

**Ristrutturazioni immobiliari**

**M.P. COSTRUZIONI REAL ESTATE SRL s.r.l.**  
**Via G.Pico Della Mirandola 9 – Firenze**

[www.gruppompcostruzioni.it](http://www.gruppompcostruzioni.it)  
Geom. Paolo Bologna

**CAPITOLATO TIPO DELLE OPERE**

UNITÀ IMMOBILIARE

**VIALE MANFREDO FANTI 35 FIRENZE**

**Direzione dei Lavori:** \_\_\_\_\_

## Descrizione sommaria delle opere per ogni immobile oggetto di frazionamento

### Intonaci

Gli intonaci interni: tutti i locali delle abitazioni, compreso gli eventuali sottotetti accessibili, ove presenti e ove necessario, saranno intonacati con intonaco premiscelato a base di calce applicato direttamente sulle murature nuove grezze e rifiniti a velo di calce.

Gli intonaci esterni: ove necessario le eventuali riprese di intonaci esterni saranno eseguite con intonaco premiscelato a base di calce con finitura a velo di calce.

### Tinteggiature

Le imbiancature esterne ove necessario saranno realizzate con tinteggiatura ai silicati per esterni con due mani o quante occorrenti previa mano di fissativo al solvente, o comunque con gli stessi materiali delle parti esistenti.

Le tinteggiature interne, di colore bianco, saranno a due mani o quante occorrenti di tempera fine e una mano di fissativo.

Le ringhiere e le opere in ferro verniciate con una mano di minio e due di vernice smalto oleosintetico.

### Pavimenti

I pavimenti della zona giorno e notte saranno eseguiti in parquet in rovere oppure con mattonelle in gres porcellanato effetto legno vari formati posati a correre o in diagonale.

I pavimenti dei bagni saranno eseguiti con piastrelle di ceramica vari formati, posate a correre con e senza fuga a richiesta, i rivestimenti saranno del tipo mosaico vari formati.

I pavimenti dove necessario verranno posti su sottofondo, composto da letto di sabbia, cemento R325 e calce eminentemente idraulica nelle dosi prescritte per la buona esecuzione del lavoro, bagnato e successivamente battuto o posati a colla sul massetto se in buono stato.

I pavimenti delle terrazze e/o delle eventuali logge ove necessario saranno eseguiti con mattonelle in cotto toscano antigelivo arrotato da crudo di dimensioni di cm. 14 x 28 o Klinker o similari.

Tutti i rivestimenti e i pavimenti saranno sottoposti a scelta da parte del cliente su varia campionatura presso il nostro show room di fiducia. Si precisa che i materiali di capitolato non dovranno superare euro 40 al mq, per la differenza la parte acquirente dovrà pagare la differenza direttamente presso lo show room.

### Rivestimenti - Davanzali - Soglie

I rivestimenti dei servizi igienici verranno eseguiti per un' altezza di ml. 1.40 circa con piastrelle di ceramica, vari formati, , colori a scelta, posati a collante su intonaco grezzo a correre.

I davanzali e le soglie, ove necessari, saranno eseguiti in pietra serena, o similare, grigia dello spessore di cm. 3.

Per i davanzali ove necessario saranno previsti i gocciolatoi

### Zoccolini Battiscopa

In tutti i vani delle abitazioni, esclusi i bagni, zona cottura verrà posto alle pareti uno zoccolino battiscopa in legno con tipologia a scelta del cliente.

### Impianto di riscaldamento

Vedi progetto impianti e documentazione così come prevista dalla L. 10/91.

E' comunque prevista la realizzazione di impianto termosingolo ( caldaia a condensazione del tipo Baxi, Immergas o similari) con radiatori a parete, tipo Ferroli o similari in alluminio nei vani abitativi e termoarredo tipo Ercos o similari nei servizi igienici.

E' prevista la realizzazione della predisposizione dell'impianto di condizionamento per le camere e la zona giorno adeguati ai locali stessi.

### Impianto idro-sanitario

La tubazione di adduzione dell' acqua interne ed esterne all' appartamento saranno realizzate in tubo tipo COPRAX in pvc, rame sanitario, o similari.

### Cucine:

predisposizione per l' attacco del lavello, attacco e scarico per la lavastoviglie. In altro locale idoneo, o ove indicato dagli acquirenti, verrà predisposto un attacco e scarico per lavatrice.

### Servizi igienici Bagni:

Piatto doccia in ceramica a pavimento di idonea dimensione con gruppo miscelatore per acqua calda e fredda da incasso, completo di doccia con gancio a parete e supporto alto snodato. Bidet completo di miscelatore per acqua calda e fredda con scarico automatico. Vaso con cassetta a zaino, o incassato nella muratura, valvola reg. scarico e sedile in plastica pesante. Lavabo di cm. 60/70 c.a., posto su colonna, con miscelatore acqua calda e fredda e scarico automatico. Rubinetterie (Paini o similari) sanitari tipo Pozzi Ginori modello Colibri o similari.

Le colonne di scarico e degli sfiati saranno realizzate in tubi in pvc silenziati con sezione secondo le necessità.

### Porte interne e portoncino d' ingresso

- Le porte interne saranno realizzate in legno di colore bianco , oppure in noce tanganka o faggio o similari, previa scelta di campionatura da parte del cliente, Max euro 250 a porta.
- Il portoncino d'ingresso sarà del tipo blindato. Il suo rivestimento interno sarà eseguito con lo stesso tipo di materiale usato delle porte interne; il rivestimento esterno sarà eseguito con lo stesso tipo di legno presente nei portoncini esistenti al piano se presenti.
- Tutti gli infissi dovranno essere completi di controtelaio, telaio, coprifili, serratura tipo Yale, maniglia esterna e quant'altro occorre.

### Infissi esterni

Di regola saranno restaurati gli infissi esistenti ove necessario con inserimento di vetri camera, nel caso di realizzazione di nuovi infissi Le nuove finestre e le porte finestre saranno in legno in pino di Svezia o in PVC , complete di vetro camera a basso emissivo , dello spessore di 13mm previsto dalla L.10/91, ferma vetri coprifili, ferramenta e accessori, tre cerniere a perno filettato, maniglie cromate. Le finestre e le portefinestre saranno poste su controtelaio da premurare , le persiane esterne saranno riverniciate e restaurate , nel caso in cui siano da cambiare verranno rimesse nuove in alluminio o in legno. Si precisa che rimarranno gli infissi esistenti e che verranno cambiati solo dove ci saranno delle modifiche.

### Impianto del gas metano

Dovrà essere realizzato e predisposto secondo le direttive della società distributrice del gas vigente al momento della sua installazione. Dovrà essere compreso ogni onere e magistero fino al funzionamento a regola d'arte.

L' impianto sarà completo di tubazione di alimentazione partente dai contatori esistenti fino ai singoli alloggi secondo i percorsi che verranno stabiliti in accordo con i tecnici della società erogatrice del gas secondo le attuali norme e di misuratori e relativi sportelli di chiusura, saracinesche d' intercettazione, e tubazioni interne.

Dopo il misuratore le tubazioni saranno in acciaio zincato e/o pvc idoneo per alimentazione della caldaia e per l' alimentazione delle cucine.

### Impianto elettrico

Verrà eseguito secondo le norme CEI e prescrizione della Legge 46/90 o normative allora vigenti con canalizzazioni sottotraccia, completamente sfilabili, con tripli circuiti e apparecchi da incasso con placche esterne in alluminio anodizzato (tipo Ticino ,Ave o ABB) completi di quadro di protezione con cinque interruttori bipolari magnetotermici a comando per i cinque circuiti interni su cui è diviso l' appartamento. L' interruttore differenziale salvavita verrà installato a valle del punto di consegna Enel (contatore).

L' impianto, in relazione alla dimensione e numero dei vani, sarà distribuito secondo le caratteristiche generali sotto riportate:

**Zona d' ingresso:** un punto luce deviato, una presa 16 A-T, quadro di comando, pulsante apri portone esterno o cancelletto, pulsante campanello esterno e citofono.

**Soggiorno:** due punti luce devianti e 4 prese 10 A-T.

**Camera:** (letto matrimoniale) un punto luce intermedio, tre prese 10 A-T.

**Camera:** (letti singoli) un punto luce deviato, due prese 10 A-T.

**Bagni:** (principale) due punti luce interrotti, due prese 10 A-T.

**WC:** (servizio) due punti luce interrotti, due prese 10 A-T.

**Cucina tinello:** tre punti luce interrotti, tre prese 16 A-T protette, tre prese 10 A-T.

**Ripostiglio:** un punto luce con comando interrotto.

**Disimpegno:** un punto luce deviato, una prese 10 A-T.

**Terrazzi e logge:** un punto luce interrotto.

**Zone a comune:** Un punto luce davanti ad ogni ingresso di abitazione con comando temporizzato azionabile sia dall'esterno dell'appartamento che dal citofono

### Impianto telefonico

Predisposizioni con tubazioni vuote, come richiesto dalla Telecom e una presa con ubicazione a scelta dell'acquirente.

### Impianto TV

Sarà completo di antenna condominiale per la ricezione dei programmi terrestri e predisposizione per il satellitare e di ogni altra apparecchiatura necessaria per rendere l'impianto funzionante e atto alla ricezione. Ogni unità immobiliare avrà due prese da installare nei punti che saranno precisati dall'acquirente.

### Impianto citofoni e di portiere elettrico

Nell'ingresso di ogni unità abitativa sarà installato un apparecchio video-citofonico ( sola predisposizione video) per la comunicazione con l'esterno e avrà anche funzione di apriporta esterno e accensione luce condominiale.

### Canne fumarie e sfiati

La canna fumaria della caldaia saranno realizzate come da progetto e secondo le direttive della DD.LL..

Gli sfiati dei bagni saranno portati separatamente fino alla sommità della copertura del tetto ricollegandosi alle eventuali colonne esistenti.

Gli esalatori per le cucine saranno eseguiti, ognuno indipendentemente dall'altro, mediante tubazione in pvc partenti dal sottocappa camino o dal soffitto servizi fino al di sopra del colmo di copertura ricollegandosi alle eventuali colonne esistenti.

Tutte le tubazioni per tiraggi, scarichi e sfiati saranno incassati nelle pareti o posti in apposite cassette in muratura.

Gli eventuali sfiati all'uscita del tetto verranno realizzati con apposito elemento in cotto o acciaio.

### Fosse biologiche e pozzetti

Tutti gli scarichi saranno ricollegati alla rete di scarico condominiale.

Nel caso di realizzazione di nuova fossa biologica, la stessa sarà realizzata nel pieno rispetto delle indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale.