

DEMO · CASA DI ESEMPIO

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA

Ristrutturazione completa di villa unifamiliare su due livelli · Roma (RM)

Immobile	Villa unifamiliare, Roma (RM) · 180,00 m² lordi, 147,00 m² netti da planimetria · 2 bagni · altezza 2,80 m
Intervento	Livello Completa , stile Caldo : demolizioni, impianti nuovi, pompa di calore, parquet a spina di pesce, bagni nuovi, serramenti, facciata, persiane e giardino
Prezzario di riferimento	Tariffa dei prezzi Regione Lazio, Edizione 2023 (DGR n. 101 del 14/04/2023, BUR n. 32 del 20/04/2023), prezzi IVA esclusa
Committente	Proprietà dell'immobile · documento preparato per Corte Verde Agenzia Immobiliare
Codice progetto	AC-2026-DEMO-0001 · emesso il 21/10/2026 · revisione 0



Stato di fatto (foto dell'agenzia)



Progetto · immagine di progetto, livello Completa

Lavori a misura
€ 121.408,71

Costi della sicurezza
€ 8.433,36

Spese tecniche e pratiche
€ 16.288,12

Totale intervento
€ 165.791,88



Verifica online
Inquadra per controllare che questo documento sia l'originale
AC-2026-DEMO-0001

18 voci su 39 con codice ufficiale del prezzario; 21 voci NP («nuovo prezzo») con l'origine del prezzo in allegato. Ogni voce indica il lotto (L1-L8) della ditta che la esegue.

VERIFICATO
ANCHECASA

GIALLO · verificato con note
AC-2026-DEMO-0001 · 21/10/2026 06:30
Impronta SHA-256 registrata
su anchecasa.it/verifica

Il presente documento ha natura di **Computo Metrico Estimativo di massima** (proposta preliminare), elaborato sulla base dei rilievi fotografici, della planimetria catastale con misure confermate dall'agenzia e dei listini ufficiali del Prezzario regionale indicato; le voci contrassegnate NP («nuovo prezzo») sono ricavate da analisi e indagini di mercato. I valori hanno carattere orientativo e previsionale. La stima definitiva dei lavori e la validazione tecnica esecutiva restano subordinate al sopralluogo in loco, al progetto di un tecnico abilitato e al preventivo sottoscritto con l'impresa esecutrice. Arredi, tende e complementi visibili nelle immagini di progetto non sono compresi.

DATI DI CANTIERE

Indirizzo	Roma (RM) · indirizzo completo visibile alla ditta dopo l'invito
Immobile	Villa unifamiliare su 2 livelli, 180,00 m² lordi, 147,00 m² netti, 2 bagni, altezza 2,80 m
Planimetria	Catastale, misure confermate da Corte Verde Agenzia Immobiliare il 21/10/2026
Stato	Libera, non abitata durante i lavori
Accesso	Da strada privata, mezzi fino a 3,5 t; area di cantiere nel giardino
Suolo pubblico	Non occupato: ponteggio e deposito su area privata
Vincoli	Da verificare dal tecnico (zona, PRG di Roma, eventuali vincoli paesaggistici)
Amianto	Non visibile nelle foto; edificio anni '70: verifica di canne fumarie e coperture prima delle demolizioni
Inizio e durata	Inizio da concordare; durata stimata 5 mesi
Imprese previste	impresa edile, elettricista, idraulico e termotecnico, serramentista, giardiniere, ponteggiatore · uomini-giorno stimati 167
Lavorazioni a rischio	Lavori in quota (facciata 6,50 m), demolizioni, polveri; nessuno scavo

LOTTI E DATI PER L'OFFERTA

Ogni lotto va a un tipo di ditta o professionista, che riceve le sue voci con le quantità (senza i prezzi di questo computo) e compila l'offerta su AncheCasa.

Lotto	Lavoro e chi lo fa	Voci	Cosa indica la ditta nell'offerta	Stima (€)
L1	Opere edili Impresa edile	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 15, 16, 17, 26, 27, 28, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9	- Prezzi voce per voce del lotto - Tempi di esecuzione e squadra - POS e documenti dell'impresa (DURC, idoneità) - Apprestamenti di sicurezza S2-S8 compresi	55.421,28
L2	Impianto elettrico Elettricista	8, 9, 10, 11	- Prezzi voce per voce - Potenza contatore richiesta (kW) - Dichiarazione di conformità DM 37/2008 compresa - Tempi di esecuzione	9.712,12
L3	Impianto idraulico e riscaldamento Idraulico e termotecnico	12, 13, 18, 19, 20, 21, 22	- Prezzi voce per voce - Marca e modello della pompa di calore proposta - Terminali esistenti riutilizzabili sì/no - Dichiarazione di conformità e libretto d'impianto	29.938,40
L4	Serramenti Serramentista	23, 24, 25, 29	- Prezzi voce per voce - Trasmittanza Uw delle finestre proposte - Rilievo misure in cantiere compreso sì/no - Tempi di consegna	22.312,27
L5	Giardino Giardiniere e vivaio	30	- Prezzo a corpo e dettaglio delle piante - Impianto di irrigazione compreso sì/no - Garanzia di attecchimento	9.000,00
L6	Ponteggi Ponteggiatore	S1	- Facciate: perimetro 38,00 m, altezza 6,50 m, 247,00 m² - Nolo 60 giorni (prezzo per ogni 30 giorni in più) - PiMUS compreso	3.458,00

			• Mantovana e teli compresi sì/no • Appoggio su giardino, nessuna occupazione di suolo pubblico	
L7	Sicurezza del cantiere Società della sicurezza (AncheSicura)	B.3	• Coordinatore in progettazione: PSC e fascicolo dell'opera • Coordinatore in esecuzione: visite di cantiere (numero) • Notifica preliminare (art. 99) • Verifica dell'idoneità tecnico-professionale delle imprese • Formazione specifica, se richiesta	2.800,00
L8	Tecnici: progetto, direzione lavori, pratiche e catasto Architetto, ingegnere o geometra	B.1, B.2, B.4, B.5, B.6	• Rilievo e progetto architettonico • Pratica CILA o SCIA su SUET (Roma Capitale) • Direzione lavori e contabilità • DOCFA e APE a fine lavori • Eventuali opere strutturali: deposito al Genio Civile	9.800,00

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

NUM. ORD.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	PAR. UG.	DIMENSIONI			QUANTITÀ	IMPORTI (€)	
				LUNG.	LARG.	H/PESO		UNITARIO	TOTALE
DEMOLIZIONI E RIMOZIONI									
1	3.01.15.c	Demolizione pavimento in cotto o grès compreso sottofondo fino a 5 cm, escluso trasporto a discarica L1							
		PT · Soggiorno		6,40	5,00		32,00		
		PT · Cucina		4,00	4,00		16,00		
		PT · Bagno piano terra		2,40	2,50		6,00		
		PT · Ingresso e disimpegno		4,00	3,00		12,00		
		PT · Studio		3,50	4,00		14,00		
		P1 · Camera 1		4,50	4,00		18,00		
		P1 · Camera 2		4,00	3,75		15,00		
		P1 · Camera 3		3,60	3,50		12,60		
		P1 · Bagno piano primo		2,80	3,00		8,40		
		P1 · Disimpegno		6,00	1,50		9,00		
		P1 · Ripostiglio		2,00	2,00		4,00		
		SOMMANO m²					147,00	15,21	2.235,87
2	3.01.16.a	Demolizione rivestimento pareti in piastrelle di grès/ceramica compresa malta di allettamento L1							
		PT · Bagno piano terra (perimetro × altezza)	2,00	4,90		2,20	21,56		
		P1 · Bagno piano primo (perimetro × altezza)	2,00	5,80		2,20	25,52		
		PT · Cucina, parete attrezzata		4,00		1,60	6,40		
		SOMMANO m²					53,48	15,21	813,43
3	3.01.9.c	Demolizione tramezzi in laterizi forati spessore totale 110-160 mm, compresi intonaci L1							
		P1 · Bagno piano primo, tramezzo di redistribuzione		3,00		2,80	8,40		
		SOMMANO m²					8,40	12,01	100,88
4	3.03.5.a + 3.03.7.c	Carico (a mano) e trasporto a discarica macerie + oneri conferimento rifiuti misti EER 17 01 07 (peso stimato: pavimenti e sottofondo 0,10 t/m², rivestimenti 0,03 t/m², tramezzi 0,15 t/m²) L1							
		Pavimenti e sottofondo		147,00		0,10	14,70		
		Rivestimenti		53,48		0,03	1,60		
		Tramezzi		8,40		0,15	1,26		
		SOMMANO t					17,56	61,50	1.079,94
Totale Demolizioni e rimozioni								4.230,12	
OPERE EDILI									
5	7.03.03	Massetto sabbia e cemento (350 kg/m³) costipato e livellato, spessore finito circa 6 cm L1							
		PT · Soggiorno		6,40	5,00		32,00		
		PT · Cucina		4,00	4,00		16,00		
		PT · Bagno piano terra		2,40	2,50		6,00		
		PT · Ingresso e disimpegno		4,00	3,00		12,00		
		PT · Studio		3,50	4,00		14,00		
		P1 · Camera 1		4,50	4,00		18,00		
		P1 · Camera 2		4,00	3,75		15,00		
		P1 · Camera 3		3,60	3,50		12,60		
		P1 · Bagno piano primo		2,80	3,00		8,40		
		P1 · Disimpegno		6,00	1,50		9,00		
		P1 · Ripostiglio		2,00	2,00		4,00		
		SOMMANO m²					147,00	29,19	4.290,93

NUM. ORD.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	PAR. UG.	DIMENSIONI			QUANTITÀ	IMPORTI (€)	
				LUNG.	LARG.	H/PESO		UNITARIO	TOTALE
6	12.01.4.b	Intonaco premiscelato fondo + finitura lisciata a frattazzo metallico, base grassello di calce, pareti (ripristino delle pareti dopo la rimozione dei rivestimenti) L1							
		PT · Bagno piano terra (perimetro × altezza)	2,00	4,90		2,20	21,56		
		P1 · Bagno piano primo (perimetro × altezza)	2,00	5,80		2,20	25,52		
		PT · Cucina, parete attrezzata		4,00		1,60	6,40		
		SOMMANO m²					53,48	38,92	2.081,44
7	20.01.9.a	Rasatura di vecchi intonaci civili con stucco emulsionato, compresa scartavetratura, pronta alla pittura L1							
		PT · Soggiorno (perimetro × altezza)	2,00	11,40		2,80	63,84		
		PT · Ingresso e disimpegno (perimetro × altezza)	2,00	7,00		2,80	39,20		
		PT · Studio (perimetro × altezza)	2,00	7,50		2,80	42,00		
		P1 · Camera 1 (perimetro × altezza)	2,00	8,50		2,80	47,60		
		P1 · Camera 2 (perimetro × altezza)	2,00	7,75		2,80	43,40		
		P1 · Camera 3 (perimetro × altezza)	2,00	7,10		2,80	39,76		
		P1 · Disimpegno (perimetro × altezza)	2,00	7,50		2,80	42,00		
		P1 · Ripostiglio (perimetro × altezza)	2,00	4,00		2,80	22,40		
		PT · Cucina (perimetro × altezza)	2,00	8,00		2,80	44,80		
		PT · Soggiorno, soffitto		6,40	5,00		32,00		
		PT · Cucina, soffitto		4,00	4,00		16,00		
		PT · Bagno piano terra, soffitto		2,40	2,50		6,00		
		PT · Ingresso e disimpegno, soffitto		4,00	3,00		12,00		
		PT · Studio, soffitto		3,50	4,00		14,00		
		P1 · Camera 1, soffitto		4,50	4,00		18,00		
		P1 · Camera 2, soffitto		4,00	3,75		15,00		
		P1 · Camera 3, soffitto		3,60	3,50		12,60		
		P1 · Bagno piano primo, soffitto		2,80	3,00		8,40		
		P1 · Disimpegno, soffitto		6,00	1,50		9,00		
		P1 · Ripostiglio, soffitto		2,00	2,00		4,00		
				SOMMANO m²				532,00	10,83
Totale Opere edili								12.133,93	
IMPIANTI									
8	NP.01 NP	Impianto elettrico nuovo a norma CEI 64-8: quadro generale con differenziali, dorsali, linee dedicate, messa a terra; dichiarazione di conformità DM 37/2008. Esclusi i punti, computati a parte L2							
		PT · Soggiorno		6,40	5,00		32,00		
		PT · Cucina		4,00	4,00		16,00		
		PT · Bagno piano terra		2,40	2,50		6,00		
		PT · Ingresso e disimpegno		4,00	3,00		12,00		
		PT · Studio		3,50	4,00		14,00		
		P1 · Camera 1		4,50	4,00		18,00		
		P1 · Camera 2		4,00	3,75		15,00		
		P1 · Camera 3		3,60	3,50		12,60		
		P1 · Bagno piano primo		2,80	3,00		8,40		
		P1 · Disimpegno		6,00	1,50		9,00		
		P1 · Ripostiglio		2,00	2,00		4,00		
				SOMMANO m²				147,00	32,00
9	D 1.01.1.a + D 1.01.1.c	Punto luce semplice sottotraccia + punto di comando (interruttore), FS17 1,5 mm², esclusa dorsale L2							
		Un punto per ambiente più punti aggiuntivi in zona giorno		17,00			17,00		

NUM. ORD.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	PAR. UG.	DIMENSIONI			QUANTITÀ	IMPORTI (€)	
				LUNG.	LARG.	H/PESO		UNITARIO	TOTALE
		SOMMANO cad					17,00	29,44	500,48
10	D 1.02.1.a	Punto presa 2x10/16A+T sottotraccia, FS17 2,5 mm², scatola e frutto, esclusa dorsale L2							
		Media 4 prese per ambiente		44,00			44,00		
		SOMMANO cad					44,00	25,56	1.124,64
11	NP.02 NP	Illuminazione LED indiretta con gola a soffitto in cartongesso, strip LED 3000 K e alimentatore (stile Caldo, come nel render) L2							
		PT · Soggiorno (perimetro)	2,00	11,40			22,80		
		P1 · Camera 1 (perimetro)	2,00	8,50			17,00		
		SOMMANO m					39,80	85,00	3.383,00
12	NP.03 NP	Impianto idrico-sanitario completo per ambiente: adduzione acqua calda e fredda in multistrato, scarichi in PP, collettori L3							
		Bagno piano terra, bagno piano primo, cucina		3,00			3,00		
		SOMMANO cad					3,00	3.400,00	10.200,00
13	NP.04 NP	Pompa di calore aria-acqua 12 kW per riscaldamento e acqua calda sanitaria, con accumulo, collegamenti ai terminali esistenti e messa in servizio L3							
				1,00			1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	13.500,00	13.500,00
								Totale Impianti	33.412,12
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI									
14	NP.05 NP	Parquet di rovere naturale a spina di pesce, spessore 14 mm, incollato, levigato e verniciato all'acqua; fornitura e posa (stile Caldo, come nel render) L1							
		PT · Soggiorno		6,40	5,00		32,00		
		PT · Ingresso e disimpegno		4,00	3,00		12,00		
		PT · Studio		3,50	4,00		14,00		
		P1 · Camera 1		4,50	4,00		18,00		
		P1 · Camera 2		4,00	3,75		15,00		
		P1 · Camera 3		3,60	3,50		12,60		
		P1 · Disimpegno		6,00	1,50		9,00		
		P1 · Ripostiglio		2,00	2,00		4,00		
		SOMMANO m²					116,60	98,00	11.426,80
15	14.01.18.c.1	Pavimento in piastrelle di grès fine porcellanato 40x40 tinta unita naturale, posto in opera L1							
		PT · Cucina		4,00	4,00		16,00		
		SOMMANO m²					16,00	62,20	995,20
16	14.02.1.a.2	Rivestimento pareti interne in piastrelle di ceramica monocottura pasta bianca 20x20 tinta unita L1							
		PT · Cucina, parete attrezzata		4,00		1,60	6,40		
		SOMMANO m²					6,40	57,10	365,44
17	NP.06 NP	Bagni: pavimento e rivestimento in gres porcellanato effetto pietra calda 60x60, fornitura e posa (come nel render) L1							
		PT · Bagno piano terra		2,40	2,50		6,00		
		P1 · Bagno piano primo		2,80	3,00		8,40		
		PT · Bagno piano terra (perimetro × altezza)	2,00	4,90		2,20	21,56		
		P1 · Bagno piano primo (perimetro × altezza)	2,00	5,80		2,20	25,52		
		SOMMANO m²					61,48	78,00	4.795,44
								Totale Pavimenti e rivestimenti	17.582,88
BAGNI: APPARECCHI SANITARI									

NUM. ORD.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	PAR. UG.	DIMENSIONI			QUANTITÀ	IMPORTI (€)	
				LUNG.	LARG.	H/PESO		UNITARIO	TOTALE
18	E01065a	Vaso igienico per adulti con scarico a pavimento completo di sedile in plastica, dato in opera L3 Un bagno per piano SOMMANO cad		2,00			2,00 2,00	352,14	704,28
19	NP.07 NP	Bidet sospeso in ceramica con miscelatore, dato in opera L3 Un bagno per piano SOMMANO cad		2,00			2,00 2,00	340,00	680,00
20	E01077b	Lavabo circa 65x50 cm dato in opera (sezione LAVABI) L3 Un bagno per piano SOMMANO cad		2,00			2,00 2,00	476,63	953,26
21	E01081c	Piatto doccia 80x80x4 cm in opera con piletta, gruppo incasso 2 rubinetti, braccio e soffione L3 Un bagno per piano SOMMANO cad		2,00			2,00 2,00	500,43	1.000,86
22	NP.08 NP	Mobile bagno sospeso in legno con top, specchio, box doccia in nicchia con cristallo temperato e miscelatore termostatico (come nel render) L3 Un bagno per piano SOMMANO cad		2,00			2,00 2,00	1.450,00	2.900,00
Totale Bagni: apparecchi sanitari									6.238,40
SERRAMENTI									
23	16.01.8.a.1	Porta interna in legno, telaio in abete rivestito con pannelli di pioppo, ad un'anta (219,85 €/m² x 1,68 m²) L4 Porte interne SOMMANO cad		9,00			9,00 9,00	369,35	3.324,15
24	NP.09 NP	Maggiorazione per finitura in rovere naturale delle porte interne (come nel render) L4 Porte interne SOMMANO cad		9,00			9,00 9,00	320,00	2.880,00
25	16.02.1.c	Finestra in PVC 2 ante anta-ribalta, profili 2 camere, vetrocamera doppio vetro, in opera L4 Finestre e portefinestre (12 x 1,20 x 1,40) SOMMANO m²	12,00	1,20		1,40	20,16 20,16	489,49	9.868,12
Totale Serramenti									16.072,27
FINITURE									
26	20.01.13.a.2	Tinteggiatura pareti interne con pitture vinilacriliche (idropittura), 2 mani (soffitti) L1 PT · Soggiorno, soffitto PT · Cucina, soffitto PT · Bagno piano terra, soffitto PT · Ingresso e disimpegno, soffitto PT · Studio, soffitto P1 · Camera 1, soffitto P1 · Camera 2, soffitto P1 · Camera 3, soffitto P1 · Bagno piano primo, soffitto P1 · Disimpegno, soffitto P1 · Ripostiglio, soffitto SOMMANO m²		6,40 4,00 2,40 4,00 3,50 4,50 4,00 3,60 2,80 6,00 2,00	5,00 4,00 2,50 3,00 4,00 4,00 3,75 3,50 3,00 1,50 2,00		32,00 16,00 6,00 12,00 14,00 18,00 15,00 12,60 8,40 9,00 4,00		
									12,17
27	NP.10 NP	Pittura a calce color bianco caldo su pareti, due mani su fondo preparato (stile Caldo, come nel render) L1 PT · Soggiorno (perimetro x altezza)	2,00	11,40		2,80	63,84		

NUM. ORD.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	PAR. UG.	DIMENSIONI			QUANTITÀ	IMPORTI (€)	
				LUNG.	LARG.	H/PESO		UNITARIO	TOTALE
		PT · Ingresso e disimpegno (perimetro × altezza)	2,00	7,00		2,80	39,20		
		PT · Studio (perimetro × altezza)	2,00	7,50		2,80	42,00		
		P1 · Camera 1 (perimetro × altezza)	2,00	8,50		2,80	47,60		
		P1 · Camera 2 (perimetro × altezza)	2,00	7,75		2,80	43,40		
		P1 · Camera 3 (perimetro × altezza)	2,00	7,10		2,80	39,76		
		P1 · Disimpegno (perimetro × altezza)	2,00	7,50		2,80	42,00		
		P1 · Ripostiglio (perimetro × altezza)	2,00	4,00		2,80	22,40		
		PT · Cucina (perimetro × altezza)	2,00	8,00		2,80	44,80		
		SOMMANO m²					385,00	16,00	6.160,00
Totale Finiture									7.948,99
ESTERNO E GIARDINO									
28	NP:11 NP	Facciata: ripristino dell'intonaco esterno ammalorato e tinteggiatura ai silossani bianco caldo, due mani (come nel render) L1							
		Facciate, perimetro 38,00 m × altezza 6,50 m		38,00		6,50	247,00		
		A dedurre: aperture (12 × 1,20 × 1,40 e porta d'ingresso)	-1,00	22,00			-22,00		
		SOMMANO m²					225,00	38,00	8.550,00
29	NP:12 NP	Persiane in legno scuro a due ante, fornitura e posa (come nel render) L4							
		Una per finestra		12,00			12,00		
		SOMMANO cad					12,00	520,00	6.240,00
30	NP:13 NP	Giardino mediterraneo: ulivo, lavanda e graminacee, prato a rotoli, vialetto in pietra e luci da giardino (come nel render) L5							
				1,00			1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	9.000,00	9.000,00
Totale Esterno e giardino									23.790,00
TOTALE LAVORI A MISURA									121.408,71

COMPUTO DEI COSTI DELLA SICUREZZA

D.Lgs. 81/2008, Allegato XV, punto 4.1.1. Costi stimati per tutta la durata dei lavori, tenuti separati dai lavori e **non soggetti a ribasso**. Il ponteggio è un apprestamento (lotto L6); le altre voci le esegue l'impresa edile (L1). Gli oneri aziendali della sicurezza di ogni impresa sono compresi nei prezzi unitari. Il coordinamento (PSC, CSE, notifica) è nel lotto L7.

NUM. ORD.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	PAR. UG.	DIMENSIONI			QUANTITÀ	IMPORTI (€)	
				LUNG.	LARG.	H/PESO		UNITARIO	TOTALE
A) APPRESTAMENTI									
S1	NP.S1 NP	Ponteggio metallico di facciata a telai prefabbricati, con piani di lavoro, parapetti e mantovana: montaggio, nolo per 60 giorni e smontaggio L6							
		Facciate, perimetro 38,00 m × altezza 6,50 m		38,00		6,50	247,00		
		SOMMANO m²					247,00	14,00	3.458,00
S2	NP.S2 NP	Recinzione di cantiere con pannelli metallici su basi in cls, compresa segnaletica di divieto di accesso, per la durata dei lavori L1							
		Fronte strada e accesso al giardino		40,00			40,00		
		SOMMANO m					40,00	18,00	720,00
S3	NP.S3 NP	Box di cantiere per spogliatoio e deposito, nolo mensile compresi trasporto e posa L1							
		Durata stimata dei lavori		5,00			5,00		
		SOMMANO mese					5,00	250,00	1.250,00
S4	NP.S4 NP	Bagno chimico di cantiere, nolo mensile con pulizia settimanale L1							
		Durata stimata dei lavori		5,00			5,00		
		SOMMANO mese					5,00	180,00	900,00
Totale a) Apprestamenti									6.328,00
B) MISURE PER LAVORAZIONI INTERFERENTI E DPI									
S5	NP.S8 NP	DPI aggiuntivi per le lavorazioni interferenti tra impresa edile e impiantisti (mascherine FFP3, otoprotettori, occhiali) L1							
				1,00			1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	300,00	300,00
Totale b) Misure per lavorazioni interferenti e DPI									300,00
C) IMPIANTI DI TERRA E PROTEZIONE									
S6	NP.S5 NP	Impianto elettrico e di messa a terra del cantiere con quadro ASC, compresa dichiarazione di conformità L1							
				1,00			1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	650,00	650,00
Totale c) Impianti di terra e protezione									650,00
D) MEZZI E SERVIZI DI PROTEZIONE COLLETTIVA									
S7	NP.S6 NP	Protezione delle aperture e dei vani scala con parapetti provvisori, teli di protezione e segnaletica di sicurezza L1							
				1,00			1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	600,00	600,00
S8	NP.S7 NP	Estintori portatili a polvere 6 kg, nolo per la durata dei lavori L1							
		Uno per piano		2,00			2,00		
		SOMMANO cad					2,00	60,00	120,00
Totale d) Mezzi e servizi di protezione collettiva									720,00
E-G) PROCEDURE E COORDINAMENTO									
S9	1.071.c	Costo orario manodopera: operaio specializzato 3° livello (capitolo sicurezza/PSC): riunioni di coordinamento tra le imprese e informazione sui rischi specifici del cantiere L1							
		Riunioni iniziali e periodiche (preposti delle imprese)	2,00	6,00			12,00		

NUM. ORD.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	PAR. UG.	DIMENSIONI			QUANTITÀ	IMPORTI (€)	
				LUNG.	LARG.	H/PESO		UNITARIO	TOTALE
		SOMMANO h					12,00	36,28	435,36
Totale e-g) Procedure e coordinamento									435,36
TOTALE COSTI DELLA SICUREZZA									8.433,36

RIEPILOGO PER CATEGORIE

SpCat	Categoria	Importo (€)	Incidenza
1	Demolizioni e rimozioni	4.230,12	3,48%
2	Opere edili	12.133,93	9,99%
3	Impianti	33.412,12	27,52%
4	Pavimenti e rivestimenti	17.582,88	14,48%
5	Bagni: apparecchi sanitari	6.238,40	5,14%
6	Serramenti	16.072,27	13,24%
7	Finiture	7.948,99	6,55%
8	Esterno e giardino	23.790,00	19,59%
	Totale lavori a misura	121.408,71	100,00%

QUADRO ECONOMICO

Voce	Descrizione	Importo (€)
A - LAVORI		
A.1	Lavori a misura (computo metrico estimativo)	121.408,71
A.2	Costi della sicurezza, non soggetti a ribasso (computo a parte, Allegato XV D.Lgs. 81/2008)	8.433,36
A	Totale lavori e sicurezza	129.842,07
B - SPESE TECNICHE, PRATICHE E CATASTO		
B.1	Rilievo dello stato di fatto e progetto architettonico L8	3.500,00
B.2	Direzione lavori e contabilità L8	4.500,00
B.3	Coordinamento per la sicurezza in progettazione (PSC) e in esecuzione, notifica preliminare, fascicolo dell'opera (artt. 90-92 e 99 D.Lgs. 81/2008) L7	2.800,00
B.4	Pratica edilizia CILA o SCIA a Roma Capitale tramite SUET, con relazione tecnica asseverata L8	900,00
B.5	Aggiornamento catastale DOCFA a fine lavori: compenso del tecnico L8	600,00
B.6	Attestato di prestazione energetica (APE) dopo i lavori L8	300,00
B.7	Contributo previdenziale 4% su B.1-B.6	504,00
B.8	IVA 22% su B.1-B.7	2.882,88
B.9	Diritti di segreteria Roma Capitale per la CILA (importo indicato dal Comune, da verificare su SUET)	251,24
B.10	Tributi speciali catastali per il DOCFA (una unità immobiliare)	50,00
B	Totale spese tecniche, pratiche e catasto	16.288,12
C - ALTRE SOMME		
C.1	Imprevisti (5% dei lavori a misura)	6.070,44
C.2	IVA 10% su lavori, sicurezza e imprevisti (interventi di recupero edilizio, ove applicabile)	13.591,25
	TOTALE COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO (A + B + C)	165.791,88

Le spese tecniche sono stime di mercato per un intervento di questa dimensione: l'importo vero lo dà il preventivo del tecnico. Le dichiarazioni di conformità degli impianti (DM 37/2008) sono comprese nelle voci degli impianti. Le detrazioni fiscali eventualmente spettanti non sono considerate.

VERIFICHE ESEGUITE ·

GIALLO · VERIFICATO CON NOTE

Controlli automatici del sistema AncheCasa sul computo AC-2026-DEMO-0001, eseguiti prima dell'emissione. Le note gialle non bloccano il documento ma vanno lette.

✓	1. Superfici Somma delle stanze dalla planimetria 147,00 m² su 180,00 m² lordi dichiarati: rapporto 81,67% (atteso 75–90%).
✓	2. Stanze e altezze 11 ambienti, camere tutte ≥ 9 m², altezza interna 2,80 m (minimo 2,70 m, DM 5/7/1975).
✓	3. Foto e planimetria Bagni nelle foto e nella planimetria: 2 e 2. Aperture contate: 12 finestre, 12 persiane nel computo.
!	4. Prezzo Tariffa dei prezzi Regione Lazio, Ed. 2023 (DGR 101/2023), ultima edizione caricata in ANCHEDATI: la sua validità è stata prorogata fino al 31/12/2024, va confermato se esiste un'edizione successiva.
✓	5. Codici e prezzi ufficiali 18 voci con codice: tutti i codici esistono nel prezzo e i prezzi unitari coincidono con quelli ufficiali.
✓	6. Nuovi prezzi (NP) 21 voci NP, tutte dentro le forchette di mercato della zona. Quota NP sull'importo: 71,18%.
✓	7. Quantità collegate Pavimento demolito 147,00 m² = massetto 147,00 m² = pavimenti nuovi 147,00 m²; 12 finestre = 12 persiane; trasporto in discarica calcolato dalle demolizioni.
✓	8. Voci obbligatorie Ci sono: smaltimento delle macerie, costi della sicurezza, coordinamento e notifica (più imprese), pratica edilizia, DOCFA (tramezzo spostato), conformità degli impianti.
✓	9. Render e computo 17 materiali del render (parquet a spina di pesce, pittura a calce, luce indiretta, porte in rovere, bagni effetto pietra, facciata bianco caldo, persiane e giardino) sono tutti nel computo. Gli arredi sono dichiarati esclusi.
✓	10. Parametri di mercato Lavori 825,91 €/m² netti (forchetta per il livello Completa a Roma: 700–1.300 €/m²); impianti 27,52% (atteso 20–32%).
✓	11. Sicurezza calcolata voce per voce I costi della sicurezza sono calcolati voce per voce (quantità × prezzo, Allegato XV), non in percentuale. Controllo di sola plausibilità: risultano il 6,95% dei lavori. Uomini-giorno stimati: 167. Imprese previste: 6, quindi servono coordinatore e notifica preliminare.
✓	12. Conti Somme di ogni voce, totali per categoria e per lotto, aliquote IVA (10% lavori, 22% spese tecniche) e arrotondamenti ricontrollati.

VERIFICATO
ANCHECASA

GIALLO · verificato con note
AC-2026-DEMO-0001 · 21/10/2026 06:30
Impronta SHA-256 registrata
su [anchecasa.it/verifica](#)

ELENCO DEI NUOVI PREZZI (NP)

Codice	Descrizione	U.m.	Prezzo (€)	Origine del prezzo
NP.01	Impianto elettrico nuovo a norma CEI 64-8: quadro generale con differenziali, dorsali, linee dedicate, messa a terra; dichiarazione di conformità DM 37/2008. Esclusi i punti, computati a parte	m²	32,00	Prezzo da analisi: dorsali e quadro su superficie servita, indagine di mercato zona di Roma.
NP.02	Illuminazione LED indiretta con gola a soffitto in cartongesso, strip LED 3000 K e alimentatore (stile Caldo, come nel render)	m	85,00	Prezzo da analisi: cartongesso, profili, LED e posa.
NP.03	Impianto idrico-sanitario completo per ambiente: adduzione acqua calda e fredda in multistrato, scarichi in PP, collettori	cad	3.400,00	Prezzo da analisi a corpo per ambiente.
NP.04	Pompa di calore aria-acqua 12 kW per riscaldamento e acqua calda sanitaria, con accumulo, collegamenti ai terminali esistenti e messa in servizio	a corpo	13.500,00	Prezzo da listini dei produttori e indagine di mercato.

NP.05	Parquet di rovere naturale a spina di pesce, spessore 14 mm, incollato, levigato e verniciato all'acqua; fornitura e posa (stile Caldo, come nel render)	m ²	98,00	Prezzo da analisi: listini dei fornitori di zona e posa.
NP.06	Bagni: pavimento e rivestimento in gres porcellanato effetto pietra calda 60x60, fornitura e posa (come nel render)	m ²	78,00	Prezzo da analisi: maggiorazione della voce 14.01.18.c.1 per formato e finitura.
NP.07	Bidet sospeso in ceramica con miscelatore, dato in opera	cad	340,00	Prezzo da listini dei fornitori.
NP.08	Mobile bagno sospeso in legno con top, specchio, box doccia in nicchia con cristallo temperato e miscelatore termostatico (come nel render)	cad	1.450,00	Prezzo da listini dei fornitori e posa.
NP.09	Maggiorazione per finitura in rovere naturale delle porte interne (come nel render)	cad	320,00	Differenza di prezzo da listini dei fornitori.
NP.10	Pittura a calce color bianco caldo su pareti, due mani su fondo preparato (stile Caldo, come nel render)	m ²	16,00	Prezzo da analisi: maggiorazione della voce 20.01.13.a.2 per pittura a calce.
NP.11	Facciata: ripristino dell'intonaco esterno ammalorato e tinteggiatura ai silossani bianco caldo, due mani (come nel render)	m ²	38,00	Prezzo da analisi.
NP.12	Persiane in legno scuro a due ante, fornitura e posa (come nel render)	cad	520,00	Prezzo da listini dei fornitori.
NP.13	Giardino mediterraneo: ulivo, lavanda e graminacee, prato a rotoli, vialetto in pietra e luci da giardino (come nel render)	a corpo	9.000,00	Prezzo da analisi su preventivi di vivai e giardinieri della zona.
NP.S1	Ponteggio metallico di facciata a telai prefabbricati, con piani di lavoro, parapetti e mantovana: montaggio, nolo per 60 giorni e smontaggio	m ²	14,00	Prezzo da indagine di mercato, zona di Roma.
NP.S2	Recinzione di cantiere con pannelli metallici su basi in cls, compresa segnaletica di divieto di accesso, per la durata dei lavori	m	18,00	Prezzo da indagine di mercato.
NP.S3	Box di cantiere per spogliatoio e deposito, nolo mensile compresi trasporto e posa	mese	250,00	Prezzo da indagine di mercato.
NP.S4	Bagno chimico di cantiere, nolo mensile con pulizia settimanale	mese	180,00	Prezzo da indagine di mercato.
NP.S8	DPI aggiuntivi per le lavorazioni interferenti tra impresa edile e impiantisti (mascherine FFP3, otoprotettori, occhiali)	a corpo	300,00	Prezzo da listini dei fornitori.
NP.S5	Impianto elettrico e di messa a terra del cantiere con quadro ASC, compresa dichiarazione di conformità	a corpo	650,00	Prezzo da analisi.
NP.S6	Protezione delle aperture e dei vani scala con parapetti provvisori, teli di protezione e segnaletica di sicurezza	a corpo	600,00	Prezzo da analisi.
NP.S7	Estintori portatili a polvere 6 kg, nolo per la durata dei lavori	cad	60,00	Prezzo da listini dei fornitori.

Il presente documento ha natura di **Computo Metrico Estimativo di massima** (proposta preliminare), elaborato sulla base dei rilievi fotografici, della planimetria catastale con misure confermate dall'agenzia e dei listini ufficiali del Prezzario regionale indicato; le voci contrassegnate NP («nuovo prezzo») sono ricavate da analisi e indagini di mercato. I valori hanno carattere orientativo e previsionale. La stima definitiva dei lavori e la validazione tecnica esecutiva restano subordinate al sopralluogo in loco, al progetto di un tecnico abilitato e al preventivo sottoscritto con l'impresa esecutrice. Arredi, tende e complementi visibili nelle immagini di progetto non sono compresi.

Documento emesso dal sistema AncheCasa - AC-2026-DEMO-0001
Verifica dell'originale: <https://anchecasa.it/verifica?c=AC-2026-DEMO-0001>

Per Corte Verde Agenzia Immobiliare
Roma, 21/10/2026