
GLI IMMOBILI URBANI
IL PROBABILE VALORE DI COSTO DI UN FABBRICATO
Stima sintetica e stima analitica

La **determinazione del costo di costruzione** o di *ricostruzione* di una qualsiasi opera edile, architettonica o urbanistica, può essere effettuata mediante **procedimento sintetico o analitico**

LA STIMA SINTETICA DEL COSTO DEI FABBRICATI CIVILI

La stima sintetica del valore di costo utilizza alcuni parametri di natura tecnica desunti dagli elementi fisici del fabbricato

Dopo aver individuato il parametro che meglio si adatta al caso concreto di stima, il perito, con riferimento ad una serie di dati rilevabili presso le *imprese edili della zona*, costruisce una scala di *costi* ed una scala di parametri impostando la nota proporzione ed individua, dal rapporto $\Sigma K / \Sigma P$, il *costo medio unitario* attribubile normalmente alla costruzione di edifici del tipo di quello oggetto di stima. Moltiplicando tale costo medio unitario per la dimensione del parametro dell'edificio da stimare, otterrà il normale costo di costruzione dell'immobile.

$$\Sigma K_t : \Sigma P = K_x : P_x \text{ da cui}$$

$$K_x = \frac{\Sigma K_t}{\Sigma P} \cdot P_x$$

I parametri che di solito vengono utilizzati sono:

- la **cubatura vuoto per pieno** (m³ v.p.p.)
- la **superficie coperta totale**
- il **numero dei vani**

Il **parametro tecnico più diffuso** nella pratica professionale è il **metro cubo vuoto per pieno** e, nel determinare la volumetria complessiva dell'opera da realizzare, bisogna suddividerla fra **volumetria fuori ed entro terra**.

In genere si conoscono i *prezzi di appalto* delle consistenze *fuori terra*, mentre per quelle *entro terra*, normalmente più povere di finiture e di impiantistica, i costi sono decisamente inferiori e di solito contenuti entro il 60% di quelli relativi alla volumetria fuori terra.

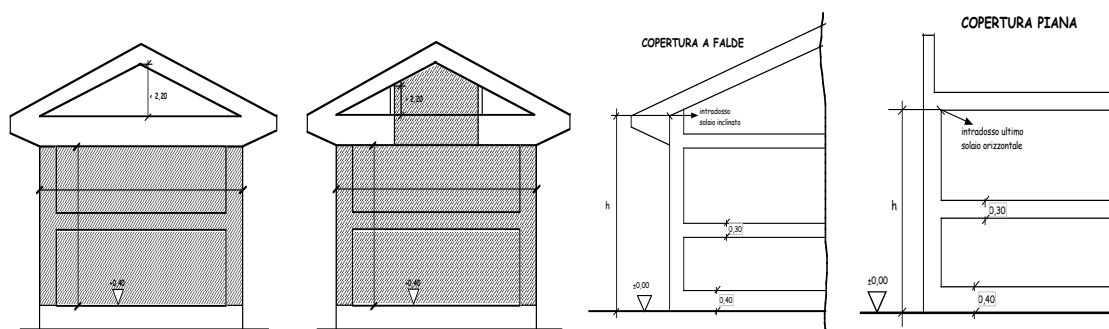
Il *costo a m³* *diminuisce al crescere dell'altezza* e ciò è dovuto alla incidenza dei costi delle fondazioni e delle coperture per cui questo parametro viene adottato per comparare edifici omogenei per quanto riguarda la destinazione, le caratteristiche strutturali e dimensionali.

Il **parametro della superficie coperta totale** si adotta nei casi di *edifici omogenei per altezze utili interne* e si basa sulla possibilità di conoscere i costi per m² di superficie coperta di edifici comparabili con quello da stimare.

Il **parametro del vano commerciale** richiede che vi sia *grande omogeneità di consistenza tra i vani costituenti l'immobile da valutare e quelli degli immobili di confronto*.

VOLUMETRIA o CUBATURA VUOTO PER PIENO

(vedi anche lezione sui parametri tecnici/rappresentazioni grafiche)



Il parametro del volume vuoto per pieno è misurato in m^3 e si ottiene moltiplicando l'area di base per l'altezza dell'edificio

L'area di base corrisponde alla superficie coperta dal fabbricato finito ed è determinata in base alla proiezione verticale delle dimensioni esterne del fabbricato sul terreno.

Non sono compresi i componenti secondari quali: scale e rampe esterne, pensiline, aggetti di gronda.

L'altezza è misurata tra il livello più basso dell'edificio e la linea di gronda ovvero dalla quota zero di riferimento fino alla intersezione tra la facciata e l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale se l'edificio presenta una copertura piana mentre, se l'edificio presenta una copertura a falde, l'altezza viene misurata tra la quota zero e l'intradosso del solaio inclinato.

Dal calcolo della cubatura sono esclusi:

- gli aggetti esterni alle murature d'ambito (balconi, cornicioni, ecc.);
 - i volumi dei sottotetti o delle mansarde con altezza inferiore a m 2,20;
 - i volumi interrati relativi ai locali accessori delle unità immobiliari o ai servizi comuni;
- (aggetto = elemento architettonico "che sporge in fuori" - ambito = spazio limitato e definito)

Nel calcolo della cubatura sono compresi:

- i volumi di servizio (androni, vani scale, casse ascensori);
- gli spazi realizzati entro terra se costituiscono unità immobiliari a sé stanti quali, ad esempio, autorimesse e magazzini poiché la cubatura interrata, in questi casi, avrà un suo costo diverso a quello fuori terra e va conteggiata.
- i volumi dei sottotetti o mansarde aventi altezza minima di m 2,20

LA STIMA ANALITICA DEL COSTO DEI FABBRICATI CIVILI

La valutazione analitica del probabile costo di costruzione di un singolo manufatto o di un intero edificio viene condotta attraverso l'analisi e la quantificazione di tutti i fattori produttivi necessari per eseguire ciascun particolare tipo o categoria di opera.

Tale elaborazione è compiuta mediante il **computo metrico estimativo** cioè attraverso l'analisi dettagliata delle qualità e delle quantità di tutte le categorie dei lavori occorrenti a produrre l'opera compiuta.

A volte il computo viene eseguito con due distinti elaborati cioè il computo metrico e la stima:

- il **computo metrico** è l'ordinata esposizione di tutti i lavori da eseguire per realizzare il fabbricato, sommando tutti quelli della medesima specie, cui spetta un prezzo unitario. Tutte le categorie di lavoro sono espresse in determinate unità di misura e la consistenza si esprime in numero indicando la quantità dei manufatti che occorre costruire o fornire.
- la **stima** consiste semplicemente nell'applicazione dei prezzi unitari alle quantità risultanti dal computo metrico per cui, la parte estimativa, è costituita dalla ricerca preliminare dei prezzi unitari.

Le norme per la misurazione dei lavori edili variano da luogo a luogo per cui esse vengono stabilite, preventivamente, fra committente e imprenditore, in appositi **capitolati** cui si fa riferimento in caso di controversia.

Il computo metrico estimativo perviene ad un **costo** che non è quello pertinente all'imprenditore puro, ma esso è il **costo imputabile a un promotore edilizio** committente dell'opera e comprende, pertanto, il **profitto d'impresa**.

Per la **compilazione del computo** possono essere utilizzati **modelli** con diverse caratteristiche ed uno dei più comuni è quello prescritto per le opere dipendenti dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti.