

RICHIESTA DI OFFERTA COMPARATIVA
CAPITOLATO DESCRITTIVO E COMPUTO METRICO PER OFFERTA

Scuola Bottega Artigiani
Via Ragazzi del '99 n. 11 - Brescia

Interventi di manutenzione straordinaria e ridistribuzione interna dei locali esistenti

Committente	SCUOLA BOTTEGA ARTIGIANI
Responsabile del procedimento / referente	_____
Progettista / Direzione lavori	_____
Data di emissione	14 luglio 2026
Termine per la presentazione dell'offerta	10/09/2026 ORE 12:00

*Documento predisposto per la comparazione omogenea delle offerte economiche di più imprese.
Le quantità e le condizioni devono essere verificate dall'offerente mediante sopralluogo
obbligatorio.*

1. Premessa e finalità della richiesta

La presente richiesta è finalizzata all'acquisizione e al confronto di offerte economiche per l'esecuzione degli interventi interni presso l'immobile denominato "Scuola Bottega", sito in Via Ragazzi del '99 n. 11 a Brescia. Il documento definisce un contenuto minimo uniforme, così da rendere confrontabili le proposte delle imprese ed evitare esclusioni, riserve o extracosti non dichiarati.

La procedura ha natura comparativa e non costituisce, di per sé, affidamento o contratto. La Committenza si riserva di richiedere chiarimenti, negoziare le condizioni, affidare le lavorazioni per singola categoria oppure non procedere all'affidamento, senza che ciò generi pretese da parte degli offerenti.

2. Oggetto e articolazione dell'appalto

Le lavorazioni sono articolate nelle seguenti categorie autonome, che potranno essere affidate congiuntamente o separatamente:

- opere edili e assistenze murarie;
- impianti elettrici e speciali;
- impianti idraulici, climatizzazione e ventilazione;
- serramenti interni;
- finiture e tinteggiature;
- oneri e adempimenti per la sicurezza.

L'offerta deve comprendere tutto quanto necessario per consegnare le opere finite, funzionanti, pulite e conformi alla normativa, anche quando singoli accessori o lavorazioni complementari non siano ripetuti in ogni voce ma risultino tecnicamente indispensabili.

3. Quadro economico indicativo di riferimento

Gli importi seguenti derivano dal quadro economico preliminare e costituiscono riferimenti per la comparazione delle offerte. I prezzi offerti dovranno essere espressi al netto dell'IVA.

Categoria	Importo indicativo
Opere edili ed assistenze	
Impianti elettrici	
Impianti idraulici e meccanici	
Serramenti (sia rimozione che fornitura e posa)	
Finiture e tinteggiature	
Oneri della sicurezza	
TOTALE LAVORI	

Gli oneri della sicurezza dovranno essere evidenziati separatamente e non potranno essere assorbiti nelle altre voci.

4. Sopralluogo, rilievi e formulazione dell'offerta

1. Il sopralluogo è obbligatorio. L'impresa deve verificare accessi, dimensioni, stato dei supporti, interferenze, impianti esistenti e condizioni logistiche.
2. Le quantità riportate costituiscono una base di confronto. Eventuali discordanze devono essere segnalate prima della presentazione dell'offerta, indicando quantità rettificate e motivazione.
3. Le lavorazioni indicate "a corpo" devono essere valorizzate dopo il rilievo, comprendendo ogni componente necessaria alla completa esecuzione.
4. L'offerta deve riportare marca, modello e principali caratteristiche dei materiali e delle apparecchiature proposte, segnalando ogni eventuale equivalenza.
5. Non saranno riconosciuti extracosti per lavorazioni prevedibili mediante l'ordinaria diligenza professionale o riscontrabili durante il sopralluogo.

5. Condizioni generali di esecuzione

- I lavori dovranno essere coordinati con la Direzione lavori e con le attività presenti nell'immobile, limitando rumore, polvere e interruzioni dei servizi.
- Prima delle demolizioni dovranno essere individuati e messi in sicurezza tutti gli impianti e le parti da conservare.
- Materiali, finiture e campioni dovranno essere sottoposti all'approvazione della Committenza prima dell'ordine e della posa.
- Sono compresi trasporti, sollevamenti, fissaggi, minuterie, sigillature, sfridi, protezioni, prove, pulizie, smaltimenti e ripristini conseguenti alle lavorazioni affidate.
- Ogni modifica rispetto al progetto o al presente documento deve essere autorizzata per iscritto prima dell'esecuzione e della relativa spesa.
- L'impresa è responsabile della verifica delle misure in sito. Le indicazioni dimensionali presenti nel documento non sostituiscono il rilievo esecutivo.
- In relazione ad acqua ed energia elettrica di cantiere, l'impresa deve indicare espressamente nell'offerta se i relativi consumi sono compresi. In assenza di indicazione si intendono esclusi e messi a disposizione dalla Committenza nei punti esistenti, senza nuovi allacciamenti.

6. Computo metrico per la formulazione dell'offerta

L'impresa deve compilare tutte le colonne economiche. In caso di offerta per una sola categoria, le restanti sezioni dovranno essere barrate. I prezzi unitari prevalgono, ai fini della verifica aritmetica, sugli importi parziali eventualmente discordanti.

6.1 Opere edili e assistenze murarie

Cod.	Descrizione della lavorazione	U.M.	Q.tà	Prezzo unitario offerto (€)	Importo offerto (€)
ED.01	Approntamento dell'area di lavoro, delimitazioni, protezioni di pavimenti, serramenti, arredi e parti esistenti; contenimento delle polveri e mantenimento in sicurezza dei percorsi. Nota: Compresi materiali di protezione, movimentazioni e rimozione finale.	a corpo	1		
ED.02	Smontaggio di parete mobile in alluminio, compreso il rimontaggio della porta in nuova posizione, previa verifica della fattibilità tecnica. Nota: L'impresa deve verificare in sopralluogo dimensioni, fissaggi e riutilizzabilità degli elementi.	a corpo	1		
ED.03	Rimozione delle pareti in cartongesso del locale bar, compresi accatastamento, carico, trasporto e conferimento dei materiali di risulta.	m²	20		
ED.04	Rimozione di porte esistenti nel locale bar, compresi telai, controtelai, accessori, carico e trasporto a centro autorizzato o deposito indicato dalla Committenza.	cad.	2		
ED.05	Rimozione della saracinesca esistente, compresi organi di fissaggio, assistenze, carico e trasporto a centro autorizzato o deposito indicato dalla Committenza.	a corpo	1		
ED.06	Realizzazione di nuova parete in cartongesso tra locale bar e ufficio, con struttura metallica da 75 mm, doppia lastra per lato, isolamento nell'intercapedine, stuccatura dei giunti e predisposizioni per gli impianti. Nota: Lastre e prestazioni idonee alla destinazione d'uso scolastica.	m²	30		

Cod.	Descrizione della lavorazione	U.M.	Q.tà	Prezzo unitario offerto (€)	Importo offerto (€)
ED.07	Demolizione localizzata della muratura presso l'ufficio 5, comprese riquadrature, eventuali architravature o rinforzi localizzati, ripristino delle spallette, carico e trasporto dei materiali di risulta. Dimensioni 2.90*2.40h.	a corpo	1		
ED.08	Realizzazione di nuova parete in cartongesso tra gli uffici 4 e 5, con struttura metallica da 75 mm, doppia lastra per lato, isolamento nell'intercapedine, stuccatura dei giunti e predisposizioni per gli impianti.	m²	22		
ED.09	Realizzazione del parapetto o della porzione muraria sottostante il nuovo serramento fisso dell'ufficio 5, compresi ancoraggi, intonaci, rasature e raccordi con le strutture esistenti. Si valuta anche una parte cieca inferiore in sostituzione di un muretto. 1.00 h larghezza 2.00.	a corpo	1		
ED.10	Fornitura e posa di pavimentazione resiliente in PVC, compresi preparazione ordinaria del supporto, tagli, sfridi, adesivi, saldature o sigillature, raccordi, soglie e pulizia finale. Nota: Ripristini estesi del sottofondo soltanto previa autorizzazione e valorizzazione separata.	m²	75		
ED.11	Posizionamento di nuovo battiscopa in PVC.	ml	60		
ED.12	Assistenze murarie agli impiantisti: tracce, fori, fissaggi, chiusure, ripristini e lavorazioni in economia, esclusivamente su ordine della Direzione lavori. Nota: Quantità indicativa. Saranno contabilizzate soltanto le ore preventivamente autorizzate.	h	64		
ED.13	Chiusura di tracce e fori, ripristino di intonaci e rasature, raccordi con le finiture esistenti e completamenti necessari alla consegna dell'opera finita.	a corpo	1		
ED.14	Pulizia finale dei locali e rimozione di protezioni, residui, imballaggi e attrezzature di cantiere.	a corpo	1		
SUBTOTALE CATEGORIA					

6.2 Impianti elettrici e speciali

Le quantità delle singole apparecchiature e dei punti elettrici dovranno essere rilevate dall'impresa durante il sopralluogo e riportate nell'offerta. Il prezzo unitario dovrà comprendere ogni accessorio, collegamento, prova e ripristino necessario per consegnare l'impianto completo e funzionante.

Cod.	Descrizione della lavorazione	U.M.	Q.tà	Prezzo unitario offerto (€)	Importo offerto (€)
EL.01	Smantellamento impianto esistente, e conferimento a discarica zona EX BAR	a corpo	1		
EL.02	NUOVO IMPIANTO LUCI e PRESE UFF 02				
EL.02.1	Tubazione in PVC d 25 completo di accessori e curve	ml	65		
EL.02.2	Linea Cavo FG16M 3G1.5 per linea luci	ml	45		
EL.02.3	Linea Cavo FG16M 3G2.5 per linea prese	ml	70		
EL.02.4	Linea Cavo FG16M 3G1.5 per linea emergenza	ml	50		
EL.02.5	Linea in cavo R6UT4H24 C6 U/UTP AWG24 LSZH ECA CAT6 per dati	ml	70		
EL.02.6	Punto luce accensione da 2 punti con scatola IP40	cad.	1		
EL.02.7	Torretta a pavimento completa di 3 punti bpresa + 2 punti rete	cad.	3		
EL.02.8	Punto alimentazione fancoil.	cad.	2		
EL.03	ILLUMINAZIONE				
EL.03.1	Recupero plafoniera esistente	cad.	4		
EL.03.2	Plafoniera di emergenza 18 w	cad.	2		
EL.04	VARIE				

Cod.	Descrizione della lavorazione	U.M.	Q.tà	Prezzo unitario offerto (€)	Importo offerto (€)
EL.04.1	Plafoniera di emergenza 18 w	a corpo	2		
EL.04.2	Accessori	a corpo	1		
EL.05	NUOVO IMPIANTO LUCI e PRESE SEGRETERIA				

Cod.	Descrizione della lavorazione	U.M.	Q.tà	Prezzo unitario offerto (€)	Importo offerto (€)
EL.05.1	Smantellamento impianto esistente recupero materiale utilizzabile	a corpo	1		
EL.05.2	Punto luce accensione da 1 punto con scatola IP40	cad.	1		
EL.05.3	Tubazione in pvc d 25 completa di accessori e curve	ml	20		
EL.05.4	Punto presa IP 40 completa di 2 bprese 10/16	cad.	2		
EL.05.5	Punto presa rete cat 6	cad.	2		
EL.05.6	Linea in cavo R6UT4H24 C6 U/UTP AWG24 LSZH ECA CAT6 per dati	ml	30		
EL.05.7	Linea in cavo FG16M16 3G1,5 per linea luci	ml	70		
EL.05.8	Linea in cavo FG16M16 3G2,5 per linea prese	ml	80		
EL.05.9	Punto alimentazione fancoil o split	cad.	2		
EL.05.10	Manodopera 2 tecnici	cad.	1		
EL.06	ILLUMINAZIONE				
EL.06.1	Recupero plafoniere esistente	cad.	1		
EL.06.2	Plafoniera di emergenza 18 W	cad.	1		
EL.07	NUOVO IMPIANTO LUCI E PRESE UFF 3				
EL.07.1	Punto luce accensione da 1 punto con scatola IP40	cad.	1		
EL.07.2	Punto presa IP 40 completa di 2 bprese 10/16	cad.	4		
EL.07.3	Punto presa rete cat 6	cad.	4		

Cod.	Descrizione della lavorazione	U.M.	Q.tà	Prezzo unitario offerto (€)	Importo offerto (€)
EL.07.4	Tubazione in pvc d 25 completa di accessori e curve	ml	35		
EL.07.5	Linea in cavo R6UT4H24 C6 U/UTP AWG24 LSZH ECA CAT6 per dati	ml	60		
EL.07.6	Linea in cavo FG16M16 3G1,5 per linea luci	ml	75		
EL.07.7	Linea in cavo FG16M16 3G2,5 per linea prese	ml	85		
EL.07.8	Punto alimentazione fancoil o split	Cad.	2		
EL.07.9	Recupero Plafoniera esistente	Cad.	2		
EL.07.10	Plafoniera di emergenza	cad	1		
	VARIE				
EL.08	Manodopera 2 tecnici	cad	3		
SUBTOTALE IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI					

6.3 Impianti idraulici, climatizzazione e ventilazione

Cod.	Descrizione della lavorazione	U.M.	Q.tà	Prezzo unitario offerto (€)	Importo offerto (€)
ID.01	Sopralluogo tecnico e rilievo degli impianti idrico-sanitari, di climatizzazione e ventilazione esistenti, con messa in sicurezza preliminare delle parti interessate. E rimozione dei caloriferi esistenti.	a corpo	1		
ID.02	Smontaggio, spostamento e ricollocazione di tubazioni, terminali, scarichi o apparecchiature interferenti con le demolizioni e con le nuove partizioni – n.2 SPLIT esistenti	cad	2		
ID.03	Adeguamento dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante pompe di calore e terminali split, comprese linee frigorifere, scarichi condensa, alimentazioni di servizio, staffaggi e messa in funzione- NUOVO ufficio per 5 postazioni – n-2 unità interne aggiuntive	cad	2		

Cod.	Descrizione della lavorazione	U.M.	Q.tà	Prezzo unitario offerto (€)	Importo offerto (€)
ID.04	Adeguamento dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante pompe di calore e terminali split, comprese linee frigorifere, scarichi condensa, alimentazioni di servizio, staffaggi e messa in funzione.	cad	2		
ID.05	Installazione o adeguamento dell'impianto di ventilazione meccanica controllata, comprese unità, canalizzazioni, bocchette, griglie, silenziatori, regolazione e bilanciamento. Locale uso per n.5 nuove postazioni.	a corpo	1		
ID.06	Prove funzionali, pulizia delle reti, regolazioni, avviamento e istruzione del personale incaricato.	a corpo	1		
ID.07	Consegna delle schede tecniche, manuali, rapporti di prova e dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati o modificati.	a corpo	1		
SUBTOTALE CATEGORIA					

6.4 Serramenti interni

Cod.	Descrizione della lavorazione	U.M.	Q.tà	Prezzo unitario offerto (€)	Importo offerto (€)
SE.01	Rilievo esecutivo di tutti i vani, verifica delle quote, dei sensi di apertura e delle interferenze, redazione di abaco e campionatura delle finiture.	a corpo	1		
SE.02	Fornitura e posa di nuova porta interna cieca in tamburato, colore bianco, completa di telaio, coprifili, ferramenta, maniglia e accessori, per ufficio 2. Nota: Dimensione 90 x 210 cm, da verificare.	cad.	1		
SE.03	Fornitura e posa di nuova porta interna in vetro di sicurezza come parete esistente, serramento alluminio Non a taglio termico. Modifica a vetrata esistente. Nota: Dimensione 90 x 210 cm, da verificare.	cad.	1		

Cod.	Descrizione della lavorazione	U.M.	Q.tà	Prezzo unitario offerto (€)	Importo offerto (€)
SE.04	Fornitura e posa di nuovo serramento fisso per l'ufficio 5, completo di vetro di sicurezza, telaio, controtelaio, sigillature, coprifili e finiture. Nota: Materiale e prestazioni da concordare; il parapetto murario è contabilizzato nelle opere edili (oppure parte cieca fino a H 1.00)	cad.	1		
SE.05	Smontaggio dei serramenti da sostituire, carico, trasporto e conferimento a centro autorizzato, compresi protezioni e ripristini perimetrali di competenza. Smontaggio della parete ufficio direttore esistente e verifica se possibile riposizionamento.	a corpo	1		
SUBTOTALE CATEGORIA					

6.5 Finiture e tinteggiature

Cod.	Descrizione della lavorazione	U.M.	Q.tà	Prezzo unitario offerto (€)	Importo offerto (€)
FI.01	Preparazione delle superfici interne interessate dai lavori mediante raschiatura delle parti incoerenti, stuccatura, carteggiatura e applicazione di fissativo ove necessario.	m²	52		
FI.02	Tinteggiatura di pareti e soffitti con idropittura lavabile, in almeno due mani oltre preparazione, in colori chiari scelti dalla Committenza. COLORE BIANCO e lavabile/semilavabile come il resto delle pareti esistenti.	m²	52		
FI.03	Finitura delle nuove pareti in cartongesso e dei ripristini, con rasatura completa e preparazione per la tinteggiatura.	m²	52		
FI.04	Riprese localizzate di smalti, finiture, zoccolature e superfici danneggiate durante le lavorazioni.	a corpo	1		
SUBTOTALE CATEGORIA					

6.6 Oneri e misure di sicurezza

Cod.	Descrizione della lavorazione	U.M.	Q.tà	Prezzo unitario offerto (€)	Importo offerto (€)
SI.01	Oneri per la sicurezza, protezioni collettive, delimitazioni, segnaletica, coordinamento delle interferenze, mantenimento in sicurezza dei percorsi e adempimenti di competenza dell'impresa. Nota: Da esporre separatamente rispetto alle lavorazioni.	a corpo	1		
SUBTOTALE CATEGORIA					

7. Riepilogo economico dell'offerta

Categoria	Importo offerto al netto IVA (€)	Eventuale ribasso / note
Opere edili e assistenze murarie		
Impianti elettrici e speciali		
Impianti idraulici, climatizzazione e ventilazione		
Serramenti interni ed esterni		
Finiture e tinteggiature		
Oneri della sicurezza		
TOTALE OFFERTA AL NETTO IVA		

Importo complessivo offerto in lettere:

IVA: secondo aliquota di legge, da applicare separatamente.

8. Documentazione da allegare all'offerta

- visura camerale aggiornata e dati completi dell'impresa;
- DURC in corso di validità;
- dichiarazione relativa al possesso dei requisiti tecnico-professionali e all'idoneità alla lavorazione proposta;
- polizza di responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera;
- schede tecniche dei principali materiali, serramenti, apparecchiature e corpi illuminanti;
- cronoprogramma o indicazione della durata prevista;
- elenco dettagliato delle esclusioni e delle condizioni economiche;
- attestazione di avvenuto sopralluogo sottoscritta.

9. Consegna, verifiche e documentazione finale

Prima della consegna l'impresa dovrà eseguire tutte le prove e le regolazioni di propria competenza, eliminare difetti e residui, ripristinare le parti interessate e consegnare almeno la seguente documentazione:

- dichiarazioni di conformità degli impianti modificati o realizzati, complete degli allegati obbligatori;
- rapporti di prova, schemi aggiornati e manuali d'uso e manutenzione;
- certificazioni e dichiarazioni prestazionali dei materiali e dei serramenti;
- formulari o documentazione equivalente relativi al conferimento dei rifiuti;
- garanzie dei prodotti e delle apparecchiature installate;
- documentazione fotografica delle lavorazioni non più ispezionabili, ove richiesta dalla Direzione lavori.

10. Tempi, validità dell'offerta e pagamenti

Validità minima dell'offerta	90 giorni dalla scadenza per la presentazione
Durata proposta per i lavori	_____ giorni naturali e consecutivi
Disponibilità per l'avvio	_____
Modalità di pagamento proposta	_____
Garanzia sulle lavorazioni	almeno 24 mesi, fatte salve le maggiori garanzie di legge o del produttore

11. Esclusioni e riserve

L'impresa deve indicare in modo puntuale ogni esclusione. Formule generiche quali "escluso quanto non espressamente indicato" non sostituiscono l'obbligo di descrivere le prestazioni non comprese. In assenza di esclusione specifica, le lavorazioni accessorie necessarie alla corretta esecuzione della voce si intendono comprese nel prezzo.

Esclusioni dichiarate dall'impresa:

12. Criteri indicativi di comparazione

La Committenza potrà valutare le offerte sulla base del prezzo, della completezza tecnica, della qualità dei materiali, dei tempi di esecuzione, delle garanzie, dell'organizzazione proposta e dell'assenza di riserve o esclusioni rilevanti. L'offerta economicamente più bassa non comporta automaticamente l'affidamento.

13. Dichiarazione dell'offerente e sottoscrizione

L'impresa dichiara di avere esaminato i luoghi, la documentazione disponibile e le condizioni di esecuzione; di avere formulato prezzi remunerativi e comprensivi di tutti gli oneri necessari; di accettare le condizioni del presente documento, salvo le esclusioni espressamente riportate; e di impegnarsi a non eseguire varianti o lavori aggiuntivi senza preventiva autorizzazione scritta.

Ragione sociale	
Sede / P. IVA	
Referente e recapiti	
Data	
Timbro e firma	
Firma per presa visione della Committenza	