



COMUNE DI TRIESTE



TRIESTE PORTO VECCHIO

Proposta ai sensi dell'art. 193, comma 1, D.Lgs. 36/23 - AGGIORNAMENTO GIUGNO 2024

Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE IN CONCESSIONE E SUBCONCESSIONE

SOGGETTO PROPONENTE:

COSTIM
building the new



Costim S.r.l.

Codice Fiscale e Partita IVA 04392130169

Impresa Percassi S.p.A.

Codice Fiscale e Partita IVA 00270690167

Elmet S.r.l.

Codice Fiscale e Partita IVA 04351710167

Sedi Legali:

Via Madonna della Neve 27,
24121 Bergamo

Legale Rappresentante:

Ing. Davide Albertini Petroni

PROGETTISTI INCARICATI:

oneworks: PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E
COORDINAMENTO PROGETTAZIONE
Dir. Tecnico: arch. Giulio de Carli
Via A. Sciesa, 3 20135 Milano, Italia
Codice Fiscale e Partita Iva 05811040962

Archest PROGETTISTRUTTURALI GEOLOGIA,
GEOTECNICA E SISMICA
Dir. Tecnico: ing. Lucio Asquini
Via Giustinian, 31 33057 Palmanova, Italia
Codice Fiscale e Partita Iva 02449990304

manens PROGETTI IMPIANTI MECCANICI, ELETTRICI,
SPECIALI, IDRICI E ANTINCENDIO
Dir. Tecnico: ing. Giorgio Finotti
Corso Stati Uniti, 56 35127 Padova, Italia
Codice Fiscale e Partita Iva 04387520283

LAND PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA
Dir. Tecnico: arch. Andreas Otto Kipar
Via Varese 16, 20121 Milano, Italia
Codice Fiscale e Partita Iva 05517330964

GAD COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN
FASE DI PROGETTAZIONE
CSP: Arch. Fabio Roveti
Cost Control: Geom. Gianpiero Aresi Via
M. Quadrio n.12, Milano
Codice Fiscale e Partita Iva 07706680969

ASPETTI URBANISTICI E MOBILITÀ:

oneworks:



POLITECNICO DI MILANO
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA E
STUDI URBANI



CONSULENZE SPECIALISTICHE:



MARKET ANALYSIS
VALUATION & ADVISORY SERVICES



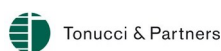
DUE DILIGENCE
AMBIENTALE



SERVICE GOVERNANCE,
LINEE GUIDA PIANO DI
MANUTENZIONE



CONSULENZA ANALISI DEL
TERRITORIO
E DELLE ESIGENZE ABITATIVE



CONSULENZA LEGALE
Avv. Pasquale Silvestro
Avv. Alessandro Zanmarchi
Avv. Antonio De Santis



PIANO ECONOMICO E
FINANZIARIO



ASSEVERATORE
PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

RIEPILOGO ECONOMICO OPERE IN CONCESSIONE E SUBCONCESSIONE					
LOTTO	EDIFICIO	DISCIPLINA	SUB-TOTALE	TOTALE EDIFICIO	TOTALE
TOTALE OPERE IN CONCESSIONE E SUBCONCESSIONE					117.506.961 €
		STRUTTURE	30.719.089 €		
		EDILE	24.418.627 €		
		IMPIANTI	11.003.626 €		
		OPERE A VERDE	8.184.830 €		
		RILIEVI E INDAGINI	398.490 €		
		RETE TELERISCALDAMENTO/TELERAFFREDDAMENTO	39.505.750 €		
		MARINE	3.276.550 €		
Di seguito si riporta riepilogo di dettaglio per ciascun edificio:					
MAGAZZINO 203				994.619 €	
		STRUTTURE	260.612 €		
		EDILE	523.600 €		
		IMPIANTI	189.457 €		
		OPERE A VERDE	0 €		
		RILIEVI E INDAGINI	20.950 €		
MAGAZZINO 5				5.921.380 €	
		STRUTTURE	347.400 €		
		EDILE	3.477.600 €		
		IMPIANTI	0 €		
		OPERE A VERDE	2.096.380 €		
		RILIEVI E INDAGINI	0 €		
MAGAZZINO 2a				27.144.901 €	
		STRUTTURE	15.688.640 €		
		EDILE	5.963.778 €		
		IMPIANTI	4.781.514 €		
		OPERE A VERDE	620.930 €		
		RILIEVI E INDAGINI	90.040 €		
MAGAZZINO 34 - 34,1				13.858.839 €	
		STRUTTURE	6.068.927 €		
		EDILE	4.796.011 €		
		IMPIANTI	2.289.959 €		
		OPERE A VERDE	596.880 €		
		RILIEVI E INDAGINI	107.063 €		
MAGAZZINO 104				7.211.001 €	
		STRUTTURE	2.698.500 €		
		EDILE	2.752.192 €		
		IMPIANTI	1.597.444 €		
		OPERE A VERDE	162.864 €		
		RILIEVI E INDAGINI	0 €		
MAGAZZINO 33				4.723.647 €	
		STRUTTURE	1.079.300 €		
		EDILE	2.691.061 €		
		IMPIANTI	850.470 €		
		OPERE A VERDE	102.816 €		
		RILIEVI E INDAGINI	0 €		
MAGAZZINO 32 - 133,1 - 133,2 - 133,3				10.514.914 €	
		STRUTTURE	4.575.710 €		
		EDILE	4.214.386 €		
		IMPIANTI	1.294.781 €		
		OPERE A VERDE	345.600 €		
		RILIEVI E INDAGINI	84.438 €		
GENERALE				47.137.660 €	
		RILIEVI E INDAGINI	96.000 €		
		OPERE A VERDE	4.259.360 €		
		TELERISCALDAMENTO/TELERAFFREDDAMENTO	39.505.750 €		
		MARINE	3.276.550 €		
TOTALE COMPLESSIVO					117.506.961 €
Oneri della sicurezza intesi inclusi nella stima, con un importo pari al 3%					

NOTE GENERALI

ASSUNZIONI ED ESCLUSIONI

STRUTTURE

La stima del costo è stata effettuata sulla base delle indagini visive e sul materiale storico reperito. Tale costo dovrà essere verificato e rivalutato in seguito ad indagini più approfondite e sulla base dei risultati delle analisi numeriche da effettuare (ad esempio analisi di vulnerabilità) per ogni singolo edificio.

La stima del costo non tiene conto di interventi di consolidamento della fondazione, in quanto (come previsto da NTC2018) dalle ispezioni visive non sono stati riscontrati importanti dissesti attribuibili a cedimenti delle fondazioni (ad esclusione di alcuni magazzini per i quali è stata prevista la demolizione e la ricostruzione).

La stima del costo non tiene conto di tutti gli interventi di ripristino su parti ammalorate non riscontrabili da ispezioni visive.

EDILE

ASSUNZIONI

Negli edifici sottoposti a riqualificazione sono stati previsti costi di strip-out completo degli interni, strip-out delle coperture esistenti e dei balconi, rimozione dei serramenti e del parapetto e della pensilina dei loggiati.

Le aree adibite a Residenziale, Studentato e Senior Living sono state considerate in Cat.B con finiture di medio livello.

Le aree adibite a Retail sono state considerate Shell&Core con massetti e pareti divisorie tra unità non tinteggiate, bagni finiti per minima agibilità.

Le aree adibite a Uffici sono state considerate in Cat.A con sopraelevato senza finitura e senza tinteggiatura, bagni finiti.

Le aree adibite a Hotel sono state considerate in Cat.B con finiture di medio livello.

Le aree adibite a Parcheggi sono state considerate in Cat.B con pavimento industriale.

Le aree adibite a Sportinmet e Piscina sono state previste Shell&Core.

Le aree adibite a distribuzione orizzontale e verticale sono state considerate in Cat.B con finiture di medio livello.

Per le facciate esistenti da recuperare è stata prevista la sostituzione dei serramenti, la pulizia degli elementi lapidei, il rifacimento dell'intonaco, la realizzazione di un cappotto interno e il risanamento dell'umidità.

Per i loggiati esistenti è stata prevista la realizzazione di un nuovo pacchetto, nuovo parapetto e nuovo pergolato.

È stato prevista la realizzazione di nuovi pacchetti di copertura comprese lattonerie e linee vita.

È stato prevista la realizzazione di nuovi terrazzi praticabili e balconi

Le nuove corti interne sono state previste fino allo strato di impermeabilizzazione.

Le facciate delle corti interne sono state previste in facciate continue con pannelli vetrati e opachi.

Le nuove facciate esterne sono state previste con tamponamento e cappotto esterno per la parte opaca e serramenti vetrati.

Agli edifici di piccole dimensioni è stato applicato un coefficiente correttivo per adattare i prezzi parametrici alle caratteristiche degli edifici.

ESCLUSIONI

Si considerano esclusi dalla presente stima:

- Opere di bonifica delle aree oggetto di intervento (da amianto ed altri materiali nocivi, ordigni bellici, ecc.)
- Rimozione di sottoservizi e/o trovanti
- Arredi mobili e fissi per ogni destinazione d'uso;
- Monitor espositivi
- Occupazione suolo pubblico in eccedenza al normale sviluppo del progetto
- Oneri di urbanizzazione
- Costi di costruzione
- Monitoraggio degli edifici esistenti confinanti
- Interventi di deviazione della viabilità
- Segnaletica stradale (cartelli, strisce, ecc) e sistemi di controllo nuova viabilità (semafori)
- IVA ed altre tasse
- Rilievi accertamenti e indagini
- Allacciamenti ai pubblici servizi
- Imprevisti
- Acquisizione aree o immobili
- Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, ecc.
- Spese per commissioni giudicatrici
- Spese per pubblicità e, se previste, opere artistiche
- Spese per accertamenti di laboratorio, collaudo tecnico amm., collaudo statico, ecc.
- Scontistiche per dimensioni di scala per appalto a unico GC

NOTE GENERALI

IMPIANTI

IMPIANTO SPRINKLER

Non essendo individuato l'esperto in prevenzione incendi, non sono stati conteggiati impianti di spegnimento sprinkler, che dovranno essere valutati nelle fasi successive.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

- I calcoli sono stati effettuati ipotizzando di utilizzare per il fotovoltaico tutta la superficie utile, con pannelli monocristallini a elevata efficienza (200 Wp/m²) e ipotizzando una perdita delle superfici di circa il 40% per la geometria degli spazi a disposizione
- Il costo per kW di picco di fotovoltaico è stato assunto pari a 1,900 €
- Le superfici occupate corrispondono a circa il 40% della copertura (sono al momento disponibili piante del verde in copertura solo per M1a e M6), comunque tipicamente superiori rispetto al minimo richiesto dalla legislazione vigente per edifici esistenti, per motivi di efficienza energetica complessiva
- Per RETAIL, il costo del fotovoltaico potrebbe essere spostato al tenant (e quindi escluso in questa fase)
- Su alcuni edifici la sovrintendenza potrebbe richiedere che non siano installati pannelli

IMPIANTI SPA e CENTRO BALNEARE

Sono esclusi dalla presente stima i costi per la realizzazione degli impianti completi degli edifici adibiti a SPA e Centro balneare, gli impianti di tali edifici sono stati previsti livello shell&core come gli altri impianti sportivi.

STIMA ECONOMICA				GENERALE		MAGAZZINO 203		MAGAZZINO 5	
ANALISI PREZZO	LAVORAZIONI	U.M.	PREZZO PARAMETRICO	QUANTITA'	IMPORTO	QUANTITA'	IMPORTO	QUANTITA'	IMPORTO
STRUTTURE									
DEMOLIZIONI									
	Demolizione copertura in legno (rimozione coppi, demolizione struttura in legno, rimozione tavelle)	M2	56,98 €		- €	600,00	34.188,00 €		- €
INTERVENTI DI RIPRISTINO E RINFORZO SU STRUTTURE ESISTENTI									
Strutture orizzontali									
	Realizzazione nuova copertura in legno	M2	150,00 €		- €	600,00	90.000,00 €		- €
	Rinforzo strutturale per realizzazione copertura verde	M2	50,00 €		- €		- €	6.948,00	347.400,00 €
Strutture verticali (pilastri)									
	Rinforzo di pilastri in muratura facciavista mediante confinamento con fasce di tessuto	M	500,00 €		- €	100,00	50.000,00 €		- €
Strutture verticali (murature)									
	Riparazione di lesioni di murature mediante opera di scuci e cucì con malta	M2	97,31 €		- €	405,00	39.410,55 €		- €
	Consolidamento e rinforzo di maschi murari mediante iniezioni di malta	M2	69,65 €		- €	675,00	47.013,75 €		- €
TOTALE STRUTTURE									
EDILE									
RECUPERO EDIFICI TECNOLOGICI									
	STRATEGIA DI RECUPERO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DA DEFINIRE	M2	800,00 €		- €	595,00	476.000,00 €	4.347,00	3.477.600,00 €
ADEGUAMENTO PREZZI PARAMETRICI									
	Edifici GBA minore di 5000 M2	%	10%		- €	476.000,00	47.600,00 €		- €
TOTALE EDILE									
IMPIANTI									
FOTOVOLTAICO									
	Impianto fotovoltaico	M2	271,43 €		- €	698,00	189.457,14 €		- €
	- pannelli monocristallini a elevata efficienza (200 Wp/m²) ipotizzando 7 kWp/m2								
TOTALE IMPIANTI									
OPERE A VERDE									
VERDE PENSILE									
VPA	VERDE PENSILE TIPOLOGIA B - intensivo leggero spessore max 30, con erbacce e piccoli arbusti con ricarica puntuale per alberi spessore max 50, compreso pacchetto tecnologico, substrato, comprese vegetazione e irrigazione, compresi pavimentazioni e arredi 70%verde, 30% pavimentaz. deck	M2	260,00 €		- €		- €	8.063,00	2.096.380,00 €
SISTEMAZIONI ESTERNE									
SE	Opere a verde, arredi e pavimentazioni aree esterne agli edifici, comprese vegetazione e irrigazione, compresi pavimentazioni e arredi 70%verde, 30% pavimentaz. Pietra	M2	160,00 €	56.621,00	9.059.360,00 €		- €		- €
	Opere a scumpo aree verdi	A CORPO	-4.800.000,00 €	1,00	- 4.800.000,00 €		- €		- €
TOTALE OPERE A VERDE									
TELISCALDAMENTO/TELERAFFRESCAMENTO									
TELISCALDAMENTO/TELERAFFREDDAMENTO									
	Centrale di cogenerazione	A CORPO	1,00 €	4.351.750,00	4.351.750,00 €				
	Centrale di teleriscaldamento	A CORPO	1,00 €	11.117.000,00	11.117.000,00 €				
	Rete teleriscaldamento	A CORPO	1,00 €	23.062.000,00	23.062.000,00 €				
	Costi aggiuntivi servizio edifici regione	A CORPO	1,00 €	975.000,00	975.000,00 €				
TOTALE TELISCALDAMENTO/TELERAFFREDDAMENTO									
MARINE									
MARINE									
	Marine	A CORPO	1,00 €	3.276.550,00	3.276.550,00 €				
TOTALE MARINE									
RILIEVI E INDAGINI									
RILIEVI ED INDAGINI									
	Rilevo struttura	M2	3,00 €		- €	600,00	1.800,00 €		- €
	Redazione piano di indagini	A CORPO	3.500,00 €		- €	1,00	3.500,00 €		- €
	Indagini per raggiungimento livello di conoscenza LC2	M2	17,75 €		- €	600,00	10.650,00 €		- €
	Indagini geologiche e report	A CORPO	96.000,00 €	1,00	96.000,00 €		- €		- €
	Analisi di vulnerabilità	A CORPO	5.000,00 €		- €	1,00	5.000,00 €		- €
TOTALE RILIEVI E INDAGINI									
TOTALE COMPLESSIVO									

STIMA ECONOMICA				MAGAZZINO 2a	
ANALISI PREZZO	LAVORAZIONI	U.M.	PREZZO PARAMETRICO	QUANTITA'	IMPORTO
STRUTTURE					
	DEMOLIZIONI				
	Demolizione edificio con mantenimento facciata	M3	25,00 €	69.000,00	1.725.000,00 €
	INTERVENTI DI RIPRISTINO E RINFORZO SU STRUTTURE ESISTENTI				
	Strutture orizzontali				
	Ripristino copriferrì e parti ammalorate travi e solai in c.a. con trattamento armature	M2	210,00 €		- €
	Realizzazione di diaframma di piano su solaio in c.a. mediante getto collaborante	M2	318,72 €		- €
	Strutture verticali (pilastri)				
	Ringrosso pilastri in c.a.	M	494,37 €		- €
	Ripristino copriferrì e parti ammalorate pilastri in c.a. con trattamento armature	M2	210,00 €		- €
	Strutture verticali (murature)				
	Riparazione di lesioni di murature mediante opera di scuci e cucì con malta	M2	97,31 €	1.450,00	141.099,50 €
	Rinforzo di maschi murari mediante elementi in carpenteria metallica per ribaltamento fuori	M2	40,00 €	5.800,00	232.000,00 €
	NUOVE COSTRUZIONI				
	Realizzazione di nuova struttura prefabbricata con mantenimento della facciata esistente	M2	700,00 €	17.250,00	12.075.000,00 €
	Opere di puntellazione temporanee per puntellazione facciata esistente Hmax=18m (fondazione ed elevazione)	M	7.800,00 €	194,30	1.515.540,00 €
TOTALE STRUTTURE					15.688.639,50 €
EDILE					
	ADEGUAMENTO DEL SOLAIO PIANO TERRA				
AP.006	Interventi di adeguamento del solaio di piano terra su edifici esistenti con: realizzazione di aerazione, isolamento e impermeabilizzazione al piano terra mediante demolizione dell'attuale pavimento e sottofondo e realizzazione del vespaio aerato, cappa in cls, impermeabilizzazione e isolamento	M2	203,00 €		- €
	RIQUALIFICAZIONE EDIFICI ESISTENTI				
	Retail - Shell&Core				
AP.001	Area adibita a RETAIL su edifici esistenti con: strip-out completo interno, massetto a pavimento, servizi con finiture, sanitari e serramenti interni per minima agibilità	M2	185,00 €		- €
	Parcheggi - Cat.B				
AP.017	Area adibita a PARCHEGGI su edifici esistenti con: strip-out completo interno, nuovi divisori tinteggiati, soffitti rasati, pavimento industriale	M2	149,00 €	19.152,00	2.853.648,00 €
	Distribuzione - Cat.B				
AP.005	DISTRIBUZIONE VERTICALE: blocchi scale completi di strip-out elementi esistenti	CAD	10.178,00 €	2,00	20.356,00 €
	RIQUALIFICAZIONE INVOLUCRO ESISTENTE				
AP.002	Riqualifica FACCIAE esistenti con sostituzione serramenti, pulizia con rifacimento intonaci, pulizia elementi lapidei, nuovo cappotto interno, interventi di risanamento umidità	M2	271,00 €	5.075,00	1.375.325,00 €
AP.009	Riqualifica LOGGIATO esistente con: strip-out pavimentazione, sostituzione parapetto, sostituzione di pensilina di copertura con nuovo pergolato, nuovo pacchetto con pavimentazione per esterni, lattonerie	M2	697,00 €		- €
AP.008	Rifacimento COPERTURA su edifici esistenti con: strip-out copertura esistente, nuovo pacchetto con isolamento, impermeabilizzazione, manto, linee vita e lattonerie	M2	442,00 €	1.460,25	645.430,50 €
AP.042	Rifacimento COPERTURA PER TETTI VERDI su edifici esistenti con: strip-out copertura esistente, nuovo pacchetto con isolamento fino a impermeabilizzazione, linee vita e lattonerie	M2	342,00 €	1.947,00	665.874,00 €
	REALIZZAZIONI NUOVI BALCONI SU EDIFICI ESISTENTI				
AP.023	Area adibita a BALCONI su edifici esistenti con: nuovo pacchetto con pavimentazione da esterni e parapetti	M2	343,00 €	808,00	277.144,00 €
	NUOVI IMPIANTI ELEVATORI				
AP.030	ascensori 2 fermate	CAD	40.000,00 €		- €
AP.013	ascensori 5 fermate	CAD	63.000,00 €	2,00	126.000,00 €

STIMA ECONOMICA				MAGAZZINO 2a	
ANALISI PREZZO	LAVORAZIONI	U.M.	PREZZO PARAMETRICO	QUANTITA'	IMPORTO
ADEGUAMENTO PREZZI PARAMETRICI					
	Edifici GBA minore di 5000 M2	%	10%		- €
TOTALE EDILE					5.963.777,50 €
IMPIANTI					
RETAIL - Shell&Core					
Impianto di climatizzazione					
	- sottocentrali di edificio (teleriscaldamento e teleraffreddamento), contabilizzazione				
	- predisposizione distribuzione idronica primaria	M2	230,00 €		- €
	- predisposizione ventilazione e canali				
	- predisposizione gestione impianti				
Impianto idrico sanitario e scarichi					
	- sottocentrale edificio e raccolta acque	M2	55,00 €		- €
	- predisposizione bagni				
	- distribuzione idrica generale e scarichi alle u.i.				
Impianto antincendio					
	- idranti	M2	20,00 €		- €
	- predisposizione rilievo fumo e allarmi				
Impianti elettrici e speciali					
	- quadro elettrico principale	M2	80,00 €		- €
	- contabilizzazione generale				
PARCHEGGI - Cat.B					
Impianto di climatizzazione					
	- Ventilazione nelle aree richieste	M2	10,00 €	19.152,00	191.520,00 €
Impianto idrico sanitario e scarichi					
	- raccolta e drenaggio acque di scarico	M2	30,00 €	19.152,00	574.560,00 €
	- servizi igienici				
Impianto antincendio					
	- idranti	M2	30,00 €	19.152,00	574.560,00 €
	- rilevazione incendi e allarmi				
	- EVAC e segnaletica luminosa				
Impianti elettrici e speciali					
	- quadri e distribuzione				
	- illuminazione e regolazione, inclusi sensori	M2	160,00 €	19.152,00	3.064.320,00 €
	- videosorveglianza TVCC				
	- predisposizione controllo accessi				
	- impianto di terra				
BALCONI, TERRAZZE E CORTI - Cat. B					
Impianti elettrici e speciali					
	- punto luce e corpo illuminante	M2	30,00 €	808,00	24.240,00 €
FOTOVOLTAICO					
Impianto fotovoltaico					
	- pannelli monocristallini a elevata efficienza (200 Wp/m²) ipotizzando 7 kWp/m2	M2	271,43 €	1.298,00	352.314,29 €
TOTALE IMPIANTI					4.781.514,29 €
OPERE A VERDE					
VERDE PENSILE					
VPA	VERDE PENSILE TIPOLOGIA A - Mix prato naturale, erbacee e arbusti medi, spessore max 40 cm, compreso pacchetto tecnologico, substrato, comprese vegetazione e irrigazione, compresi pavimentazioni e arredi 70%verde, 30% pavimentaz. deck/stabilizzato	M2	240,00 €	1.947,00	467.280,00 €
VERDE VERTICALE					
W	Sistema verde verticale, compresi vasche, substrato, supporti, vegetazione e irrigazione	M	350,00 €	229,00	80.150,00 €

STIMA ECONOMICA				MAGAZZINO 2a	
ANALISI PREZZO	LAVORAZIONI	U.M.	PREZZO PARAMETRICO	QUANTITA'	IMPORTO
	SISTEMAZIONI ESTERNE				
SEP1	Vasche verdi addossate ai perron, comprese vegetazione e irrigazione, compresi pavimentazioni e arredi	M2	180,00 €		- €
SEP2	Riqualificazione perron esistenti	M2	150,00 €	310,00	46.500,00 €
SEP3	Ampliamenti perron, demolizioni e ricostruzioni di perron esistente, scale, rampe	M2	300,00 €	90,00	27.000,00 €
TOTALE OPERE A VERDE					620.930,00 €
RILIEVI E INDAGINI					
	RILIEVI ED INDAGINI				
	Rilievo struttura	M2	3,00 €	4.206,00	12.618,00 €
	Redazione piano di indagini	A CORPO	3.500,00 €	0,25	875,00 €
	Indagini per raggiungimento livello di conoscenza LC2	M2	17,75 €	4.312,50	76.546,88 €
	Analisi di vulnerabilità	A CORPO	5.000,00 €		- €
TOTALE BONIFICHE E ATTIVITA' PROPEDEUTICHE					90.039,88 €
TOTALE COMPLESSIVO					27.144.901,16 €

STIMA ECONOMICA				MAGAZZINO 34 - 34,1		MAGAZZINO 104		MAGAZZINO 33		MAGAZZINO 32 - 133,1 - 133,2 - 133,3	
ANALISI PREZZO	LAVORAZIONI	U.M.	PREZZO PARAMETRICO	QUANTITA'	IMPORTO	QUANTITA'	IMPORTO	QUANTITA'	IMPORTO	QUANTITA'	IMPORTO
STRUTTURE											
DEMOLIZIONI											
	Demolizione edificio con mantenimento facciata	M3	25,00 €	21.375,00	534.375,00 €	-	- €	-	- €	14.625,00	365.625,00 €
	Demolizione intero edificio	M3	20,00 €	-	- €	7.800,00	156.000,00 €	5.590,00	111.800,00 €	-	- €
INTERVENTI DI RIPRISTINO E RINFORZO SU STRUTTURE ESISTENTI											
Strutture verticali (murature)											
	Riparazione di lesioni di murature mediante opera di scuoi e cuci con malta	M2	97,31 €	1.728,00	168.151,68 €	-	- €	-	- €	1.433,00	139.445,23 €
	Rinforzo di maschi murari mediante elementi in carpenteria metallica per ribaltamento fuori piano	M2	40,00 €	2.160,00	86.400,00 €	-	- €	-	- €	1.791,00	71.640,00 €
NUOVE COSTRUZIONI											
	Realizzazione di nuovi vani scale e ascensore: opere di fondazione	A CORPO	37.000,00 €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €
	Realizzazione di nuovi vani scale e ascensore: muri in elevazione	A CORPO	14.500,00 €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €
	Realizzazione di nuovi vani scale e ascensore: scale	A CORPO	5.000,00 €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €
	Realizzazione di nuova struttura con mantenimento della facciata esistente	M2	900,00 €	4.750,00	4.275.000,00 €	-	- €	-	- €	3.250,00	2.925.000,00 €
	Realizzazione di nuova struttura prefabbricata con mantenimento della facciata esistente	M2	700,00 €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €
	Opere di puntellazione temporanee per puntellazione facciata esistente Hmax=18m (fondazione ed elevazione)	M	7.800,00 €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €
	Opere di puntellazione temporanee per puntellazione facciata esistente Hmax=12m (fondazione ed elevazione)	M	4.800,00 €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €
	Opere di puntellazione temporanee per puntellazione facciata esistente Hmax=5m (fondazione ed elevazione)	M	3.000,00 €	335,00	1.005.000,00 €	-	- €	-	- €	358,00	1.074.000,00 €
	Realizzazione di nuovo edificio	M2	750,00 €	-	- €	3.390,00	2.542.500,00 €	1.290,00	967.500,00 €	-	- €
TOTALE STRUTTURE				6.068.926,68 €		2.698.500,00 €		1.079.300,00 €		4.575.710,23 €	
EDILE											
ADEGUAMENTO DEL SOLAIO PIANO TERRA											
AP.006	Interventi di adeguamento del solaio di piano terra su edifici esistenti con: realizzazione di aerazione, isolamento e impermeabilizzazione al piano terra mediante demolizione dell'attuale pavimento e sottofondo e realizzazione del vespaio aerato, cappa in cls, impermeabilizzazione e isolamento	M2	203,00 €	4.147,00	841.841,00 €	-	- €	714,00	144.942,00 €	2.405,00	488.215,00 €
RIQUALIFICAZIONE EDIFICI ESISTENTI											
Sportainnmet e Piscina - Shell&Core											
AP.038	Area adibita a SPORTAINNMENT E PISCINA su edifici esistenti con: strip-out completo interno, nuovi divisori non integrati, massetto a pavimento, servizi con finiture, sanitari e serramenti interni per minima agibilità (compresa distribuzione orizzontale, verticale e impianti elevatori)	M2	165,00 €	4.747,00	783.255,00 €	-	- €	-	- €	-	- €
SPA - Cat.B											
AP.039	Area adibita a SPA su edifici esistenti con: strip-out completo interno e realizzazione dell'edificio completo di finiture (compresa distribuzione orizzontale, verticale e impianti elevatori)	M2	715,00 €	-	- €	-	- €	-	- €	2.677,00	1.914.055,00 €
RIQUALIFICAZIONE INVOLUCRO ESISTENTE											
AP.002	Riqualifica FACCIAE esistenti con sostituzione serramenti, pulizia con rifacimento intonaci, pulizia elementi lapidei, nuovo cappotto interno, interventi di risanamento umidità	M2	271,00 €	5.520,00	1.495.920,00 €	-	- €	-	- €	1.890,00	512.190,00 €
AP.008	Rifacimento COPERTURA su edifici esistenti con: strip-out copertura esistente, nuovo pacchetto con isolamento, impermeabilizzazione, manto, linee vita e lattonerie	M2	442,00 €	1.865,25	824.440,50 €	-	- €	-	- €	960,00	424.320,00 €
AP.042	Rifacimento COPERTURA PER TETTI VERDI su edifici esistenti con: strip-out copertura esistente, nuovo pacchetto con isolamento fino a impermeabilizzazione, linee vita e lattonerie	M2	342,00 €	2.487,00	850.554,00 €	-	- €	-	- €	1.440,00	492.480,00 €
EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE											
Centro balneare - Cat.B											
AP.041	Area adibita a CENTRO BALNEARE su nuova costruzione con: realizzazione dell'edificio completo di finiture (compresa distribuzione orizzontale, verticale e impianti elevatori)	M2	400,00 €	-	- €	3.390,00	1.356.000,00 €	-	- €	-	- €
SPA - Cat.B											
AP.040	Area adibita a SPA su nuova costruzione con: realizzazione dell'edificio completo di finiture (compresa distribuzione orizzontale, verticale e impianti elevatori)	M2	650,00 €	-	- €	-	- €	1.866,00	1.212.900,00 €	-	- €
INVOLUCRO EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE											
AP.019	Realizzazione FACCIAE su nuova costruzione con: facciate continue con pannelli vetrai, tamponamento, isolamento, rivestimento esterno	M2	458,00 €	-	- €	1.658,50	759.593,00 €	832,50	381.285,00 €	-	- €
AP.024	Realizzazione COPERTURA su nuova costruzione con: pacchetto con isolamento, impermeabilizzazione, manto, linee vita e lattonerie	M2	402,00 €	-	- €	451,40	181.462,80 €	1.437,60	577.915,20 €	-	- €
AP.043	Realizzazione COPERTURA PER TETTI VERDI su nuova costruzione con: nuovo pacchetto con isolamento fino a impermeabilizzazione, linee vita e lattonerie	M2	302,00 €	-	- €	678,60	204.937,20 €	428,40	129.376,80 €	-	- €
ADEGUAMENTO PREZZI PARAMETRICI											
	Edifici GBA minore di 5000 M2	%	10%	-	- €	2.501.993,00	250.199,30 €	2.446.419,00	244.641,90 €	3.831.260,00	383.126,00 €
TOTALE EDILE				4.796.010,50 €		2.752.192,30 €		2.691.060,90 €		4.214.386,00 €	
IMPIANTI											
SPORT E CULTURA - Shell&Core											
Impianto di climatizzazione											
	- sottocentrali di edificio (telerscaldamento e teleraffreddamento), contabilizzazione										
	- predisposizione distribuzione idronica primaria	M2	230,00 €	4.747,00	1.091.810,00 €	3.390,00	779.700,00 €	1.866,00	429.180,00 €	2.677,00	615.710,00 €
	- gestione e controllo impianti										
	- predisposizione ventilazione e canali										
	- predisposizione sistema di gestione										
Impianto idrico sanitario e scarichi											
	- predisposizione bagni										
	- distribuzione idrica generale e scarichi alle u.i.	M2	55,00 €	4.747,00	261.085,00 €	3.390,00	186.450,00 €	1.866,00	102.630,00 €	2.677,00	147.235,00 €
	- sottocentrale edificio e raccolta acque										
	- esclusi impianti piscine e SPA										
Impianto antincendio											
	- impianto idranti	M2	20,00 €	4.747,00	94.940,00 €	3.390,00	67.800,00 €	1.866,00	37.320,00 €	2.677,00	53.540,00 €
	- rilevazione incendi e allarmi										
	- EVAC e segnaletica luminosa										
Impianti elettrici e speciali											
	- quadri e distribuzione										
	- illuminazione e regolazione con sensori (stanze e spazi comuni)										
	- videosorveglianza e TVCC	M2	130,00 €	4.747,00	617.110,00 €	3.390,00	440.700,00 €	1.866,00	242.580,00 €	2.677,00	348.010,00 €
	- rete fonia dati (esclusi apparati attivi)										
	- antenna TV										
	- controllo accessi e antintrusione										
	- impianto di terra										

STIMA ECONOMICA				MAGAZZINO 34 - 34,1		MAGAZZINO 104		MAGAZZINO 33		MAGAZZINO 32 - 133,1 - 133,2 - 133,3	
ANALISI PREZZO	LAVORAZIONI	U.M.	PREZZO PARAMETRICO	QUANTITA'	IMPORTO	QUANTITA'	IMPORTO	QUANTITA'	IMPORTO	QUANTITA'	IMPORTO
	FOTOVOLTAICO Impianto fotovoltaico - pannelli monocristallini a elevata efficienza (200 Wp/m²) ipotizzando 7 kWp/m2	M2	271,43 €	829,00	225.014,29 €	452,40	122.794,29 €	142,80	38.760,00 €	480,00	130.285,71 €
	TOTALE IMPIANTI				2.289.959,29 €		1.597.444,29 €		850.470,00 €		1.294.780,71 €
	OPERE A VERDE										
VPA	VERDE PENSILE VERDE PENSILE TIPOLOGIA A - Mix prato naturale, erbacee e arbusti medi, spessore max 40 cm, compreso pacchetto tecnologico, substrato, comprese vegetazione e irrigazione, compresi pavimentazioni e arredi 70%verde, 30% pavimentaz. deck/stabilizzato	M2	240,00 €	2.487,00	596.880,00 €	678,60	162.864,00 €	428,40	102.816,00 €	1.440,00	345.600,00 €
	TOTALE OPERE A VERDE				596.880,00 €		162.864,00 €		102.816,00 €		345.600,00 €
	RILIEVI E INDAGINI										
	RILIEVI ED INDAGINI										
	Rilievo struttura	M2	3,00 €	4.750,00	14.250,00 €		- €		- €	3.250,00	9.750,00 €
	Redazione piano di indagini	A CORPO	3.500,00 €	1,00	3.500,00 €		- €		- €	2,00	7.000,00 €
	Indagini per raggiungimento livello di conoscenza LC2	M2	17,75 €	4.750,00	84.312,50 €		- €		- €	3.250,00	57.687,50 €
	Analisi di vulnerabilità	A CORPO	5.000,00 €	1,00	5.000,00 €		- €		- €	2,00	10.000,00 €
	TOTALE RILIEVI ED INDAGINI				107.062,50 €		- €		- €		84.437,50 €
	TOTALE COMPLESSIVO				13.858.838,97 €		7.211.000,59 €		4.723.646,90 €		10.514.914,44 €

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

AP.001	RETAIL - ristrutturazione	M2	171,30	185 €	
	DATI AREA				
		p.u	quantità	importo	Incidenza €/M2
	Demolizioni e Rimozioni				
	strip-out completo interno	M2	€ 65,00	M2 171,30	€ 11.134,50 65,00
	Stratigrafia a pavimento				
	massetto	M2	€ 30,00	M2 171,30	€ 5.139,00 30,00
	Stratigrafia a soffitto				
	controsoffitto bagni	M2	€ 70,00	M2 8,50	€ 595,00 3,47
	smalto	M2	€ 15,00	M2 8,50	€ 127,50 0,74
	Stratigrafie verticali				
	pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€ 110,00	M2 61,76	€ 6.793,05 39,66
	pareti divisorie in cartongesso interne	M2	€ 75,00	M2 44,94	€ 3.370,50 19,68
	smalto	M2	€ 15,00	M2 50,16	€ 752,40 4,39
	Serramenti Interni				
	porta a battente	CAD	€ 800,00	CAD 2,00	€ 1.600,00 9,34
	Sanitari				
	lavabo	CAD	€ 800,00	CAD 2,00	€ 1.600,00 9,34
	vaso	CAD	€ 600,00	CAD 1,00	€ 600,00 3,50
	TOTAL			€ 31.712,00	185,13

AP.002	FACCIATA ESTERNA - ristrutturazione	M2	4.584,80	271 €	
	DATI AREA				
		p.u	quantità	importo	Incidenza €/M2
	Demolizioni e Rimozioni				
	rimozione serramenti	M2	€ 50,00	M2 719,80	€ 35.990,00 7,85
	Risanamento umidità				
	taglio chimico	M	€ 100,00	M 492,80	€ 49.280,00 10,75
	sostituzione parziale di muratura	M2	€ 100,00	M2 246,40	€ 24.640,00 5,37
	intonaco deumidificante	M2	€ 30,00	M2 492,80	€ 14.784,00 3,22
	Intervento esterno				
	ripristino murature perimetrali	M2	€ 15,00	M2 3.865,00	€ 57.975,00 12,65
	pulizia elementi lapidei	M2	€ 20,00	M2 439,00	€ 8.780,00 1,92
	rifacimento intonaco	M2	€ 30,00	M2 3.426,00	€ 102.780,00 22,42
	Serramenti esterni				
	nuovi serramenti	M2	€ 850,00	M2 719,80	€ 611.830,00 133,45
	Intervento interno				
	cappotto interno	M2	€ 90,00	M2 3.301,00	€ 297.090,00 64,80
	tinteggiatura	M2	€ 12,00	M2 3.301,00	€ 39.612,00 8,64
	TOTAL			€ 1.242.761,00	271,06

AP.003	RESIDENZIALE - ristrutturazione	M2	95,00	598 €	
	DATI AREA				
		p.u	quantità	importo	Incidenza €/M2
	Demolizioni e Rimozioni				
	strip-out completo interno	M2	€ 65,00	M2 95,00	€ 6.175,00 65,00
	Stratigrafia a pavimento				
	materassino acustico	M2	€ 18,00	M2 95,00	€ 1.710,00 18,00
	massetto	M2	€ 30,00	M2 95,00	€ 2.850,00 30,00
	pavimentazione appartamento	M2	€ 100,00	M2 84,74	€ 8.474,00 89,20
	pavimentazione bagni	M2	€ 80,00	M2 10,26	€ 820,80 8,64
	impermeabilizzazione	M2	€ 30,00	M2 11,29	€ 338,58 3,56

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

Stratigrafia a soffitto								
controsoffitto	M2	€	65,00	M2	84,74	€	5.508,10	57,98
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	84,74	€	1.016,88	10,70
controsoffitto bagni	M2	€	70,00	M2	10,26	€	718,20	7,56
smalto	M2	€	15,00	M2	10,26	€	153,90	1,62
Stratigrafie verticali								
pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€	110,00	M2	47,27	€	5.199,15	54,73
pareti divisorie in cartongesso interne	M2	€	75,00	M2	79,58	€	5.968,13	62,82
rivestimento bagni h 210 cm	M2	€	80,00	M2	26,46	€	2.116,80	22,28
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	212,31	€	2.547,72	26,82
smalto	M2	€	15,00	M2	19,17	€	287,55	3,03
Zoccolino								
zoccolino	M	€	18,00	M	55,25	€	994,50	10,47
Serramenti interni								
porta a battente	CAD	€	800,00	CAD	1,00	€	800,00	8,42
porta scorrevole	CAD	€	900,00	CAD	4,00	€	3.600,00	37,89
porta ingresso appartamento	CAD	€	1.800,00	CAD	1,00	€	1.800,00	18,95
Sanitari								
lavabo	CAD	€	800,00	CAD	2,00	€	1.600,00	16,84
vaso	CAD	€	600,00	CAD	2,00	€	1.200,00	12,63
bidet	CAD	€	600,00	CAD	2,00	€	1.200,00	12,63
piatto doccia	CAD	€	850,00	CAD	2,00	€	1.700,00	17,89
TOTAL						€	56.779,00	597,67

AP.004	DISTRIBUZIONE - ristrutturazione	M2	117,00	348 €
DATI AREA				

	p.u			quantità		importo		Incidenza €/M2	
Demolizioni e Rimozioni									
strip-out completo interno	M2	€	65,00	M2	117,00	€	7.605,00	65,00	
Stratigrafia a pavimento									
materassino acustico	M2	€	18,00	M2	117,00	€	2.106,00	18,00	
massetto	M2	€	30,00	M2	117,00	€	3.510,00	30,00	
pavimentazione distribuzione	M2	€	70,00	M2	117,00	€	8.190,00	70,00	
Stratigrafia a soffitto									
controsoffitto	M2	€	65,00	M2	117,00	€	7.605,00	65,00	
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	117,00	€	1.404,00	12,00	
Stratigrafie verticali									
pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€	110,00	M2	67,28	€	7.400,25	63,25	
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	134,55	€	1.614,60	13,80	
Zoccolino									
zoccolino	M	€	18,00	M	71,80	€	1.292,40	11,05	
TOTAL						€	40.727,00	348,09	

AP.005	SCALE - ristrutturazione	CAD	1,00	10.178 €
DATI AREA				

	p.u			quantità		importo		incidenza €/CAD	
Demolizioni e Rimozioni									
strip-out completo interno	M2	€	65,00	M2	11,50	€	747,50	747,50	
Stratigrafia a pavimento									
telo di separazione	M2	€	8,00	M2	12,65	€	101,20	101,20	
massetto	M2	€	30,00	M2	11,50	€	345,00	345,00	
pavimentazione pedata	M2	€	120,00	M2	11,50	€	1.380,00	1.380,00	
pavimentazione alzata	M2	€	120,00	M2	5,14	€	616,20	616,20	
Stratigrafia a soffitto									
intonaco	M2	€	25,00	M2	11,50	€	287,50	287,50	
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	11,50	€	138,00	138,00	

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

Stratigrafie verticali							
pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€	110,00	M2	19,49	€	2.144,18
rasatura	M2	€	20,00	M2	20,70	€	414,00
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	59,69	€	716,22
Zoccolino							
zoccolino	M	€	18,00	M	10,20	€	183,60
Corrimano							
corrimano	M	€	150,00	M	20,70	€	3.105,00
TOTAL						€	10.178,00

10.178,00

AP.006	PIANO TERRA - ristrutturazione	M2	1,00	203 €
DATI AREA				

	p.u		quantità		importo		incidenza €/M2
Demolizioni e Rimozioni							
demolizione pavimentazione	M2	€	60,00	M2	1,00	€	60,00
Stratigrafia a pavimento							
vespaio con cappa in cls	M2	€	80,00	M2	1,00	€	80,00
impermeabilizzazione	M2	€	30,00	M2	1,00	€	30,00
isolamento	M2	€	25,00	M2	1,00	€	25,00
telo di separazione	M2	€	8,00	M2	1,00	€	8,00
TOTAL						€	203,00

203,00

AP.007	FACCIATA CORTI INTERNE	M2	104,28	912 €
DATI AREA				

	p.u		quantità		importo		incidenza €/M2
Serramenti esterni							
facciata continua vetrata e opaca	M2	€	900,00	M2	104,28	€	93.852,00
sovrapprezzo apertura a battente	M2	€	250,00	M2	5,04	€	1.260,00
TOTAL						€	95.112,00

912,08

AP.008	COPERTURA - ristrutturazione	M2	2.727,00	442 €
DATI AREA				

	p.u		quantità		importo		incidenza €/M2
Demolizioni e Rimozioni							
strip-out copertura	M2	€	40,00	M2	2.727,00	€	109.080,00
Stratigrafia a pavimento							
massetto	M2	€	30,00	M2	2.727,00	€	81.810,00
telo di separazione	M2	€	8,00	M2	2.999,70	€	23.997,60
isolamento	M2	€	25,00	M2	2.727,00	€	68.175,00
impermeabilizzazione	M2	€	30,00	M2	2.999,70	€	89.991,00
manto di copertura	M2	€	100,00	M2	2.727,00	€	272.700,00
Lattomerie							
scossaline	M2	€	200,00	M2	2.137,20	€	427.440,00
canali di gronda	M	€	100,00	M	712,40	€	71.240,00
linea vita	M	€	180,00	M	335,50	€	60.390,00
TOTAL						#####	441,81

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

AP.009	LOGGIATO - ristrutturazione	M2	202,60	697 €		
	DATI AREA					
		p.u	quantità	importo	Incidenza €/M2	
Demolizioni e Rimozioni						
strip-out pavimentazione	M2	€ 20,00	M2	202,60 €	4.052,00	20,00
rimozione parapetto	M	€ 15,00	M	47,00 €	705,00	3,48
rimozione pensilina	M2	€ 30,00	M2	202,60 €	6.078,00	30,00
Stratigrafia a pavimento						
massetto	M2	€ 30,00	M2	202,60 €	6.078,00	30,00
telo di separazione	M2	€ 8,00	M2	222,86 €	1.782,88	8,80
isolamento	M2	€ 25,00	M2	202,60 €	5.065,00	25,00
impermeabilizzazione	M2	€ 30,00	M2	222,86 €	6.685,80	33,00
pavimentazione per esterni	M2	€ 120,00	M2	202,60 €	24.312,00	120,00
Parapetto						
parapetto	M2	€ 350,00	M2	51,70 €	18.095,00	89,31
Pergolato						
pergolato	M2	€ 300,00	M2	202,60 €	60.780,00	300,00
Lattonerie						
scossaline	M2	€ 200,00	M2	14,10 €	2.820,00	13,92
canali di gronda	M	€ 100,00	M	47,00 €	4.700,00	23,20
TOTAL				€ 141.154,00	696,71	

AP.010	CORTI INTERNE - ristrutturazione	M2	41,50	238 €		
	DATI AREA					
		p.u	quantità	importo	Incidenza €/M2	
Demolizioni e Rimozioni						
strip-out completo interno	M2	€ 65,00	M2	41,50 €	2.697,50	65,00
Stratigrafia a pavimento						
massetto	M2	€ 30,00	M2	41,50 €	1.245,00	30,00
telo di separazione	M2	€ 8,00	M2	45,65 €	365,20	8,80
isolamento	M2	€ 25,00	M2	41,50 €	1.037,50	25,00
impermeabilizzazione	M2	€ 30,00	M2	45,65 €	1.369,50	33,00
Lattonerie						
canaline raccolta acqua	M	€ 120,00	M	26,40 €	3.168,00	76,34
TOTAL				€ 9.883,00	238,14	

AP.011	ASCENSORI 3 FERMATE	CAD	1,00	45.000 €		
	DATI AREA					
		p.u	quantità	importo	Incidenza €/CAD	
Ascensori						
ascensore 3 fermate	CAD	€ 45.000,00	CAD	1,00 €	45.000,00	45.000,00
TOTAL				€ 45.000,00	45.000,00	

AP.012	ASCENSORI 4 FERMATE	CAD	1,00	55.000 €		
	DATI AREA					
		p.u	quantità	importo	Incidenza €/CAD	
Ascensori						
ascensore 4 fermate	CAD	€ 55.000,00	CAD	1,00 €	55.000,00	55.000,00
TOTAL				€ 55.000,00	55.000,00	

AP.013	ASCENSORI 5 FERMATE	CAD	1,00	63.000 €
--------	---------------------	-----	------	----------

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

DATI AREA

	p.u	quantità	importo	incidenza €/CAD
Ascensori				
ascensore 5 fermate	CAD € 63.000,00	CAD 1,00	€ 63.000,00	63.000,00
TOTAL			€ 63.000,00	63.000,00

AP.014 LOCALI COMUNI - ristrutturazione M2 117,00 410 €

DATI AREA

	p.u	quantità	importo	incidenza €/M2
Demolizioni e Rimozioni				
strip-out completo interno	M2 € 65,00	M2 117,00	€ 7.605,00	65,00
Stratigrafia a pavimento				
materassino acustico	M2 € 18,00	M2 117,00	€ 2.106,00	18,00
massetto	M2 € 30,00	M2 117,00	€ 3.510,00	30,00
pavimentazione locali comuni	M2 € 70,00	M2 117,00	€ 8.190,00	70,00
Stratigrafia a soffitto				
controsoffitto	M2 € 65,00	M2 117,00	€ 7.605,00	65,00
tinteggiatura	M2 € 12,00	M2 117,00	€ 1.404,00	12,00
Stratigrafie verticali				
pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2 € 110,00	M2 67,28	€ 7.400,25	63,25
pareti divisorie in cartongesso interne	M2 € 75,00	M2 48,74	€ 3.655,13	31,24
tinteggiatura	M2 € 12,00	M2 232,02	€ 2.784,24	23,80
Zoccolino				
zoccolino	M € 18,00	M 71,80	€ 1.292,40	11,05
Serramenti Interni				
porta a battente	CAD € 800,00	CAD 3,00	€ 2.400,00	20,51
TOTAL			€ 47.952,00	409,85

AP.015 DIREZIONALE - ristrutturazione M2 473,60 305 €

DATI AREA

	p.u	quantità	importo	incidenza €/M2
Demolizioni e Rimozioni				
strip-out completo interno	M2 € 65,00	M2 473,60	€ 30.784,00	65,00
Stratigrafia a pavimento				
materassino acustico	M2 € 18,00	M2 473,60	€ 8.524,80	18,00
massetto	M2 € 30,00	M2 473,60	€ 14.208,00	30,00
pavimento sopraelevato senza finitura	M2 € 70,00	M2 452,00	€ 31.640,00	66,81
pavimentazione bagni	M2 € 80,00	M2 21,60	€ 1.728,00	3,65
impermeabilizzazione	M2 € 30,00	M2 23,76	€ 712,80	1,51
Stratigrafia a soffitto				
controsoffitto	M2 € 65,00	M2 452,00	€ 29.380,00	62,04
controsoffitto bagni	M2 € 70,00	M2 21,60	€ 1.512,00	3,19
smalto	M2 € 15,00	M2 21,60	€ 324,00	0,68
Stratigrafie verticali				
pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2 € 110,00	M2 44,33	€ 4.876,58	10,30
pareti divisorie in cartongesso interne	M2 € 75,00	M2 95,08	€ 7.130,70	15,06
rivestimento bagni h 210 cm	M2 € 80,00	M2 42,25	€ 3.380,16	7,14
smalto	M2 € 15,00	M2 31,60	€ 474,05	1,00

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

Serramenti interni								
porta a battente	CAD	€	800,00	CAD	6,00	€	4.800,00	10,14
Sanitari								
lavabo	CAD	€	800,00	CAD	4,00	€	3.200,00	6,76
vaso	CAD	€	600,00	CAD	3,00	€	1.800,00	3,80
TOTAL						€	144.475,00	305,06

AP.016	HOTEL - ristrutturazione	M2	29,00	765 €
DATI AREA				

	p.u			quantità		importo		incidenza €/M2	
Demolizioni e Rimozioni									
strip-out completo interno	M2	€	65,00	M2	29,00	€	1.885,00	65,00	
Stratigrafia a pavimento									
materassino acustico	M2	€	18,00	M2	29,00	€	522,00	18,00	
massetto	M2	€	30,00	M2	29,00	€	870,00	30,00	
pavimentazione camere	M2	€	100,00	M2	24,00	€	2.400,00	82,76	
pavimentazione bagni	M2	€	80,00	M2	5,00	€	400,00	13,79	
impermeabilizzazione	M2	€	30,00	M2	5,50	€	165,00	5,69	
Stratigrafia a soffitto									
controsoffitto	M2	€	65,00	M2	24,00	€	1.560,00	53,79	
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	24,00	€	288,00	9,93	
controsoffitto bagni	M2	€	70,00	M2	5,00	€	350,00	12,07	
smalto	M2	€	15,00	M2	5,00	€	75,00	2,59	
Stratigrafie verticali									
pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€	110,00	M2	33,14	€	3.645,68	125,71	
pareti divisorie in cartongesso interne	M2	€	75,00	M2	23,06	€	1.729,24	59,63	
rivestimento bagni h 210 cm	M2	€	80,00	M2	18,48	€	1.478,40	50,98	
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	80,96	€	971,50	33,50	
smalto	M2	€	15,00	M2	12,96	€	194,40	6,70	
Serramenti Interni									
porta a battente	CAD	€	800,00	CAD	1,00	€	800,00	27,59	
porta ingresso camere	CAD	€	2.000,00	CAD	1,00	€	2.000,00	68,97	
Sanitari									
lavabo	CAD	€	800,00	CAD	1,00	€	800,00	27,59	
vaso	CAD	€	600,00	CAD	1,00	€	600,00	20,69	
bidet	CAD	€	600,00	CAD	1,00	€	600,00	20,69	
piatto doccia	CAD	€	850,00	CAD	1,00	€	850,00	29,31	
TOTAL						€	22.184,00	764,97	

AP.017	PARCHEGGIO - ristrutturazione	M2	450,00	149 €
DATI AREA				

	p.u			quantità		importo		Incidenza €/M2	
Demolizioni e Rimozioni									
strip-out completo interno	M2	€	65,00	M2	450,00	€	29.250,00	65,00	
Stratigrafia a pavimento									
pavimento industriale	M2	€	55,00	M2	428,40	€	23.562,00	52,36	
Stratigrafia a soffitto									
rasatura	M2	€	20,00	M2	428,40	€	8.568,00	19,04	
Stratigrafie verticali									
pareti in blocchetti	M2	€	70,00	M2	44,33	€	3.103,28	6,90	
intonaco	M2	€	25,00	M2	44,33	€	1.108,31	2,46	
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	120,01	€	1.440,06	3,20	
TOTAL						€	67.032,00	148,96	

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

AP.018	RETAIL - nuova costruzione	M2	171,30				120 €		
	DATI AREA								
		p.u		quantità		importo		Incidenza €/M2	
	Stratigrafia a pavimento								
	massetto	M2	€	30,00	M2	171,30	€	5.139,00	30,00
	Stratigrafia a soffitto								
	controsoffitto bagni	M2	€	70,00	M2	8,50	€	595,00	3,47
	smalto	M2	€	15,00	M2	8,50	€	127,50	0,74
	Stratigrafie verticali								
	pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€	110,00	M2	61,76	€	6.793,05	39,66
	pareti divisorie in cartongesso interne	M2	€	75,00	M2	44,94	€	3.370,50	19,68
	smalto	M2	€	15,00	M2	50,16	€	752,40	4,39
	Serramenti interni								
	porta a battente	CAD	€	800,00	CAD	2,00	€	1.600,00	9,34
	Sanitari								
	lavabo	CAD	€	800,00	CAD	2,00	€	1.600,00	9,34
	vaso	CAD	€	600,00	CAD	1,00	€	600,00	3,50
	TOTAL						€	20.577,00	120,12

AP.019	FACCIATA ESTERNA - nuova costruzione	M2	2.512,80				458 €		
	DATI AREA								
		p.u		quantità		importo		Incidenza €/M2	
	Intervento esterno								
	tamponamento perimetrale	M2	€	80,00	M2	1.746,72	€	139.737,60	55,61
	cappotto esterno	M2	€	120,00	M2	1.746,72	€	209.606,40	83,42
	finitura esterna	M2	€	28,00	M2	1.746,72	€	48.908,16	19,46
	Serramenti esterni								
	nuovi serramenti	M2	€	850,00	M2	766,08	€	651.168,00	259,14
	Intervento interno								
	controparete	M2	€	55,00	M2	1.504,12	€	82.726,60	32,92
	tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	1.504,12	€	18.049,44	7,18
	TOTAL						€	1.150.196,00	457,73

AP.020	RESIDENZIALE - nuova costruzione	M2	95,00				533 €		
	DATI AREA								
		p.u		quantità		importo		Incidenza €/M2	
	Stratigrafia a pavimento								
	materassino acustico	M2	€	18,00	M2	95,00	€	1.710,00	18,00
	massetto	M2	€	30,00	M2	95,00	€	2.850,00	30,00
	pavimentazione appartamento	M2	€	100,00	M2	84,74	€	8.474,00	89,20
	pavimentazione bagni	M2	€	80,00	M2	10,26	€	820,80	8,64
	impermeabilizzazione	M2	€	30,00	M2	11,29	€	338,58	3,56
	Stratigrafia a soffitto								
	controsoffitto	M2	€	65,00	M2	84,74	€	5.508,10	57,98
	tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	84,74	€	1.016,88	10,70
	controsoffitto bagni	M2	€	70,00	M2	10,26	€	718,20	7,56
	smalto	M2	€	15,00	M2	10,26	€	153,90	1,62
	Stratigrafie verticali								
	pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€	110,00	M2	47,27	€	5.199,15	54,73
	pareti divisorie in cartongesso interne	M2	€	75,00	M2	79,58	€	5.968,13	62,82
	rivestimento bagni h 210 cm	M2	€	80,00	M2	26,46	€	2.116,80	22,28
	tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	212,31	€	2.547,72	26,82
	smalto	M2	€	15,00	M2	19,17	€	287,55	3,03

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

Zoccolino								
zoccolino	M	€	18,00	M	55,25	€	994,50	10,47
Serramenti Interni								
porta a battente	CAD	€	800,00	CAD	1,00	€	800,00	8,42
porta scorrevole	CAD	€	900,00	CAD	4,00	€	3.600,00	37,89
porta ingresso appartamento	CAD	€	1.800,00	CAD	1,00	€	1.800,00	18,95
Sanitari								
lavabo	CAD	€	800,00	CAD	2,00	€	1.600,00	16,84
vaso	CAD	€	600,00	CAD	2,00	€	1.200,00	12,63
bidet	CAD	€	600,00	CAD	2,00	€	1.200,00	12,63
piatto doccia	CAD	€	850,00	CAD	2,00	€	1.700,00	17,89
TOTAL						€	50.604,00	532,67

AP.021	DISTRIBUZIONE - nuova costruzione	M2	117,00	283 €
DATI AREA				

	p.u			quantità		importo		incidenza €/M2	
Stratigrafia a pavimento									
materassino acustico	M2	€	18,00	M2	117,00	€	2.106,00	18,00	
massetto	M2	€	30,00	M2	117,00	€	3.510,00	30,00	
pavimentazione distribuzione	M2	€	70,00	M2	117,00	€	8.190,00	70,00	
Stratigrafia a soffitto									
controsoffitto	M2	€	65,00	M2	117,00	€	7.605,00	65,00	
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	117,00	€	1.404,00	12,00	
Stratigrafie verticali									
pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€	110,00	M2	67,28	€	7.400,25	63,25	
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	134,55	€	1.614,60	13,80	
Zoccolino									
zoccolino	M	€	18,00	M	71,80	€	1.292,40	11,05	
TOTAL						€	33.122,00	283,09	

AP.022	SCALE - nuova costruzione	CAD	1,00	9.431 €
DATI AREA				

	p.u			quantità		importo		incidenza €/CAD	
Stratigrafia a pavimento									
telo di separazione	M2	€	8,00	M2	12,65	€	101,20	101,20	
massetto	M2	€	30,00	M2	11,50	€	345,00	345,00	
pavimentazione pedata	M2	€	120,00	M2	11,50	€	1.380,00	1.380,00	
pavimentazione alzata	M2	€	120,00	M2	5,14	€	616,20	616,20	
Stratigrafia a soffitto									
intonaco	M2	€	25,00	M2	11,50	€	287,50	287,50	
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	11,50	€	138,00	138,00	
Stratigrafie verticali									
pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€	110,00	M2	19,49	€	2.144,18	2.144,18	
rasatura	M2	€	20,00	M2	20,70	€	414,00	414,00	
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	59,69	€	716,22	716,22	
Zoccolino									
zoccolino	M	€	18,00	M	10,20	€	183,60	183,60	
Corrimano									
corrimano	M	€	150,00	M	20,70	€	3.105,00	3.105,00	
TOTAL						€	9.431,00	9.431,00	

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

AP.023	BALCONI FRONTE MARE - ristrutturazione	M2	202,60	343 €
	DATI AREA			

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

AP.026	CORTI INTERNE - nuova costruzione			M2	41,50	173 €		
	DATI AREA							
	p.u			quantità		importo		Incidenza €/M2
Stratigrafia a pavimento								
massetto	M2	€	30,00	M2	41,50	€	1.245,00	30,00
telo di separazione	M2	€	8,00	M2	45,65	€	365,20	8,80
isolamento	M2	€	25,00	M2	41,50	€	1.037,50	25,00
impermeabilizzazione	M2	€	30,00	M2	45,65	€	1.369,50	33,00
Lattonerie								
canaline raccolta acqua	M	€	120,00	M	26,40	€	3.168,00	76,34
TOTAL						€	7.185,00	173,13

AP.027	DIREZIONALE - nuova costruzione		M2	473,60	240 €		
DATI AREA							
		p.u		quantità		importo	Incidenza €/M2
Stratigrafia a pavimento							
materassino acustico		M2	€ 18,00	M2	473,60	€ 8.524,80	18,00
massetto		M2	€ 30,00	M2	473,60	€ 14.208,00	30,00
pavimento sopraelevato senza finitura		M2	€ 70,00	M2	452,00	€ 31.640,00	66,81
pavimentazione bagni		M2	€ 80,00	M2	21,60	€ 1.728,00	3,65
impermeabilizzazione		M2	€ 30,00	M2	23,76	€ 712,80	1,51
Stratigrafia a soffitto							
controsoffitto		M2	€ 65,00	M2	452,00	€ 29.380,00	62,04
controsoffitto bagni		M2	€ 70,00	M2	21,60	€ 1.512,00	3,19
smalto		M2	€ 15,00	M2	21,60	€ 324,00	0,68
Stratigrafie verticali							
pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione		M2	€ 110,00	M2	44,33	€ 4.876,58	10,30
pareti divisorie in cartongesso interne		M2	€ 75,00	M2	95,08	€ 7.130,70	15,06
rivestimento bagni h 210 cm		M2	€ 80,00	M2	42,25	€ 3.380,16	7,14
smalto		M2	€ 15,00	M2	31,60	€ 474,05	1,00
Serramenti interni							
porta a battente		CAD	€ 800,00	CAD	6,00	€ 4.800,00	10,14
Sanitari							
lavabo		CAD	€ 800,00	CAD	4,00	€ 3.200,00	6,76
vaso		CAD	€ 600,00	CAD	3,00	€ 1.800,00	3,80
TOTAL						€ 113.691,00	240,06

AP.028	AREE COMUNI HOTEL - ristrutturazione	M2	117,00	515 €	
DATI AREA					
		p.u	quantità	importo	incidenza €/M2
Demolizioni e Rimozioni					
strip-out completo interno	M2	€ 65,00	M2 117,00	€ 7.605,00	65,00
Stratigrafia a pavimento					
materassino acustico	M2	€ 18,00	M2 117,00	€ 2.106,00	18,00
massetto	M2	€ 30,00	M2 117,00	€ 3.510,00	30,00
pavimentazione locali comuni	M2	€ 70,00	M2 117,00	€ 8.190,00	70,00
Stratigrafia a soffitto					
controsoffitto	M2	€ 65,00	M2 117,00	€ 7.605,00	65,00
tinteggiatura	M2	€ 12,00	M2 117,00	€ 1.404,00	12,00

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

Stratigrafie verticali								
pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€	110,00	M2	67,28	€	7.400,25	63,25
pareti divisorie in cartongesso interne	M2	€	75,00	M2	48,74	€	3.655,13	31,24
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	92,81	€	1.113,70	9,52
rivestimento a parete	M2	€	100,00	M2	139,21	€	13.921,20	118,98
Zoccolino								
zoccolino	M	€	18,00	M	71,80	€	1.292,40	11,05
Serramenti Interni								
porta a battente	CAD	€	800,00	CAD	3,00	€	2.400,00	20,51
TOTAL						€	60.203,00	514,56

AP.029	PARCHEGGIO - nuova costruzione	M2	450,00	84 €
DATI AREA				

	p.u			quantità		importo		Incidenza €/M2	
Stratigrafia a pavimento									
pavimento industriale	M2	€	55,00	M2	428,40	€	23.562,00	52,36	
Stratigrafia a soffitto									
rasatura	M2	€	20,00	M2	428,40	€	8.568,00	19,04	
Stratigrafie verticali									
pareti in blocchetti	M2	€	70,00	M2	44,33	€	3.103,28	6,90	
intonaco	M2	€	25,00	M2	44,33	€	1.108,31	2,46	
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	120,01	€	1.440,06	3,20	
TOTAL						€	37.782,00	83,96	

AP.030	ASCENSORI 2 FERMATE	CAD	1,00	40.000 €
DATI AREA				

	p.u		quantità		importo		incidenza €/CAD	
Ascensori								
ascensore 2 fermate	CAD	€ 40.000,00	CAD	1,00	€	40.000,00	40.000,00	
TOTAL					€	40.000,00	40.000,00	

AP.031	ASCENSORI 6 FERMATE	CAD	1,00	70.000 €
DATI AREA				

	p.u	quantità	importo	incidenza €/CAD
Ascensori				
ascensore 6 fermate	CAD € 70.000,00	CAD 1,00	€ 70.000,00	70.000,00
TOTAL			€ 70.000,00	70.000,00

AP.032	TERRAZZE - ristrutturazione	M2	2.727,00	540 €
DATI AREA				

	p.u			quantità		importo		incidenza €/M2	
Demolizioni e Rimozioni									
strip-out copertura	M2	€	40,00		M2	2.727,00	€	109.080,00	40,00
Stratigrafia a pavimento									
massetto	M2	€	30,00		M2	2.727,00	€	81.810,00	30,00
telo di separazione	M2	€	8,00		M2	2.999,70	€	23.997,60	8,80
isolamento	M2	€	25,00		M2	2.727,00	€	68.175,00	25,00
impermeabilizzazione	M2	€	30,00		M2	2.999,70	€	89.991,00	33,00
pavimentazione per esterni	M2	€	120,00		M2	2.727,00	€	327.240,00	120,00

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

Parapetto								
parapetto	M2	€	350,00	M2	783,64	€	274.274,00	100,58
Lattonerie								
scossaline	M2	€	200,00	M2	2.137,20	€	427.440,00	156,74
canali di gronda	M	€	100,00	M	712,40	€	71.240,00	26,12
TOTAL							€1.473.248,00	540,24

AP.033	TERRAZZE - nuova costruzione	M2	2.727,00				500 €
DATI AREA							

	p.u			quantità		importo		incidenza €/M2
Stratigrafia a pavimento								
massetto	M2	€	30,00	M2	2.727,00	€	81.810,00	30,00
telo di separazione	M2	€	8,00	M2	2.999,70	€	23.997,60	8,80
isolamento	M2	€	25,00	M2	2.727,00	€	68.175,00	25,00
impermeabilizzazione	M2	€	30,00	M2	2.999,70	€	89.991,00	33,00
pavimentazione per esterni	M2	€	120,00	M2	2.727,00	€	327.240,00	120,00
Parapetto								
parapetto	M2	€	350,00	M2	783,64	€	274.274,00	100,58
Lattinerie								
scossaline	M2	€	200,00	M2	2.137,20	€	427.440,00	156,74
canali di gronda	M	€	100,00	M	712,40	€	71.240,00	26,12
TOTAL						€1.364.168,00		500,24

AP.034	LOCALI COMUNI - nuova costruzione	M2	117,00				345 €
DATI AREA							

	p.u			quantità		importo		Incidenza €/M2	
Stratigrafia a pavimento									
materassino acustico	M2	€	18,00	M2	117,00	€	2.106,00		18,00
massetto	M2	€	30,00	M2	117,00	€	3.510,00		30,00
pavimentazione locali comuni	M2	€	70,00	M2	117,00	€	8.190,00		70,00
Stratigrafia a soffitto									
controsoffitto	M2	€	65,00	M2	117,00	€	7.605,00		65,00
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	117,00	€	1.404,00		12,00
Stratigrafie verticali									
pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€	110,00	M2	67,28	€	7.400,25		63,25
pareti divisorie in cartongesso interne	M2	€	75,00	M2	48,74	€	3.655,13		31,24
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	232,02	€	2.784,24		23,80
Zoccolino									
zoccolino	M	€	18,00	M	71,80	€	1.292,40		11,05
Serramenti interni									
porta a battente	CAD	€	800,00	CAD	3,00	€	2.400,00		20,51
TOTAL						€	40.347,00		344,85

AP.035	STUDENTATO - ristrutturazione	M2	29,00				740 €
DATI AREA							

	p.u			quantità		importo		incidenza €/M2	
Demolizioni e Rimozioni									
strip-out completo interno	M2	€	65,00	M2	29,00	€	1.885,00	65,00	

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

Stratigrafia a pavimento								
materassino acustico	M2	€	18,00	M2	29,00	€	522,00	18,00
massetto	M2	€	30,00	M2	29,00	€	870,00	30,00
pavimentazione camere studentato	M2	€	70,00	M2	24,00	€	1.680,00	57,93
pavimentazione bagni	M2	€	80,00	M2	5,00	€	400,00	13,79
impermeabilizzazione	M2	€	30,00	M2	5,50	€	165,00	5,69
Stratigrafia a soffitto								
controsoffitto	M2	€	65,00	M2	24,00	€	1.560,00	53,79
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	24,00	€	288,00	9,93
controsoffitto bagni	M2	€	70,00	M2	5,00	€	350,00	12,07
smalto	M2	€	15,00	M2	5,00	€	75,00	2,59
Stratigrafie verticali								
pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€	110,00	M2	33,14	€	3.645,68	125,71
pareti divisorie in cartongesso interne	M2	€	75,00	M2	23,06	€	1.729,24	59,63
rivestimento bagni h 210 cm	M2	€	80,00	M2	18,48	€	1.478,40	50,98
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	80,96	€	971,50	33,50
smalto	M2	€	15,00	M2	12,96	€	194,40	6,70
Serramenti interni								
porta a battente	CAD	€	800,00	CAD	1,00	€	800,00	27,59
porta ingresso camere	CAD	€	2.000,00	CAD	1,00	€	2.000,00	68,97
Sanitari								
lavabo	CAD	€	800,00	CAD	1,00	€	800,00	27,59
vaso	CAD	€	600,00	CAD	1,00	€	600,00	20,69
bidet	CAD	€	600,00	CAD	1,00	€	600,00	20,69
piatto doccia	CAD	€	850,00	CAD	1,00	€	850,00	29,31
TOTAL						€	21.464,00	740,14

AP.036	SENIOR LIVING - ristrutturazione	M2	29,00	740 €
DATI AREA				

	p.u			quantità		importo		Incidenza €/M2	
Demolizioni e Rimozioni									
strip-out completo interno	M2	€	65,00	M2	29,00	€	1.885,00	65,00	
Stratigrafia a pavimento									
materassino acustico	M2	€	18,00	M2	29,00	€	522,00	18,00	
massetto	M2	€	30,00	M2	29,00	€	870,00	30,00	
pavimentazione camere studentato	M2	€	70,00	M2	24,00	€	1.680,00	57,93	
pavimentazione bagni	M2	€	80,00	M2	5,00	€	400,00	13,79	
impermeabilizzazione	M2	€	30,00	M2	5,50	€	165,00	5,69	
Stratigrafia a soffitto									
controsoffitto	M2	€	65,00	M2	24,00	€	1.560,00	53,79	
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	24,00	€	288,00	9,93	
controsoffitto bagni	M2	€	70,00	M2	5,00	€	350,00	12,07	
smalto	M2	€	15,00	M2	5,00	€	75,00	2,59	
Stratigrafie verticali									
pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€	110,00	M2	33,14	€	3.645,68	125,71	
pareti divisorie in cartongesso interne	M2	€	75,00	M2	23,06	€	1.729,24	59,63	
rivestimento bagni h 210 cm	M2	€	80,00	M2	18,48	€	1.478,40	50,98	
tinteggiatura	M2	€	12,00	M2	80,96	€	971,50	33,50	
smalto	M2	€	15,00	M2	12,96	€	194,40	6,70	
Serramenti Interni									
porta a battente	CAD	€	800,00	CAD	1,00	€	800,00	27,59	
porta ingresso camere	CAD	€	2.000,00	CAD	1,00	€	2.000,00	68,97	
Sanitari									
lavabo	CAD	€	800,00	CAD	1,00	€	800,00	27,59	
vaso	CAD	€	600,00	CAD	1,00	€	600,00	20,69	
bidet	CAD	€	600,00	CAD	1,00	€	600,00	20,69	
piatto doccia	CAD	€	850,00	CAD	1,00	€	850,00	29,31	
TOTAL						€	21.464,00	740,14	

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

AP.037	BOH HOTEL - ristrutturazione	M2	117,00	307 €	
	DATI AREA				
		p.u	quantità	importo	Incidenza €/M2
	Demolizioni e Rimozioni				
	strip-out completo interno	M2	€ 65,00	M2 117,00	€ 7.605,00 65,00
	Stratigrafia a pavimento				
	pavimento industriale	M2	€ 55,00	M2 117,00	€ 6.435,00 55,00
	Stratigrafia a soffitto				
	intonaco	M2	€ 25,00	M2 117,00	€ 2.925,00 25,00
	tinteggiatura	M2	€ 12,00	M2 117,00	€ 1.404,00 12,00
	Stratigrafie verticali				
	pareti divisorie in cartongesso con distribuzione/altra funzione	M2	€ 110,00	M2 67,28	€ 7.400,25 63,25
	pareti divisorie in cartongesso interne	M2	€ 75,00	M2 48,74	€ 3.655,13 31,24
	tinteggiatura	M2	€ 12,00	M2 232,02	€ 2.784,24 23,80
	Zoccolino				
	zoccolino	M	€ 18,00	M 71,80	€ 1.292,40 11,05
	Serramenti Interni				
	porta a battente	CAD	€ 800,00	CAD 3,00	€ 2.400,00 20,51
	TOTAL			€ 35.901,00	306,85

AP.038	SPORTAINMENT E PISCINA - ristrutturazione	M2	1,00	165 €	
	DATI AREA				
		p.u	quantità	importo	Incidenza €/M2
	Demolizioni e Rimozioni				
	strip-out completo interno	M2	€ 65,00	M2 1,00	€ 65,00 65,00
	Ristrutturazione				
	sportainment e piscina	M2	€ 100,00	M2 1,00	€ 100,00 100,00
	TOTAL			€ 165,00	165,00

AP.039	SPA - ristrutturazione	M2	1,00	715 €	
	DATI AREA				
		p.u	quantità	importo	Incidenza €/M2
	Demolizioni e Rimozioni				
	strip-out completo interno	M2	€ 65,00	M2 1,00	€ 65,00 65,00
	Ristrutturazione				
	SPA	M2	€ 650,00	M2 1,00	€ 650,00 650,00
	TOTAL			€ 715,00	715,00

AP.040	SPA - nuova costruzione	M2	1,00	650 €	
	DATI AREA				
		p.u	quantità	importo	Incidenza €/M2
	Nuova costruzione				
	SPA	M2	€ 650,00	M2 1,00	€ 650,00 650,00
	TOTAL			€ 650,00	650,00

TRIESTE | PORTO VECCHIO

EDILE - Analisi delle Aree

Riferimento prezzi: PREZZI DI MERCATO - II° Trimestre 2023

AP.041	CENTRO BALNEARE - nuova costruzione	M2	1,00		400 €		
	DATI AREA						
		p.u		quantità		importo	Incidenza €/M2
	Nuova costruzione						
	centro balneare	M2	€	400,00	M2	1,00 €	400,00
	TOTAL					€ 400,00	400,00

AP.042	COPERTURA PER TETTO VERDE - ristrutturazione	M2	2.727,00		342 €		
	DATI AREA						
		p.u		quantità		importo	Incidenza €/M2
	Demolizioni e Rimozioni						
	strip-out copertura	M2	€	40,00	M2	2.727,00 €	109.080,00
	Stratigrafia a pavimento						
	massetto	M2	€	30,00	M2	2.727,00 €	81.810,00
	telo di separazione	M2	€	8,00	M2	2.999,70 €	23.997,60
	isolamento	M2	€	25,00	M2	2.727,00 €	68.175,00
	impermeabilizzazione	M2	€	30,00	M2	2.999,70 €	89.991,00
	Lattonerie						
	scossaline	M2	€	200,00	M2	2.137,20 €	427.440,00
	canali di gronda	M	€	100,00	M	712,40 €	71.240,00
	linea vita	M	€	180,00	M	335,50 €	60.390,00
	TOTAL					€ 932.124,00	341,81

AP.043	COPERTURA PER TETTO VERDE - nuova costruzione	M2	2.727,00		302 €		
	DATI AREA						
		p.u		quantità		importo	Incidenza €/M2
	Stratigrafia a pavimento						
	massetto	M2	€	30,00	M2	2.727,00 €	81.810,00
	telo di separazione	M2	€	8,00	M2	2.999,70 €	23.997,60
	isolamento	M2	€	25,00	M2	2.727,00 €	68.175,00
	impermeabilizzazione	M2	€	30,00	M2	2.999,70 €	89.991,00
	Lattonerie						
	scossaline	M2	€	200,00	M2	2.137,20 €	427.440,00
	canali di gronda	M	€	100,00	M	712,40 €	71.240,00
	linea vita	M	€	180,00	M	335,50 €	60.390,00
	TOTAL					€ 823.044,00	301,81