

Allegato 2

Analisi Costi e Ricavi delle strutture extra-ricettive

A	FONTI
A1	https://www.mondoconv.it/
A2	http://www.riscotel.it/calcoloiuc2018/?comune=L219
A3	http://www.comune.torino.it/tasse/bm~doc/tariffe-anno-2018.pdf
A4	spese condominiali garden
A5	www.ilsole24ore.it
A6	www.iltuosalario.it
A7	https://www.pmi.it/impresa/contabilita-e-fisco/52519/irpef-scaglioni-e-aliquote.html
A8	www.airbnb.com
A9	http://www.tasse-fisco.com/varietassefisco/tassazione-affitti-breve-periodo-2017-novita-cedolare-secca-calcolo/34502/
A10	www.homeaway.it
A11	http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/oneri/2018/tabelle_oneri_2018.pdf
A12	TRIPADVISOR, www.bed-and-breakfast.it , www.casevacanze.it
A13	AIRBNB
A14	https://www.abi.it/DOC_Info/Comunicati-stampa/ABI%20Monthly%20outlook%20luglio%20(18.7.17).pdf
A15	https://www.bancaditalia.it/media/comunicati/documenti/2017-01/20170130-btp-ccteu.pdf

Computo metrico estimativo

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

FONTE	NUMERO D'ORDINE	CODICE PREZZIARIO	DESCRIZIONE	U.M.	DIMENSIONE				QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE	COSTO PARAMETRICO (€/MQ)
					NUMERO	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	ALTEZZA/PESO				
APPARTAMENTO N.1_ B&B												
DEMOLIZIONI												
	1	01.A02.A25	Demolizione di tramezzi o tavolati interni o volte in mattoni forati, in qualunque piano di									
	1	01.A02.A25.030	Con spessore da cm 10 a cm 15 e per superfici di m ² 0,50 e oltre, con carico e trasporto ad impianto di smaltimento autorizzato	m ²	3	8,1		2,7	21,87	10,74	234,8838	
	1	01.A02.B00	Demolizione di pavimenti interni, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o									
	1	01.A02.B00.050	In pietra, marmi, graniti	m ²					136	7,92	1077,12	
	1	01.A02.B60	Spicconatura di intonaco di calce, gesso e simili, in qualunque piano di fabbricato, compresala discesa o la salita a terra dei materiali, losgombro dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, compreso il trasportodei detriti alle discariche									
	1	01.A02.B60.005	Per superfici di m ² 0,50 ed oltre	m ²					52,68	5,84	307,6512	
	1	01.A02.C00	Rimozione di infissi di qualsiasi natura,in qualunque piano di fabbricato, comprese la discesa o la salita dei materiali, lo sgombro dei detriti, il trasporto degli stessi alle discariche, compreso la rimozione e l'accatastamento dei vetri nel caso di serramenti, computando le superfici prima della demolizione									
	1	01.A02.C00.005	Con una superficie di almeno m ² 0,50	m ²						11,22	78,531	
					6	0,8		2,1	1,68			
					2	1,35		1,3	1,755			
					2	2,1		2,1	4,41			
					2	1,5		2,1	6,3			
	1	01.A02.B50	Rimozione di rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo, in qualunque piano di fabbricato,									
	1	01.A02.B50.010	In ceramica	m ²		16,9		2,7	45,63	10,14	462,6882	
	2	02.P02.A50	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 15	m					0			
	2	02.P02.A50.010	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 16	m		47,7			21,69	2,86	62,0334	
	2	02.P02.A54	Rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso									
	2	02.P02.A54.010	Rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso	m ²	8		0,8	2,1	1,68	14,21	113,68	
	2	02.P02.A66	Rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta									
	2	02.P02.A66.010	Rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	1				1	0	0	
	2	02.P02.A68	Rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta									
	2	02.P02.A68.010	Rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	6				6	33,94	203,64	
MURATURE												
	2	02.P35.H35	Tramezzo in mattoni disposti di piatto con idonea malta premiscelata, conforme alla	m ²				2,7	0	75,35	0	
	2	35.H35.020	Mattoni semipieni e malta in classe M 5	m ²	6	22,16		2,7	59,832	75,35	4508,3412	
	3	03.A02.F06	Parete divisoria tra alloggi a cassa vuota, con isolante termo-acustico naturale (escluso), costituita da doppio tavolato in blocchi di argilla porizzati con materiali naturali legati con malta di calce idraulica NHI eN 459-1, strato di rinzafo (1 cm) interno, compresa la formazione di mazzette, stipiti, sguinci, voltine, collegamenti trasversali ecc., da intonacare									
INTONACI												
	1	01.A10.A10	Rinzafo eseguito con malta di calce dolce su pareti, solai, soffitti, travi, ecc, sia in piano che in curva, compresa l'esecuzione dei raccordi negli angoli, delle zanche di separazione tra pareti e orizzontamenti, e della profilatura degli spigoli in cemento con esclusione del gesso									
	1	01.A10.A10.005	Per una superficie complessiva di almeno m ² 1 e per uno spessore fino a cm 2	m ²					68,05	18,23	1240,5515	
	1	01.A10.B10	Intonaco eseguito con grassello dolce, su rinzafo, in piano od in curva, anche con aggiunta di coloranti, compresa l'esecuzione dei raccordi,delle zanche e la profilatura degli spigoli in cemento con esclusione di gesso									
	1	01.A10.B10.005	Eseguito fino ad un'altezza di m 4,per una superficie complessiva di almeno m ² 1	m ²					68,05	6,15	418,5075	
SOTTOFONDI E VESPAI												

2	01.A11.A40	Sottofondo per pavimenti di spessore fino a cm 15												
1	01.A11.A40.005	Formato con calcestruzzo cementizio avente resi-stenza caratteristica di kg/cm² di 150, per ogni cm di spessore e per superfici di almeno m² 0,20										136	36,39	4949,04
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI														
1	01.A12.B75	Posa in opera di pavimento o rivestimento eseguito in piastrelle di gres ceramico fine porcellanato, anche con fascia lungo il perimetro o disposto a disegni, realizzata mediante l'uso di speciale adesivo in polvere a base cementizia per piastrelle ceramiche, applicato con spatola dentata per uno spessore di mm 2-5, addizionato con malta a base di resine sintetiche ed idrofobanti per la formazione e sigillatura delle fughe (mm 0-5), compresa ogni opera accessoria per la formazione dei giunti di dilatazione ed escluso il sottofondo o												
1	01.A12.B75.005	Per una superficie di almeno m² 0,20	m²									136	28,02	3810,72
		rivestimento bagno	m²			34,9		2,7				94,23	28,02	2640,3246
1	01.P07.B45	Provvista di piastrelle per pavimenti e rivestimenti in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con superficie a vista tipo naturale o tipo antisdrucchiolo	m²											
1	01.P07.B45.005	Nei formati 20X20 - 30X30 - 40X40	m²									94,23	24,28	2287,9044
1	01.A12.B60.005	Posa zoccolini 'Per una lunghezza di almeno m 2	m									68,05	5,94	404,217
1	01.P07.B48	Provvista di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con bordi arrotondati o a squadra, compresi i pezzi speciali (angoli e spigoli)												
1	01.P07.B48.005	Nel formato 10x20	m									0	9,32	0
OPERE DA VETRAIO														
1	01.A15.A10	Posa in opera di vetri di qualunque dimensione su telai metallici od in legno, misurati in opera sul minimo rettangolo circoscritto, incluso il compenso per lo sfrido del materiale												
1	01.A15.A10.015	Isolanti termoacustici tipo vetrocamera	m²										41,42	
				6	0,8			2,1				1,68		
				2	1,35			1,3				1,755		
				2	2			2,1				2,1		
				2	1,5			2,1						
												28,29		1171,7718
1	01.P20.B01	Vetrate isolanti termoacustiche tipo vetrocamera formate da due lastre di cristallo e interposta intercapedine di mm 15, complete di profilati distanziatori, sali disidratanti etc. per "film" si intende la pellicola di polivinilbutirrale interposta tra lastra e lastra												
1	01.P20.B01.010	Cristallo mm 4 + cristallo mm 4	m²	6	0,8			2,1					39,48	
				2	1,35			1,3						
				2	2,1			2,1						
				2	1,5			2,1						1133,4708
								28,71						
SERRAMENTI														
1	01.A17.B00	Serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate, di qualunque forma, dimensione e numero dei battenti, con modanatura, incastri e regoli per vetri, rigetto d'acqua con gocciolatoio, adeguato telarone (minimo di cm 6x8) compresa la ferramenta pesante, gli												
1	01.A17.B00.125	In pino, dello spessore di mm 40	m²										107,57	
				6	0,8			2,1				10,08		
				2	1,35			1,3				3,51		
				2	2,1			2,1				8,82		
				2	1,5			2,1				6,3		3088,3347
1	01.A17.B30	Posa in opera di serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate per qualsiasi spessore, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti										28,71		
1	01.A17.B30.005	In qualsiasi legname	m²										35,57	
				6	0,8			2,1				10,08		
				2	1,35			1,3				3,51		
				2	2,1			2,1				8,82		
				2	1,5			2,1				6,3		1021,2147
								28,71						

1	01.A17.B40	Porte interne, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, montate su chianbrane o telarone, con specchiature piene od a vetri, con modanatura anche di riporto, compresa la ferramenta pesante, gli ottonami, le serrature a due giri e mezzo con due chiavi e l'imnritura ad olio (esclusi i vetri)	m²								
1	01.A17.B40.110	In pino, dello spessore di mm 30		10	0,8		2,1	16,8	166,14	2791,152	
1	01.A17.B70	Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli od a vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chianbrane o telarone									
1	01.A17.B70.005	In qualsiasi tipo di legname		10	0,8		2,1	16,8	38,5	646,8	
1	01.A17.C00	Portoni e portoncinia pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, lavorati secondo disegno della direzione lavori, comprese chianbrane, ferramenta, robuste cerniere in bronzo, serratura a blocchetto cilindrico tipo Yale con trechiavi, maniglie e pomi in bronzo, saliscendi incastrati e l'applicazione di una mano d'olio(escluso i vetri)									
1	01.A17.C00.005	In larice d'America, dello spessore di mm 30		2	0,8		2,1	3,36	367,13	1233,5568	
1	01.A17.C10	Posa in opera di portoni e portoncini, a pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, di qualsiasi spessore, comprese le opere accessorie									
1	01.A17.C10.005	Per qualsiasi tipo di legname		2	0,8		2,1	3,36	41,76	140,3136	

OPERE DI LATTONERIA

1	01.A19.E16	Posa in opera di tubazioni in polietilene alta densita' PN10, PN6, per condotte a pressione per acqua potabile, compreso la posa dei raccordi e pezzi speciali occorrenti, escluso solo									
1	01.A19.E16.005	Per tubi di diametro esterno mm 20, 25 e 32									
1	01.A19.G10	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi di accessori, compreso l'allacciamento alle tubazioni di adduzione e lo scarico									
1	01.A19.G10.045	Lavabo completo di accessori, compresa la posa del gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico, curva tecnica di raccordo al muro e mensole	cad		4				67,53	270,12	
1	01.A19.G10.070	Bidet senza doccetta completo di accessori, compresa la posa di gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico e tasselli di fissaggio	cad		4				65,79	263,16	
1	01.A19.G10.110	Piatto doccia completo di accessori, compreso gruppo miscelatore meccanico, rubinetti, braccio fisso e soffione, piletta di scarico e sifone discarico	cad		4				104,46	417,84	
1	01.A19.G10.165	Latrina all'inglese o a sella di qualunque tipo, con scarico a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico	cad		4				76,84	307,36	
1	01.A19.G10.190	Vaschetta di cacciata a cassetta o a zaino, di qualunque capacita', completa di accessori, alimentazione e scarico	cad		4				58,22	232,88	
1	01.A19.G10.195	Sedili in plastica per vasi all'inglese	cad		4				8,83	35,32	
1	01.A19.H30	Formazione di rete di scarico per apparecchi igienico sanitari tipo lavelli, lavandini, lavabo, pilozzi, lavatoi, bidet e similari, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuita' allo scarico descritto dall'art. 01.A19.H25. la tubazione dovr� essere realizzata con impiego di manufatti tipo Geberit - pe diametri mm 40/46 - 50/56, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio			4				93,73	374,92	
1	01.A19.H40	Formazione di rete di scarico per vasi a sedile o alla turca, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuita' allo scarico descritto dall'art. 01.a19.h35. la tubazione dovr� essere realizzata con impiego di manufatti tipo geberit - pe diametro mm 90/97, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante e pronto all'allacciamento all'apparecchio sanitario di riferimento. il prezzo comprende tutte le lavorazioni, provviste, mezzi d'opera previsti dall'art. 01.A19.H35, nulla escluso, per uno sviluppo reale della nuova tubazione per ogni singolo scarico non superiore a m 2 a partire dalla braga di raccordo. prova idraulica di tenuta prima del ripristino del pavimento; sgombero e trasporto alle discariche della risulta (inclusa nell'analisi) con lo scarico a valle gi� realizzato. per allacciamenti aventi distanza superiore, il tratto eccedente i m 2 verr� compensato a parte.	cad		4				118,8	475,2	

STIME DIRETTE

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ACQUA CALDA

20000

IMPIANTO ELETTRICO

	Messa a terra dell'edificio con fornitura e posa del materiale occorrente costituito da treccia nuda a 7 conduttori, proffillato in acciaio zincato, collettori di terra collegamenti equipotenziali e tutto quanto per rendere l'impianto completo e funzionante	a corpo						650	650
	Tubazioni vuote predisposte all'interno del fabbricato per colonne montanti, con fornitura e posa di tubazioni vuote in pvc pesante diam 25-32, circa 50 m.	a corpo						350	350
	Consegna energia: fornitura e posa di quadro di distribuzione modulare, completo di tutte le apparecchiature di manovra, protezione, e collegamento al contatore Enel per n. 2 allacc.	a corpo						600	600
	Fornitura e posa di quadro per centrale termica compreso di interruttore generale esterno.	a corpo						250	250
	Esecuzione di linee elettriche posate sottotraccia con cavo 3x6 mmq. Compresa la fornitura di materiale vario di consumo, accessori, punti di collegamento.	a corpo						500	500
	Punti luce normali: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punto luce a soffitto, parete compreso tubo in pvc, la formazione di tracce , attraversamento di muri, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori unipolari isolati (CEI20-22)	cad	11					27	297
	Punti luce con interruttore: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di comando luce con interruttore su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole pvc, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori multipolari isolati (CEI20-22) e formazione di tracce	cad	24					27	648
	Prese bivalenti 2P+T 10-16A fornitura e posa in opera su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole in pvc, incasso, puntatura e attraversamento di muri, dorsali derivazioni con conduttori unipolari o multipolari isolati (CEI 20-22) e formazione di tracce	cad	32					46	1472
	Prese telefoniche: fornitura e posa prese telefoniche categoria 5e compreso supporto in pvc, placca in metallo doppia tubazione, formazione di tracce.	cad	4					160	164
	Prese tv: fornitura e posa in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punti prese tv per canali analogici e digitali con impianto bidirezionale, compreso supporto in pvc. placca in metallo.	cad	5					107	535
	Impianto Centrale Termica: quadro QE08, fornitura e posa di canale chiuso in acciaio zincato, linee elettriche posate in canale chiuso IP44 a vista, linee elettriche posate in tubo pvc IP44 a vista, cavi ed ogni altro materiale a rendere l'impianto completo e funzionante. Punti: potenza bruciatore, ausiliari bruciatore, pressostati, termostati, sonda temperatura, sonda temperatura esterna, valvola modulante, alimentazione pompe, luce, presa	a corpo						850	
	Impianto antenna tv: linee di segnale in tubazioni pvc segregate, posa in opera antenna, centralino, prese tv e materiale vario, fornitura e posa di cavi.	a corpo						600	
ARREDO									
A1	DIVANO	cad						259,86	0
A1	DIVANO LETTO	cad				1		259,86	259,86
A1	CUCINA BLOCCATA	cad				1		1078,48	1078,48
A1	TAVOLO 110X80	cad				1		119,56	119,56
A1	SEDIA	cad				4		21,96	87,84
A1	LETTO	cad				4		241,56	966,24
A1	MATERASSO	cad				4		200,08	800,32
A1	MOBILE BAGNO	cad				4		183	732
A1	ARMADIO	cad				4		450	1800
									69163,55
									508,56

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

FONTE	NUMERO D'ORDINE	CODICE PREZZIARIO	DESCRIZIONE	U.M.	DIMENSIONE				QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE	COSTO PARAMETRICO (€/MQ)
					NUMERO	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	ALTEZZA/PESO				
APPARTAMENTO N.2_AIRBNB												
DEMOLIZIONI												
	1	01.A02.A25.030	Con spessore da cm 10 a cm 15 e per superfici di m² 0,50 e oltre, con carico e trasporto ad impianto di smaltimento autorizzato	m²	3	12,66		2,7	34,182	10,74	367,11468	
	1	01.A02.B00	Demolizione di pavimenti interni, in qualunque piano di fabbricato, compresa la									
	1	01.A02.B00.050	In pietra, marmi, graniti	m²					70	7,92	554,4	
		01.A02.B60	Spicconatura di intonaco di calce, gesso e simili, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, compreso il trasporto dei detriti alle discariche									
		01.A02.B60.005	Per superfici di m² 0,50 ed oltre	m²		12,56				5,84	73,3504	
		01.A02.C00	Rimozione di infissi di qualsiasi natura, in qualunque piano di fabbricato, comprese la discesa o la salita dei materiali, lo sgombero dei detriti, il trasporto degli stessi alle discariche, compreso la rimozione e l'accatastamento dei vetri nel caso di serramenti, computando le superfici prima della demolizione									
		01.A02.C00.005	Con una superficie di almeno m² 0,50	m²						11,22	88,0209	
					3	0,8		2,1	1,68			
					1	1,35		1,3	1,755			
					2	2,1		2,1	4,41			
	1	01.A02.B50	rimozione di rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, con trasporto dei detriti nell'ambito del cantiere									
	1	01.A02.B50.010	In ceramica	m²		10,81		2,7	29,187	10,14	295,95618	
	2	02.P02.A50	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 15	m					31,55			
	2	02.P02.A50.010	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 16	m		31,55			21,69	2,86	62,0334	
	2	02.P02.A54	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m² 1)									
	2	02.P02.A54.010	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m² 1)	m²	2		0,8	2,1	1,68	14,21	28,42	
	2	02.P02.A66	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta									
	2	02.P02.A66.010	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	1				1	0	0	
	2	02.P02.A68	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta									
	2	02.P02.A68.010	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	3				3	33,94	101,82	
MURATURE												
	2	02.P35.H35	Tramezzo in mattoni disposti di piatto con idonea malta premiscelata, conforme	m²				2,7	0	75,35	0	
	2	35.H35.020	mattoni semipieni e malta in classe M 5	m²	1	9,16		2,7	24,732	75,35	1863,5562	
	3	03.A02.F06	Parete divisoria tra alloggi a cassa vuota, con isolante termo-acustico naturale (escluso), costituita da doppio tavolato in blocchi di argilla porizzati con materiali naturali legati con malta di calce idraulica NHI eN 459-1, strato di rinzafo (1 cm) interno, compresa la formazione di mazzette, stipiti, sguinci, voltine, collegamenti trasversali ecc., da intonacare.									
	3	03.A02.F06.010	Con spessori di 8 cm interno e 12 cm esterno	m²	1	10,81			17,25	101,28	1747,08	
INTONACI												
		01.A10.A10	Rinzafo eseguito con malta di calce dolce su pareti, solai, soffitti, travi, ecc, sia in piano che in curva, compresa l'esecuzione dei raccordi negli angoli, delle zanche di separazione tra pareti e orizzontamenti, e della profilatura degli spigoli in cemento con esclusione del gesso									
		01.A10.A10.005	Per una superficie complessiva di almeno m² 1 e per uno spessore fino a cm 2	m²		20,26		2,7	54,702	18,23	997,21746	

	01.A10.B10	Intonaco eseguito con grassello dolce, su rinzaffo, in piano od in curva, anche con aggiunta di coloranti, compresa l'esecuzione dei raccordi,delle zanche e la profilatura degli spigoli in cemento con esclusione di gesso										
	01.A10.B10.005	Eseguito fino ad un'altezza di m 4,per una superficie complessiva di almeno m² 1	m²		20,26		2,7	54,702	6,15	336,4173		
SOTTOFONDI E VESPAI												
2	01.A11.A40	Sottofondo per pavimenti di spessore fino a cm 15										
2	01.A11.A40.005	Formato con calcestruzzo cementizio avente resi-stenza caratteristica di kg/cm² di 150, per ogni cm di spessore e per superfici di almeno m² 0,20						70	36,39	2547,3		
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI												
	01.A12.B75.005	Per una superficie di almeno m² 0,20	m²									
		pavimenti	m²					70	28,02	1961,4		
		rivestimento bagno	m²		10,81		2,7	29,187	28,02	817,81974		
	01.P07.B45	Provvista di piastrelle per pavimenti e rivestimenti in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con superficie a vista tipo naturale o tipo antisdrucciolo	m²									
	01.P07.B45.005	Nei formati 20X20 - 30X30 - 40X40	m²					29,187	24,28	708,66036		
	01.A12.B60.005	Posa zoccolini Per una lunghezza di almeno m 2	m					21,69	5,94	128,8386		
	01.P07.B48	Provvista di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con bordi arrotondati o a squadra, compresi i pezzi speciali (angoli e spigoli)	m									
								21,69				
	01.P07.B48.005	Nel formato 10x20	m		31,55			21,69	9,32	202,1508		
OPERE DA VETRAIO												
	01.A15.A10	Posa in opera di vetri di qualunque dimensione su telai metallici od in legno, misurati in opera sul minimo rettangolo circoscritto, incluso il compenso per lo sfrido del materiale										
	01.A15.A10.015	Isolanti termoacustici tipo vetrocamera	m²							41,42		
					3	0,8		2,1	1,68			
					1	1,35		1,3	1,755			
					2	2		2,1	2,1			
								15,195		629,3769		
	01.P20.B01	Vetrate isolanti termoacustiche tipo vetrocamera formate da due lastre di cristallo e interposta intercapedine di mm 15, complete di profilati distanziatori, sali disidratanti etc. per "film"si intende la pellicola di polivinilbutirrale interposta tra lastra e lastra										
	01.P20.B01.010	Cristallo mm 4 + cristallo mm 4	m²		3	0,8		2,1		39,48		
					1	1,35		1,3				
					2	2,1		2,1				
								15,615		616,4802		
SERRAMENTI												
	01.A17.B00	Serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate, di qualunque forma, dimensione e numero dei battenti, con modanatura, incastri e regoli per vetri, rigetto d'acqua con gocciolatoio,adeguato telarone (minimo di cm 6x8) compresa la ferramenta pesante, gli ottonami e l'imprimitura ad olio										
	01.A17.B00.125	In pino, dello spessore di mm 40	m²							107,57		
					3	0,8		2,1	5,04			
					1	1,35		1,3	1,755			
					2	2,1		2,1	8,82			
								15,615		1679,70555		
	01.A17.B30	Posa in opera di serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate per qualsiasi spessore, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti										
	01.A17.B30.005	In qualsiasi legname	m²							35,57		
					3	0,8		2,1	5,04			
					1	1,35		1,3	1,755			
					2	2,1		2,1	8,82			

	01.A17.B40	Porte interne, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, montate su chianbrane o telarone, con specchiature piene od a vetri, con modanatura anche di riporto, compresa la ferramenta pesante, gli ottonami, le serrature a due giri e mezzo con due chiavi e l'imprimitura ad olio (esclusi i vetri)	m²						15,615		555,42555
	01.A17.B40.110	In pino, dello spessore di mm 30			2	0,8		2,1	3,36	166,14	558,2304
	01.A17.B70	Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli od a vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chianbrane o telarone									
	01.A17.B70.005	In qualsiasi tipo di legname			2	0,8		2,1	3,36	38,5	129,36
	01.A17.C00	Portoni e portoncinia pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, lavorati secondo disegno della direzione lavori, comprese chianbrane, ferramenta, robuste cerniere in bronzo, serratura a blocchetto cilindrico tipo Yale con trechiavi, maniglie e pomi in bronzo, saliscendi incastrati e l'applicazione di una mano d'olio(escluso i vetri)									
	01.A17.C00.005	In larice d'America, dello spessore di mm 30			1	0,8		2,1	1,68	367,13	616,7784
	01.A17.C10	Posa in opera di portoni e portoncini, a pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, di qualsiasi spessore, comprese le opere accessorie									
	01.A17.C10.005	Per qualsiasi tipo di legname			1	0,8		2,1	1,68	41,76	70,1568
OPERE DI LATTONERIA											
	01.A19.G10.045	Lavabo completo di accessori, compresa la posa del gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico, curva tecnica di raccordo al muro e mensola	cad			1				67,53	67,53
	01.A19.G10.070	Bidet senza doccetta completo di accessori, compresa la posa di gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico e tasselli di fissaggio	cad			1				65,79	65,79
	01.A19.G10.110	Piatto doccia completo di accessori, compreso gruppo miscelatore meccanico, rubinetti, braccio fisso e soffione, piletta di scarico e sifone di scarico	cad			1				104,46	104,46
	01.A19.G10.165	Latrina all'inglese o a sella di qualunque tipo, con scarico a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico	cad			1				76,84	76,84
	01.A19.G10.190	Vaschetta di cacciata a cassetta o a zaino, di qualunque capacita', completa di accessori, alimentazione e scarico	cad			1				58,22	58,22
	01.A19.G10.195	Sedili in plastica per vasi all'inglese	cad			1				8,83	8,83
	01.A19.H30	Formazione di rete di scarico per apparecchi igienico sanitari tipo lavelli, lavandini, lavabo, pilozzi, lavatoi, bidet e similari, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuità allo scarico descritto dall'art. 01.A19.H25. la tubazione dovrà essere realizzata con impiego di manufatti tipo Geberit - pe diametri mm 40/46 - 50/56, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante				1				93,73	93,73
	01.A19.H40	Formazione di rete di scarico per vasi a sedile o alla turca, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuità allo scarico descritto dall'art. 01.A19.H35. la tubazione dovrà essere realizzata con impiego di manufatti tipo geberit - pe diametro mm 90/97, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante e pronto all'allacciamento all'apparecchio sanitario di riferimento. il prezzo comprende tutte le lavorazioni, provviste, mezzi d'opera previsti dall'art. 01.A19.H35, nulla escluso, per uno sviluppo reale della nuova tubazione per ogni singolo scarico non superiore a m 2 a partire dalla braga di raccordo. prova idraulica di tenuta prima del ripristino del pavimento; sgombero e trasporto alle discariche della risulta (inclusa nell'analisi) con lo scarico a valle già realizzato. per allacciamenti aventi distanza superiore, il tratto eccedente i m 2 verrà compensato a parte.	cad			1				118,8	118,8
STIME DIRETTE		IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ACQUA CALDA									10000
IMPIANTO ELETTRICO											
		Messa a terra dell'edificio con fornitura e posa del materiale occorrente costituito da treccia nuda a 7 conduttori, profilato in acciaio zincato, collettori di terra collegamenti equipotenziali e tutto quanto per rendere l'impianto completo e funzionante	a corpo							650	650

FONTE	NUMERO D'ORDINE	CODICE PREZZARIO	DESCRIZIONE	U.M.	DIMENSIONE				QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE	COSTO PARAMETRICO (€/MQ)
					NUMERO	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	ALTEZZA/PESO				
APPARTAMENTO N.3_AIRBNB												
DEMOLIZIONI												
	1	01.A02.A25	Demolizione di tramezzi o tavolati interni o volte in mattoni forati, in qualunque piano di fabbricato, compresa la salita o discesa a terra dei materiali, lo sgombero, computando le superfici prima della demolizione									
	1	01.A02.A25.030	Con spessore da cm 10 a cm 15 e per superfici di m² 0,50 e oltre, con carico e trasporto ad impianto di smaltimento autorizzato	m²	3	6,39		2,7	17,253	10,74	185,29722	
	1	01.A02.B00	Demolizione di pavimenti interni, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti in cantiere, per superfici di m² 0,50 ed oltre, escluso il sottofondo da computarsi a parte									
	1	01.A02.B00.050	In pietra, marmi, graniti	m²					65	7,92	514,8	
	1	01.A02.B60	Spicconatura di intonaco di calce, gesso e simili, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, compreso il trasporto dei detriti alle discariche									
	1	01.A02.B60.005	Per superfici di m² 0,50 ed oltre	m²		23,25				5,84	135,78	
	1	01.A02.C00	Rimozione di infissi di qualsiasi natura, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita dei materiali, lo sgombero dei detriti, il trasporto degli stessi alle discariche, compreso la rimozione e l'accatastamento dei vetri nel caso di serramenti, computando le superfici prima della demolizione									
	1	01.A02.C00.005	Con una superficie di almeno m² 0,50	m²						11,22	88,0209	
					3	0,8		2,1	1,68			
					0	1,35		1,3	1,755			
					2	2,1		2,1	4,41			
	1	01.A02.B50	rimozione di rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, con trasporto dei detriti nell'ambito del cantiere									
	1	01.A02.B50.010	In ceramica	m²		6,39		2,7	17,253	10,14	174,94542	
	2	02.P02.A50	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 15	m					23,303			
	2	02.P02.A50.010	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm	m		23,303			21,69	2,86	62,0334	
	2	02.P02.A54	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m² 1)									
	2	02.P02.A54.010	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m² 1)	m²	3		0,8	2,1	1,68	14,21	42,63	
	2	02.P02.A66	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta									
	2	02.P02.A66.010	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	1				1	0	0	
	2	02.P02.A68	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta									
	2	02.P02.A68.010	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	3				3	33,94	101,82	
MURATURE												
	2	02.P35.H35	Tramezzo in mattoni disposti di piatto con idonea malta premiscelata, conforme alla norma UNI-EN 998-2	m²				2,7	0	75,35	0	
	2	35.H35.020	mattoni semipieni e malta in classe M 5	m²	3	6,39		2,7	17,253	75,35	1300,01355	

3	03.A02.F06	Parete divisoria tra alloggi a cassa vuota, con isolante termo-acustico naturale (escluso), costituita da doppio tavolato in blocchi di argilla porizzati con materiali naturali legati con malta di calce idraulica NHI eN 459-1, strato di rinzaffo (1 cm) interno, compresa la formazione di mazzette, stipiti, sguinci, voltine, collegamenti trasversali ecc., da intonacare.										
3	03.A02.F06.010	Con spessori di 8 cm interno e 12 cm esterno	m ²	1	29,187			17,25	101,28	1747,08		
INTONACI												
1	01.A10.A10	Rinzaffo eseguito con malta di calce dolce su pareti, solai, soffitti, travi, ecc, sia in piano che in curva, compresa l'esecuzione dei raccordi negli angoli, delle zanche di separazione tra pareti e orizzontamenti, e della profilatura degli spigoli in cemento con esclusione del gesso										
1	01.A10.A10.005	Per una superficie complessiva di almeno m ² 1 e per uno spessore fino a cm 2	m ²		23,25			2,7	62,775	18,23	1144,38825	
1	01.A10.B10	Intonaco eseguito con grassello dolce, su rinzaffo, in piano od in curva, anche con aggiunta di coloranti, compresa l'esecuzione dei raccordi,delle zanche e la profilatura degli spigoli in cemento con esclusione di gesso										
1	01.A10.B10.005	Eseguito fino ad un'altezza di m 4,per una superficie complessiva di almeno m ² 1	m ²		23,25			2,7	62,775	6,15	386,06625	
SOTTOFONDI E VESPAI												
1	01.A11.A40	Sottofondo per pavimenti di spessore fino a cm 15										
1	01.A11.A40.005	Formato con calcestruzzo cementizio avente resi-stenza caratteristica di kg/cm ² di 150, per ogni cm di spessore e per superfici di almeno m ² 0,20							65	36,39	2365,35	
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI												
1	01.A12.B75	Posa in opera di pavimento o rivestimento eseguito in piastrelle di gres ceramico fine porcellanato, anche con fascia lungo il perimetro o disposto a disegni, realizzata mediante l'uso di speciale adesivo in polvere a base cementizia per piastrelle ceramiche, applicato con spatola dentata per uno spessore di mm 2-5, addizionato con malta a base di resine sintetiche ed idrofobanti per la formazione e sigillatura delle fughe (mm 0-5), compresa ogni opera accessoria per la formazione dei giunti di dilatazione ed escluso il sottofondo o il rinzaffo										
1	01.A12.B75.005	Per una superficie di almeno m ² 0,20	m ²									
		pavimenti	m ²						65	28,02	1821,3	
		rivestimento bagno	m ²		6,39			2,7	17,253	28,02	483,42906	
1	01.P07.B45	Provvista di piastrelle per pavimenti e rivestimenti in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con superficie a vista tipo naturale o tipo antisdrucciolo	m ²									
1	01.P07.B45.005	Nei formati 20X20 - 30X30 - 40X40	m ²						82,253	24,28	1997,10284	
1	01.A12.B60.005	Posa zoccolini 'Per una lunghezza di almeno m 2	m						23,303	5,94	138,41982	
1	01.P07.B48	Provvista di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con bordi arrotondati o a squadra, compresi i pezzi speciali (angoli e spigoli)	m						23,303			
1	01.P07.B48.005	Nel formato 10x20	m		31,55				23,303	9,32	217,18396	
OPERE DA VETRAIO												
1	01.A15.A10	Posa in opera di vetri di qualunque dimensione su telai metallici od in legno, misurati in opera sul minimo rettangolo circoscritto, incluso il compenso per lo sfido del materiale										
1	01.A15.A10.015	Isolanti termoacustici tipo vetrocamera	m ²							41,42		
				3	0,8			2,1	1,68			
				0	1,35			1,3	1,755			
				2	2			2,1	2,1			
									13,44		556,6848	
1	01.P20.B01	Vetrate isolanti termoacustiche tipo vetrocamera formate da due lastre di cristallo e interposta intercapedine di mm 15, complete di profilati distanziatori, sali disidratanti etc. per "film"si intende la pellicola di polivinilbutirrale interposta tra lastra e lastra										
1	01.P20.B01.010	Cristallo mm 4 + cristallo mm 4	m ²	3	0,8			2,1		39,48		
				0	1,35			1,3				

1	01.A19.H40	Formazione di rete di scarico per vasi a sedile o alla turca, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuità allo scarico descritto dall'art. 01. a19.h35. la tubazione dovrà essere realizzata con impiego di manufatti tipo geberit - pe diametro mm 90/97, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante e pronto all'allacciamento all'apparecchio sanitario di riferimento. il prezzo comprende tutte le lavorazioni, provviste, mezzi d'opera previsti dall'art. 01.A19.H35, nulla escluso, per uno sviluppo reale della nuova tubazione per ogni singolo scarico non superiore a m 2 a partire dalla braga di raccordo. prova idraulica di tenuta prima del ripristino del pavimento; sgombero e trasporto alle discariche della risulta (inclusa nell'analisi) con lo scarico a valle già realizzato. per allacciamenti aventi distanza superiore, il tratto eccedente i m 2 verrà compensato a parte.	cad								1	118,8	118,8
STIME DIRETTE		IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ACQUA CALDA											10000
	05.P63.B20	Canna fumaria completamente in acciaio inox a sezione circolare a doppia parete con intercapedine di 25 mm di lana minerale di densità superiore da 150 kg/m3, costituita da elementi modulari e da gomiti, giunti a t, scarichi di condensa, camere d'espansione, cappelle, supporti e staffaggi necessari alla sua installazione con accoppiamento maschio-femmina e bloccaggio mediante fascetta di fermo, adatta per qualsiasi tipo di combustibile resistente ad una temperatura superiore ai 500 gr.c. in esercizio continuo ed ai 700 gr. C. in esercizio intermittente conforme alla l. 615.											
	05.P63.B20.005	Condotto semplice diam. int. mm. 127											
	05.P58.A85	Caldaia in acciaio "low nox" per impianti acqua calda, di qualunque tipo, marca, forma e dimensioni, completa di collettori di andata e ritorno, mantello isolante, portine ecc.; per gas con bruciatore atmosferico incorporato, recuperatore di calore e ventilatore aria comburente.											
	05.P58.A85.020	Sino a calorie 35000 rese all'acqua											
	05.P59.B00	Bollitore in acciaio inox, esclusa pompa carica, per produzione di l/h a 45 °C in servizio continuo											
	05.P59.B00.005	Sino lt. 560											
		Valvolame, pompe, raccordi, tubazioni, centraline ...											
		Fornitura e posa di pannelli solari termici integrati nel tetto di copertura, compresi di tubazioni di raccordo con la caldaia e collegamento											
		Fornitura e posa di tubazioni radianti per riscaldamento a pavimento, comprensivo di collettori di collegamento alla caldaia termoregolatore completo di gruppo termstatico, corpo valvola di ghisa, attacchi a flange											
IMPIANTO ELETTRICO													
		Messa a terra dell'edificio con fornitura e posa del materiale occorrente costituito da treccia nuda a 7 conduttori, profillato in acciaio zincato, collettori di terra collegamenti equipotenziali e tutto quanto per rendere l'impianto completo e funzionante	a corpo									650	650
		Tubazioni vuote predisposte all'interno del fabbricato per colonne montanti, con fornitura e posa di tubazioni vuote in pvc pesante diam 25-32, circa 50 m.	a corpo									350	350
		Consegna energia: fornitura e posa di quadro di distribuzione modulare, completo di tutte le apparecchiature di manovra, protezione, e collegamento al contatore Enel per n. 2 allacc.	a corpo									600	600
		Fornitura e posa di quadro per centrale termica compreso di interruttore generale esterno	a corpo									250	250
		Esecuzione di linee elettriche posate sottotraccia con cavo 3x6 mmq. Compresa la fornitura di materiale vario di consumo, accessori, punti di collegamento	a corpo									500	500
		Punti luce normali: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punto luce a soffitto, parete compreso tubo in pvc, la formazione di tracce, attraversamento di muri, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori unipolari isolati (CEI20-22)	cad			3						27	
		Punti luce con interruttore: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di comando luce con interruttore su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole pvc, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori multipolari isolati (CEI20-22) e formazione di tracce	cad			3						27	81

APP n.3 airbnb

Prese bivalenti 2P+T 10-16A fornitura e posa in opera su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole in pvc, incasso, puntatura e attraversamento di muri, dorsali derivazioni con conduttori unipolari o multipolari isolati (CEI 20-22) e formazione di tracce	cad	24						46	1104
Prese telefoniche: fornitura e posa prese telefoniche categoria 5e compreso supporto in pvc, placca in metallo doppia tubazione, formazione di tracce	cad	2						160	162
Prese tv: fornitura e posa in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punti prese tv per canali analogici e digitali con impianto bidirezionale, compreso supporto in pvc, placca in metallo	cad	2						107	214
Impianto Centrale Termica: quadro QE08, fornitura e posa di canale chiuso in acciaio zincato, linee elettriche posate in canale chiuso IP44 a vista, linee elettriche posate in tubo pvc IP44 a vista, cavi ed ogni altro materiale a rendere l'impianto completo e funzionante. Punti: potenza bruciatore, ausiliari bruciatore, pressostati, termostati, sonda temperatura, sonda temperatura esterna, valvola modulante, alimentazione pompe, luce, presa	a corp							850	
Impianto antenna tv: linee di segnale in tubazioni pvc segregate, posa in opera antenna, centralino, prese tv e materiale vario, fornitura e posa di cavi.	a corpo							600	

ARREDO

A1	DIVANO							259,86	0
A1	DIVANO LETTO						1	259,86	259,86
A1	CUCINA BLOCCATA						1	1078,48	1078,48
A1	TAVOLO 110X80						1	119,56	119,56
A1	SEDIA						4	21,96	87,84
A1	LETTO						1	241,56	241,56
A1	MATERASSO						1	200,08	200,08
A1	MOBILE BAGNO						1	183	183
A1	ARMADIO						1	450	450
								36.063,56	554,82

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

FONTE	NUMERO D'ORDINE	CODICE PREZZIARIO	DESCRIZIONE	U.M.	DIMENSIONE				QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE	COSTO PARAMETRICO (€/MQ)
					NUMERO	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	ALTEZZA/PESO				
APPARTAMENTO N.4_AIRBNB												
DEMOLIZIONI												
	1	01.A02.A25	Demolizione di tramezzi o tavolati interni o volte in mattoni forati, in qualunque piano di fabbricato, compresa la salita o discesa a terra dei materiali, lo sgombero, computando le superfici prima della demolizione									
	1	01.A02.A25.030	Con spessore da cm 10 a cm 15 e per superfici di m² 0,50 e oltre, con carico e trasporto ad impianto di smaltimento autorizzato	m²	3	15		2,7	40,5	10,74	434,97	
	1	01.A02.B00	Demolizione di pavimenti interni, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti in cantiere, per superfici di m² 0,50 ed oltre, escluso il sottofondo da computarsi a parte									
	1	01.A02.B00.050	In pietra, marmi, graniti	m²					58	7,92	459,36	
		01.A02.B60	Spicconatura di intonaco di calce, gesso e simili, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, compreso il trasporto dei detriti alle discariche									
		01.A02.B60.005	Per superfici di m² 0,50 ed oltre	m²		21,2				5,84		
		01.A02.C00	Rimozione di infissi di qualsiasi natura, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita dei materiali, lo sgombero dei detriti, il trasporto degli stessi alle discariche, compreso la rimozione e l'accatastamento dei vetri nel caso di serramenti, computando le superfici prima della demolizione									
		01.A02.C00.005	Con una superficie di almeno m² 0,50	m²						11,22		
					3	0,8		2,1	1,68			
					0	1,35		1,3	1,755			
					2	2,1		2,1	4,41			
	1	01.A02.B50	rimozione di rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo, in qualunque piano di									
	1	01.A02.B50.010	In ceramica	m²		0		2,7	0	10,14	0	
	2	02.P02.A50	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 15	m					0			
	2	02.P02.A50.010	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm	m		21,69			21,69	2,86	62,0334	
	2	02.P02.A54	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m² 1)									
	2	02.P02.A54.010	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m² 1)	m²	3		0,8	2,1	1,68	14,21	42,63	
	2	02.P02.A66	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta									
	2	02.P02.A66.010	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	0				0	0	0	
	2	02.P02.A68	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta									
	2	02.P02.A68.010	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	0				0	33,94	0	
MURATURE												
	2	02.P35.H35	Tramezzo in mattoni disposti di piatto con idonea malta premiscelata, conforme alla norma UNI-EN 998-2	m²				2,7	0	75,35	0	
	2	35.H35.020	mattoni semipieni e malta in classe M 5	m²	1	21,69		2,7	58,563	75,35	4412,72205	
	3	03.A02.F06	Parete divisoria tra alloggi a cassa vuota, con isolante termo-acustico naturale (escluso), costituita da doppio tavolato in blocchi di argilla porizzati con materiali naturali legati con malta di calce idraulica NHI EN 459-1, strato di rinaffo (1 cm) interno, compresa la formazione di mazzette, stipiti, sguinci, voltine, collegamenti trasversali ecc., da intonacare.									
	3	03.A02.F06.010	Con spessori di 8 cm interno e 12 cm esterno	m²	1	7,21			17,25	101,28	1747,08	
INTONACI												
		01.A10.A10	Rinaffo eseguito con malta di calce dolce su pareti, solai, soffitti, travi, ecc, sia in piano che in curva, compresa l'esecuzione dei raccordi negli angoli, delle zanche di separazione tra pareti e orizzontamenti, e della profilatura degli spigoli in cemento con esclusione del gesso									
		01.A10.A10.005	Per una superficie complessiva di almeno m² 1 e per uno spessore fino a cm 2	m²		29,87		2,7	80,649	18,23	1470,23127	

	01.A10.B10	Intonaco eseguito con grassello dolce, su rinzafo, in piano od in curva, anche con aggiunta di coloranti, compresa l'esecuzione dei raccordi,delle zanche e la profilatura degli spigoli in cemento con esclusione di gesso								
	01.A10.B10.005	Eseguito fino ad un'altezza di m 4,per una superficie complessiva di almeno m² 1	m²		29,87			80,649	6,15	495,99135
		SOTTOFONDI E VESPAI								
2	01.A11.A40	Sottofondo per pavimenti di spessore fino a cm 15								
2	01.A11.A40.005	Formato con calcestruzzo cementizio avente resi-stenza caratteristica di kg/cm² di 150, per ogni cm di spessore e per superfici di almeno m² 0,20	m²					58	36,39	2110,62

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

	01.A12.B75	Posa in opera di pavimento o rivestimento eseguito in piastrelle di gres ceramico fine porcellanato, anche con fascia lungo il perimetro o disposto a disegni, realizzata mediante l'uso di speciale adesivo in polvere a base cementizia per piastrelle ceramiche, applicato con spatola dentata per uno spessore di mm 2-5, addizionato con malta a base di resine sintetiche ed idrofobanti per la formazione e sigillatura delle fughe (mm 0-5), compresa ogni opera accessoria per la formazione dei giunti di dilatazione ed escluso il sottofondo o il rinzafo								
	01.A12.B75.005	Per una superficie di almeno m² 0,20	m²							
		pavimenti	m²					58	28,02	1625,16
		rivestimento bagno	m²		10,2		2,7	27,54	28,02	771,6708
	01.P07.B45	Provvista di piastrelle per pavimenti e rivestimenti in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con superficie a vista tipo naturale o tipo antisdrucchiolo	m²							
	01.P07.B45.005	Nei formati 20X20 - 30X30 - 40X40	m²	2,3	3,3			35,13	24,28	852,9564
	01.A12.B60.005	Posa zoccolini 'Per una lunghezza di almeno m 2	m					19,47	5,94	115,6518
	01.P07.B48	Provvista di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con bordi arrotondati o a squadra, compresi i pezzi speciali (angoli e spigoli)	m					19,47		
	01.P07.B48.005	Nel formato 10x20	m					19,47	9,32	181,4604

OPERE DA VETRAIO

	01.A15.A10	Posa in opera di vetri di qualunque dimensione su telai metallici od in legno, misurati in opera sul minimo rettangolo circoscritto, incluso il compenso per lo sfrido del materiale								
	01.A15.A10.015	Isolanti termoacustici tipo vetrocamera	m²						41,42	
				3	0,8		2,1	1,68		
				0	1,35		1,3	1,755		
				2	2		2,1	2,1		
								13,44		556,6848
	01.P20.B01	Vetrate isolanti termoacustiche tipo vetrocamera formate da due lastre di cristallo e interposta intercapedine di mm 15, complete di profilati distanziatori, sali disidratanti etc. per "film"si intende la pellicola di polivinilbutirrale interposta tra lastra e lastra								
	01.P20.B01.010	Cristallo mm 4 + cristallo mm 4	m²	3	0,8		2,1	39,48		
				0	1,35		1,3			
				2	2,1		2,1			
							13,86			547,1928

SERRAMENTI

	01.A17.B00	Serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate, di qualunque forma, dimensione e numero dei battenti, con modanatura, incastri e regoli per vetri, rigetto d'acqua con gocciolatoio,adeguato telarone (minimo di cm 6x8) compresa la ferramenta pesante, gli ottonami e l'imprimitura ad olio								
	01.A17.B00.125	In pino, dello spessore di mm 40	m²						107,57	
				3	0,8		2,1	5,04		
				0	1,35		1,3	0		
				2	2,1		2,1	8,82		
							13,86			1490,9202

01.A17.B30	Posa in opera di serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate per qualsiasi spessore, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti								
01.A17.B30.005	In qualsiasi legname	m ²						35,57	
			3	0,8		2,1	5,04		
			0	1,35		1,3	0		
			2	2,1		2,1	8,82		
							13,86		493,0002
01.A17.B40	Porte interne, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, montate su chianbrane o telarone, con specchiature piene od a vetri, con modanatura anche di riporto, compresa la ferramenta pesante, gli ottonami, le serrature a due giri e mezzo con due chiavi e l'imprimitura ad olio (esclusi i vetri)	m ²							
01.A17.B40.110	In pino, dello spessore di mm 30		3	0,8		2,1	5,04	166,14	837,3456
01.A17.B70	Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli od a vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chianbrane o telarone								
01.A17.B70.005	In qualsiasi tipo di legname		3	0,8		2,1	5,04	38,5	194,04
01.A17.C00	Portoni e portoncini pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, lavorati secondo disegno della direzione lavori, comprese chianbrane, ferramenta, robuste cerniere in bronzo, serratura a blocchetto cilindrico tipo Yale con trechiavi, maniglie e pomi in bronzo, saliscendi incastrati e l'applicazione di una mano d'olio(escluso i vetri)								
01.A17.C00.005	In larice d'America, dello spessore di mm 30		1	0,8		2,1	1,68	367,13	616,7784
01.A17.C10	Posa in opera di portoni e portoncini, a pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, di qualsiasi spessore, comprese le opere accessorie								
01.A17.C10.005	Per qualsiasi tipo di legname		1	0,8		2,1	1,68	41,76	70,1568

OPERE DI LATTONERIA

01.A19.E16	Posa in opera di tubazioni in polietilene alta densita' PN10, PN6, per condotte a pressione per acqua potabile, compreso la posa dei raccordi e pezzi speciali occorrenti, escluso solo lo scavoed il reinterro								
01.A19.E16.005	Per tubi di diametro esterno mm 20, 25 e 32								
01.A19.G10	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi di accessori, compreso l'allacciamento alle tubazioni di adduzione e lo scarico								
01.A19.G10.045	Lavabo completo di accessori, compresa la posa del gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico, curva tecnica di raccordo al muro e mensole	cad		1				67,53	67,53
01.A19.G10.070	Bidet senza doccetta completo di accessori, compresa la posa di gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico e tasselli di fissaggio	cad		1				65,79	65,79
01.A19.G10.110	Piatto doccia completo di accessori, compreso gruppo miscelatore meccanico, rubinetti, braccio fisso e soffione, piletta di scarico e sifone discarico	cad		1				104,46	104,46
01.A19.G10.165	Latrina all'inglese o a sella di qualunque tipo, con scarico a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico	cad		1				76,84	76,84
01.A19.G10.190	Vaschetta di cacciata a cassetta o a zaino, di qualunque capacita', completa di accessori, alimentazione e scarico	cad		1				58,22	58,22
01.A19.G10.195	Sedili in plastica per vasi all'inglese	cad		1				8,83	8,83
01.A19.H30	Formazione di rete di scarico per apparecchi igienico sanitari tipo lavelli, lavandini, lavabo, pilozzi, lavatoi, bidet e similari, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuita' allo scarico descritto dall'art. 01.A19.H25. la tubazione dovr� essere realizzata con impiego di manufatti tipo Geberit - pe diametri mm 40/46 - 50/56, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante			1				93,73	93,73
01.A19.H40	Formazione di rete di scarico per vasi a sedile o alla turca, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuita' allo scarico descritto dall'art. 01.a19.h35. la tubazione dovr� essere realizzata con impiego di manufatti tipo geberit - pe diametro mm 90/97, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante e pronto all'allacciamento all'apparecchio sanitario di riferimento. il prezzo comprende tutte le lavorazioni, provviste, mezzi d'opera previsti dall'art. 01.A19.H35, nulla escluso, per uno sviluppo reale della nuova tubazione per ogni singolo scarico non superiore a m 2 a partire dalla braga di raccordo. prova idraulica di tenuta prima del ripristino del pavimento; sgombero e trasporto alle discariche della risulta (inclusa nell'analisi) con lo scarico a valle gi� realizzato. per allacciamenti aventi distanza superiore, il tratto eccedente i m 2 verr� compensato a parte.	cad		1				118,8	118,8

STIME DIRETTE		IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ACQUA CALDA							10000	
IMPIANTO ELETTRICO										
	Messa a terra dell'edificio con fornitura e posa del materiale occorrente costituito da treccia nuda a 7 conduttori, profillato in acciaio zincato, collettori di terra collegamenti equipotenziali e tutto quanto per rendere l'impianto completo e funzionante	a corpo						650	650	
	Tubazioni vuote predisposte all'interno del fabbricato per colonne montanti, con fornitura e posa di tubazioni vuote in pvc pesante diam 25-32, circa 50 m.	a corpo						350	350	
	Consegna energia: fornitura e posa di quadro di distribuzione modulare, completo di tutte le apparecchiature di manovra, protezione, e collegamento al contatore Enel per n. 2 allacc.	a corpo						600	600	
	Fornitura e posa di quadro per centrale termica compreso di interruttore generale esterno	a corpo						250	250	
	Esecuzione di linee elettriche posate sottotraccia con cavo 3x6 mmq. Compresa la fornitura di materiale vario di consumo, accessori, punti di collegamento	a corpo						500	500	
	Punti luce normali: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punto luce a soffitto, parete compreso tubo in pvc, la formazione di tracce, attraversamento di muri, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori unipolari isolati (CEI20-22)	cad		3				27		
	Punti luce con interruttore: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di comando luce con interruttore su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole pvc, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori multipolari isolati (CEI20-22) e formazione di tracce	cad		3				27	81	
	Prese bivalenti 2P+T 10-16A fornitura e posa in opera su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole in pvc, incasso, puntatura e attraversamento di muri, dorsali derivazioni con conduttori unipolari o multipolari isolati (CEI 20-22) e formazione di tracce	cad		12				46	552	
	Prese telefoniche: fornitura e posa prese telefoniche categoria 5e compreso supporto in pvc, placca in metallo doppia tubazione, formazione di tracce.	cad		2				160	162	
	Prese tv: fornitura e posa in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punti prese tv per canali analogici e digitali con impianto bidirezionale, compreso supporto in pvc, placca in metallo	cad		2				107	214	
	Impianto Centrale Termica: quadro QE08, fornitura e posa di canale chiuso in acciaio zincato, linee elettriche posate in canale chiuso IP44 a vista, linee elettriche posate in tubo pvc IP44 a vista, cavi ed ogni altro materiale a rendere l'impianto completo e funzionante. Punti: potenza bruciatore, ausiliari bruciatore, pressostati, termostati, sonda temperatura, sonda temperatura esterna, valvola modulante, alimentazione pompe, luce, presa.	a corp						850		
	Impianto antenna tv: linee di segnale in tubazioni pvc segregate, posa in opera antenna, centralino, prese tv e materiale vario, fornitura e posa di cavi.	a corpo						600		
ARREDO										
A1	DIVANO							259,86	0	
A1	DIVANO LETTO						1	259,86	259,86	
A1	CUCINA BLOCCATA						1	1078,48	1078,48	
A1	TAVOLO 110X80						1	119,56	119,56	
A1	SEDIA						4	21,96	87,84	
A1	LETTO						1	241,56	241,56	
A1	MATERASSO						1	200,08	200,08	
A1	MOBILE BAGNO						1	183	183	
A1	ARMADIO									
								€ 37.162,24	€ 640,73	

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

FONTE	NUMERO D'ORDINE	CODICE PREZZIARIO	DESCRIZIONE	U.M.	DIMENSIONE				QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE	COSTO PARAMETRICO (€/MQ)
					NUMERO	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	ALTEZZA/PESO				
APPARTAMENTO N.5_AIRBNB												
DEMOLIZIONI												
	1	01.A02.A25	Demolizione di tramezzi o tavolati interni o volte in mattoni forati, in qualunque piano di fabbricato, compresa la salita o discesa a terra dei materiali, lo sgombero, computando le superfici prima della demolizione									
	1	01.A02.A25.030	Con spessore da cm 10 a cm 15 e per superfici di m² 0,50 e oltre, con carico e trasporto ad impianto di smaltimento autorizzato	m²	3	3,88		2,7	10,476	10,74	112,51224	
	1	01.A02.B00	Demolizione di pavimenti interni, in qualunque piano di fabbricato, compresa la									
	1	01.A02.B00.050	In pietra, marmi, graniti	m²					40	7,92	316,8	
		01.A02.B60	Spicconatura di intonaco di calce, gesso e simili, in qualunque piano di fabbricato, compresala discesa o la salita a terra dei materiali, losgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, compreso il trasportodei detriti alle discarich									
		01.A02.B60.005	Per superfici di m² 0,50 ed oltre	m²						5,84		
		01.A02.C00	Rimozione di infissi di qualsiasi natura,in qualunque piano di fabbricato, comprese la discesa o la salita dei materiali, lo sgombero dei detriti, il trasporto degli stessi alle discariche, compreso la rimozione e l'accatastamento dei vetri nel caso di serramenti, computando le superfici prima della demolizione									
		01.A02.C00.005	Con una superficie di almeno m² 0,50	m²						11,22		
					1	0,8		2,1	1,68			
					0	1,35		1,3	1,755			
					1	2,1		2,1	4,41			
	1	01.A02.B50	Rimozione di rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, con trasporto dei detriti nell'ambito del cantiere									
	1	01.A02.B50.010	In ceramica	m²		7,66		2,7	20,682	10,14	209,71548	
	2	02.P02.A50	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 15	m					30,9			
	2	02.P02.A50.010	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 16	m		30,9			21,69	2,86	62,0334	
	2	02.P02.A54	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m² 1)									
	2	02.P02.A54.010	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m² 1)	m²	2		0,8	2,1	1,68	14,21	28,42	
	2	02.P02.A66	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta									
	2	02.P02.A66.010	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	1				1	0	0	
	2	02.P02.A68	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta									
	2	02.P02.A68.010	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	3				3	33,94	101,82	
MURATURE												
	2	02.P35.H35	Tramezzo in mattoni disposti di piatto con idonea malta premiscelata, conforme alla norma UNI-eN 998-2, eseguito in:	m²				2,7	0	75,35	0	
	2	35.H35.020	mattoni semipieni e malta in classe M 5	m²	1	2,98		2,7	8,046	75,35	606,2661	
	3	03.A02.F06	Parete divisoria tra alloggi a cassa vuota, con isolante termo-acustico naturale (escluso), costituita da doppio tavolato in blocchi di argilla porizzati con materiali naturali legati con malta di calce idraulica NHI eN 459-1, strato di rinzaffo (1 cm) interno, compresa la formazione di mazzette, stipiti, sguinci, voltine, collegamenti trasversali ecc., da intonacare.									
	3	03.A02.F06.010	Con spessori di 8 cm interno e 12 cm esterno	m²	1	17,25			17,25	101,28	1747,08	
INTONACI												

	01.A10.A10	Rinzaffo eseguito con malta di calce dolce su pareti, solai, soffitti, travi, ecc, sia in piano che in curva, compresa l'esecuzione dei raccordi negli angoli, delle zanche di separazione tra pareti e orizzontamenti, e della profilatura degli spigoli in cemento con esclusione del gesso										
	01.A10.A10.005	Per una superficie complessiva di almeno m ² 1 e per uno spessore fino a cm 2	m ²				2,7	45,9	18,23	836,757		
	01.A10.B10	Intonaco eseguito con grassello dolce, su rinzaffo, in piano od in curva, anche con aggiunta di coloranti, compresa l'esecuzione dei raccordi, delle zanche e la profilatura degli spigoli in cemento con esclusione di gesso										
	01.A10.B10.005	Eseguito fino ad un'altezza di m 4, per una superficie complessiva di almeno m ² 1	m ²					45,9	6,15	282,285		
SOTTOFONDI E VESPAI												
	2	01.A11.A40	Sottofondo per pavimenti di spessore fino a cm 15									
		01.A11.A40.005	Formato con calcestruzzo cementizio avente resi-stenza caratteristica di kg/cm ² di 150, per ogni cm di spessore e per superfici di almeno m ² 0,20						40	36,39	1455,6	
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI												
		01.A12.B75.005	Per una superficie di almeno m ² 0,20	m ²								
			pavimenti	m ²				40	28,02	1120,8		
			rivestimento bagno	m ²		10,2	2,7	27,54	28,02	771,6708		
		01.P07.B45	Provvista di piastrelle per pavimenti e rivestimenti in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con superficie a vista tipo naturale o tipo antisdrucciolo	m ²								
		01.P07.B45.005	Nei formati 20X20 - 30X30 - 40X40	m ²				27,54	24,28	668,6712		
		01.A12.B60.005	Posa zoccolini 'Per una lunghezza di almeno m 2	m				21,69	5,94	128,8386		
		01.P07.B48	Provvista di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con bordi arrotondati o a squadra, compresi i pezzi speciali (angoli e spigoli)	m								
		01.P07.B48.005	Nel formato 10x20	m				21,69	9,32	202,1508		
OPERE DA VETRAIO												
		01.A15.A10	Posa in opera di vetri di qualunque dimensione su telai metallici od in legno, misurati in opera sul minimo rettangolo circoscritto, incluso il compenso per lo sfrido del materiale									
		01.A15.A10.015	Isolanti termoacustici tipo vetrocamera	m ²						41,42		
					1	0,8	2,1	1,68				
					0	1,35	1,3	1,755				
					1	2	2,1	2,1				
								5,88		243,5496		
		01.P20.B01	Vetrate isolanti termoacustiche tipo vetrocamera formate da due lastre di cristallo e interposta intercapedine di mm 15, complete di profilati distanziatori, sali disidratanti etc. per "film" si intende la pellicola di polivinilbutirrale interposta tra lastra e lastra									
		01.P20.B01.010	Cristallo mm 4 + cristallo mm 4	m ²	1	0,8	2,1		39,48			
					0	1,35	1,3					
					2	2,1	2,1					
					1		10,5			414,54		
SERRAMENTI												
		01.A17.B00	Serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate, di qualunque forma, dimensione e numero dei battenti, con modanatura, incastri e regoli per vetri, rigetto d'acqua con gocciolatoio, adeguato telarone (minimo di cm 6x8) compresa la ferramenta pesante, gli ottonami e l'imprimitura ad olio									
		01.A17.B00.125	In pino, dello spessore di mm 40	m ²						107,57		
					1	0,8	2,1	1,68				
					0	1,35	1,3	0				
					1	2,1	2,1	4,41				
								6,09		655,1013		
		01.A17.B30	Posa in opera di serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate per qualsiasi spessore, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti									
		01.A17.B30.005	In qualsiasi legname	m ²						35,57		

APP n.5 airbnb

				1	0,8		2,1	1,68		
				0	1,35		1,3	0		
				1	2,1		2,1	4,41		
								6,09		216,6213
01.A17.B40	Porte interne, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, montate su chianbrane o telarone, con specchiature piene od a vetri, con modanatura anche di riporto, compresa la ferramenta pesante, gli ottonami, le serrature a due giri e mezzo con due chiavi e l'imprimitura ad olio (esclusi i vetri)	m ²								
01.A17.B40.110	In pino, dello spessore di mm 30			2	0,8		2,1	3,36	166,14	558,2304
01.A17.B70	Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli od a vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chianbrane o telarone									
01.A17.B70.005	In qualsiasi tipo di legname			2	0,8		2,1	3,36	38,5	129,36
01.A17.C00	Portoni e portoncinia pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, lavorati secondo disegno della direzione lavori, comprese chianbrane, ferramenta, robuste cerniere in bronzo, serratura a blocchetto cilindrico tipo Yale con trechiavi, maniglie e pomi in bronzo, saliscendi incastrati e l'applicazione di una mano d'olio(escluso i vetri)									
01.A17.C00.005	In larice d'America, dello spessore di mm 30			1	0,8		2,1	1,68	367,13	616,7784
01.A17.C10	Posa in opera di portoni e portoncini, a pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, di qualsiasi spessore, comprese le opere accessorie									
01.A17.C10.005	Per qualsiasi tipo di legname			1	0,8		2,1	1,68	41,76	70,1568
OPERE DI LATTONERIA										
01.A19.E16	Posa in opera di tubazioni in polietilene alta densita' PN10, PN6, per condotte a pressione per acqua potabile, compreso la posa dei raccordi e pezzi speciali occorrenti, escluso solo lo scavo ed il reinterro									
01.A19.E16.005	Per tubi di diametro esterno mm 20, 25 e 32									
01.A19.G10	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi di accessori, compreso l'allacciamento alle tubazioni di adduzione e lo scarico									
01.A19.G10.045	Lavabo completo di accessori, compresa la posa del gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico, curva tecnica di raccordo al muro e mensole	cad			1				67,53	67,53
01.A19.G10.070	Bidet senza doccetta completo di accessori, compresa la posa di gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico e tasselli di fissaggio	cad			1				65,79	65,79
01.A19.G10.110	Piatto doccia completo di accessori, compreso gruppo miscelatore meccanico, rubinetti, braccio fisso e soffione, piletta di scarico e sifone di scarico	cad			1				104,46	104,46
01.A19.G10.165	Latrina all'inglese o a sella di qualunque tipo, con scarico a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico	cad			1				76,84	76,84
01.A19.G10.190	Vaschetta di cacciata a cassetta o a zaino, di qualunque capacita', completa di accessori, alimentazione e scarico	cad			1				58,22	58,22
01.A19.G10.195	Sedili in plastica per vasi all'inglese	cad			1				8,83	8,83
01.A19.H30	Formazione di rete di scarico per apparecchi igienico sanitari tipo lavelli, lavandini, lavabo, pilozzi, lavatoi, bidet e similari, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuita' allo scarico descritto dall'art. 01.A19.H25. la tubazione dovr� essere realizzata con impiego di manufatti tipo Geberit - pe diametri mm 40/46 - 50/56, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante				1				93,73	93,73
01.A19.H40	Formazione di rete di scarico per vasi a sedile o alla turca, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuita' allo scarico descritto dall'art. 01.a19.h35. la tubazione dovr� essere realizzata con impiego di manufatti tipo geberit - pe diametro mm 90/97, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante e pronto all'allacciamento all'apparecchio sanitario di riferimento. il prezzo comprende tutte le lavorazioni, provviste, mezzi d'opera previsti dall'art. 01.A19.H35, nulla escluso, per uno sviluppo reale della nuova tubazione per ogni singolo scarico non superiore a m 2 a partire dalla braga di raccordo. prova idraulica di tenuta prima del ripristino del pavimento; sgombero e trasporto alle discariche della risulta (inclusa nell'analisi) con lo scarico a valle gi� realizzato. per allacciamenti aventi distanza superiore, il tratto eccedente i m 2 verr� compensato a parte.	cad			1				118,8	118,8

STIME DIRETTE		IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ACQUA CALDA																		10000				
IMPIANTO ELETTRICO																								
		Messa a terra dell'edificio con fornitura e posa del materiale occorrente costituito da treccia nuda a 7 conduttori, proffillato in acciaio zincato, collettori di terra collegamenti equipotenziali e tutto quanto per rendere l'impianto completo e funzionante	a corpo																		650	650		
		Tubazioni vuote predisposte all'interno del fabbricato per colonne montanti, con fornitura e posa di tubazioni vuote in pvc pesante diam 25-32, circa 50 m.	a corpo																		350	350		
		Consegna energia: fornitura e posa di quadro di distribuzione modulare, completo di tutte le apparecchiature di manovra, protezione, e collegamento al contatore Enel per n. 2 allacc.	a corpo																		600	600		
		Fornitura e posa di quadro per centrale termica compreso di interruttore generale esterno	a corpo																		250	250		
		Esecuzione di linee elettriche posate sottotraccia con cavo 3x6 mmq. Compresa la fornitura di materiale vario di consumo, accessori, punti di collegamento	a corpo																		500	500		
		Punti luce normali: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punto luce a soffitto, parete compreso tubo in pvc, la formazione di tracce , attraversamento di muri, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori unipolari isolati (CEI20-22)	cad																		3	27		
		Punti luce con interruttore: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di comando luce con interruttore su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole pvc, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori multipolari isolati (CEI20-22) e formazione di tracce	cad																		3	27	81	
		Prese bivalenti 2P+T 10-16A fornitura e posa in opera su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole in pvc, incasso, puntatura e attraversamento di muri, dorsali derivazioni con conduttori unipolari o multipolari isolati (CEI 20-22) e formazione di tracce	cad																		12	46	552	
		Prese telefoniche: fornitura e posa prese telefoniche categoria 5e compreso supporto in pvc, placca in metallo doppia tubazione, formazione di tracce	cad																		2	160	162	
		Prese tv: fornitura e posa in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punti prese tv per canali analogici e digitali con impianto bidirezionale, compreso supporto in pvc, placca in metallo	cad																		2	107	214	
		Impianto Centrale Termica: quadro QE08, fornitura e posa di canale chiuso in acciaio zincato, linee elettriche posate in canale chiuso IP44 a vista, linee elettriche posate in tubo pvc IP44 a vista, cavi ed ogni altro materiale a rendere l'impianto completo e funzionante. Punti: potenza bruciatore, ausiliari bruciatore, pressostati, termostati, sonda temperatura, sonda temperatura esterna, valvola modulante, alimentazione pompe, luce, presa	a corp																			850		
		Impianto antenna tv: linee di segnale in tubazioni pvc segregate, posa in opera antenna, centralino, prese tv e materiale vario, fornitura e posa di cavi.	a corpo																			600		
ARREDO																								
A1		DIVANO																				259,86	0	
A1		DIVANO LETTO																				1	259,86	259,86
A1		CUCINA BLOCCATA																				1	1078,48	1078,48
A1		TAVOLO 110X80																				1	119,56	119,56
A1		SEDIA																				4	21,96	87,84
A1		LETTO																				1	241,56	241,56
A1		MATERASSO																				1	200,08	200,08
A1		MOBILE BAGNO																				1	183	183
A1		ARMADIO																						
																				29129,3	728,2			

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

FONTE	NUMERO D'ORDINE	CODICE PREZZIARIO	DESCRIZIONE	U.M.	DIMENSIONE			QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE	COSTO PARAMETRICO (€/MQ)
					NUMERO	LUNGHEZZA	LARGHEZZA				
APPARTAMENTO N.6 ALLOGGIO VACANZE											
DEMOLIZIONI											
	1	01.A02.A25	Demolizione di tramezzi o tavolati interni o volte in mattoni forati, in qualunque piano di fabbricato, compresa la salita o discesa a terra dei materiali, lo sgombero, computando le superfici prima della demolizione								
	1	01.A02.A25.030	Con spessore da cm 10 a cm 15 e per superfici di m ² 0,50 e oltre, con carico e trasporto ad impianto di smaltimento autorizzato	m ²	3	15		2,7	40,5	10,74	434,97
	1	01.A02.B00	Demolizione di pavimenti interni, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti in cantiere, per superfici di m ² 0.50 ed oltre. escluso il sottofondo da computarsi a parte								
	1	01.A02.B00.050	In pietra, marmi, graniti	m ²					57	7,92	451,44
		01.A02.B60	Spicconatura di intonaco di calce, gesso e simili, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, compreso il trasporto dei detriti alle discariche								
		01.A02.B60.005	Per superfici di m ² 0,50 ed oltre	m ²						5,84	
		01.A02.C00	Rimozione di infissi di qualsiasi natura, in qualunque piano di fabbricato, comprese la discesa o la salita dei materiali, lo sgombero dei detriti, il trasporto degli stessi alle discariche, compreso la rimozione e l'accatastamento dei vetri nel caso di serramenti, computando le superfici prima della demolizione								
		01.A02.C00.005	Con una superficie di almeno m ² 0,50	m ²						11,22	
					3	0,8		2,1	1,68		
					1	1,35		1,3	1,755		
					2	2,1		2,1	4,41		
	1	01.A02.B50	Rimozione di rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, con trasporto dei detriti								
	1	01.A02.B50.010	In ceramica	m ²		9,85		2,7	26,595	10,14	269,6733
	2	02.P02.A50	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 15	m		21,69			21,69		
	2	02.P02.A50.010	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm	m					21,69	2,86	62,0334
	2	02.P02.A54	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso								
	2	02.P02.A54.010	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso	m ²	4		0,8	2,1	1,68	14,21	56,84
	2	02.P02.A66	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di								
	2	02.P02.A66.010	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	1				1	0	0
	2	02.P02.A68	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta								
	2	02.P02.A68.010	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	3				3	33,94	101,82
			MURATURE								
	2	02.P35.H35	Tramezzo in mattoni disposti di piatto con idonea malta premiscelata, conforme	m ²				2,7	0	75,35	0
	2	35.H35.020	mattoni semipieni e malta in classe M 5	m ²	1	4,5		2,7	12,15	75,35	915,5025
	3	03.A02.F06	Parete divisoria tra alloggi a cassa vuota, con isolante termo-acustico naturale (escluso), costituita da doppio tavolato in blocchi di argilla porizzati con materiali naturali legati con malta di calce idraulica NHI eN 459-1, strato di rinzafo (1 cm) interno, compresa la formazione di mazzette, stipiti, sguinci, voltine, collegamenti trasversali ecc., da intonacare.								
	3	03.A02.F06.010	Con spessori di 8 cm interno e 12 cm esterno	m ²	1	11,7			17,25	101,28	1747,08
INTONACI											
		01.A10.A10	Rinzafo eseguito con malta di calce dolce su pareti, solai, soffitti, travi, ecc, sia in piano che in curva, compresa l'esecuzione dei raccordi negli angoli, delle zanche di separazione tra pareti e orizzontamenti, e della profilatura degli spigoli in cemento con esclusione del gesso								
		01.A10.A10.005	Per una superficie complessiva di almeno m ² 1 e per uno spessore fino a cm 2	m ²					24,39	18,23	444,6297

	01.A10.B10	Intonaco eseguito con grassello dolce, su rinzaffo, in piano od in curva, anche con aggiunta di coloranti, compresa l'esecuzione dei raccordi,delle zanche e la profilatura degli spigoli in cemento con esclusione di gesso												
	01.A10.B10.005	Eseguito fino ad un'altezza di m 4,per una superficie complessiva di almeno m² 1	m²								24,39	6,15	149,9985	
SOTTOFONDI E VESPAI														
2	01.A11.A40	Sottofondo per pavimenti di spessore fino a cm 15												
2	01.A11.A40.005	Formato con calcestruzzo cementizio avente resi-stenza caratteristica di kg/cm² di 150, per ogni cm di spessore e per superfici di almeno m² 0,20										57	36,39	2074,23
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI														
	01.A12.B75	Posa in opera di pavimento o rivestimento eseguito in piastrelle di gres ceramico fine porcellanato, anche con fascia lungo il perimetro o disposto a disegni, realizzata mediante l'uso di speciale adesivo in polvere a base cementizia per piastrelle ceramiche, applicato con spatola dentata per uno spessore di mm 2-5, addizionato con malta a base di resine sintetiche ed idrofobanti per la formazione e sigillatura delle fughe (mm 0-5), compresa ogni opera accessoria per la formazione dei giunti di dilatazione ed escluso il sottofondo o il rinzaffo												
	01.A12.B75.005	Per una superficie di almeno m² 0,20	m²											
		pavimenti	m²								57	28,02	1597,14	
		rivestimento bagno	m²			10,2		2,7			27,54	28,02	771,6708	
	01.P07.B45	Provvista di piastrelle per pavimenti e rivestimenti in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con superficie a vista tipo naturale o tipo antidrucciolo	m²											
	01.P07.B45.005	Nei formati 20X20 - 30X30 - 40X40	m²								27,54	24,28	668,6712	
	01.A12.B60.005	Posa zoccolini 'Per una lunghezza di almeno m 2	m								21,69	5,94	128,8386	
	01.P07.B48	Provvista di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con bordi arrotondati o a squadra, compresi i pezzi speciali (angoli e spigoli)	m											
	01.P07.B48.005	Nel formato 10x20	m								21,69	9,32	202,1508	
OPERE DA VETRAIO														
	01.A15.A10	Posa in opera di vetri di qualunque dimensione su telai metallici od in legno, misurati in opera sul minimo rettangolo circoscritto, incluso il compenso per lo sfrido del materiale												
	01.A15.A10.015	Isolanti termoacustici tipo vetrocamera	m²										41,42	
				3	0,8			2,1						
				1	1,35			1,3						
				2	2			2,1						
											15,195		629,3769	
	01.P20.B01	Vetrate isolanti termoacustiche tipo vetrocamera formate da due lastre di cristallo e interposta intercapedine di mm 15, complete di profilati distanziatori, sali disidratanti etc. per "film"si intende la pellicola di polivinilbutirrale interposta tra lastra e lastra												
	01.P20.B01.010	Cristallo mm 4 + cristallo mm 4	m²										39,48	
				3	0,8			2,1						
				1	1,35			1,3						
				2	2,1			2,1						
											15,615		616,4802	
SERRAMENTI														
	01.A17.B00	Serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate, di qualunque forma, dimensione e numero dei battenti, con modanatura, incastri e regoli per vetri, rigetto d'acqua con gocciolatoio,adeguato telarone (minimo di cm 6x8) compresa la ferramenta pesante, gli ottonami e l'imprimitura ad olio												
	01.A17.B00.125	In pino, dello spessore di mm 40	m²										107,57	
				3	0,8			2,1						
				1	1,35			1,3						
				2	2,1			2,1						
											15,615		1679,70555	

APP n.6 airbnb

	01.A17.B30	Posa in opera di serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate per qualsiasi spessore, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti											
	01.A17.B30.005	In qualsiasi legname	m²									35,57	
				3	0,8		2,1	5,04					
				1	1,35		1,3	1,755					
				2	2,1		2,1	8,82					
								15,615				555,42555	
	01.A17.B40	Porte interne, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, montate su chianbrane o telarone, con specchiature piene od a vetri, con modanatura anche di riporto, compresa la ferramenta pesante, gli ottonami, le serrature a due giri e mezzo con due chiavi e l'imprimitura ad olio (esclusi i vetri)	m²										
	01.A17.B40.110	In pino, dello spessore di mm 30		2	0,8		2,1	3,36	166,14			558,2304	
	01.A17.B70	Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli od a vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chianbrane o telarone											
	01.A17.B70.005	In qualsiasi tipo di legname		2	0,8		2,1	3,36	38,50			129,36	
	01.A17.C00	Portoni e portoncinia pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, lavorati secondo disegno della direzione lavori, comprese chianbrane, ferramenta, robuste cerniere in bronzo, serratura a blocchetto cilindrico tipo Yale con trechiavi, maniglie e pomi in bronzo, saliscendi incastrati e l'applicazione di una mano d'olio(escluso i vetri)											
	01.A17.C00.005	In larice d'America, dello spessore di mm 30		1	0,8		2,1	1,68	367,13			616,78	
	01.A17.C10	Posa in opera di portoni e portoncini, a pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, di qualsiasi spessore, comprese le opere accessorie											
	01.A17.C10.005	Per qualsiasi tipo di legname		1	0,8		2,1	1,68	41,76			70,1568	
OPERE DI LATTONERIA													
	01.A19.E16	Posa in opera di tubazioni in polietilene alta densita' PN10, PN6, per condotte a pressione per acqua potabile, compreso la posa dei raccordi e pezzi speciali occorrenti, escluso solo lo scavo ed il reinterro											
	01.A19.E16.005	Per tubi di diametro esterno mm 20, 25 e 32											
	01.A19.G10	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi di accessori, compreso l'allacciamento alle tubazioni di adduzione e lo scarico											
	01.A19.G10.045	Lavabo completo di accessori, compresa la posa del gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico, curva tecnica di raccordo al muro e mensola	cad		1				67,53			67,53	
	01.A19.G10.070	Bidet senza doccetta completo di accessori, compresa la posa di gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico e tasselli di fissaggio	cad		1				65,79			65,79	
	01.A19.G10.110	Piatto doccia completo di accessori, compreso gruppo miscelatore meccanico, rubinetti, braccio fisso e soffione, piletta di scarico e sifone di scarico	cad		1				104,46			104,46	
	01.A19.G10.165	Latrina all'inglese o a sella di qualunque tipo, con scarico a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico	cad		1				76,84			76,84	
	01.A19.G10.190	Vaschetta di cacciata a cassetta o a zaino, di qualunque capacita', completa di accessori, alimentazione e scarico	cad		1				58,22			58,22	
	01.A19.G10.195	Sedili in plastica per vasi all'inglese	cad		1				8,83			8,83	
	01.A19.H30	Formazione di rete di scarico per apparecchi igienico sanitari tipo lavelli, lavandini, lavabo, pilozzi, lavatoi, bidet e similari, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuita' allo scarico descritto dall'art. 01.A19.H25. la tubazione dovrà essere realizzata con impiego di manufatti tipo Geberit - pe diametri mm 40/46 - 50/56, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante			1				93,73			93,73	
	01.A19.H40	Formazione di rete di scarico per vasi a sedile o alla turca, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuita' allo scarico descritto dall'art. 01.A19.H35. la tubazione dovrà essere realizzata con impiego di manufatti tipo geberit - pe diametro mm 90/97, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante e pronto all'allacciamento all'apparecchio sanitario di riferimento. il prezzo comprende tutte le lavorazioni, provviste, mezzi d'opera previsti dall'art. 01.A19.H35, nulla escluso, per uno sviluppo reale della nuova tubazione per ogni singolo scarico non superiore a m 2 a partire dalla braga di raccordo. prova idraulica di tenuta prima del ripristino del pavimento; sgombero e trasporto alle discariche della risulta (inclusa nell'analisi) con lo scarico a valle già realizzato. per allacciamenti aventi distanza superiore, il tratto eccedente i m 2 verrà compensato a parte.	cad		1				118,8			118,8	

STIME DIRETTE	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ACQUA CALDA											6000	
IMPIANTO ELETTRICO													
	Messa a terra dell'edificio con fornitura e posa del materiale occorrente costituito da treccia nuda a 7 conduttori, profillato in acciaio zincato, collettori di terra collegamenti equipotenziali e tutto quanto per rendere l'impianto completo e funzionante	a corpo									650	650	
	Tubazioni vuote predisposte all'interno del fabbricato per colonne montanti, con fornitura e posa di tubazioni vuote in pvc pesante diam 25-32, circa 50 m.	a corpo									350	350,00	
	Consegna energia: fornitura e posa di quadro di distribuzione modulare, completo di tutte le apparecchiature di manovra, protezione, e collegamento al contatore Enel per n. 2 allacci.	a corpo									600	600,00	
	Fornitura e posa di quadro per centrale termica compreso di interruttore generale esterno ...	a corpo									250	250	
	Esecuzione di linee elettriche posate sottotraccia con cavo 3x6 mmq. Compresa la fornitura di materiale vario di consumo, accessori, punti di collegamento ... 100 m circa	a corpo									500	500	
	Punti luce normali: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punto luce a soffitto, parete compreso tubo in pvc, la formazione di tracce, attraversamento di muri, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori unipolari isolati (CEI20-22)	cad	3								27		
	Punti luce con interruttore: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di comando luce con interruttore su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole pvc, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori multipolari isolati (CEI20-22) e formazione di tracce	cad	3								27	81	
	Prese bivalenti 2P+T 10-16A fornitura e posa in opera su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole in pvc, incasso, puntatura e attraversamento di muri, dorsali derivazioni con conduttori unipolari o multipolari isolati (CEI 20-22) e formazione di tracce	cad	12								46	552	
	Prese telefoniche: fornitura e posa prese telefoniche categoria 5e compreso supporto in pvc, placca in metallo doppia tubazione, formazione di tracce ...	cad	2								160	162	
	Prese tv: fornitura e posa in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punti prese tv per canali analogici e digitali con impianto bidirezionale, compreso supporto in pvc, placca in metallo	cad	2								107	214	
	Impianto Centrale Termica: quadro QE08, fornitura e posa di canale chiuso in acciaio zincato, linee elettriche posate in canale chiuso IP44 a vista, linee elettriche posate in tubo pvc IP44 a vista, cavi ed ogni altro materiale a rendere l'impianto completo e funzionante. Punti: potenza bruciatore, ausiliari bruciatore, pressostati, termostati, sonda temperatura, sonda temperatura esterna, valvola modulante, alimentazione pompe, luce, presa..	a corp									850		
	Impianto antenna tv: linee di segnale in tubazioni pvc segregate, posa in opera antenna, centralino, prese tv e materiale vario, fornitura e posa di cavi.	a corpo									600		
ARREDO													
A1	DIVANO										€	259,86	-
A1	DIVANO LETTO										1 €	259,86	259,86
A1	CUCINA BLOCCATA										1 €	1.078,48	1.078,48
A1	TAVOLO 110X80										1 €	119,56	119,56
A1	SEDIA										4 €	21,96	87,84
A1	LETTO										1 €	241,56	241,56
A1	MATERASSO										1 €	200,08	200,08
A1	MOBILE BAGNO										1 €	183,00	183,00
A1	ARMADIO												
												28.505,78	500,10

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

FONTE	NUMERO D'ORDINE	CODICE PREZZIARIO	DESCRIZIONE	U.M.	DIMENSIONE			QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE	COSTO PARAMETRICO (€/MQ)
					NUMERO	LUNGHEZZA	LARGHEZZA				
APPARTAMENTO N.7_ALLOGGIO VACANZE											
DEMOLIZIONI											
	1	01.A02.A25.030	Con spessore da cm 10 a cm 15 e per superfici di m² 0,50 e oltre, con carico e trasporto ad impianto di smaltimento autorizzato	m²	3	16,4		2,7	44,28	10,74	475,5672
	1	01.A02.B00	Demolizione di pavimenti interni, in qualunque piano di fabbricato, compresa la								
	1	01.A02.B00.050	In pietra, marmi, graniti	m²					44	7,92	348,48
		01.A02.B60	Spicconatura di intonaco di calce, gesso e simili, in qualunque piano di fabbricato, compresala discesa o la salita a terra dei materiali, losgombro dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, compreso il trasportodei detriti alle discarich								
		01.A02.B60.005	Per superfici di m² 0,50 ed oltre	m²		22,9				5,84	133,736
		01.A02.C00	Rimozione di infissi di qualsiasi natura,in qualunque piano di fabbricato, comprese la discesa o la salita dei materiali, lo sgombro dei detriti, il trasporto degli stessi alle discariche, compreso la rimozione e l'accatastamento dei vetri nel caso di serramenti, computando le superfici prima della demolizione								
		01.A02.C00.005	Con una superficie di almeno m² 0,50	m²						11,22	76,2399
					3	0,8		2,1	1,68		
					0	1,35		1,3	1,755		
					2	1,6		2,1	3,36		
	1	01.A02.B50	rimozione di rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo, in qualunque piano di								
	1	01.A02.B50.010	In ceramica	m²		11,5		2,7	31,05	10,14	314,847
	2	02.P02.A50	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 15	m					16		
	2	02.P02.A50.010	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm	m		16			21,69	2,86	62,0334
	2	02.P02.A54	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m² 1)								
	2	02.P02.A54.010	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m² 1)	m²	2		0,8	2,1	1,68	14,21	28,42
	2	02.P02.A66	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta								
	2	02.P02.A66.010	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	1				1	0	0
	2	02.P02.A68	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta								
	2	02.P02.A68.010	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	3				3	33,94	101,82
MURATURE											
	2	02.P35.H35	Tramezzo in mattoni disposti di piatto con idonea malta premiscelata, conforme alla norma uNI-eN 998-2	m²				2,7	0	75,35	0
	2	35.H35.020	mattoni semipieni e malta in classe M 5	m²	3	5		2,7	13,5	75,35	1017,225
	3	03.A02.F06	Parete divisoria tra alloggi a cassa vuota, con isolante termo-acustico naturale (escluso), costituita da doppio tavolato in blocchi di argilla porizzati con materiali naturali legati con malta di calce idraulica NHI eN 459-1, strato di rinzaffo (1 cm) interno, compresa la formazione di mazzette, stipiti, sguinci, voltine, collegamenti trasversali ecc., da intonacare.								
	3	03.A02.F06.010	Con spessori di 8 cm interno e 12 cm esterno	m²	1	11,4			17,25	101,28	1747,08
INTONACI											
		01.A10.A10.005	Per una superficie complessiva di almeno m² 1 e per uno spessore fino a cm 2	m²		22,9		2,7	61,83	18,23	1127,1609
		01.A10.B10	Intonaco eseguito con grassello dolce, su rinzaffo, in piano od in curva, anche con aggiunta di coloranti, compresa l'esecuzione dei raccordi,delle zanche e la profilatura degli spigoli in cemento con esclusione di gesso								
		01.A10.B10.005	Eseguito fino ad un'altezza di m 4,per una superficie complessiva di almeno m² 1	m²		22,9		2,7	61,83	6,15	380,2545

SOTTOFONDI E VESPAI											
2	01.A11.A40.005	Formato con calcestruzzo cementizio avente resi-stenza caratteristica di kg/cm ² di 150, per ogni cm di spessore e per superfici di almeno m ² 0,20							44	36,39	1601,16
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI											
	01.A12.B75.005	Per una superficie di almeno m ² 0,20	m ²						44	28,02	1232,88
		pavimenti	m ²								
		rivestimento bagno	m ²		11,5		2,7		31,05	28,02	870,021
	01.P07.B45	Provvista di piastrelle per pavimenti e rivestimenti in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con superficie a vista tipo naturale o tipo antisdrucciolo	m ²								
	01.P07.B45.005	Nei formati 20X20 - 30X30 - 40X40	m ²						75,05	24,28	1822,214
	01.A12.B60.005	Posa zoccolini 'Per una lunghezza di almeno m 2	m						16	5,94	95,04
	01.P07.B48	Provvista di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con bordi arrotondati o a squadra, compresi i pezzi speciali (angoli e spigoli)	m						16		
	01.P07.B48.005	Nel formato 10x20	m		31,55				16	9,32	149,12
OPERE DA VETRAIO											
	01.A15.A10	Posa in opera di vetri di qualunque dimensione su telai metallici od in legno, misurati in opera sul minimo rettangolo circoscritto, incluso il compenso per lo sfrido del materiale									
	01.A15.A10.015	Isolanti termoacustici tipo vetrocamera	m ²							41,42	
				3	0,8		2,1		1,68		
				0	1,35		1,3		1,755		
				2	2		2,1		2,1		
									13,44		556,6848
	01.P20.B01	Vetrate isolanti termoacustiche tipo vetrocamera formate da due lastre di cristallo e interposta intercapedine di mm 15, complete di profilati distanziatori, sali disidratanti etc. per "film" si intende la pellicola di polivinilbutirrale interposta tra lastra e lastra									
	01.P20.B01.010	Cristallo mm 4 + cristallo mm 4	m ²	3	0,8		2,1		39,48		
				0	1,35		1,3				
				2	2,1		2,1				
									13,86		547,1928
SERRAMENTI											
	01.A17.B00	Serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate, di qualunque forma, dimensione e numero dei battenti, con modanatura, incastri e regoli per vetri, rigetto d'acqua con gocciolatoio, adeguato telarone (minimo di cm 6x8) compresa la ferramenta pesante, gli ottonami e l'imprimitura ad olio									
	01.A17.B00.125	In pino, dello spessore di mm 40	m ²							107,57	
				3	0,8		2,1		5,04		
				0	1,35		1,3		0		
				2	2,1		2,1		8,82		
									13,86		1490,9202
	01.A17.B30	Posa in opera di serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate per qualsiasi spessore, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti									
	01.A17.B30.005	In qualsiasi legname	m ²							35,57	
				3	0,8		2,1		5,04		
				0	1,35		1,3		0		
				2	2,1		2,1		8,82		
									13,86		493,0002
	01.A17.B40	Porte interne, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, montate su chianbrane o telarone, con specchiature piene od a vetri, con modanatura anche di riporto, compresa la ferramenta pesante, gli ottonami, le serrature a due giri e mezzo con due chiavi e l'imprimitura ad olio (esclusi i vetri)	m ²								
	01.A17.B40.110	In pino, dello spessore di mm 30		2	0,8		2,1		3,36	166,14	558,2304

APP n.7 alloggio vacanze

01.A17.B70	Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli od a vetri, di qualunque forma,dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chianbrane o telarone										
01.A17.B70.005	In qualsiasi tipo di legname			2	0,8			2,1	3,36	38,5	129,36
01.A17.C00	Portoni e portoncinia pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, lavorati secondo disegno della direzione lavori, comprese chianbrane, ferramenta, robuste cerniere in bronzo, serratura a blocchetto cilindrico tipo Yale con trechiavi, maniglie e pomi in bronzo, saliscendi incastrati e l'applicazione di una mano d'olio(escluso i vetri)										
01.A17.C00.005	In larice d'America, dello spessore di mm 30			1	0,8			2,1	1,68	367,13	616,7784
01.A17.C10	Posa in opera di portoni e portoncini, a pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, di qualsiasi spessore, comprese le opere accessorie										
01.A17.C10.005	Per qualsiasi tipo di legname			1	0,8			2,1	1,68	41,76	70,1568
OPERE DI LATTONERIA											
01.A19.G10.045	Lavabo completo di accessori, compresa la posa del gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico,curva tecnica di raccordo al muro e mensole	cad			1					67,53	67,53
01.A19.G10.070	Bidet senza doccetta completo di accessori, compresa la posa di gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico e tasselli di fissaggio	cad			1					65,79	65,79
01.A19.G10.110	Piatto doccia completo di accessori, compreso gruppo miscelatore meccanico, rubinetti, braccio fisso e soffione, piletta di scarico e sifone discarico	cad			1					104,46	104,46
01.A19.G10.165	Latrina all'inglese o a sella di qualunque tipo,con scarico a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico	cad			1					76,84	76,84
01.A19.G10.190	Vaschetta di cacciata a cassetta o a zaino, di qualunque capacita', completa di accessori, alimentazione e scarico	cad			1					58,22	58,22
01.A19.G10.195	Sedili in plastica per vasi all'inglese	cad			1					8,83	8,83
01.A19.H30	Formazione di rete di scarico per apparecchi igienico sanitari tipo lavelli, lavandini, lavabo, pilozzi, lavatoi, bidet e similari, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuit� allo scarico descritto dall'art. 01.A19.H25. la tubazione dovr� essere realizzata con impiego di manufatti tipo Geberit - pe diametri mm 40/46 - 50/56, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante	cad			1					93,73	93,73
01.A19.H40	Formazione di rete di scarico per vasi a sedile o alla turca, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuit� allo scarico descritto dall'art. 01.a19.h35. la tubazione dovr� essere realizzata con impiego di manufatti tipo geberit - pe diametro mm 90/97, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante e pronto all'allacciamento all'apparecchio sanitario di riferimento. il prezzo comprende tutte le lavorazioni, provviste, mezzi d'opera previsti dall'art. 01.A19.H35, nulla escluso, per uno sviluppo reale della nuova tubazione per ogni singolo scarico non superiore a m 2 a partire dalla braga di raccordo. prova idraulica di tenuta prima del ripristino del pavimento; sgombero e trasporto alle discariche della risulta (inclusa nell'analisi) con lo scarico a valle gi� realizzato. per allacciamenti aventi distanza superiore, il tratto eccedente i m 2 verr� compensato a parte.	cad			1					118,8	118,8
STIME DIRETTE	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ACQUA CALDA										10000
IMPIANTO ELETTRICO											
	Messa a terra dell'edificio con fornitura e posa del materiale occorrente costituito da treccia nuda a 7 conduttori, profilato in acciaio zincato, collettori di terra collegamenti equipotenziali e tutto quanto per rendere l'impianto completo e funzionante	a corpo								650	650
	Tubazioni vuote predisposte all'interno del fabbricato per colonne montanti, con fornitura e posa di tubazioni vuote in pvc pesante diam 25-32, circa 50 m.	a corpo								350	350

APP n.7 alloggio vacanze

Consegna energia: fornitura e posa di quadro di distribuzione modulare, completo di tutte le apparecchiature di manovra, protezione, e collegamento al contatore Enel per n. 2 allacc.	a corpo							600	600
Fornitura e posa di quadro per centrale termica compreso di interruttore generale esterno	a corpo							250	250
Esecuzione di linee elettriche posate sottotraccia con cavo 3x6 mmq. Compresa la fornitura di materiale vario di consumo, accessori, punti di collegamento	a corpo							500	500
Punti luce normali: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punto luce a soffitto, parete compreso tubo in pvc, la formazione di tracce , attraversamento di muri, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori unipolari isolati (CEI20-22)	cad		3					27	
Punti luce con interruttore: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di comando luce con interruttore su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole pvc, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori multipolari isolati (CEI20-22) e formazione di tracce	cad		3					27	81
Prese bivalenti 2P+T 10-16A fornitura e posa in opera su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole in pvc, incasso, puntatura e attraversamento di muri, dorsali derivazioni con conduttori unipolari o multipolari isolati (CEI 20-22) e formazione di tracce	cad		20					46	920
Prese telefoniche: fornitura e posa prese telefoniche categoria 5e compreso supporto in pvc, placca in metallo doppia tubazione, formazione di tracce	cad		2					160	162
Prese tv: fornitura e posa in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punti prese tv per canali analogici e digitali con impianto bidirezionale, compreso supporto in pvc, placca in metallo	cad		2					107	214
Impianto Centrale Termica: quadro QE08, fornitura e posa di canale chiuso in acciaio zincato, linee elettriche posate in canale chiuso IP44 a vista, linee elettriche posate in tubo pvc IP44 a vista, cavi ed ogni altro materiale a rendere l'impianto completo e funzionante. Punti: potenza bruciatore, ausiliari bruciatore, pressostati, termostati, sonda temperatura, sonda temperatura esterna, valvola modulante, alimentazione pompe, luce, presa	a corpo							850	
Impianto antenna tv: linee di segnale in tubazioni pvc segregate, posa in opera antenna, centralino, prese tv e materiale vario, fornitura e posa di cavi.	a corpo							600	

ARREDO

A1	DIVANO							259,86	0
A1	DIVANO LETTO						1	259,86	259,86
A1	CUCINA BLOCCATA						1	1078,48	1078,48
A1	TAVOLO 110X80						1	119,56	119,56
A1	SEDIA						4	21,96	87,84
A1	LETTO						1	241,56	241,56
A1	MATERASSO						1	200,08	200,08
A1	MOBILE BAGNO						1	183	183
A1	ARMADIO								
								€ 33.777,23	€ 767,66

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

FONTE	NUMERO D'ORDINE	CODICE PREZZIARIO	DESCRIZIONE	U.M.	DIMENSIONE				QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE	COSTO PARAMETRICO (€/MQ)
					NUMERO	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	ALTEZZA/PESO				
APPARTAMENTO N.8_ALLOGGIO VACANZE												
DEMOLIZIONI												
	1	01.A02.A25.030	Demolizione di tramezzi o tavolati interni o volte in mattoni forati, in qualunque piano di fabbricato, compresa la salita o discesa a terra dei materiali, lo sgombero, computando le superfici prima della demolizione con spessore da cm 10 a cm 15 e per superfici di m ² 0,50 e oltre, con carico e trasporto ad impianto di smaltimento autorizzato	m ²								
						0	0		2,7	0	10,74	0
	1	01.A02.B00	Demolizione di pavimenti interni, in qualunque piano di fabbricato, compresa la									
	1	01.A02.B00.050	In pietra, marmi, graniti	m ²						90	7,92	712,8
		01.A02.B60	Spicconatura di intonaco di calce, gesso e simili, in qualunque piano di fabbricato, compresala discesa o la salita a terra dei materiali, losgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, compreso il trasportodei detriti alle discarich									
		01.A02.B60.005	Per superfici di m ² 0,50 ed oltre	m ²		63,87					5,84	373,0008
		01.A02.C00	Rimozione di infissi di qualsiasi natura,in qualunque piano di fabbricato, comprese la discesa o la salita dei materiali, lo sgombero dei detriti, il trasporto degli stessi alle discariche, compreso la rimozione e l'accatastamento dei vetri nel caso di serramenti, computando le superfici prima della demolizione									
		01.A02.C00.005	Con una superficie di almeno m ² 0,50	m ²							11,22	76,2399
						2	0,8		2,1	1,68		
						2	1,35		1,3	1,755		
						3	1,6		2,1	3,36		
	1	01.A02.B50	rimozione di rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, con trasporto dei detriti nell'ambito del cantiere									
	1	01.A02.B50.010	In ceramica	m ²		11,5			2,7	31,05	10,14	314,847
	2	02.P02.A50	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 15	m						16		
	2	02.P02.A50.010	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 16	m		16				21,69	2,86	62,0334
	2	02.P02.A54	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m ² 1)									
	2	02.P02.A54.010	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m ² 1)	m ²	6		0,8		2,1	1,68	14,21	85,26
	2	02.P02.A66	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta									
	2	02.P02.A66.010	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	2					2	0	0
	2	02.P02.A68	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta									
	2	02.P02.A68.010	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	6					6	33,94	203,64
MURATURE												
	2	02.P35.H35	Tramezzo in mattoni disposti di piatto con idonea malta premiscelata, conforme alla norma UNI-EN 998-2	m ²					2,7	0	75,35	0
	2	35.H35.020	mattoni semipieni e malta in classe M 5	m ²	3	18			2,7	48,6	75,35	3662,01
	3	03.A02.F06.010	Con spessori di 8 cm interno e 12 cm esterno	m ²	1	14,3				17,25	101,28	1747,08
INTONACI												
		01.A10.A10.005	Per una superficie complessiva di almeno m ² 1 e per uno spessore fino a cm 2	m ²		63,87			2,7	172,449	18,23	3143,74527
		01.A10.B10.005	Eseguito fino ad un'altezza di m 4,per una superficie complessiva di almeno m ² 1	m ²		63,87			2,7	172,449	6,15	1060,56135
SOTTOFONDI E VESPAI												
	2	01.A11.A40.005	Formato con calcestruzzo cementizio avente resi-stenza caratteristica di kg/cm ² di 150, per ogni cm di spessore e per superfici di almeno m ² 0,20							90	36,39	3275,1

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI										
	01.A12.B75.005	Per una superficie di almeno m ² 0,20	m ²							
		pavimenti	m ²					90	28,02	2521,8
		rivestimento bagno	m ²		18		2,7	48,6	28,02	1361,772
	01.P07.B45.005	Nei formati 20X20 - 30X30 - 40X40	m ²					138,6	24,28	3365,208
	01.A12.B60.005	Posa zoccolini 'Per una lunghezza di almeno m 2	m					16	5,94	95,04
	01.P07.B48	Provvista di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con bordi arrotondati o a squadra, compresi i pezzi speciali (angoli e spigoli)	m					16		
	01.P07.B48.005	Nel formato 10x20	m		52			16	9,32	149,12
OPERE DA VETRAIO										
	01.A15.A10.015	Isolanti termoacustici tipo vetrocamera	m ²						41,42	
				2	0,8		2,1	1,68		
				2	1,35		1,3	1,755		
				3	2		2,1	2,1		
								19,47		806,4474
	01.P20.B01	Vetrate isolanti termoacustiche tipo vetrocamera formate da due lastre di cristallo e interposta intercapedine di mm 15, complete di profilati distanziatori, sali disidratanti etc. per "film" si intende la pellicola di polivinilbutirrale interposta tra lastra e lastra								
	01.P20.B01.010	Cristallo mm 4 + cristallo mm 4	m ²	2	0,8		2,1		39,48	
				2	1,35		1,3			
				3	2,1		2,1			
							20,1			793,548
SERRAMENTI										
	01.A17.B00	Serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate, di qualunque forma, dimensione e numero dei battenti, con modanatura, incastri e regoli per vetri, rigetto d'acqua con gocciolatoio, adeguato telarone (minimo di cm 6x8) compresa la ferramenta pesante, gli ottonami e l'imprimitura ad olio								
	01.A17.B00.125	In pino, dello spessore di mm 40	m ²						107,57	
				2	0,8		2,1	3,36		
				2	1,35		1,3	3,51		
				3	2,1		2,1	13,23		
								20,1		2162,157
	01.A17.B30	Posa in opera di serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate per qualsiasi spessore, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti								
	01.A17.B30.005	In qualsiasi legname	m ²						35,57	
				2	0,8		2,1	3,36		
				2	1,35		1,3	3,51		
				3	2,1		2,1	13,23		
								20,1		714,957
	01.A17.B40	Porte interne, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, montate su chiambrane o telarone, con specchiature piene od a vetri, con modanatura anche di riporto, compresa la ferramenta pesante, gli ottonami, le serrature a due giri e mezzo con due chiavi e l'imprimitura ad olio (esclusi i vetri)	m ²							
	01.A17.B40.110	In pino, dello spessore di mm 30		5	0,8		2,1	8,4	166,14	1395,576
	01.A17.B70	Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli od a vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chiambrane o telarone								
	01.A17.B70.005	In qualsiasi tipo di legname		5	0,8		2,1	8,4	38,5	323,4
	01.A17.C00	Portoni e portoncinia pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, lavorati secondo disegno della direzione lavori, comprese chiambrane, ferramenta, robuste cerniere in bronzo, serratura a blocchetto cilindrico tipo Yale con trechiavi, maniglie e pomi in bronzo, saliscendi incastrati e l'applicazione di una mano d'olio (escluso i vetri)								
	01.A17.C00.005	In larice d'America, dello spessore di mm 30		1	0,8		2,1	1,68	367,13	616,7784
	01.A17.C10	Posa in opera di portoni e portoncini, a pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, di qualsiasi spessore, comprese le opere accessorie								
	01.A17.C10.005	Per qualsiasi tipo di legname		1	0,8		2,1	1,68	41,76	70,1568
OPERE DI LATTONERIA										
	01.A19.G10.045	Lavabo completo di accessori, compresa la posa del gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico, curva tecnica di raccordo al muro e mensole	cad							
					1				67,53	67,53

APP n.8 alloggio vacanze

01.A19.G10.070	Bidet senza doccetta completo di accessori, compresa la posa di gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico e tasselli di fissaggio	cad			1			65,79	65,79
01.A19.G10.110	Piatto doccia completo di accessori, compreso gruppo miscelatore meccanico, rubinetti, braccio fisso e soffione, piletta di scarico e sifone discarico	cad			1			104,46	104,46
01.A19.G10.165	Latrina all'inglese o a sella di qualunque tipo, con scarico a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico	cad			1			76,84	76,84
01.A19.G10.190	Vaschetta di cacciata a cassetta o a zaino, di qualunque capacita', completa di accessori, alimentazione e scarico	cad			1			58,22	58,22
01.A19.G10.195	Sedili in plastica per vasi all'inglese	cad			1			8,83	8,83
01.A19.H30	Formazione di rete di scarico per apparecchi igienico sanitari tipo lavelli, lavandini, lavabo, pilozzi, lavatoi, bidet e similari, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuità allo scarico descritto dall'art. 01.A19.H25. la tubazione dovrà essere realizzata con impiego di manufatti tipo Geberit - pe diametri mm 40/46 - 50/56, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante				1			93,73	93,73
01.A19.H40	Formazione di rete di scarico per vasi a sedile o alla turca, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuità allo scarico descritto dall'art. 01.a19.h35. la tubazione dovrà essere realizzata con impiego di manufatti tipo geberit - pe diametro mm 90/97, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante e pronto all'allacciamento all'apparecchio sanitario di riferimento. il prezzo comprende tutte le lavorazioni, provviste, mezzi d'opera previsti dall'art. 01.A19.H35, nulla escluso, per uno sviluppo reale della nuova tubazione per ogni singolo scarico non superiore a m 2 a partire dalla braga di raccordo. prova idraulica di tenuta prima del ripristino del pavimento; sgombero e trasporto alle discariche della risulta (inclusa nell'analisi) con lo scarico a valle già realizzato. per allacciamenti aventi distanza superiore, il tratto eccedente i m 2 verrà compensato a parte.	cad			1			118,8	118,8
STIME DIRETTE	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ACQUA CALDA								5000
IMPIANTO ELETTRICO									
	Messa a terra dell'edificio con fornitura e posa del materiale occorrente costituito da treccia nuda a 7 conduttori, proffillato in acciaio zincato, collettori di terra collegamenti equipotenziali e tutto quanto per rendere l'impianto completo e funzionante	a corpo						650	650
	Tubazioni vuote predisposte all'interno del fabbricato per colonne montanti, con fornitura e posa di tubazioni vuote in pvc pesante diam 25-32, circa 50 m.	a corpo						350	350
	Consegna energia: fornitura e posa di quadro di distribuzione modulare, completo di tutte le apparecchiature di manovra, protezione, e collegamento al contatore Enel per n. 2 allacc.	a corpo						600	600
	Fornitura e posa di quadro per centrale termica compreso di interruttore generale esterno	a corpo						250	250
	Esecuzione di linee elettriche posate sottotraccia con cavo 3x6 mmq. Compresa la fornitura di materiale vario di consumo, accessori, punti di collegamento	a corpo						500	500
	Punti luce normali: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punto luce a soffitto, parete compreso tubo in pvc, la formazione di tracce, attraversamento di muri, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori unipolari isolati (CEI20-22)	cad		5				27	
	Punti luce con interruttore: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di comando luce con interruttore su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole pvc, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori multipolari isolati (CEI20-22) e formazione di tracce	cad		5				27	135
	Prese bivalenti 2P+T 10-16A fornitura e posa in opera su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole in pvc, incasso, puntatura e attraversamento di muri, dorsali derivazioni con conduttori unipolari o multipolari isolati (CEI 20-22) e formazione di tracce	cad		40				46	1840
	Prese telefoniche: fornitura e posa prese telefoniche categoria 5e compreso supporto in pvc, placca in metallo doppia tubazione, formazione di tracce	cad		2				160	162

APP n.8 alloggio vacanze

	Prese tv: fornitura e posa in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punti prese tv per canali analogici e digitali con impianto bidirezionale, compreso supporto in pvc, placca in metallo	cad	4					107	428
	Impianto Centrale Termica: quadro QE08, fornitura e posa di canale chiuso in acciaio zincato, linee elettriche posate in canale chiuso IP44 a vista, linee elettriche posate in tubo pvc IP44 a vista, cavi ed ogni altro materiale a rendere l'impianto completo e funzionante. Punti: potenza bruciatore, ausiliari bruciatore, pressostati, termostati, sonda temperatura, sonda temperatura esterna, valvola modulante, alimentazione pompe, luce, presa	a corpo						850	
	Impianto antenna tv: linee di segnale in tubazioni pvc segregate, posa in opera antenna, centralino, prese tv e materiale vario, fornitura e posa di cavi.	a corpo						600	
ARREDO									
A1	DIVANO							259,86	0
A1	DIVANO LETTO						1	259,86	259,86
A1	CUCINA BLOCCATA						1	1078,48	1078,48
A1	TAVOLO 110X80						1	119,56	119,56
A1	SEDIA						4	21,96	87,84
A1	LETTO						1	241,56	241,56
A1	MATERASSO						1	200,08	200,08
A1	MOBILE BAGNO						1	183	183
A1	ARMADIO						1	450	450
								42.772,62	475,25

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

FONTE	NUMERO D'ORDINE	CODICE PREZZIARIO	DESCRIZIONE	U.M.	DIMENSIONE			QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE	COSTO PARAMETRICO (€/MQ)
					NUMERO	LUNGHEZZA A	LARGHEZZA A				
APPARTAMENTO N.9_ALLOGGIO VACANZE											
DEMOLIZIONI											
	1	01.A02.A25.030	Demolizione di tramezzi o tavolati interni o volte in mattoni forati, in qualunque piano di fabbricato, compresa la salita o discesa a terra dei materiali, lo sgombero, computando le superfici prima della demolizione con spessore da cm 10 a cm 15 e per superfici di m ² 0,50 e oltre, con carico e trasporto ad impianto di smaltimento autorizzato	m ²							
						5	5	2,7	13,5	10,74	144,99
	1	01.A02.B00	Demolizione di pavimenti interni, in qualunque piano di fabbricato, compresa la								
	1	01.A02.B00.050	In pietra, marmi, graniti	m ²					47	7,92	372,24
		01.A02.B60	Spicconatura di intonaco di calce, gesso e simili, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, compreso il trasporto dei detriti alle discariche								
		01.A02.B60.005	Per superfici di m ² 0,50 ed oltre	m ²		63,02				5,84	368,0368
		01.A02.C00	Rimozione di infissi di qualsiasi natura, in qualunque piano di fabbricato, comprese la discesa o la salita dei materiali, lo sgombero dei detriti, il trasporto degli stessi alle discariche, compreso la rimozione e l'accatastamento dei vetri nel caso di serramenti, computando le superfici prima della demolizione								
		01.A02.C00.005	Con una superficie di almeno m ² 0,50	m ²						11,22	76,2399
						1	0,8	2,1	1,68		
						1	1,35	1,3	1,755		
						1	1,6	2,1	3,36		
	1	01.A02.B50	rimozione di rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo, in qualunque piano di								
	1	01.A02.B50.010	In ceramica	m ²		7		2,7	18,9	10,14	191,646
	2	02.P02.A50	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 15	m					28,79		
	2	02.P02.A50.010	Demolizione e rimozione di battiscopa in qualsiasi materiale per altezze sino a cm 16	m		28,79			21,69	2,86	62,0334
	2	02.P02.A54	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m ² 1)								
	2	02.P02.A54.010	rimozione di infisso interno in legno di qualsiasi specie e dimensione, compreso accatastamento al piano cortile (misura minima m ² 1)								
	2	02.P02.A66	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	m ²	2		0,8	2,1	1,68	14,21	28,42
	2	02.P02.A66.010	rimozione di vasca, doccia, turca, con deposito al piano cortile del materiale di risulta								
	2	02.P02.A68	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	1				1	0	0
	2	02.P02.A68.010	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta								
	2	02.P02.A68.010	rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad	3				3	33,94	101,82
MURATURE											
	2	02.P35.H35	Tramezzo in mattoni disposti di piatto con idonea malta premiscelata, conforme alla norma UNI-EN 998-2	m ²				2,7	0	75,35	0
	2	35.H35.020	mattoni semipieni e malta in classe M 5	m ²	3	13,52		2,7	36,504	75,35	2750,5764
	3	03.A02.F06.010	Con spessori di 8 cm interno e 12 cm esterno	m ²	1	10,84			17,25	101,28	1747,08
INTONACI											
		01.A10.A10.005	Per una superficie complessiva di almeno m ² 1 e per uno spessore fino a cm 2	m ²		63,02		2,7	170,154	18,23	3101,90742
		01.A10.B10.005	Eseguito fino ad un'altezza di m 4, per una superficie complessiva di almeno m ² 1	m ²		63,02		2,7	170,154	6,15	1046,4471
SOTTOFONDI E VESPAI											
	2	01.A11.A40.005	Formato con calcestruzzo cementizio avente resistenza caratteristica di kg/cm ² di 150, per ogni cm di spessore e per superfici di almeno m ² 0,20						47	36,39	1710,33

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI										
	01.A12.B75.005	Per una superficie di almeno m ² 0,20	m ²							
		pavimenti	m ²					47	28,02	1316,94
		rivestimento bagno	m ²		7		2,7	18,9	28,02	529,578
	01.P07.B45.005	Nei formati 20X20 - 30X30 - 40X40	m ²					65,9	24,28	1600,052
	01.A12.B60.005	Posa zoccolini 'Per una lunghezza di almeno m 2	m					28,79	5,94	171,0126
	01.P07.B48	Provvista di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con bordi arrotondati o a squadra, compresi i pezzi speciali (angoli e spigoli)	m					28,79		
	01.P07.B48.005	Nel formato 10x20	m		52			28,79	9,32	268,3228
OPERE DA VETRAIO										
	01.A15.A10.015	Isolanti termoacustici tipo vetrocamera	m ²						41,42	
				1	0,8		2,1	1,68		
				1	1,35		1,3	1,755		
				1	2		2,1	2,1		
								7,635		316,2417
	01.P20.B01	Vetrate isolanti termoacustiche tipo vetrocamera formate da due lastre di cristallo e interposta intercapedine di mm 15, complete di profilati distanziatori, sali disidratanti etc. per "film"si intende la pellicola di polivinilbutirrale interposta tra lastra e lastra								
	01.P20.B01.010	Cristallo mm 4 + cristallo mm 4	m ²	1	0,8		2,1		39,48	
				1	1,35		1,3			
				1	2,1		2,1			
							7,845			309,7206
SERRAMENTI										
	01.A17.B00	Serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate, di qualunque forma, dimensione e numero dei battenti, con modanatura, incastri e regoli per vetri, rigetto d'acqua con gocciolatoio, adeguato telarone (minimo di cm 6x8) compresa la ferramenta pesante, gli ottonami e l'imprimitura ad olio								
	01.A17.B00.125	In pino, dello spessore di mm 40	m ²						107,57	
				1	0,8		2,1	1,68		
				1	1,35		1,3	1,755		
				1	2,1		2,1	4,41		
								7,845		843,88665
	01.A17.B30	Posa in opera di serramenti per finestre, porte-balcone ed invetriate per qualsiasi spessore, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti								
	01.A17.B30.005	In qualsiasi legname	m ²						35,57	
				1	0,8		2,1	1,68		
				1	1,35		1,3	1,755		
				1	2,1		2,1	4,41		
								7,845		279,04665
	01.A17.B40	Porte interne, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, montate su chiambrane o telarone, con specchiature piene od a vetri, con modanatura anche di riporto, compresa la ferramenta pesante, gli ottonami, le serrature a due giri e mezzo con due chiavi e l'imprimitura ad olio (esclusi i vetri)	m ²							
	01.A17.B40.110	In pino, dello spessore di mm 30		3	0,8		2,1	5,04	166,14	837,3456
	01.A17.B70	Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli od a vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chiambrane o telarone								
	01.A17.B70.005	In qualsiasi tipo di legname		3	0,8		2,1	5,04	38,5	194,04
	01.A17.C00	Portoni e portoncinia pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, lavorati secondo disegno della direzione lavori, comprese chiambrane, ferramenta, robuste cerniere in bronzo, serratura a blocchetto cilindrico tipo Yale con trechiavi, maniglie e pomi in bronzo, saliscendi incastrati e l'applicazione di una mano d'olio(escluso i vetri)								
	01.A17.C00.005	In larice d'America, dello spessore di mm 30		1	0,8		2,1	1,68	367,13	616,7784
	01.A17.C10	Posa in opera di portoni e portoncini, a pannelli pieni od a vetri ad uno o piu' battenti, di qualsiasi spessore, comprese le opere accessorie								
	01.A17.C10.005	Per qualsiasi tipo di legname		1	0,8		2,1	1,68	41,76	70,1568
OPERE DI LATTONERIA										

APP n.9 alloggio vacanze

	1	01.A19.G10.045	Lavabo completo di accessori, compresa la posa del gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico, curva tecnica di raccordo al muro e mensola	cad			1				67,53	67,53
	1	01.A19.G10.070	Bidet senza doccetta completo di accessori, compresa la posa di gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico e tasselli di fissaggio	cad			1				65,79	65,79
	1	01.A19.G10.110	Piatto doccia completo di accessori, compreso gruppo miscelatore meccanico, rubinetti, braccio fisso e soffione, piletta di scarico e sifone discarico	cad			1				104,46	104,46
	1	01.A19.G10.165	Latrina all'inglese o a sella di qualunque tipo, con scarico a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico	cad			1				76,84	76,84
	1	01.A19.G10.190	Vaschetta di cacciata a cassetta o a zaino, di qualunque capacita', completa di accessori, alimentazione e scarico	cad			1				58,22	58,22
	1	01.A19.G10.195	Sedili in plastica per vasi all'inglese	cad			1				8,83	8,83
	1	01.A19.H30	Formazione di rete di scarico per apparecchi igienico sanitari tipo lavelli, lavandini, lavabo, pilozzi, lavatoi, bidet e similari, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuit� allo scarico descritto dall'art. 01.A19.H25. la tubazione dovr� essere realizzata con impiego di manufatti tipo Geberit - pe diametri mm 40/46 - 50/56, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante				1				93,73	93,73
	1	01.A19.H40	Formazione di rete di scarico per vasi a sedile o alla turca, realizzato in batteria con allacciamento diretto e senza soluzione di continuit� allo scarico descritto dall'art. 01.a19.h35. la tubazione dovr� essere realizzata con impiego di manufatti tipo geberit - pe diametro mm 90/97, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante e pronto all'allacciamento all'apparecchio sanitario di riferimento. il prezzo comprende tutte le lavorazioni, provviste, mezzi d'opera previsti dall'art. 01.A19.H35, nulla escluso, per uno sviluppo reale della nuova tubazione per ogni singolo scarico non superiore a m 2 a partire dalla braga di raccordo. prova idraulica di tenuta prima del ripristino del pavimento; sgombero e trasporto alle discariche della risulta (inclusa nell'analisi) con lo scarico a valle gi� realizzato. per allacciamenti aventi distanza superiore, il tratto eccedente i m 2 verr� compensato a parte.	cad			1				118,8	118,8
STIME DIRETTE		IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ACQUA CALDA										10000
IMPIANTO ELETTRICO												
			Messa a terra dell'edificio con fornitura e posa del materiale occorrente costituito da treccia nuda a 7 conduttori, profilato in acciaio zincato, collettori di terra collegamenti equipotenziali e tutto quanto per rendere l'impianto completo e funzionante	a corpo							650	650
			Tubazioni vuote predisposte all'interno del fabbricato per colonne montanti, con fornitura e posa di tubazioni vuote in pvc pesante diam 25-32, circa 50 m.	a corpo							350	350
			Consegna energia: fornitura e posa di quadro di distribuzione modulare, completo di tutte le apparecchiature di manovra, protezione, e collegamento al contatore Enel per n. 2 allacc.	a corpo							600	600
			Fornitura e posa di quadro per centrale termica compreso di interruttore generale esterno	a corpo							250	250
			Esecuzione di linee elettriche posate sottotraccia con cavo 3x6 mmq. Compresa la fornitura di materiale vario di consumo, accessori, punti di collegamento	a corpo							500	500
			Punti luce normali: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punto luce a soffitto, parete compreso tubo in pvc, la formazione di tracce, attraversamento di muri, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori unipolari isolati (CEI20-22)	cad		5					27	
			Punti luce con interruttore: fornitura e posa di in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di comando luce con interruttore su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole pvc, incasso, puntatura, dorsali e derivazioni con conduttori multipolari isolati (CEI20-22) e formazione di tracce	cad		20					27	540

APP n.9 alloggio vacanze

	Prese bivalenti 2P+T 10-16A fornitura e posa in opera su supporto in pvc, placca in metallo compresi tubo e scatole in pvc, incasso, puntatura e attraversamento di muri, dorsali derivazioni con conduttori unipolari o multipolari isolati (CEI 20-22) e formazione di tracce	cad	20					46	920
	Prese telefoniche: fornitura e posa prese telefoniche categoria 5e compreso supporto in pvc, placca in metallo doppia tubazione, formazione di tracce	cad	2					160	162
	Prese tv: fornitura e posa in opera di tutto il materiale occorrente per la realizzazione di punti prese tv per canali analogici e digitali con impianto bidirezionale, compreso supporto in pvc, placca in metallo	cad	4					107	428
	Impianto Centrale Termica: quadro QE08, fornitura e posa di canale chiuso in acciaio zincato, linee elettriche posate in canale chiuso IP44 a vista, linee elettriche posate in tubo pvc IP44 a vista, cavi ed ogni altro materiale a rendere l'impianto completo e funzionante. Punti: potenza bruciatore, ausiliari bruciatore, pressostati, termostati, sonda temperatura, sonda temperatura esterna, valvola modulante, alimentazione pompe, luce, presa.	a corp						850	
	Impianto antenna tv: linee di segnale in tubazioni pvc segregate, posa in opera antenna, centralino, prese tv e materiale vario, fornitura e posa di cavi.	a corpo						600	
ARREDO									
A1	DIVANO							259,86	0
A1	DIVANO LETTO						1	259,86	259,86
A1	CUCINA BLOCCATA						1	1078,48	1078,48
A1	TAVOLO 110X80						1	119,56	119,56
A1	SEDIA						4	21,96	87,84
A1	LETTO						1	241,56	241,56
A1	MATERASSO						1	200,08	200,08
A1	MOBILE BAGNO						1	183	183
A1	ARMADIO								
								€ 27.225,19	€ 579,26

Spese di gestione

COSTI DI GESTIONE				
IMU				
FONTE	NUOVA IMU	N VANI	RENDITA CATASTALE DI RIFERIMENTO PER VANO [€]	NUOVA RENDITA CATASTALE [€]
A2:	475,94	1,5	237,57	356,355
A2	793,24	2,5	237,57	593,925
A2	1110,43	3,5	237,57	831,495
A2	1269,19	4	237,57	950,28

IMU APPARTAMENTI RISTRUTTURATI		
FONTE	APPARTAMENTO	IMU
A2	app n.7_alloggio vacanze	793,24
A2	app n.8_alloggio vacanze	1110,43
A2	app n.9_alloggio vacanze	793,24
A2	app n.4_airbnb	793,24
A2	app n.5_airbnb	475,94
A2	app n.6_airbnb	793,24
A2	app n.2_airbnb	793,24
A2	app n.3_airbnb	793,24
A2	app n.1_b&b	Esente

TARI								
FONTE	APPARTAMENTO	MQ	TARIFFA FISSA	TARIFFA VARIABILE PER COMPONENTE	ANNUALE FISSO [€]	ANNUALE VARIABILE [€]	TOTALE ANNUALE [€]	COSTO [€/m2]
A3	app n.1_b&b	48	1,44432	106,60761	69,32736	106,60761	175,93497	3,665311875
A3	app n.1_b&b	80	1,75162	134,87102	236,2427761	134,87102	371,1137961	4,638922451
A3	app n.2_airbnb	70	1,44432	106,60761	153,9755033	106,60761	260,5831133	3,722615904
A3	app n.3_airbnb	65	1,44432	106,60761	93,8808	106,60761	200,48841	3,084437077
A3	app n.4_airbnb	58	1,44432	106,60761	83,77056	106,60761	190,37817	3,282382241
A3	app n.5_airbnb	40	1,44432	106,60761	57,7728	106,60761	164,38041	4,10951025
A3	app n.6_airbnb	57	1,44432	106,60761	82,32624	106,60761	188,93385	3,314628947
A3	app n.7_alloggio vacanze	44	1,44432	106,60761	63,55008	106,60761	170,15769	3,867220227
A3	app n.8_alloggio vacanze	90	1,75162	134,87102	157,6458	134,87102	292,51682	3,250186889
A3	app n.9_alloggio vacanze	47	1,44432	106,60761	67,88304	106,60761	174,49065	3,712567021

SPESE CONDOMINIALI				
FONTE	APPARTAMENTO	MQ	COSTO PARAMETRICO [€/m2]	COSTO TOT [€]
A4	app n.7 alloggio vacanze	44	25,94	1341,18
A4	app n.8 alloggio vacanze	90	25,94	2534,24
A4	app n.9 alloggio vacanze	47	25,94	1418,99
A4	app n.4 airbnb	58	25,94	1704,29
A4	app n.5 airbnb	40	25,94	1037,44
A4	app n.6 airbnb	57	25,94	1678,35
A4	app n.2 airbnb	70	25,94	2015,52
A4	app n.3 airbnb	65	25,94	1885,84
A4	app n.1 b&b	48	25,94	1444,93
A4	app n.1 b&b	80	25,94	2274,88

CONSUMI ENERGIA ELETTRICA		
FONTE	APPARTAMENTO	COSTO [€/ANNO]
A5	app n.7 alloggio vacanze	804
A5	app n.8 alloggio vacanze	950
A5	app n.9 alloggio vacanze	804
A5	app n.4 airbnb	804
A5	app n.5 airbnb	804
A5	app n.6 airbnb	804
A5	app n.2 airbnb	804
A5	app n.3 airbnb	804
A5	app n.1 b&b	2000

SPESE PULIZIA REGIME RIDOTTO							
FONTE	APPARTAMENTO	COSTO [€/ORE]	N.ORE	CADENZA SETTIMANALE	CADENZA SETTIMANA L.E. [€]	CADENZA MENSILE [€]	CADENZA ANNUALE [€]
A6	app n.7 alloggio vacanze	8,5	3	1	25,5	114,75	1377
A6	app n.8 alloggio vacanze	8,5	3	1	25,5	114,75	1377
A6	app n.9 alloggio vacanze	8,5	3	1	25,5	114,75	1377
A6	app n.4 airbnb	8,5	3	1	25,5	114,75	1377
A6	app n.5 airbnb	8,5	3	1	25,5	114,75	1377
A6	app n.6 airbnb	8,5	3	1	25,5	114,75	1377
A6	app n.2 airbnb	8,5	3	1	25,5	114,75	1377
A6	app n.3 airbnb	8,5	3	1	25,5	114,75	1377
A6	app n.1 b&b	8,5	3	1	25,5	114,75	1377
A6	app n.1 b&b	8,5	3	1	25,5	114,75	1377

TASSAZIONE												
FONTE	APPARTAMENTO	TIPOLOGIA	CEDOLARE SECCA %	PARTITA IVA	%IRPEF	DIFFERENZA	IPERF BASE	COSTO SETTIMANALE [€]	COSTO MENSILE [€]	COSTO ANNUALE [€]	TASSAZIONE ANNUALE	FLUSSO DI CASSA
A7	app n.7	alloggi vacanze						245	1050	19250	0	
A7	app n.8	alloggi vacanze		€ 4.800,00	38%	9749	4583	315	1350	24750	€ 8.287,62	31.079,06
A7	app n.9	alloggi vacanze						245	1050	19250	0	
A8	app n.4	airbnb	21%					245	1050	12775	€ 2.682,75	
A8	app n.5	airbnb	21%					245	900	10950	€ 2.299,50	
A8	app n.6	airbnb	21%					245	1050	12775	€ 2.682,75	
A8	app n.2	airbnb	21%					192,5	825	12775	€ 2.682,75	
A8	app n.3	airbnb	21%					192,5	825	12775	€ 2.682,75	
A8	app n.1	privato b&b						192,5				
A9	app n.1	b&b						192,5	825	10950		
A9	app n.1	b&b			27%	4106	3450	192,5	825	10950	4558,62	19106,32741
A9	app n.1	b&b						192,5	825	10950		

GESTIONE ANNUNCI			
FONTE	APPARTAMENTO	COSTO [€/ORE]	COSTO ANNUALE [€]
A10	app n.7 alloggio vacanze	20%	3850
A10	app n.8 alloggio vacanze	20%	4950
A10	app n.9 alloggio vacanze	20%	3850
A10	app n.4 airbnb	3%	383,25
A10	app n.5 airbnb	3%	328,5
A10	app n.6 airbnb	3%	383,25
A10	app n.2 airbnb	3%	383,25
A10	app n.3 airbnb	3%	383,25
A10	app n.1 b&b		0
A10	app n.1 b&b	10%	1095
A10	app n.1 b&b	10%	1095
A10	app n.1 b&b	10%	1095

COSTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE							
FONTE	APPARTAMENTO	OO.UU PRIMARIA [€/MC]	OO.UU SECONDARIA [€/MC]	OO.UU TOTALI [€/MC]	MQ APP	H APP	TOTALE
A11	app n.7 alloggio vacanze	9,35	11,54	20,89	44	2,7	2481,732
A11	app n.8 alloggio vacanze	9,35	11,54	20,89	90	2,7	5076,27
A11	app n.9 alloggio vacanze	9,35	11,54	20,89	47	2,7	2650,941
A11	app n.4 airbnb	9,35	11,54	20,89	58	2,7	3271,374
A11	app n.5 airbnb	9,35	11,54	20,89	40	2,7	2256,12
A11	app n.6 airbnb	9,35	11,54	20,89	57	2,7	3214,971
A11	app n.2 airbnb	9,35	11,54	20,89	70	2,7	3948,21
A11	app n.3 airbnb	9,35	11,54	20,89	65	2,7	3666,195
A11	app n.1 b&b	NO TRASFORMAZIONE					

Ricavi

RICAVI REGIME RIDOTTO

FONTE	CATEGORIA	APPARTAMENTO	N. POSTI LETTO	N. POSTI DIVANO/ LETTO	N. NOTTI SETTIMANA	N. NOTTI MENSILI	N. NOTTI ANNUALI	%NOTTI	%NOTTI MESILI	%NOTTI ANNUALI	COSTO [€/NOTTE]	COSTO LETTO AGGIUNTIVO [€/NOTTE]	COSTO SETTIMANALE [€]	COSTO MENSILE [€]	COSTO ANNUALE [€]	COSTO TOT [€]
A13	alloggi vacanze	app n.7 alloggio vacanze	2	2	7	30	365	3,5	15	275	70	0	245	1050	19250	
A13	alloggi vacanze	app n.8 alloggio vacanze	2	2	7	30	365	3,5	15	275	90	0	315	1350	24750	
A13	alloggi vacanze	app n.9 alloggio vacanze	4	0	7	30	365	3,5	15	275	70	0	245	1050	19250	63250
A14	airbnb	app n.4 airbnb	2	2	7	30	365	3,5	15	182,5	70	0	245	1050	12775	
A14	airbnb	app n.5 airbnb	2	0	7	30	365	3,5	15	182,5	60	0	210	900	10950	
A14	airbnb	app n.6 airbnb	2	2	7	30	365	3,5	15	182,5	70	0	245	1050	12775	36500
A14	airbnb	app n.2 airbnb	2	2	7	30	365	3,5	15	182,5	70	0	245	1050	12775	
A14	airbnb	app n.3 airbnb	2	2	7	30	365	3,5	15	182,5	70	0	245	1050	12775	25550
A14	privato b&b	app n.1 b&b	0	0	7	30	365	3,5	15	182,5	0	0	0	0	0	
A13	b&b	app n.1 b&b	2	0	7	30	365	3,5	15	182,5	60	0	210	900	10950	
A13	b&b	app n.1 b&b	2	0	7	30	365	3,5	15	182,5	60	0	210	900	10950	
A123	b&b	app n.1 b&b	2	0	7	30	365	3,5	15	182,5	60	0	210	900	10950	32850

Acr

ACR APPARTAMENTO N.1_B&B (3 camere)

ANNO				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				lavori e inizio gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione
COSTI															
spese tecniche (tecnico,scia,catasto)	si considerano 3 camere														
notaio	140 mq totali		10%	6916											
	508 €/m²														
costo di costruzione			100%	69164											
spese gestione				17202	17202	17202	17202	17202	17202	17202	17202	17202	17202	17202	17202
TOT. COSTI				93282	17202	17202	17202	17202	17202	17202	17202	17202	17202	17202	17202
RICAVI															
locazione annuale (3 camere matrimoniali)			50%												
recupero detrazione (50% del costo di ristrutturazione detraibile in 10 anni)				€ 16.425	€ 32.850	€ 32.850	€ 32.850	€ 32.850	€ 32.850	€ 32.850	€ 32.850	€ 32.850	€ 32.850	€ 32.850	€ 32.850
		34582	50%	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.458	€ 3.458
TOT. RICAVI				€ 19.883	€ 36.308	€ 36.308	€ 36.308	€ 36.308	€ 36.308	€ 36.308	€ 36.308	€ 36.308	€ 36.308	€ 36.308	€ 36.308
FLUSSO DI CASSA				-€ 73.399	€ 19.106	€ 19.106	€ 19.106	€ 19.106	€ 19.106	€ 19.106	€ 19.106	€ 19.106	€ 19.106	€ 19.106	€ 19.106
ESPOSIZIONE				-€ 73.399	-€ 54.292	-€ 37.292	-€ 19.744	-€ 1.708	€ 16.831	€ 36.052	€ 55.508	€ 75.153	€ 94.988	€ 115.016	€ 135.238
interessi passivi	2,87% fonte: A14			€ 0	-€ 2.107	-€ 1.558	-€ 1.070	-€ 567	-€ 49	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
interessi attivi	0,97% fonte: A14				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 163	€ 350	€ 538	€ 729	€ 921	€ 1.116
FLUSSO FINANZIARIO PRE TASSE				-€ 73.399	€ 17.000	€ 17.548	€ 18.036	€ 18.540	€ 19.057	€ 19.270	€ 19.456	€ 19.645	€ 19.835	€ 20.028	€ 20.222
tassazione: l'importo e stato considerato in base all'aliquota IRPEF al 27% in base al flusso di cassa				€ 2.279	€ 4.559	€ 4.559	€ 4.559	€ 4.559	€ 4.559	€ 4.559	€ 4.559	€ 4.559	€ 4.559	€ 4.559	€ 4.559
FLUSSO FINANZIARIO POST TASSE				-€ 75.678	€ 12.441	€ 12.990	€ 13.477	€ 13.981	€ 14.499	€ 14.711	€ 14.897	€ 15.086	€ 15.277	€ 15.469	€ 15.663
saggio di attualizzazione		fonte: A15		2,25%											
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO				-€ 71.783	€ 16.260	€ 16.415	€ 16.500	€ 16.588	€ 16.676	€ 16.490	€ 16.283	€ 16.080	€ 15.878	€ 15.680	€ 15.483

VAN POST TASSE	€ 61.301,73
TIR POST TASSE	14,20%

ACR APPARTAMENTO N.2_AIRBNB															
ANNO				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				lavori e inizio gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione
COSTI															
spese tecniche (tecnico,scia,catasto)	70 mq totali		10%	3615											
	516 €/m²														
oneri urbanizzazione				3948											
costo di costruzione			100%	36151											
spese gestione				5634	5634	5634	5634	5634	5634	5634	5634	5634	5634	5634	5634
TOT. COSTI				49348	5634	5634	5634	5634	5634	5634	5634	5634	5634	5634	5634
RICAVI															
locazione annuale intero appartamento			50%												
recupero detrazione (l'importo è stato considerato applicando la cedolare secca al 21% sui ricavi)				€ 6.388	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775
	18076	50%		€ 1.808	€ 1.808	€ 1.808	€ 1.808	€ 1.808	€ 1.808	€ 1.808	€ 1.808	€ 1.808	€ 1.808	€ 1.808	€ 1.808
TOT. RICAVI				€ 8.195	€ 14.583	€ 14.583	€ 14.583	€ 14.583	€ 14.583	€ 14.583	€ 14.583	€ 14.583	€ 14.583	€ 14.583	€ 14.583
FLUSSO DI CASSA				-€ 41.153	€ 8.949	€ 8.949	€ 8.949	€ 8.949	€ 8.949	€ 8.949	€ 8.949	€ 8.949	€ 8.949	€ 8.949	€ 8.949
ESPOSIZIONE				-€ 41.153	-€ 32.204	-€ 24.436	-€ 16.412	-€ 8.164	€ 314	€ 9.032	€ 18.068	€ 27.193	€ 36.405	€ 45.707	€ 55.100
interessi passivi (fonte:A14)				€ 0	-€ 1.181	-€ 924	-€ 701	-€ 471	-€ 234	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
interessi attivi (fonte: A14)					€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3	€ 88	€ 175	€ 264	€ 353	€ 443
passivo		2,87%													
attivo		0,97%													
FLUSSO FINANZIARIO PRE TASSE				-€ 41.153	€ 7.768	€ 8.025	€ 8.248	€ 8.478	€ 8.715	€ 8.952	€ 9.037	€ 9.124	€ 9.213	€ 9.302	€ 9.392
tassazione: l'importo è stato considerato in base all'aliquota IRPEF al 27% in base al flusso di cassa saggio di attualizzazione		fonte: A15		€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683
				2,25%											
FLUSSO FINANZIARIO POST TASSE				-€ 43.836	€ 5.085	€ 5.342	€ 5.565	€ 5.795	€ 6.032	€ 6.269	€ 6.354	€ 6.441	€ 6.530	€ 6.619	€ 6.710
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO				-€ 40.248	€ 7.430	€ 7.507	€ 7.545	€ 7.585	€ 7.626	€ 7.661	€ 7.563	€ 7.468	€ 7.375	€ 7.283	€ 7.191

VAN POST TASSE	€ 14.045,87
TIR POST TASSE	7,36%

ACR APPARTAMENTO N.3_AIRBNB

ANNO				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				lavori e inizio gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione
COSTI															
spese tecniche (tecnico,scia,catasto)	70 mq totali 554 €/m²		10%	3.606 €											
oneri urbanizzazione				3.666 €											
costo di costruzione			100%	36.064 €											
spese gestione				5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €
TOT. COSTI				48.780 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €	5.444 €
RICAVI															
locazione annuale intero appartamento			50%	€ 6.388	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775
recupero detrazione (50% del costo di ristrutturazione detraibile in 10 anni)		18032	50%	€ 1.803	€ 1.803	€ 1.803	€ 1.803	€ 1.803	€ 1.803	€ 1.803	€ 1.803	€ 1.803	€ 1.803	€ 1.803	€ 1.803
TOT. RICAVI				€ 8.191	€ 14.578	€ 14.578	€ 14.578	€ 14.578	€ 14.578	€ 14.578	€ 14.578	€ 14.578	€ 14.578	€ 14.578	€ 14.578
FLUSSO DI CASSA				-€ 40.589	€ 9.134	€ 9.134	€ 9.134	€ 9.134	€ 9.134	€ 9.134	€ 9.134	€ 9.134	€ 9.134	€ 9.134	€ 9.134
ESPOSIZIONE				-€ 40.589	-€ 31.455	-€ 23.485	-€ 15.254	-€ 6.793	€ 1.903	€ 10.861	€ 20.101	€ 29.430	€ 38.850	€ 48.361	€ 57.964
interessi passivi		fonte:A14		€ 0	-€ 1.165	-€ 903	-€ 674	-€ 438	-€ 195	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
interessi attivi		fonte:A14			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 18	€ 105	€ 195	€ 285	€ 377	€ 469
passivo		2,87%													
attivo		0,97%													
FLUSSO FINANZIARIO PRE TASSE				-€ 40.589	€ 7.969	€ 8.232	€ 8.460	€ 8.697	€ 8.939	€ 9.153	€ 9.240	€ 9.329	€ 9.420	€ 9.511	€ 9.603
tassazione (l'importo è stato considerato applicando la cedolare secca al 21% sui ricavi)				€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683	€ 2.683
FLUSSO FINANZIARIO POST TASSE				-€ 43.272	€ 5.287	€ 5.549	€ 5.778	€ 6.014	€ 6.257	€ 6.470	€ 6.557	€ 6.647	€ 6.737	€ 6.828	€ 6.921
saggio di attualizzazione		2,25% fonte: A15		€ 0											
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO				-€ 39.696	€ 7.623	€ 7.700	€ 7.740	€ 7.781	€ 7.822	€ 7.833	€ 7.733	€ 7.636	€ 7.541	€ 7.446	€ 7.353

VAN POST TASSE	€ 16.571,35
TIR POST TASSE	8,29%

ACR APPARTAMENTO N.4_AIRBNB

ANNO				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				lavori e inizio gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione
COSTI															
spese tecniche (tecnico,scia,catasto)	60 mq totali 640 €/m²		10%	3716											
oneri urbanizzazione				3271											
costo di costruzione			100%	37162											
spese gestione				5252	5252	5252	5252	5252	5252	5252	5252	5252	5252	5252	5252
TOT. COSTI				46131	5252	5252	5252	5252	5252	5252	5252	5252	5252	5252	5252
RICAVI															
locazione annuale intero appartamento			50%	€ 6.388	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775
recupero detrazione (50% del costo di ristrutturazione detraibile in 10 anni)		18581	50%	€ 1.858	€ 1.858	€ 1.858	€ 1.858	€ 1.858	€ 1.858	€ 1.858	€ 1.858	€ 1.858	€ 1.858	€ 1.858	€ 1.858
TOT. RICAVI				€ 8.246	€ 14.633	€ 14.633	€ 14.633	€ 14.633	€ 14.633	€ 14.633	€ 14.633	€ 14.633	€ 14.633	€ 14.633	€ 14.633
FLUSSO DI CASSA				-€ 37.885	€ 9.381	€ 9.381	€ 9.381	€ 9.381	€ 9.381	€ 9.381	€ 9.381	€ 9.381	€ 9.381	€ 9.381	€ 9.381
ESPOSIZIONE				-€ 37.885	-€ 28.504	-€ 20.210	-€ 11.647	-€ 2.847	€ 6.200	€ 15.560	€ 25.091	€ 34.716	€ 44.433	€ 54.245	€ 64.153
interessi passivi		fonte:A14		€ 0	-€ 1.087	-€ 818	-€ 580	-€ 334	-€ 82	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
interessi attivi		fonte:A14			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 60	€ 151	€ 243	€ 337	€ 431	€ 526
passivo		2,87%													
attivo		0,97%													
FLUSSO FINANZIARIO ANTE TASSE				-€ 37.885	€ 8.294	€ 8.563	€ 8.801	€ 9.047	€ 9.299	€ 9.441	€ 9.532	€ 9.624	€ 9.718	€ 9.812	€ 9.907
tassazione (l'importo è stato considerato applicando la cedolare secca al 21% sui ricavi)				2683	2683	2683	2683	2683	2683	2683	2683	2683	2683	2683	2683
FLUSSO FINANZIARIO POST TASSE				-40568	5611	5880	6118	6364	6617	6758	6849	6942	7035	7129	7224
saggio di attualizzazione		fonte: A15		2,25%											
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO				-€ 37.051	€ 7.933	€ 8.010	€ 8.051	€ 8.094	€ 8.137	€ 8.079	€ 7.978	€ 7.878	€ 7.779	€ 7.682	€ 7.586

VAN POST TASSE	€ 22.214,92
TIR POST TASSE	10,65%

ACR APPARTAMENTO N.5_AIRBNB

ANNO				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				lavori e inizio gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione
COSTI															
spese tecniche (professionista, scia e catasto)	40 mq totali 728 €/m²		10%	2913											
oneri urbanizzazione				2256											
costo di costruzione			100%	29129											
spese gestione				4187	3859	3859	3859	3859	3859	3859	3859	3859	3859	3859	3859
TOT. COSTI				38486	3859	3859	3859	3859	3859	3859	3859	3859	3859	3859	3859
RICAVI															
locazione annuale intero appartamento			50%	€ 5.475	€ 10.950	€ 10.950	€ 10.950	€ 10.950	€ 10.950	€ 10.950	€ 10.950	€ 10.950	€ 10.950	€ 10.950	€ 10.950
recupero detrazione (50% del costo di ristrutturazione detraibile in 10 anni)	14564,66921		50%	€ 1.456	€ 1.456	€ 1.456	€ 1.456	€ 1.456	€ 1.456	€ 1.456	€ 1.456	€ 1.456	€ 1.456	€ 1.456	€ 1.456
TOT. RICAVI				€ 6.931	€ 12.406	€ 12.406	€ 12.406	€ 12.406	€ 12.406	€ 12.406	€ 12.406	€ 12.406	€ 12.406	€ 12.406	€ 12.406
FLUSSO DI CASSA				-€ 31.554	€ 8.548	€ 8.548	€ 8.548	€ 8.548	€ 8.548	€ 8.548	€ 8.548	€ 8.548	€ 8.548	€ 8.548	€ 8.548
ESPOSIZIONE				-€ 31.554	-€ 23.006	-€ 15.364	-€ 7.477	€ 630	€ 8.969	€ 17.604	€ 26.322	€ 35.125	€ 44.014	€ 52.988	€ 62.050
interessi passivi	fonte:A14			€ 0	-€ 906	-€ 660	-€ 441	-€ 215	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
interessi attivi	fonte: A14				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6	€ 87	€ 171	€ 255	€ 341	€ 427	€ 514
passivo		2,87%													
attivo		0,97%													
FLUSSO FINANZIARIO PRE TASSE				-€ 31.554	€ 7.642	€ 7.887	€ 8.107	€ 8.333	€ 8.554	€ 8.635	€ 8.718	€ 8.803	€ 8.888	€ 8.975	€ 9.062
tassazione (l'importo è stato considerato applicando la cedolare secca al 21% sui ricavi)				€ 1.150	€ 2.300	€ 2.300	€ 2.300	€ 2.300	€ 2.300	€ 2.300	€ 2.300	€ 2.300	€ 2.300	€ 2.300	€ 2.300
FLUSSO FINANZIARIO POST TASSE				-€ 32.704	€ 5.343	€ 5.588	€ 5.807	€ 6.034	€ 6.254	€ 6.335	€ 6.419	€ 6.504	€ 6.589	€ 6.675	€ 6.762
saggio di attualizzazione		fonte: A15		2,25%											
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO				-€ 30.860	€ 7.309	€ 7.378	€ 7.416	€ 7.456	€ 7.485	€ 7.389	€ 7.297	€ 7.205	€ 7.115	€ 7.026	€ 6.938

VAN POST TASSE	€ 26.331,69
TIR POST TASSE	14,13%

ACR APPARTAMENTO N.6_AIRBNB

ANNO				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				lavori e inizio gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione
COSTI															
spese tecniche (tecnico,scia,catasto)	57mq totali 500 €/m²		10%	2850,57826											
oneri urbanizzazione				3214,971											
costo di costruzione			100%	28505,78											
spese gestione				€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15
TOT. COSTI				€ 37.922,51	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15	€ 6.566,15
RICAVI															
locazione annuale intero appartamento			50%	€ 6.388	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775	€ 12.775
recupero detrazione (50% del costo di ristrutturazione detraibile in 10 anni)		14253	50%	€ 1.425	€ 1.425	€ 1.425	€ 1.425	€ 1.425	€ 1.425	€ 1.425	€ 1.425	€ 1.425	€ 1.425	€ 1.425	€ 1.425
TOT. RICAVI				€ 7.813	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200
FLUSSO DI CASSA				-€ 30.110	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634
ESPOSIZIONE				-€ 30.110	-€ 22.476	-€ 15.706	-€ 8.716	-€ 1.533	€ 5.851	€ 13.498	€ 21.263	€ 29.103	€ 37.020	€ 45.013	€ 53.084
interessi passivi	fonte:A14			€ 0	-€ 864	-€ 645	-€ 451	-€ 250	-€ 44	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
interessi attivi	fonte:A14				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 57	€ 131	€ 206	€ 282	€ 359	€ 437
passivo		2,87%													
attivo		0,97%													
FLUSSO FINANZIARIO PRE TASSE				-€ 30.110	€ 6.770	€ 6.989	€ 7.183	€ 7.384	€ 7.590	€ 7.691	€ 7.765	€ 7.840	€ 7.916	€ 7.993	€ 8.071
tassazione (l'importo è stato considerato applicando la cedolare secca al 21% sui ricavi)				1341	2683	2683	2683	2683	2683	2683	2683	2683	2683	2683	2683
FLUSSO FINANZIARIO POST TASSE				-31451	4087	4306	4501	4701	4907	5008	5082	5158	5234	5310	5388
saggio di attualizzazione	A15			2,25%											
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO				-€ 29.447	€ 6.475	€ 6.538	€ 6.572	€ 6.607	€ 6.642	€ 6.582	€ 6.499	€ 6.418	€ 6.337	€ 6.258	€ 6.180

VAN ANTE TASSE	€ 15.029,95
TIR POST TASSE	9,64%

ACR APPARTAMENTO N.4_5_6 AIRBNB

ANNO				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				lavori e inizio gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione
COSTI															
spese tecniche															
(tecnico,scia,catasto)	se si considerano i 3 appartamenti trasformati airbnb		10%	9480											
oneri urbanizzazione	155 mq totali 600 €/m²			8742											
costo di costruzione			100%	94797											
spese gestione				14676	14676	14676	14676	14676	14676	14676	14676	14676	14676	14676	14676
TOT. COSTI				118953	14676	14676	14676	14676	14676	14676	14676	14676	14676	14676	14676
RICAVI															
locazione annuale intero appartamento recupero detrazione (50% del costo di ristrutturazione detraibile in 10 anni)			50%	€ 30.113	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500
		47399	50%	€ 4.740	€ 4.740	€ 4.740	€ 4.740	€ 4.740	€ 4.740	€ 4.740	€ 4.740	€ 4.740	€ 4.740	€ 4.740	€ 4.740
TOT. RICAVI				€ 34.852	€ 41.240	€ 41.240	€ 41.240	€ 41.240	€ 41.240	€ 41.240	€ 41.240	€ 41.240	€ 41.240	€ 41.240	€ 41.240
FLUSSO DI CASSA				-€ 84.100	€ 26.564	€ 26.564	€ 26.564	€ 26.564	€ 26.564	€ 26.564	€ 26.564	€ 26.564	€ 26.564	€ 26.564	€ 26.564
ESPOSIZIONE				-€ 84.100	-€ 57.536	-€ 33.386	-€ 8.473	€ 17.133	€ 43.620	€ 70.607	€ 97.856	€ 125.370	€ 153.150	€ 181.200	€ 209.521
interessi passivi	fonte:A14			€ 0	-€ 2.414	-€ 1.651	-€ 958	-€ 243	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
interessi attivi	fonte:A14				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 166	€ 423	€ 685	€ 949	€ 1.216	€ 1.486	€ 1.758
passivo		2,87%													
attivo		0,97%													
FLUSSO FINANZIARIO PRE TASSE				-€ 84.100	€ 24.150	€ 24.913	€ 25.606	€ 26.321	€ 26.730	€ 26.987	€ 27.249	€ 27.513	€ 27.780	€ 28.050	€ 28.322
tassazione (l'importo è stato considerato applicando la cedolare secca al 21% sui ricavi)				7665	7665	7665	7665	7665	7665	7665	7665	7665	7665	7665	7665
FLUSSO FINANZIARIO POST TASSE				-€ 91.765	€ 16.485	€ 17.248	€ 17.941	€ 18.656	€ 19.065	€ 19.322	€ 19.584	€ 19.848	€ 20.115	€ 20.385	€ 20.657
saggio di attualizzazione	fonte:A15			2,25%											
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO				-€ 82.250	€ 23.099	€ 23.304	€ 23.425	€ 23.550	€ 23.390	€ 23.095	€ 22.806	€ 22.520	€ 22.238	€ 21.960	€ 21.685

VAN ANTE TASSE	€ 88.993,30
TIR POST TASSE	16,26%

ACR APPARTAMENTO N.7_8_9_ALLOGGIO VACANZE

ANNO				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				lavori e inizio gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione
COSTI															
spese tecniche (tecnico,scia,catasto)	si considerano 3 appartamenti		10%	10377,50363											
oneri urbanizzazione	181 mq totali 580 €/m²		100%	10208,943											
costo di costruzione			100%	103775,04											
spese generali (no,ok?)															
spese gestione				€ 27.759,70	€ 27.759,70	€ 27.759,70	€ 27.759,70	€ 27.759,70	€ 27.759,70	€ 27.759,70	€ 27.759,70	€ 27.759,70	€ 27.759,70	€ 27.759,70	€ 27.759,70
partita iva tassazione				4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800
				12487,62	12487,62	12487,62	12487,62	12487,62	12487,62	12487,62	12487,62	12487,62	12487,62	12487,62	12487,62
TOT. COSTI				€ 156.921,18	€ 32.559,70	€ 32.559,70	€ 32.559,70	€ 32.559,70	€ 32.559,70	€ 32.559,70	€ 32.559,70	€ 32.559,70	€ 32.559,70	€ 32.559,70	€ 32.559,70
RICAVI															
app621_3			50%	€ 31.625,00	€ 63.250,00	€ 63.250,00	€ 63.250,00	€ 63.250,00	€ 63.250,00	€ 63.250,00	€ 63.250,00	€ 63.250,00	€ 63.250,00	€ 63.250,00	€ 63.250,00
recupero detrazione		51887,51817	50%	5188,751817	5188,751817	5188,751817	5188,751817	5188,751817	5188,751817	5188,751817	5188,751817	5188,751817	5188,751817	5188,751817	5188,751817
TOT. RICAVI				€ 36.813,75	€ 68.438,75	€ 68.438,75	€ 68.438,75	€ 68.438,75	€ 68.438,75	€ 68.438,75	€ 68.438,75	€ 68.438,75	€ 68.438,75	€ 68.438,75	€ 68.438,75
FLUSSO DI CASSA				-€ 120.107,43	€ 35.879,06	€ 35.879,06	€ 35.879,06	€ 35.879,06	€ 35.879,06	€ 35.879,06	€ 35.879,06	€ 35.879,06	€ 35.879,06	€ 35.879,06	€ 35.879,06
ESPOSIZIONE				-€ 120.107,43	-€ 84.228,37	-€ 51.796,40	-€ 18.334,69	€ 16.057,81	€ 51.566,42	€ 87.945,67	€ 124.677,80	€ 161.766,23	€ 199.214,42	€ 237.025,86	€ 275.204,06
interessi passivi	A14			0,00	-3447,08	-2417,35	-1486,56	-526,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
interessi attivi	A14				0,00	0,00	0,00	0,00	155,76	500,19	853,07	1209,37	1569,13	1932,38	2299,15
passivo		2,87%													
attivo		0,97%													
FLUSSO FINANZIARIO PRE TASSE				-€ 120.107,43	€ 32.431,97	€ 33.461,70	€ 34.392,50	€ 35.352,85	€ 36.034,82	€ 36.379,25	€ 36.732,13	€ 37.088,43	€ 37.448,19	€ 37.811,44	€ 38.178,21
FLUSSO FINANZIARIO POST TASSE				-€ 132.595,05	€ 19.944,35	€ 20.974,08	€ 21.904,88	€ 22.865,23	€ 23.547,20	€ 23.891,63	€ 24.244,51	€ 24.600,81	€ 24.960,57	€ 25.323,82	€ 25.690,59
saggio di attualizzazione	A15			2,25%											
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO				-€ 117.464,48	€ 31.020,35	€ 31.300,99	€ 31.463,75	€ 31.630,63	€ 31.531,34	€ 31.132,25	€ 30.742,53	€ 30.357,68	€ 29.977,65	€ 29.602,38	€ 29.231,81

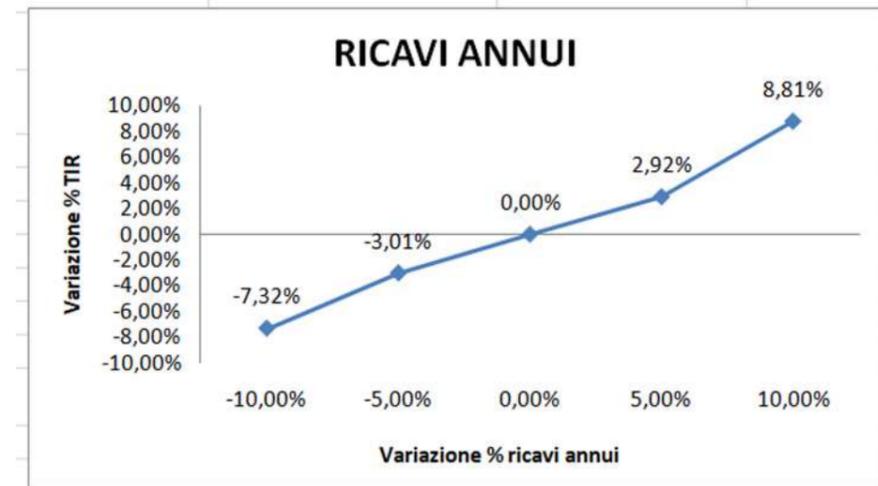
VAN POST TASSE	€ 90.471,10
TIR POST TASSE	12,49%

Analisi della sensitività

ANALISI SENSITIVITA' APPARTAMENTO N.1_B&B

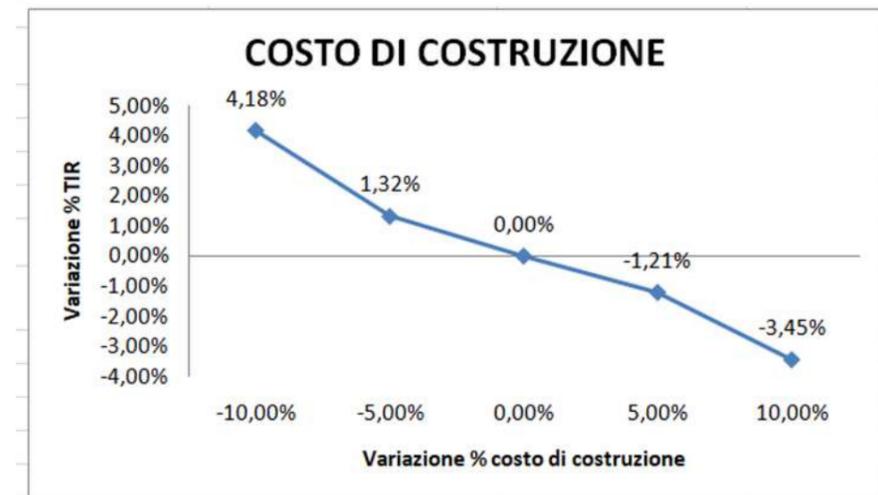
VARIAZIONE RISPETTO AL RICAVO ANNUO ANTE TASSE

ricavo tot annuo [€]	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
€ 31.043,49	-10,00%	14,94%	12,69%	-7,32%
€ 34.492,77	-5,00%	19,25%	17,00%	-3,01%
€ 36.308,18	0,00%	22,26%	20,01%	0,00%
€ 38.123,59	5,00%	25,18%	22,93%	2,92%
€ 41.935,94	10,00%	31,07%	28,82%	8,81%



VARIAZIONE RISPETTO AL COSTO DI COSTRUZIONE ANTE TASSE

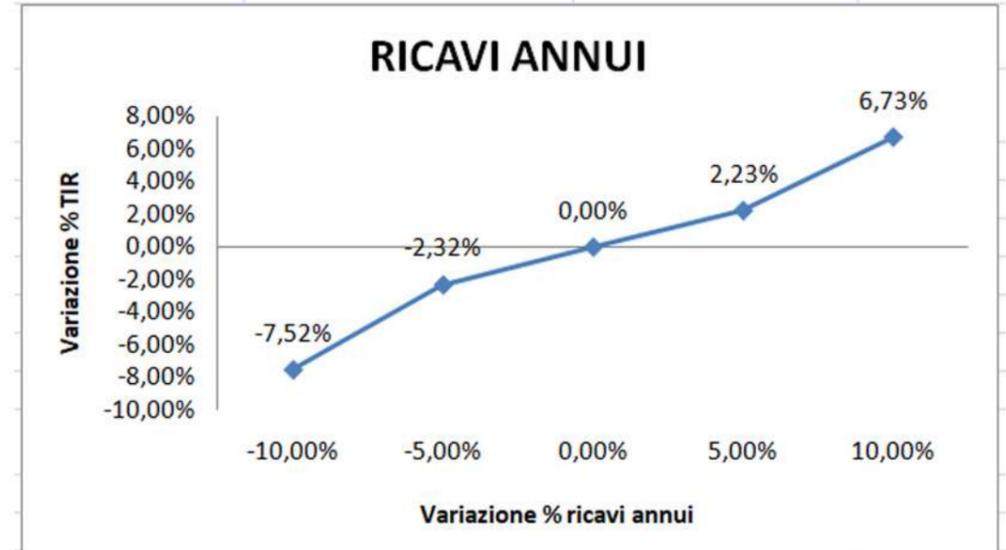
costo di costruzione	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
€ 59.134,83	-10,00%	26,44%	24,19%	4,18%
€ 65.705,37	-5,00%	23,58%	21,33%	1,32%
€ 69.163,55	0,00%	22,26%	20,01%	0,00%
€ 72.621,73	5,00%	21,05%	18,80%	-1,21%
€ 79.883,90	10,00%	18,81%	16,56%	-3,45%



ANALISI SENSITIVITA' APPARTAMENTO N.2_AIRBNB

VARIAZIONE RISPETTO AL RICAVO ANNUO ANTE TASSE

ricavo tot annuo [€]	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
€ 12.468,09	-10,00%	9,45%	7,20%	-7,52%
€ 13.853,44	-5,00%	14,65%	12,40%	-2,32%
€ 14.582,56	0,00%	16,97%	14,72%	0,00%
€ 15.311,69	5,00%	19,20%	16,95%	2,23%
€ 16.842,86	10,00%	23,70%	21,45%	6,73%



VARIAZIONE RISPETTO AL COSTO DI COSTRUZIONE ANTE TASSI

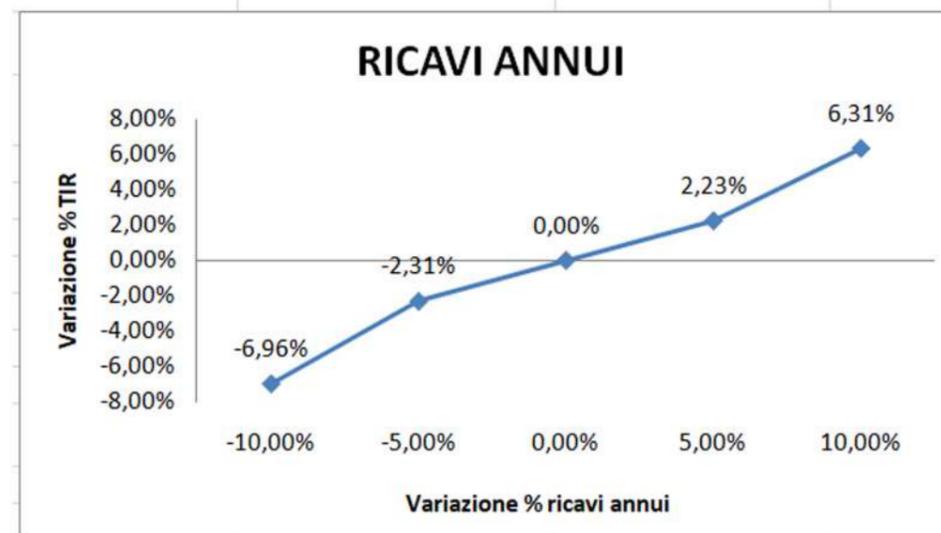
costo di costruzione	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
€ 30.909,34	-10,00%	20,25%	18,00%	3,28%
€ 34.343,71	-5,00%	18,01%	15,76%	1,04%
€ 36.151,28	0,00%	16,97%	14,72%	0,00%
€ 37.958,84	5,00%	16,00%	13,75%	-0,97%
€ 41.754,73	10,00%	14,18%	11,93%	-2,79%



ANALISI SENSITIVITA' APPARTAMENTO N.3 AIRBNB

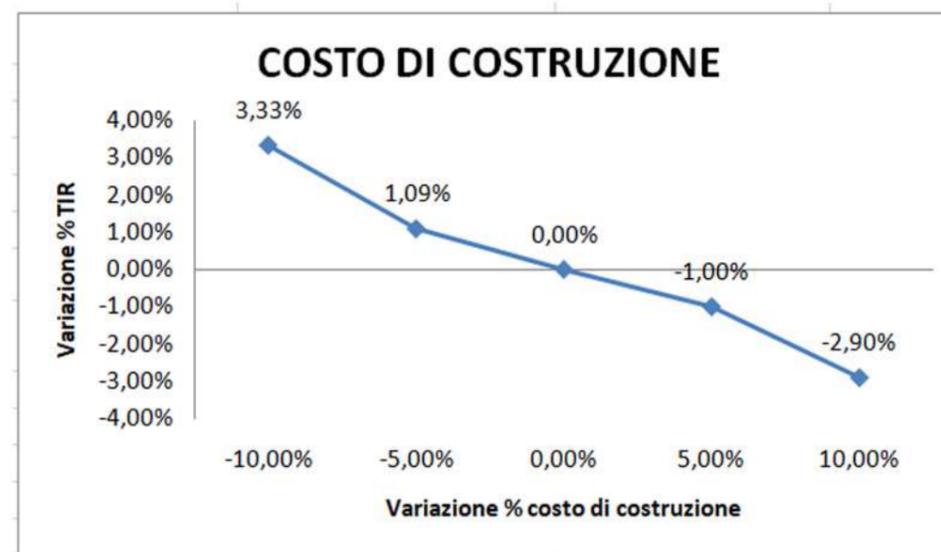
VARIAZIONE RISPETTO AL RICAVO ANNUO ANTE TASSE

ricavo tot annuo [€]	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
€ 12.464,34	-10,00%	10,97%	8,72%	-6,96%
€ 13.849,27	-5,00%	15,62%	13,37%	-2,31%
€ 14.578,18	0,00%	17,93%	15,68%	0,00%
€ 15.307,09	5,00%	20,16%	17,91%	2,23%
€ 16.837,80	10,00%	24,24%	21,99%	6,31%



VARIAZIONE RISPETTO AL COSTO DI COSTRUZIONE ANTE TASSI

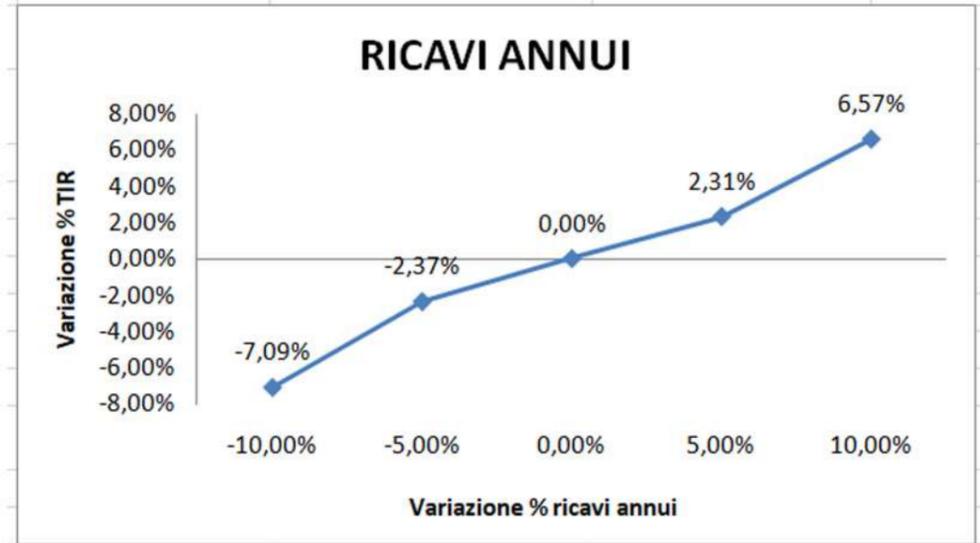
costo di costruzione	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
€ 30.834,34	-10,00%	21,26%	19,01%	3,33%
€ 34.260,38	-5,00%	19,02%	16,77%	1,09%
€ 36.063,56	0,00%	17,93%	15,68%	0,00%
€ 37.866,74	5,00%	16,93%	14,68%	-1,00%
€ 41.653,41	10,00%	15,03%	12,78%	-2,90%



ANALISI SENSITIVITA' APPARTAMENTO N.4 AIRBNB

1 VARIAZIONE RISPETTO AL RICAVO ANNUO ANTE TASSE

ricavo tot annuo [€]	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
€ 12.511,31	-10,00%	14,91%	12,66%	-7,09%
€ 13.901,46	-5,00%	19,63%	17,38%	-2,37%
€ 14.633,11	0,00%	22,00%	19,75%	0,00%
€ 15.364,77	5,00%	24,31%	22,06%	2,31%
€ 16.901,24	10,00%	28,57%	26,32%	6,57%



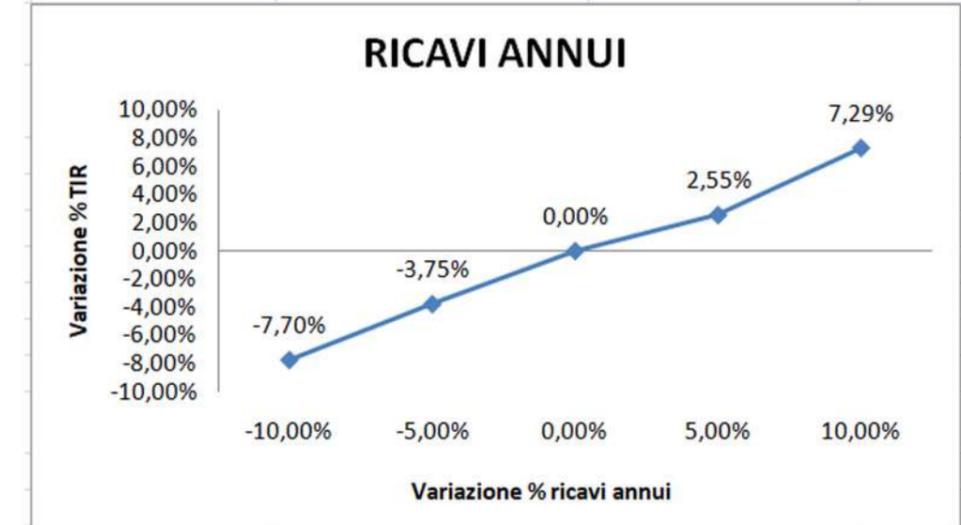
2 VARIAZIONE RISPETTO AL COSTO DI COSTRUZIONE ANTE TASSE

costo di costruzione	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
€ 31.773,71	-10,00%	26,38%	24,13%	4,38%
€ 35.304,12	-5,00%	23,38%	21,13%	1,38%
€ 37.162,24	0,00%	22,00%	19,75%	0,00%
€ 39.020,35	5,00%	20,75%	18,50%	-1,25%
€ 42.922,38	10,00%	18,42%	16,17%	-3,58%



ANALISI SENSITIVITA' APPARTAMENTO N.5 AIRBNB

1 VARIAZIONE RISPETTO AL RICAVO ANNUO ANTE TASSE				
ricavo tot annuo [€]	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
€ 12.167,90	-10,00%	21,95%	19,70%	-7,70%
€ 13.519,89	-5,00%	25,90%	23,65%	-3,75%
€ 14.231,47	0,00%	29,65%	27,40%	0,00%
€ 14.943,04	5,00%	32,20%	29,95%	2,55%
€ 16.437,34	10,00%	36,94%	34,69%	7,29%



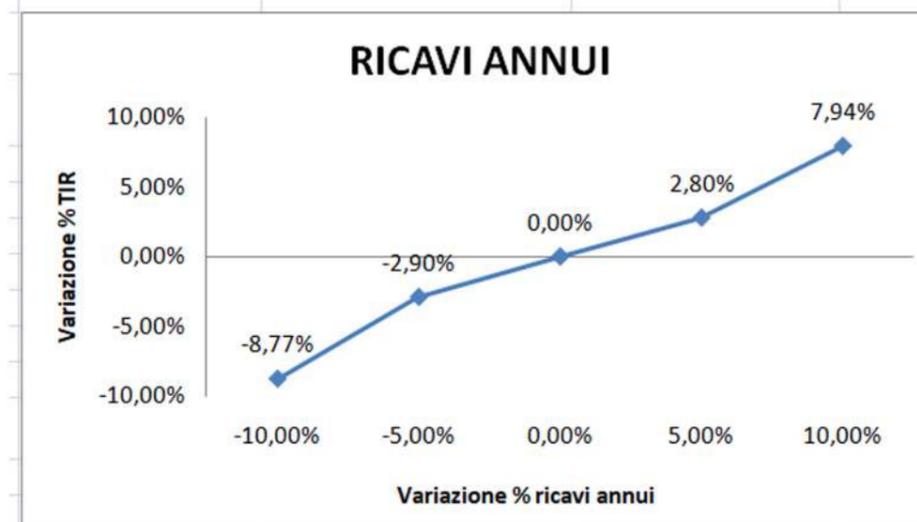
2 VARIAZIONE RISPETTO AL COSTO DI COSTRUZIONE ANTE TASSI				
costo di costruzione	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
€ 24.905,58	-10,00%	34,74%	32,49%	5,09%
€ 27.672,87	-5,00%	31,25%	29,00%	1,60%
€ 29.129,34	0,00%	29,65%	27,40%	0,00%
€ 30.585,81	5,00%	28,18%	25,93%	-1,47%
€ 33.644,39	10,00%	25,47%	23,22%	-4,18%



ANALISI SENSITIVITA' APPARTAMENTO N.6 AIRBNB

1 VARIAZIONE RISPETTO AL RICAVO ANNUO ANTE TASSE

ricavo tot annuo [€]	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
€ 12.141,25	-10,00%	12,68%	10,43%	-8,77%
€ 13.490,27	-5,00%	18,55%	16,30%	-2,90%
€ 14.200,29	0,00%	21,45%	19,20%	0,00%
€ 14.910,30	5,00%	24,25%	22,00%	2,80%
€ 16.401,33	10,00%	29,39%	27,14%	7,94%



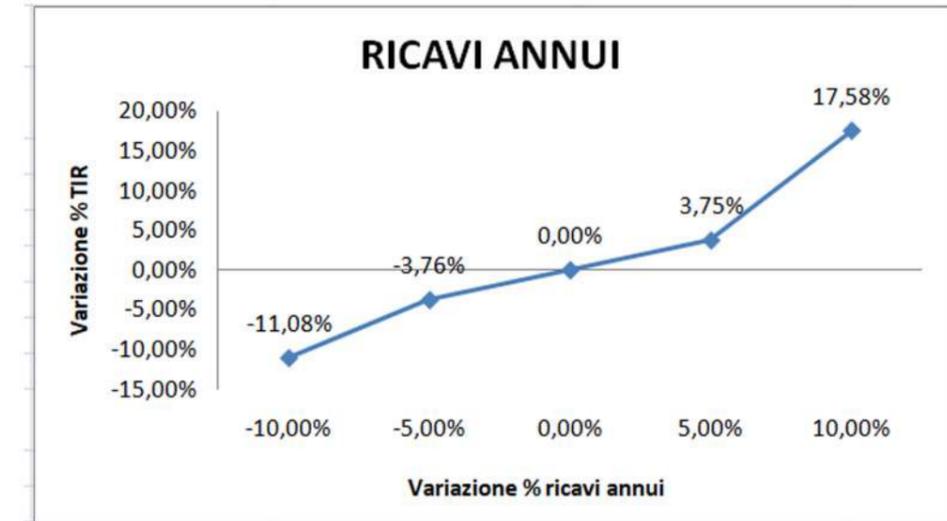
2 VARIAZIONE RISPETTO AL COSTO DI COSTRUZIONE ANTE TASSI

costo di costruzione	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
€ 24.372,44	-10,00%	25,55%	23,30%	4,10%
€ 27.080,49	-5,00%	22,74%	20,49%	1,29%
€ 28.505,78	0,00%	21,45%	19,20%	0,00%
€ 29.931,07	5,00%	20,26%	18,01%	-1,19%
€ 32.924,18	10,00%	18,06%	15,81%	-3,39%

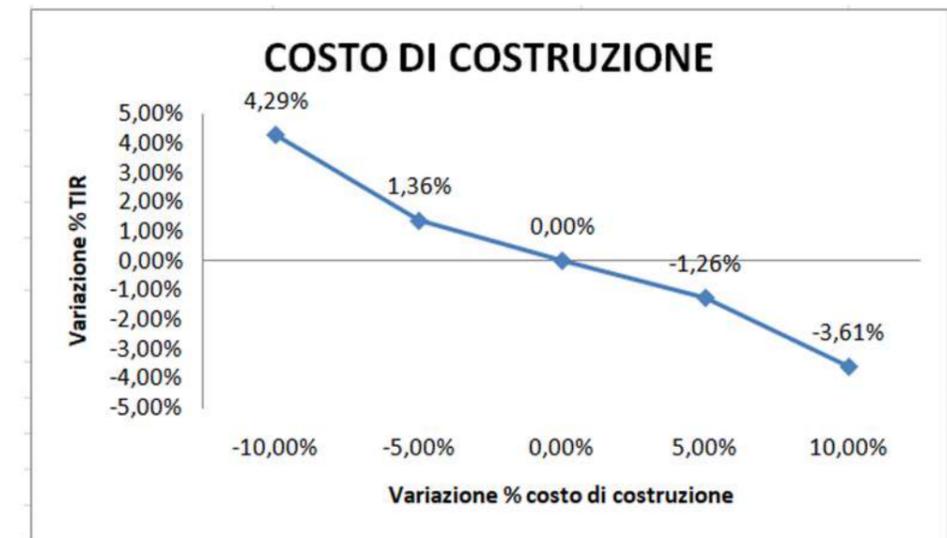


ANALISI SENSITIVITA' APPARTAMENTO N.7_8_9_ALLOGGIO VACANZE

1	VARIAZIONE RISPETTO AL RICAVO ANNUO ANTE TASSE				
	ricavo tot annuo [€]	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
	€ 58.515,13	-10,00%	15,68%	13,43%	-11,08%
	€ 65.016,81	-5,00%	23,00%	20,75%	-3,76%
	€ 68.438,75	0,00%	26,76%	24,51%	0,00%
	€ 71.860,69	5,00%	30,51%	28,26%	3,75%
	€ 79.046,76	10,00%	44,34%	42,09%	17,58%



2	VARIAZIONE RISPETTO AL COSTO DI COSTRUZIONE ANTE TASSI				
	costo di costruzione	variazione %	TIR	soglia di accettabilità	variazione % TIR
	€ 88.727,66	-10,00%	31,05%	28,80%	4,29%
	€ 98.586,28	-5,00%	28,12%	25,87%	1,36%
	€ 103.775,04	0,00%	26,76%	24,51%	0,00%
	€ 108.963,79	5,00%	25,50%	23,25%	-1,26%
	€ 119.860,17	10,00%	23,15%	20,90%	-3,61%



Allegato 2

Analisi Costi e Ricavi della residenza universitaria secondo il modello pubblico o accreditato.

B	FONTI
B1	EDISU
B2	Città di Torino_Direzione territorio e ambiente, area edilizia privata
B3	GABRIELLI L., LAMI I. M., LOMBARDI P. Il Valore di Mercato: note di lavoro per la stima di un immobile residenziale, Celid, Torino 2011
B4	http://www.collegioinaudi.it/site/index.php?path=sedi/&file=il-progetto-di-riqualificazione.php
B5	legge 338/2000 http://www.miur.gov.it/cofinanziamento-statale-per-alloggi-e-residenze-per-studenti-universitari
B6	osservatorio regionale piemonte, Federica Laudisa
B7	immobiliare.it
B8	campus sanpaolo torino
B9	riassuntivo costi di gestione palestra
B10	Preziario tipologico_2014_TipologieEdilizie_D7- Ritutturazione fabbricato uffici in zona centro (PT2014)
B11	Preziario Regione Piemonte
B12	https://www.chefline.it/
B13	http://www.vega-direct.com/it-it/
B14	www.immobiliare.it
B15	https://iltuosalarario.it/main/carriera/italia-professioni-e-stipendi
B16	Preziario tipologico_2014_TipologieEdilizie_A1_2 Fabbricato uffici- costi annui di gestione (PT2014)
B17	http://www.comune.torino.it/tasse/iuc/tari/modalit-calcolo.shtml
B18	http://arcolavanderie.it/noleggio-biancheria/
B19	https://www.mondotnt.com/tovagliette.html
B20	http://www.barline-shop.com/
B21	https://www.festeedecorazioni.com/96-posate
B22	Fonte diretta
B23	Preziario tipologico_2014_TipologieEdilizie_D7- Ritutturazione fabbricato uffici in zona centro (PT2014)
B24	http://www.ikea.com/it/it/catalog/products/60214183/
B25	http://www.ikea.com/it/it/catalog/products/S29208194/
B26	http://www.ikea.com/it/it/catalog/products/S79017837/
B27	https://www.arredaclick.com/it/ufficio/scrivanie-tavoli-ufficio/tavoli-riunione-ufficio/tavolo-riunioni-ufficio-arrow.html
B28	https://www.decathlon.it/spalliera-body-building-es330-id_8288021.html
B29	https://www.decathlon.it/tappetino-fitness-tg-100-rosa-id_8131782.html
B30	https://www.oliunid.it/it/beastmaker-2000-trave-arrampicata.html
B31	https://www.oliunid.it/it/toorx-fascia-elastica-light-allenamento-arrampicata.html
B32	https://www.oliunid.it/it/toorx-fascia-elastica-medium-allenamento-arrampicata.html
B33	https://www.oliunid.it/it/toorx-fascia-elastica-strong-allenamento-arrampicata.html
B34	https://www.castellanishop.it/armadietto-spogliatoio-modello-ar-serie-quadro-sovrapposto-a-4-posti-cm-81x50x180h-monoblocco.html?gclid=EAIaIQobChMiv7Wg0vy52gIVkhobCh1vMwLBEAYYASABEgJJ1vD_BwE
B35	https://www.nencinisport.it/it/schiavi-panca-spogliatoio-completa-art-6501-100-cm.html?RwDet=true&articoli_ID=69748&source_partner=16&gclid=EAIaIQobChMiv7Wg0vy52gIVkhobCh1vMwLBEAYYCSABEgKx9fD_BwE
B36	https://www.milanoformiture.it/T704026-Asciugacapelli-nero-1000W
B37	https://www.milanoformiture.it/T704029-Supporto-murale-in-plastica-per-asciugacapelli-professionali
B38	https://www.deghishop.it/default.asp?l=1&cmd=getProd&cmdID=20279&rr=GoogleMerchant&utm_source=GoogleMerchant&utm_medium=cpc&gclid=EAIaIQobChMizYTh4oq62gIVg80bCh2k4ANiEAYYByABEgJ_q_D_BwE
B39	https://www.asealia.it/piatti-doccia-in-resina/609-piatto-doccia-in-resina-stone-sorty.html
B40	https://www.technogym.com/it/unica.html?sfcampid=268940&pdg=aud-312929895772:pla-326440384466:kwd-326440384466:cmp-950033921:adg-52742403288:crv-225642800356:pid-28711IT:dev-c&gclid=EAIaIQobChMiyCZt5G62gIVzZ3tCh04uQ5HEAYYASABEgJMbfD_BwE
B41	https://shop.fitness.it/tapis-roulant/toorx/trx-40-s-evo~15398.html
B42	https://shop.fitness.it/cycllette/toorx/brx-comfort~15844.html
B43	https://shop.fitness.it/ellittiche/toorx/erx-70~15722.html
B44	https://shop.fitness.it/stepper/everfit/step-twist~15502.html
B45	https://shop.fitness.it/barre-trazioni/toorx/barra-trazioni-multipresa-regolabile-a-parete-soffitto~15240.html
B46	www.ginniclife.com

POLO GASTRONOMICO

ONERI DI URBANIZZAZIONE

FONTI	TIPO DI ATTIVITA'	TIPO DI ONERE	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO TOT [€/m ²]	COSTO TOT [€]
B2	Attività commerciali	OO.UU primari	170,94	205,82	58982,52
B2		OO.UU secondari	34,88		
TOTALE					€ 29.491,26

COSTI DI COSTRUZIONE

FONTI	INTERVENTO	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	m ²	COSTO TOT [€]	INCIDENZA [%]
B10	Tramezzi	38,14	504	19222,56	5,80%
B10	Pavimenti sopraelevati	83,80	504	42235,20	12,75%
B10	Intonaci e gessi	52,27	504	26344,08	7,95%
B10	Opere da fabbro	11,97	504	6032,88	1,82%
B10	Opere da falegname	7,36	504	3709,44	1,12%
B10	Serramenti esterni	121,85	504	61412,40	18,53%
B10	Serramenti interni - pareti mobili	96,51	504	48641,04	14,68%
B10	Tinteggiature	17,69	504	8915,76	2,69%
B10	Impianti di condizionamento e idrico-sanitari	227,82	504	114821,28	34,65%
B10	Impianti elettrici e telefonici	122,70	0	0,00	0,00%
TOTALE		€ 657,41		€ 331.334,64	100,00%

BAGNI E BAGNI DISABILI

FONTI	CODICE PREZIARIO	ACCESSORI	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B11	01.P22.A20.005	Lavandino	7	81,17	568,19
B11	01.P22.C50.015	Gruppo miscelatore	7	13,91	97,37
B11	01.P22.A60.010	WC	7	57,66	403,62
B11	01.P22.H20.005	Sedile wc	7	10,85	75,95
	MANODOPERA	INCIDENZA [%]		COSTO TOT [€]	
B11	Manodopera	10,00		114,51	
TOTALE					€ 1.259,64

CUCINE, TAVOLI E SEDIE

STAND PIADINERIA

FONTI	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B12	Lavapentole	1	687,00	687,00
B12	Cucina professionale	1	820,00	820,00
B12	Forno ventilato	1	1350,00	1350,00
B12	Frigorifero	1	1950,00	1950,00
B12	Friggitrice	1	730,00	730,00

B12	Cappa aspirazione	1	988,00	988,00
B12	Fuochi pasta professionale	1	1015,00	1015,00
B12	Lavastoviglie	1	1133,00	1133,00
B12	Affettatrice	1	419,00	419,00
B12	Tavolo armadiato	1	449,00	449,00
	STOVIGLIE	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B13	Pentole	4	43,15	172,60
B13	Accessori			1975,70
TOTALE singolo stand				€ 11.689,30

STAND GIAPPONESE				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B12	Lavapentole	1	687,00	687,00
B12	Cucina professionale	1	820,00	820,00
B12	Frigorifero	1	1950,00	1950,00
B12	Cappa aspirazione	1	988,00	988,00
B12	Lavastoviglie	1	1133,00	1133,00
B12	Tavolo armadiato	1	449,00	449,00
B12	Abbattitore di temperatura	1	1599,00	1599,00
B12	Banco refrigerato	1	1232,00	1232,00
	STOVIGLIE	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B13	Pentolame	10	38,06	380,60
B13	Accessori			1975,70
TOTALE singolo stand				€ 11.214,30

RISTORANTE-PIZZERIA				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B12	Lavapentole	1	687,00	687,00
B12	Cucina professionale	1	820,00	820,00
B12	Forno ventilato	1	1350,00	1350,00
B12	Frigorifero	1	1950,00	1950,00
B12	Friggitrice	1	730,00	730,00
B12	Cappa aspirazione	1	988,00	988,00
B12	Fuochi pasta professionale	1	1015,00	1015,00
B12	Lavastoviglie	1	1133,00	1133,00
B12	Affettatrice	1	419,00	419,00
B12	Tavolo armadiato	1	449,00	449,00
B12	Banco pizza refrigerato	1	1232,00	1232,00
B12	Forno elettrico per pizza	1	1588,00	1588,00
B12	Impastatrice	1	739,00	739,00
	STOVIGLIE	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B13	Piatti fondi	60	3,20	192,00
B13	Piatti piani	60	4,20	252,00
B13	Piatti da dolce	60	2,80	168,00
B13	Piatti pizza	60	3,70	222,00
B13	Bicchieri	60	0,56	33,60
B13	Bicchieri vino	60	0,83	49,80
B13	Forchette	60	0,83	49,80
B13	Cucchiai	60	0,83	49,80
B13	Cucchiaini	60	0,83	49,80
B13	Coltelli	60	0,83	49,80
B13	Coltelli pizza	60	0,88	52,50
B13	Tazzine caffè	60	0,30	18,00
B13	Pentole	36	38,19	1374,84
B13	Accessori			2957,00

TOTALE stand	€ 18.618,94
---------------------	--------------------

BAR				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B12	Lavapentole	1	687,00	687,00
B12	Cucina professionale	1	820,00	820,00
B12	Forno ventilato	1	1350,00	1350,00
B12	Frigorifero	1	1950,00	1950,00
B12	Friggitrice	1	730,00	730,00
B12	Cappa aspirazione	1	988,00	988,00
B12	Fuochi pasta professionale	1	1015,00	1015,00
B12	Lavastoviglie	1	1133,00	1133,00
B12	Affettatrice	1	419,00	419,00
B12	Tavolo armadiato	1	449,00	449,00
B12	Banco pizza refrigerato	1	1232,00	1232,00
B12	Bancone bar	1	20000,00	20000,00
	STOVIGLIE	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B13	Piatti fondi	30	3,20	96,00
B13	Piatti piani	30	4,20	126,00
B13	Piatti da dolce	30	2,80	84,00
B13	Bicchieri	30	0,56	16,80
B13	Bicchieri vino	30	0,83	24,90
B13	Forchette	30	0,83	24,90
B13	Cucchiari	30	0,83	24,90
B13	Cucchiaini	80	0,83	66,40
B13	Coltelli	30	0,83	24,90
B13	Tazzine caffè	80	0,30	24,00
B13	Pentole	4	38,19	152,76
TOTALE stand				€ 31.438,56

TAVOLI E SEDIE				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B12	Tavoli	20	154,00	3080,00
B12	Sedie	24	100,00	2400,00
B12	Sgabelli	47	50,00	2350,00
TOTALE				€ 7.830,00

TOTALE cucina, tavoli e sedie (tutti gli stand)	€ 100.791,10
--	---------------------

SPESE

FONTE	TIPO DI SPESA	INCIDENZA [%]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO TOT [€]
B3	Spese generali	2%	180,58	8667,71
B3	Spese manutenzione ordinaria	0,5%	45,14	2166,93
B3	Spese manutenzione straordinaria	4%	361,15	17335,42
B3	Spese di progettazione	5%	451,44	21669,27
TOTALE				€ 49.839,32

SPECCHIETTO RIASSUNTIVO		
SPESE	COSTO [€]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]
Oneri di urbanizzazione	29491,26	-
Spese di progettazione	21669,27	-
Spese generali + ordinaria	10834,63	-
Spese manutenzione straordinaria	17335,42	-
Restauo e nuova costruzione	331334,64	-
Bagni e bagni disabili	1259,64	-
Cucine, tavoli e sedie	100791,10	-
Uffici	0,00	-
TOTALE C.C.	€ 433.385,38	860
TOTALE	€ 512.715,96	1017

DATI DELL'INTERVENTO GASTRONOMICO	
dati quantitativi dell'intervento	mq
bar	100
ristorante maxi	286
piadineria	48
stand giapponese	70
SLP TOTALE	504

	numero
Tavoli bar	6
Sedie bar	24
Sgabelli	47
Tavoli ristorante	14
Posti a sedere sushi	23
Posti a sedere singolo fast food	12
Posti a sedere piadineria	6
posti a sedere ristorante	56
POSTI A SEDERE TOTALI	126

COSTI DI GESTIONE POLO GASTRONOMICO

LOCAZIONE

FONTE	LOCAZIONE GIORNALIERA [€]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO MENSILE [€]	COSTO ANNUO [€]
B14	134,40	8,00	4032,00	48384,00

PERSONALE

FONTE	RUOLO	NUMERO	PERIODO RETRIBUZIONE	STIPENDIO MEDIO LORDO [€]	TOT MENSILE [€]	TOTANNUALE [€]
B15	Cuoco	4	mensile	2562,00	10248,00	122976,00
B15	Aiuto cuoco	4	mensile	2562,00	10248,00	122976,00
B15	Pizzaiolo	1	mensile	2410,00	2410,00	28920,00
B15	Lavapiatti	5	mensile	2562,00	12810,00	153720,00
B15	Cameriere	7	mensile	2082,00	14574,00	174888,00
B15	Supervisore addetti tavoli ris	1	mensile	2498,00	2498,00	29976,00
TOTALE						€ 633.456,00

UTENZE

FONTE	UTENZE	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	m ²	COSTO TOT [€]	INCIDENZA [%]
B16	Energia elettrica	9,82	504	4949,28	7,53%
B16	Acqua potabile	1,02	504	514,08	0,78%
B16	Manutenzione ascensori	3,65	504	1839,60	2,80%
B16	Vigilanza	0,82	504	413,28	0,63%
B16	Assicurazioni	3,40	504	1713,60	2,61%
B16	Pulizia	57,23	504	28843,92	43,88%
B16	Manodopera	7,97	504	4016,88	6,11%
B16	Gasolio per riscaldamento	10,77	504	5428,08	8,26%
B17	Tari	35,74		18014,81	27,41%
TOTALE		€ 130		€ 65.733,53	100,00%

ATTREZZATURE

RISTORANTE-PIZZERIA

FONTE	ATTREZZATURE	NUMERO	MARGINE	COSTO CAD [€]	COSTO GIORNALIERO [€]	COSTO MENSILE [€]	COSTO ANNUO [€]
B18	Noleggio tovaglie	14	5	2,75	52,25	1463,00	17556,00
B18	Tovaglioli	56	50	0,25	26,50	742,00	8904,00
TOTALE					€ 78,75	€ 2.205,00	€ 26.460,00

FORNITURA PIADINERIA E RISTORANTE GIAPPONESE							
FONTE	ATTREZZATURE	NUMERO	MARGINE	COSTO CAD [€]	COSTO GIORNALIERO [€]	COSTO MENSILE [€]	COSTO ANNUO [€]
B19	Tovagliette	126	50	0,08	14,08	394,24	4730,88
B19	Tovaglioli	126	50	0,10	17,60	492,80	5913,60
B20	Bicchieri	0	50	0,03	1,50	42,00	504,00
B21	bacchette	46	50	0,09	8,64	241,92	2903,04
B21	Cucchiaini	0	50	0,06	3,00	84,00	1008,00
TOTALE					€ 44,82	€ 1.254,96	€ 15.059,52
TOTALE attrezzature					€ 123,57	€ 3.459,96	€ 41.519,52

FORNITURA MATERIALE GASTRONOMICO

PIZZERIA-RISTORANTE							
FONTE	N. COPERTI (regime ridotto)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	76	25,00	1900,00	25%	475,00	13300,00	159600,00
TOTALE							€ 159.600,00

FONTE	N. COPERTI (regime pieno)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	112	25,00	2800,00	25%	700,00	19600,00	235200,00
TOTALE							€ 235.200,00

RISTORANTE SUSHI							
FONTE	N. COPERTI (regime ridotto)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	46	15,00	690,00	25%	172,50	4830,00	57960,00
TOTALE							€ 57.960,00

FONTE	N. COPERTI (regime pieno)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	92	15,00	1380,00	25%	345,00	9660,00	115920,00
TOTALE							€ 115.920,00

PIADINERIA							
FONTE	N. COPERTI (regime ridotto)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	80	8,00	640,00	15%	96,00	2688,00	32256,00
TOTALE							€ 32.256,00

FONTE	N. COPERTI (regime pieno)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	120	8,00	960,00	15%	144,00	4032,00	48384,00
TOTALE							€ 48.384,00

BAR							
FONTE	N. COPERTI (regime ridotto)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	150	4,00	600,00	15%	90,00	2520,00	30240,00
TOTALE							€ 30.240,00

FONTE	N. COPERTI (regime pieno)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	200	4,00	800,00	15%	120,00	3360,00	40320,00
TOTALE							€ 40.320,00

TOTALE regime ridotto € 280.056,00

SPECCHIETTO RIASSUNTIVO		
spese annuali	costo tot [€]	costo parametrico [€/m ²]
Locazione	48384,00	-
Personale	633456,00	-
Utenze	65733,53	-
Attrezzature	41519,52	-
Fornitura materiale gastrono	280056,00	-
TOTALE/anno	€ 1.069.149,05	€ 2.121

PALESTRA

ONERI DI URBANIZZAZIONE

FONTE	TIPO DI ATTIVITA'	TIPO DI ONERE	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO TOT [€/m ²]	COSTO TOT [€]
B2	Attività commerciali	OO.UU primari	170,94	205,82	€ 195.529,00
B2		OO.UU secondari	34,88		

COSTI DI COSTRUZIONE

FONTE	INTERVENTO	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	m ²	COSTO TOT [€]	INCIDENZA [%]
B23	Demolizioni	11,22	950	10.663,51	2,67%
B23	Serramenti esterni	84,12	950	79.910,35	19,98%
B23	Serramenti interni	12,27	950	11.653,89	2,91%
B23	Rivestimenti	10,04	950	9.537,18	2,38%
B23	Controsoffitti e contropareti in gesso e fibra	52,72	950	50.082,51	12,52%
B23	Tavolati e opere murarie	5,43	950	5.160,63	1,29%
B23	Intonaci	23,18	950	22.018,73	5,50%
B23	Opere da fabbro	3,89	950	3.697,24	0,92%
B23	Tinteggiature, verniciature e intumescente	4,01	950	3.810,80	0,95%
B23	Pavimenti sopraelevati	29,46	950	27.989,02	7,00%
B23	Impianti di riscaldamento, di condizionamento, idrico sanitario	119,15	950	113.191,54	28,30%
B23	Impianti elettrici e speciali	65,56	950	62.279,38	15,57%
Totale		421,05		399.994,78	100,00%

ARREDO UFFICI

FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B24	Scrivanie	1	109,90	109,9
B25	Sedie	1	79,99	79,99
B26	Librerie	1	99,80	99,8
B27	Tavoli da riunione		1122,00	0
Totale				€ 289,69

ACCESSORI				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B28	spalliera	3	€ 199,95	€ 599,85
B29	tappetini	20	€ 2,99	€ 59,80
B30	Beastmaker trave allenamento	1	€ 95,00	€ 95,00
B31	fasce allenamento light	20	€ 3,90	€ 78,00
B32	fasce allenamento medium	20	€ 4,90	€ 98,00
B33	fasce allenamento strong	20	€ 5,90	€ 118,00
Totale				€ 1.048,65
Totale				€ 1.048,65

ARREDO SPOGLIATOIO				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B34	Armadietti	25	€ 398,51	€ 9.962,75
B35	panchine spogliatoio	30	€ 264,60	€ 7.938,00
B36	asciugacapelli	12	€ 52,53	€ 630,36
B37	supporto muro per phon	12	€ 16,83	€ 201,96
B38	Pannello doccia	10	€ 73,00	€ 730,00
B39	Piatto doccia	10	€ 195,00	€ 1.950,00
Totale				€ 21.413,07

ARREDO FITNESS				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B40	panca polivalente	3	€ 5.490,00	€ 16.470,00
B41	tapis roulant	6	€ 600,40	€ 3.602,40
B42	cyclette	3	€ 179,00	€ 537,00
B43	ellittica	3	€ 299,00	€ 897,00
B44	stepper	3	€ 79,90	€ 239,70
B45	barre per trazioni	4	€ 79,90	€ 319,60
Totale				€ 22.065,70

TOTALE COSTO COSTRUZIONE			
spese	incidenza %	costo [€]	costo parametrico [€/m ²]
Oneri di urbanizzazione	-		-
Spese generali	2%	€ 8.896,24	-
Spese manutenzione ordinaria	0,5%	€ 1.999,97	-
Spese manutenzione straordinaria	4%	€ 17.792,48	-
Spese di progettazione	5%	€ 22.240,59	-
TOTALE C.C.	-	€ 444.811,89	468
TOTALE		€ 444.811,89	468

COSTI DI GESTIONE PALESTRA

LOCAZIONE

FONTE	COSTO MENSILE [€]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO ANNUO [€]
B7	€ 7.600,00	8,00	€ 91.200,00

PERSONALE

FONTE	RUOLO	NUMERO	PERIODO RETRIBUZIONE	STIPENDIO MEDIO LORDO [€]	TOT MENSILE [€]	TOTANNUALE [€]
B15	Responsabile	1	mensile	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 14.400,00
B15	istruttore pilates	2	mensile	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 24.000,00
B15	istruttore fitness	4	mensile	€ 1.200,00	€ 4.800,00	€ 57.600,00
Totale		7				€ 96.000,00

UTENZE

FONTE	UTENZE	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	m ²	COSTO TOT [€]	INCIDENZA [%]
B16	Energia elettrica	9,82	950	€ 9.329,00	4,18%
B16	Acqua potabile	1,02	950	€ 969,00	0,43%
B16	Assicurazioni	3,40	950	€ 3.230,00	1,45%
B16	Pulizia	57,23	950	€ 54.368,50	24,37%
B16	Gasolio per riscaldamento	10,77	950	€ 10.231,50	4,59%
B17	Tari	152,6	950	€ 144.976,40	64,98%
Totale				€ 223.104,40	100,00%

TOTALE COSTO GESTIONE

SPESE ANNUALI	COSTO TOT [€]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]
Locazione	€ 91.200,00	-
Personale	€ 96.000,00	-
Utenze	€ 223.104,40	-
Manutenzione ordinaria	€ 1.999,97	
TOTALE/anno	€ 412.304,37	€ 434

RESTAURO E NUOVA COSTRUZIONE									
FONTI	INTERVENTO	COSTO PARAMETRICO [€/m²]	m² EDISTENTI	COSTO TOT [€]	INCIDENZA [%]	COSTO PARAMETRICO [€/m²]	m² PROGETTO	COSTO TOT PROGETTO [€]	COSTO PARAMETRICO PROGETTO [€/m²]
OPERE EDILI E STRUTTURALI									
B1	CAPO 3 - FACCIATE ESTERNE - Opere su manufatti in ferro	9,52	4000	38.089,31	1,01%		4200	39.993,77	
B1	CAPO 5 - COPERTURA - Ripassamento tetto	2,92	4000	11.687,60	0,31%		4200	12.271,98	
B1	CAPO 6 - RIMOZIONI/DEMOLIZIONI	25,61	4000	102.426,23	2,72%		4200	107.547,54	
B1	CAPO 7 - FSOTTOFONDI/PAVIMENTI	112,66	4000	450.639,49	11,96%		4200	473.171,47	
B1	CAPO 8 - MURATURE/INTONACI/CONTROSOFFITTI	36,36	4000	145.442,40	3,86%		4200	152.714,52	
B1	CAPO 9 - TINTEGGIATURE	25,71	4000	102.849,31	2,73%		4200	107.991,77	
B1	CAPO 10 - PORTE INTERNE	32,43	4000	129.703,82	3,44%		4200	136.189,01	
B1	CAPO 11 - OPERE DA FABBRO/VETRAIO	84,17	4000	336.679,93	8,94%		4200	353.513,92	
B1	CAPO 12 - OPERE IN PIETRA E VARIE	3,11	4000	12.447,13	0,33%		4200	13.069,49	
B1	CAPO 13 - PIATTAFORMA ELEVATRICI E MONTASCALE	10,56	4000	42.252,60	1,12%		4200	44.365,23	
B1	CAPO 14 - ARREDO E OPERE PARTICOLARI	1,76	4000	7.020,00	0,19%		4200	7.371,00	
B1	CAPO 15 - OPERE STRUTTURALI - Architravature e fori in volte	24,89	4000	99.556,02	2,64%		4200	104.533,82	
			4000	1.478.793,84			4200	1.552.733,53	
OPERE IMPIANTI IDRICO - SANITARI									
B1		113,69	4000	454.765,00	12,07%		4200	477.503,25	
OPERE IMPIANTISTICHE ELETTRICHE									
B1		341,88	4000	1.367.511,72	36,29%		4200	1.435.887,31	
OPERE IMPIANTISTICHE TERMOMECCANICHE									
B1	CAPO 1 - OPERE TERMICHE IN C.T. E SANITARIO	44,75	4000	179.000,98	4,75%		4200	187.951,03	
B1	CAPO 2 - OPERE EDILI E RIPRISTINI IN C.T.	2,46	4000	9.852,33	0,26%		4200	10.344,95	
B1	CAPO 3 - OPERE ELETTRICHE IN C.T. e SANITARIO	11,61	4000	46.440,76	1,23%		4200	48.762,80	
B1	CAPO 4 - IMPIANTI RADIATORI MODIFICHE E INTEGRAZIONI	14,08	4000	56.307,83	1,49%		4200	59.123,22	
B1	CAPO 5 - CUCINE, ESTRAZIONI E MONTANTI	9,81	4000	39.256,71	1,04%		4200	41.219,55	
B1	CAPO 6 - BAGNI, ESTRAZIONI E MONTANTI	8,89	4000	35.568,00	0,94%		4200	37.346,40	
B1	CAPO 7 - UTA, TERMOVENTILAZIONI	10,32	4000	41.281,15	1,10%		4200	43.345,21	
B1	CAPO 8 - INTERVENTI DI PREVENZIONE INCENDI	14,81	4000	59.229,35	1,57%		4200	62.190,82	
			4000	466.937,11			4200	490.283,97	
B1	Lavori a misura		4000	3.768.007,67	100,00%		4200	3.956.408,05	
IMPRTO DEI LAVORI A BASE DI GARA:									
		942,00	4000	3.768.007,67			4200	3.956.408,05	
B1	Lavori a misura	23,47	4000	93.864,50			4200	98.557,73	
	Lavori a corpo						4200		
ONERI DELLA SICURAZZA NON SOGGETTI A RIBASSO:									
B1		23,47	4000	93.864,50			4200	98.557,73	
							4200		
B1	TOTALE INTERVENTO:	965,47	4000	3.861.872,17			4200	4.054.965,78	
							4200		
B1	IVA 20% SUI LAVORI	193,09	4000	772.374,43			4200	810.993,15	
							4200		
B1	TOTALE IVA INCLUSA		4000	4.634.246,60		1.158,56	4200	4.865.958,93	1.158,56
							4200		
B1	INCENTIVO PER LA PROGETTAZIONE		4000	10.768,64			4200	11.307,07	
							4200		
SPESE TECNICHE									
B1	DIREZIONE LAVORI EDILE E STRUTTURE INCLUSA IVA (20%) E CNPAIA (4%)	12,50	4000	50.000,00			4200	52.500,00	
B1	DIREZIONE LAVORIIMPIANTISTICHE ELETTRICHE INCLUSA IVA (20%) E CNPAIA (4%)	11,25	4000	45.000,00			4200	47.250,00	
B1	DIREZIONE LAVORI IMPIANTISTICHE TERMOMECCANICHE E IMPIANTI IDRICO - SANITARI INCLUSA IVA (20%) E CNPAIA (4%)	7,50	4000	30.000,00			4200	31.500,00	
B1	COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE	10,00	4000	40.000,00			4200	42.000,00	
B1	COLLAUDO IN CORSO D'OPERA	3,00	4000	12.000,00			4200	12.600,00	
			4000	177.000,00			4200	185.850,00	
							4200		
SPESE DI PUBBLICITA', INVITI, COMUNICAZIONI									
B1	(D.Les. 163/2006 s.m.i. Art. 80.)	5,00	4000	20.000,00			4200	21.000,00	
							4200		
IMPREVISTI OPERA									
B1	(% DI LAVORI)		4000	121.261,83			4200	121.261,83	
							4200		
IMPREVISTI SPESE DI PROGETTAZIONE DIREZIONE LAVORI E COLLAUDI									
B1			4000	12.126,18			4200	12.126,18	
							4200		
B1	TOTALE QUADRO ECONOMICO			4.975.403,25				5.217.504,01	

RESIDENZA UNIVERSITARIA

ONERI DI URBANIZZAZIONE

FONTE	TIPO DI ATTIVITA'	TIPO DI ONERE	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO TOT [€/m ²]	COSTO TOT [€]
B2	Residenza universitaria	OO.UU primari	23,28	51,50	584010,00
B2		OO.UU secondari	28,22		
TOTALE					€ 584.010,00

SPESE

FONTE	TIPO DI SPESA	INCIDENZA [%]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO TOT [€]
B3	Spese generali	2%	2443,79	117301,70
B3	Spese manutenzione ordinaria	0,5%	610,95	29325,42
B3	Spese manutenzione straordinaria	4%	4887,57	234603,39
B3	Spese di progettazione	5%	6109,46	293254,24
TOTALE				€ 674.484,75

SPECCHIETTO RIASSUNTIVO

FONTE	TIPO DI SPESA	COSTO [€]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO PARAMETRICO [€/posto letto]
B3	Oneri di urbanizzazione	584010,00	-	-
B3	Spese di progettazione	293254,24	-	-
B3	Spese generali + ordinaria	146627,12	-	-
B3	Spese manutenzione straordinaria	234603,39	-	-
B1	Restauro e nuova costruzione	€ 5.865.084,82	€ 1.303,35	€ 122.189,27
	costo costruzione palestra	€ 444.811,89	€ 444,81	
	polo gastronomico	€ 554.314,00	-	-
TOTALE C.C.		€ 5.865.084,82	1066	
B4	fondazione crt	€ 157.747,42	3%	
B4	compagnia san paolo	€ 378.593,80	6%	
B4	camera di commercio	€ 15.774,74	0%	
B4	regione piemonte	€ 31.549,48	1%	
B5	Miur	€ 3.154.948,36	50%	
TOTALE		€ 7.123.579,57	1484	€ 148.407,91

COSTI DI GESTIONE

FONTE	TIPO DI SPESA	COSTO PARAMETRICO [€/posto letto]	COSTO TOT [€]
B6	utenze e riscaldamento	748,00	
B6	acquisto beni di consumo e merc	31,00	
B6	portierato	502,00	
B6	vigilanza,direzione e altro persor	152,00	
B6	pulizia	705	
B7	canone di locazione/concessione	750	
B6	altro (nolo biancheria,etc)	55	
B6	manutenzione ordinaria	281	
B6	acquisto servizi	188	
B6	onero fiscali e tributari	255	
TOTALE		€ 3.667,00	€ 176.016,00

RICAVI

FONTE	TIPO DI SPESA	COSTO PARAMETRICO [€/posto letto]	COSTO TOT [€/anno/letto]	COSTO TOT [€/anno]
B8	AFFITTO	350,00	3850	184800
TOTALE		€ 350,00	3850	€ 184.800,00

ACR RESIDENZA UNIVERSITARIA SECONDO MODELLO PUBBLICO/ACCREDITATO MIUR

ANNO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	progettazione	inizio lavori	fine lavori	inizio gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione
COSTI															
spese progettazione	€ 161.211,56 40%	€ 131.886,14 30%	€ 131.886,14 30%												
oneri urbanizzazione		€ 321.496,26 50%	€ 321.496,26 50%												
costo di costruzione		€ 4.982.497,01 70%	€ 2.636.463,08 30%												
spese generali		€ 76.214,79 50%	€ 76.214,79 50%												
spese gestione															
posti letto	11%			€ 176.016,00	176.016,00 €	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00
palestra	25%			€ 412.304,37	412.304,37 €	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37
polo gastronomico	65%			€ 1.069.149,05	1.069.149,05 €	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05
spese manutenzione straordinaria										€ 269.731,28					
TOT. COSTI	€ 161.211,96	€ 5.512.094,20	€ 3.166.060,27	€ 1.657.469,43	€ 1.657.469,43	€ 1.657.469,43	€ 1.657.469,43	€ 1.657.469,43	€ 1.657.469,43	€ 1.657.469,43	€ 1.657.469,43	€ 1.657.469,43	€ 1.657.469,43	€ 1.657.469,43	€ 1.657.469,43
RICAVI															
	contributo suddiviso in due tranches														
posto letto				€ 184.800,00	€ 184.800,00	€ 184.800,00	€ 184.800,00	€ 184.800,00	€ 184.800,00	€ 184.800,00	€ 184.800,00	€ 184.800,00	€ 184.800,00	€ 184.800,00	€ 184.800,00
finanziamento miur (finanzia il 50% del costo di costruzione)	50%	1.977.468,96 €	1.977.468,96 €												
compagnia san paolo (finanzia il 6% del costo di costruzione)	50%	189.296,90 €	189.296,90 €												
fondazione crt (finanzia il 3% del costo di costruzione)	50%	523.685,60 €	523.685,60 €												
camera di commercio torino (finanzia 0,2% del costo di costruzione)	50%	7.887,37 €	7.887,37 €												
regione piemonte (finanzia l'1% del costo di costruzione)	50%	415.769,52 €	415.769,52 €												
sponsorizzazioni				€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
bar				€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00
palestra				€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00
ricavi extra (lavanderia,aule,stamp)				€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
TOT. RICAVI	€ 0,00	€ 3.114.108,35	€ 2.166.765,86	€ 2.100.030,00	€ 2.100.030,00	€ 2.100.030,00	€ 2.100.030,00	€ 2.100.030,00	€ 2.100.030,00	€ 2.100.030,00	€ 2.100.030,00	€ 2.100.030,00	€ 2.100.030,00	€ 2.100.030,00	€ 2.100.030,00
FLUSSO DI CASSA	-€ 161.211,96	-€ 2.397.985,84	-€ 999.294,41	€ 442.560,57	€ 442.560,57	€ 442.560,57	€ 442.560,57	€ 442.560,57	€ 442.560,57	€ 442.560,57	€ 442.560,57	€ 442.560,57	€ 442.560,57	€ 442.560,57	€ 442.560,57
ESPOSIZIONE	-€ 161.211,96	-€ 2.559.197,80	-€ 3.563.118,99	-€ 3.194.007,40	-€ 2.853.708,34	-€ 2.502.815,78	-€ 2.142.156,64	-€ 1.771.426,88	-€ 1.390.346,20	-€ 998.625,58	-€ 595.967,95	-€ 182.067,93	€ 243.388,36	€ 680.723,58	€ 1.123.284,15
interessi passivi	0,00	-4626,78	-73448,98	-102261,52	-91668,01	-81901,43	-71830,81	-61479,90	-50839,95	-39902,94	-28660,55	-17104,28	-5225,35	0,00	0,00
interessi attivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INT PASSIVO	2,87%														
INT ATTIVO	0,97%														
FLUSSO FINANZIARIO PRE TASSE	-€ 161.211,96	-€ 2.402.612,62	-€ 1.072.743,38	€ 340.299,06	€ 350.892,56	€ 360.659,14	€ 370.729,76	€ 381.080,68	€ 391.720,62	€ 402.657,64	€ 413.900,02	€ 425.456,29	€ 437.335,22	€ 442.560,57	€ 442.560,57
saggio di attualizzazione	2,25%														
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO	-€ 157.664,51	-€ 2.298.037,55	-€ 1.003.473,47	€ 311.320,33	€ 313.947,89	€ 315.585,50	€ 317.259,20	€ 318.941,03	€ 320.631,79	€ 322.331,52	€ 324.040,25	€ 325.758,04	€ 327.484,94	€ 324.105,41	€ 316.973,51

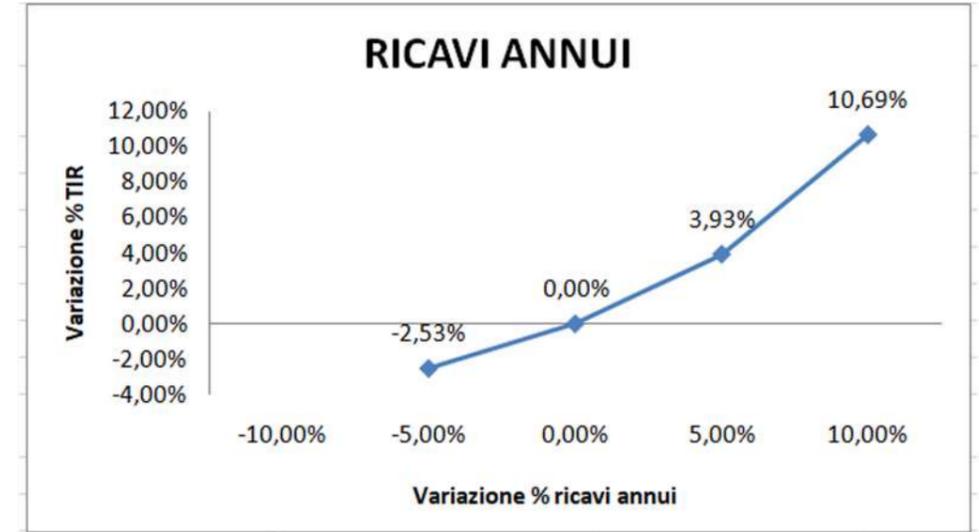
Modello Collegio Einaudi

VAN ante tasse	€ 379.203,90
TIR ante tasse	3,74%

ANALISI SENSITIVITA' MODELLO PUBBLICO/ACCREDITATO MIUR

VARIAZIONE RISPETTO AL RICAVO ANNUO ANTE TASSE

RICAVO TOT ANNUO [€]	VARIAZIONE %	TIR	SOGLIA ACCETTABILITA'	VARIAZIONE % TIR
€ 1.795.525,65	-10,00%			
€ 1.995.028,50	-5,00%	1,21%	-1,04%	-2,53%
€ 2.100.030,00	0,00%	3,74%	1,49%	0,00%
€ 2.205.031,50	5,00%	7,67%	5,42%	3,93%
€ 2.425.534,65	10,00%	14,43%	12,18%	10,69%



VARIAZIONE RISPETTO AL COSTO DI COSTRUZIONE ANTE TASSE

COSTO COSTRUZIONE	VARIAZIONE %	TIR	SOGLIA ACCETTABILITA'	VARIAZIONE % TIR
€ 6.514.210,87	-10,00%	10,37%	8,12%	6,63%
€ 7.238.012,08	-5,00%	5,66%	3,41%	1,92%
€ 7.618.960,08	0,00%	3,74%	1,49%	0,00%
€ 7.999.908,09	5,00%	1,83%	-0,42%	-1,91%
€ 8.799.898,90	10,00%	-1,52%	-3,77%	-5,26%



Allegato n 2

Analisi Costi e Ricavi della residenza universitaria secondo il modello privato.

B	FONTI
B1	EDISU
B2	Città di Torino_ Direzione territorio e ambiente, area edilizia privata
B3	GABRIELLI L., LAMI I. M., LOMBARDI P. Il Valore di Mercato: note di lavoro per la stima di un immobile residenziale, Celid, Torino 2011
B4	http://www.collegioeinaudi.it/site/index.php?path=sedi/&file=il-progetto-di-riqualificazione.php
B5	legge 338/2000 http://www.miur.gov.it/cofinanziamento-statale-per-alloggi-e-residenze-per-studenti-universitari
B6	osservatorio regionale piemonte, Federica Laudisa
B7	immobiliare.it
B8	campus sanpaolo torino
B9	riassuntivo costi di gestione palestra
B10	Preziario tipologico_2014_TipologieEdilizie_D7- Ritutturazione fabbricato uffici in zona centro (PT2014)
B11	Prezziario Regione Piemonte
B12	https://www.chefline.it/
B13	http://www.vega-direct.com/it-it/
B14	www.immobiliare.it
B15	https://iltuosalarario.it/main/carriera/italia-professioni-e-stipendi
B16	Preziario tipologico_2014_TipologieEdilizie_A1_2 Fabbricato uffici- costi annui di gestione (PT2014)
B17	http://www.comune.torino.it/tasse/iuc/tari/modalit-calcolo.shtml
B18	http://arcolavanderie.it/noleggio-biancheria/
B19	https://www.mondotnt.com/tovagliette.html
B20	http://www.barline-shop.com/
B21	https://www.festeedecorazioni.com/96-posate
B22	Fonte diretta
B23	Preziario tipologico_2014_TipologieEdilizie_D7- Ritutturazione fabbricato uffici in zona centro (PT2014)
B24	http://www.ikea.com/it/it/catalog/products/60214183/
B25	http://www.ikea.com/it/it/catalog/products/S29208194/
B26	http://www.ikea.com/it/it/catalog/products/S79017837/
B27	https://www.arredaclick.com/it/ufficio/scrivanie-tavoli-ufficio/tavoli-riunione-ufficio/tavolo-riunioni-ufficio-arrow.html
B28	https://www.decathlon.it/spalliera-body-building-es330-id_8288021.html
B29	https://www.decathlon.it/tappetino-fitness-tg-100-rosa-id_8131782.html
B30	https://www.oliunid.it/it/beastmaker-2000-trave-arrampicata.html
B31	https://www.oliunid.it/it/toorx-fascia-elastica-light-allenamento-arrampicata.html
B32	https://www.oliunid.it/it/toorx-fascia-elastica-medium-allenamento-arrampicata.html
B33	https://www.oliunid.it/it/toorx-fascia-elastica-strong-allenamento-arrampicata.html
B34	https://www.castellanishop.it/armadietto-spogliatoio-modello-ar-serie-quadro-sovrapposto-a-4-posti-cm-81x50x180h-monoblocco.html?gclid=EAlaIqobChMiv7Wg0vy52gIVkhobCh1vMwLBEAYYASABEgJJ1vD_BwE
B35	https://www.nencinisport.it/it/schiavi-panca-spogliatoio-completa-art-6501-100-cm.html?RwDet=true&articoli_ID=69748&source_partner=16&gclid=EAlaIqobChMiv7Wg0vy52gIVkhobCh1vMwLBEAYYCSABEgKx9fD_BwE
B36	https://www.milanoformiture.it/T704026-Asciugacapelli-nero-1000W
B37	https://www.milanoformiture.it/T704029-Supporto-murale-in-plastica-per-asciugacapelli-professionali
B38	https://www.deghishop.it/default.asp?l=1&cmd=getProd&cmdID=20279&rr=GoogleMerchant&utm_source=GoogleMerchant&utm_medium=cpc&gclid=EAlaIqobChMIzYTh4oq62gIVg80bCh2k4ANiEAYYByABEgJ_q_D_BwE
B39	https://www.asealia.it/piatti-doccia-in-resina/609-piatto-doccia-in-resina-stone-sorty.html
B40	https://www.technogym.com/it/unica.html?sfcampid=268940&pdg=aud-312929895772:pla-326440384466:kwd-326440384466:cmp-950033921:adg-52742403288:crv-225642800356:pid-28711IT:dev-c&gclid=EAlaIqobChMIyeCZt5G62gIVzZ3tCh04uQ5HEAYYASABEgJMbfd_BwE
B41	https://shop.fitness.it/tapis-roulant/toorx/trx-40-s-evo~15398.html
B42	https://shop.fitness.it/cyclette/toorx/brx-comfort~15844.html
B43	https://shop.fitness.it/ellittiche/toorx/erx-70~15722.html
B44	https://shop.fitness.it/stepper/everfit/step-twist~15502.html
B45	https://shop.fitness.it/barre-trazioni/toorx/barra-trazioni-multipresa-regolabile-a-parete-soffitto~15240.html
B46	www.ginniclife.com

C	FONTI
C1	Città di Torino_Direzione territorio e ambiente, area edilizia privata
C2	GABRIELLI L., LAMI I. M., LOMBARDI P. <i>Il Valore di Mercato: note di lavoro per la stima di un immobile residenziale</i> , Celid, Torino 2011
C3	fondo fia
C4	fondo aristotele
C5	osservatorio regionale piemonte, Federica Laudisa
C6	immobiliare.it
C7	campus sanpaolo torino

POLO GASTRONOMICO

ONERI DI URBANIZZAZIONE

FONTE	TIPO DI ATTIVITA'	TIPO DI ONERE	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO TOT [€/m ²]	COSTO TOT [€]
B2	Attività commerciali	OO.UU primari	170,94	205,82	58982,52
B2		OO.UU secondari	34,88		
TOTALE					€ 29.491,26

COSTI DI COSTRUZIONE

FONTE	INTERVENTO	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	m ²	COSTO TOT [€]	INCIDENZA [%]
B10	Tramezzi	38,14	504	19222,56	5,80%
B10	Pavimenti sopraelevati	83,80	504	42235,20	12,75%
B10	Intonaci e gessi	52,27	504	26344,08	7,95%
B10	Opere da fabbro	11,97	504	6032,88	1,82%
B10	Opere da falegname	7,36	504	3709,44	1,12%
B10	Serramenti esterni	121,85	504	61412,40	18,53%
B10	Serramenti interni - pareti mobili	96,51	504	48641,04	14,68%
B10	Tinteggiature	17,69	504	8915,76	2,69%
B10	Impianti di condizionamento e idrico-sanitari	227,82	504	114821,28	34,65%
B10	Impianti elettrici e telefonici	122,70	0	0,00	0,00%
TOTALE		€ 657,41		€ 331.334,64	100,00%

BAGNI E BAGNI DISABILI

FONTE	CODICE PREZIARIO	ACCESSORI	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B11	01.P22.A20.005	Lavandino	7	81,17	568,19
B11	01.P22.C50.015	Gruppo miscelatore	7	13,91	97,37
B11	01.P22.A60.010	WC	7	57,66	403,62
B11	01.P22.H20.005	Sedile wc	7	10,85	75,95
	MANODOPERA	INCIDENZA [%]		COSTO TOT [€]	
B11	Manodopera	10,00		114,51	
TOTALE					€ 1.259,64

CUCINE, TAVOLI E SEDIE

STAND PIADINERIA

FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B12	Lavapentole	1	687,00	687,00
B12	Cucina professionale	1	820,00	820,00
B12	Forno ventilato	1	1350,00	1350,00
B12	Frigorifero	1	1950,00	1950,00
B12	Friggitrice	1	730,00	730,00

B12	Cappa aspirazione	1	988,00	988,00
B12	Fuochi pasta professionale	1	1015,00	1015,00
B12	Lavastoviglie	1	1133,00	1133,00
B12	Affettatrice	1	419,00	419,00
B12	Tavolo armadiato	1	449,00	449,00
	STOVIGLIE	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B13	Pentole	4	43,15	172,60
B13	Accessori			1975,70
TOTALE singolo stand				€ 11.689,30

STAND GIAPPONESE				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B12	Lavapentole	1	687,00	687,00
B12	Cucina professionale	1	820,00	820,00
B12	Frigorifero	1	1950,00	1950,00
B12	Cappa aspirazione	1	988,00	988,00
B12	Lavastoviglie	1	1133,00	1133,00
B12	Tavolo armadiato	1	449,00	449,00
B12	Abbattitore di temperatura	1	1599,00	1599,00
B12	Banco refrigerato	1	1232,00	1232,00
	STOVIGLIE	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B13	Pentolame	10	38,06	380,60
B13	Accessori			1975,70
TOTALE singolo stand				€ 11.214,30

RISTORANTE-PIZZERIA				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B12	Lavapentole	1	687,00	687,00
B12	Cucina professionale	1	820,00	820,00
B12	Forno ventilato	1	1350,00	1350,00
B12	Frigorifero	1	1950,00	1950,00
B12	Friggitrice	1	730,00	730,00
B12	Cappa aspirazione	1	988,00	988,00
B12	Fuochi pasta professionale	1	1015,00	1015,00
B12	Lavastoviglie	1	1133,00	1133,00
B12	Affettatrice	1	419,00	419,00
B12	Tavolo armadiato	1	449,00	449,00
B12	Banco pizza refrigerato	1	1232,00	1232,00
B12	Forno elettrico per pizza	1	1588,00	1588,00
B12	Impastatrice	1	739,00	739,00
	STOVIGLIE	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B13	Piatti fondi	60	3,20	192,00
B13	Piatti piani	60	4,20	252,00
B13	Piatti da dolce	60	2,80	168,00
B13	Piatti pizza	60	3,70	222,00
B13	Bicchieri	60	0,56	33,60
B13	Bicchieri vino	60	0,83	49,80
B13	Forchette	60	0,83	49,80
B13	Cucchiai	60	0,83	49,80
B13	Cucchiaini	60	0,83	49,80
B13	Coltelli	60	0,83	49,80
B13	Coltelli pizza	60	0,88	52,50
B13	Tazzine caffè	60	0,30	18,00
B13	Pentole	36	38,19	1374,84
B13	Accessori			2957,00

TOTALE stand	€ 18.618,94
---------------------	--------------------

BAR				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B12	Lavapentole	1	687,00	687,00
B12	Cucina professionale	1	820,00	820,00
B12	Forno ventilato	1	1350,00	1350,00
B12	Frigorifero	1	1950,00	1950,00
B12	Friggitrice	1	730,00	730,00
B12	Cappa aspirazione	1	988,00	988,00
B12	Fuochi pasta professionale	1	1015,00	1015,00
B12	Lavastoviglie	1	1133,00	1133,00
B12	Affettatrice	1	419,00	419,00
B12	Tavolo armadiato	1	449,00	449,00
B12	Banco pizza refrigerato	1	1232,00	1232,00
B12	Bancone bar	1	20000,00	20000,00
	STOVIGLIE	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B13	Piatti fondi	30	3,20	96,00
B13	Piatti piani	30	4,20	126,00
B13	Piatti da dolce	30	2,80	84,00
B13	Bicchieri	30	0,56	16,80
B13	Bicchieri vino	30	0,83	24,90
B13	Forchette	30	0,83	24,90
B13	Cucchiari	30	0,83	24,90
B13	Cucchiaini	80	0,83	66,40
B13	Coltelli	30	0,83	24,90
B13	Tazzine caffè	80	0,30	24,00
B13	Pentole	4	38,19	152,76
TOTALE stand				€ 31.438,56

TAVOLI E SEDIE				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B12	Tavoli	20	154,00	3080,00
B12	Sedie	24	100,00	2400,00
B12	Sgabelli	47	50,00	2350,00
TOTALE				€ 7.830,00

TOTALE cucina, tavoli e sedie (tutti gli stand)	€ 100.791,10
--	---------------------

SPESE

FONTE	TIPO DI SPESA	INCIDENZA [%]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO TOT [€]
B3	Spese generali	2%	180,58	8667,71
B3	Spese manutenzione ordinaria	0,5%	45,14	2166,93
B3	Spese manutenzione straordinaria	4%	361,15	17335,42
B3	Spese di progettazione	5%	451,44	21669,27
TOTALE				€ 49.839,32

SPECCHIETTO RIASSUNTIVO		
SPESE	COSTO [€]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]
Oneri di urbanizzazione	29491,26	-
Spese di progettazione	21669,27	-
Spese generali + ordinaria	10834,63	-
Spese manutenzione straordinaria	17335,42	-
Restauo e nuova costruzione	331334,64	-
Bagni e bagni disabili	1259,64	-
Cucine, tavoli e sedie	100791,10	-
Uffici	0,00	-
TOTALE C.C.	€ 433.385,38	860
TOTALE	€ 512.715,96	1017

DATI DELL'INTERVENTO GASTRONOMICO	
dati quantitativi dell'intervento	mq
bar	100
ristorante maxi	286
piadineria	48
stand giapponese	70
SLP TOTALE	504

	numero
Tavoli bar	6
Sedie bar	24
Sgabelli	47
Tavoli ristorante	14
Posti a sedere sushi	23
Posti a sedere singolo fast food	12
Posti a sedere piadineria	6
posti a sedere ristorante	56
POSTI A SEDERE TOTALI	126

COSTI DI GESTIONE POLO GASTRONOMICO

LOCAZIONE

FONTE	LOCAZIONE GIORNALIERA [€]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO MENSILE [€]	COSTO ANNUO [€]
B14	134,40	8,00	4032,00	48384,00

PERSONALE

FONTE	RUOLO	NUMERO	PERIODO RETRIBUZIONE	STIPENDIO MEDIO LORDO [€]	TOT MENSILE [€]	TOTANNUALE [€]
B15	Cuoco	4	mensile	2562,00	10248,00	122976,00
B15	Aiuto cuoco	4	mensile	2562,00	10248,00	122976,00
B15	Pizzaiolo	1	mensile	2410,00	2410,00	28920,00
B15	Lavapiatti	5	mensile	2562,00	12810,00	153720,00
B15	Cameriere	7	mensile	2082,00	14574,00	174888,00
B15	Supervisore addetti tavoli ris	1	mensile	2498,00	2498,00	29976,00
TOTALE						€ 633.456,00

UTENZE

FONTE	UTENZE	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	m ²	COSTO TOT [€]	INCIDENZA [%]
B16	Energia elettrica	9,82	504	4949,28	7,53%
B16	Acqua potabile	1,02	504	514,08	0,78%
B16	Manutenzione ascensori	3,65	504	1839,60	2,80%
B16	Vigilanza	0,82	504	413,28	0,63%
B16	Assicurazioni	3,40	504	1713,60	2,61%
B16	Pulizia	57,23	504	28843,92	43,88%
B16	Manodopera	7,97	504	4016,88	6,11%
B16	Gasolio per riscaldamento	10,77	504	5428,08	8,26%
B17	Tari	35,74		18014,81	27,41%
TOTALE		€ 130		€ 65.733,53	100,00%

ATTREZZATURE

RISTORANTE-PIZZERIA

FONTE	ATTREZZATURE	NUMERO	MARGINE	COSTO CAD [€]	COSTO GIORNALIERO [€]	COSTO MENSILE [€]	COSTO ANNUO [€]
B18	Noleggio tovaglie	14	5	2,75	52,25	1463,00	17556,00
B18	Tovaglioli	56	50	0,25	26,50	742,00	8904,00
TOTALE					€ 78,75	€ 2.205,00	€ 26.460,00

FORNITURA PIADINERIA E RISTORANTE GIAPPONESE							
FORNTE	ATTREZZATURE	NUMERO	MARGINE	COSTO CAD [€]	COSTO GIORNALIERO [€]	COSTO MENSILE [€]	COSTO ANNUO [€]
B19	Tovagliette	126	50	0,08	14,08	394,24	4730,88
B19	Tovaglioli	126	50	0,10	17,60	492,80	5913,60
B20	Bicchieri	0	50	0,03	1,50	42,00	504,00
B21	bacchette	46	50	0,09	8,64	241,92	2903,04
B21	Cucchiaini	0	50	0,06	3,00	84,00	1008,00
TOTALE					€ 44,82	€ 1.254,96	€ 15.059,52
TOTALE attrezzature					€ 123,57	€ 3.459,96	€ 41.519,52

FORNITURA MATERIALE GASTRONOMICO

PIZZERIA-RISTORANTE							
FORNTE	N. COPERTI (regime ridotto)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	76	25,00	1900,00	25%	475,00	13300,00	159600,00
TOTALE							€ 159.600,00

FORNTE	N. COPERTI (regime pieno)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	112	25,00	2800,00	25%	700,00	19600,00	235200,00
TOTALE							€ 235.200,00

RISTORANTE SUSHI							
FORNTE	N. COPERTI (regime ridotto)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	46	15,00	690,00	25%	172,50	4830,00	57960,00
TOTALE							€ 57.960,00

FORNTE	N. COPERTI (regime pieno)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	92	15,00	1380,00	25%	345,00	9660,00	115920,00
TOTALE							€ 115.920,00

PIADINERIA							
FONTE	N. COPERTI (regime ridotto)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	80	8,00	640,00	15%	96,00	2688,00	32256,00
TOTALE							€ 32.256,00

FONTE	N. COPERTI (regime pieno)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	120	8,00	960,00	15%	144,00	4032,00	48384,00
TOTALE							€ 48.384,00

BAR							
FONTE	N. COPERTI (regime ridotto)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	150	4,00	600,00	15%	90,00	2520,00	30240,00
TOTALE							€ 30.240,00

FONTE	N. COPERTI (regime pieno)	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	% FORNITURA SU RICAVO	COSTO FORNITURA GIORNALIERO [€]	COSTO FORNITURA MENSILE [€]	COSTO FORNITURA ANNUO [€]
B22	200	4,00	800,00	15%	120,00	3360,00	40320,00
TOTALE							€ 40.320,00

TOTALE regime ridotto € 280.056,00

SPECCHIETTO RIASSUNTIVO		
spese annuali	costo tot [€]	costo parametrico [€/m ²]
Locazione	48384,00	-
Personale	633456,00	-
Utenze	65733,53	-
Attrezzature	41519,52	-
Fornitura materiale gastrono	280056,00	-
TOTALE/anno	€ 1.069.149,05	€ 2.121

RICAVI POLO GASTRONOMICO

PIZZERIA-RISTORANTE (REGIME RIDOTTO)				
N. COPERTI	TURNI	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	RICAVO TOT ANNUO (APERTURA 336 GIORNI) [€]
76	1 e 1/3	€ 25,00	€ 1.900,00	€ 638.400,00
RISTORANTE SUSHI (REGIME RIDOTTO)				
N. COPERTI	TURNI	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	RICAVO TOT ANNUO (APERTURA 336 GIORNI) [€]
46	2	€ 15,00	€ 690,00	€ 231.840,00
PIADINERIA (REGIME RIDOTTO)				
N. COPERTI	TURNI	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	RICAVO TOT ANNUO (APERTURA 336 GIORNI) [€]
80	6	€ 8,00	€ 640,00	€ 215.040,00
BAR (REGIME RIDOTTO)				
N. COPERTI	TURNI	PREZZO MEDIO [€]	RICAVO TOT GIORNALIERO [€]	RICAVO TOT ANNUO (APERTURA 336 GIORNI) [€]
150		€ 4,00	€ 600,00	€ 201.600,00
TOTALE RICAVI/anno				€ 1.286.880,00

PALESTRA

ONERI DI URBANIZZAZIONE

FONTE	TIPO DI ATTIVITA'	TIPO DI ONERE	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO TOT [€/m ²]	COSTO TOT [€]
B2	Attività commerciali	OO.UU primari	170,94	205,82	€ 195.529,00
B2		OO.UU secondari	34,88		

COSTI DI COSTRUZIONE

FONTE	INTERVENTO	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	m ²	COSTO TOT [€]	INCIDENZA [%]
B23	Demolizioni	11,22	950	10.663,51	2,67%
B23	Serramenti esterni	84,12	950	79.910,35	19,98%
B23	Serramenti interni	12,27	950	11.653,89	2,91%
B23	Rivestimenti	10,04	950	9.537,18	2,38%
B23	Controsoffitti e contropareti in gesso e fibra	52,72	950	50.082,51	12,52%
B23	Tavolati e opere murarie	5,43	950	5.160,63	1,29%
B23	Intonaci	23,18	950	22.018,73	5,50%
B23	Opere da fabbro	3,89	950	3.697,24	0,92%
B23	Tinteggiature, verniciature e intumescente	4,01	950	3.810,80	0,95%
B23	Pavimenti sopraelevati	29,46	950	27.989,02	7,00%
B23	Impianti di riscaldamento, di condizionamento, idrico sanitario	119,15	950	113.191,54	28,30%
B23	Impianti elettrici e speciali	65,56	950	62.279,38	15,57%
Totale		421,05		399.994,78	100,00%

ARREDO UFFICI

FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B24	Scrivanie	1	109,90	109,9
B25	Sedie	1	79,99	79,99
B26	Librerie	1	99,80	99,8
B27	Tavoli da riunione		1122,00	0
Totale				€ 289,69

ACCESSORI				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B28	spalliera	3	€ 199,95	€ 599,85
B29	tappetini	20	€ 2,99	€ 59,80
B30	Beastmaker trave allenamento	1	€ 95,00	€ 95,00
B31	fasce allenamento light	20	€ 3,90	€ 78,00
B32	fasce allenamento medium	20	€ 4,90	€ 98,00
B33	fasce allenamento strong	20	€ 5,90	€ 118,00
Totale				€ 1.048,65
Totale				€ 1.048,65

ARREDO SPOGLIATOIO				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B34	Armadietti	25	€ 398,51	€ 9.962,75
B35	panchine spogliatoio	30	€ 264,60	€ 7.938,00
B36	asciugacapelli	12	€ 52,53	€ 630,36
B37	supporto muro per phon	12	€ 16,83	€ 201,96
B38	Pannello doccia	10	€ 73,00	€ 730,00
B39	Piatto doccia	10	€ 195,00	€ 1.950,00
Totale				€ 21.413,07

ARREDO FITNESS				
FONTE	ATTREZZATURA	NUMERO	COSTO [€]	COSTO TOT [€]
B40	panca polivalente	3	€ 5.490,00	€ 16.470,00
B41	tapis roulant	6	€ 600,40	€ 3.602,40
B42	cyclette	3	€ 179,00	€ 537,00
B43	ellittica	3	€ 299,00	€ 897,00
B44	stepper	3	€ 79,90	€ 239,70
B45	barre per trazioni	4	€ 79,90	€ 319,60
Totale				€ 22.065,70

TOTALE COSTO COSTRUZIONE			
spese	incidenza %	costo [€]	costo parametrico [€/m ²]
Oneri di urbanizzazione	-		-
Spese generali	2%	€ 8.896,24	-
Spese manutenzione ordinaria	0,5%	€ 1.999,97	-
Spese manutenzione straordinaria	4%	€ 17.792,48	-
Spese di progettazione	5%	€ 22.240,59	-
TOTALE C.C.	-	€ 444.811,89	468
TOTALE		€ 444.811,89	468

COSTI DI GESTIONE PALESTRA

LOCAZIONE

FONTE	COSTO MENSILE [€]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO ANNUO [€]
B7	€ 7.600,00	8,00	€ 91.200,00

PERSONALE

FONTE	RUOLO	NUMERO	PERIODO RETRIBUZIONE	STIPENDIO MEDIO LORDO [€]	TOT MENSILE [€]	TOTANNUALE [€]
B15	Responsabile	1	mensile	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 14.400,00
B15	istruttore pilates	2	mensile	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 24.000,00
B15	istruttore fitness	4	mensile	€ 1.200,00	€ 4.800,00	€ 57.600,00
Totale		7				€ 96.000,00

UTENZE

FONTE	UTENZE	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	m ²	COSTO TOT [€]	INCIDENZA [%]
B16	Energia elettrica	9,82	950	€ 9.329,00	4,18%
B16	Acqua potabile	1,02	950	€ 969,00	0,43%
B16	Assicurazioni	3,40	950	€ 3.230,00	1,45%
B16	Pulizia	57,23	950	€ 54.368,50	24,37%
B16	Gasolio per riscaldamento	10,77	950	€ 10.231,50	4,59%
B17	Tari	152,6	950	€ 144.976,40	64,98%
Totale				€ 223.104,40	100,00%

TOTALE COSTO GESTIONE

SPESE ANNUALI	COSTO TOT [€]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]
Locazione	€ 91.200,00	-
Personale	€ 96.000,00	-
Utenze	€ 223.104,40	-
Manutenzione ordinaria	€ 1.999,97	-
TOTALE/anno	€ 412.304,37	€ 434

RICAVI PALESTRA

FONTI	TIPOLOGIA	ABBONATI	COSTO ABBONAMENTO [€]	TOT ISCRIZIONE [€]	INCASSO MENSILE [€]	INCASSO ANNUALE [€]
B46	Abbonamenti 12 mesi tutto	150 €	800,00 €	7.500,00 €	10.625,00 €	127.500,00 €
B46	Abbonamenti 6 mesi tutto	150 €	390,00 €	7.500,00 €	8.750,00 €	105.000,00 €
B46	Abbonamenti 3 mesi tutto	150 €	190,00 €	7.500,00 €	6.166,67 €	74.000,00 €
B46	Abbonamenti 1 mese tutto	150 €	70,00 €	7.500,00 €	5.000,00 €	60.000,00 €
B46	Pacchetti 5 entrate tutto	50 €	125,00 €	2.500,00 €	729,17 €	8.750,00 €
B46	Pacchetti 10 entrate tutto	50 €	230,00 €	2.500,00 €	1.166,67 €	14.000,00 €
B46	Pacchetti 15 entrate tutto	80 €	350,00 €	4.000,00 €	2.666,67 €	32.000,00 €
B46	1 ingresso prova tutto	30 €	20,00 €	-	50,00 €	600,00 €
B46	Abbonamento studenti mensile	100 €	25,00 €	5.000,00 €	1.458,33 €	17.500,00 €
B46	lezioni personal trainer	50 €	35,00 €	2.500,00 €	1.750,00 €	21.000,00 €
B46	miha bodytech	50 €	35,00 €	2.500,00 €	1.750,00 €	21.000,00 €
B46	Corsi fitness/FT 12 mesi	40 €	320,00 €	2.000,00 €	1.233,33 €	14.800,00 €
B46	Corsi fitness/FT 6 mesi	40 €	210,00 €	2.000,00 €	1.333,33 €	16.000,00 €
B46	Corsi fitness/FT 3 mesi	40 €	110,00 €	2.000,00 €	1.022,22 €	12.266,67 €
B46	Corsi fitness/FT 1 mese	40 €	40,00 €	2.000,00 €	833,33 €	10.000,00 €
B46	Corsi pilates 6 mesi	40 €	360,00 €	2.000,00 €	1.366,67 €	16.400,00 €
B46	Corsi pilates 3 mesi	40 €	190,00 €	2.000,00 €	1.644,44 €	19.733,33 €
B46	Corsi pilates 1 mese	40 €	75,00 €	2.000,00 €	1.416,67 €	17.000,00 €
B46	Corsi pilates ingressi al mese	40 €	20,00 €	1.000,00 €	66,67 €	800,00 €
Totale		1330				588.350,00

RESTAURO E NUOVA COSTRUZIONE

Fonte	Intervento	COSTO PARAMETRICO [€/m²]	m² EDISTENTI	COSTO TOT [€]	INCIDENZA [%]	COSTO PARAMETRICO [€/m²]	m² PROGETTO	COSTO TOT PROGETTO [€]	COSTO PARAMETRICO PROGETTO [€/m²]
OPERE EDILI E STRUTTURALI									
B1	CAPO 3 - FACCIATE ESTERNE - Opere su manufatti in ferro	9,52	4000	38.089,31	1,01%		4200	39.993,77	
B1	CAPO 5 - COPERTURA - Ripassamento tetto	2,92	4000	11.687,60	0,31%		4200	12.271,98	
B1	CAPO 6 - RIMOZIONI/DEMOLIZIONI	25,61	4000	102.426,23	2,72%		4200	107.547,54	
B1	CAPO 7 - FSOTTOFONDI/PAVIMENTI	112,66	4000	450.639,49	11,96%		4200	473.171,47	
B1	CAPO 8 - MURATURE/INTONACI/CONTROSOFFITTI	36,36	4000	145.442,40	3,86%		4200	152.714,52	
B1	CAPO 9 - TINTEGGIATURE	25,71	4000	102.849,31	2,73%		4200	107.991,77	
B1	CAPO 10 - PORTE INTERNE	32,43	4000	129.703,82	3,44%		4200	136.189,01	
B1	CAPO 11 - OPERE DA FABBRO/VETRAIO	84,17	4000	336.679,93	8,94%		4200	353.513,92	
B1	CAPO 12 - OPERE IN PIETRA E VARIE	3,11	4000	12.447,13	0,33%		4200	13.069,49	
B1	CAPO 13 - PIATTAFORMA ELEVATRICI E MONTASCALE	10,56	4000	42.252,60	1,12%		4200	44.365,23	
B1	CAPO 14 - ARREDO E OPERE PARTICOLARI	1,76	4000	7.020,00	0,19%		4200	7.371,00	
B1	CAPO 15 - OPERE STRUTTURALI - Architravature e fori in volte	24,89	4000	99.556,02	2,64%		4200	104.533,82	
			4000	1.478.793,84			4200	1.552.733,53	
OPERE IMPIANTI IDRICO - SANITARI									
B1		113,69	4000	454.765,00	12,07%		4200	477.503,25	
OPERE IMPIANTISTICHE ELETTRICHE									
B1		341,88	4000	1.367.511,72	36,29%		4200	1.435.887,31	
OPERE IMPIANTISTICHE TERMOMECCANICHE									
B1	CAPO 1 - OPERE TERMICHE IN C.T. E SANITARIO	44,75	4000	179.000,98	4,75%		4200	187.951,03	
B1	CAPO 2 - OPERE EDILI E RIPRISTINI IN C.T.	2,46	4000	9.852,33	0,26%		4200	10.344,95	
B1	CAPO 3 - OPERE ELETTRICHE IN C.T. e SANITARIO	11,61	4000	46.440,76	1,23%		4200	48.762,80	
B1	CAPO 4 - IMPIANTI RADIATORI MODIFICHE E INTEGRAZIONI	14,08	4000	56.307,83	1,49%		4200	59.123,22	
B1	CAPO 5 - CUCINE, ESTRAZIONI E MONTANTI	9,81	4000	39.256,71	1,04%		4200	41.219,55	
B1	CAPO 6 - BAGNI, ESTRAZIONI E MONTANTI	8,89	4000	35.568,00	0,94%		4200	37.346,40	
B1	CAPO 7 - UTA, TERMOVENTILAZIONI	10,32	4000	41.281,15	1,10%		4200	43.345,21	
B1	CAPO 8 - INTERVENTI DI PREVENZIONE INCENDI	14,81	4000	59.229,35	1,57%		4200	62.190,82	
			4000	466.937,11			4200	490.283,97	
B1	Lavori a misura		4000	3.768.007,67	100,00%		4200	3.956.408,05	
IMPRTO DEI LAVORI A BASE DI GARA:									
		942,00	4000	3.768.007,67			4200	3.956.408,05	
B1	Lavori a misura	23,47	4000	93.864,50			4200	98.557,73	
	Lavori a corpo						4200		
ONERI DELLA SICURAZZA NON SOGGETTI A RIBASSO:									
B1		23,47	4000	93.864,50			4200	98.557,73	
							4200		
B1	TOTALE INTERVENTO:	965,47	4000	3.861.872,17			4200	4.054.965,78	
							4200		
B1	IVA 20% SUI LAVORI	193,09	4000	772.374,43			4200	810.993,15	
							4200		
B1	TOTALE IVA INCLUSA		4000	4.634.246,60		1.158,56	4200	4.865.958,93	1.158,56
							4200		
B1	INCENTIVO PER LA PROGETTAZIONE		4000	10.768,64			4200	11.307,07	
							4200		
SPESE TECNICHE									
B1	DIREZIONE LAVORI EDILE E STRUTTURE INCLUSA IVA (20%) E CNPAIA (4%)	12,50	4000	50.000,00			4200	52.500,00	
B1	DIREZIONE LAVORIIMPIANTISTICHE ELETTRICHE INCLUSA IVA (20%) E CNPAIA (4%)	11,25	4000	45.000,00			4200	47.250,00	
B1	DIREZIONE LAVORI IMPIANTISTICHE TERMOMECCANICHE E IMPIANTI IDRICO - SANITARI INCLUSA IVA (20%) E CNPAIA (4%)	7,50	4000	30.000,00			4200	31.500,00	
B1	COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE	10,00	4000	40.000,00			4200	42.000,00	
B1	COLLAUDO IN CORSO D'OPERA	3,00	4000	12.000,00			4200	12.600,00	
			4000	177.000,00			4200	185.850,00	
							4200		
SPESE DI PUBBLICITA', INVITI, COMUNICAZIONI									
B1	(D.Les. 163/2006 s.m.i. Art. 80.)	5,00	4000	20.000,00			4200	21.000,00	
							4200		
IMPREVISTI OPERA									
B1	(% DI LAVORI)		4000	121.261,83			4200	121.261,83	
							4200		
IMPREVISTI SPESE DI PROGETTAZIONE DIREZIONE LAVORI E COLLAUDI									
B1			4000	12.126,18			4200	12.126,18	
							4200		
B1	TOTALE QUADRO ECONOMICO			4.975.403,25				5.217.504,01	

RESIDENZA UNIVERSITARIA

ONERI DI URBANIZZAZIONE

FONTE	TIPO DI ATTIVITA'	TIPO DI ONERE	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO TOT [€/m ²]	COSTO TOT [€]
C1	Attività turistico-ricettive	OO.UU primari	23,28	51,50	584010,00
C1		OO.UU secondari	28,22		
TOTALE					€ 584.010,00

SPESE

FONTE	TIPO DI SPESA	INCIDENZA [%]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO TOT [€]
C2	Spese generali	2%	2443,79	117301,70
C2	Spese manutenzione ordinaria	0,5%	610,95	29325,42
C2	Spese manutenzione straordinaria	4%	4887,57	234603,39
C2	Spese di progettazione	5%	6109,46	293254,24
TOTALE				€ 674.484,75

SPECCHIETTO RIASSUNTIVO

FONTE	TIPO DI SPESA	COSTO [€]	COSTO PARAMETRICO [€/m ²]	COSTO PARAMETRICO [€/posto letto]
	Oneri di urbanizzazione	584010,00	-	
	Spese di progettazione	293254,24	-	
	Spese generali + ordinaria	146627,12	-	
	Spese manutenzione straordinaria	234603,39	-	
			-	
	Restauro e nuova costruzione	€ 5.865.084,82	€ 1.303,35	€ 122.189,27
	costo costruzione palestra	€ 444.811,89	€ 444,81	
	polo gastronomico	€ 554.314,00	-	
TOTALE C.C.		€ 5.865.084,82	1066	
C3	fondo fia	€ 2.745.684,28	40%	
C4	fondo aristotele	€ 4.118.526,43	60%	
TOTALE		€ 7.123.579,57	1484	€ 148.407,91

COSTI DI GESTIONE

FONTE	TIPO DI SPESA	COSTO PARAMETRICO [€/posto letto]	COSTO TOT [€]
C5	utenze e riscaldamento	748,00	
C5	acquisto beni di consumo e merci	31,00	
C5	portierato	502,00	
C5	vigilanza,direzione e altro personale	152,00	
C5	pulizia	705	
C6	canone di locazione/concessione	750	
C5	altro (nolo biancheria,condominio..)	55	
C5	manutenzione ordinaria	281	
C5	acquisto servizi	188	
C5	onero fiscali e tributari	255	
TOTALE		€ 3.667,00	€ 176.016,00

RICAVI

FONTE	TIPO DI SPESA	COSTO PARAMETRICO [€/posto letto]	COSTO TOT [€/anno/letto]	COSTO TOT [€/annol]
C7	AFFITTO	450,00	4950	237600
TOTALE		€ 450,00	4950	€ 237.600,00

ACR RESIDENZA MODELLO PRIVATO

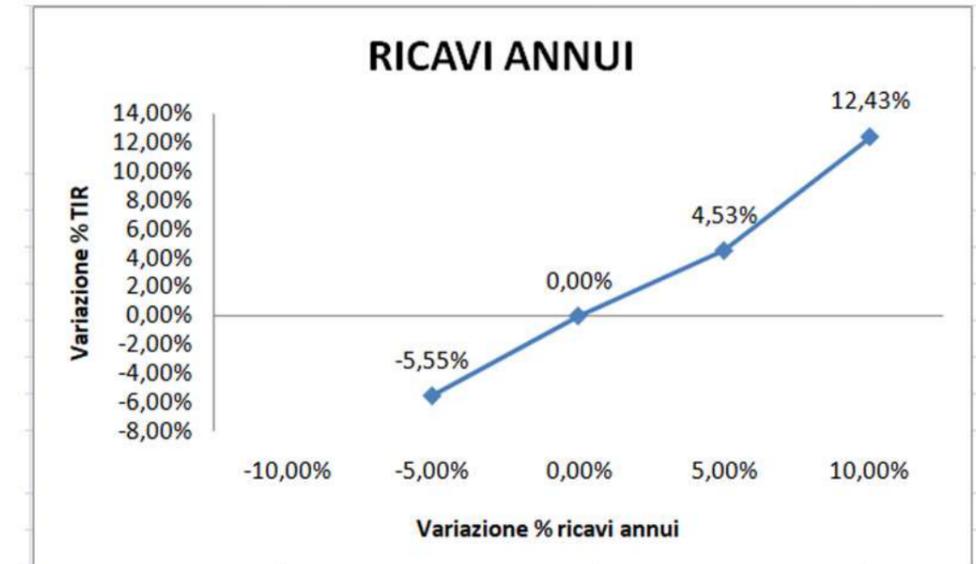
ANNO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	progettazione	inizio lavori	fine lavori	inizio gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione	gestione
COSTI															
spese progettazione	€ 161.211,56 40%	€ 131.886,14 30%	€ 131.886,14 30%												
oneri urbanizzazione		€ 321.496,26 50%	€ 321.496,26 50%												
costo di costruzione		€ 4.982.497,01 70%	€ 2.636.463,08 30%												
spese generali		€ 76.214,79 50%	€ 76.214,79 50%												
spese gestione															
posti letto	11%			€ 176.016,00	176.016,00 €	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00	€ 176.016,00
palestra	25%			€ 412.304,37	412.304,37 €	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37	€ 412.304,37
polo gastronomico	65%			€ 1.069.149,05	1.069.149,05 €	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05	€ 1.069.149,05
spese manutenzione straordinaria										€ 269.731,28					
fondo fia (l'investimento prevede un ritorno annuo del 3% sui ricavi)	3%	€ 82.370,53	€ 82.370,53	€ 82.370,53	€ 82.370,53	€ 82.370,53	€ 82.370,53	€ 82.370,53	€ 82.370,53	€ 82.370,53	€ 82.370,53	€ 82.370,53	€ 82.370,53	€ 82.370,53	€ 82.370,53
fondo aristotele (l'investimento prevede un ritorno annuo del 4% sui ricavi)	4%	€ 164.741,06	€ 164.741,06	€ 164.741,06	€ 164.741,06	€ 164.741,06	€ 164.741,06	€ 164.741,06	€ 164.741,06	€ 164.741,06	€ 164.741,06	€ 164.741,06	€ 164.741,06	€ 164.741,06	€ 164.741,06
TOT. COSTI	€ 161.211,96	€ 5.594.464,72	€ 3.413.171,85	€ 1.904.581,01	€ 1.904.581,01	€ 1.739.839,96	€ 1.739.839,96	€ 1.739.839,96	€ 1.739.839,96	€ 1.739.839,96	€ 1.739.839,96	€ 1.739.839,96	€ 1.739.839,96	€ 1.739.839,96	€ 1.739.839,96
RICAVI															
finanziamento fondo fia	50%	1.372.842,14 €	1.372.842,14 €												
finanziamento fondo aristotele	50%	2.059.263,21 €	2.059.263,21 €												
sponsorizzazioni				€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
bar				€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00	€ 1.286.880,00
palestra				€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00	€ 588.350,00
posto letto				€ 237.600,00	€ 237.600,00	€ 237.600,00	€ 237.600,00	€ 237.600,00	€ 237.600,00	€ 237.600,00	€ 237.600,00	€ 237.600,00	€ 237.600,00	€ 237.600,00	€ 237.600,00
ricavi extra (lavanderia,aule,stampa)				€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
TOT. RICAVI	€ 0,00	€ 3.432.105,36	€ 3.432.105,36	€ 2.152.830,00	€ 2.152.830,00	€ 2.152.830,00	€ 2.152.830,00	€ 2.152.830,00	€ 2.152.830,00	€ 2.152.830,00	€ 2.152.830,00	€ 2.152.830,00	€ 2.152.830,00	€ 2.152.830,00	€ 2.152.830,00
FLUSSO DI CASSA	-€ 161.211,96	-€ 2.162.359,37	€ 18.933,50	€ 248.248,99	€ 248.248,99	€ 412.990,04	€ 412.990,04	€ 412.990,04	€ 412.990,04	€ 412.990,04	€ 412.990,04	€ 412.990,04	€ 412.990,04	€ 412.990,04	€ 412.990,04
ESPOSIZIONE	-€ 161.211,96	-€ 2.323.571,33	-€ 2.309.264,61	-€ 2.127.702,12	-€ 1.945.729,03	-€ 1.593.804,04	-€ 1.236.656,42	-€ 869.408,55	-€ 491.910,55	-€ 103.872,53	€ 294.999,68	€ 705.008,58	€ 1.117.998,63	€ 1.530.988,67	€ 1.943.978,71
interessi passivi	0,00	-4626,78	-66686,50	-66275,89	-61065,05	-55842,42	-45742,18	-35492,04	-24952,03	-14117,83	-2981,14	0,00	0,00	0,00	0,00
interessi attivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INT PASSIVO	2,87%														
INT ATTIVO	0,97%														
FLUSSO FINANZIARIO PRE TASSE	-€ 161.211,96	-€ 2.166.986,15	-€ 47.752,99	€ 181.973,09	€ 187.183,93	€ 357.147,62	€ 367.247,87	€ 377.498,00	€ 388.038,02	€ 398.872,21	€ 410.008,90	€ 412.990,04	€ 412.990,04	€ 412.990,04	€ 412.990,04
saggio di attualizzazione	2,25%														
FLUSSO DI CASSA ATTUALIZZATO	-€ 157.664,51	-€ 2.072.666,86	-€ 44.669,46	€ 166.476,87	€ 167.475,77	€ 312.512,84	€ 314.279,51	€ 315.942,55	€ 317.617,50	€ 319.301,25	€ 320.993,92	€ 316.213,04	€ 309.254,81	€ 302.449,69	€ 295.794,32

Modello Sanpaolo	
VAN ante tasse	€ 1.183.311,26
TIR ante tasse	8,01%
Soglia di accettabilità	5,76%

ANALISI SENSITIVITA' MODELLO PRIVATO

VARIAZIONE RISPETTO AL RICAVO ANNUO ANTE TASSE

RICAVO TOT ANNUO [€]	VARIAZIONE %	TIR	SOGLIA ACCETTABILITA'	VARIAZIONE % TIR
€ 1.840.669,65	-10,00%			
€ 2.045.188,50	-5,00%	2,46%	0,21%	-5,55%
€ 2.152.830,00	0,00%	8,01%	5,76%	0,00%
€ 2.260.471,50	5,00%	12,54%	10,29%	4,53%
€ 2.486.518,65	10,00%	20,44%	18,19%	12,43%



VARIAZIONE RISPETTO AL COSTO DI COSTRUZIONE ANTE TASSE

COSTO COSTRUZIONE	VARIAZIONE %	TIR	SOGLIA ACCETTABILITA'	VARIAZIONE % TIR
€ 6.514.210,87	-10,00%	18,16%	15,91%	10,15%
€ 7.238.012,08	-5,00%	10,66%	8,41%	2,65%
€ 7.618.960,08	0,00%	8,01%	5,76%	0,00%
€ 7.999.908,09	5,00%	5,36%	3,11%	-2,65%
€ 8.799.898,90	10,00%	1,17%	-1,08%	-6,84%

