CITTÀ DI SERMONETA – STIMA SINTETICA LAVORI OBBLIGATORI
Ex Deposito Comunale – Via Norbana, Sermoneta Scalo | Superficie ~85 mq

Prezziario di riferimento: Prezziario Regionale Lazio – Opere Pubbliche (edizione vigente, BURL)

Destinazione d'uso: Attività sociosanitarie/ambulatoriali – Servizi alla persona

Data stima: *nov-26*

N.	CATEGORIA / DESCRIZIONE INTERVENTO	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario (€)	Importo (€)
LAVORI STRUTTURALI E OPERE EDILI					
1.1	Risanamento e ripristino intonaci interni (rasatura, stuccatura, trattamento umidità) – ~170 mq	mq	170,00	23,00	3.910,00
1.2	Risanamento e tinteggiatura facciate esterne (primer, finitura protettiva) – ~120 mq	mq	120,00	26,00	3.120,00
1.3	Sostituzione infissi esterni (finestre + portone ingresso) – n. 5 infissi in alluminio/legno (compatibili con vincolo)	cad.	5,00	960,00	4.800,00
1.4	Rimozione e rifacimento pavimentazioni interne (incl. massetto livellante + posa gres antiscivolo) – 85 mq	mq	85,00	52,00	4.420,00
1.5	Realizzazione tramezzature interne per suddivisione spazi funzionali (sala attesa, studio, WC) – ~18 ml	ml	18,00	168,00	3.024,00
1.6	Realizzazione servizio igienico accessibile (D.M. 236/1989) – sanitari, rivestimenti, rubinetteria, porte scorrevoli	a corpo	1,00	3.840,00	3.840,00
	SUBTOTALE CATEGORIA 1				**23.114,00**
IMPIANTO ELETTRICO					
2.1	Realizzazione ex novo impianto elettrico (quadro, cablaggio, circuiti dedicati uso sanitario) – 85 mq	mq	85,00	76,00	6.460,00
2.2	Impianto illuminazione LED (corpi illuminanti, emergenza) + dispositivi segnalazione/chiamata	a corpo	1,00	1.760,00	1.760,00
2.3	Dichiarazione di conformità impianto elettrico (D.M. 37/2008)	a corpo	1,00	240,00	240,00
	SUBTOTALE CATEGORIA 2				**8.460,00**
IMPIANTO IDRICO-SANITARIO E FOGNARIO					
3.1	Allacciamento rete idrica comunale (scavo, tubazione, contatore, colonna montante) – stima 25 ml	a corpo	1,00	2.560,00	2.560,00
3.2	Rete distribuzione idrica interna acqua calda/fredda – 85 mq	mq	85,00	31,00	2.635,00
3.3	Rete smaltimento acque reflue (scarichi interni + allacciamento fognatura pubblica)	a corpo	1,00	3.600,00	3.600,00
3.4	Sistema raccolta/smaltimento acque meteoriche (canalette, pozzetti, collegamento rete)	a corpo	1,00	1.600,00	1.600,00
3.5	Dichiarazioni di conformità impianti idrico e fognario (D.M. 37/2008)	a corpo	1,00	280,00	280,00
	SUBTOTALE CATEGORIA 3				**10.675,00**
IMPIANTO TERMICO E DI CLIMATIZZAZIONE					
4.1	Impianto climatizzazione (riscaldamento/raffrescamento) con pompa di calore ad alta efficienza – 85 mq	mq	85,00	104,00	8.840,00
4.2	Ventilazione meccanica controllata (VMC) per ricambio aria in ambienti sanitari (UNI EN 15251)	a corpo	1,00	2.560,00	2.560,00
4.3	Dichiarazioni conformità impianto termico + libretto impianto (D.M. 37/2008)	a corpo	1,00	280,00	280,00
	SUBTOTALE CATEGORIA 4				**11.680,00**
SICUREZZA, ACCESSIBILITÀ E ADEGUAMENTO NORMATIVO					
5.1	Adeguamento normativa antincendio (compartimentazione, porte REI, estintori, segnaletica, verifica VVF)	a corpo	1,00	3.600,00	3.600,00
5.2	Adeguamento accessibilità disabili: accesso esterno (rampa/scivolo), porte (largh. min. 80 cm), percorsi (D.M. 236/1989)	a corpo	1,00	2.560,00	2.560,00
5.3	Segnaletica di sicurezza (D.Lgs. 81/2008) + segnaletica informativa interna	a corpo	1,00	480,00	480,00
5.4	Attestato di Prestazione Energetica (APE) post-intervento (D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.)	a corpo	1,00	560,00	560,00
	SUBTOTALE CATEGORIA 5				**7.200,00**
SPESE TECNICHE E ONERI ACCESSORI					
6.1	Direzione Lavori, contabilità, asseverazione congruità spese (D.M. 140/2012 – parametri Decreto)	% su lavori	7%		4.279,03
6.2	Progettazione esecutiva (Arch./Ing. abilitato) incl. elaborati per Permesso di Costruire in Deroga	% su lavori	5%		3.056,45
6.3	Oneri per sicurezza – Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (D.Lgs. 81/2008)	% su lavori	2%		1.222,58
6.4	Imprevisti e somme a disposizione (arrotondamento, varianti in corso d'opera)	% su lavori	5%		3.056,45
	SUBTOTALE CATEGORIA 6				**11.614,51**
	TOTALE LAVORI (Categorie 1÷5)				**61.129,00**
	TOTALE SPESE TECNICHE E ONERI (Categoria 6)				**11.614,51**
	TOTALE COMPLESSIVO STIMATO (IVA esclusa)				**72.743,51**
	di cui: IMPORTO LAVORI a base di scomputo dal canone (Categorie 1÷5, IVA esclusa)				**61.129,00**

VERIFICA COPERTURA FINANZIARIA TRAMITE SCOMPUTO DAL CANONE	
Canone annuo base d'asta (IVA esclusa)	**4.800,00**
Anni di locazione	9
Tetto massimo scomputo al canone base (€ 4.800 × 9 anni)	**43.200,00**
Importo lavori stimati (Categorie 1÷5)	**61.129,00**
Eccedenza rispetto al tetto di scomputo al canone base (€)	**17.929,00**

NOTA: l'eccedenza sarà ceduta a titolo gratuito al Comune (art. 12 Capitolato). Il canone offerto in gara potrà aumentare il tetto di scomputo.

IANIRI
RICCARDO
19.11.2026
10:50:58
GMT+01:00