EDIFICA

GENERAL CONTRACTOR

**Edifica S.r.l.**

Via Cavour 1, Torino

OFFERTA PRELIMINARE

# Esempio di offerta preliminare

SOGGETTA A SOPRALLUOGO

Appartamento a Milano

Offerta n. **PO-2026-027-A**
Data: **01 ottobre 2026**

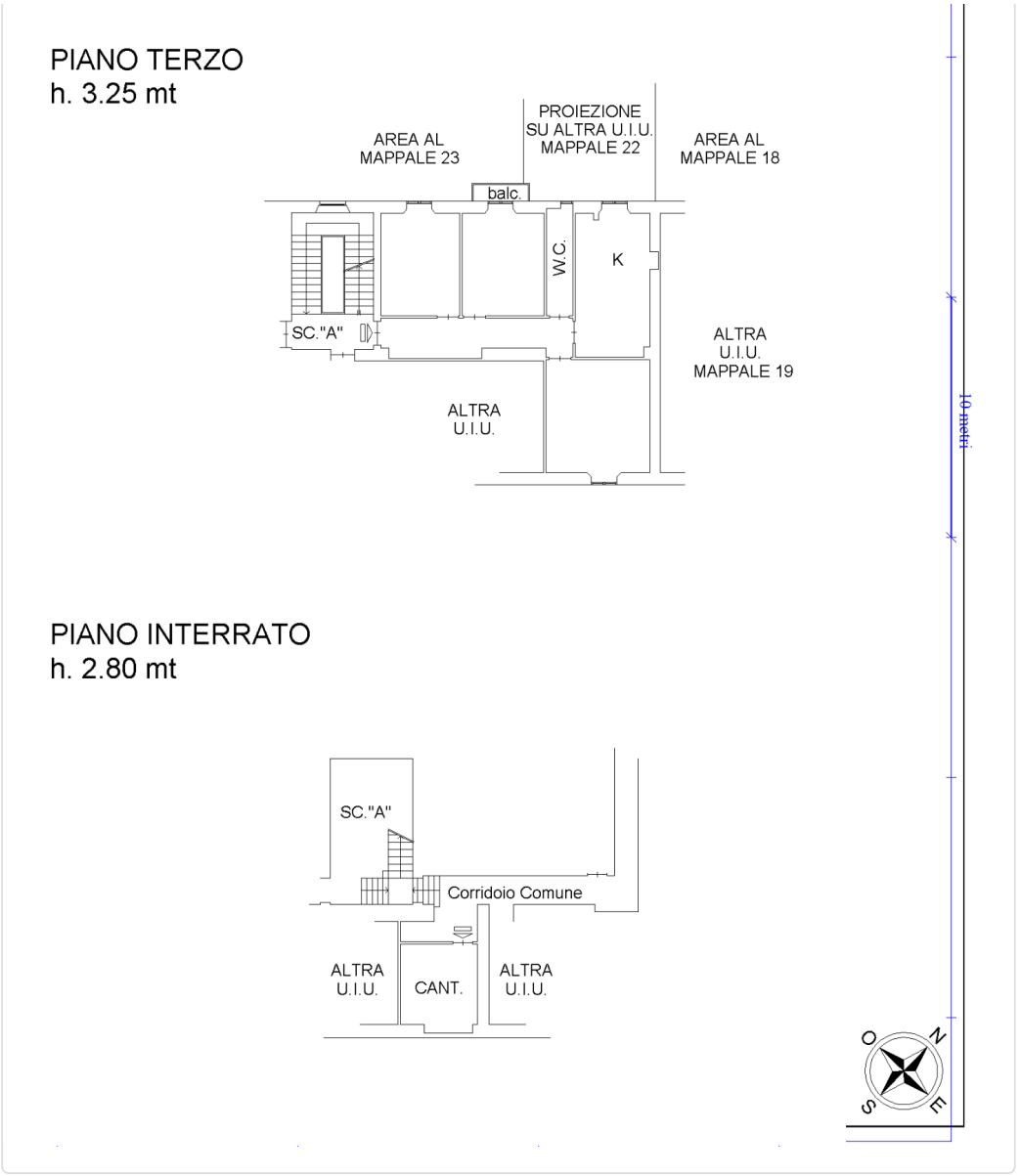
Validità: **60 giorni**

# Chi siamo

| | |
|---|---|
| RAGIONE SOCIALE | **Edifica S.r.l.** |
| PARTITA IVA | 13474110015 |
| SEDE LEGALE | Via Cavour 1, Torino |
| TELEFONO | +39 366 111 1168 |
| EMAIL | info@edificagc.com |
| SITO WEB | edificagc.com |

Operiamo come General Contractor specializzati nella ristrutturazione di appartamenti, ville e facciate condominiali. Coordiniamo l'intero processo: progettazione, pratiche edilizie, esecuzione lavori, direzione lavori, sicurezza in cantiere e collaudo finale. Garantiamo trasparenza sui costi (computo metrico estimativo dettagliato), pianificazione cronologica vincolante (cronoprogramma) e qualità documentata grazie a un network di subappaltatori e tecnici qualificati.

# Stato di fatto




*Planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto.*

# Soluzione progettuale




*Soluzione progettuale proposta per l'intervento.*

## Render aggiuntivi



*Render Living open-space*



*Render Camera matrimoniale*



*Render Camera singola*



*Render Camera singola 2*



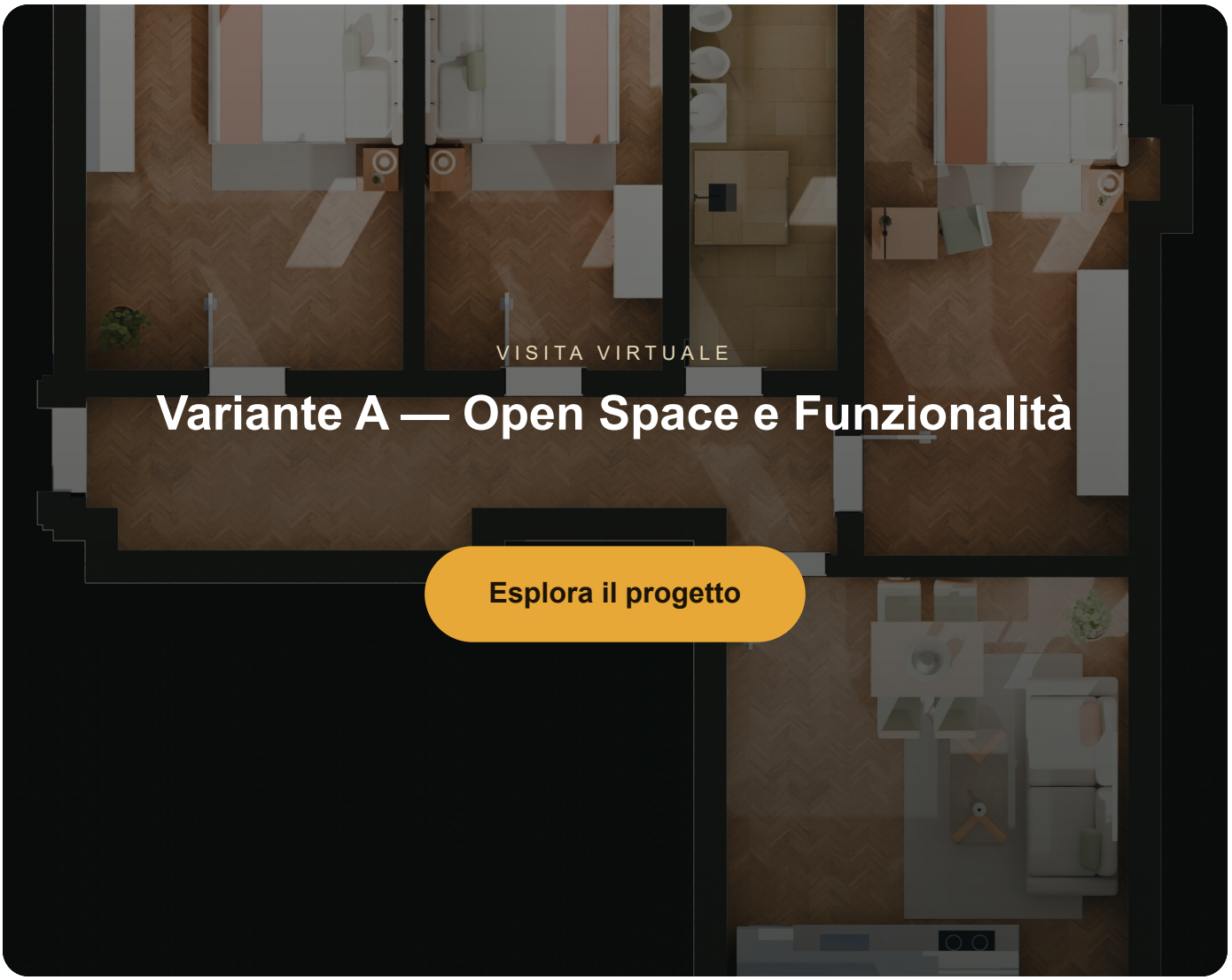
*Render Bagno*



*Render Disimpegno*

# Visita virtuale del progetto

Guardati intorno in ogni stanza della casa progettata, dal computer o dal telefono, e passa da una stanza all'altra; dalla vista dall'alto scegli dove entrare. Muri, porte, finestre e arredi sono quelli della tavola di progetto.




*Immagini di studio generate dal modello tridimensionale del progetto: la disposizione di muri, aperture e arredi è quella della tavola; materiali, colori e finiture sono indicativi e vengono scelti insieme al cliente.*

# Computo metrico estimativo

## Riepilogo per categoria di lavorazione

| CATEGORIA | VOCI | IMPORTO (€) | IVA | % SUL TOTALE |
|---|---|---|---|---|
| allestimento_cantiere | 3 | 1.421,27 € | 10% | 1.7% |
| demolizioni | 10 | 3.745,05 € | 10% | 4.4% |
| impianto_elettrico | 2 | 9.595,50 € | 10% | 11.3% |
| impianto_idraulico | 2 | 2.292,37 € | 10% | 2.7% |
| impianto_termico | 3 | 11.615,94 € | 10% | 13.7% |
| infissi_esterni | 2 | 4.076,19 € | 10% | 4.8% |
| infissi_interni | 1 | 3.422,00 € | 10% | 4.0% |
| massetti | 1 | 2.644,75 € | 10% | 3.1% |
| oneri_sicurezza | 2 | 2.001,40 € | 10/22% | 2.4% |
| opere_murarie | 3 | 13.986,78 € | 10% | 16.5% |
| pavimentazioni | 3 | 12.881,56 € | 10% | 15.2% |
| rivestimenti | 3 | 2.396,16 € | 10% | 2.8% |
| sanitari | 3 | 3.150,40 € | 10% | 3.7% |
| tinteggiature | 3 | 11.486,84 € | 10% | 13.6% |
| **Totale netto** | **41** | **84.716,19 €** | | **100%** |

| | |
|---|---|
| Imponibile lavori edili (IVA 10%) | 83.055,09 € |
| Imponibile prestazioni professionali (IVA 22%) | 1.661,10 € |
| **Totale netto** | **84.716,19 €** |
| IVA totale | 8.670,95 € |
| **TOTALE OFFERTA (IVA inclusa)** | **93.387,14 €** |

## Computo metrico dettagliato

| N° | CODICE | DESCRIZIONE | UM | QTA | PREZZO UNIT. | IMPORTO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | LOM261.LP.EEA.Pa02.A1025.Za001.0260.- | Allestimento cantiere — baracche, recinzione, allaccio temporanei | cad | 1 | 1.058,05 € | **1.058,05 €** |
| 2 | ALL.03 | Protezioni provvisorie pavimenti, infissi esistenti e mobilia | mq | 24,81 | 3,34 € | **82,87 €** |
| 3 | LOM261.OC.EEA.Mc01.C0100.Za001.0250.c | Demolizione di tramezzature in laterino forato (sp. 8-12cm) | mq | 5,4 | 21,31 € | **115,07 €** |
| 4 | LOM261.OC.EEA.Pa02.C0102.L0011.0280.- | Nuova tramezzatura in laterino forato sp. 8cm, con malta cementizia | mq | 87,55 | 48,59 € | **4.254,05 €** |
| 5 | LOM261.OC.EEA.Pa16.C0900.Za001.0510.- | Intonaco civile rasato a 3 mani su nuove pareti e ripristini | mq | 175,1 | 31,46 € | **5.508,65 €** |
| 6 | DEM.06 | Apertura passaggio in muratura, con architrave provvisorio se portante | cad | 1 | 61,88 € | **61,88 €** |
| 7 | LOM261.OC.EEA.Pa02.C3310.Qa006.0000.- | Porta interna battente in legno tamburato laccato bianco | cad | 5 | 684,40 € | **3.422,00 €** |
| 8 | LOM261.OC.ITA.Mc04.C1206.Mb000.0510.b | Demolizione pavimento esistente incluso massetto sottostante | mq | 82,7 | 19,12 € | **1.581,22 €** |
| 9 | LOM261.OC.EEA.Mc04.C1220.L0002.0250.- | Demolizione rivestimento ceramico esistente bagno/cucina | mq | 18 | 20,50 € | **369,00 €** |

| N° | CODICE | DESCRIZIONE | UM | QTA | PREZZO UNIT. | IMPORTO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | LOM261.1C.01.170.0020.a | Rimozione sanitari esistenti (wc, lavabo, doccia/vasca, bidet) | cad | 4 | 115,22 € | **460,88 €** |
| 11 | DEM.05 | Rimozione vecchio impianto elettrico (scatole, frutti, cavi) | mq | 82,7 | 6,15 € | **508,61 €** |
| 12 | LOM261.OC.EEA.Mc04.C3310.Qa000.0000.b | Rimozione di porte interne esistenti con telaio, imbotte e mostre | mq | 8,4 | 16,10 € | **135,24 €** |
| 13 | LOM261.1C.01.170.0030.b | Rimozione di apparecchi di riscaldamento esistenti (radiatori, caldaia o scaldabagno) | cad | 7 | 22,43 € | **157,01 €** |
| 14 | LOM261.1C.07.710.0050.c | Ripresa di intonaci ammalorati su pareti e soffitti esistenti, rappezzi fino al 20% della superficie: scrostamento fino al vivo, intonaco di sottofondo e finitura al civile | mq | 352,3 | 11,99 € | **4.224,08 €** |
| 15 | LOM261.OC.EEA.Pa16.C0900.Za001.1010.- | Rasatura pareti con stucco rasante per finitura liscia | mq | 269,6 | 14,85 € | **4.003,56 €** |
| 16 | LOM261.OC.EEA.Pa04.C0915.J0021.0005.d | Massetto autolivellante per impianti incassati, sp. 6-8cm | mq | 82,7 | 31,98 € | **2.644,75 €** |
| 17 | ELE.01 | Impianto elettrico nuovo civile abitazione, livello base (CEI 64-8 lev. 1) — completo di tracce, canalizzazioni, frutti, quadro e dichiarazione di conformita' | mq | 82,7 | 97,11 € | **8.031,00 €** |
| 18 | LOM261.OC.EEA.Pa01.G7436.R0000.0525.h | Quadro elettrico generale con differenziali e magnetotermici (centralino) | cad | 1 | 1.564,50 € | **1.564,50 €** |
| 19 | IDR.01 | Impianto idraulico bagno completo (adduzione + scarico, multistrato) | cad | 1 | 1.535,97 € | **1.535,97 €** |
| 20 | IDR.02 | Impianto idraulico cucina (acqua calda/fredda + scarico lavello+lavastoviglie) | cad | 1 | 756,40 € | **756,40 €** |
| 21 | LOM261.OC.EEA.Pa01.F6000.Za001.0025.- | Caldaia a condensazione murale 24kW con accessori | cad | 1 | 5.436,00 € | **5.436,00 €** |
| 22 | TER.03 | Radiatori in alluminio pressofuso compresa posa e collegamento | cad | 6 | 710,16 € | **4.260,96 €** |
| 23 | LOM261.OC.EEA.Pa02.I7407.Za000.0000.- | Rete di distribuzione: derivazione per radiatore dal collettore o dalla rete principale fino alle valvole del radiatore (tubo, guaina, valvola termostatizzabile e detentore) | cad | 6 | 319,83 € | **1.918,98 €** |

| N° | CODICE | DESCRIZIONE | UM | QTA | PREZZO UNIT. | IMPORTO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 24 | LOM261.OC.EEA.Pa02.C1206.L0005.0220.- | Pavimento in gres porcellanato 60x60 effetto pietra/legno, posa diritta | mq | 57,89 | 129,80 € | **7.514,12 €** |
| 25 | LOM261.OC.EEA.Pa02.C1206.Qa005.0005.- | Parquet prefinito rovere 3 strati spessore 14mm, posa flottante | mq | 24,81 | 129,80 € | **3.220,34 €** |
| 26 | PAV.03 | Battiscopa in legno smaltato bianco h 8cm con angolari — comprese soglie e finiture varie | ml | 128,8 | 16,67 € | **2.147,10 €** |
| 27 | LOM261.OC.EEA.Mc04.C1240.Za000.0000.- | Rimozione di battiscopa esistente | ml | 128,8 | 2,13 € | **274,34 €** |
| 28 | LOM261.OC.EEA.Pa06.C1820.G000.0000.- | Impermeabilizzazione bagno con guaina cementizia bicomponente su pavimento e pareti zona doccia/vasca, inclusa rete e sigillature | mq | 12 | 31,53 € | **378,36 €** |
| 29 | LOM261.OC.EEA.Pa02.C1220.L0001.0025.- | Rivestimento bagno gres porcellanato 30x60 fino h 200cm, posa diritta | mq | 14 | 112,10 € | **1.569,40 €** |
| 30 | LOM261.OC.EEA.Pa02.C1220.L0001.0025.- | Rivestimento paraschizzi cucina gres 60x30 zona cottura | mq | 4 | 112,10 € | **448,40 €** |
| 31 | LOM261.OC.EEA.Pa06.C1234.Ba004.0015.- | Tinteggiatura pareti interne con pittura traspirante a 2 mani | mq | 269,62 | 21,24 € | **5.726,73 €** |
| 32 | LOM261.OC.EEA.Pa06.C1234.Zb027.0000.- | Tinteggiatura soffitti bianco a 2 mani con primer fissativo | mq | 82,7 | 21,24 € | **1.756,55 €** |
| 33 | SAN.01 | Set sanitari completo bagno (wc sospeso + lavabo + bidet + doccia 80x100) | cad | 1 | 1.578,19 € | **1.578,19 €** |
| 34 | SAN.04 | Set miscelatori bagno (lavabo + doccia + bidet) con accessori | cad | 1 | 1.017,81 € | **1.017,81 €** |
| 35 | 013450a | Box doccia cristallo 8mm 80x100 con porta scorrevole | cad | 1 | 554,40 € | **554,40 €** |
| 36 | LOM261.OC.EEA.Pa02.C3330.D0017.0000.- | Infisso PVC con taglio termico 5 camere, vetro stratificato 4+4 basso emissivo | mq | 5,08 | 802,40 € | **4.076,19 €** |
| 37 | INE.03 | Porta blindata classe 3 con rivestimento legno noce | cad | 1 | *da definire con il cliente* | |

| N° | CODICE | DESCRIZIONE | UM | QTA | PREZZO UNIT. | IMPORTO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 38 | LOM261.OC.EEA.Mc04.C3330.Qa000.0005.- | Rimozione di serramenti esterni esistenti (finestre e portefinestre) con mostre, controtelai e imbotti | mq | 5,08 | 16,10 € | **81,79 €** |
| 39 | ONE.01 | Oneri sicurezza D.Lgs. 81/2008 (PSC + DPI + segnaletica) | corpo | 1 | 1.661,10 € | **1.661,10 €** |
| 40 | PUL.01 | Pulizia finale di fine cantiere: rimozione residui e polveri, lavaggio pavimenti e sanitari, pronto consegna | mq | 83 | 4,10 € | **340,30 €** |
| 41 | ALL.02 | Trasporto e smaltimento macerie in discarica autorizzata | mc | 8,07 | 34,74 € | **280,35 €** |

*La voce indicata «da definire con il cliente» non è compresa nel totale dell'offerta: il prezzo si concorda con il cliente in base alla scelta del prodotto.*

# Cronoprogramma lavori

**Cronoprogramma offerta 3 camere (definitivo)** · v4 · Inizio previsto: **01 ottobre 2026** · Fine prevista: **08 marzo 2027** · Durata: **109 giorni lavorativi** = 88 giorni lavorativi di lavoro + 25% di imprevisti (159 giorni di calendario) · 15 fasi

*Note: le durate delle fasi **comprendono il 25% di imprevisti di cantiere** (88 giorni lavorativi di lavoro + 21 di imprevisti); i giorni lavorativi vanno dal lunedì al venerdì. Le date di periodo escludono sabato, domenica e le festività nazionali.*

| # | FASE | DURATA | PERIODO |
|---|---|---|---|
| 1 | Allestimento cantiere e protezioni | 3 giorni lavorativi<br>5 di calendario | 01/10/2026 –<br>05/10/2026 |
| 2 | Demolizioni e rimozioni | 12 giorni lavorativi<br>16 di calendario | 06/10/2026 –<br>21/10/2026 |
| 3 | Opere murarie e tramezzature | 12 giorni lavorativi<br>16 di calendario | 22/10/2026 –<br>06/11/2026 |
| 4 | Impianto idraulico (rough) | 5 giorni lavorativi<br>5 di calendario | 09/11/2026 –<br>13/11/2026 |
| 5 | Impianto elettrico (rough) | 12 giorni lavorativi<br>16 di calendario | 09/11/2026 –<br>24/11/2026 |
| 6 | Impianto termico/gas | 2 giorni lavorativi<br>2 di calendario | 09/11/2026 –<br>10/11/2026 |
| 7 | Intonaci e rasature | 34 giorni lavorativi<br>52 di calendario | 25/11/2026 –<br>15/01/2027 |
| 8 | Massetti | 3 giorni lavorativi<br>3 di calendario | 18/01/2027 –<br>20/01/2027 |
| 9 | Riposo/maturazione massetti | 11 giorni lavorativi<br>15 di calendario | 21/01/2027 –<br>04/02/2027 |
| 10 | Pavimentazioni e rivestimenti | 8 giorni lavorativi<br>12 di calendario | 05/02/2027 –<br>16/02/2027 |
| 11 | Serramenti esterni | 3 giorni lavorativi<br>3 di calendario | 18/01/2027 –<br>20/01/2027 |
| 12 | Tinteggiature | 9 giorni lavorativi<br>13 di calendario | 17/02/2027 –<br>01/03/2027 |
| 13 | Sanitari e completamento impianti | 3 giorni lavorativi<br>3 di calendario | 02/03/2027 –<br>04/03/2027 |
| 14 | Porte interne | 2 giorni lavorativi<br>2 di calendario | 02/03/2027 –<br>03/03/2027 |
| 15 | Pulizie finali e consegna | 2 giorni lavorativi<br>4 di calendario | 05/03/2027 –<br>08/03/2027 |

# Termini e condizioni

## Validità dell'offerta

La presente offerta ha validità di **60 giorni** dalla data di emissione (01 ottobre 2026).

## Modalità di pagamento

Pagamento a Stati di Avanzamento Lavori (SAL): 30% alla firma del contratto di appalto, 40% al raggiungimento del 50% dei lavori, 20% al raggiungimento del 90% dei lavori, 10% al collaudo finale entro 30 gg dall'emissione fattura.

## Garanzie

Garanzia postuma di 24 mesi su tutte le lavorazioni eseguite, decorrente dalla data di ultimazione lavori. Garanzia decennale postuma per opere strutturali ai sensi dell'art. 1669 c.c. La garanzia copre vizi e difetti di costruzione, esclusi danni dovuti a cattiva manutenzione, uso improprio o cause di forza maggiore.

## Sicurezza in cantiere

Tutti gli oneri per la sicurezza in cantiere (D.Lgs. 81/2008) sono inclusi nei prezzi. Redazione del PiMUS, dispositivi di protezione individuale, segnaletica di cantiere e baracche di servizio sono compresi. Eventuale Coordinamento Sicurezza in fase Esecutiva (CSE) è da affidare a tecnico abilitato esterno.

## Note finali

L'offerta è subordinata alla disponibilità del cantiere e all'avvenuta acquisizione delle eventuali pratiche edilizie e autorizzazioni. Non sono inclusi: imprevisti, varianti in corso d'opera, oneri di smaltimento speciali oltre quelli quantificati. Per quanto non espressamente previsto si rimanda al contratto d'appalto.

# Prossimi passi in caso di interesse

La presente è un'**offerta preliminare**, elaborata sulla base della documentazione disponibile e da confermare con un sopralluogo: soluzione progettuale, importi e tempi sono indicativi. In caso di interesse all'acquisto e alla ristrutturazione dell'immobile, siamo a disposizione per:

1. **Incontro con i tecnici abilitati**
   Organizzare un incontro con i nostri tecnici abilitati e il sopralluogo dell'immobile.

2. **Le esigenze del cliente**
   Raccogliere le esigenze, i gusti e le priorità del cliente per la nuova casa.

3. **Conformità edilizio-urbanistica**
   Eseguire gli **accessi agli atti** presso il Comune per le verifiche di conformità edilizio-urbanistica dell'immobile.

4. **Progetto, preventivo e cronoprogramma**
   Rivedere insieme la soluzione progettuale e aggiornare di conseguenza il preventivo e il cronoprogramma dei lavori.

Per fissare l'incontro: **tel. +39 366 111 1168 · info@edificagc.com**

## Manifestazione di interesse

Il sottoscritto, presa visione della presente offerta preliminare, manifesta il proprio interesse e chiede di essere ricontattato per organizzare l'incontro con i tecnici e il sopralluogo dell'immobile. La firma **non costituisce accettazione dell'offerta né impegno contrattuale**.

| LUOGO | DATA | FIRMA |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |

Edifica S.r.l. · Offerta preliminare n. PO-2026-027-A · 01 ottobre 2026
Documento generato con RC GC — General Contractor Platform