

**Frazionamenti/Ristrutturazioni immobiliari**

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

[www.gruppompcostruzioni.it](http://www.gruppompcostruzioni.it)

Geom. Paolo Bologna

**CAPITOLATO TIPO DELLE OPERE**

UNITÀ IMMOBILIARE  
VIA SAN QUIRICO N.31 FIRENZE

**Direzione dei Lavori: Architetto Simone Picchi**

## 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 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 previsto impianto il nuovo impianto di riscaldamento con termoradiante a terra oppure con termoconvettori a parete, impianto autonomo con motocondensante esterna con predisposizione per l'impianto di climatizzazione estivo, il tutto senza gas.

### 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 massello in essenza di noce tanganika 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; per quanto riguarda i portoni di ingresso per i terratetti con ingresso diretto dal giardino l'infisso sarà con materiale in ferro o in pvc a tutto vetro con vetro antisfondamento con serratura europea.
- Tutti gli infissi dovranno essere completi di controtelaio, telaio, coprifili, serratura tipo Yale, maniglia esterna e quant'altro occorre.

### Infissi esterni

Le nuove finestre e le porte finestre saranno 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 o le tapparelle esterne saranno riverniciate e restaurate , nel caso in qui siano da cambiare verranno rimesse nuove in alluminio o in legno o pvc.

### 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 presa 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

Preparazioni 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

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.

### Giardini privati

I giardini privati saranno predisposti con tappeto erboso con accesso tramite cancellino in ferro battuto, verranno corredati di un punto luce esterno tramite plafoniera adeguata.

### Posti auto privati

i posti auto privati coperti saranno corredati di predisposizione di punto luce per eventuali colonnine elettriche con linea diretta al proprio contatore.