



Diverso Architetti
Via Leonardo da Vinci, 18/A 40133 Bologna BO
www.diversoarchitetti.com
diversoarchitetti@gmail.com

Sig. Mario Rossi
Via della Repubblica, 1 40100 Bologna BO
Data offerta: 30/12/2025
Validità dell'offerta: 15 giorni

Gentile Mario,

Di seguito le presentiamo la nostra migliore offerta, preparata a seguito del nostro recente scambio. Qui troverà un riassunto descrittivo di tutte le prestazioni che potremmo svolgere per suo conto, con indicazione del loro valore economico.

Fiduciosi di averle trasmesso al meglio la natura del percorso che stiamo per intraprendere insieme, **restiamo sempre a disposizione nel caso avesse necessità di discutere eventuali modifiche**. L'occasione è in ogni caso gradita per ringraziarla sin d'ora della fiducia che ci ha riservato.

QUADRO DELLE PRESTAZIONI PROFESSIONALI

Di seguito le attività e i corrispettivi economici relativi. I costi NON comprendono le spese relative ai diritti amministrativi e bolli richiesti dagli Enti, della cassa previdenza e dell'IVA se dovuta.

1. STIME, RILIEVI E VALUTAZIONI PRELIMINARI

Quantità Prezzo unitario Prezzo totale



1.1 ALLINEAMENTO PRELIMINARE IN STUDIO

Questo primo incontro serve per cominciare a conoscerci e discutere dei suoi obiettivi. Parleremo insieme dell'intervento da realizzare, valutando le tempistiche necessarie, il budget a disposizione e la tipologia di supporto professionale richiesto.

1,00 € 0,00 € 0,00

La quantità indica il numero di incontri previsti.

1.2 SOPRALLUOGO PRELIMINARE

Visitiamo insieme l'immobile per comprenderne lo stato attuale, le caratteristiche specifiche, gli aspetti critici e le potenzialità strategiche. Approfondiremo ulteriormente i temi sul tavolo e valuteremo le questioni logistiche di base, come l'accesso o l'organizzazione degli spazi di cantiere.

1,00 € 0,00 € 0,00

La quantità indica il numero di incontri previsti.

1.3 PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PROFESSIONALE

Ci incontriamo in studio per presentarle il nostro metodo di lavoro, discutere gli eventuali chiarimenti e calibrare insieme il valore richiesto dalla prestazione professionale.

1,00 € 0,00 € 0,00

La quantità indica il numero di incontri previsti.

1.4 ALLINEAMENTO FINALE IN STUDIO

Incontro in studio per assicurarsi che ogni aspetto preliminare del suo intervento sia stato trattato in linea con le sue aspettative. In questa occasione le forniremo una stima preliminare dei costi complessivi dell'intero intervento ottenuta dalle indagini condotte dal nostro studio. Dopo la sua approvazione dell'offerta e della stima dei costi, formalizzeremo il nostro impegno con la firma del contratto di incarico professionale.

1,00 € 0,00 € 0,00

La quantità indica il numero di incontri previsti.

1.5 SAGGI E ISPEZIONI DEGLI ARTIGIANI

Sopralluogo operativo sul posto con la partecipazione di imprese e artigiani qualificati per l'esecuzione di saggi di ispezione mirati a indagare gli aspetti non visibili dell'immobile, quali strutture o composizione di muri o solai.

0,00 € 0,00 € 0,00

La quantità indica il numero di sopralluoghi previsti.

1.6 SOPRALLUOGHI E INDAGINI SPECIALISTICHE

Sopralluogo operativo con tecnici specialistici necessari, come termotecnici o ingegneri strutturisti allo scopo di ottenere una valutazione preliminare tecnica ed economica su aspetti specifici o complessi dell'intervento richiesto.

0,00 € 0,00 € 0,00

La quantità indica il numero di sopralluoghi previsti.

1.7 RILIEVO ARCHITETTONICO

Sopralluogo per la misurazione di dettaglio del suo immobile, incluso la successiva restituzione in formato digitale ed i sopralluoghi aggiuntivi eventualmente necessari per la presa di misure di controllo.

0,00 mq € 0,00 € 0,00

La quantità indica il numero di sopralluoghi previsti.

1.8 RILIEVO DI ARREDI ED ELEMENTI ESISTENTI

Sopralluogo per la catalogazione e misurazione di arredi esistenti o altri elementi che si ha l'intenzione di riutilizzare per garantire che le loro dimensioni e caratteristiche possano integrarsi in modo corretto nel progetto e nella nuova disposizione degli spazi.

0,00 € 0,00 € 0,00

La quantità indica il numero di sopralluoghi previsti.

1.9 CONFRONTI TECNICI CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Incontro presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) o altri uffici competenti per la discussione approfondita del progetto, la definizione precisa del quadro normativo applicabile e l'analisi di tutti gli elementi rilevanti per una valutazione preliminare delle reali possibilità di trasformazione del suo immobile.

0,00 € 0,00 € 0,00

La quantità indica il numero di incontri previsti.

1.10 ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

Attività di consulenza durante le assemblee condominiali volta alla presentazione e alla discussione approfondita del suo progetto e degli interventi di manutenzione straordinaria che intende eseguire, nel caso coinvolgano parti comuni.

0,00 € 0,00 € 0,00

La quantità indica il numero di incontri previsti.

1.11 REPORT NORMATIVI PER STUDI FATTIBILITÀ

Redazione di un report contenente il quadro normativo applicabile all'immobile e al tipo di intervento richiesto, per la valutazione preliminare delle alternative disponibili in un'ottica trasformativa del bene.

0,00 € 0,00 € 0,00

€ 0,00
€ 0,00

2. SERVIZI PER L'IMMOBILIARE

Quantità Prezzo unitario Prezzo totale

2.1 SCOUTING IMMOBILIARE

Attività di consulenza durante la visita agli immobili in vendita allo scopo di fornire una valutazione preliminare di pregi, difetti, potenziale trasformativo e costi globali di intervento per orientare in modo consapevole la tua decisione di acquisto.

0,00 € 0,00 € 0,00

La quantità indica il numero di sopralluoghi previsti.



2.2 TOUR VIRTUALE IMMOBILE (Matterport)

Scansione fotogrammetrica professionale del suo immobile in 3D. Questo modello permette la creazione di tour virtuali immersivi della proprietà da remoto, particolarmente utili per rendere più efficiente e rapida l'acquisizione e gestione di richieste di contatto e di visita.

0,00 mq

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

3. PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO

3.1 PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA PRELIMINARE E DEFINITIVA

Elaborazione degli schemi grafici preliminari del progetto, svolta per illustrarne una o più ipotesi progettuali iniziali. Questo lavoro è finalizzato a definire l'organizzazione spaziale interna di massima del suo immobile, offrendole una prima chiara visione della distribuzione, della qualità, dell'organizzazione e della dimensione dei nuovi spazi.

3,00

€ 0,00

€ 0,00

La quantità indica il numero di opzioni progettuali previste.

3.2 RAYON DESIGN

Condivisione di tutti gli elaborati progettuali attraverso un ambiente digitale collaborativo. Questo strumento ti permette di accedere ai documenti in una versione editabile e consultabile in tempo reale, offrendo a lei e ai suoi fornitori la possibilità di visionare il progetto anche a distanza o comodamente da casa, permettendo di prendere misure direttamente dal modello digitale per una maggiore precisione esecutiva.

1,00

€ 0,00

€ 0,00

3.3 PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA ESECUTIVA

Tavole ed elaborati grafici esecutivi per l'illustrazione degli schemi di posa di pavimenti e rivestimenti e schemi della distribuzione impiantistica.

1,00

€ 0,00

€ 0,00

3.4 REVISIONE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO IN STUDIO

Consulenza in studio per la raccolta analitica delle richieste da parte della Committenza, la successiva valutazione di differenti ipotesi progettuali e dei relativi costi di massima.

5,00

€ 0,00

€ 0,00

La quantità indica il numero di incontri previsti.

3.5 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Stima dettagliata dei lavori edili necessari applicando alle quantità di ciascuna lavorazione i prezzi corrispondenti, ricavati da accurate indagini di mercato e da interventi similari precedentemente realizzati. Precisiamo che il computo così redatto ha un valore puramente estimativo e dovrà essere ulteriormente dettagliato con l'impresa prima dell'affidamento definitivo dei lavori.

1,00

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

4. PROGETTAZIONE DI INTERNI

4.1 MOODBOARDS

Tavole grafiche o gallerie di immagini per la raccolta e la condivisione di suggestioni progettuali utili alla scelta di materiali, finiture, colori e dettagli architettonici da considerare per la definizione dell'identità estetica del progetto.

Quantità

Prezzo unitario

Prezzo totale

0,00

€ 0,00

€ 0,00

4.2 CONSULENZA PER LA SCELTA DI FORNITURE E MATERIALI DI FINITURA

Sopralluogo presso fornitori selezionato dal Professionista per la scelta di materiali e prodotti di finitura. La prestazione comprende l'assistenza e il coordinamento di base dei rapporti tra la Committenza e il fornitore, la revisione e la programmazione degli ordini o delle consegne in cantiere.

6,00

€ 0,00

€ 0,00

Si prevedono i seguenti incontri, così strutturati:

- Arredo e finiture dei bagni
- Superfici, come pavimenti e rivestimenti
- Illuminotecnica e progetto luce
- Cucina e altri complementi di arredo
- Serramenti, porte e finestre

2,00

€ 0,00

€ 0,00

2,00

€ 0,00

€ 0,00

2,00

€ 0,00

€ 0,00

0,00

€ 0,00

€ 0,00

0,00

€ 0,00

€ 0,00

4.3 RENDER E SIMULAZIONI DIGITALI

Video immersivi e immagini fotorealistiche del progetto per visualizzare in anteprima il risultato finale con il massimo realismo e di ottimizzare la fase di scelta di superfici, arredi e finiture.

1,00

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

5. AFFIDAMENTO DEI LAVORI

5.1 SOPRALLUOGHI CON LE IMPRESE

Sopralluogo con impresa edili o singolo artigiano allo scopo di confrontarsi sull'intervento e consegnare gli elaborati necessari alla formulazione di un'offerta da parte della stessa (stato di fatto, stato di progetto, tavola degli interventi, computi metrici).

Quantità

Prezzo unitario

Prezzo totale

2,00

€ 0,00

€ 0,00

La quantità indica il numero di sopralluoghi previsti.

5.2 REVISIONE DOCUMENTALE DEGLI APPALTI

Incontro in studio per la revisione dell'offerta dell'impresa, del contratto di appalto, della documentazione di base e dell'idoneità tecnico-professionale. Comprende l'assistenza alla Committenza nella revisione dei prezzi unitari e globali proposti dall'impresa in fase di trattativa iniziale.

1,00

€ 0,00

€ 0,00

La quantità indica il numero di incontri previsti.

5.3 REDAZIONE DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE DEGLI APPALTI

Redazione del Capitolo di Appalto e del Contratto di Appalto per conto della Committenza/Impresa, compresa la loro revisione e lettura condivisa e la preparazione degli allegati. All'interno del Contratto di Appalto saranno indicati anche i costi unitari di lavorazioni non comprese, stabiliti in base alle analisi di mercato del Professionista, al fine di agevolare il raggiungimento di accordi economici per eventuali opere in variante durante lo svolgimento dei lavori.

1,00

€ 0,00

€ 0,00

5.4 CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

Redazione di un cronoprogramma dei lavori, da allegare al Contratto di Appalto dell'impresa per la definizione di massima e l'organizzazione temporale del cantiere. La prestazione non include in alcun caso l'aggiornamento in corso d'opera.

0,00 € 0,00 € 0,00

€ 0,00
€ 0,00

6. SUPERVISIONE DEI LAVORI

Quantità Prezzo unitario Prezzo totale

6.1 DIREZIONE DEI LAVORI OPERE ARCHITETTONICHE

Attività di alta sorveglianza delle opere per conto della Committenza e include la redazione di verbali di cantiere quando necessario o richiesto ed il collaudo tecnico di fine lavori. Tale sorveglianza non richiede e non comprende la presenza continua e giornaliera sul cantiere, né il compimento o la vigilanza in corso d'opera di operazioni di natura elementare o di semplice esecuzione da parte delle imprese esecutrici. L'attività del Direttore dei Lavori non comprende l'organizzazione quotidiana, degli orari e dei giorni di lavoro delle imprese esecutrici, né l'aggiornamento del cronoprogramma dei lavori.

La quantità indica il numero di sopralluoghi previsti.

<input checked="" type="checkbox"/> Allestimento e gestione generale del cantiere	6,00	€ 0,00	€ 0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Opere murarie di demolizione e ricostruzione	4,00	€ 0,00	€ 0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Impianti elettrici	5,00	€ 0,00	€ 0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Impianti termo-idrici-sanitari	9,00	€ 0,00	€ 0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Pose, finte e montaggi	2,00	€ 0,00	€ 0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Incremento per più imprese coinvolte	1,00	€ 0,00	€ 0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Incremento per imprese sconosciute alla DL	1,00	€ 0,00	€ 0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Assistenza nelle trattative con l'impresa in corso d'opera	1,00	€ 0,00	€ 0,00

6.3 COORDINAMENTO ALLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE

Attività di alta sorveglianza e coordinamento delle attività in cantiere per assicurare la conformità alle vigenti normative in materia di salute e sicurezza, con lo scopo di prevenire infortuni e a gestire i rischi da interferenza tra le diverse imprese esecutrici. L'attività si concretizza nella verifica sistematica dell'applicazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), assicurando il corretto impiego dei Dispositivi di Protezione Individuale (DPI) e delle protezioni collettive da parte delle imprese. Tale sorveglianza non richiede una presenza continua o giornaliera, ma piuttosto visite mirate e documentate in relazione all'avanzamento dei lavori e alle fasi più critiche.

1,00 € 0,00 € 0,00

€ 0,00
€ 0,00

7. PRATICHE E ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI

Quantità Prezzo unitario Prezzo totale

7.1 NOTIFICA PRELIMINARE ASL

Deposito digitale di notifica preliminare per la segnalazione dell'inizio dei lavori e dei dati del cantiere all'ASL, fondamentale in caso di cantieri che coinvolgano più imprese e/o per la detrazione fiscale di interventi di manutenzione straordinaria realizzati in edilizia libera.

1,00 € 0,00 € 0,00

€ 0,00
€ 0,00

7.2 CILA - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA

Deposito digitale di pratica CILA presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, comprensivo di eventuali e obbligatori aggiornamenti e di deposito della pratica di fine lavori.

1,00 € 0,00 € 0,00

€ 0,00
€ 0,00

7.3 SCIA - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Deposito digitale di pratica SCIA presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, comprensivo di eventuali e obbligatori aggiornamenti.

0,00 € 0,00 € 0,00

€ 0,00
€ 0,00

7.4 SCEEA - SEGNALAZIONE CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Deposito digitale di pratica SCEEA presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, comprensivo di eventuali e obbligatori aggiornamenti.

0,00 € 0,00 € 0,00

€ 0,00
€ 0,00

7.5 DOCFA - VARIAZIONE CATASTALE

Deposito digitale di pratica DOCFA per variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, comprensiva di eventuale ulteriore rilievo e aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

1,00 € 0,00 € 0,00

€ 0,00
€ 0,00

7.6 APE - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare, con successiva registrazione presso l'organismo di controllo regionale/nazionale competente, comprensiva di sopralluogo tecnico obbligatorio, analisi dei dati costruttivi e impiantistici dell'immobile, determinazione della classe energetica (da A4 a G) e individuazione delle raccomandazioni per l'incremento dell'efficienza.

0,00 € 0,00 € 0,00

€ 0,00
€ 0,00

7.7 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Rilievi geometrici e preparazione pratica per richiesta di occupazione di suolo pubblico per l'allestimento dell'area di carico/scarico dei materiali, incluso l'eventuale preparazione e invio della pratica.

0,00 € 0,00 € 0,00

€ 0,00
€ 0,00

7.11 RELAZIONE TECNICA INTEGRATA

Redazione di RTI per la verifica della conformità urbanistico-edilizia dello stato di fatto dell'immobile ai fini della compravendita, compresa di eventuale sopralluogo, accesso agli atti richiesta e confronto dei precedenti edili.

0,00 € 0,00 € 0,00

€ 0,00
€ 0,00

NOTE

La informiamo che le prestazioni incluse nell'offerta e i relativi costi sono calibrati sulle quantità indicate, stimate in base alle sue richieste ed alla nostra esperienza professionale. Qualora per una o più prestazioni dovesse rendersi necessario un diverso impegno lo studio si riserverà la possibilità, anche a consuntivo, di richiedere un compenso integrativo secondo i termini specificati nel contratto di incarico professionale.

Ai sensi di quanto previsto all'art. 9 comma 3 del D.L. 01/2012 come modificato all'art. 9 comma 4 della L. 27/2012 il grado di complessità delle prestazioni è da ritenersi:

medio

Si evidenziano le seguenti particolarità e/o difficoltà dell'incarico, come ad esempio: particolare complessità dell'iter autorizzativo, presenza di attività interferenti (ad esempio: lavori condominiali), richiesta di preparerli o altri atti di assenso preliminari, mancanza di dati sulla struttura esistente e mancata realizzazione di saggi, più imprese o artigiani coinvolti, imprese sconosciute alla direzione dei lavori, tempistiche particolarmente ristrette per esigenze della Committenza, lavori in economia.

Nel corso dello svolgimento dell'incarico sono prevedibili, a titolo di esempio, i seguenti oneri: costi di deposito e diritti di segreteria per pratiche edilizie e catastali, oneri e similari da corrispondere al Comune, sanzioni amministrative per sanatorie e similari, parcella ingegnere strutturista, parcella coordinatore alla sicurezza in fase di esecuzione, parcella termotecnico.

TOTALE DELL'INCARICO

Si riporta quindi il totale per lo svolgimento del presente incarico professionale, **ESCLUSI gli oneri di cassa (4%) e di IVA (non applicabile alle prestazioni sin qui riportate)**.

€ 0,00

PRESTAZIONI ESCLUSE

Dalla presente offerta restano escluse tutte le prestazioni non espressamente citate e le seguenti, per le quali lo studio è disponibile a metterla in contatto con professionisti di fiducia allo scopo di integrare aspetti che non trattiamo direttamente.

RELAZIONE EX LEGGE 10

La Relazione Tecnica di Progetto (ex Legge 10/91) è un adempimento normativo obbligatorio, a cura di un termo-tecnico abilitato, che deve essere depositato prima dell'inizio dei lavori che coinvolgono l'involucro edilizio o gli impianti termici. La prestazione consiste nell'esecuzione di calcoli termici energetici volti a verificare e attestare la rispondenza dell'intervento progettato ai requisiti minimi di prestazione e di efficienza energetica imposti dalla normativa vigente (D.Lgs. 192/05 e decreti attuativi). Il documento finale contiene l'analisi delle trasmittanze termiche dei componenti, la verifica delle condizioni di prevenzione della condensa e la dimostrazione del rispetto dei limiti sul fabbisogno energetico annuale e sulla quota di fonti rinnovabili obbligatoria. Questa Relazione è fondamentale per l'ottenimento del titolo edilizio e per l'accesso alle agevolazioni fiscali connesse al risparmio energetico.

Il costo eventualmente riportato qui di fianco è da intendersi orientativo e va discusso con il professionista incaricato.

	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo totale
RELAZIONE EX LEGGE 10	1,00	€ 0,00	€ 0,00

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La Committenza, informata della complessità dell'incarico e degli oneri ipotizzabili per la corretta esecuzione del medesimo, **prende atto ed accetta la possibilità di una loro variazione ove si rendano necessari e/o opportune attività ulteriori e/o adempimenti più complessi**. L'incarico per i servizi elencati nella presente offerta, si riterrà affidato e confermato a firma del successivo ed eventuale contratto da inviarsi tramite posta ordinaria o PEC agli indirizzi riportati di seguito con le firme delle parti interessate.