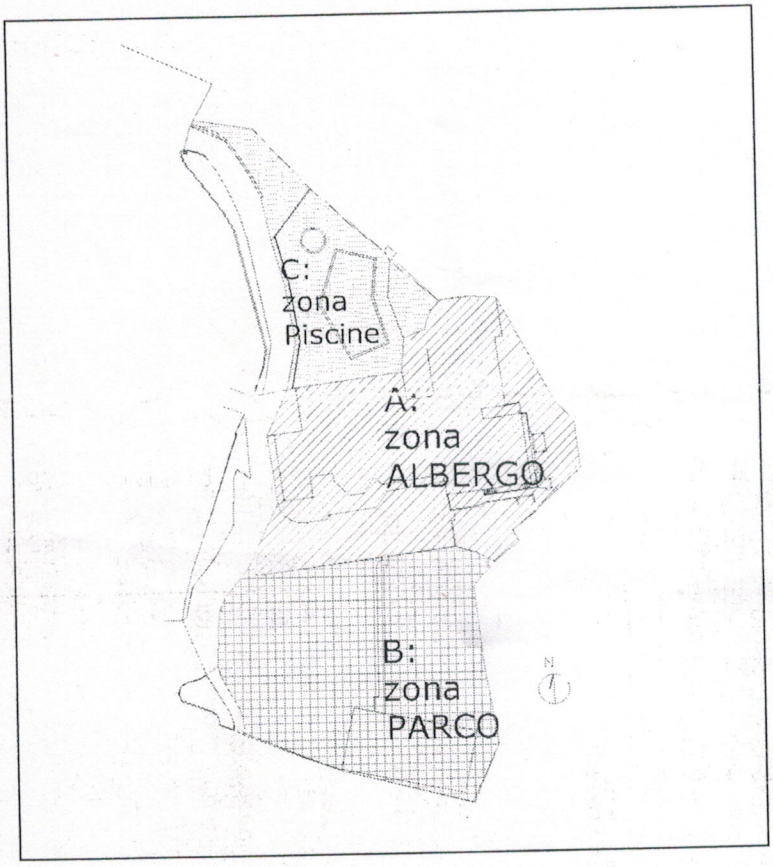
ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI PROFESSIONISTI
DAMP
Via dei Carpazi, 42 00144 Roma Tel. 06.5910821 Fax 06.54220401

Scheda di valutazione intervento: Hp2

Inquadramento area di progetto

Tipologia dell'intervento: Adeguamento normativo e riqualificazione dell'albergo esistente



Superficie fondiaria: mq 16.500

Ambito A: nuovo albergo mq 4.500

Ambito B: parco termale mq 4.600

Ambito C: piscine mq 2.060

SUL: mq 8.400

SC: mq 2.200

N. piani Fuori terra: 6

N. Piani interrati: 1

N. Camere: 105

Descrizione generale

Il progetto prevede:

- risanamento della scheletro in cls armato e l'adeguamento simico dello stesso;
- adeguamento distributivo - funzionale e formale della struttura alberghiera (tre stelle effettive);
- adeguamento normativo dell'intera struttura (con particolare riguardo agli interventi tesi al contenimento energetico, alla passivazione acustica dell'edificio etc.);
- razionalizzazione dei servizi generali (cucina, reception, ristorante, bar, giardino piscine etc);
- riqualificazione della zona attualmente destinata a verde e sport posta posteriormente all'edificio;
- sistemazioni esterne;
- introduzione di impianti tecnologici innovativi in materia di comunicazione, sicurezza e confort.

ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI PROFESSIONISTI
DAMP
Via dei Carpazi, 42 00144 Roma Tel. 06.5910821 Fax 06.54220401

STIMA SOMMARIA

COSTI ADEGUAMNETO EDIFICIO ESISTENTE

	IMPORTO TOTALE DELLE OPERE		**€ 9.393.770,00**	**100,0%**
A)	**MOVIMENTO MATERIALI**		**€ 919.165,00**	**9,8%**
	A1	SCAVI E RINTERRI	€ 137.515,00	1,5%
	A2	DEMOLIZIONI E RIMOZIONI	€ 580.650,00	6,2%
	A3	TRASPORTI E ONERI DISCARICA	€ 201.000,00	2,1%
B)	**OPERE STRUTTURALI**		**€ 2.037.600,00**	**21,7%**
	B1	RISANAMENTI STRUTTURALI	€ 770.000,00	8,2%
	B2	STRUTTURE DI CONTENIMENTO	€ 166.700,00	1,8%
	B3	STRUTTURE ADEGUAMENTO	€ 1.100.900,00	11,7%
C)	**OPERE EDILI**		**€ 3.287.605,00**	**35,0%**
	C1	MURATURE E TAMPONAMENTI	€ 353.155,00	3,8%
	C2	PAVIMENTI E MASSETTI	€ 606.700,00	6,5%
	C3	IMPERMEABILIZZAZIONI E VESPAI	€ 90.500,00	1,0%
	C4	PROTEZIONE TERMICA E ACUSTICA	€ 395.000,00	4,2%
	C5	CONTROSOFFITTI, RIVISTEMENTI E INTONACI	€ 730.650,00	7,8%
	C6	INFISSI E OPERE DA VETRAIO	€ 940.000,00	10,0%
	C7	OPERE DA PITTORE	€ 171.600,00	1,8%
D)	**OPERE IMPIANTISTICHE**		**€ 2.307.400,00**	**24,6%**
	D1	IMPIANTO IDRICO SANITARIO	€ 293.000,00	3,1%
	D2	IMPIANTO TERMICO, ACS E GAS	€ 655.000,00	7,0%
	D3	IMPIANTO ELETTRICO E COMUNICAZIONE	€ 740.000,00	7,9%
	D4	IMPIANTO ANTINTRUSIONE	€ 23.000,00	0,2%
	D5	IMPIANTO SOLLEVAMENTO	€ 168.800,00	1,8%
	D6	IMPIANTI ANTINCENDI	€ 184.000,00	2,0%
	D7	IMPIANTO MESSA A TERRA E SCARICHE ATMOSFERICHE	€ 27.900,00	0,3%
	D8	IMPIANTO FOTOVOLTAICO E SOLARE TERMICO	€ 215.700,00	2,3%
E)	**SISTEMAZIONI ESTERNE**		**€ 514.900,00**	**5,5%**
	E1	ILLUMINAZIONE ESTERNA	€ 84.900,00	0,9%
	E2	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	€ 220.000,00	2,3%
	E3	RECUPERO E ADEGUAMENTO SOTTOSERVIZI	€ 95.000,00	1,0%
	E4	ARREDO URBANO	€ 55.000,00	0,6%
	E5	OPERE A VERDE	€ 60.000,00	0,6%
F)	**APPRESTAMENTI, NOLI E OPERE DI SICUREZZA**		**€ 327.100,00**	**3,5%**
	F1	MISURE DI COORDINAMENTO	€ 3.500,00	0,0%
	F2	APPRESTAMENTI DI CANTIERE	€ 218.400,00	2,3%
	F3	ATTREZZATURE E MACCHINARI	€ 93.500,00	1,0%
	F4	INFRASTRUTTURE	€ 2.500,00	0,0%
	F5	MEZZI E SERVIZI DI PROTEZIONE COLLETTIVE E INDIVIDUALE	€ 9.200,00	0,1%

QUADRO TECNICO ECONOMICO

a)	**lavori a misura, a corpo, in economia;**	**€ 9.393.770,00**
b)	**somme a disposizione della stazione appaltante per:**	**€ 2.136.629,40**
b1	rilievi, accertamenti e indagini	€ 50.000,00
b2	allacciamenti ai pubblici servizi	€ 20.000,00
b3	Spese generali (massimo 10% di a)	€ 939.377,00
b4	I.V.A. ed eventuali altre imposte	€ 1.127.252,40
	TOTALE INTERVENTO	**€ 11.530.399,40**

ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI PROFESSIONISTI
DAMP
Via dei Carpazi, 42 00144 Roma Tel. 06.5910821 Fax 06.54220401

Scheda di valutazione intervento: Hp1

Inquadramento area di progetto

Tipologia dell'intervento: demolizione albergo esistente e costruzione nuovo albergo



Superficie fondiaria: mq 16.500

Ambito A: nuovo albergo mq 3.830

Ambito B: parco termale e piscine mq 7.800

SUL: mq 8.400

SC: mq 1500

N. piani Fuori terra: 5/6

N. Piani interrati: 1

N. Camere: 105

Descrizione generale

È prevista la demolizione dell'attuale edificio alberghiero e la costruzione di un nuovo albergo 4 stelle realizzato secondo gli attuali standard qualitativi dettati da un turismo termale volto al benessere della persona e alle tradizionali cure termali fornite dai reparti di cura dell'attuale sistema termale di Castellammare.

Il nuovo albergo avrà lo stesso numero di camere/posti letto dell'attuale in modo da non aumentare il carico urbanistico dell'area. Una più razionale distribuzione degli spazi e dei volumi permetterà di realizzare un moderno Centro Benessere a uso del nuovo complesso alberghiero e anche di clientela non residente mediante la creazione di spazi qualificati (wine bar, ristoranti tradizionali e tipici, roof garden). Il progetto prevede l'introduzione d'impianti tecnologici e innovativi capaci di fornire agli utenti adeguati servizi anche in materia di comunicazione, sicurezza e confort. La nuova ubicazione dell'immobile, arretrata rispetto all'attuale, permetterà la realizzazione di un parco termale in posizione prospiciente all'albergo con ampio panorama sul golfo di Napoli valorizzando anche le piscine esistenti.

Le tecniche costruttive adottate saranno in linea con le regole dettate dalla bioarchitettura e saranno quindi finalizzate alla passivazione termica e acustica dell'edificio.

ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI PROFESSIONISTI
DAMP
Via dei Carpazi, 42 00144 Roma Tel. 06.5910821 Fax 06.54220401

STIMA SOMMARIA

COSTI DEMOLIZIONE ALBERGO ESISTENTE E NUOVA COSTRUZIONE

	IMPORTO TOTALE DELLE OPERE		**€ 11.376.200,00**	**100,0%**
A)	**MOVIMENTO MATERIALI**		**€ 1.350.000,00**	**11,9%**
	A1	SCAVI E RINTERRI	€ 250.000,00	2,2%
	A2	DEMOLIZIONE V.P.P.	€ 750.000,00	6,6%
	A3	TRASPORTI E ONERI DISCARICA	€ 350.000,00	3,1%
B)	**OPERE STRUTTURALI**		**€ 2.300.000,00**	**20,2%**
	B1	STRUTTURE DI FONDAZIONE	€ 550.000,00	4,8%
	B2	STRUTTURE IN ELEVAZIONE	€ 1.750.000,00	15,4%
C)	**OPERE EDILI**		**€ 3.900.000,00**	**34,3%**
	C1	MURATURE E TAMPONAMENTI	€ 550.000,00	4,8%
	C2	PAVIMENTI E MASSETTI	€ 850.000,00	7,5%
	C3	IMPERMEABILIZZAZIONI E VESPAI	€ 150.000,00	1,3%
	C4	PROTEZIONE TERMICA E ACUSTICA	€ 200.000,00	1,8%
	C5	CONTROSOFFITTI, RIVISTEMENTI E INTONACI	€ 850.000,00	7,5%
	C6	INFISSI E OPERE DA VETRAIO E OPERE IN FERRO	€ 1.050.000,00	9,2%
	C7	OPERE DA PITTORE	€ 250.000,00	2,2%
D)	**OPERE IMPIANTISTICHE**		**€ 2.465.700,00**	**21,7%**
	D1	IMPIANTO IDRICO SANITARIO	€ 250.000,00	2,2%
	D2	IMPIANTO TERMICO, ACS E GAS	€ 750.000,00	6,6%
	D3	IMPIANTO ELETTRICO E COMUNICAZIONE	€ 740.000,00	6,5%
	D4	IMPIANTO ANTINTRUSIONE	€ 35.000,00	0,3%
	D5	IMPIANTO SOLLEVAMENTO	€ 205.000,00	1,8%
	D6	IMPIANTI ANTINCENDI	€ 215.000,00	1,9%
	D7	IMPIANTO MESSA A TERRA E SCARICHE ATMOSFERICHE	€ 55.000,00	0,5%
	D8	IMPIANTO FOTOVOLTAICO E SOLARE TERMICO	€ 215.700,00	1,9%
E)	**SISTEMAZIONI ESTERNE**		**€ 915.000,00**	**8,0%**
	E1	ILLUMINAZIONE ESTERNA	€ 150.000,00	1,3%
	E2	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	€ 350.000,00	3,1%
	E3	RECUPERO E ADEGUAMENTO SOTTOSERVIZI	€ 150.000,00	1,3%
	E4	ARREDO URBANO	€ 55.000,00	0,5%
	E5	OPERE A VERDE	€ 60.000,00	0,5%
	E6	RECUPERO E BONIFICA AREE DEMOLITE	€ 150.000,00	1,3%
F)	**APPRESTAMENTI, NOLI E OPERE DI SICUREZZA**		**€ 445.500,00**	**3,9%**
	F1	MISURE DI COORDINAMENTO	€ 5.000,00	0,0%
	F2	APPRESTAMENTI DI CANTIERE	€ 305.000,00	2,7%
	F3	ATTREZZATURE E MACCHINARI	€ 105.000,00	0,9%
	F4	INFRASTRUTTURE	€ 5.000,00	0,0%
	F5	MEZZI E SERVIZI DI PROTEZIONE COLLETTIVE E INDIVIDUALE	€ 25.500,00	0,2%

QUADRO TECNICO ECONOMICO

a)	**lavori a misura, a corpo, in economia;**	**€ 11.376.200,00**
b)	**somme a disposizione della stazione appaltante per:**	**€ 2.582.764,00**
b1	rilievi, accertamenti e indagini	€ 50.000,00
b2	allacciamenti ai pubblici servizi	€ 30.000,00
b3	Spese generali (massimo 10% di a)	€ 1.137.620,00
b4	I.V.A. ed eventuali altre imposte	€ 1.365.144,00
	TOTALE INTERVENTO	**€ 13.958.964,00**