



ARCH. STEFANO MOLGORA

STUDIO D'ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Contrada delle Bassiche n°11 - 25122 Brescia - tel. 030/290210

www.studioarchmolgora.eu

STIMA OPERE PRIVATE e INVESTIMENTO TOTALE

desunta dal Prezziario per le Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte e Prezziari DEI

**Variante a Piano Esecutivo
EX COLONIA G. MOTTA**

Verbania (VB) Via Paolo Troubetzkoy

Proprietà: Interlaghi srl

agg. novembre 2022



ARCH. STEFANO MOLGORA

STUDIO D'ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Contrada delle Bassiche n°11 - 25122 Brescia - tel. 030/290210

www.studioarchmolgora.eu

INDICE

1. Analisi dei costi unitari	pag. 3
2. Computo Opere di Urbanizzazione interne al comparto	pag. 9
3. Computo Opere Interventi sugli edifici	pag.10
4. Piano dei costi complessivi	pag.11



1. ANALISI COSTI UNITARI

desunta dal Prezziario per le Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte e Prezziari DEI

ANALISI COSTI VIABILITÀ

ART	LAVORAZIONE	U.M.	QUANT.	PREZZO	IMPORTO
A1	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE Sez. tipo larghezza mt. 6.00				
	Scavo di sbancamento in roccia	mc	12	€ 50,00	€ 600,00
	Demolizione muratura in pietra esistente	mc	0,15	€ 140,00	€ 21,00
	Banchettone in c.a. cm. 50x30	ml	1	€ 50,00	€ 50,00
	Canaletta raccolta acque in c.a.	ml	1	€ 128,00	€ 128,00
	Sottofondazione in misto naturale stabilizzato	mc	0,5	€ 30,00	€ 15,00
	Pavimentazione bituminosa in Binder spess 6 cm	mq	6	€ 12,00	€ 72,00
	Tappeto d'usura spessore cm 3	mq	6	€ 7,00	€ 42,00
	Barriera stradale in acciaio e legno lamellare	ml	1	€ 135,00	€ 135,00
				sommano	€ 1 063,00
A2	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE Sez. tipo larghezza mt. 4.50				
	Scavo di sbancamento in roccia	mc	10	€ 50,00	€ 500,00
	Demolizione muratura in pietra esistente	mc	0,15	€ 140,00	€ 21,00
	Banchettone in c.a. cm. 50x30	ml	1	€ 50,00	€ 50,00
	Canaletta raccolta acque in c.a.	ml	1	€ 128,00	€ 128,00
	Sottofondazione in misto naturale stabilizzato	mc	0,5	€ 30,00	€ 15,00
	Pavimentazione bituminosa in Binder spess 6 cm	mq	4,5	€ 12,00	€ 54,00
	Tappeto d'usura spessore cm 3	mq	4,5	€ 7,00	€ 31,50
	Barriera stradale in acciaio e legno lamellare	ml	1	€ 135,00	€ 135,00
				sommano	€ 934,50
A3	RIPRISTINO VIABILITA' ESISTENTE Sez. tipo larghezza mt. 4.00/3.00				
	Scarifica pavimentazione esistente	mq	3,5	€ 5,00	€ 17,50
	Sottofondazione in misto naturale stabilizzato	mc	1	€ 30,00	€ 30,00
	Fornitura e posa in opera di pavimentazione drenante, eco-compatibile e sostenibile	mq	3,5	€ 100,00	€ 350,00
	Opere in economia per ripristino muratura parapetto	crp	1	€ 35,00	€ 35,00
				sommano	€ 432,50
B1	NUOVA VIABILITA' Sez. tipo larghezza mt. 6,00				
	Scavo di sbancamento in roccia	mc	11	€ 50,00	€ 550,00
	Calcestruzzo di sottofondazione	mc	0,5	€ 80,00	€ 40,00
	Calcestruzzo di fondazione	mc	1	€ 200,00	€ 200,00
	Muratura in pietra e calcestruzzo	mc	1,5	€ 370,00	€ 555,00
	Banchettone in c.a. cm. 50x30	ml	1	€ 50,00	€ 50,00
	Canaletta raccolta acque in c.a.	ml	1	€ 128,00	€ 128,00
	Sottofondazione in misto naturale stabilizzato	mc	1,8	€ 30,00	€ 54,00
	Pavimentazione bituminosa in Binder spess 6 cm	mq	6	€ 12,00	€ 72,00
	Tappeto d'usura spessore cm 3	mq	6	€ 7,00	€ 42,00
	Barriera stradale in acciaio e legno lamellare	ml	1	€ 135,00	€ 135,00
				sommano	€ 1 826,00



ARCH. STEFANO MOLGORA

STUDIO D'ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Contrada delle Bassiche n°11 - 25122 Brescia - tel. 030/290210

www.studioarchmolgora.eu

ANALISI COSTI VIABILITÀ

ART	LAVORAZIONE	U.M.	QUANT.	PREZZO	IMPORTO
B2	NUOVA VIABILITA' Sez. tipo larghezza mt. 4,50				
	Scavo di sbancamento in roccia	mc	9,5	€ 50,00	€ 475,00
	Calcestruzzo di sottofondazione	mc	0,5	€ 80,00	€ 40,00
	Calcestruzzo di fondazione	mc	1	€ 200,00	€ 200,00
	Muratura in pietra e calcestruzzo	mc	1,5	€ 370,00	€ 555,00
	Banchettone in c.a. cm. 50x30	ml	1	€ 50,00	€ 50,00
	Canaletta raccolta acque in c.a.	ml	1	€ 128,00	€ 128,00
	Sottofondazione in misto naturale stabilizzato	mc	1,3	€ 30,00	€ 39,00
	Pavimentazione bituminosa in Binder spess 6 cm	mq	4,5	€ 12,00	€ 54,00
	Tappeto d'usura spessore cm 3	mq	4,5	€ 7,00	€ 31,50
	Barriera stradale in acciaio e legno lamellare	ml	1	€ 135,00	€ 135,00
				sommano	€ 1 707,50
B3	NUOVA VIABILITA' Sez. tipo larghezza mt. 2,50				
	Scavo di sbancamento in roccia	mc	5	€ 50,00	€ 250,00
	Canaletta raccolta acque in c.a.	ml	1	€ 128,00	€ 128,00
	Sottofondazione in misto naturale stabilizzato	mc	0,75	€ 30,00	€ 22,50
	Pavimentazione bituminosa in Binder spess 6 cm	mq	2,5	€ 12,00	€ 30,00
	Tappeto d'usura spessore cm 3	mq	2,5	€ 7,00	€ 17,50
	Barriera stradale in acciaio e legno lamellare	ml	1	€ 135,00	€ 135,00
				sommano	€ 583,00



ANALISI COSTI RETI TECNOLOGICHE

ART	LAVORAZIONE	U.M.	QUANT.	PREZZO	IMPORTO
	<i>incidenza per ml di condotta completa di chiusini, pozzetti e ripristini</i>				
R1	RETE ACQUE BIANCHE				
	Scavi a sezione ristretta in roccia		0,6	€ 90,00	€ 54,00
	Tubazione in PE corrugato diametro mm. 400		1	€ 70,00	€ 70,00
	Pozzetti in PE corrugato diametro 630 mm 1/30 mt		0,04	€ 1 000,00	€ 40,00
	Chiusino in ghisa sferoidale 1/30 mt		0,04	€ 200,00	€ 8,00
	Ripristini stradali		1	€ 50,00	€ 50,00
				sommano	€ 222,00
R2	RETE ACQUE NERE				
	Scavi a sezione ristretta in roccia		0,6	€ 90,00	€ 54,00
	Tubazione in PE corrugato diametro mm. 250		1	€ 50,00	€ 50,00
	Pozzetti in PE corrugato diametro 630 mm 1/30 mt		0,04	€ 1 000,00	€ 40,00
	Chiusino in ghisa sferoidale 1/30 mt		0,04	€ 200,00	€ 8,00
	Ripristini stradali		1	€ 50,00	€ 50,00
				sommano	€ 202,00
	RETI TECNOLOGICHE				
R3	RETE TELECOM				
	Scavi a sezione ristretta in roccia		0,2	€ 90,00	€ 18,00
	Cavidotto con tubazione corrugata diam. 125		1	€ 20,00	€ 20,00
	Pozzetti in cls prefabbricati dim. 120x80 1/50		0,02	€ 350,00	€ 7,00
	Chiusino in ghisa 120x60		0,02	€ 650,00	€ 13,00
	Ripristino pavimentazione stradale		1	€ 50,00	€ 50,00
				sommano	€ 108,00
R4	RETE ENEL				
	Scavi a sezione ristretta in roccia		0,2	€ 90,00	€ 18,00
	Cavidotto con tubazione corrugata diam. 125		1	€ 20,00	€ 20,00
	Pozzetti in cls prefabbricati dim. 60x60 1/50		0,02	€ 150,00	€ 3,00
	Chiusino in ghisa 60x60		0,02	€ 100,00	€ 2,00
	Ripristino pavimentazione stradale		1	€ 50,00	€ 50,00
				sommano	€ 93,00
R5	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA				
	Scavi a sezione ristretta in roccia		0,2	€ 90,00	€ 18,00
	Cavidotto con tubazione corrugata diam. 125		1	€ 20,00	€ 20,00
	Pozzetti in cls prefabbricati dim. 60x60 1/50		0,02	€ 150,00	€ 3,00
	Chiusino in ghisa 60x60		0,02	€ 100,00	€ 2,00
	Punto luce completo di linea elettrica 1/20		0,05	€ 1 500,00	€ 75,00
	Ripristino pavimentazione stradale		1	€ 50,00	€ 50,00
				sommano	€ 168,00



ARCH. STEFANO MOLGORA

STUDIO D'ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Contrada delle Bassiche n°11 - 25122 Brescia - tel. 030/290210

www.studioarchmolgora.eu

ANALISI COSTI RETI TECNOLOGICHE

ART	LAVORAZIONE	U.M.	QUANT.	PREZZO	IMPORTO
R6	RETE AGGIUNTIVA				
	Scavi a sezione ristretta in roccia		0,2	€ 90,00	€ 18,00
	Cavidotto con tubazione corrugata diam. 125		1	€ 20,00	€ 20,00
	Pozzetti in cls prefabbricati dim. 60x60 1/50		0,02	€ 150,00	€ 3,00
	Chiusino in ghisa 60x60		0,02	€ 100,00	€ 2,00
	Ripristino pavimentazione stradale		1	€ 50,00	€ 50,00
				sommano	€ 93,00
R7	RETE ACQUEDOTTO				
	Scavi a sezione ristretta in roccia		0,5	€ 90,00	€ 45,00
	Tubazione diametro mm. 140		1	€ 80,00	€ 80,00
	Pozzetti in cls prefabbricati dim. 60x60 1/50		0,02	€ 150,00	€ 3,00
	Chiusino in ghisa 60x60		0,02	€ 100,00	€ 2,00
	Colonnina idrante 1/50		0,02	€ 1 000,00	€ 20,00
	Prese 1/50		0,02	€ 250,00	€ 5,00
	Ripristino pavimentazione stradale		1	€ 50,00	€ 50,00
				sommano	€ 205,00
R8	RETE METANO				
	Scavi a sezione ristretta in roccia		0,5	€ 90,00	€ 45,00
	Tubazione diametro mm. 125		1	€ 50,00	€ 50,00
	Pozzetti in cls prefabbricati dim. 60x60 1/50		0,02	€ 150,00	€ 3,00
	Chiusino in ghisa 60x60		0,02	€ 100,00	€ 2,00
	Prese 1/50		0,02	€ 250,00	€ 5,00
	Ripristino pavimentazione stradale		1	€ 50,00	€ 50,00
				sommano	€ 155,00

**ARCH. STEFANO MOLGORA**

STUDIO D'ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Contrada delle Bassiche n°11 - 25122 Brescia - tel. 030/290210

www.studioarchmolgora.eu

ANALISI COSTI OPERE/INTERVENTI DI EDIFICAZIONE

ART	LAVORAZIONE	U.M.	QUANT.	PREZZO	IMPORTO
	DEMOLIZIONE	mc	1	€ 50,00	€ 50,00
				sommano	€ 50,00
	RESTAURO EDIFICI ESISTENTI	mq	1	€ 1 435,00	€ 1 435,00
				sommano	€ 1 435,00
	NUOVI EDIFICI	mq	1	€ 1 535,00	€ 1 535,00
				sommano	€ 1 535,00
	RECUPERO PERCORSO COPERTO VERSO EDIFICIO 6	mq	1	€ 800,00	€ 800,00
				sommano	€ 800,00



ARCH. STEFANO MOLGORA

STUDIO D'ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Contrada delle Bassiche n°11 - 25122 Brescia - tel. 030/290210

www.studioarchmolgora.eu

2. COMPUTO OO UU INTERNE AL COMPARTO

Sulla base dell'Analisi dei Costi Unitari

URBANIZZAZIONI	u.m.	quantità	costo	Importo	importo categorie	%
PARCHEGGI AUTO					3.766.990,00 €	29,70%
zona ingresso	mq	470	120,00	56.400,00		
zona ville	mq	970	120,00	116.400,00		
zona piscine	mq	570	100,00	57.000,00		
zona piscine interrato	cad.	47	12.479,00	589.008,80		
zona 3	mq	420	120,00	50.400,00		
zona 3 interrato	cad.	49	12.479,00	608.975,20		
zona 4	mq	153	120,00	18.360,00		
zona 4 interrato	cad.	42	12.479,00	519.126,40		
zona 5 interrato	cad.	53	12.479,00	658.891,20		
zona 6	mq	185	120,00	22.200,00		
zona 6 interrato	cad.	70	12.479,00	878.521,60		
zona 8	mq	100	120,00	12.000,00		
zona 8 interrato	cad.	14	12.479,00	179.697,60		
VIABILITA'					3.255.070,00 €	25,66%
Adeguamento sede stradale da ml. 6,00	ml	1437	1.063,00	1.527.531,00		
Adeguamento sede stradale da ml. 4,50	ml		934,50	0,00		
Adeguamento sede stradale da ml. 4,00/3,00	ml	230	432,50	99.475,00		
Nuova sede stradale da ml. 6,00	ml	336	1.826,00	613.536,00		
Nuova sede stradale da ml. 4,50	ml	360	1.707,00	614.520,00		
Nuova sede stradale da ml. 2,50	ml		583,00	0,00		
Restauro ponticello esistente	crp	1	25.000,00	25.000,00		
Nuovi ponticelli	crp	1	300.000,00	300.000,00		
Regimazione alveo rio	ml	250	300,00	75.000,00		
FOGNATURA					1.248.000,00 €	9,84%
Acque bianche	ml	2000	222,00	444.000,00		
Acque nere	ml	2000	202,00	404.000,00		
stazione di sollevamento ed adduzione al collettore di Verbania				400.000,00		
RETI TECNOLOGICHE					3.374.000,00 €	26,60%
Rete telecom	ml	2000	108,00	216.000,00		
Rete enel	ml	2000	93,00	186.000,00		
Rete illuminazione pubblica	ml	2000	168,00	336.000,00		
Rete aggiuntiva	ml	2000	93,00	186.000,00		
Rete acquedotto	ml	2000	205,00	410.000,00		
Rete metano	ml	2000	155,00	310.000,00		
serbatoi interrati acque piovane, autoclave per usi non potabili	cad	8	60.000,00	480.000,00		
impianto di pompaggio sorgente e serbatoio	crp			500.000,00		
impianto di prelievo nuova captazione sorgente	crp			750.000,00		
SISTEMAZIONI PARCO					1.039.680,00 €	8,20%
Interventi di taglio vegetativo	crp	1		720.000,00		
Opere in verde nuovo impianto	crp	1		180.000,00		
Recinzione in rete metallica con cordolo	ml	1746	80,00	139.680,00		
TOTALI					12.683.740,00 €	



ARCH. STEFANO MOLGORA

STUDIO D'ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Contrada delle Bassiche n°11 - 25122 Brescia - tel. 030/290210

www.studioarchmolgora.eu

3. COMPUTO OPERE INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Sulla base dell'Analisi dei Costi Unitari

COSTRUZIONI per zone	u.m.	demolizioni			ristrutturazione			nuova costruzione			totale per edificio	Totale arrotondato
		costo demoliz	importo demolizione	S.l.p.	costo di ristruttur	importo ristruttur	S.l.p.	costo di realizzaz	importo realizzaz			
1 Abitazione magazzino custode	mc	1701,05	50,00	85.052,50								
1 "Ingresso/Ville" - nuovo volume	mq						3.500	1.535,00	5.372.500,00	5.457.552,50	5.457.600,00	
2 "Piscine" - restauro	mq				544	1.433,00	779.552,00					
2 "Piscine" - nuovo edificio	mq						2.935	1.535,00	4.505.225,00	5.284.777,00	5.284.800,00	
3 "Cucina Mensa" - restauro	mq				2.060	1.433,00	2.951.980,00					
3 "Cucina Mensa" - nuovo volume	mq						1.121	1.535,00	1.720.735,00			
3 "Cucina Mensa" - percorso pedonale	mq				300	800,00	240.000,00			4.912.715,00	4.912.700,00	
4 "Convalescenziario" - restauro	mq				2.884	1.433,00	4.132.772,00					
4 "Convalescenziario" - nuovo volume	mq						1.843	1.535,00	2.829.005,00	6.961.777,00	6.961.800,00	
5 "Dormitorio" - demolizione	mc	3.095	50,00	154.750,00								
5 "Dormitorio" - ristrutturazione	mq				1.960	1.433,00	2.808.680,00			5.173.830,00	5.173.800,00	
5 "Dormitorio" - nuovo volume	mq						1.440	1.535,00	2.210.400,00			
6 "Dormitorio" - restauro	mq				3.433	1.433,00	4.919.489,00			4.919.489,00	4.919.500,00	
7 "Dormitorio" - restauro	mq				1.923	1.433,00	2.755.659,00			2.755.659,00	2.755.700,00	
8 "Tennis" - demolizione	mc	211	50,00	10.550,00								
8 "Tennis" - restauro	mq				160	1.433,00	229.280,00					
8 "Tennis" - nuovo volume	mq						1.440	1.535,00	2.210.400,00	2.450.230,00	2.450.200,00	
TOTALE											37.916.100,00	



4. PIANO DEI COSTI COMPLESSIVI

***OPERE DI URBANIZZAZIONE (su aree in cessione)**

Urbanizzazione primaria	1 071 830,00
Urbanizzazione secondaria	299 100,00
Tot. Costi OOUU primaria e secondaria	1 370 930,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE (interne al comparto)

Urbanizzazioni e reti tecnologiche	4 622 000,00
Viabilità	3 255 070,00
Parcheggi	3 766 990,00
Sistemazione area a parco	1 039 680,00
Tot. Costi opere urbanizzazione interne	12 683 740,00

Opere interventi sugli edifici	37 916 100,00
Tot. Costi edificazione	37 916 100,00

Oneri di urbanizzazione secondaria	500 000,00
Contributi su costo di costruzione	1 500 000,00
Oneri indotti	200 000,00
Tot. Contributi comunali	2 200 000,00

Commercializzazione	1 800 000,00
Oneri finanziari	2 500 000,00
Consulenze e spese tecniche	4 000 000,00
Allacciamenti	875 000,00
Tot. Oneri vari	9 175 000,00

TOTALE INVESTIMENTO	63 345 770,00
----------------------------	----------------------

** opere contabilizzate nel fascicolo "Stima Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria"*