

ZENITH TOWERS  
Vivi lo Skyline, abita il futuro

## CAPITOLATO GENERALE

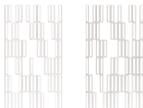
VIA GIRARDO PATECCHIO, 2



# INDICE

1. PREMESSE GENERALI
2. STRUTTURA
3. MURATURE E TAVOLATI
4. MASSETTI E SOTTOFONDI
5. IMPERMEABILIZZAZIONI E TETTI
6. ISOLAMENTI TERMOACUSTICI
7. INTONACI E GESSI
8. PAVIMENTI, RIVESTIMENTI,  
ZOCCOLINI
9. SERRAMENTI E VETRI
10. TINTEGGIATURE
11. DOTAZIONE ACCESSORI
12. IMPIANTI
13. PORTE BASCULANTI-CANTINE,  
LOCALI ACCESSORI-FINITURE  
PIANI
14. DOTAZIONI PARTE COMUNE



  
**ZENITH TOWERS**  
Vivi lo Skyline, abita il futuro

# 1. PREMESSE GENERALI

*I marchi e le aziende fornitrici sono indicative delle caratteristiche dei materiali prescelti, la Direzione Lavori ed il Venditore, a proprio insindacabile giudizio, potranno provvedere a scelte diverse da quelle individuate.*

*In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione ed al progetto le variazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale ed estetico, a condizione che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.*

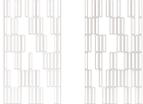
*Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà la facoltà di concedere o meno la fattibilità.*

*In caso di assenso non verrà scontato alcun importo per la prestazione non effettuata. Si specifica inoltre che l'eventuale posa e fornitura di materiali diversi da quelli previsti all'interno del presente capitolato, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.*

*La società venditrice si riserva di apportare qualsiasi modifica necessaria a questo capitolato senza l'obbligo di preavviso all'acquirente mantenendo comunque inalterato l'aspetto estetico e qualitativo dell'intero complesso.*

***N.B. Tutte le immagini di seguito rappresentate sono a carattere puramente indicativo, pertanto colori, finiture, materiali, dimensioni e qualunque altro aspetto potranno differire da quanto qui rappresentato.***

- **Location in espansione trainata dallo sviluppo dello scalo di Porta Romana**
- **Limitata offerta di nuovi prodotti di qualità nonostante la domanda sostenuta**
- **Un progetto sostenibile secondo i più alti standard ESG e soluzioni digitali per soddisfare ogni esigenza**

  
**ZENITH TOWERS**  
Vivi lo Skyline, abita il futuro

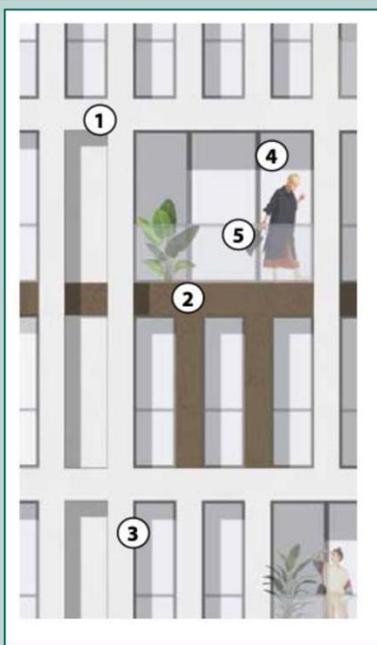
ELEVIAMO IL CONCETTO DI ABITARE



# SCHEMA: RECLADDING DELLE FACCIATE CON APERTURA DI LOGGE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## DELL'INVOLUCRO

01. Intonaco per esterni (RAL rif. 9010) o rivestimento in pietra artificiale
02. Intonaco per esterni (RAL rif. 8014) o rivestimento in alluminio tipo Alucobond finitura color bronzo
03. Vetrate isolante termo-acustica
04. Serramento a taglio termico con vetrocamera e vetro extra chiaro
05. Parapetto in vetro extra chiaro



ZENITH TOWERS  
Vivi lo Skyline, abita il futuro

L'edificio di Via Girardo Patecchio, 2 si caratterizza per una pianta regolare quadrata con sviluppo in altezza, tipo a torre con maglia strutturale travi e pilastri in cemento armato e solaio in predalles.

Il sapiente progetto di ristrutturazione prevede il rinnovo delle facciate esterne attraverso la costruzione di lesene e marcapiani interposti a serramenti a tutta altezza. Si prevede inoltre l'inserimento di logge arretrate dotate di parapetto in vetro extrachiario.

Sotto il piano di campagna si sviluppano due piani interrati adibiti ad autorimessa con posti auto coperti e box privati, locali cantine e locali tecnici.

Al piano terra sono previsti locali comuni condominiali con area di reception a doppia altezza, interamente vetrata.

L'accesso su strada è assicurato da una lunga passerella coperta che darà accesso alla struttura di ingresso, nonché alla piazza e alle aree di giardino condominiali, il tutto creando così un'estetica ed una funzionalità assolutamente contemporanea.

L'immobile sarà dotato di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria centralizzato con l'innovativa tecnologia pompa di calore. Sarà presente un impianto a ventilazione meccanica controllata dei locali. Verranno inoltre assicurati tutti gli standard di legge riguardanti impianti elettrici, antincendio e termoidraulico.

Outdoor si prevede la realizzazione di un deposito bici per incentivare la mobilità sostenibile, una piazza alberata con panchine in cemento per invogliare alla socializzazione, oltre che un importante giardino condominiale arricchito da alberi e parti fiorite a creare un mix di colori, profumi e gradazioni cromatiche che si susseguono nelle varie stagioni in forma sempre diversa e che permettono agli utenti di godere di una molteplicità di spazi per le più varie esigenze.

Indoor il piano terra è interamente dedicato alle esigenze degli utenti della nuova torre residenziale. Oltre che un servizio di portierato, si prevede zona fitness, kids area e uno spazio studio/lavoro a servizio degli utenti.

### 3. MURATURE E TAVOLATI

*Le murature perimetrali di tipo tradizionale verranno realizzate con elementi di innovativa tecnologia ad elevata efficienza energetica, con elevate caratteristiche di resistenza al fuoco e di isolamento sia termico che acustico. La finitura esterna sarà in tinteggiatura con vernici al quarzo in tinte chiare e bronzate a contrasto come da immagini fotorealistiche.*

*I divisori tra le unità immobiliari verranno realizzate con sistema a secco in cartongesso a 5 lastre adeguatamente isolato e insonorizzato oltre che adeguatamente dimensionato a seconda degli impianti da destinarsi.*

*I divisori interni alle unità immobiliari verranno realizzate con sistema a secco in cartongesso a 4 lastre adeguatamente isolato e insonorizzato oltre che adeguatamente dimensionato a seconda degli impianti da destinarsi al suo interno.*

*I divisori tra le parti comuni e gli alloggi verranno realizzate con sistema a secco in cartongesso a 5 lastre adeguatamente isolato e insonorizzato oltre che adeguatamente dimensionato a seconda degli impianti da destinarsi al suo interno.*

*I locali ai piani interrati verranno realizzati in blocchetti di cemento accuratamente dimensionati a seconda della funzione specifica di cantina e/o autorimessa.*

## 4. MASSETTI E SOTTOFONDI

*Le strutture orizzontali saranno composte da solaio in cemento tipo predalles e/o in ferro, massetti porta impianti e finitura in sovrapposizione con SPC. I pavimenti in SPC*

*(Stone Plastic Composite), materiale a base di polvere di pietra, una delle soluzioni più innovative e versatili tra cui scegliere per progettare gli appartamenti. Presenta una struttura stratificata, pensata per garantire stabilità e funzionalità, oltre che un valore estetico non indifferente. La composizione di un pavimento vinilico SPC prevede uno strato centrale in vinile rigido, a cui viene sovrapposta la stampa fotografica in altissima definizione con l'effetto legno e sottoposto uno strato stabilizzante per garantire la massima resa e durevolezza negli anni. Come ultimo, troviamo uno strato di usura in PVC per proteggere il pavimento.*

*I pavimenti SPC non necessitano di una manutenzione complicata: basterà tenerli puliti regolarmente utilizzando scopa o aspirapolvere e un panno umido per pulire la superficie. Inoltre, la loro altissima resistenza e impermeabilità all'acqua, li rendono perfetti per essere installati in ambienti soggetti ad umidità e a sbalzi di temperatura, come ad esempio il bagno o la cucina.*

*Balconi e terrazzi con sottofondo cementizio con formazione pendenze, sovrastante impermeabilizzazione, e con finitura pavimento da esterni in gres porcellanato, a scelta della DL.*

## 5. IMPERMEABILIZZAZIONE E TETTI

*La copertura sarà di tipo piano non accessibile se non per la manutenzione dell'impianto fotovoltaico sopra installato.*

*La struttura di copertura quindi sarà costituita da doppio strato impermeabilizzante, sottofondo, guaina, isolante e struttura portante.*

## 6. ISOLAMENTI TERMOACUSTICI

*Tutti gli elementi divisori orizzontali e verticali sono stati progettati per garantire il miglior comfort acustico e termico atto a garantire tutti gli standard di legge. Tutti le verticali degli impianti a servizio condominiale saranno di tipo isolato.*

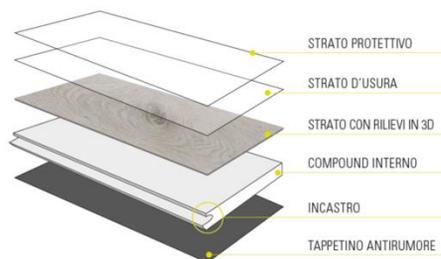
## 7. INTONACI E GESSI

*Tutti gli intonaci saranno a gesso, su lastra di cartongesso resistente all'umidità negli idonei ambienti.*

## 8. PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, ZOCCOLINI

Per la pavimentazione degli alloggi è prevista posa lastre in SPC con posa a correre. Color beige chiaro.

Per la pavimentazione delle parti distributive è prevista la posa lastre in SPC con posa a correre. Color beige caldo.



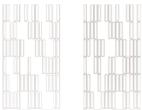
Zoccolino a scomparsa per tutti i locali, escluse le pareti rivestite in ceramica.



ZENITH TOWERS  
Vivi lo Skyline, abita il futuro

# CONCEPT CORRIDOI DISTRIBUTIVI



  
ZENITH TOWERS  
Vivi lo Skyline, abita il futuro

## 8. RIVESTIMENTI

*Per i rivestimenti dei bagni è prevista posa ceramica effetto pietra colore beige SAND RIBBED che si abbina alla piastrella DORSET BEIGE CROSS CUT. I bagni saranno pitturati con una tinteggiatura color tortora da sopra le piastrelle fino al soffitto compreso. La posa delle piastrelle è prevista a squadra.*

*Misure delle piastrelle: 30 x 60 cm*

*Italgraniti Group o marchi similari*

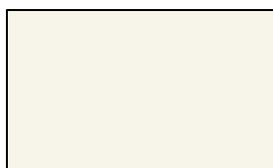


*Rivestimento per i bagni e tinteggiatura*

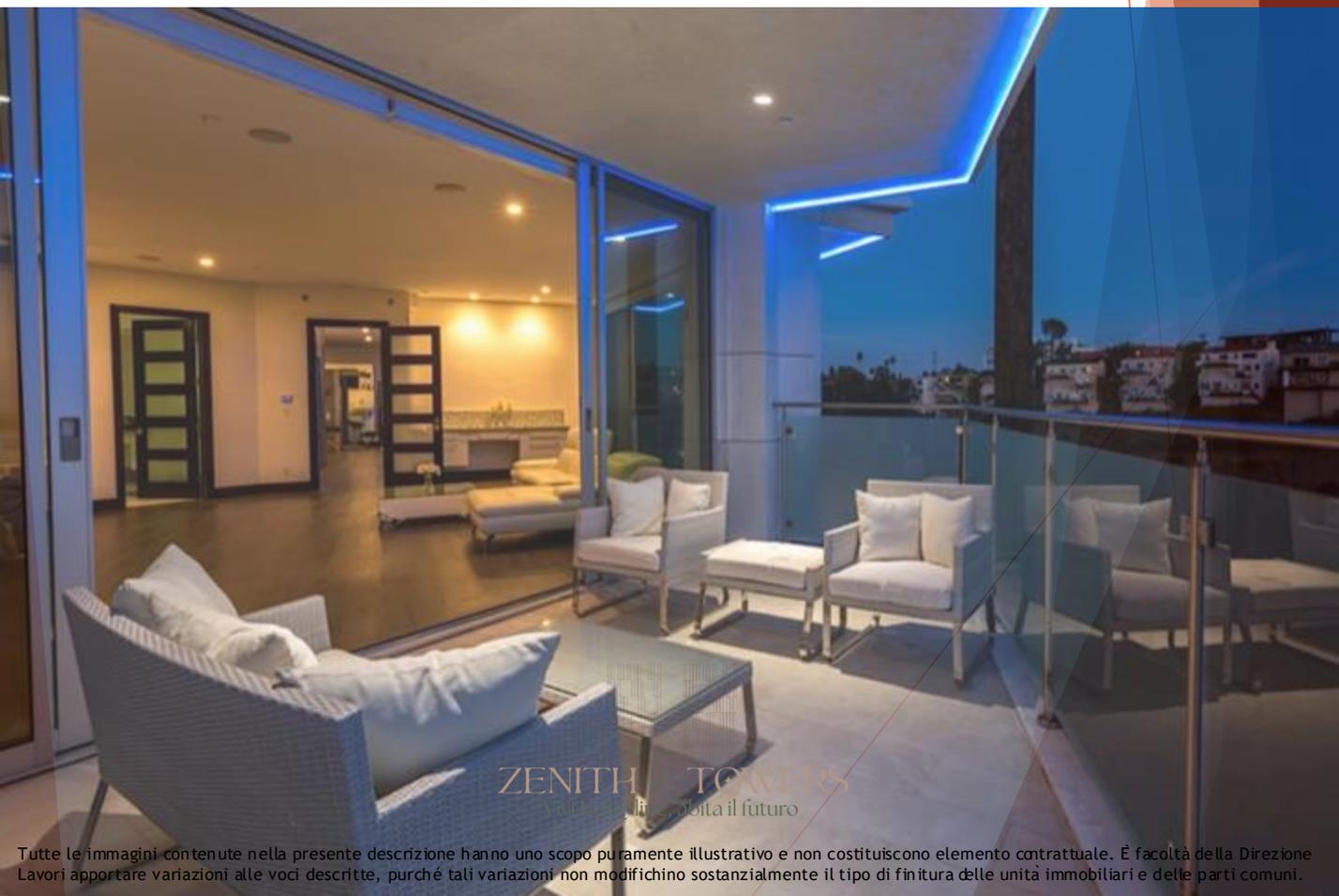
## 8. RIVESTIMENTI PER LOGGE



*Per il pavimento delle logge si prevede un rivestimento effetto pietra, superficie opaca.*



*Per i muri perimetrali delle logge è prevista la tinteggiatura con RAL 9001*



ZENITH TOWERS  
Vivere in città significa guardare il futuro

## 9. SERRAMENTI E VETRI



*Serramenti esterni di facciata, caratteristiche come da relazione ex legge 10/91, in ALLUMINIO*

*Telaio Aliplast Genesis sp 75 mm*

*Anta : dritta*

*Colore: bianco all'interno, antracite all'esterno*

*Vetro: 28 mm bassoemissivo. Coefficiente di convezione termica: 1,26 W/m2K,*

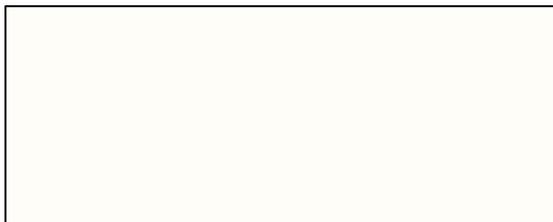
*coefficiente di convezione termica vetro: 1,1 W/m2K*

*Ferramenta sicurezza con micro ventilazione*

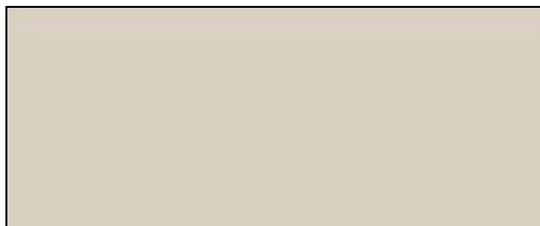
*Si prevede inoltre la tinteggiatura con pittura al quarzo per esterni per logge e facciata. Idropittura da interni per il vano scale e tutte le parti comuni ove necessario. Lavabile bianca con RAL 9010 all'interno delle unità immobiliari.*

## 10. TINTEGGIATURE

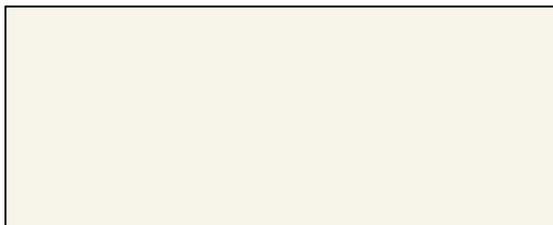
*Le pareti e i soffitti degli appartamenti avranno stuccature e rasature dei giunti e le lastre tinteggiate in bianco puro RAL 9010.*



*Per i bagni invece si prevede la tinteggiatura delle pareti e del soffitto con un color tortora chiaro.*



*Per le logge esterne è prevista invece la tinteggiatura con RAL 9001*



## PORTONI D'INGRESSO



*Portoni d'ingresso  
di tipo blindato  
classe C3 colore  
bianco con finitura  
pantografata*

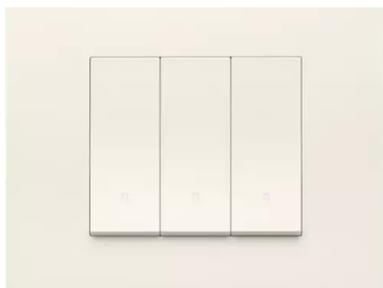


## PORTE INTERNE



*Porte interne  
bianche h. 210 cm  
con finitura  
pantografata.  
Le maniglie delle  
porte saranno con  
finitura cromo  
satinato.*

ZENITH TOWERS  
Vivi lo Skyline, abita il futuro



*Una linea essenziale e rigorosa, ma anche accogliente e morbida. Le placche Plana sfoggiano un design ergonomico, valorizzando ogni ambiente.*



*I videocitofoni Classe 100v16B si presentano come una vera e propria innovazione grazie al display LCD, alla tastiera capacitiva, allo spessore ultrasottile ed il design contemporaneo, in grado di soddisfare qualsiasi necessità di utilizzo ed installazione.*

## 11. DOTAZIONE E ACCESSORI

*Corpi illuminanti per vani comuni percorsi esterni, locali tecnici comuni ecc. Compreso su balconi e logge private. Prevista dotazione corpo illuminante in loggia.*

*Canna locale rifiuti diametro cm 12 in PVC.*

## 12. IMPIANTI

### Impianto elettrico

*Sarà eseguito in conformità alle norme e prescrizioni degli enti C.E.I. – E.N.E.L. – TELECOM – ISPETTORATO DEL LAVORO – VV.FF.- A.S.L.; sotto tracce a parete, nei sottofondi e/o controsoffitti, con impiego di tubo in PVC corrugato.*

*Ogni alimentazione sarà canalizzata in apposite cassette di derivazione.*

*Impianto elettrico classe 3. Le apparecchiature del tipo a incasso saranno Vimar Serie Linea color sabbia.*

*Impianti alloggi di ogni singolo alloggio saranno realizzati in classe 1.*

*Videocitofono Classe 100V16B*

## *IMPIANTO VMC*

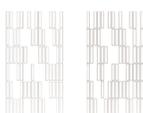
*L'immobile sarà dotato di impianto di ventilazione meccanica controllata costituito da impianto a doppio flusso con recupero di calore centralizzato.*

*Un tipo di impianto in grado di ottimizzare il microclima, permettendo la corretta circolazione dell'aria all'interno degli appartamenti.*

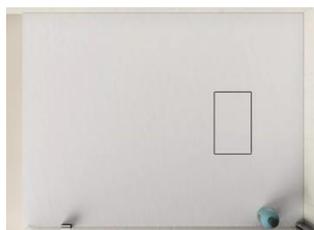
*Di fatto, un sistema a ventilazione meccanica si integra in edifici ermetici ad altissimo risparmio energetico, o generalmente in tutti gli ambienti indoor, eliminando particelle inquinanti che potrebbero avere effetti negativi sulla nostra salute e scongiurando la formazione di pericolose muffe. L'aria risulta quindi più salubre, regalando la percezione di maggiore comfort anche negli edifici più coibentati.*



## 12. IMPIANTO MECCANICO

  
**ZENITH TOWERS**  
Vivi lo Skyline, abita il futuro

## 12. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO



• La dotazione di ogni alloggio è la seguente:

- a) *Bagni: sanitari filo muro a pavimento in ceramica bianca – rubinetteria finitura cromo; box doccia con apertura angolare, colonna doccia idromassaggio con LED piatto doccia ULTRAFLAT effetto pietra bianco. Termoarredo elettrico. Mobile bagno sospeso. (da 80 o 60 cm) con lavandino e specchio integrato.*
- b) *Coppia di sanitari filomuro vaso + bidet + sedile soft close*
- c) *Disimpegno o bagno: presa acqua fredda e scarico per lavatrice;*
- d) *Logge: presa acqua fredda*



ZENITH TOWERS  
Vivi lo Skyline, abita il futuro

# MOBILETTI BAGNO CON LAVABO E SPECCHIO



ZENITH TOWERS  
Vivi lo Skyline, abita il futuro

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà di tipo condominiale con Split e relativa contabilizzazione.

Ad integrazione del riscaldamento dei bagni, verranno previsti radiatori del tipo a scaldavivande



## 12. IMPIANTO RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

## 12. IMPIANTO ANTINCENDIO

*L'immobile verrà realizzato nel rispetto delle prescrizioni di legge e del progetto approvato dal comando dei vigili del fuoco di riferimento.*

*Tutti i materiali avranno le corrette caratteristiche di resistenza al fuoco, le porte antipanico alle vie di fuga e il filtro fumo al vano scala centrale.*

*Sarà presente impianto idranti ed estintori ad ogni piano.*

## 12. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

*La copertura del fabbricato sarà dotata di impianto fotovoltaico costituito da 94 moduli a servizio degli impianti condominiali per produzione della climatizzazione e acqua calda al fine di abbattere i costi di gestione.*

## 12. IMPIANTO ASCENSORI

*L'immobile verrà realizzato nel rispetto delle prescrizioni di legge e del progetto approvato dal comando dei vigili del fuoco di riferimento.*

*Tutti i materiali avranno le corrette caratteristiche di resistenza al fuoco, le porte antipanico alle vie di fuga e il filtro fumo al vano scala centrale.*

*Sarà presente impianto idranti ed estintori ad ogni piano.*



## PENSILINE ESTERNE

*Le aree esterne comuni verranno trattate al pari delle aree comuni interne per assicurare una vivibilità a 360 gradi degli spazi comuni soprattutto con la bella stagione. Un elemento caratterizzante sarà la pensilina prevista lungo Via Patecchio che con la sua importante altezza ed estensione caratterizzerà il percorso del futuro quartiere residenziale.*

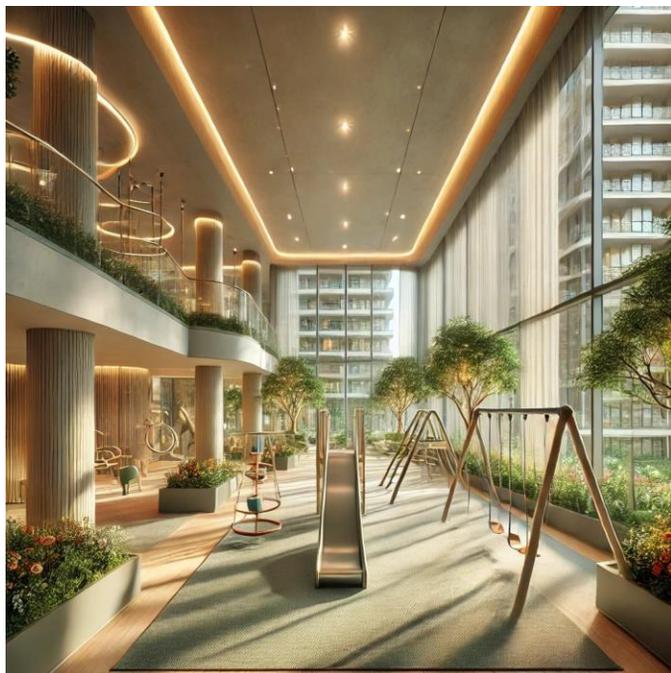
*La struttura in ferro verniciato a polvere e vetro infatti, con la sua maglia di pilastri circolari in nuance con i colori bruniti di facciata, non solo accompagna all'ingresso alle residenze, bensì invita a passeggiare nell'intorno dell'area e a fruire degli spazi aperti dell'intorno.*

*Tutti i locali dei piani interrati verranno dotati di porte in lamiera zincata preverniciata, dotate di chiavi e di adeguate dimensioni a secondo dell'utilizzo specifico.*

## 13. PORTE BASCULANTI- CANTINE LOCALI ACCESSORI- FINITURE PIANI INTERRATI

# 14. DOTAZIONI PARTI COMUNI

## AREA BAMBINI



ZENITH TOWERS  
Vivi lo Skyline, abita il futuro

## PALESTRA LACERTOSUS



## SPAZIO CO-WORKING

Tutte le immagini contenute nella presente descrizione hanno uno scopo puramente illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale. È facoltà della Direzione Lavori apportare variazioni alle voci descritte, purché tali variazioni non modifichino sostanzialmente il tipo di finitura delle unità immobiliari e delle parti comuni.

# RISPARMIO ENERGETICO

*Gli appartamenti sono progettati per garantire il massimo risparmio energetico, rientrando nella **Classe energetica A3**. Questa classificazione assicura un ambiente confortevole e sostenibile. Scegliere un'abitazione di Classe A3 significa vivere in uno spazio più efficiente e rispettoso dell'ambiente.*

# GARANZIE

*Le parti riconoscono che, nonostante i progressi, l'edilizia rimane un prodotto artigianale e pertanto soggetto a presentare imperfezioni costruttive inevitabili che, nei limiti delle abituali tolleranze, vanno accettate.*

*La D.L. potrà a suo insindacabile giudizio sostituire i materiali impiegati con prodotti equivalenti e modificare gli impianti descritti per sopraggiunte esigenze tecniche.*