

PREVENTIVO N. 214/2026 · LECCE, 29 LUGLIO 2026

SPETTABILE

Bar Pasticceria Aurora
di Aurora Giulia
Via Umberto I 27 — 73100 Lecce (LE)
P. IVA 04 990 210 751

RIFERIMENTI

Sopralluogo del 24 luglio 2026
Rilievo eseguito dal geom. R. Manca
Validità dell'offerta: 60 giorni
Referente: Rosario Manca — 349 000 0118

OGGETTO

Rifacimento della sala di somministrazione del bar pasticceria sito in Lecce, via Umberto I 27, superficie di calpestio **78,00 mq**: demolizioni, rifacimento degli impianti elettrico e idraulico, controsoffitto, pavimentazione in gres, bancone su misura, tinteggiature e finiture.

PREMESSA

A seguito del sopralluogo del 24 luglio 2026 si trasmette il computo delle lavorazioni necessarie. Gli importi sono calcolati **a misura** sulle quantità rilevate in loco, salvo le voci indicate come «a corpo»; le quantità saranno verificate in contraddittorio prima dell'inizio dei lavori. L'intervento è stato dimensionato sulla finestra di chiusura indicata dalla committente (**tre settimane nel mese di gennaio 2027**) e il programma dei lavori prevede la lavorazione anche nelle giornate di sabato.

SOMMARIO DEL PREVENTIVO

SEZIONE	PAGINA
Computo delle lavorazioni — voci da 1 a 5	2
Computo delle lavorazioni — voci da 6 a 9	3
Computo delle lavorazioni — voci da 10 a 12, riepilogo e IVA	4
Condizioni contrattuali — artt. 1-9	5
Note tecniche, esclusioni e accettazione	6

DOCUMENTO DIDATTICO — PREVENTIVO DI FANTASIA.

Costruzioni Manca S.r.l. non esiste, così come il Bar Pasticceria Aurora. Impresa, committente, indirizzi, partite IVA, quantità, prezzi e condizioni sono inventati e servono a far esercitare chi segue il corso «Fondamenti di AI per chi lavora» di PCS LAB su due preventivi che si comportano come preventivi veri. Non è un'offerta commerciale e i prezzi non hanno alcun valore di riferimento di mercato.

COMPUTO DELLE LAVORAZIONI — VOCI DA 1 A 5

N.	DESCRIZIONE DELLA LAVORAZIONE	U.M.	QUANTITÀ	PREZZO UN.	IMPORTO
1	Allestimento del cantiere all'interno del locale Protezione delle vetrine con pannelli in OSB, teli antipolvere sui varchi, protezione dell'impianto di refrigerazione esistente, ponteggio interno mobile per le lavorazioni in quota fino a 3,20 m, cartellonistica di cantiere, allaccio provvisorio di cantiere. Compreso lo smontaggio e il ritiro a fine lavori.	a corpo	1,00	900,00	900,00
2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso Apprestamenti, DPI, formazione specifica per lavorazioni in ambiente alimentare, coordinamento con l'attività limitrofa, redazione e aggiornamento del POS ai sensi del D.Lgs. 81/2008. Voce non ribassabile.	a corpo	1,00	1.100,00	1.100,00
3	Demolizione di tramezzi interni in laterizio forato Spessore 8-10 cm, compreso il calo a terra, l'accatastamento in cantiere, la rimozione di due porte interne complete di telaio e la rimozione degli apparecchi sanitari del bagno di servizio. Esclusi trasporto e smaltimento, computati alla voce 5.	mq	25,00	58,00	1.450,00
4	Rimozione della pavimentazione esistente e del battiscopa Compresa l'asportazione del massetto ammalorato fino al solaio, la scarifica del sottofondo e la pulizia del piano di posa. Superficie rilevata 78,00 mq. Esclusi trasporto e smaltimento, computati alla voce 5.	mq	78,00	25,00	1.950,00
5	Trasporto e conferimento in discarica autorizzata dei materiali di risulta Carico, trasporto con automezzo dell'impresa e conferimento presso impianto autorizzato, compresi gli oneri di discarica, la pesatura e il rilascio alla committente del formulario di identificazione del rifiuto (FIR) per ciascun viaggio. Stimati 8 viaggi da 35 q.li.	viaggio	8,00	150,00	1.200,00
Parziale voci da 1 a 5					6.600,00

I prezzi unitari si intendono comprensivi di mano d'opera, materiali, attrezzature, utili e spese generali dell'impresa. Le quantità indicate come «a corpo» non sono soggette a misurazione a consuntivo.

COMPUTO DELLE LAVORAZIONI — VOCI DA 6 A 9

N.	DESCRIZIONE DELLA LAVORAZIONE	U.M.	QUANTITÀ	PREZZO UN.	IMPORTO
6	Impianto elettrico a norma, completo di dichiarazione di conformità Rifacimento integrale dell'impianto del locale di somministrazione secondo CEI 64-8: nuovo quadro elettrico con differenziali e magnetotermici, 34 punti fra luce e presa, due linee dedicate per macchina del caffè e forno, linea per il banco refrigerato, impianto di emergenza con due lampade autoalimentate, canalizzazioni sotto traccia e a controsoffitto, cablaggio, quadretto dati. Compreso il collaudo e il rilascio della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 intestata alla committente, e la consegna dello schema unifilare aggiornato.	a corpo	1,00	6.800,00	6.800,00
7	Impianto idraulico e rifacimento degli scarichi Nuove alimentazioni in multistrato per il bancone (tre punti acqua), rifacimento della colonna di scarico della zona lavaggio, sifonatura, allaccio della lavastoviglie a capote, rifacimento degli scarichi del bagno di servizio, prova di tenuta e collaudo.	a corpo	1,00	4.100,00	4.100,00
8	Opere in cartongesso: controsoffitto e nuova parete divisoria Controsoffitto ribassato in lastre di gesso rivestito su orditura metallica, con velette perimetrali e predisposizione dei fori per i corpi illuminanti; nuova parete divisoria a doppia lastra per la separazione del retro-banco. Compresi stuccatura, rasatura e finitura a livello Q3. Superficie complessiva rilevata 53,00 mq.	mq	53,00	100,00	5.300,00
9	Fornitura e posa di pavimentazione in gres porcellanato 60×60 Gres porcellanato rettificato, classe di scivolosità R10, posa dritta su massetto autolivellante, compresi collante di classe C2, fugatura con fuga cementizia e pulizia dei residui. Superficie computata 79,00 mq: 78,00 mq di calpestio più sfridi e tagli. Battiscopa in gres computato alla voce 12.	mq	79,00	100,00	7.900,00
Parziale voci da 6 a 9					24.100,00

La voce 6 comprende il rilascio della dichiarazione di conformità: senza quel documento l'impianto non è utilizzabile ai fini della segnalazione di inizio attività e delle verifiche dell'ASL.

COMPUTO DELLE LAVORAZIONI — VOCI DA 10 A 12 · RIEPILOGO

N.	DESCRIZIONE DELLA LAVORAZIONE	U.M.	QUANTITÀ	PREZZO UN.	IMPORTO
10	Fornitura e posa del bancone su misura in corian e rovere Sviluppo lineare 6,20 m. Piano di lavoro e alzatina in materiale acrilico compatto tipo corian, colore da campionare; struttura e pannellature frontali in rovere massello con finitura all'acqua; vasca sottopiano saldata a filo; predisposizione dei vani per macchina del caffè, lavabicchieri e cassetto batti-fondi. Compresi trasporto, montaggio in opera e assistenza muraria.	a corpo	1,00	8.500,00	8.500,00
11	Rasatura e tinteggiatura di pareti e soffitti Stuccatura delle riprese, rasatura a gesso, fissativo e due mani di idropittura lavabile traspirante per ambienti alimentari, colore a scelta della committente entro la cartella standard. Superficie complessiva rilevata 215,00 mq.	mq	215,00	10,00	2.150,00
12	Finiture e pulizia finale Fornitura e posa del battiscopa in gres, siliconature perimetrali e sanitarie, ritocchi, smontaggio delle protezioni e pulizia finale del locale con consegna «a chiavi in mano».	a corpo	1,00	450,00	450,00
Parziale voci da 10 a 12					11.100,00

RIEPILOGO ECONOMICO

Parziale voci da 1 a 5 (allestimento, sicurezza, demolizioni, smaltimento)	6.600,00 €
Parziale voci da 6 a 9 (impianti, cartongesso, pavimentazione)	24.100,00 €
Parziale voci da 10 a 12 (bancone, tinteggiature, finiture)	11.100,00 €
Totale imponibile — 12 voci	41.800,00 €
IVA 10% su tutte le voci (art. 7, comma 1, lett. b, L. 488/1999 — recupero del patrimonio edilizio)	4.180,00 €
Totale generale IVA compresa	45.980,00 €

Gli importi indicati nella corrispondenza e nelle comunicazioni verbali si intendono sempre **al netto dell'IVA**, salvo diversa indicazione scritta.

Art. 1 — Tempi di esecuzione

I lavori saranno eseguiti in **18 giorni lavorativi consecutivi** dalla data di consegna del cantiere, con lavorazione anche nelle giornate di sabato: corrispondono a **tre settimane di calendario**. Salvo diverso accordo scritto, la consegna del cantiere è fissata per il **7 gennaio 2027** e l'ultimazione per il **27 gennaio 2027**. La fornitura del bancone di cui alla voce 10 è già compresa nel programma dei lavori: l'ordine al laboratorio viene emesso all'accettazione del presente preventivo.

Art. 2 — Penale per il ritardo

In caso di ritardo nell'ultimazione non imputabile alla committente né a causa di forza maggiore, l'impresa riconosce una penale di **150,00 € per ogni giorno solare di ritardo**, fino a un massimo del 10% dell'importo contrattuale. La penale è trattenuta direttamente sull'ultima rata.

Art. 3 — Modalità di pagamento

RATA	QUANDO	IMPORTO IMPONIBILE
Acconto 30%	All'accettazione del preventivo	12.540,00 €
Stato avanzamento 40%	A impianti conclusi e pavimentazione posata	16.720,00 €
Saldo 30%	Entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori	12.540,00 €

Pagamenti a mezzo bonifico bancario. Non è richiesta alcuna anticipazione prima dell'accettazione.

Art. 4 — Garanzie

24 mesi su tutte le opere murarie e sugli impianti, decorrenti dalla data di ultimazione, con intervento gratuito entro 5 giorni lavorativi dalla segnalazione. **60 mesi** sul piano del bancone di cui alla voce 10, secondo la garanzia del produttore del materiale acrilico, consegnata insieme al certificato di ultimazione.

Art. 5 — Pratiche edilizie e amministrative

Il presente preventivo **non comprende** la presentazione della SCIA edilizia, la direzione dei lavori, la pratica per l'occupazione temporanea di suolo pubblico e ogni altro adempimento presso il Comune, l'ASL o i Vigili del fuoco. Tali adempimenti restano a carico della committente, che potrà avvalersi di un tecnico di propria fiducia; l'impresa fornirà gratuitamente al tecnico incaricato i disegni e le schede tecniche dei materiali.

Art. 6 — Varianti

Ogni variazione richiesta in corso d'opera sarà quotata per iscritto prima dell'esecuzione e darà luogo a un aggiornamento dei tempi di cui all'art. 1. Non saranno eseguite lavorazioni non quotate.

Art. 7 — Validità dell'offerta

La presente offerta è valida **60 giorni** dalla data di emissione, quindi fino al **27 settembre 2026**. Trascorso tale termine i prezzi potranno essere riconfermati o aggiornati in base al listino dei materiali in vigore.

Art. 8 — Assicurazione

L'impresa è coperta da polizza di responsabilità civile verso terzi con massimale di 2.000.000,00 €. Copia della polizza è consegnata su richiesta.

Art. 9 — Foro competente

Per ogni controversia relativa al presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Lecce.

Note tecniche

- Il locale resterà chiuso al pubblico per tutta la durata dei lavori. Non è previsto alcun onere per lavorazioni in orario notturno o festivo.
- La scelta del gres e della finitura del rovere avviene su campionatura, entro 10 giorni dall'accettazione: ritardi nella scelta spostano di pari giorni la data di ultimazione di cui all'art. 1.
- Lo stato del solaio sotto la pavimentazione esistente è stato verificato con due saggi. Se all'apertura emergessero cedimenti non visibili al sopralluogo, la lavorazione sarà quotata a parte ai sensi dell'art. 6.
- La colonna di scarico condominiale non è oggetto di intervento: si interviene solo sui tratti interni al locale.

Esclusioni

Sono espressamente **escluse** dal presente preventivo e non sono comprese nei 41.800,00 € imponibili:

- le pratiche edilizie e amministrative e la direzione dei lavori (art. 5);
- gli arredi mobili: tavoli, sedie, sgabelli, vetrine espositive e attrezzature di somministrazione;
- l'insegna esterna e le opere di adeguamento della vetrina;
- l'impianto di climatizzazione e la relativa canalizzazione;
- i corpi illuminanti (è compresa la sola predisposizione con foro e cablaggio);
- le eventuali opere di adeguamento antincendio, se richieste in sede di istruttoria.

Accettazione

La sottoscrizione del presente documento vale come accettazione del preventivo e delle condizioni contrattuali di cui agli artt. 1-9, e come ordine di esecuzione delle lavorazioni descritte alle voci da 1 a 12 per l'importo imponibile complessivo di **41.800,00 € oltre IVA 10%**.

Per Costruzioni Manca S.r.l. — l'amministratore

Per accettazione — la committente, data e firma

Promemoria per chi si esercita: questo è il **preventivo A**. Il preventivo B, della stessa lavorazione, è redatto **a corpo** e ha una struttura completamente diversa — ed è esattamente questo che rende difficile confrontarli a occhio.