a Torino il 5 novembre 1949, con studio in Torino Corso Galileo Ferraris n. 26, C.F. RLL LRT 49S05 L219M, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 1019;

in qualità di progettista incaricato dalla Società Torinozerocinque Trading S.p.A. con sede operativa in Torino via Monte Asolone 4, P.IVA e C.F. 03579390265, nella persona del Legale Rappresentante protempore Geom. Pier Paolo Ponchia, domiciliato per la carica presso la succitata società avente titolo per l'immobile in oggetto, ha redatto la previsione di spesa necessaria per la stima dei costi di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e dell'edificio di interesse pubblico, relative al Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'oggetto e qui sinteticamente elencate:

- realizzazione parcheggio pubblico interrato di 3 piani per mq 5.030 su aree cedute (**€ 2.500.000**)
- realizzazione piazza pedonale per mq 3.650 su aree assoggettate (**€ 600.000**)
- realizzazione di asilo nido per SLP mq 800 su aree cedute (edificio interesse pubblico) (**€ 1.300.000**)

totale stima dei costi di realizzazione delle opere € 4.400.000







2. previsione di spesa per la realizzazione delle opere

Per la realizzazione delle opere di cui al precedente punto 1, il sottoscritto dichiara la seguente previsione di spesa per la realizzazione:

a. parcheggio pubblico interrato (cfr. allegato 1):

il parcheggio qui descritto si attesta su via Monti dalla quale è accessibile tramite una rampa carrabile ed un percorso pedonale e sarà comprensivo degli attrezzaggi.

Ha una superficie di mq 5.030 per un totale di 115 posti auto e si sviluppa su 3 piani ipogei, il primo livello a quota -1.50 mt rispetto alla quota marciapiede, il secondo livello a quota - 4.40 mt ed il terzo livello a quota -7.30 mt.

Il parcheggio sarà realizzato nell'area di mq 1.700 che sarà oggetto di cessione da parte del proponente al Permesso di Costruire Convenzionato a favore della Città di Torino.

Il parcheggio, nelle sue parti edili ed impiantistiche, sarà conforme a quanto previsto dalla normativa vigente, sia per la dotazione di spazi di manovra e di sosta, sia per le caratteristiche costruttive.

Le strutture saranno realizzate in cemento armato con solai di cemento armato in opera costituiti da travi in spessore e predalles alleggerite nel rispetto della normativa antisismica.

Le pavimentazioni saranno realizzate in calcestruzzo composto da massetto in cls Rck 250/cm² sp. 12 cm ed avranno una finitura antiusura.

Le murature ed i tavolati saranno realizzate con blocchi cavi prefabbricati in calcestruzzo di cemento faccia a vista comprensivi di calcestruzzi armati di riempimento per pilastri, corree, architravi e voltini.





Sarà realizzata l'impermeabilizzazione con guaine autoadesive ed autosigillanti di gomma e bitume in doppio strato incrociato di polietilene.

Sarà realizzato l'isolamento termico con la posa di pannelli in poliuretano espanso autoestinguento con rivestimento in cartonfeltro bitumato.

In osservanza alla prevenzione alle disposizioni in materia anti incendio saranno posate porte REI 90/120 in ferro per le uscite di sicurezza, portoni interni scorrevoli su guide REI 90/120 e scale in acciaio zincato.

Verranno predisposte le griglie di aerazione in acciaio zincato ancorate alle strutture portanti e posizionate nei cavedi al piano terra.

Gli impianti comprenderanno la rete elettrica e l'illuminazione, le predisposizioni per le automazioni dei cancelli di accesso, i rilevatori di fumo, di ossido di carbonio e dei vapori di benzina, i rilevatori ottici e gli impianti di telecamere per il controllo sicurezza.

Il parcheggio sarà dotato anche degli impianti fluido meccanici, sprinkler e ventilazione meccanica necessari.

Il costo stimato per la realizzazione delle sopradescritte opere edili e di attrezzaggio, ammonta ad € **2.500.000** (duemilionicinquecentomila/00) con una incidenza per mq di circa € 500.

b. piazza pedonale ad uso pubblico (cfr. allegato 2):

la piazza pedonale qui descritta si attesta all'interno dell'isolato interessato dal progetto allegato al permesso di costruire convenzionato.

Avrà accesso pedonale dalle Vie Monti e da Corso Dante e rappresenterà la continuazione ideale della via Chiabrera.





La piazza sarà attuata su un'area assoggettata all'uso pubblico di mq 3.650 e verrà realizzata secondo le disposizioni vigenti anche in materia di verde pubblico.

Sarà realizzata la rete di smaltimento delle acque meteoriche e la rete di irrigazione per le aree che saranno attrezzate a verde pubblico.

La realizzazione della piazza prevede la rete e la posa in opera degli elementi costituenti l'illuminazione pubblica e la dotazione di arredo pubblico.

Il costo stimato per la realizzazione delle sudescritte opere, ammonta ad € 600.000 (seicentomila/00) con un'incidenza per mq di circa € 164.

c. edificio di interesse pubblico – asilo nido (cfr. allegato 3):

La realizzazione dell'asilo nido è stata richiesta dall'Amministrazione Pubblica quale definizione di un interesse pubblico ed è da intendersi quale onere aggiuntivo a carico del proponente del Permesso di Costruire Convenzionato.

L'edificio si attesta su via Monti dalla quale è accessibile tramite un ingresso pedonale ed un ingresso dedicato ai veicoli di manutenzione.

L'asilo sarà realizzato su un'area di sedime ceduta dal proponente a favore della Città di Torino e si svilupperà su un solo piano fuori terra, rialzato di mt 1.50 rispetto alla quota di marciapiede. Al suo interno si riconosceranno gli spazi per i bambini e gli spazi di servizio generale. Un'ampia terrazza esposta a sud, ad uso delle attività didattiche, costituisce la copertura piana dell'edificio.

La superficie lorda di pavimento dell'edificio sarà di mq 800 alla quale si aggiunge analoga superficie al piano copertura (terrazza) e circa 500 mq di ulteriori spazi esterni posti al piano rialzato (ingressi, aree pavimentate, area verde).





L'edificio e gli annessi spazi esterni, saranno conformi a quanto previsto dalla normativa vigente sia nelle sue caratteristiche costruttive che per quelle impiantistiche ed edili.

La realizzazione dell'edificio da parte del proponente, non comprenderà gli allestimenti mobili che saranno a carico della Città di Torino.

La realizzazione dell'edificio prevede delle strutture antisismiche verticali portanti formate da pilastri e setti in cemento armato e solai in laterocemento in opera completo di travetti in calcestruzzo collaborante.

I pavimenti interni ospiteranno pavimenti in gres porcellanato o linoleum a seconda della destinazione degli spazi.

I pavimenti degli spazi esterni saranno impermeabilizzati ed ospiteranno pavimentazioni per esterni in gres porcellanato.

Le murature esterne sono realizzate a cassavuota di sp. 40 cm in mattoni semipieni di sp. 12+8.

L'edificio sarà dotato di isolanti termici ed acustici orizzontali e verticali.

L'edificio sarà dotato di tutte le reti di allacciamento necessarie all'ottenimento dell'agibilità e al funzionamento dell'asilo stesso e sarà dotato di tutti gli impianti elettrici e meccanici necessari compreso l'impianto a pannelli fotovoltaici e solare termico.

Il costo stimato per la realizzazione delle sudescritte opere, ammonta ad € 1.300.000 (unmilionetrecentomila/00) con una incidenza per mq di circa € 1.625.

Torino, 19.02.2010

In fede







TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

002628

L'anno 2009 addì 4 dicembre, in Torino, nella Cancelleria del Tribunale.
Avanti il Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il sottoscritto: Dott. Arch. Alberto Rolla, nato a Torino il 5 novembre 1949 e residente a Torino in Corso Galileo Ferraris n. 26, richiedendo di asseverare con giuramento la sottoestesa relazione.

Il perito presta giuramento di rito pronunciando le seguenti parole:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

IL COMPARENTE



IL CANCELLIERE

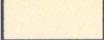
IL CANCELLIERE
Nicola CORPPI



**PARCHEGGIO INTERRATO
PUBBLICO**



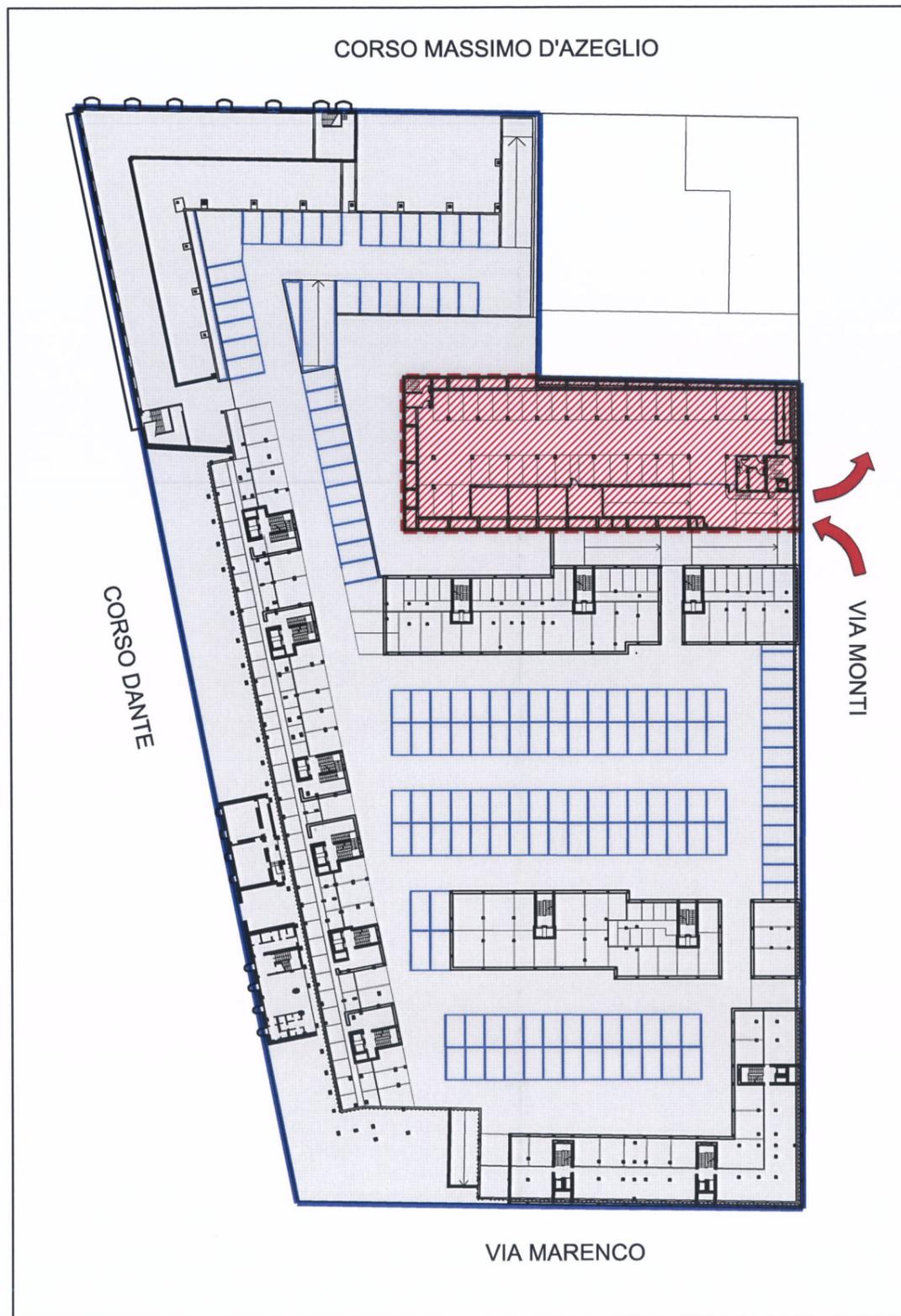
 PARCHEGGIO INTERRATO

 EDIFICIO ESISTENTE

 NUOVE COSTRUZIONI

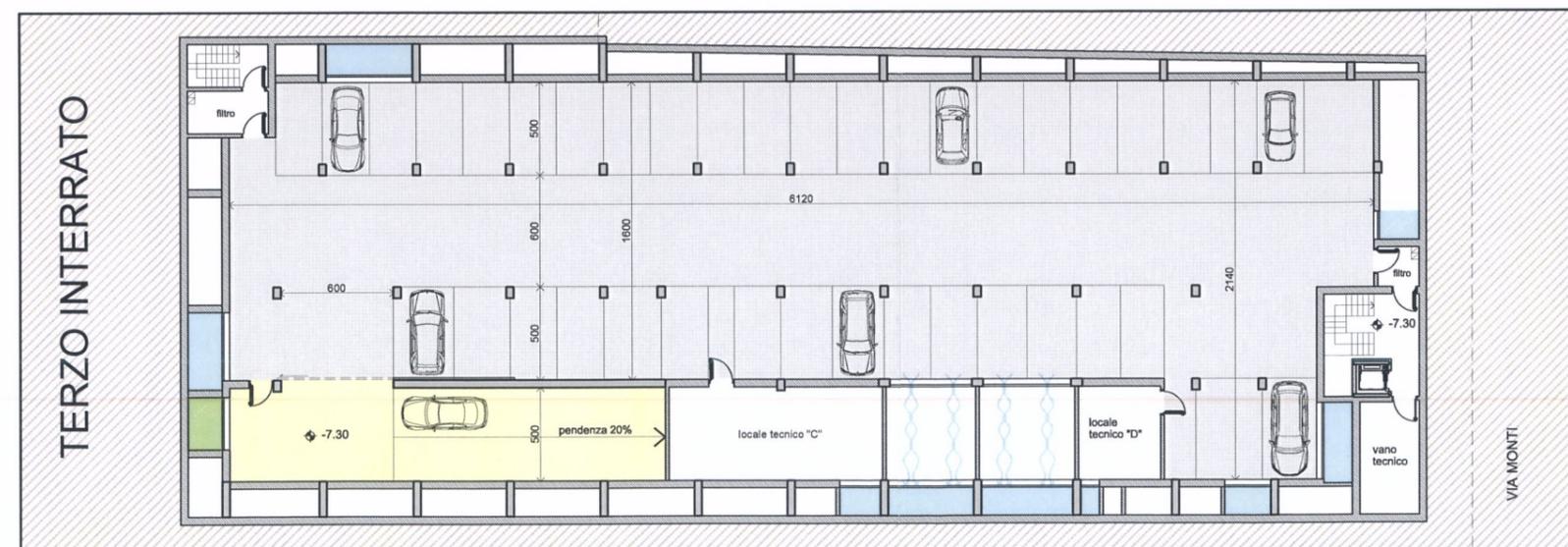
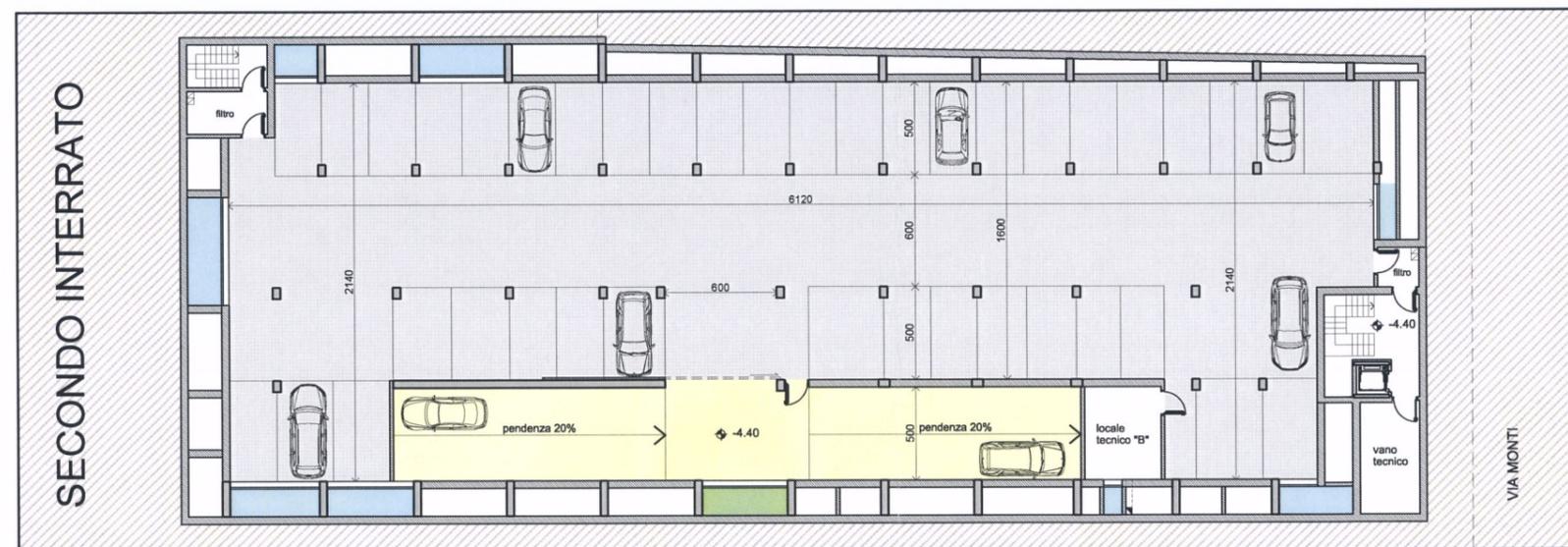
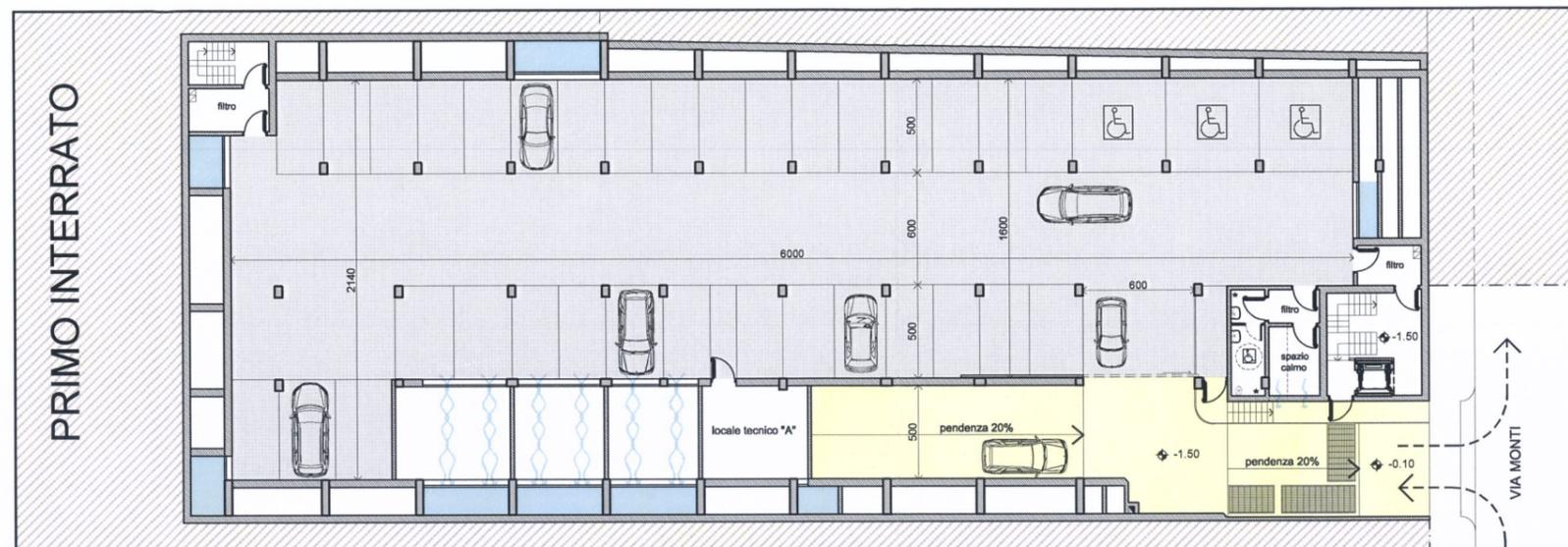
 AREA DI INTERVENTO mq 16.980

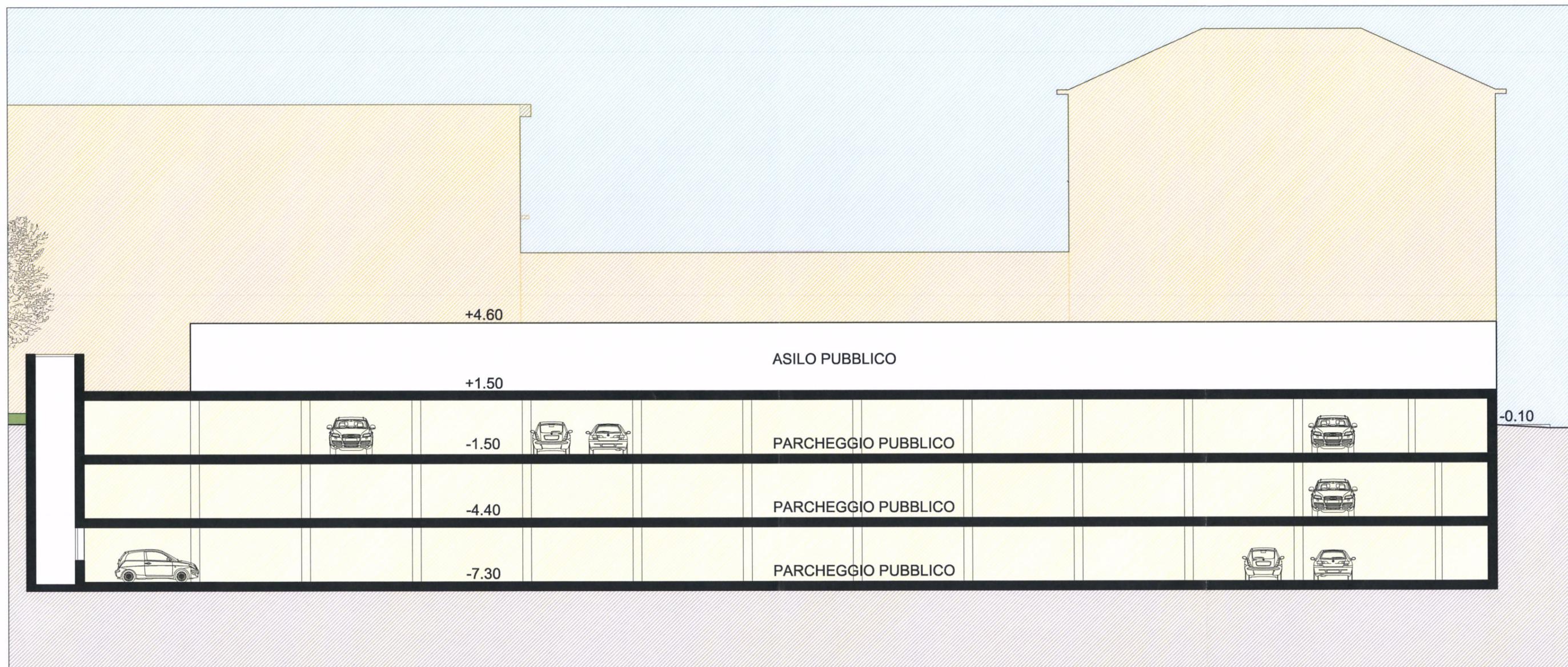
PARCHEGGIO PUBBLICO INTERRATO



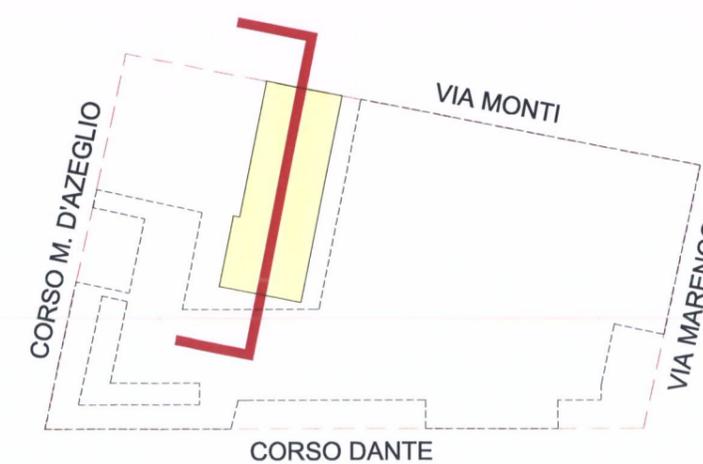
PLANIMETRIA GENERALE DELLE AUTORIMESSE

 PARCHEGGIO PUBBLICO





SEZIONE LONGITUDINALE



SEZIONE LONGITUDINALE

PARCHEGGIO PUBBLICO INTERRATO - ATTREZZAGGIO

PAVIMENTI	quantità	prezzo	importo
- PAVIMENTO IN CALCESTRUZZO AREA DI MANOVRA AUTORIMESSA, PARCH. E LOC. TECNICI: composto massetto in cls Rck 250/cm ² sp. 12 cm confezionato con inerti di idonee granulometrie massimo diam. 20mm, compresa doppia rete elettrosaldata diam. 5mm 20x20, trattamento antiusura a spolvero di cemento e quarzo (3kg/mq), colore grigio, finitura fratazzo meccanico, giunti di costruzione Joint, giunti di ritiro realizzati con campi di 4 mt x 4 mt e inserendo il giunto in PVC Joint Filler S35			
TOTALE	m ² 4.400	€/m ² 45	€ 198.000
MURATURE E TAVOLATI	quantità	prezzo	importo
- MURATURA IN BLOCCHI CAVI PREFABBRICATI IN CALCESTRUZZO di cemento faccia a vista, posti in opera con malta bastarda, compresi relativi ponteggi ed inclusi pezzi speciali e calcestruzzi armati di riempimento per pilastri, corree, architravi, voltini: superficie piana spessore da 20 cm REI 120/180 con GIUNTI STILATI SU ENTRAMBI I LATI			
TOTALE	m ² 2.500	40 €/m ²	€ 100.000
IMPERMEABILIZZAZIONI E ISOLAMENTO	quantità	prezzo	importo
- guaina autoadesiva e autosigillante in rotoli, a base di gomma e bitume con supporto in doppio strato incrociato di polietene, per impermeabilizzazioni	m ² 800	18 €/m ²	€ 14.400
- pannelli tipo sandwich in poliuretano espanso autoestinguente rigidi con rivestimento in cartongesso bitumato cilindrato, per isolamento termico di coperture piane od inclinate.	m ² 650	20 €/m ²	€ 13.000
TOTALE			€ 27.400
OPERE DA FABBRO	quantità	prezzo	importo
- Fornitura e posa di porte interne REI 90/120 in ferro, per uscite di sicurezza, complete di maniglione antipanico 1 battente 120x240	n° 30	€/n° 1.000	€ 30.000
- Fornitura e posa di portoni interni scorrevoli su guida REI 90/120 dimensioni 600x240	n° 3	€/n° 3.500	€ 10.500
- Fornitura e posa in opera di GRIGLIATO PEDONALE in acciaio zincato da posare sui cavetti al piano terra, costituito da profili ancorati alla struttura portante in UPN 200 passo=120/140cm e soprastante grigliato con maglie portanti 15x76 e 40x3 (i=15mm)	m ² 500	€/m ² 150	€ 75.000
- Fornitura e posa in opera di SCALE in acciaio zincato nei cavetti, composte da cosciali portanti in profili UPN, pedate in grigliato metallico, parapetti in profili normali a disegno semplice	m ² 50	€/m ² 210	€ 10.500
TOTALE			€ 126.000

IMPIANTI ELETTRICO E SPECIALI	quantità	prezzo	importo
- Pozzetti in materiale plastico			
- quadro generale			
- apparecchio di illuminazione IP65 con corpo in policarbonato autoestinguente, schermo in materiale plastico autoestinguente prismatizzato			
- Realizzazione nel vano corsa ascensori degli impianti di illuminazione realizzati con tubazione in PVC a vista, plafoniere con tartarughe IP65 con lampada ad incandescenza			
- Tubazione, scatole, raccordi e di quanto necessario per la predisposizione di un'eventuale motorizzazione del cancello carraio nella zona di ingresso della rampa			
- rivelatore di vapori di benzina			
- rivelatore di CO-cella elettrochimica			
- pannello ottico acustico			
- rivelatore ottico di fumo, inclusi i collegamenti			
- proiettore di suono			
- citofono per il collegamento con la centrale			
- centrale ripetitrice per chiamate di emergenza e collegamento fonico per ascensore			
TOTALE	M ² 4.400	€/m ² 35	€ 154.000
IMPIANTO FLUIDO MECCANICO, SPRINKLER E VENTILAZIONE MECCANICA	quantità	prezzo	importo
- impianto disoleatore			
- elettropompa			
- saracinesche, valvole di ritegno			
- idranti Uni completi			
- tubazioni, raccordi e pezzi speciali			
- stazione di Controllo			
- testine sprinkler			
- compressore aria			
- chiusino di ispezione			
- pozzetto prefabbricato			
- rete smaltimento acque			
TOTALE	M ² 1.200	€/m ² 55	€ 66.100
SEGNALETICA verticale ed orizzontale	quantità	prezzo	importo
TOTALE	a corpo		€ 10.000
IMPIANTO DI ELEVAZIONE	quantità	prezzo	importo
TOTALE	a corpo		€ 58.000

TOTALE ATTREZZAGGIO**€ 739.500****€ 168/MQ**

PARCHEGGIO PUBBLICO INTERRATO - STRUTTURE

Le opere da realizzarsi consistono sommariamente in:

Opere strutturali

- Paratie e muri controterra in c.a.
- Pilastri in c.a.
- Solai in c.a. in opera costituiti da travi in spessore e predalles alleggerite
- Rampe in c.a.
- Setti ascensore in c.a.

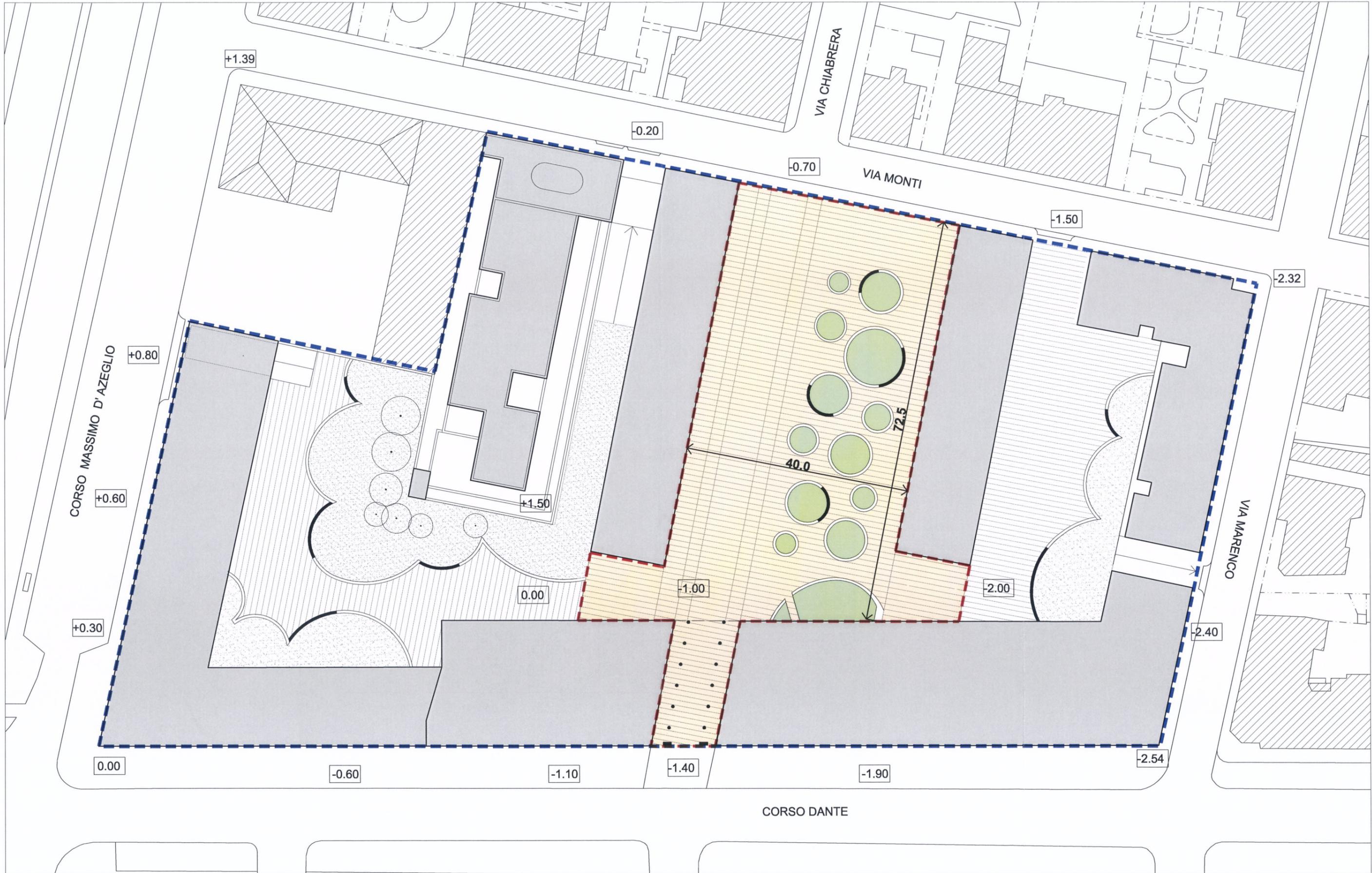
Le opere vengono stimate in € 350/mq per una superficie di intervento pari a 5.030 mq, per un totale di **116 posti auto**.

TOTALE STRUTTURE	€ 1.760.500
	€ 350/MQ

TOTALE STRUTTURE	€ 1.760.500
TOTALE ATTREZZAGGIO	€ 739.500

TOTALE AUTORIMESSA	€ 2.500.000
	€ 497/MQ

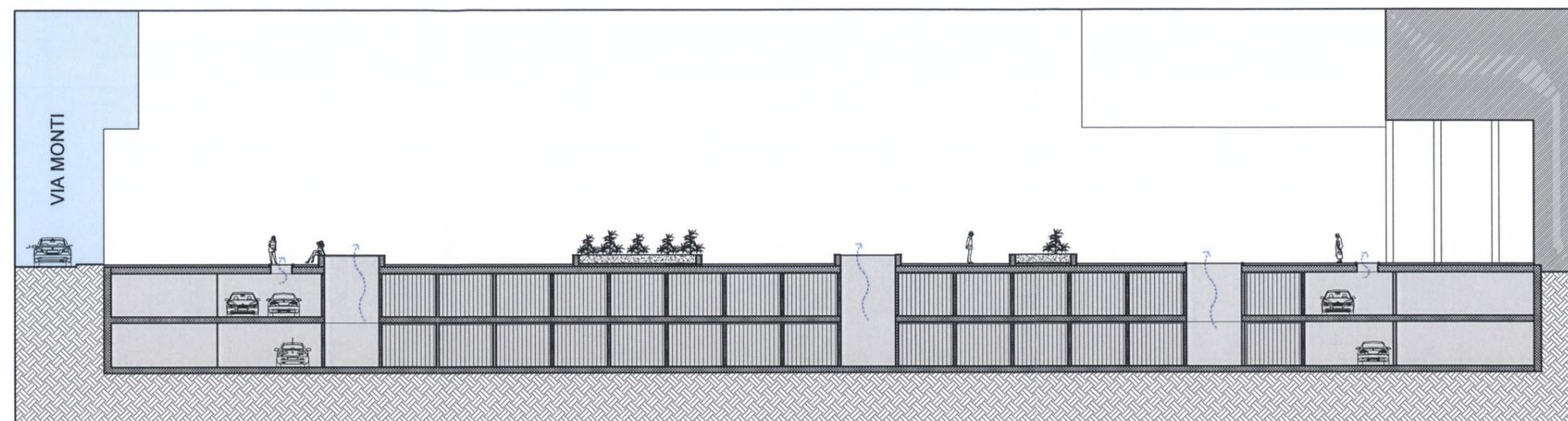
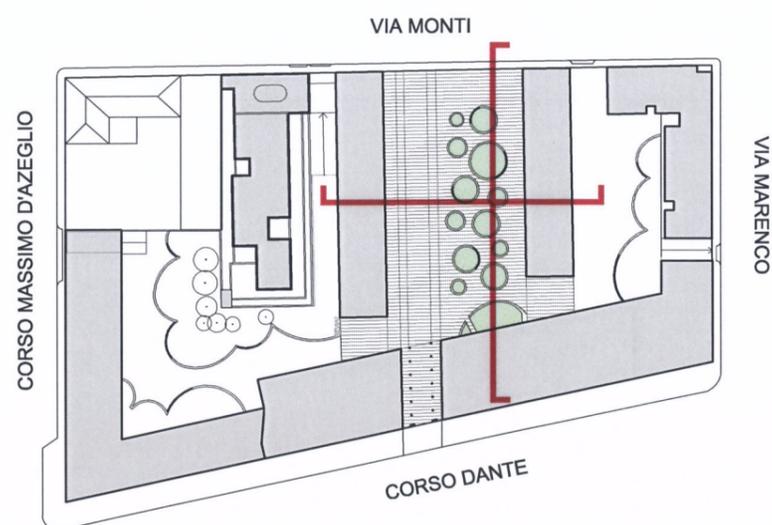
PIAZZA PEDONALE



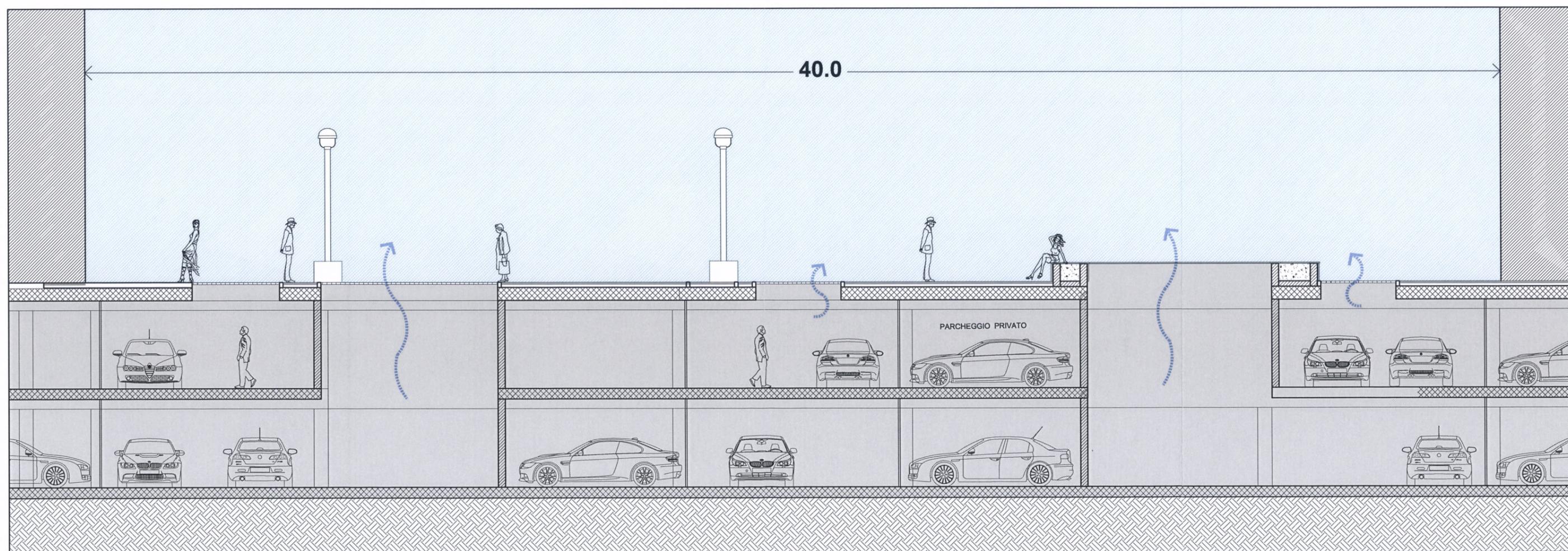
— — — AREA DI INTERVENTO mq 16.980

— — — PIAZZA PEDONALE MQ 3.650

PIAZZA PEDONALE



SEZIONE LONGITUDINALE



SEZIONE TRASVERSALE

Le opere da realizzarsi consistono sommariamente in:

- Stratigrafia pedonale su soletta (impermeabilizzazioni, sottofondi e pavimentazione)
- Opere a verde
- Rete smaltimento acque meteoriche
- Illuminazione pubblica
- Arredo urbano

Le opere vengono stimate in **€ 164/mq** per una superficie di intervento pari a **3.650 mq**.

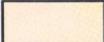
TOTALE PIAZZA PEDONALE

€ 600.000

EDIFICIO PUBBLICO
(ASILO NIDO)



 AREA DI PERTINENZA EDIFICIO PUBBLICO (ASILO NIDO)

 EDIFICIO ESISTENTE

 NUOVE COSTRUZIONI

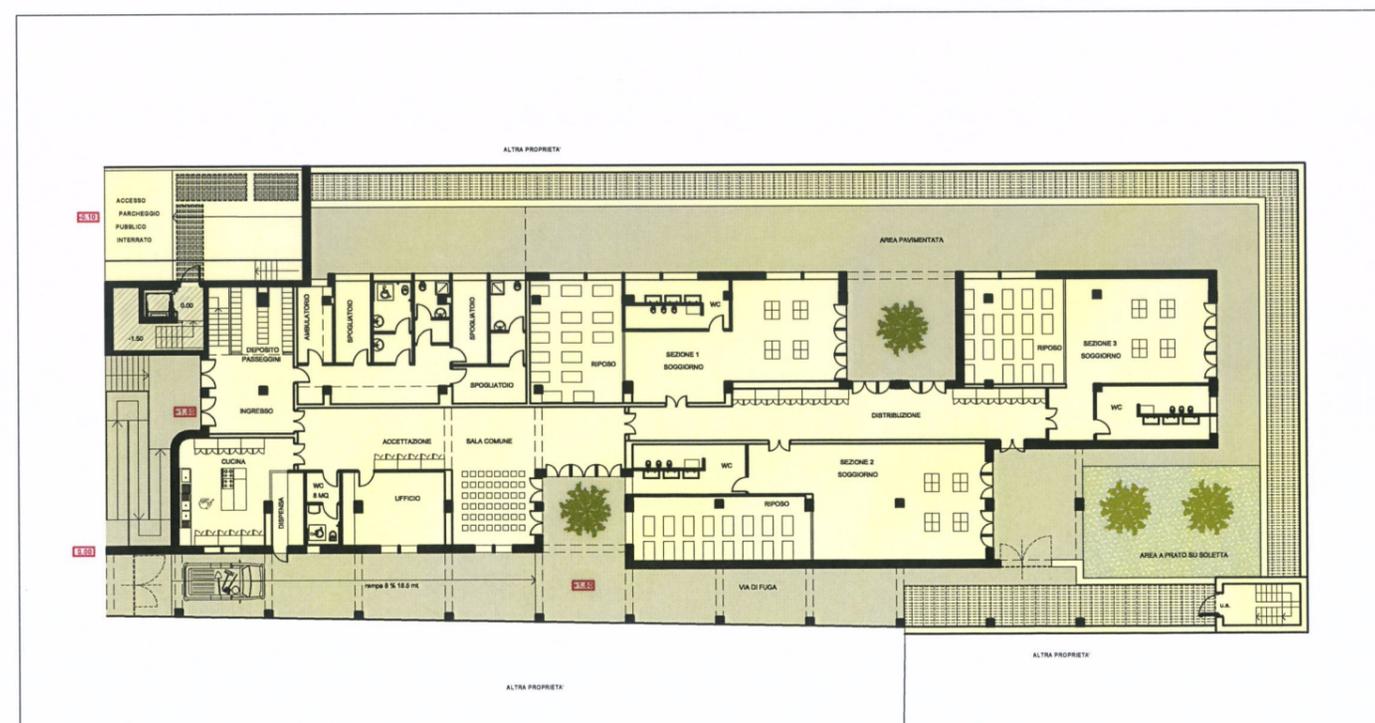
 AREA DI INTERVENTO mq 16.980

EDIFICIO PUBBLICO (ASILO NIDO)

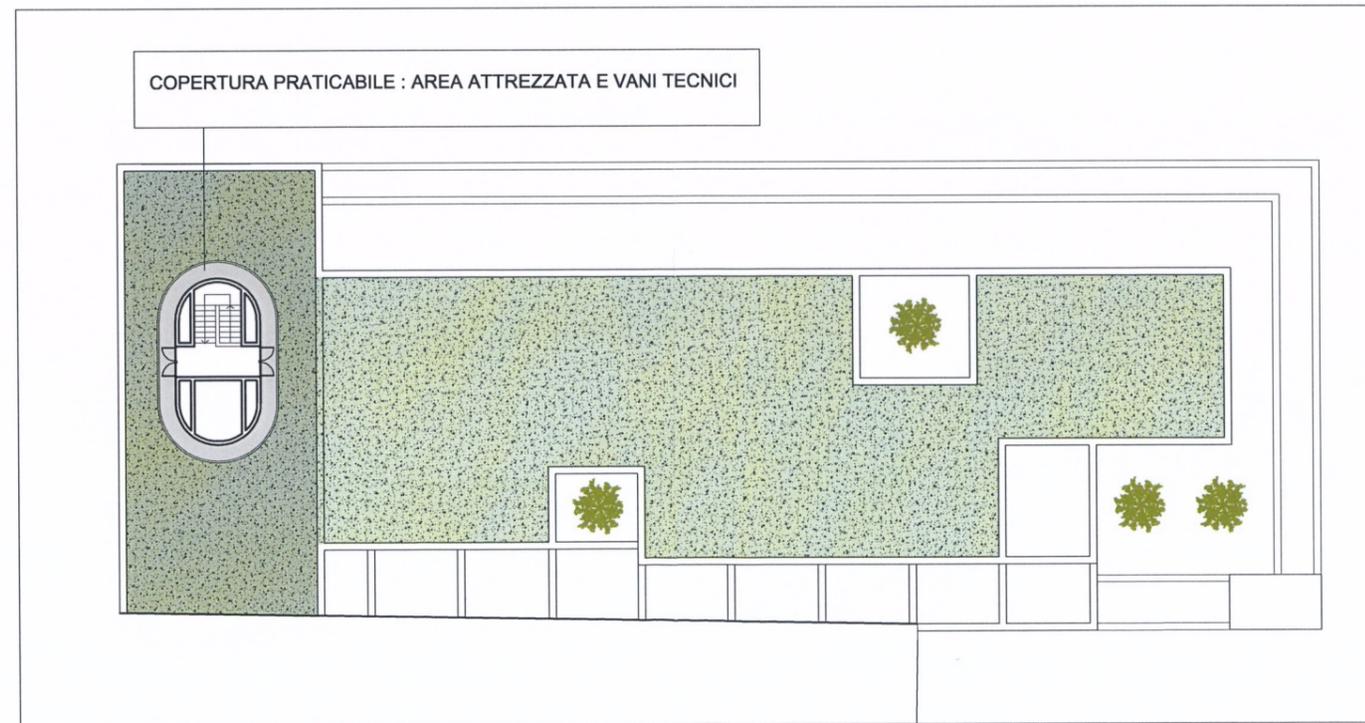
PLANIMETRIA



AREA DI PERTINENZA EDIFICIO PUBBLICO (ASILO NIDO)



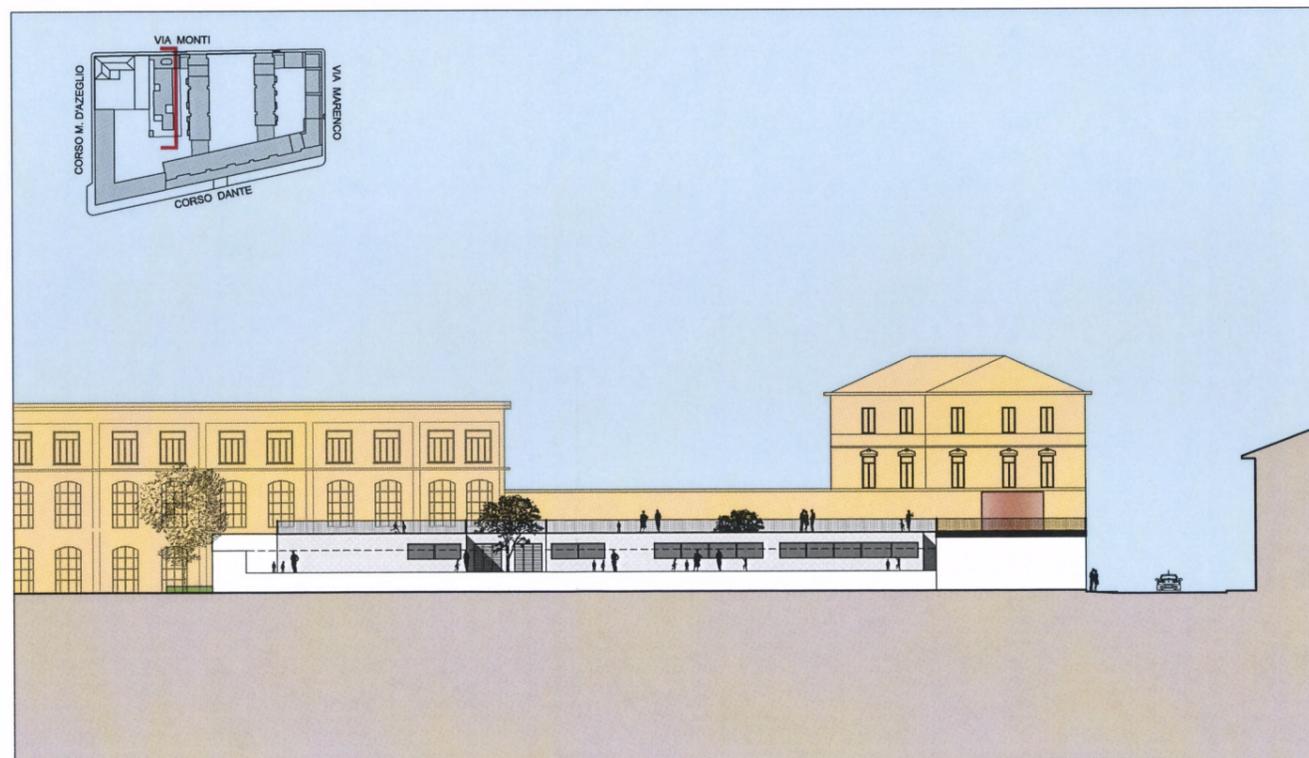
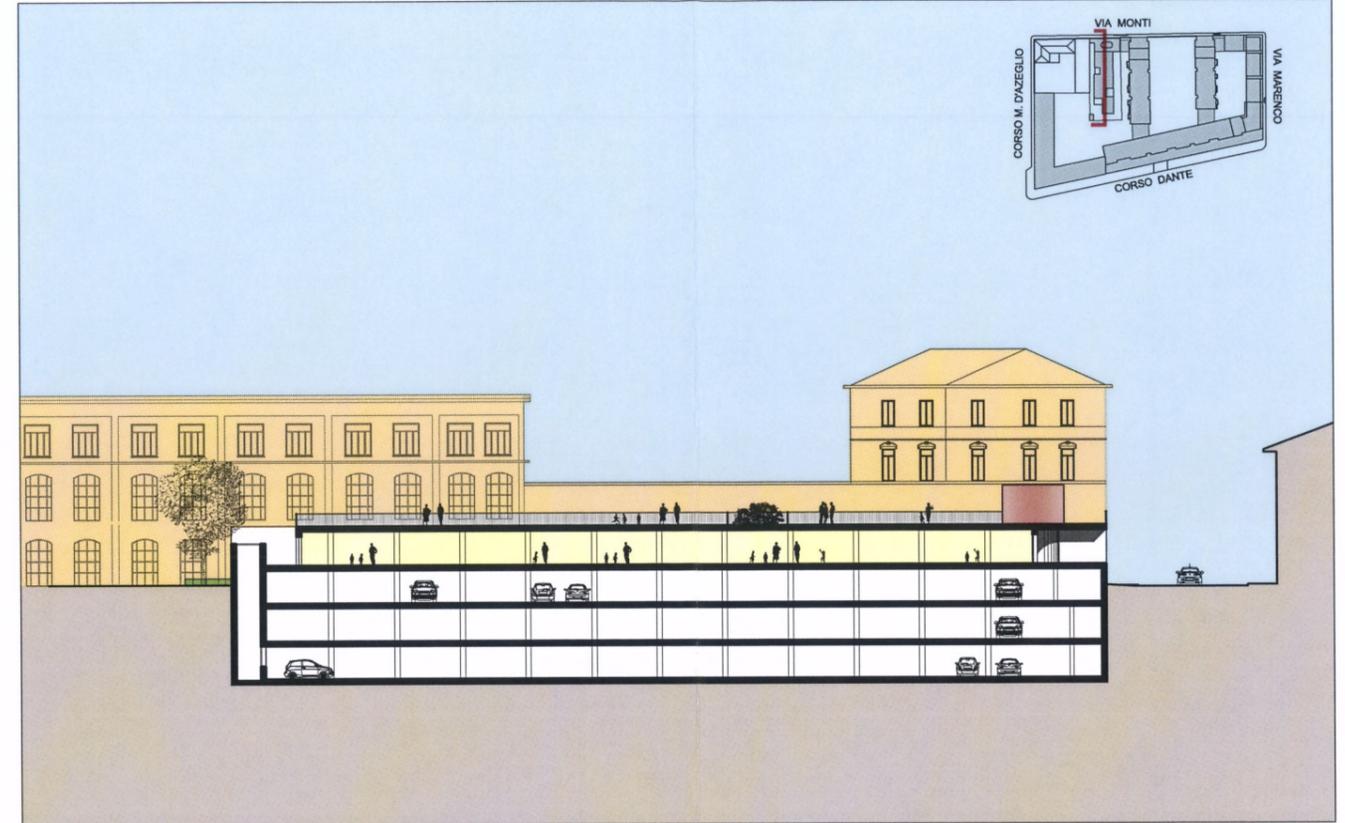
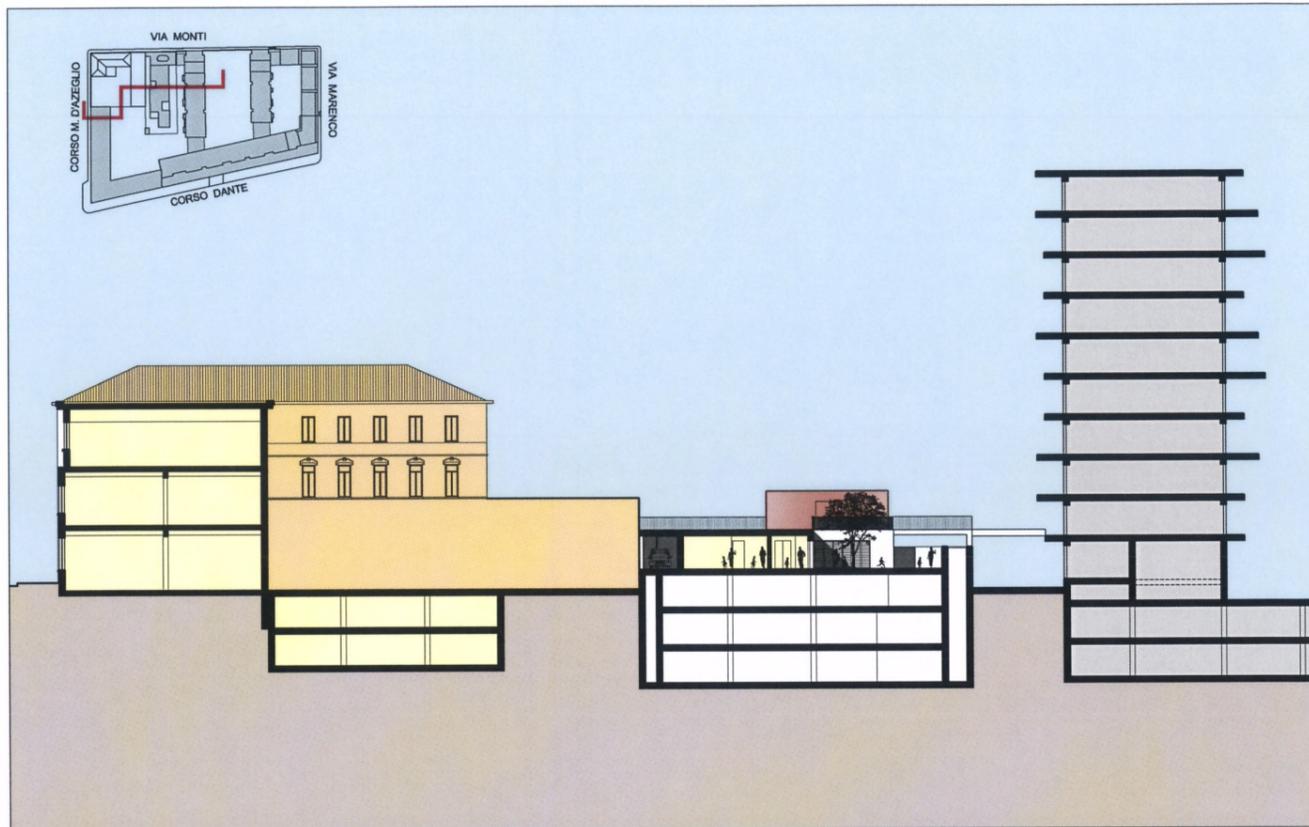
PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO PRIMO

SUPERFICIE COSTRUITA PARI A SLP MQ 800

PIANTE



DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	IMPORTO
Realizzazione di strutture antisismiche verticali portanti formate da pilastri e setti in cemento armato e solai piani in laterocemento in opera completo di travetti e getto in calcestruzzo collaborante	€ 270 / mq	mq 1.100	€ 297.000
Sottofondi interni e pavimenti in linoleum compresi di battiscopa	€ 80 / mq	mq 600	€ 48.000
Sottofondi interni per pavimentazioni in gres porcellanato e rivestimenti in gres porcellanato	€ 60 / mq	mq 590	€ 35.400
Pavimentazioni in gres porcellanato per esterni	€ 70 / mq	mq 280	€ 19.600
Sottofondi esterni e impermeabilizzazioni	€ 80 / mq	mq 915	€ 73.200
Muratura esterna a cassavuota spessore 40 cm formata da mattoni semipieni di spessore cm 12+8	€ 90 / mq	mq 680	€ 61.200
Isolamenti termici e acustici orizzontali e verticali	€ 290 / mc	mc 150	€ 43.500
Realizzazione di murature interne	€ 40/ mq	mq 600	€ 24.000
Intonaci per interni ed esterni, con preparazione della parete con rinzafo	€ 25/ mq	mq 3.184	€ 79.600
Fornitura e posa di pluviali e faldalerie	a corpo		€ 15.000
Serramenti esterni monoblocco in PVC compresi di tapparelle e cassonetto	€ 400/ mq	mq 165	€ 66.000

Porte interne tamburate in legno con controtelaio	€ 300/ mq	mq 65	€ 19.500
Porte esterne	€ 500/ mq	mq 20	€ 10.000
Tinteggiatura esterna	€ 25/ mq	mq 1000	€ 25.000
Impianto idricosanitario completo di rete generale di distribuzione, rubinetterie, sifoni, pilette etc...	€ 80/ mq	mq 800	€ 64.000
Impianto termico completo in tutte le sue parti	€ 40/ mc	mc 2.400	€ 96.000
Impianto elettrico e impianti speciali (rivelazioni incendi, diffusione sonora, anti intrusione etc..)	€ 180/ mq	mq 800	€ 144.000
Impianto a pannelli fotovoltaici e solare termico	€ 1.000/ mq	mq 75	€ 75.000
Realizzazione di recinzione esterna	€ 150/ ml	ml 90	€ 13.500
Scale esterne, rampe di accesso, cancelli, parapetti e mancorrenti	a corpo		€ 30.000
Realizzazione di impianto di irrigazione e sistemazione dell'area verde	€ 50/ mq	mq 810	€ 40.500
Allacciamenti	a corpo		€ 20.000
IMPORTO TOTALE			€ 1.300.000
			€ 1.300.000 / 800 mq = € 1.625/ mq