# **RELAZIONE DI STIMA E CONGRUITÀ DELL’INVESTIMENTO**

## **Intervento: Rifacimento Spogliatoi – Palazzetto dello Sport “Palaverde”**

**Proponente:** ASD Dinamica Pensare Sport

## **Riferimenti normativi: D.Lgs. 36/2023; Allegato I.7; D.Lgs. 38/2021; Prezziari Regionali e DEI**

## **1. PREMESSA**

La presente Relazione di Stima e Congruità dell’Investimento è redatta ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e dell’Allegato I.7, ed è finalizzata a comprovare la ragionevolezza tecnica ed economica dell’importo dei lavori relativi al rifacimento dei quattro spogliatoi del Palazzetto dello Sport “Palaverde” del Comune di Passirano.

Essa si basa:

* sul computo metrico estimativo trasmesso;
* sui prezzi desunti dai listini regionali e dal Prezzario DEI;
* sui parametri di mercato relativi a interventi analoghi;
* sulla valutazione del ciclo di vita delle opere e degli impianti.

## **2**. **OGGETTO** **DELLA STIMA**

Lo scopo della presente relazione è:

* verificare la congruità economica del valore complessivo dell’intervento;
* attestare la coerenza dei prezzi con i Prezzari Ufficiali;
* dimostrare la proporzionalità dell’investimento rispetto alla durata della concessione proposta (15 anni);
* fornire al Comune un quadro trasparente e motivato dell’investimento.

## **3**. **RIFERIMENTI UTILIZZATI PER LA STIMA**

### 3.1 Prezzari ufficiali

La stima del computo metrico fa riferimento a:

* Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche Lombardia;
* Prezzario DEI
* Impianti Tecnologici e Opere Edili;
* Prezzi medi di mercato aggiornati al 2024.

### 3.2 Comparazione con interventi similari

Sono stati considerati anche parametri economici medi per interventi omogenei, relativi a:

* rifacimento completo di spogliatoi sportivi;
* sostituzione impiantistica idrico-sanitaria;
* rifacimento aree docce;
* finiture e pavimenti specifici per locali soggetti a elevata umidità.

Gli importi individuati risultano perfettamente in linea con i valori medi di mercato.

## **4. ARTICOLAZIONE DELL’INVESTIMENTO**

L’intervento comprende gli elementi seguenti:

### 4.1 Opere edili

* demolizioni;
* rifacimento massetti e sottofondi;
* pavimentazioni antiscivolo;
* rivestimenti ceramici conformi CAM;

4.2 Impianto idrico-sanitario

* rete idrica nuova;
* reti di scarico rinnovate;
* rubinetterie a risparmio idrico;
* dotazioni sanitarie e gruppi doccia.

## **5. CONGRUITÀ ECONOMICA DELL’INVESTIMENTO**

L’importo complessivo dei lavori, così come emerge dal computo metrico, può essere considerato congruo in relazione a diversi fattori. Innanzitutto, esso risulta coerente con la quantità e la qualità delle lavorazioni previste, che sono state valutate nella loro effettiva complessità e nel loro grado di specializzazione. Allo stesso modo, l’importo tiene conto delle necessità di adeguamento igienico-sanitario, imprescindibili per garantire condizioni conformi alla normativa vigente e agli standard richiesti.

Inoltre, la stima economica riflette il ciclo di vita dei materiali e degli impianti da realizzare o sostituire, contemplando soluzioni che assicurino durabilità e contenimento dei costi di manutenzione nel lungo periodo. Infine, il valore complessivo si conferma allineato ai costi medi registrati per interventi similari, rappresentando dunque un importo equilibrato e giustificato rispetto al quadro tecnico ed economico di riferimento.

In particolare:

* i prezzi delle pavimentazioni e delle ceramiche risultano coerenti con il Prezzario regionale;
* l’impianto idrico-sanitario presenta valori in linea con il Prezzario DEI;
* i costi di demolizione e ripristino sono pienamente compatibili con contesti di edilizia sportiva.

La congruità complessiva è ulteriormente confermata dal rapporto tra importo lavori e superficie interessata, che rientra nei parametri di mercato per spogliatoi completamente rinnovati.

## **6**. **GIUSTIFICAZIONE DELLA SCELTA DEI MATERIALI E DELLE TECNOLOGIE**

Le lavorazioni previste nel computo metrico risultano tecnicamente corrette e prevedono materiali conformi ai CAM Edilizia, con benefici in termini di durevolezza, facilità di pulizia e sanificazione, riduzione consumi idrici e una minor manutenzione straordinaria nel tempo.

La decisione di installare nuovi impianti idrico-sanitari assicura un pieno adeguamento alle normative attualmente in vigore e consente di disporre di sistemi progettati per un ciclo di vita coerente con la durata della concessione quindicennale. Questa scelta, inoltre, contribuisce a ridurre in modo significativo il rischio di guasti e, di conseguenza, i costi manutentivi che si renderebbero necessari nel corso degli anni.

## **7. PROPORZIONALITÀ DELL’INVESTIMENTO RISPETTO ALLA DURATA DELLA CONCESSIONE**

L’investimento è proporzionato alla richiesta di durata della concessione per i seguenti motivi:

* il ciclo di vita tecnico dei materiali e impianti è compreso tra 12 e 18 anni;
* la gestione sportiva necessita di poter ammortizzare gli interventi in un orizzonte congruo;
* una durata inferiore genererebbe squilibrio economico nel PEF e minore capacità manutentiva;
* una durata maggiore non risulta necessaria né proporzionata alla natura dell’intervento.

La durata di quindici anni si rivela pertanto ottimale perché consente di assicurare una gestione sostenibile nel tempo, permettendo al concessionario di recuperare l’investimento effettuato e di mantenere in equilibrio il piano economico-finanziario. Allo stesso modo, questo orizzonte temporale garantisce adeguati livelli di tutela sia per gli utenti sia per il Comune, che può contare su un servizio stabile e correttamente programmato.