



Il Capitolato

ZENIT NEXT HOUSE



Il progetto

architettonico prevede la realizzazione di un edificio residenziale di pregio, composto da unico corpo di fabbrica con accesso carrabile e pedonale da Via Nella Marcellino e da Via della Cecchignola.

L'edificio nella sua posizione aperta sul territorio circostante, non può non destare l'attenzione anche del semplice passante, grazie agli **elementi architettonici**, al colore delle facciate che ben si integra con l'ambiente, al gioco di volumi nei balconi e nelle fioriere, all'ampio cornicione prevalente e protettivo delle facciate, alla scelta dei materiali costruttivi così varia ed allo stesso tempo pregiata e di facile manutenibilità che gli donano un aspetto solido ed accattivante alla vista.

L'ingresso al piano terra risulta particolarmente rialzato sul fronte stradale e vi si accede mediante una ampia scalinata attornata da **aree verdi con vialetti e spazi di arredo urbano** destinati a far emergere l'immobile dal suo habitat naturale. Al piano terreno, oltre al citato accesso vi è anche l'ingresso carrabile ed un ulteriore ingresso di servizio al fabbricato con adiacenti **locali protetti per la nettezza urbana** e, in prossimità della rampa di accesso all'autorimessa, sono presenti alcuni posti auto privati, scoperti. La percorribilità pedonale di tutta l'area esterna, consente ampia visibilità ed accessibilità alle unità immobiliari destinate al non-residenziale e poste al piano terra. Le attività commerciali, hanno anche accesso riservato e diretto dall'androne condominiale.

L'atrio di ingresso, di notevole ampiezza, si presenta luminoso e fortemente caratterizzante l'edificio, **la portineria**, la doppia rampa di scale contrapposte e le grandi vetrate donano all'ambiente ariosità e accoglienza. I due impianti ascensore presenti all'interno dell'edificio, garantiscono efficienza e prontezza nella disponibilità a servizio di tutti i 5 piani abitativi e dell'autorimessa.

In copertura, sono presenti spazi condominiali con diversa destinazione e spazi privati ad uso esclusivo con accesso riservato. I locali tecnici a servizio del Condominio hanno accesso dal connettivo comune ed hanno lo scopo di contenere e distribuire le soluzioni impiantistiche adottate.

L'edificio è dotato di un **impianto fotovoltaico** destinato alla centrale di produzione dell'energia termica estiva e invernale di uso condominiale e di un campo fotovoltaico destinato, invece, alla produzione di energia a servizio delle singole unità abitative.

Il piano interrato, con accesso da rampa carrabile privata, dagli ascensori e dalla scala interna condominiali, ospita i posti auto coperti ed i box privati, alcune cantine ed i locali tecnici destinati ai contatori di utenza elettrica, all'impianto di raccolta acque meteoriche ed ai servizi antincendio previsti dalla normativa vigente.

L'avvicinamento al fabbricato, dalla Via della Cecchignola, offre una visione dell'intero edificio che scorre e si modifica lungo il percorso pedonale protetto o, semplicemente, passeggiando nell'area verde prospiciente l'edificio, offre al visitatore un gradito sollievo e distacco dalla ridondanza urbana.

Le caratteristiche dell'edificio

sono tali da attribuire alla costruzione un valore non soltanto architettonico ed estetico ma di qualità e tecnologia, in grado di soddisfare le esigenze più particolari. L'attenzione rivolta alla progettazione e realizzazione dei singoli componenti, colloca l'intervento **ZENIT NEXT HOUSE** in un habitat di ordinamento energetico in **Classe A**. Lo sfruttamento delle fonti di energia rinnovabile per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'esercizio della pompa di calore, la realizzazione antisismica del fabbricato, **la cura degli isolamenti termici ed acustici passivi**, la selezione dei materiali di elevata qualità, la scelta dei dettagli costruttivi, tutto concorre ad offrire un elevato standard di qualità e classe.

Le facciate esterne che caratterizzano i prospetti, colpiscono alla prima vista grazie ai giochi geometrici e al sapiente uso dei materiali quali: intonaci a colore, grés porcellanato, metallo e vetro, ecc. tali da esaltare l'involucro edilizio ed i materiali stessi che lo compongono ed interpretando la contemporaneità oltre le consuete materie in uso nell'edilizia tradizionale.

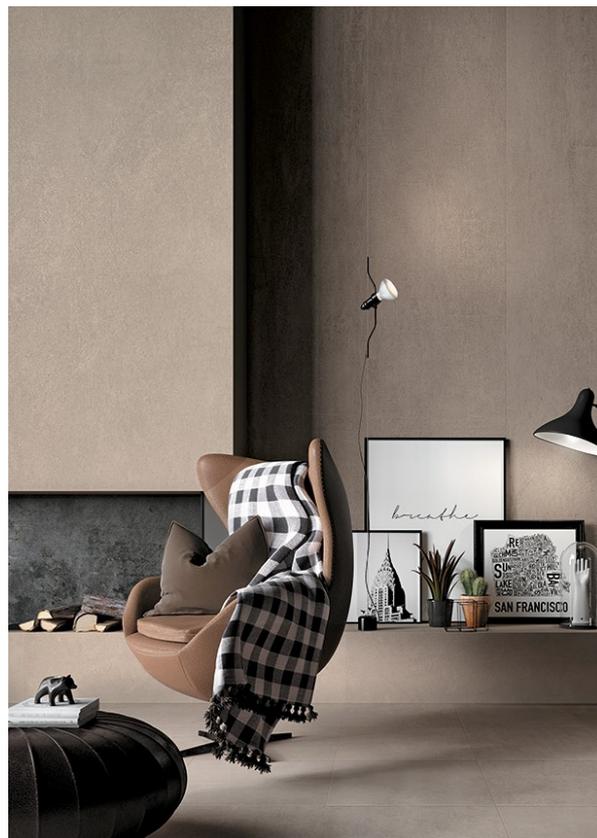
I serramenti e gli infissi

sono prodotti e certificati da primaria azienda di fabbricazione, scelti con cura ed attenzione rivolta soprattutto agli aspetti manutentivi e di durabilità; gli infissi esterni di colore bianco in alluminio e/o legno/alluminio donano un aspetto estetico contemporaneo all'edificio senza rinunciare al calore ed alla morbidezza dell'arredo interno. Le specchiature garantiscono un buon abbattimento acustico e adeguato contenimento energetico, sono realizzate in vetrocamera stratificata con lastra interna basso emissivo. Le tapparelle sono in alluminio a comando elettrico ed i portoncini di sicurezza in Classe antieffrazione 3 con serratura a cilindro di tipo europeo e defender. Le porte interne agli appartamenti sono in legno con finitura laccata di colore bianco. Il cancello di accesso alla rampa carrabile è dotato di sistema di apertura/chiusura automatizzata attivabile con radiocomando multi-frequenza.

Gli accessi dall'esterno all'atrio scale condominiali, così come le vetrate continue sul prospetto principale e quelle nelle chiostrine, sono in alluminio nei colori coordinati ai vari ambienti, con specchiature apribili e la garanzia di tantissima luminosità ed ariosità.

I pavimenti ed i rivestimenti

selezionati dalla produzione di Azienda certificata e di primaria qualità, connotano immediatamente la peculiare caratteristica di modernità dell'immobile e di attenzione alla destinazione d'uso dei singoli locali.



Ogni acquirente potrà scegliere da apposita campionatura, i materiali in gres porcellanato anche di grande formato (tale possibilità è riservata ai clienti che avranno stipulato il preliminare di compravendita e compatibilmente con lo stato di avanzamento dei lavori). La selezione offrirà ai clienti la possibilità di spaziare tra le finiture più ricercate del momento, riproducenti gli effetti: legno, pietra, cemento, resina, marmo, ecc. adeguatamente coordinati per le ambientazioni più gradite e personali.

Gli impianti

Zenit Next House si differenzia dagli altri prodotti di edilizia residenziale, dedicando all'aspetto impiantistico una attenzione particolare alla efficienza e manutenibilità, curando la realizzazione con materiali prodotti da primarie aziende, secondo quanto previsto dalle norme tecniche e di legge in materia di contenimento dei consumi energetici.

La tipologia impiantistica adottata è finalizzata all'ottenimento del massimo comfort, basso impatto ambientale, alto rendimento delle risorse naturali, facilità nella gestione e manutenzione atta a garantire una classe energetica A.



Sistema Domotico Vimar By-me Plus

È prevista l'installazione di un sistema domotico a servizio dei singoli alloggi che, oltre ad offrire facilità d'uso, coniuga le varie funzioni domestiche con la tecnologia più all'avanguardia.

Il benessere, il comfort, la sicurezza, la quotidianità sono aspetti personalizzabili e fondamentali nella gestione della propria abitazione, per questo Zenit Next House dispone di dotazioni domotiche By-me Plus di Vimar in versione standard per tutti e opzionale per coloro che desiderano ottenere un più elevato livello di comfort, sicurezza e servizi nella propria abitazione.

La dotazione standard prevede l'installazione di:

- Gestione Luci;
- Apertura/chiusura Tapparelle elettriche;
- Termoregolazione;
- Videocitofonia;
- Scenari;
- Supervisione remota;
- Touchscreen multimediale;
- Comando vocale predisposto.

La dotazione opzionale comprende:

- Gestione energia e controllo carichi;
- Impianto Sicurezza Antintrusione;
- Wallbox per ricarica auto elettrica.

Climatizzazione

Per la climatizzazione nel regime invernale si prevede l'installazione di un pavimento radiante con regolazione della temperatura per ogni ambiente. Nei servizi igienici, oltre al pavimento radiante saranno installati scaldasalviette con valvola termostatica.



La climatizzazione estiva sarà affidata a ventilconvettori installati a parete, preferibilmente sopra i vani porta. Questi saranno comandati mediante telecomando ed oltre alla funzione di raffreddamento degli ambienti, saranno in grado di filtrare e deumidificare l'aria trattata. Inoltre, potranno funzionare anche in regime invernale per diminuire i tempi di messa a regime o in sostituzione/integrazione del pavimento radiante.

Gli impianti di climatizzazione descritti per il regime invernale ed estivo, saranno centralizzati a gestione autonoma. Questi saranno alimentati da una centrale termofrigorifera, installata in copertura e costituita essenzialmente da generatori di calore a condensazione ad altissimo rendimento e da pompe di calore ad alta efficienza in versione silenziata.

Impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria

La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà centralizzata con lo stesso criterio dell'impianto di climatizzazione sopra descritto e farà capo alla centrale termofrigorifera costituita dai generatori a condensazione di cui sopra.

Parte dell'energia necessaria alla produzione dell'acqua calda sanitaria sarà prodotta mediante l'utilizzo dell'energia aerotermica prelevata dalla pompa di calore ed inoltre, in regime estivo sarà recuperato il calore di condensazione, che altrimenti andrebbe dissipato verso l'ambiente esterno.

Contabilizzazione dei consumi

La contabilizzazione dell'energia termica utilizzata per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria ed il consumo di acqua fredda sanitaria, avverrà mediante sonde, contatori volumetrici ed integratori, installati in apposita cassetta, in corrispondenza di ogni appartamento.

Saranno installati contabilizzatori totali sui circuiti primari e contatori a defalco sull'alimentazione elettrica del quadro di centrale e su quella della pompa di calore. Il sistema di contabilizzazione sarà in grado di fornire il dettaglio dei consumi e dei relativi costi per ogni utente.



Impianto fotovoltaico

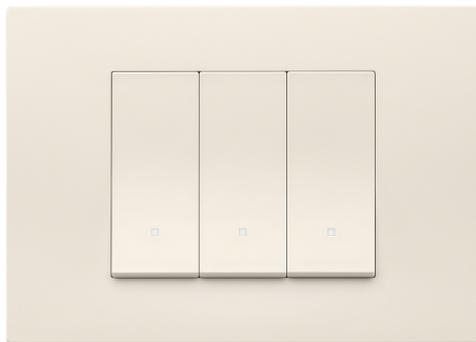
Saranno installati pannelli fotovoltaici ad altissima densità di potenza, che produrranno, in condizioni di progetto, almeno 1.000 kWh/anno per ogni unità abitativa con una potenza di picco di almeno 1,0 kW anch'essa per ogni unità abitativa.

L'energia elettrica così prodotta verrà in parte assorbita dalla centrale termo frigorifera a pompa di calore di uso condominiale ed in parte destinata ai singoli appartamenti per un uso personale ed una destinazione intelligente della risorsa.



Impianto Elettrico

L'impianto sarà realizzato secondo la vigente norma CEI 64-8 con prestazioni di Livello 1.



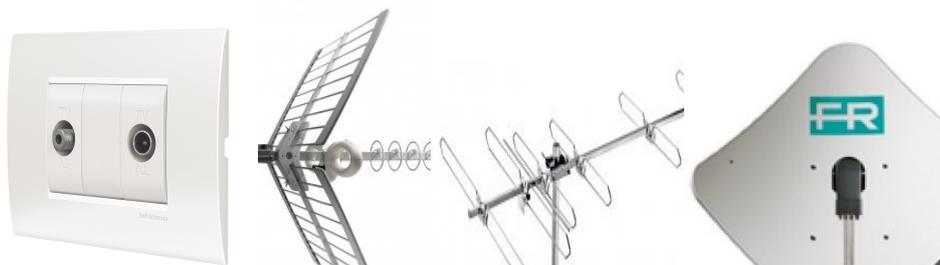
Tale Livello garantisce una esaustiva dotazione di punti luce, di punti di comando e di prese a spina, per una completa fruibilità dell'impianto stesso.

Tutti i dispositivi dell'impianto elettrico saranno perfettamente integrati nell'estetica tipo Vimar mod. Linea.

Impianto TV Terrestre e Satellitare

A servizio dell'immobile è previsto un impianto centralizzato per la ricezione del digitale terrestre e dei canali satellitari, sia a pagamento che liberi.

Ogni unità abitativa sarà dotata di una presa TV terrestre per ogni stanza e di una presa TV satellitare in soggiorno.



Predisposizione dell'impianto Antintrusione

È prevista per ogni alloggio la predisposizione per un impianto antintrusione costituito da cavidotti e scatole a parete atte ad accogliere:

- centrale elettronica in scatola apposita da muro;
- rivelatore volumetrico di movimento PIR;
- contatto magnetico sulla porta d'ingresso;
- rilevatori a barriera sulle finestre;
- tastiera di comando/programmazione con display LCD domotico;
- sirena esterna.

L'installazione completa del sistema di allarme antintrusione descritto, è un optional acquistabile a parte ed integrato nel sistema domotico Vimar By-me plus.

Locale Autorimessa / BOX e Cantine

L'impianto di illuminazione è suddiviso su più circuiti, uno sempre acceso per garantire un illuminamento minimo e il resto comandato da dispositivo automatico di movimento temporizzato.

L'impianto elettrico di ogni unità abitativa è collegato all'eventuale rispettivo Box.

Nel Box è previsto un impianto di illuminazione, una presa a spina di servizio e predisposizione alimentazione motorizzazione serranda.

Videosorveglianza "TVCC"



videosorveglianza attivo 24 ore su 24. L'impianto è dotato di un videoregistratore digitale per il controllo e la visione da remoto. Nel locale portineria, verrà installato un monitor per la centralizzazione delle informazioni video provenienti dalle telecamere e la sorveglianza attiva.

L'edificio Zenit Next House è dotato di telecamere di sicurezza.

A servizio dell'immobile, nello specifico, nelle zone autorimessa, ingressi pedonali e carrabili, viene installato un impianto di



Impianto Telefonico, TP e Trasmissione Dati, TD

L'impianto prevede una infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, per permettere l'accesso ai servizi a banda ultra larga. Con tale dotazione l'immobile può essere definito "Edificio Predisposto alla Banda Larga". Ogni unità abitativa è dotata di

un punto di convergenza, denominato "Scatola di Terminazione Ottica di Appartamento" (STOA), dove sono attestati sia i segnali TV, TV SAT sia Telefonico e Trasmissione Dati. Da tale STOA si dirama la cablatura dell'intera unità immobiliare.

Illuminazione Parti Comuni

Al piano terra, pilotis, nelle scale ed in tutti gli altri spazi ad uso comune, viene realizzato un impianto d'illuminazione con corpi illuminanti a LED, azionati in parte con dispositivi temporizzatori ed in parte da fotocellula crepuscolare. L'impianto così realizzato permette una gestione dell'illuminazione sia nelle ore di maggior afflusso che nelle ore notturne, garantendo sempre un adeguato illuminamento e un contenimento dei consumi.

Lighting Design - Illuminazione dell'Edificio



L'illuminazione degli spazi esterni e delle aree comuni prescinde da qualsiasi altro tipo di ambientazione personale tipica delle unità abitative e per questa ragione si è voluto dare all'edificio una impronta spiccatamente moderna e funzionale, oltre che nei suoi riconoscibili segni architettonici, anche nei passaggi di luci ed ombre e nelle scenografie che l'immobile stesso è in grado di offrire.

Per queste ragioni, Zenit Next House si avvale della consulenza di un Lighting Designer che partecipa alla progettazione ed alla realizzazione dell'opera per offrire agli ambienti ed agli spazi comuni: gradevolezza, benessere e corretta illuminazione, abbattimento dell'inquinamento luminoso, grande armonia dell'illuminazione senza compromettere l'aspetto energetico anzi favorendone l'esercizio a basso costo.

Impianti Ascensore

Saranno installati n. 2 elevatori del tipo automatico con dispositivo di ritorno al piano a servizio di tutti gli alloggi, piano terra e piano autorimessa. Le finiture interne di prestigio conferiranno al semplice strumento di servizio un gradito aspetto in sintonia con il resto dell'edificio.

Impianto recupero acque meteoriche ed innaffiamento

L'edificio è dotato di un impianto per il recupero delle acque di origine meteorica che, convogliate in apposito serbatoio interrato, saranno utilizzate per l'innaffiamento del verde condominiale mediante apposito impianto di innaffiamento programmato.

I sanitari e la rubinetteria



I sanitari a pavimento del tipo filo parete, sono caratterizzati da una vasta offerta di soluzioni morfologiche semplici ed accoglienti pensate per “tutti i giorni” ed idonee a spazi bagno differenti. La collezione, completamente rinnovata, è integrabile con diversi accessori e mobili contenitore.

Il miscelatore monocomando dalle forme che nascono dal carattere primario della funzione stessa e dalle linee pure che rispettano l'ergonomia del gesto. E' una collezione che rispetta i valori green e di portata ridotta. Con tali dotazioni si arricchisce il basic di design funzionalità e dettaglio.

Le vasche (ove previste), i piatti doccia di ampie dimensioni, le predisposizioni per attacco lavatrice (interno e/o esterno alloggio) e lavastoviglie, il rubinetto porta gomma sui balconi e terrazzi, completano le dotazioni standard degli alloggi.

Le dotazioni speciali

L'impegno di Zenit Next House ad offrire elevati standard di sicurezza, si evidenzia dalle cose minori, a volte scontate, ma anche dalla capacità di prevedere le future esigenze dell'abitare. Per ottenere ciò bisogna disporre di strumenti moderni ma anche consolidati ed a cui spesso siamo abituati. E' per questa ragione che all'interno dell'atrio di ingresso è posizionata la portineria con centralizzazione della videosorveglianza e segnalazione guasti oltre alla dotazione di un bagno di servizio ad essa dedicato.

Il luogo del portiere è, comunque, un punto di riferimento per le informazioni, gli avvisi, le consegne dei corrieri, della posta, il centro di controllo e di riferimento per le attività ed i servizi condominiali, troppo spesso demandati a persone che non vivono quotidianamente nel condominio.



L'edificio nasce sul concetto del vivere in un ambiente a misura, inquadrato con le necessità quotidiane e accessibile anche dalla pista ciclabile ad esso adiacente ma anche con il desiderio di godere appieno degli ampi spazi verdi circostanti, percorribili a piedi o in bicicletta purché nel rispetto dell'ambiente naturale in cui Zenit Next House si integra.

Sono previsti stalli porta biciclette nei vialetti e negli spazi condominiali esterni nonché in quelli interni al locale autorimessa.