

## PROSPETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Il **prospetto di fattibilità tecnica ed economica** deve essere prodotto per tutti gli interventi di ristrutturazione su beni immobili che prevedano costi complessivamente superiori alla soglia di € 40.000 iva inclusa (importo lavori da computo metrico).

Eventuali costi di investimento in attrezzature, beni e materiali o arredi di pertinenza dei beni immobili ristrutturati sono da considerarsi al di fuori di detta soglia e vanno distinti in una sezione specifica del prospetto di fattibilità denominata dettaglio degli investimenti (acquisto beni, forniture ed arredi).<sup>1</sup>

Vengono incluse nella soglia dei 40.000 euro (ristrutturazione) le seguenti tipologie di costi:

- ✓ messa a norma
- ✓ realizzazione / adeguamento impianti (elettrici, idraulici, di condizionamento, etc.),
- ✓ manutenzione ordinaria e straordinaria
- ✓ restauro/risanamento conservativo
- ✓ interventi strutturali di riparazione o miglioramento/adeguamento sismico
- ✓ ristrutturazione edilizia
- ✓ costi di manodopera necessari per la realizzazione e/o il completamento di tali interventi
- ✓ direzione lavori
- ✓ oneri di sicurezza

Sono esclusi dalla soglia dei 40.000 euro e rientrano nel 'Dettaglio degli investimenti' (Beni e attrezzature) le seguenti tipologie di costi:

- ✓ arredi
- ✓ beni durevoli
- ✓ veicoli
- ✓ attrezzature e macchinari

### Articolazione del prospetto di fattibilità tecnica ed economica

Si riportano di seguito i capitoli e le specifiche tecniche che devono essere riportati nel prospetto di fattibilità tecnica ed economica.

#### A. Relazione generale e tecnica con indicazioni di sicurezza.

La relazione generale contiene le informazioni atte a specificare l'inquadramento urbanistico del bene e a dichiarare la compatibilità dell'intervento alle norme vigenti e ai regolamenti locali. La relazione generale deve evidenziare la natura dei lavori previsti (es. strutturali, impiantistici, ecc...) e riportare una minima relazione sullo stato di conservazione, che definisca le caratteristiche, i materiali e le tecniche di costruzione dell'immobile, nonché acclarare che l'immobile ed ogni sua

---

<sup>1</sup>Il "Prospetto di fattibilità tecnica ed economica" deve essere coerente con il Piano attività e costi di progetto compilato sulla piattaforma informatica Chàiros. Nella compilazione della piattaforma Chàiros va prevista un'azione specifica per gli interventi di ristrutturazione all'interno della quale il totale dell'"Importo lavori da computo metrico" va creato sotto la macro-voce "ristrutturazione" e il totale dell'"Acquisto beni, forniture ed arredi" va creato sotto la macro-voce "Beni e attrezzature". Qualora il progetto preveda interventi di ristrutturazione su più beni, le suddette voci di spesa devono essere replicate per ciascun bene.

## PROSPETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

parte risultano regolarmente assentiti. All'interno della relazione generale vanno integrate le indicazioni di sicurezza ai sensi del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni, previste per la realizzazione dei lavori.

La relazione deve evidenziare chiaramente:

- eventuali vincoli ricadenti sull'edificio/area di intervento (storico, paesaggistico...);
- pratiche autorizzative già avviate/ottenute o da avviare (CILA, SCIA, permesso di costruire, agibilità, etc.);
- eventuali adeguamenti normativi impiantistici (antincendio, elettrico, etc.);
- eventuali interventi strutturali, specificando se locali, miglioramento sismico o adeguamento sismico.

### **B. Planimetria generale ed elaborati grafici**

La planimetria deve evidenziare la situazione dell'immobile/area oggetto di ristrutturazione/riqualificazione, prima e dopo la realizzazione dell'intervento, con elaborati grafici che mostrino, con una scala di dettaglio appropriata in funzione del progetto, le parti su cui si interviene.

La planimetria deve sempre consentire di individuare chiaramente:

- ✓ l'area (mq) oggetto degli interventi
- ✓ lo schema degli impianti da realizzare/adeguare
- ✓ gli eventuali interventi strutturali

### **C. Calcolo della spesa e quadro economico di progetto**

Il calcolo della spesa deve consentire di analizzare e valutare la congruità dei costi previsti. Il calcolo della spesa può essere proposto secondo le seguenti tre modalità di analisi:

- computo metrico estimativo esclusivamente riferito all'elenco prezzi unitari dedotti dai listini ufficiali vigenti nell'area interessata;
- analisi dei prezzi redatta secondo quanto indicato dall' art. 32 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207, ovvero comprensive di oneri della sicurezza, spese generali ed utile d'impresa;
- stima parametrica purché supportata e riferita a comprovate analisi di costo (costi standardizzati ufficiali, tabelle di costo specifiche redatte da ordini professionali, studi accademici di settore)

### **D. Cronoprogramma delle fasi lavorative**

Il cronoprogramma delle fasi operative deve dettagliare tutte le fasi autorizzative e di lavoro previste dall'intervento di ristrutturazione fino al suo completamento e collaudo<sup>2</sup>.

### **E. Dettaglio degli investimenti (beni e attrezzature)**

In questa sezione va riportato il dettaglio dei costi previsti a mobili e arredi, mezzi di trasporto, macchinari ed alle attrezzature necessari alla funzionalità del bene immobile oggetto di ristrutturazione.

---

<sup>2</sup> La durata complessiva del cronoprogramma deve essere coerente con la durata complessiva dell'azione di ristrutturazione indicata nel Piano attività e costi di progetto compilato attraverso la piattaforma Chàiros.