

## **Descrizione delle Opere per ogni immobile oggetto di frazionamento**

### **Intonaci**

Gli intonaci interni di tutti i locali delle abitazioni saranno intonacati con intonaco premiscelato a base di calce applicato direttamente sulle murature ripristinare oppure ove occorre al nuovo grezzo e rifiniti a velo di calce.

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

Gli intonaci interni delle pareti dei Bagni saranno adatti alla tinteggiatura a Smalto.

### **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 come pareti e soffitti ad idropittura, di colore bianco su campionatura, saranno a due mani o quante occorrenti di tempera fine e una mano di fissativo.

Nelle Pareti non rivestite dei Bagni sarà con smalto satinato bianco RAL 9010.

Le Ringhiere e le Opere in ferro verniciate con una mano di minio e due di vernice smalto oleo-sintetico.

### **Pavimenti**

I pavimenti della zona giorno e notte saranno eseguiti del materiale in Cotto o similari delle migliori Marche.

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 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.

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 80 al Mq. e per la differenza la parte acquirente dovrà pagare la differenza direttamente presso lo Show-Room.

### **Rivestimenti - Davanzali - Soglie**

I rivestimenti dei servizi igienici verranno realizzati nuovi e saranno eseguiti per un'altezza di H. 2,40 circa con piastrelle di ceramica, di vari formati, colori a scelta, posati a collante su intonaco grezzo a correre e i retro sanitari di altezza H. 1,50, prezzo di listino a Mq. fino ad Euro 80,00 e i rivestimenti in parete nelle Zone Cucine ove occorre di nuovo impianto saranno in Gress Porcellanato o Ceramica di H. 2,40 ed al prezzo di listino al Mq. fino ad Euro 80,00.

-2-

I Davanzali e le Soglie saranno ripristinati gli esistenti ed ove necessari nuovi e

saranno eseguiti in pietra serena, o similare, grigia dello spessore Cm. 4.  
Per i Davanzali saranno previsti i Gocciolatoi.

### **Solai e Soffitti**

Tutti i Solai e Soffitti orizzontali divisionali saranno realizzati e ripristinati strutturalmente ove occorre oppure dove necessario saranno realizzati nuovi, il tutto secondo le direttive della DD.LL.

### **Isolamento Acustico**

Verrà garantito l'isolamento acustico delle singole unità abitative, a norma di legge, mediante l'inserimento di appositi pannelli fonoassorbenti di debito spessore per i solai Verticali e Orizzontali ove occorre e che dividono gli appartamenti, il tutto come risulterà dagli specifici calcoli del tecnico acustico incaricato.

### **Cappotto esterno**

Tutte le Murature perimetrali esterne saranno realizzate con l'applicazione di adeguato "Cappotto termico esterno".

### **Coperture e Lattonerie**

Il Manto del Tetto orizzontale sarà revisionato ed eventualmente ripristinato ove occorre a "Regola d'Arte" e le Lattonerie e Calate saranno anch'esse ove occorre ripristinate.

### **Zoccolini Battiscopa**

In tutti i Vani delle abitazioni, esclusi i Bagni, Zona Cottura verrà posto alle pareti uno zoccolino battiscopa in Pietra Serena o similare con tipologia a scelta ma compatibile con i Pavimenti del Vano esistente.

### **Impianto di Riscaldamento**

Vedi progetto impianti e documentazione così come prevista dalla Legge 10/91.  
E' prevista la realizzazione di nuovo impianto Termo Singolo (Caldaia a Doppia Condensazione del Tipo Baxi, Immergas o similari) con un Impianto di Riscaldamento a Terra "Radiante" comprensivo di idonea stratigrafia degli elementi costruttivi come strato resiliente, freno vapore, pannello radiante, armatura, massetto di supporto per successiva Pavimentazione a Colla secondo il Progetto termico redatto da Professionista del Settore.

### **Impianto di Climatizzazione**

E' prevista la realizzazione dell'Impianto di condizionamento per le sole Camere e nella Zona Giorno adeguati ai Locali stessi.

### **Impianto Idro-Sanitario**

La tubazione di adduzione dell'Acqua interne ed esterne saranno realizzate in tubo Tipo COPRAX in Pvc, Rame Sanitario o similari.

### **Cucine:**

Sarà realizzata la 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:**

Saranno realizzati, forniti e posati di un 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 Duravit Happy D o similari. Lavabo da appoggio tipo Catalano Modello Grenn Lux o similari.

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

Nei Bagni senza finestra verrà realizzato un piccolo Oblò o un piccolo Lucernario sul Tetto apribile sia per l'Illuminazione che per l'Areazione del Locale sottostante.

### **Porte Interne e Portoncino d'Ingresso**

- Le porte interne saranno realizzate in Massello in essenza di Noce o similari previa scelta di campionatura da parte del cliente, Max Euro 800,00 a Porta salvo oltre ma a carico del Cliente.

- Il Portone d'ingresso sarà di nuovo impianto del tipo Blindato delle migliori Marche. 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 di Colore Bianco o similari.

- Tutti gli infissi delle migliori Marche e montati a "Regola d'Arte" e dovranno essere completi di controtelaio, telaio, coprifili, serratura Tipo Yale, maniglia esterna e quant'altro occorre.

### **Infissi Esterni**

Saranno sostituiti gli esistenti con nuovi Infissi in Legno in Pino di Svezia o similare e del Colore simile a quelle esistenti, complete di doppio vetro camera a basso emissivo, dello spessore di 13 mm previsto dalla Legge 10/91, ferma vetri coprifili, ferramenta e accessori, tre cerniere a perno filettato, maniglie cromate. Le Tapparelle saranno istallate nuove delle migliori Marche di Tipo Blindato ed Elettrificate con apposito Motore con Pulsante Sali/Scendi.

### **Impianto del Gas Metano**

Dovrà essere realizzato e predisposto secondo le direttive della società distributrice del Gas vigente al momento della sua installazione e 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. Il misuratore le tubazioni saranno in Acciaio zincato e/o Pvc idoneo per alimentazione della caldaia e per l'alimentazione delle cucine.

### **Impianto Elettrico**

Sarà realizzato un nuovo impianto eseguito secondo le norme CEI e prescrizione della Legge 46/90 o normative allora vigenti con canalizzazioni sottotraccia,

**-4-**

completamente sfilabili, con tripli circuiti e apparecchi da incasso con placche esterne in alluminio anodizzato (Tipo Bticino, 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).

Le Placche saranno della Marca Bticino Serie Matix di Colore Bianco o similari.

L'Impianto sarà in relazione alla dimensione e del numero dei Vani utili e 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 Video Citofono.

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

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

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

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

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

**Cucina:** 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.

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

#### **Impianto di Allarme**

Sarà realizzato ed installato un Impianto di Allarme Standard delle migliori Marche.

#### **Impianto telefonico**

Preparazioni con tubazioni vuote, come richiesto dalla Telecom con 2 prese 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 3 prese da installare nei punti che saranno precisati dall'acquirente.

#### **Impianto citofoni, Casette Postali e di portiere elettrico**

Nell'ingresso di ogni unità abitativa sarà installato un apparecchio Video Citofonico in Bianco/Nero per la comunicazione con l'esterno e avrà anche funzione di apriporta esterno e accensione luce condominiale.

Ogni Unità Immobiliare avrà un Campanello all'Esterno ed una Cassetta Postale.

#### **Canne fumarie e Sfiati**

Le Canne fumarie della nuova Caldaia saranno realizzate come da Progetto Architettonico 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'

**-5-**

altro, mediante tubazione in Pvc partenti dal sotto-cappa 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.

Ove esistenti le Cappe e le Cappe dei Camini saranno controllate rendendole funzionanti e ove se occorre realizzate nuove saranno a Regola d'Arte.

### **Fosse Biologiche e Pozzetti**

Per ogni Unità Immobiliare, tutti gli scarichi saranno ricollegati attraverso una nuova Fossa Biologica e la stessa sarà realizzata nel pieno rispetto delle indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale.

### **Zone Condominiali**

Verranno ripristinate, ristrutturate e tinteggiate tutte le parti in ferro e Pietra esistenti e riposizionato secondo le direttive della DD.LL.

Verrà ripristinato, ristrutturato e tinteggiato completamente il Vano Utenze e Cassette Postali secondo le direttive della DD.LL.

### **Opere Esterne**

Tutti gli esterni come Giardini e Resedi saranno ripristinati e realizzati a nuovo con idonei materiali lapidei e/o prefabbricati secondo le normative e le indicazioni della DD.LL. e verranno delimitati con un Muretto di Confine di adeguata altezza con sovrastante Ringhiera, seguendo la divisione di Confine tra le Nuove nascenti Unità Abitative e sempre secondo i Disegni indicati sia dalla DD.LL. che dal Comune di Firenze.

Tutti gli esistenti Muri, le Ringhiere, i Cancelli e le Recinzioni di Confine del Complesso con l'esterno saranno restaurati o ripristinati a nuovo ove occorre.

La Zona a Parcheggio dei Posti Auto sarà delimitata con adeguata Recinzione e parchata da Stabilizzato, Ghiaia o similari oltre che da un Cannello Automatico di accesso e sempre secondo le direttive urbanistiche e prescrizioni degli Uffici Comunali e della DD.LL.

In ogni Unità Immobiliare sarà realizzata una adduzione esterna per l'Acqua e della sola Predisposizione dell'Impianto di Irrigazione del Giardino.

### **Dotazioni esterne**

Verrà installata in una Zona a comune esterna, secondo le direttive della DD.LL., sia una adeguata illuminazione per i Posti Auto che una Colonnina di Ricarica Elettrica per tutti i Mezzi Elettrici.