PREVENTIVO MEDIO / STANDARD

Ristrutturazione integrale · Casa plurifamigliare · Via al Confine 20, 6827 Brusino Arsizio · finiture di buona qualità

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	231'338	60'349 · 60'349 · 110'640
2	Impermeabilizzazioni e isolamenti	CCC 212 · 217	125'118	32'639 · 32'639 · 59'839
3	Copertura e lucernari	CCC 213	113'140	29'515 · 29'515 · 54'110
4	Infissi e serramenti	CCC 221 · 225	145'420	37'936 · 37'936 · 69'549
5	Impianto idraulico e sanitario	CCC 231 · 232	197'000	51'391 · 51'391 · 94'217
6	Impianto elettrico e domotica	CCC 233 · 234	110'500	28'826 · 28'826 · 52'848
7	Pavimenti e rivestimenti	CCC 224 · 226	134'649	35'126 · 35'126 · 64'397
8	Pitture, finiture e arredamento fisso	CCC 226 · 9	191'644	49'994 · 49'994 · 91'656
9	Darsena e opere lacuali	CCC 411 · 4	81'777	21'333 · 21'333 · 39'111
10	Opere esterne e sistemazioni	CCC 4	51'700	13'487 · 13'487 · 24'726
11	Spese tecniche e imprevisti	CCC 5	192'586	50'240 · 50'240 · 92'106
	TOTALE NETTO (IVA esclusa)		**1'574'872**	**410'836 · 410'836 · 753'200**
	IVA 8.1%		127'565	
	TOTALE IVA INCLUSA		**1'702'437**	**444'114 · 444'114 · 814'209**

Costo per m² di superficie netta (460 m²): CHF 3'424 (IVA esclusa) · CHF 3'701 (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 **MEDIO / STANDARD**. 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