



!!! ZENIT

DESIGN MOOD





CONCEPT

4 — | — 9

ZENIT

Finiture murali

10 — | — 11

BRIGHT

Pavimenti - Rivestimenti bagni - Sanitari e rubinetteria
Maniglie - Placche elettriche e termoarredi

12 — | — 25

DEEP

Pavimenti - Rivestimenti bagni - Sanitari e rubinetteria
Maniglie - Placche elettriche e termoarredi

26 — | — 39

TERRAZZE E AREE ESTERNE

40 — | — 43

OPTIONAL SELECTION

44 — | — 45

LIVE IN
**MANIFATTURA
TABACCHI**



CONCEPT

Un progetto firmato Quincoces-Dragò & Partners

quincoces-dragó & partners

Zenit, la **porta d'ingresso** di Manifattura Tabacchi: un edificio identitario che fa da trait d'union tra il centro storico di Firenze e il nuovo polo cittadino della contemporaneità, collegando idealmente il passato e il futuro della ex fabbrica.

Realizzato nel 1938, l'edificio è caratterizzato da un portale d'ingresso in stile razionalista, decorato da bassorilievi originali. Un'eredità storica riproposta nel nome del progetto, "Zenit", tra le marche di sigarette originariamente prodotte in Manifattura Tabacchi, dal significato emblematico che racchiude e tramanda lo spirito autentico del luogo.

L'edificio monumentale viene oggi riqualificato nel rispetto della sua antica funzione dallo studio di architettura **Quincoces-Dragò & Partners**, trasformandosi in un progetto residenziale di pregio, con una funzione direzionale nel corpo centrale, attraverso un linguaggio sofisticato e contemporaneo: gli appartamenti al piano terra si sviluppano su due livelli, grazie all'eccezionale altezza degli spazi dell'ex fabbrica; la zona living si estende, all'esterno, in **accoglienti giardini coperti o terrazze ad uso esclusivo**. Le abitazioni al primo piano, disposte su un unico livello, godono di **ampie aree esterne panoramiche** private in copertura, cui si accede dalla zona giorno attraverso una scala a chiocciola.

Ispirata alle sfumature calde e terrose del tabacco, la palette di colori è un esplicito omaggio all'originaria funzione produttiva. Le pareti e i soffitti sono rivestiti da una tonalità color crema, che trasmette un senso di ricercato benessere; i pavimenti in legno di rovere, nella finitura "tostata" dei tabacchi fermentati o invecchiati, contribuiscono a rafforzare l'**atmosfera avvolgente** degli spazi.

Al suo interno, Zenit accoglierà inoltre anche numerose **amenities** - tra cui una **fitness room**, uno spazio **bike storage**, una **pet room** dedicata alla cura degli animali domestici e un **rooftop verde attrezzato per eventi** - accessibili in esclusiva dai residenti del complesso.

Quincoces-Dragò & Partners è uno studio di architettura ed interior design pluripremiato con sede a Milano, Italia, specializzato in progetti legati al mondo del lusso per spazi retail, ospitalità e residenza.

Fondato dagli architetti David Lopez Quincoces e Fanny Bauer Grung nel 2008, lo studio collabora con diversi ed importanti clienti nel settore del design, fra cui Acerbis, Bitossi, De Padova, Gandia Blasco, HD Italia, Lema, MDF Italia, O Luce, Ranieri, Fast, Salvatori e Zucchetti. Attingendo alla vasta esperienza internazionale, Quincoces-Dragò crea per Zenit un **mix di tradizione e creatività cosmopolita**, in una dimensione estetica essenziale e senza tempo.



ZENIT

MANIFATTURA TABACCHI

- Investor: Aermont, Cdp
- Developer: MTDM
- Masterplan: q-bic, Piuarch, Studio Antonio Perazzi, Studio Urquiola, Aut Aut, Quincoces-Dragò & P. con il contributo di: Concrete, Sanaa, Studio Mumbai

ARCHITETTURA - ZENIT

- Architetti: Quincoces-Dragò & Partners
- Classe energetica A1 o superiore
- **34 appartamenti, piani terra rialzato e primo**
- Da 55 mq a 130 mq
- Giardini loggiati, rooftop garden panoramici, terrazzi vista Manifattura
- **Altezze fino a 5 m**
- Doppio affaccio interno, su Piazza del Teatro o Cortile della Ciminiera
- Bike storage dedicato
- Cantine private
- **Rooftop garden panoramico con cucina ad uso esclusivo dei residenti di Manifattura**
- Area fitness e pet room
- Riscaldamento a pavimento
- Impianto di climatizzazione
- Recupero elementi architettonici originali
- **Domotica livello 2 con pannello touch screen con video citofono, controllo scenari, controllo microclima per ambiente e controllo carichi**
- Bagno completo
- Possibilità di cucine Boffi e Lema

L'edificio gode di una doppia esposizione: da una parte, l'affaccio è sul **giardino della Ciminiera** e piazza **Piazza Emanuela Loi** (anche nota come **piazza del Teatro**), due luoghi simbolo del rinnovamento di Manifattura Tabacchi, caratterizzati da ampie aree verdi e animati da attività culturali. Dall'altro, lo sguardo è rivolto verso via delle Cascine e lo **skyline di Firenze**, con la Cupola del Brunelleschi, il campanile di Giotto e la torre di Palazzo Vecchio che si stagliano all'orizzonte.

Il dialogo costante tra interni ed esterni, architettura e verde, è uno dei capisaldi dell'intero progetto paesaggistico di Manifattura Tabacchi, che porta la firma dell'architetto Antonio Perazzi. Quincoces-Dragò & Partners ha realizzato **giardini e terrazze privati** per quasi tutte le unità abitative di Zenit, oltre a un ampio giardino condominiale sulla copertura dell'edificio. In copertura, saranno inoltre realizzate delle pergole metalliche leggere su cui potranno crescere rampicanti sempreverdi, volte a creare **piacevoli zone d'ombra** da cui godere dell'abbraccio della natura e degli straordinari scorci su Firenze e su Manifattura Tabacchi.



Finiture murali

C1.
Finitura in Cebos - Cebostone
Colore 259/1



C1.
Finitura in Cebos - Cebostone
Colore 259/3





BRIGHT

Una selezione di **materiali esclusivi**, proposti in una **palette di colori essenziale**, permette di personalizzare gli spazi in molteplici combinazioni: scegli il calore del legno, accostato a ceramiche bianco avorio valorizzate dalla **luce naturale**, per un'atmosfera avvolgente e rilassante.

Pavimenti - Rivestimenti bagni - Sanitari e rubinetteria
Maniglie - Placche elettriche e termoarredi



I materiali della collezione Bright

Materiali di pregio e finiture d'avanguardia vestono gli ambienti di Zenit. Legni ricercati, eleganti ceramiche, texture materiche - declinati in una palette di tonalità magnetiche - danno vita a spazi accoglienti e sofisticati, completamente personalizzabili.

Pavimenti



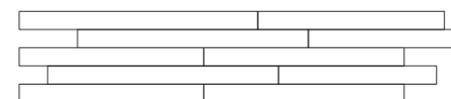
Schema di posa



Immagine di riferimento per finitura

A1.

Parquet Garbelotto collezione Easy Line, essenza rovere, scelta unica spazzolato, finitura NATURALE, verniciatura zero gloss. Spessore: 13 mm, larghezza 140 mm, lunghezze da 800 a 1200 mm, bisellato sui 4 lati, posato a correre.



Schema di posa

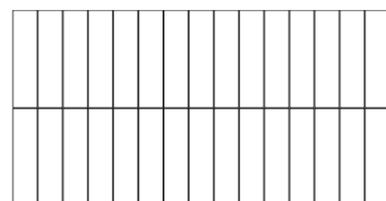
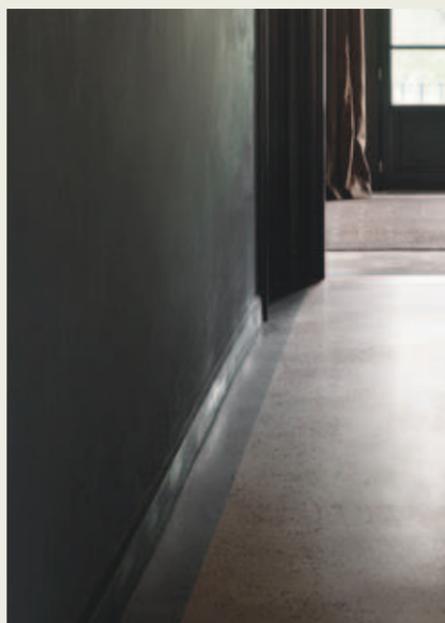


Immagine di riferimento per finitura

A2.

Parquet Garbelotto collezione Easy Line, essenza rovere, scelta unica spazzolato, finitura NEVE, verniciatura zero gloss. Spessore: 13 mm, larghezza 140 mm, lunghezze da 800 a 1200 mm, bisellato sui 4 lati, posato a correre.

Rivestimenti bagni



Schema di posa



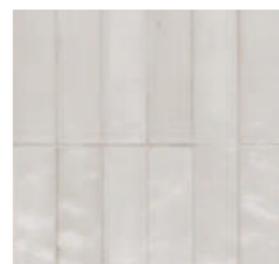
Immagine di riferimento per finitura

C2.

Ceramica Marazzi modello Lume; listelli per rivestimento in gres smaltato; dimensione 6x24 cm; colore off white o colore white; posa verticale.



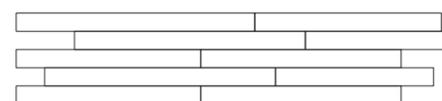
off white



white



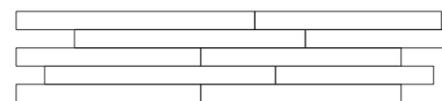
Immagine di riferimento per finitura



Schema di posa



Immagine di riferimento per finitura



Schema di posa



Immagine di riferimento per finitura

B1.

Graniglia tinta unita. Tipo Gradinetti colore avorio chiaro. Formato 20x20 cm.

A1.

Parquet Garbelotto collezione Easy Line, essenza rovere, scelta unica spazzolato, finitura NATURALE, verniciatura zero gloss. Spessore: 13 mm, larghezza 140 mm, lunghezze da 800 a 1200 mm, bisellato sui 4 lati, posato a correre.

A2.

Parquet Garbelotto collezione Easy Line, essenza rovere, scelta unica spazzolato, finitura NEVE, verniciatura zero gloss. Spessore: 13 mm, larghezza 140 mm, lunghezze da 800 a 1200 mm, bisellato sui 4 lati, posato a correre.

Sanitari e rubinetteria



S001.
Vaso sospeso Flaminia linea Link; finitura bianco lucido.

S002.
Bidet sospeso monoforo Flaminia linea Link; finitura bianco lucido.



S003.
Lavabo sospeso tipo Alice ceramica linea Hide; dimensioni variabili; finitura bianco lucido.





S004.
Piatto doccia CESANA modello ISTONE EAT o equivalente; dimensioni variabili; finitura bianco.



S101a.
Miscelatore lavabo monocomando Zucchetti linea Pan; finitura cromo.



S102.
Miscelatore monocomando Bidet Zucchetti linea Pan; finitura cromo.



S103.
Soffione Ø 300 mm Zucchetti linea Pan; finitura cromo e braccio doccia a parete.



S104.
Doccetta Zucchetti linea Pan; finitura cromo.



S106.
Placca per cassette di scarico, placca di comando in acciaio inox. Zucchetti linea Pan; compatibile con Geberit Sigma 8 e Sigma 12; finitura cromo.

Maniglie

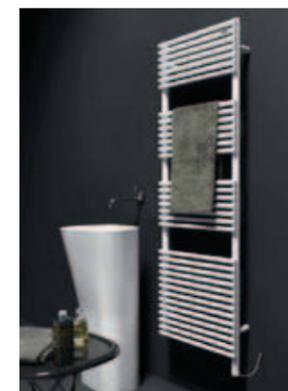


Olivari Lama o equivalenti, finitura cromo satinato.

Placche elettriche e termoarredi



E1.
Vimar Linea, colore Canapa.



S107.
Scaldasalviette elettrico Tubes, linea bath 20 o equivalente, finitura cromata.

Quincoces-Dragò & p. CONSIGLIA

COLLEZIONE BRIGHT

LIVING

A2.

Parquet Garbelotto collezione Easy Line, essenza rovere, scelta unica spazzolato, finitura NEVE, verniciatura zero gloss. Spessore: 13 mm, larghezza 140 mm, lunghezze da 800 a 1200 mm, bisellato sui 4 lati, posato a correre.



BAGNO

C2. + B1.

C2.

Ceramica Marazzi modello Lume; listelli per rivestimento in gres smaltato; dimensione 6x24 cm; colore off white; posa verticale.



B1.

Graniglia tinta unita. Tipo Gradinetti colore avorio chiaro. Formato 20x20 cm.



Immagini di riferimento per finiture

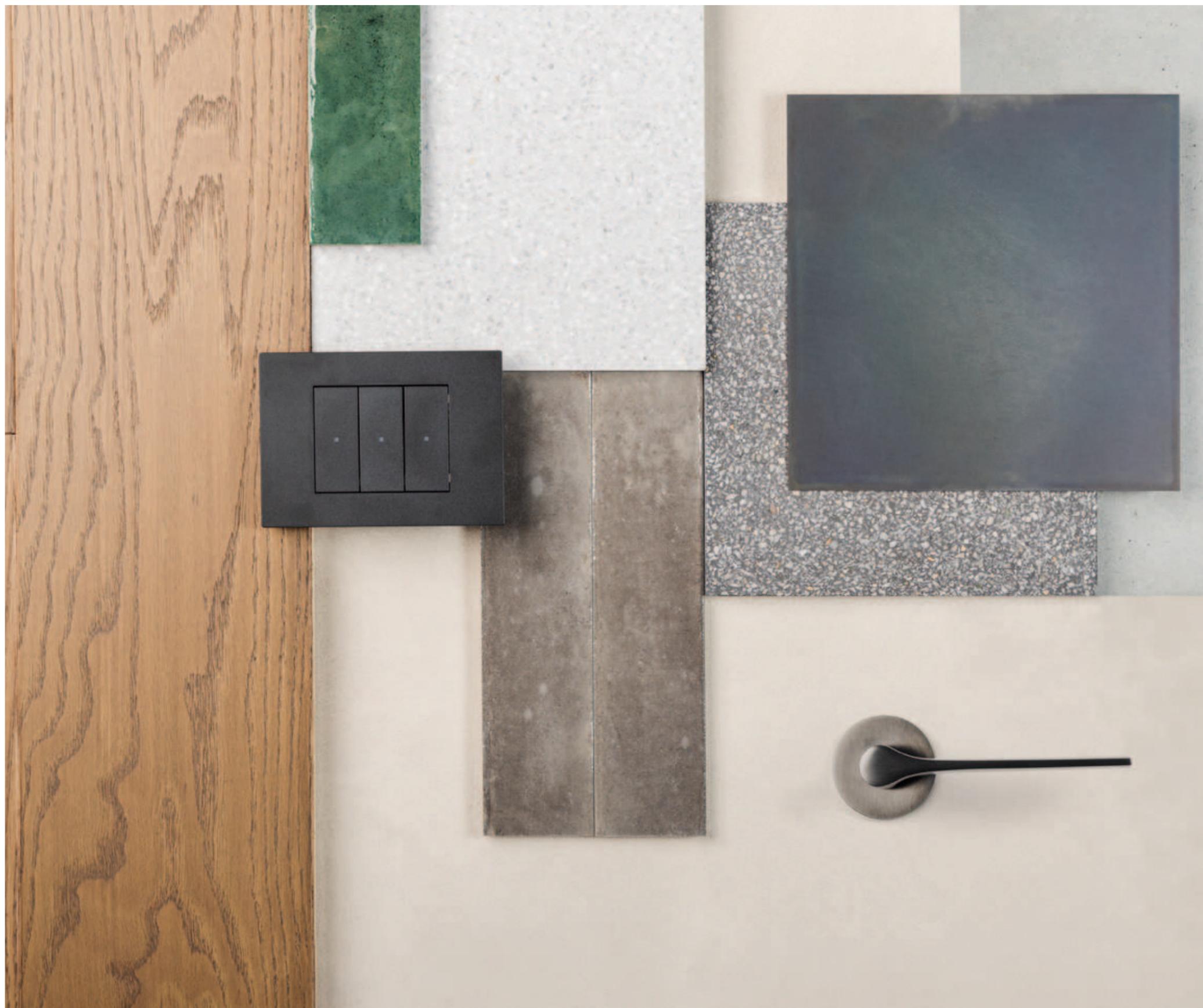




DEEP

Pensato per creare un **ambiente contemporaneo**, il mood Deep sottolinea ed esalta lo spirito originale dell'edificio: sofisticato, ricercato, minimal. Crea la tua casa ideale, tra materiali di **design e texture materiche dal fascino industriale.**

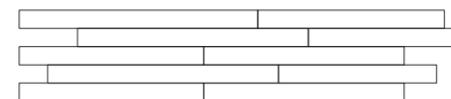
Pavimenti - Rivestimenti bagni - Sanitari e rubinetteria
Maniglie - Placche elettriche e termoarredi



I materiali della collezione Deep

Una scelta di personalità forte e decisa, esaltata da colori, materiali ed elementi iconici dell'eredità industriale. La sicurezza dei grandi nomi del design italiano, per creare il perfetto equilibrio tra modernità e fascino storico.

Pavimenti



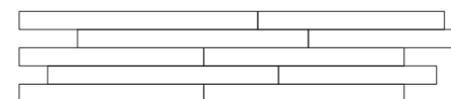
Schema di posa



Immagine di riferimento per finitura

A1.

Parquet Garbelotto collezione Easy Line, essenza rovere o equivalente, scelta unica spazzolato, finitura NATURALE, verniciatura zero gloss. Spessore: 13 mm, larghezza 140 mm, lunghezze da 800 a 1200 mm, bisellato sui 4 lati, posato a correre.



Schema di posa

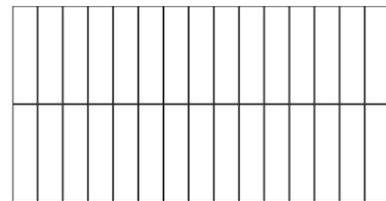
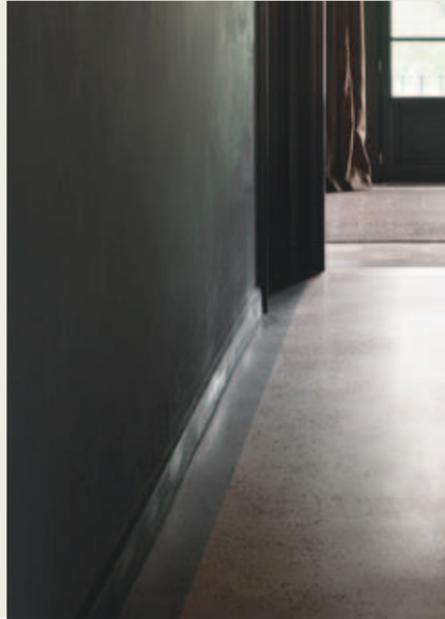


Immagine di riferimento per finitura

A3.

Parquet Garbelotto collezione Easy Line, essenza rovere o equivalente, scelta unica spazzolato, finitura TERMO, verniciatura zero gloss. Spessore: 13mm, larghezza 140 mm, lunghezze da 800 a 1200 mm, bisellato sui 4 lati, posato a correre.

Rivestimenti bagni



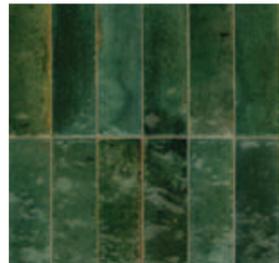
Schema di posa



Immagine di riferimento per finitura

C2.

Ceramica Marazzi modello Lume; listelli per rivestimento in gres smaltato; dimensione 6x24 cm; colore green o colore greige; posa verticale.



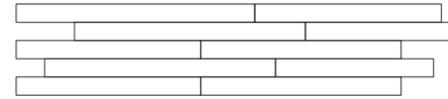
green



greige



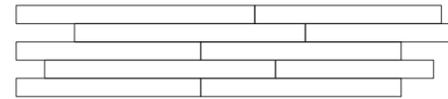
Immagine di riferimento per finitura



Schema di posa



Immagine di riferimento per finitura



Schema di posa



Immagine di riferimento per finitura

B1.

Graniglia tinta unita. Tipo Gradinetti colore occhialino. Formato 20x20 cm.

A1.

Parquet Garbelotto collezione Easy Line, essenza rovere o equivalente, scelta unica spazzolato, finitura NATURALE, verniciatura zero gloss. Spessore: 13 mm, larghezza 140 mm, lunghezze da 800 a 1200 mm, bisellato sui 4 lati, posato a correre.

A3.

Parquet Garbelotto collezione Easy Line, essenza rovere o equivalente, scelta unica spazzolato, finitura TERMO, verniciatura zero gloss. Spessore: 13mm, larghezza 140 mm, lunghezze da 800 a 1200 mm, bisellato sui 4 lati, posato a correre.

Sanitari e rubinetteria

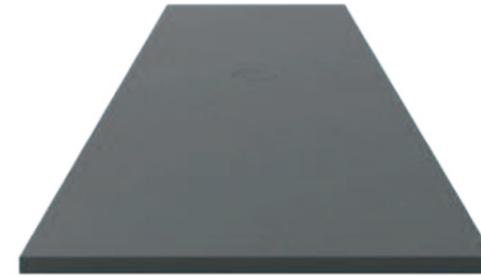


S001.
Vaso sospeso Flaminia linea Link; finitura bianco lucido.

S002.
Bidet sospeso monoforo Flaminia linea Link; finitura bianco lucido.



S003.
Lavabo sospeso tipo Alice ceramica linea Hide; dimensioni variabili; finitura bianco lucido.



S004.
Piatto doccia CESANA modello ISTONE EAT o equivalente; dimensioni variabili; colore nero.



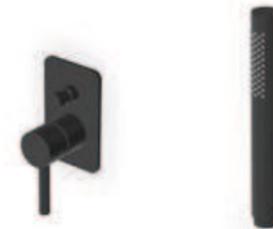
S101a.
Miscelatore lavabo monocomando Zucchetti linea Pan; colore nero opaco.



S102.
Miscelatore monocomando Bidet Zucchetti linea Pan; colore nero opaco.



S103.
Soffione Ø 300 mm Zucchetti linea Pan; colore nero opaco e braccio doccia a parete.



S104.
Doccetta Zucchetti linea Pan; colore nero opaco.

S105.
Miscelatore monocomando doccia Zucchetti linea Pan ad incasso con deviatore; colore nero opaco.



S106.
Placca per cassette di scarico, placca di comando in acciaio inox. Zucchetti linea Pan; compatibile con Geberit Sigma 8 e Sigma 12; colore nero opaco.

Maniglie



Olivari Lama o equivalenti, finitura US super antracite.

Placche elettriche e termoarredi



E1.
Vimar Linea, colore nero.



S107.
Scaldasalviette elettrico Tubes, linea bath 20 o equivalente, finitura nero opaco.



Quincoces-Dragò & p. CONSIGLIA

COLLEZIONE DEEP

LIVING

A3.

Parquet Garbelotto collezione Easy Line, essenza rovere o equivalente, scelta unica spazzolato, finitura TERMO, verniciatura zero gloss. Spessore: 13mm, larghezza 140 mm, lunghezze da 800 a 1200 mm, bisellato sui 4 lati, posato a correre.

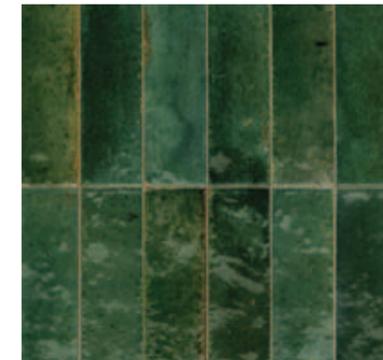


BAGNO

C2. + B1.

C2.

Ceramica Marazzi modello Lume; listelli per rivestimento in gres smaltato; dimensione 6x24 cm; colore green; posa verticale.



B1.

Graniglia tinta unita. Tipo Gradinetti colore occhialino. Formato 20x20 cm.



Immagini di riferimento per finiture





Terrazze e aree esterne

Pavimentazione esterna con finitura **effetto cemento elicoterato** per le terrazze al piano terra.

Struttura pergolata in profilo metallico, finitura in accordo con l'ente tutorio.



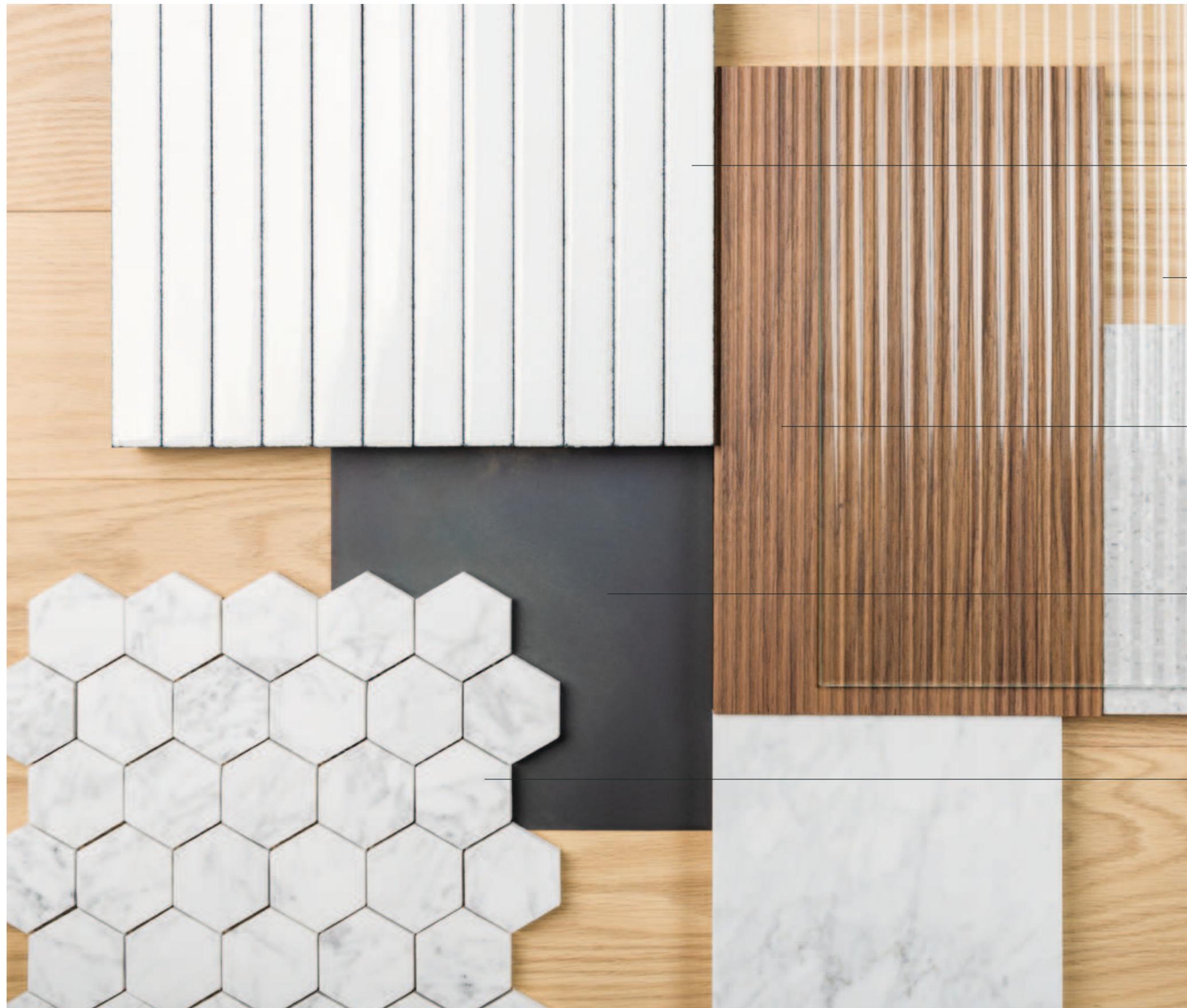
Parapetto a bacchette in acciaio zincato verniciato.

Illuminazione terrazze con faretto incassati ad altezza variabile, dove previsto da progetto.



Pavimento galleggiante in Agglotech o equivalente, colore grigio, per gli spazi al piano primo e in copertura.

OPTIONAL SELECTION



Ranieri Lava Stone serie 2D, listelli per rivestimento, dimensioni 30x2,5 cm, spessore 1 cm, colore moonlight, posa a correre in verticale, fuga a zero.

Vetri docce custom; vetro cannettato o liscio.

Legno in noce cannettato. Parapetti soppalco, dove previsto da progetto.

Scala floating con corrimano realizzata in lamiera di ferro nero; finitura bronzata o verniciata, dove previsto da progetto.

Fangorosa, rivestimento pavimento bagno in mosaico esagonale, marmo di carrara, 3 x 3 cm.



La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. La proprietà si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di apportare modifiche ed integrazioni al presente capitolato impegnandosi a mantenere il contenuto qualitativo dell'intervento. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante.

Manifattura Tabacchi è un'area ex industriale di 100.000 mq nelle immediate vicinanze del centro storico di Firenze; il complesso ospita 16 edifici elegantemente disposti a creare una varietà di piazze, strade e paesaggi. Costruita negli anni '30 dall'ingegner Pierluigi Nervi, Manifattura rappresenta una delle più significative espressioni dello stile razionale italiano.

Dal 2018 promuove un intenso programma di attivazione temporanea degli spazi in attesa di riqualificazione. Il primo edificio completato ospita la terza sede cittadina del prestigioso istituto Polimoda, mentre l'apertura della Factory all'inizio del 2023 ha restituito nuova vita agli edifici nell'area centrale del complesso, pensati per accogliere concept store, atelier, servizi e spazi di lavoro. Il progetto di rigenerazione prevede un articolato mix funzionale dove edifici originali e nuova costruzione accolgono spazi dedicati alla formazione, laboratori, uffici, servizi, una struttura ricettiva, uno studentato, un asilo nido, oltre a nuovi loft e appartamenti.

LIVE IN
MANIFATTURA
TABACCHI

Investor

AERMONT

cdp

Developer

MTDM

Exclusive Sales

