

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE E RELAZIONE ECONOMICA

OGGETTO

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE E RELAZIONE ECONOMICA per progetto di ristrutturazione ed ampliamento edificio residenziale PAC "MANTIS" – Piano Attuativo Comunale, sito in Lignano Sabbiadoro, comune di Lignano, Via Vicenza n. 13 - Via Adriatica n. 58-60-62, catastalmente distinto al Foglio 45, mappali 114-115-116-38, di proprietà di MEG Edilizia SAS, P. Iva. 00822100301, con sede in Pertegada, 33050, frazione di Latisana, UD, via Lignano Sabbiadoro 36/A, legale rappresentante Vittorio Carlo Cordani residente in Bibione (VE), Via Idra n. 3/9, C.F. CRD VTR 89R02 E473T.

TECNICO

Il sottoscritto progettista arch. Abdul Kader Moussalli, con studio in San Michele al Tagliamento, Via Marango n. 56, iscritto all'ordine degli Architetti di Venezia con posizione n. 4524, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, rende noto quanto segue:

1. PREMESSA

Il Piano Attuativo Comunale denominato "Mantis" si sviluppa su un lotto di 420,93 mq, identificati dall'unione di tre mappali 114-115-116-38 del foglio 45. Gli allacciamenti per la fornitura delle utenze saranno eseguiti mediante collegamento alle reti di distribuzione esistenti su via Adriatica (acquedotto, forza motrice in B.T. e telefonia).

Non è previsto l'allacciamento alla rete del gas metano.

Presso il marciapiede comunale su via Vicenza e via Adriatica è prevista la realizzazione di uno scivolo in cls per l'accesso degli autoveicoli attraverso dei nuovi passi carrai.

2. PROGRAMMA TEMPORALE DEGLI INTERVENTI

REALIZZAZIONE STRUTTURA AL GREZZO:

- Installazione del cantiere:
- Demolizione degli edifici esistenti:

ARKEMA architetture
dottor architetto PhD Abdul Kader Moussalli

via Marango n. 56, 30028 - San Michele al Tagliamento (VE)
tel.: 0431 199 01 48 - cell. 347 44 30 466

e-mail: info@studioarkema.com -- pec-mail: abdukkader.moussalli@archiworldpec.it

C.F. MSS BLK 85S12 Z118 U - P.IVA 0421 04 00 273

web site: www.studioarkema.com

a norma di legge il presente elaborato grafico non potrà essere riprodotto, né consegnato a terzi, né utilizzato per scopi diversi da quello a cui è stato destinato, senza l'autorizzazione scritta del progettista che ne detiene la proprietà, diritti d'autore tutelati ai sensi degli artt. 2577 e 2578 del c.c.



- Scavo e livellamento del terreno per la fissazione del piano di posa del magrone di sottofondazione e della quota di spiccato delle armature dei pali tipo CFA (a elica continua);
- Esecuzione dei pali di sottofondazione (perforazione, getto / posizionamento armatura);
- getto del magrone di sottofondazione;
- armo e getto della platea di fondazione e delle altre fondazioni lineari dei corpi secondari;
- armo e getto delle elevazioni al piano terra;
- armo e getto del 1° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 1°;
- armo e getto del 2° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 2°;
- armo e getto del 3° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 3°;
- armo e getto del 4° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 4°;
- armo e getto del 5° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 5°;
- armo e getto del 6° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 6°;
- armo e getto del 7° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 7°;



ARKEMA architetture
dottor architetto PhD Abdul Kader Moussalli

via Marango n. 56, 30028 - San Michele al Tagliamento (VE)
 tel.: 0431 199 01 48 - cell. 347 44 30 466
 e-mail: info@studioarkema.com -- pec-mail: abdukkader.moussalli@archiworldpec.it
 C.F. MSS BLK 85S12 Z118 U - P.IVA 0421 04 00 273
 web site: www.studioarkema.com

- armo e getto del 8° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 8°;
- armo e getto del 9° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 9°;
- armo e getto del 10° solaio;
- armo e getto delle elevazioni al piano 10°;
- armo e getto del 11° solaio;
- armo e getto delle elevazioni del vano/scale – impianti al p.11°;
- armo e getto del solaio di copertura scale / ascensore 12° solaio.

In ragione delle fasi di maturazione dei getti (non < 28gg. dall' esecuzione) sarà possibile procedere al disarmo progressivo ed alla contestuale realizzazione delle murature perimetrali e le tramezzature interne, tutte previste in laterizio alveolare tipo di vario spessore.

TEMPI DI REALIZZAZIONE:

- **6 mesi;**

IMPIANTI ELETTRICI, IDRICO-SANITARI, CLIMATIZZAZIONE:

- parti comuni al p.t. , scale / ascensori , cantine;
- unità immobiliari:
- riscaldamento a pavimento;
- clima mediante ventilazione meccanica centralizzata;
- idrico-sanitario (acqua calda e fredda);
- linee di scarico acque bianche e nere;
- distribuzione f.m. presso tutti i locali interni ed esterni, con controllo da



ARKEMA architettura dottor architetto PhD Abdul Kader Moussalli

via Marango n. 56, 30028 - San Michele al Tagliamento (VE)
tel.: 0431 199 01 48 - cell. 347 44 30 466
e-mail: info@studioarkema.com -- pec-mail: abdukkader.moussalli@archiworldpec.it
C.F. MSS BLK 85S12 Z118 U - P.IVA 0421 04 00 273
web site: www.studioarkema.com

remoto (demotica);

- pannelli solari e fotovoltaici in copertura;

TEMPI DI REALIZZAZIONE:

- **3 mesi;**

FINITURE INTERNE ED ESTERNE AI PIANI:

- isolamenti a pavimento e parete;
- intonaci e controcasce;
- massetti e caldane;
- rivestimento pavimenti e pareti, controsoffitti, tinteggiature;
- serramenti esterni e parapetti;
- installazione apparecchi sanitari;
- installazione porte interne;
- installazione facciate ventilate e termoisolamento a parete.

TEMPI DI REALIZZAZIONE:

- **4 mesi;**

ALTRE OPERE COMPLEMENTARI :

- opere esterne di pavimentazione presso parcheggi e spazi di manovra;
- installazione ascensori;
- recinzioni e opere di arredo.



ARKEMA *architetture* dottor architetto PhD Abdul Kader Moussalli

via Marango n. 56, 30028 - San Michele al Tagliamento (VE)
tel.: 0431 199 01 48 - cell. 347 44 30 466

e-mail: info@studioarkema.com -- pec-mail: abdulkader.moussalli@archiworldpec.it

C.F. MSS BLK 85S12 Z118 U - P.IVA 0421 04 00 273

web site: www.studioarkema.com

TEMPI DI REALIZZAZIONE:

- **3 mesi;**

TERMINE PREVISTO ED AUSPICATO PER L' ESECUZIONE DEI LAVORI:

- **16 mesi (esclusa pausa cantieri estivi).**

Il suindicato termine può variare in funzione:

- della data di rilascio del titolo edilizio, ai fini di eventuale inclusione della pausa cantieri estivi;
- di eventuali interruzioni derivanti da cause di forza maggiore. E' in ogni caso fatto salvo il termine massimo di 5 anni di valenza del permesso edilizio, come previsto dalla normativa vigente.

3. VALUTAZIONE ECONOMICA E FATTORI DI COSTO:

Si individuano i seguenti elementi:

COSTI:

- acquisto dell'area, imposte, notaio;
- spese tecniche;
- oneri di urbanizzazione, bolli, diritti;
- di costruzione;
- di allacciamento alle pubbliche utenze;
- di accatastamento;
- oneri finanziari;
- imposte sulla vendita.



ARKEMA architetture
dottor architetto PhD Abdul Kader Moussalli

via Marango n. 56, 30028 - San Michele al Tagliamento (VE)
tel.: 0431 199 01 48 - cell. 347 44 30 466

e-mail: info@studioarkema.com -- pec-mail: abdulkader.moussalli@archiworldpec.it

C.F. MSS BLK 85S12 Z118 U - P.IVA 0421 04 00 273

web site: www.studioarkema.com

RICAVI LORDI:

- n. 10 unità immobiliari ad uso residenziale;
- n. 10 parcheggi;

L' iniziativa di trasformazione immobiliare, con mantenimento dell'uso residenziale esistente, si colloca in un ambito urbano di pregio e si prefigge di conseguire un saldo positivo non $< 20\%$ derivante dalle voci citate in tabella.

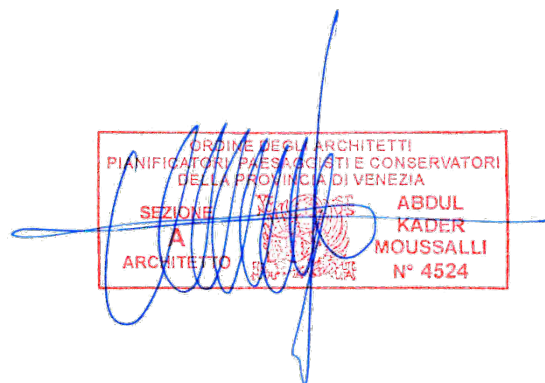
Tra le categorie di costo indicate, la qualità dell'intervento comporta oneri medi di costruzione non < 500 / mc lordo.

I ricavi previsti dalle vendite saranno collocati in una fascia medio-alta di prezzo, compatibile con i valori massimi desumibili dai vigenti borsini "Fiaip" e valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

San Michele al Tagliamento, lì 02/04/2021

Il Progettista

Arch. Abdul Kader Moussalli



ARKEMA architetture
dottor architetto PhD Abdul Kader Moussalli

via Marango n. 56, 30028 - San Michele al Tagliamento (VE)
tel.: 0431 199 01 48 - cell. 347 44 30 466

e-mail: info@studioarkema.com -- pec-mail: abdulkader.moussalli@archiworldpec.it

C.F. MSS BLK 85S12 Z118 U - P.IVA 0421 04 00 273

web site: www.studioarkema.com

a norma di legge il presente elaborato grafico non potrà essere riprodotto, né consegnato a terzi, né utilizzato per scopi diversi da quello a cui è stato destinato, senza l'autorizzazione scritta del progettista che ne detiene la proprietà, diritti d'autore tutelati ai sensi degli artt. 2577 e 2578 del c.c.
