PREVENTIVO BASE / ECONOMICO

Ristrutturazione integrale · Casa plurifamigliare · Via al Confine 20, 6827 Brusino Arsizio · finiture standard

Immobile	Mappale 688 RFD · Domanda di costruzione approvata l'8 luglio 2024
Progetto	LA.RT Architettura · tavole di progetto in scala 1:100
Promotore	Oscar Meleri · +41 79 759 24 25 · oscarmeleri1@gmail.com
Aggiornamento	Novembre 2026 · prezzi indicativi Canton Ticino · IVA 8.1%

Superfici di riferimento

Unità	Livello	Superficie netta	Quota millesimale indicativa
Appartamento Piano Terra	Piano Terra (±0.00)	120 m²	261‰
Appartamento Piano -1	Piano -1 (–2.87)	120 m²	261‰
Duplex Piano 1 + Mansarda	Piano 1 + Mansarda (+3.26 / +6.24)	220 m²	478‰
Totale unità abitative		**460 m²**	**1000‰**
Darsena condominiale (parte comune)	Piano darsena (–4.90)	111 m²	–

Superfici nette delle unità, balconi e terrazze esclusi. Le quote millesimali sono indicative e proporzionali alla superficie; quelle definitive sono fissate nell'atto di costituzione della PPP.

Riepilogo generale per capitolo

Cap.	Descrizione	Classificazione	Importo CHF	Per unità: PT · P-1 · Duplex
1	Opere preparatorie e strutturali	CCC 1 · 211	191'262	49'894 · 49'894 · 91'473
2	Impermeabilizzazioni e isolamenti	CCC 212 · 217	93'370	24'357 · 24'357 · 44'655
3	Copertura e lucernari	CCC 213	84'120	21'944 · 21'944 · 40'231
4	Infissi e serramenti	CCC 221 · 225	76'250	19'891 · 19'891 · 36'467
5	Impianto idraulico e sanitario	CCC 231 · 232	120'400	31'409 · 31'409 · 57'583
6	Impianto elettrico e domotica	CCC 233 · 234	64'680	16'873 · 16'873 · 30'934
7	Pavimenti e rivestimenti	CCC 224 · 226	72'991	19'041 · 19'041 · 34'909
8	Pitture, finiture e arredamento fisso	CCC 226 · 9	101'860	26'572 · 26'572 · 48'716
9	Darsena e opere lacuali	CCC 411 · 4	50'537	13'184 · 13'184 · 24'170
10	Opere esterne e sistemazioni	CCC 4	33'780	8'812 · 8'812 · 16'156
11	Spese tecniche e imprevisti	CCC 5	122'210	31'881 · 31'881 · 58'448
	TOTALE NETTO (IVA esclusa)		**1'011'460**	**263'859 · 263'859 · 483'742**
	IVA 8.1%		81'928	
	TOTALE IVA INCLUSA		**1'093'388**	**285'232 · 285'232 · 522'925**

Costo per m² di superficie netta (460 m²): CHF 2'199 (IVA esclusa) · CHF 2'377 (IVA inclusa). La ripartizione per unità è proporzionale alla superficie netta; la darsena e le opere comuni sono ripartite allo stesso modo.

Note, esclusioni e condizioni

Nota metodologica

- **Quantità:** ricavate dalle tavole di progetto in scala 1:100 (domanda di costruzione approvata l'8 luglio 2024), con terrazze computate al 50%.
- **Prezzi unitari:** stime di mercato per il Canton Ticino, calibrate sui tre livelli di finitura; riferimento NPK (catalogo svizzero delle posizioni normalizzate) integrato con dati regionali.
- **Classificazione:** voci classificate secondo il CCC (Codice dei Costi di Costruzione, standard CRB Svizzera).
- **Limiti:** stima parametrica su tavole di progetto, non su progetto esecutivo; gli importi possono variare. Il computo metrico definitivo sarà redatto dagli architetti sul progetto esecutivo e sul capitolato d'appalto prima dell'avvio dell'appalto.
- **Origine dei dati:** importi di capitolo derivati dal preventivo LA.RT Architettura del 18.03.2026 e riportati alle superfici di progetto attuali dal promotore; da confermare dagli architetti sul computo definitivo.

Condizioni

- **Spese tecniche e imprevisti (Cap. 11):** comprendono la direzione lavori, il coordinamento e la riserva per imprevisti.
- **IVA:** importi calcolati con aliquota 8.1%; alcune forniture potrebbero beneficiare dell'aliquota ridotta, da verificare con il fiduciario.
- **Darsena e opere lacuali (Cap. 9):** stime indicative. Le opere lacuali richiedono l'autorizzazione dell'autorità cantonale competente e la perizia di un tecnico specializzato. La darsena è parte comune condominiale e non è venduta come unità autonoma.
- **Lavori non inclusi:** allacciamenti ai servizi comunali, eventuali bonifiche ambientali (amianto, radon), mobili e arredamento non fisso, traslochi, pratiche notarili della PPP.
- **Appalto:** si raccomandano almeno 3 offerte per categoria e appalto a corpo, per ridurre il rischio di varianti.

Scenario **BASE / ECONOMICO**. Contatti: Oscar Meleri · +41 79 759 24 25 · oscarmeleri1@gmail.com · brusino26netlifyapp.netlify.app. Progettisti: LA.RT Architettura · Arch. A. Grassi +41 76 544 17 15 · Arch. L. Manfrini +41 76 348 07 65 · info.lart@protonmail.com