

Spettabile  
**Consorzio Quartiere Affari**  
Via Martiri di Cefalonia 67  
20097 S. Donato Milanese

Milano, 10 ottobre 2011

Oggetto: Stima dei costi per la realizzazione di nuova sede in Piazza Norberto Bobbio a S. Donato Milanese

Con la presente, faccio seguito alla vs. cortese richiesta di verificare la possibilità di realizzare dei nuovi locali nell'ambito della struttura emergente posta sulla Piazza Norberto Bobbio, vi trasmetto il progetto di massima delle opere richieste e la stima per il possibile costo di realizzazione.

Aderendo alle vs. indicazioni ho ipotizzato la suddivisione degli spazi in modo tale da ottenere il numero dei locali che necessiteranno alla attività da inserire.

Per quanto concerne la distribuzione interna ho tenuto conto della necessità del controllo dell'accesso da parte del personale incaricato senza dovere abbandonare la postazione di lavoro.

Inoltre ho ipotizzato di installare i locali dei servizi igienici e lo spazio tecnico, per fotocopiatrice e quadri, in posizione centrale in modo tale da non interferire sul perimetro vetrato progettato.

Tenuto conto della semplicità costruttiva della struttura in essere ho ipotizzato di provvedere ad un significativo isolamento termico delle strutture orizzontali.

Per consentire una flessibilità operativa dei locali ho previsto di installare un pavimento flottante sotto il quale potere alloggiare i conduttori di collegamento degli impianti.

La stima dei possibili costi per le opere edilizie e complementari è stata operata adottando parametri di buona qualità e finitura.

Per quanto concerne la stima delle opere impiantistiche mi sono avvalso di informazioni fornitemi da tecnici con i quali opero abitualmente e già di vs. conoscenza.

Le quantità espresse nella stima allegata, pur essendo abbastanza aderenti a quanto progettato, sono da intendersi puramente indicative per consentire una valutazione in termini unitari dei possibili costi. In fase di redazione di eventuale progetto esecutivo dette quantità saranno contabilizzate in modo preciso.

La stima dei costi è stata corredata dalla valutazione degli oneri professionali necessari, comprensiva di quelli inerenti gli impianti, con esclusione di eventuali attività per la sicurezza del cantiere da valutare eventualmente in fase di progettazione esecutiva.

Non sono stati presi in considerazione anche i possibili costi di oneri urbanistici e di concessione.

**STIMA DEI POSSIBILI COSTI DI COSTRUZIONE****1. OPERE EDILIZIE E COMPLEMENTARI**

1.01	Formazione cantiere con installazione di recinzione e opere provvisorie a protezione delle aree operative con adeguamento secondo la sviluppo delle opere.	a.c.	1	circa	2000	
	Formazioni di trabatelli per accesso alla copertura e protezioni per le attività operative.	a.c.	1	circa	1500	
1.02	Demolizioni: rimozione controsoffitti	mq	160	circa		
1.03	Formazione pilastri (metallo / muratura + rivestimenti)	a.c.	1	circa	3500	
1.04	Murature interne + isolamento perimetrale alle strutture esistenti	mq	100	circa	8000	
1.05	Isolamenti					
	- pavimenti	mq	140	circa	8000	
	- solai	mq	140	circa	6000	
1.06	Pavimenti servizi igienici + sopralzi e massetti	mq	9	circa	1400	
1.07	Rivestimenti servizi pareti servizi igienici	mq	27	circa	1800	
1.08	Pareti divisorie interne (cartongesso)	mq	100	circa	6500	
1.09	Murature esterne	mq	65	circa	13000	
1.10	Tamponamenti perimetrali in vetro antisfondamento	mq	69	circa	45000	
1.11	Tamponamenti perimetrali sopra vrate	mq	14	circa	2000	
1.12	Pavimento flottante finitura granito gres	mq	130	circa	12000	
1.13	Porte interne	n.	6	circa	5000	
1.14	Controsoffitti	mq	130	circa	5800	
1.15	Porte bussola	n.	2	circa	3500	
1.16	Tinteggiature e pitturazioni	mq	400	circa	4000	
1.17	Rampa esterna, sottofondo bussola, muriccio, parapetto e pavimentazione	a.c.	1	circa	2500	
1.18	Sistemazione varie esterne	a.c.	1	circa	2500	
1.19	Assistenze murarie agli impianti					
	a idrico sanitari	a.c.	1	circa	2500	
	b climatizzazione	a.c.	1	circa	2500	
	c elettrico / telefonico /trasmissione dati	a.c.	1	circa	2000	
	<b>TOTALE OPERE EDILIZIE E COMPLEMENTARI</b>					<b>€ 141.000</b>

**2. IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

- a Realizzazione di linee di adduzione e scarico acqua per n. 6 punti d'erogazione (2 wc, 1 bidet, 2lavabi 1 scaldacqua)
- b Fornitura e posa di apparecchi igienico sanitari completi di rubinetteria, sifoname e raccordi di montaggio
- c Fornitura e posa di calda acqua lt 20
- d Formazione di collegamento all'impianto di fognatura

a.c.	circa	4000
a.c.	circa	2000

**3. IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE**

- a Formazione di impianto di climatizzazione a pompa di calore con installazione di unità esterna e fan coil a parete / soffitto
- b Formazione di impianto di estrazione e ricambio d'aria con installazione di unità esterna e canalizzazioni

a.c.	circa	35000
------	-------	-------

<b>TOTALE OPERE MECCANICHE E IDRO SANITARIE</b>		<b>€ 41.000</b>
---	--	-----------------

**4. IMPIANTO ELETTRICO / TELEFONICO / TRASMISSIONE DATI**

- a Formazione di impianto elettrico illuminazione / FM
- b Formazione di impianto telefonico e trasmissione dati
- c Fornitura e posa di quadro elettrico generale per impianto illuminazione e FM
- d Fornitura e posa di quadro / Rec per impianto trasmissioni dati
- e Formazione di impianto elettrico di alimentazione impianto di climatizzazione compreso quadro
- f Fornitura e posa di corpi illuminati da incasso nel soffitto

a.c.	circa	25000
------	-------	-------

<b>TOTALE OPERE ELETTRICHE ECC.</b>		<b>€ 25.000</b>
-------------------------------------	--	-----------------

<b>TOTALE COMPLESSIVO OPERE</b>		<b>circa € 207.000</b>
---------------------------------	--	------------------------

**5. ONERI PROFESSIONALI****5.01 Opere edilizie**

a	Progettazione		
b	Capitolati		
c	Direzione lavori		
d	Coordinamento tecnico di cantiere delle opere edilizie con le opere impiantistiche		
d	Assistenza all'affidamento dell'appalto e alla liquidazione finale	circa	12000
e	Predisposizione e presentazione di pratica edilizia	circa	2800
f	Redazione e presentazione di tipo mappale per ampliamento		
g	Redazione e presentazione di docfa	circa	2500
<b>TOTALE PRESTAZIONI PROFESSIONALI OPERE EDILI</b>			<b>€ 17.300</b>

**5.02 Opere meccaniche e idrico sanitarie**

a	Progettazione		
b	Capitolati		
c	Direzione lavori		
d	Assistenza all'affidamento dell'appalto e alla liquidazione finale		
e	Collaudi	circa	4000
f	Predisposizione e presentazione di pratica Legge 10	circa	1000
<b>TOTALE PRESTAZIONI PROFESSIONALI OPERE MECCANICHE ED IGIENICO SANITARIE</b>			<b>€ 5.000</b>

**5.03 Opere elettriche**

a	Progettazione		
b	Capitolati		
c	Direzione lavori		
d	Assistenza all'affidamento dell'appalto e alla liquidazione finale		
e	Collaudi	circa	3000
<b>TOTALE PRESTAZIONI PROFESSIONALI OPERE ELETTRICHE, TRASMISSIONE DATI, ECC.</b>			<b>€ 3.000</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO ONERI PROFESSIONALI</b>			<b>circa € 25.300</b>

A disposizione per eventuali chiarimenti porgo i migliori saluti.

