

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL CENTRO COMMERCIALE BELICITTÀ

QUADRO ECONOMICO PRELIMINARE

La presente relazione sintetica è stata redatta sulla base del precedente documento preliminare, datato 03.03.2026, volto a rappresentare lo stato manutentivo e conservativo del centro commerciale Belicittà, nonché sulla scorta delle planimetrie attualmente disponibili.

Trovandosi il progetto in una fase iniziale, non si dispone ancora degli elaborati esecutivi necessari a una quantificazione puntuale delle lavorazioni e delle relative voci di computo. Pertanto, la stima economica è stata sviluppata su base parametrica e attraverso l'analisi comparativa di interventi analoghi già realizzati.

I valori esposti nel presente documento rappresentano una quantificazione parametrica di massima, atta a definire il quadro economico orientativo per la pianificazione delle opere di manutenzione straordinaria del centro commerciale Belicittà.

Le stime economiche riportate hanno carattere preliminare e sono state elaborate in funzione della documentazione tecnica esaminata, delle risultanze dei sopralluoghi e di una ricostruzione dimensionale effettuata mediante il calcolo delle superfici rilevabili.

Di seguito sono sinteticamente indicati gli interventi di manutenzione straordinaria di cui l'immobile necessita, già evidenziati nella relazione preliminare e, per taluni aspetti, urgenti al fine di assicurarne la corretta conservazione.

Tali interventi si rendono necessari in considerazione del generale stato di obsolescenza del complesso immobiliare, derivante da un esercizio continuativo di circa vent'anni.

Le criticità più significative riguardano:

Le criticità più significative riguardano:

- Sostituzione dei pannelli in plexiglass della volta central;
- Impermeabilizzazione delle coperture piane e ripristino dei canali di gronda;
- Sostituzione dei canali esterni dell'impianto di climatizzazione ammalorati;
- Ripristino del calcestruzzo ammalorato e trattamento delle armature esposte;
- Pulizia e tinteggiatura dei prospetti esterni;
- Revisione straordinaria delle torri faro e ripristino della torre bloccata;
- Verifica generale e manutenzione straordinaria dell'impianto antincendio ai sensi della UNI 11224.



QUADRO ECONOMICO DI MASSIMA					
	Descrizione intervento	U.M.	Quantità	Prezzo unitario (€)	Importo (€)
1	Smontaggio e sostituzione pannelli in plexiglass della volta	mq	1.200	250	€ 300.000,00
2	Impermeabilizzazione solaio di copertura previa pulizia.	mq	3.300	95	€ 313.500,00
3	rifacimento canale di gronda in metallo della copertura inclinata.	ml	80	120	€ 9.600,00
4	Sostituzione canali di climatizzazione esterni	ml	110	1.700	€ 187.000,00
5	Ripristino corticale del cemento armato e trattamento ferri (si ipotizza circa un 10 % del totale)	mq	380	110	€ 41.800,00
6	Pulizia, pichettatura, rasatura e tinteggiatura prospetti.	mq	5.000	90	€ 450.000,00
7	Impermeabilizzazione scale esterne in travertino previa rifacimento delle fughe.	mq	400	60	€ 24.000,00
8	Revisione straordinaria torri faro	cad	4	6.500	€ 26.000,00
9	Ripristino torre faro bloccata	cad	1	8.500	€ 8.500,00
10	Verifica generale impianto antincendio con sostituzione di alcuni componenti secondo la UNI 11224	corpo	1	60.000,00	€ 60.000,00

Totale lavori stimato: € 1.420.400,00

Spese tecniche, imprevisti e esicurzza (15%): € 213.060,00

TOTALE € 1.633.460,00

Le quantità sono state stimate in modo indicativo, a vuoto per pieno, trattandosi di un computo economico preliminare finalizzato esclusivamente alla valutazione dei costi presumibilmente necessari per la riqualificazione del centro commerciale. L'elaborazione ha quindi un carattere meramente estimativo e non progettuale, utile a fornire un ordine di grandezza dell'investimento complessivo.

Inoltre, nella determinazione dei valori unitari si è tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile, del contesto operativo e delle principali incidenze tipiche di interventi analoghi su edifici a destinazione commerciale.

CONCLUSIONI

Le analisi svolte evidenziano la necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria presso il Centro Commerciale Belicittà, finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare.

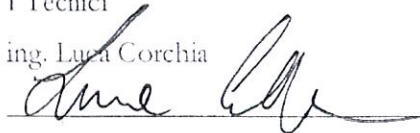
L'investimento complessivo, stimato in circa 1.633.460,00 euro oltre oneri di legge, deve essere inteso come un'azione strategica di tutela del bene, volta a preservarne il valore nel tempo e a garantirne la piena funzionalità.

Le criticità più rilevanti riguardano il sistema di copertura e le condotte di climatizzazione, che rappresentano le principali cause delle infiltrazioni; pertanto, gli interventi di ripristino si rendono ormai necessari per assicurare la continuità delle attività commerciali in condizioni di efficienza e sicurezza, contribuendo al contempo alla riduzione dei futuri costi di manutenzione attraverso un approccio preventivo.

Castelvetro, 16.06.2026

I Tecnici

ing. Luca Corchia



dott. Calogero Vasile Simone

