

# IL MONDO IMMOBILIARE

Appartamento 1  
MQ 114

Appartamento 2  
MQ 124

Appartamento 3  
MQ 142

Appartamento 4  
MQ 77

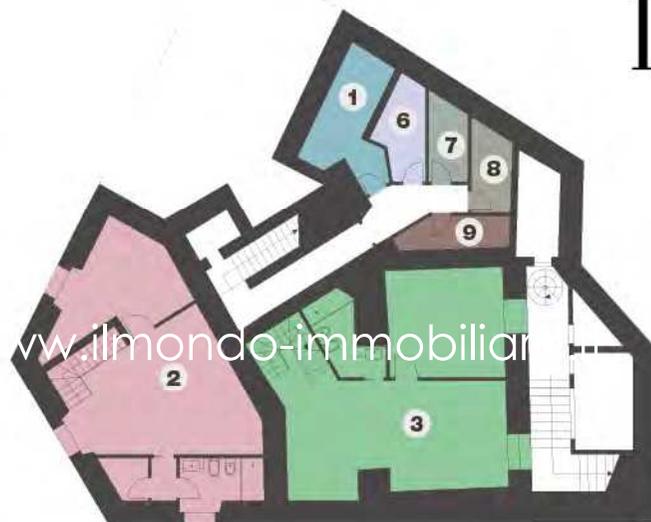
Appartamento 5  
MQ 55

Appartamento 6  
MQ 80

Appartamento 7  
MQ 80

Appartamento 8  
MQ 79

Appartamento 9  
MQ 157



Piano Taverne e Cantine



Piano Primo



Piano Terreno Rialzato



Piano Primo



Piano Secondo

9 UNITA' ABITATIVE IN VARIE METRATURE  
DISTRIBUZIONE APPARTAMENTI

www.ilmondo-immobiliare.it



IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OPP. 1

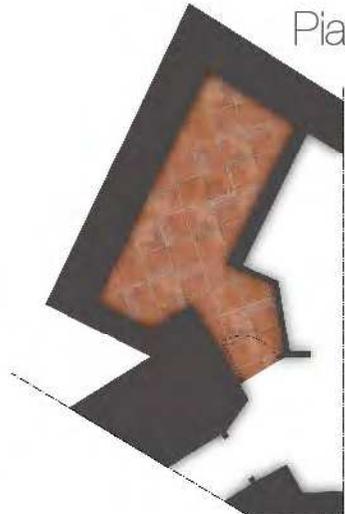
## Appartamento 1

- 114 MQ
- 1 Soggiorno
- 1 Cucina
- 2 Camere
- 2 Bagni
- 1 Cantina
- 1 Terrazza

Piano Terreno Rialzato



Piano Cantina



Piano Primo



## Appartamento 2

- 124 MQ
- 1 Soggiorno
- 1 Cucina
- 2 Camere
- 3 Bagni
- 1 Taverna

Piano Terreno Rialzato



Piano Taverna





IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OPP. 2



IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OPP.2



IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

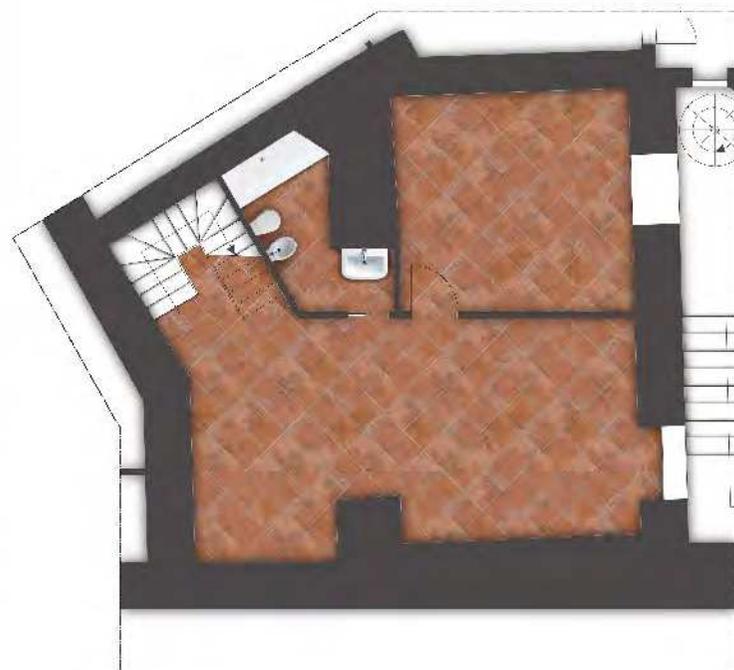
OPF. 3

### Appartamento 3

- 142 MQ
- 1 Soggiorno
- 1 Cucina
- 2 Camere
- 2 Bagni
- 1 Taverna
- 1 Posto Auto



Piano Terreno Rialzato



Piano Taverna

IL MONDO IMMOBILIARE

### Appartamento 4

- 77 MQ
- 1 Soggiorno
- 1 Cucina
- 2 Camere
- 3 Bagni
- 1 Terrazza
- 1 Corte Esterna
- 1 Posto Auto



Piano Terreno Rialzato



Piano Primo



IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OPR. 4



IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OPP.4



IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OPP. 5



IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OPP. 5

### Appartamento 5

- 55 MQ
- 1 Soggiorno
- 1 Cucina
- 1 Camera
- 2 Bagni
- 1 Corte Esterna
- 1 Posto Auto



Piano Primo



Piano Terreno Rialzato

## IL MONDO IMMOBILIARE

### Appartamento 6

- 80 MQ
- 1 Soggiorno
- 1 Cucina
- 2 Camere
- 2 Bagni
- 1 Terrazza
- 1 Cantina



Piano Secondo



Piano Cantina



Piano Primo



IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OPP. 6



IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OPF.6



IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OFF. 7

**Appartamento 7**

- 80 MQ
- 1 Soggiorno
- 1 Cucina
- 2 Camere
- 2 Bagni
- 1 Cantina

Piano Secondo



Piano Primo



Piano Cantina

**Appartamento 8**

- 79 MQ
- 1 Soggiorno
- 1 Cucina
- 2 Camere
- 2 Bagni
- 1 Balcone
- 1 Cantina

Piano Secondo



Piano Cantina



Piano Primo

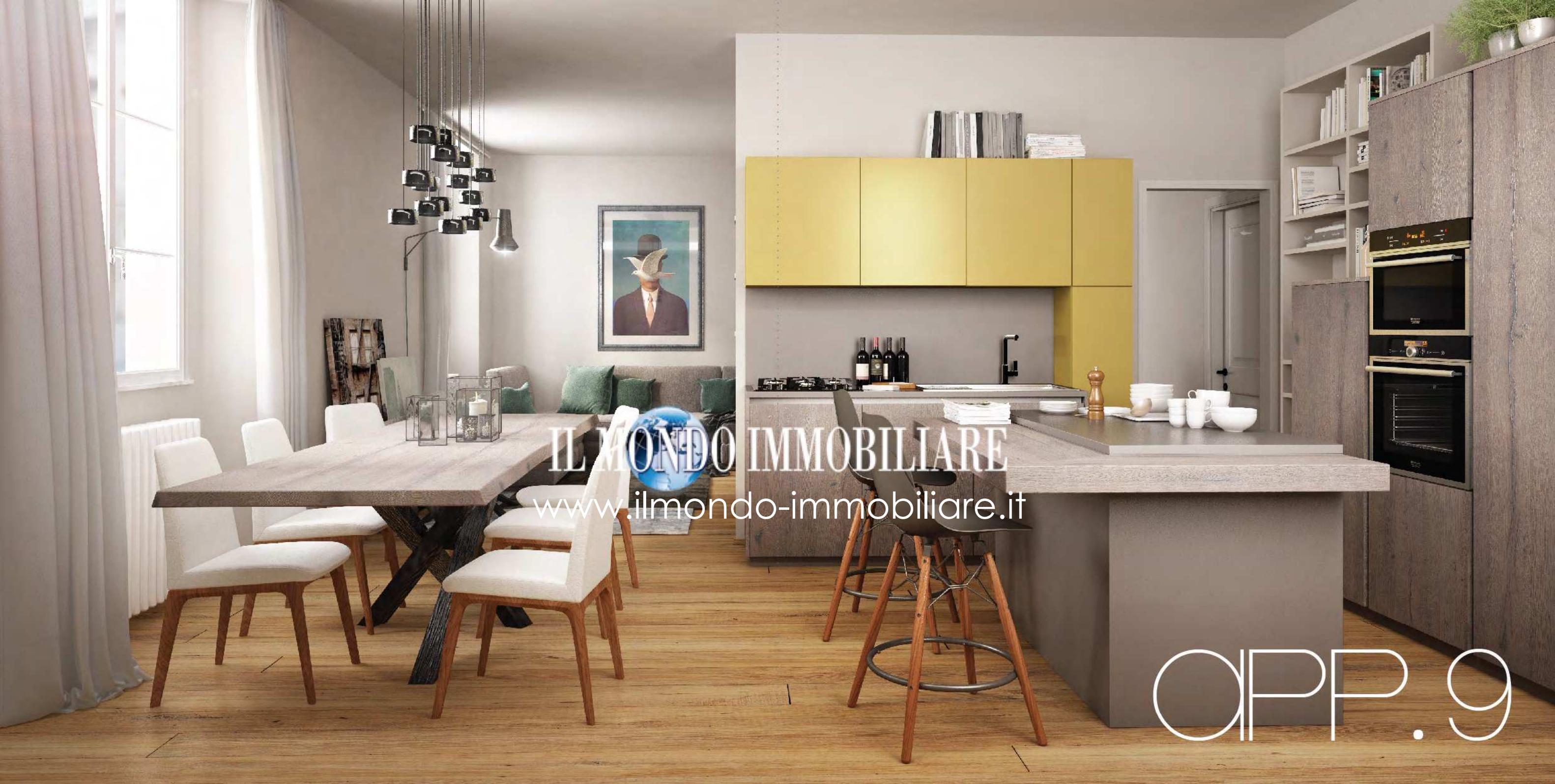
IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OPF.8



IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OPF.9



IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OPP.9

IL MONDO IMMOBILIARE  
[www.ilmondo-immobiliare.it](http://www.ilmondo-immobiliare.it)

OPP.9



## Appartamento 9

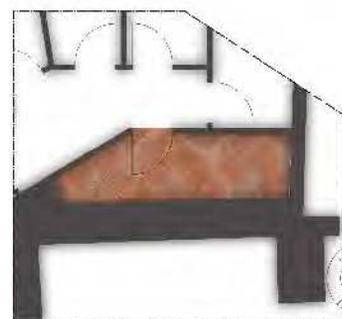
157 MQ

- 1 Soggiorno
- 1 Cucina
- 1 Sala pranzo
- 5 Camere
- 3 Bagni
- 1 Terrazza
- 1 Cantina

Piano Secondo



IL MONDO IMMOBILIARE



Piano Cantina

Piano Primo



## CAPITOLATO DESCRITTIVO

Il presente documento definisce le caratteristiche generali e le finiture delle unità immobiliari per civile abitazione da realizzarsi in attuazione dell'intervento edilizio in oggetto; quanto definito e descritto nel presente documento non può comunque prevalere su disposizioni derivanti da normative, regolamenti o leggi.

Il presente capitolato è suscettibile di variazioni: le eventuali opere che dovessero essere realizzate in sostituzione di quelle sotto elencate dovranno comunque essere di valore economico uguale o superiore a quelle comprese nel capitolato.

Il Direttore dei Lavori potrà comunque apportare tutte le modifiche si rendessero necessarie od opportune necessità tecniche, purché non venga in alcun modo alterata la consistenza delle singole unità immobiliari.

L'intervento prevede la realizzazione di n.9 unità abitative divise in fabbricati con accessi separati affacciati su viale Antonio Gramsci e via della Mattonaia a Firenze. L'accesso agli appartamenti avviene dunque tramite vano scala comune con accesso su viale Gramsci o con accessi indipendenti per gli appartamenti con affaccio su via della Mattonaia. L'accesso carrabile per i posti auto relativi agli appartamenti assegnatari sono garantiti dalla viabilità che immette su via della Mattonaia.

### Art. 1 MURATURE ESTERNE ED INTERNE

#### 1.1 MURATURE ESTERNE

Le murature esterne costituiscono l'involucro storico della residenza e sono state oggetto di recupero e risanamento; queste si presentano pertanto con spessori variabili, in quanto costituite da un apparecchio murario riconoscibile nella tipologia di muratura mista a pietre e mattoni. Gli spessori rilevabili in sito (fino a circa 50 cm per l'edificio "villa", fino a circa 30 cm per l'edificio "dependance") non comportano la necessità di un isolamento termico "a cappotto" esterno, che peraltro potrebbe arrecare pregiudizio per diminuzione della traspirabilità della muratura medesima, con aggravio di umidità all'interno delle unità immobiliari.

#### 1.2. MURATURE INTERNE

Le murature interne potranno essere nella tipologia:

1.2.1 MURATURA PORTANTE in mattoni pieni UNI o DOPPI UNI realizzata per consolidamenti e chiusure strutturali di vani preesistenti;

1.2.2 MURATURE DI SEPARAZIONE FRA UNITA' IMMOBILIARI, spessore fino a circa 20 cm, della tipologia FONOASSORBENTE A CASSETTA CON DOPPIO STRATO DI BLOCCHI DI CALCESTRUZZO AUTOCLAVATO AREATO tipo "YTONG" o simile commerciale CON INTERPOSTI PANNELLO IN LANA DI ROCCIA, in modo tale da garantire un abbattimento acustico di almeno 55 db.

1.2.3 CONTROPARETI FONOASSORBENTI, spessore fino a circa 7 cm, atte alla riqualificazione di pareti di confine fra le unità immobiliari, realizzate mediante apposizione in aderenza di murature esistenti di RIVESTIMENTO BIFACCIALE IN LANA DI ROCCIA CON APPOSIZIONE DI PANNELLATURA IN CARTONGESSO, in modo tale da garantire un abbattimento acustico di almeno 55 db.

1.2.4 PARETI INTERNE ALLE UNITA' IMMOBILIARI realizzate in muratura di foratelle di laterizio ovvero in pannellature autoportanti di cartongesso, con spessori fino a 10 cm.

### Art. 2 PAVIMENTAZIONI ESTERNE

#### 2.1 PAVIMENTAZIONI ESTERNE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

I pavimenti esterni alle unità immobiliari allocati nelle parti comuni del tessuto distributivo dell'edificio, saranno realizzati in cotto con disegno in accordo con l'estetica dell'immobile, senza togliere la possibilità, visto il tessuto storico di valore dell'edificio nel suo complesso, di poter valorizzare, con interventi di recupero mirati, elementi e pavimentazioni in pietra e cotto esistenti. Per quanto concerne l'area carrabile di manovra e sosta veicoli con

accesso da Via della Mattonaia, la viabilità sarà pavimentata in masselli autobloccanti in calcestruzzo colore grigio, mentre le aree di sosta saranno rifinite con ghiaia lavata.

## Art. 3 INTONACI INTERNI ED ESTERNI

### 3.1 Intonaci interni

Tutti gli intonaci interni sono eseguiti con malta bastarda del tipo premiscelato. Sono costituiti da strato di ariccatura in malta fina e finitura di tipo "a civile" con strato di stabilitura in colla di malta fina dello stesso tipo.

### 3.2 Intonaci esterni

Tutti gli intonaci esterni sono eseguiti con malta bastarda del tipo premiscelato. Sono costituiti da strato di ariccatura in malta fina con finitura di tipo "a civile" con strato di stabilitura in colla di malta fine tirata a frattazzo fino (lisciata)

## Art. 4 TINTEGGIATURE

### 4.1 Norme generali e modalità di esecuzione

L'appaltatore ha obbligo di eseguire campionature come prescriverà la D.L. L'appaltatore ha tenuto conto di ogni condizione di tempo e di luogo, della particolarità delle superfici da ricoprire adattandovi le preliminari preparazioni.

### 4.2 Tinteggiatura per interni

La tinteggiatura dei locali interni è realizzata con tempera fine da interni stesa in due mani con pannello o rullo previa applicazione di una mano di imprimitura data a pennello di colore bianco.

### 4.3 Tinteggiatura per esterni

Tinteggiatura con idropittura a base di calce per esterni data in tre mani a pennello o a rullo previa applicazione di una mano di imprimitura data a pennello.

## Art. 5 FINITURE DI FACCIATA

Tutti gli eventuali elementi delle facciate principali tergal e laterali del complesso immobiliare (paramenti faccia vista, bugnature, lesene, cornicioni, travature, finestre e portefinestre), così come previsti dal progetto esecutivo, saranno rifiniti secondo quanto riportato negli elaborati progettuali e secondo le prescrizioni del D.L.. Le soglie dei portoncini di ingresso e degli infissi esterni sono in pietra serena o travertino di adeguato spessore.

## Art. 6 INFISSI

6.1 **FINESTRE E PORTE FINESTRE** saranno in legno PINO MASSELLO tinto NOCE medio, formate da telaio fisso, sezione mm 68x76, e ante mobili, sezione mm 68x80, chiusura con cremonese incassata finitura argento, cerniere in acciaio trattato d. 14 mm doppio gambo maggiorato e registrabili 3D (in quantità idonea in funzione del peso e della dimensione del serramento); trattamento del legno con prima mano ad impregnante antitarlo e antimuffa eseguita a flowcoating (impregnazione automatica aspirata), mano intermedia di fondo e mano finale di finitura con vernici all'acqua; due guarnizioni perimetrali di tenuta tipo Eco-Deventer inserite nel telaio, gocciolatoio ricavato nel traverso inferiore telaio con asole di scarico da 20x10mm interposte ogni 250 mm (finestra); in alluminio a taglio termico (portafinestra). Prestazioni certificate: Potere fonoisolante complessivo del serramento UNI EN 14351-1:2006; Permeabilità all'aria: 4 [UNI EN12207:2000], Tenuta all'acqua: E900 [UNI EN12208:2000], Resistenza al vento: C5 [UNI 12210:2000]

6.2 **SISTEMI DI OSCURAMENTO: PERSIANA IN LEGNO TIPO 1/2 FIORENTINA** in legno OKUME verniciato GRIGIO LUCE

RAL 7035 composta da montanti e traversi anta da 56 x 88 mm, stecche aperte inclinate tipo "Fiorentina" da 84 x 11 mm; con cornice perimetrale da 22 x 11 mm riportata sul lato esterno, trattamento con impregnante e finitura con vernice all'acqua semilucida. Cardini incassati in acciaio trattati in cataforesi e verniciati del colore della persiana nostro modello esclusivo antieffrazione (se non diversamente specificato), chiusura con torcetto in acciaio trattato, spagnoletta, perni e battute di tipo tradizionale o lineare.

6.3 **PORTE INTERNE:** Porta interna IN LEGNO verniciata a corpo RAL 9010 opaco costituita da anta tamburata con parti in legno massello e MDF spessore totale 45 mm, pantografata a due riquadri con incisione di 20 x 5 mm. Telaio in listellare contropiaccato 40x106 mm, coprifili lisci sez. 72 X 12 mm con aletta, serratura tipo Patent quadro 8, con chiave di corredo, n° 3 cerniere tipo Anuba testa bombata ø14x80 mm in acciaio trattato. Guarnizione di battuta in PVC inserita su telaio. Finitura laccata con vernici poliuretaniche.

6.4 **PORTE INGRESSO APPARTAMENTI PORTA BLINDATA MOD. SECURITY CE** Anta in doppia lamiera di acciaio con irrigidimenti interni, spessore 18/10, coibentazione con pannelli in lana di roccia ad alta densità, spessore totale mm 65. Telaio pressopiegato, saldato sugli angoli in acciaio, spessore 15/10, n° 2 cerniere registrabili, n° 6 rostri fissi lato cerniere, n° 8 rinvii azionati dalla serratura. Serratura con CILINDRO EUROPEO, doppia guarnizione di battuta, soglia mobile parafreddo, spioncino grandangolare. Antieffrazione CLASSE 3 (UNI ENV1627); Potere Fonoisolante RW 38 dB (UNI 8270); Trasmittanza Termica 1,4 W/mq.K.

## Art. 7 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

7.1 **PAVIMENTI** - In generale si prevede per le zone giorno, cucine comprese e per le camere da letto pavimenti in parquet di quercia, con abbinato battiscopa. Il montaggio dei listelli sarà realizzato in modo da valorizzare la direttrice della luce dominante, ovvero la dimensione principale della stanza in questione. I bagni saranno pavimentati in lastre di grès porcellanato effetto pietra o travertino.

7.2 **RIVESTIMENTI** - Le cucine saranno rivestite in grès porcellanato effetto pietra per la sola fascia di altezza massima 80 cm dipartente dal piano di lavoro. I bagni saranno rivestiti con piastrelle in grès effetto pietra o travertino, con abbinata combinazione materica rispetto al pavimento prescelto. L'altezza del rivestimento sarà in accordo con l'estetica e con l'utilizzo specifico nell'ambito del servizio igienico (rivestimento ad altezza specchio per i lavabi, altezza non inferiore a metri 2,00 per le docce).

## Art. 8 IMPIANTO IDRICO - SANITARIO - TERMICO

8.1 **IMPIANTO IDRICO-SANITARIO** - Tale impianto comprende la realizzazione di adduzioni acqua fredda e calda, l'allestimento completo di servizi igienici, compreso la realizzazione di allacci e scarichi termoresistenti per cucina e lavanderia dai punti di scarico fino alle colonne condominiali, compreso inoltre la realizzazione di condotti per esalazione vapori della cucina.

8.2 **APPARECCHI SANITARI** - Sono previste le forniture di vaso, bidet e piatto doccia, escluso lavabo. Ogni appartamento sarà dotato di attacco per lavatrice e per lavastoviglie.

8.3 **IMPIANTO TERMICO** - L'impianto di climatizzazione invernale ed estiva è di tipo condominiale con caldaia a condensazione installata nella centrale termica al piano seminterrato. Gli elementi terminali previsti saranno radiatori e termoarredi. Per quanto riguarda il raffrescamento estivo è prevista a fornitura ed installazione di motocondensanti tecnologia inverter con split.