

**INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI N. 15 ALLOGGI DI  
PROPRIETA' ALER SITI IN LECCO, VIA DELL'EREMO N. 26, DA DESTINARE AD  
HOUSING UNIVERSITARIO.**

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA**

**104 b – Analisi di massima nuovi prezzi**

art. 41 e allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023

GRUPPO DI LAVORO PER LA REDAZIONE DEL PFTE:

Arch. Lino Antonio Saligari

Arch. Chiara Bordoni

Geom. Kristen Polianna Castelli

Geom. Andrea Giugni

RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO:

Arch. Lino Antonio Saligari

DIRIGENTE PROGETTI SPECIALI:

Ing. Massimo Ruotolo

Rev.02\_04/2026

ALER Bergamo Lecco Sondrio

Sede legale: via Mazzini 32/A – 24128 Bergamo – tel. 035 259595 – PEC [direzione@pec.alerbg.it](mailto:direzione@pec.alerbg.it)

Sede operativa Lecco: via Giusti 12 – 23900 Lecco – tel. 0341 358311 - PEC [aler.lc@pec.alerbg.it](mailto:aler.lc@pec.alerbg.it)

Sede operativa Sondrio: piazza Radovljica 1 – 23100 Sondrio – tel. 0342 512999 - PEC [aler.so@pec.alerbg.it](mailto:aler.so@pec.alerbg.it)

C.F. e P.IVA 00225430164

Articolo:

**NP.001: Fornitura e posa di scaldabagno in pompa di calore, mod. tipo PTH Neos 200 della THERMICS o prodotto simile, classe energetica A+, capacità di accumulo 200 l, dotato di programmazione oraria e sistema antilegionella. Compreso controller touch screen a colori, collaudo e messa in funzione e quant'altro necessario a dare l'opera completa a regola dell'arte.**

**MATERIALE: Listino prezzi THERMICS 2026**

Codice	Descrizione	U.M.	quantità	costo u.m.	Importo €		
NEOS 200 1s	Scaldabagno in pompa di calore, mod. tipo PTH Neos 200 della THERMICS o prodotto simile, classe energetica A+, capacità di accumulo 200 l	a corpo	1,00	3.045,00	3.045,00		
Totale materiale					3.045,00		
Spese generali (calcolato sull'importo A)				15%	456,75	B	
Utile d'impresa (calcolato sull'importo A+B)				10%	350,18	C	
Totale complessivo materiale					3.851,93	D	
NOLI E TRASPORTI							
Codice	Descrizione	U.M.	quantità	costo u.m.	Importo €		
	3% del materiale		3%	3.045,00	91,35		
Totale complessivo noli e trasporti					91,35	E	
MANODOPERA:							
Codice	Descrizione	n° operai	ore	costo u.m.	Importo €		
LOM252.RU.00.01.00.0025.-	Operaio impiantista livello B1	1	8,00	36,56	292,48		
LOM252.RU.00.01.00.0015.-	Operaio impiantista livello C2	1	8,00	31,88	255,04		
Totale complessivo manodopera				12%	547,52	F	
					Totale complessivo ( D+E+F )	4.490,80	G
ARROTONDAMENTO					9,20		
PREZZO DI APPLICAZIONE			a corpo		4.500,00	G	

Articolo:

**NP.002: Fornitura e posa di scaldabagno in pompa di calore, mod. tipo PTH Neos 300 della THERMICS o prodotto simile, classe energetica A+, capacità di accumulo 300 l, dotato di programmazione oraria e sistema antilegionella. Compreso controller touch screen a colori, collaudo e messa in funzione e quant'altro necessario a dare l'opera completa a regola dell'arte.**

**MATERIALE: Listino prezzi THERMICS 2026**

Codice	Descrizione	U.M.	quantità	costo u.m.	Importo €	
NEOS 300 1s	Scaldabagno in pompa di calore, mod. tipo PTH Neos 300 della THERMICS o prodotto simile, classe energetica A+, capacità di accumulo 300 l	a corpo	1,00	3.190,00	3.190,00	
Totale materiale					<b>3.190,00</b>	
Spese generali (calcolato sull'importo A)				15%	<b>478,50</b>	<b>B</b>
Utile d'impresa (calcolato sull'importo A+B)				10%	<b>366,85</b>	<b>C</b>
<b>Totale complessivo materiale</b>					<b>4.035,35</b>	<b>D</b>
<b>NOLI E TRASPORTI</b>						
Codice	Descrizione	U.M.	quantità	costo u.m.	Importo €	
	3% del materiale		3%	3.190,00	95,70	
<b>Totale complessivo noli e trasporti</b>					<b>95,70</b>	<b>E</b>
<b>MANODOPERA:</b>						
Codice	Descrizione	n° operai	ore	costo u.m.	Importo €	
LOM252.RU.00.01.00.0025.-	Operaio impiantista livello B1	1	8,00	36,56	292,48	
LOM252.RU.00.01.00.0015.-	Operaio impiantista livello C2	1	8,00	31,88	255,04	
<b>Totale complessivo manodopera</b>				12%	<b>547,52</b>	<b>F</b>
					<b>Totale complessivo ( D+E+F )</b>	<b>4.678,57</b> <b>G</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>					<b>1,43</b>	
<b>PREZZO DI APPLICAZIONE</b>			<b>a corpo</b>	<b>4.680,00</b>		<b>G</b>

Articolo:

**NP.003: Fornitura e posa di collettori di distribuzione idrosanitaria preassemblati in cassetta, mod. tipo 360 della Caleffi o prodotto similare, completo di:**

- coppia di collettori;
- coppia di supporti in acciaio inox;
- cassetta di contenimento con coperchio.

**Pressione massima di esercizio: 10 bar**

**Campo di temperatura del fluido: 5–100 °C**

**Interasse derivazioni: 35 mm**

**Materiale: ottone antidezincificazione DR**

**Attacco derivazione fredda: 23 p. 1,5 - 4 derivazioni;**

**Attacco derivazione calda: 23 p. 1,5 - 3 derivazioni.**

**MATERIALE: Listino prezzi Caleffi Idrotermosanitario Aprile 2026**

Codice	Descrizione	U.M.	quantità	costo u.m.	Importo €		
360	Collettore di distribuzione idrosanitaria AF 4 + AC 3 derivazioni	a corpo	1,00	215,00	215,00		
Totale materiale					215,00		
Spese generali (calcolato sull'importo A)				15%	32,25	B	
Utile d'impresa (calcolato sull'importo A+B)				10%	24,73	C	
Totale complessivo materiale					271,98	D	
NOLI E TRASPORTI							
Codice	Descrizione	U.M.	quantità	costo u.m.	Importo €		
	3% del materiale		3%	215,00	6,45		
Totale complessivo noli e trasporti					6,45	E	
MANODOPERA:							
Codice	Descrizione	n° operai	ore	costo u.m.	Importo €		
LOM252.RU.00.01.00.0025.-	Operaio impiantista livello B1	1	4,00	36,56	146,24		
LOM252.RU.00.01.00.0015.-	Operaio impiantista livello C2	1	4,00	31,88	127,52		
Totale complessivo manodopera				50%	273,76	F	
					Totale complessivo ( D+E+F )	552,19	G
ARROTONDAMENTO						-2,19	
PREZZO DI APPLICAZIONE					a corpo	550,00	G

Articolo:

**NP.004: Fornitura e posa di collettori di distribuzione idrosanitaria preassemblati in cassetta, mod. tipo 360 della Caleffi o prodotto simile, completo di:**  
**- coppia di collettori;**  
**- coppia di supporti in acciaio inox;**  
**- cassetta di contenimento con coperchio.**  
**Pressione massima di esercizio: 10 bar**  
**Campo di temperatura del fluido: 5–100 °C**  
**Interasse derivazioni: 35 mm**  
**Materiale: ottone antidezincificazione DR**  
**Attacco derivazione fredda: 23 p. 1,5 - 5 derivazioni;**  
**Attacco derivazione calda: 23 p. 1,5 - 4 derivazioni.**

**MATERIALE: Listino prezzi Caleffi Idrotermosanitario Aprile 2026**

Codice	Descrizione	U.M.	quantità	costo u.m.	Importo €	
360	Collettore di distribuzione idrosanitaria AF 4 + AC 3 derivazioni	a corpo	1,00	238,00	238,00	
Totale materiale					<b>238,00</b>	
Spese generali (calcolato sull'importo A)				15%	<b>35,70</b>	<b>B</b>
Utile d'impresa (calcolato sull'importo A+B)				10%	<b>27,37</b>	<b>C</b>
<b>Totale complessivo materiale</b>					<b>301,07</b>	<b>D</b>
<b>NOLI E TRASPORTI</b>						
Codice	Descrizione	U.M.	quantità	costo u.m.	Importo €	
	3% del materiale		3%	238,00	7,14	
<b>Totale complessivo noli e trasporti</b>					<b>7,14</b>	<b>E</b>
<b>MANODOPERA:</b>						
Codice	Descrizione	n° operai	ore	costo u.m.	Importo €	
LOM252.RU.00.01.00.0025.-	Operaio impiantista livello B1	1	4,00	36,56	146,24	
LOM252.RU.00.01.00.0015.-	Operaio impiantista livello C2	1	4,00	31,88	127,52	
<b>Totale complessivo manodopera</b>				47%	<b>273,76</b>	<b>F</b>
					<b>Totale complessivo ( D+E+F )</b>	<b>581,97</b> <b>G</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>					<b>-1,97</b>	
<b>PREZZO DI APPLICAZIONE</b>			<b>a corpo</b>		<b>580,00</b>	<b>G</b>

## COMUNE DI BERGAMO

VIA CELADINA N.201

Articolo: **NP.005: fornitura e posa di arredi**

MATERIALE: Prezzo di mercato					
Codice	Descrizione	U.M.	quantità	costo u.m.	Importo €
	Fornitura e posa di arredi (costo medio a posto letto).				
	Per ogni alloggio, le aree comuni sono attrezzate con: cucina, tavolo con sedie, mobile soggiorno con televisione e divano. Ogni posto letto è corredato da: letto singolo (struttura e materasso), comodino, armadio e scrivania con sedia	a posto letto	1,00	2.000,00 €	1.930,00
Totale					1.930,00
Spese generali (calcolato sull'importo A)				15%	289,50
Utile d'impresa (calcolato sull'importo A+B)				10%	221,95
<b>Totale complessivo materiale</b>					<b>2.441,45</b>
NOLI E TRASPORTI:					
Codice	Descrizione	U.M.	quantità	costo u.m.	Importo €
	Trasporto si calcola il 3% del materiale		3%	1.930,00	57,90
<b>Totale complessivo noli e trasporti</b>					<b>57,90</b>
<b>Totale complessivo ( C+D+E)</b>					<b>2.499,35</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>					<b>0,65</b>
<b>PREZZO DI APPLICAZIONE</b>			<b>a corpo</b>	<b>2.500,00</b>	