

ATTICO A DESENZANO

Rivoltella del Garda (BS)



CAPITOLATO BASE



INTRODUZIONE



L'attico è situato a Rivoltella del Garda, rinomata frazione del comune di Desenzano del Garda, in provincia di Brescia, nella splendida cornice del Lago di Garda. La posizione è di assoluto pregio, a pochi passi dalle rive del lago e circondata da un contesto residenziale tranquillo e riservato, impreziosito dalla presenza di parchi e percorsi pedonali.

L'immobile vanta un'ampia superficie, con spazi sapientemente distribuiti, oltre a una terrazza panoramica che offre una suggestiva vista sul lago e sui paesaggi collinari circostanti.



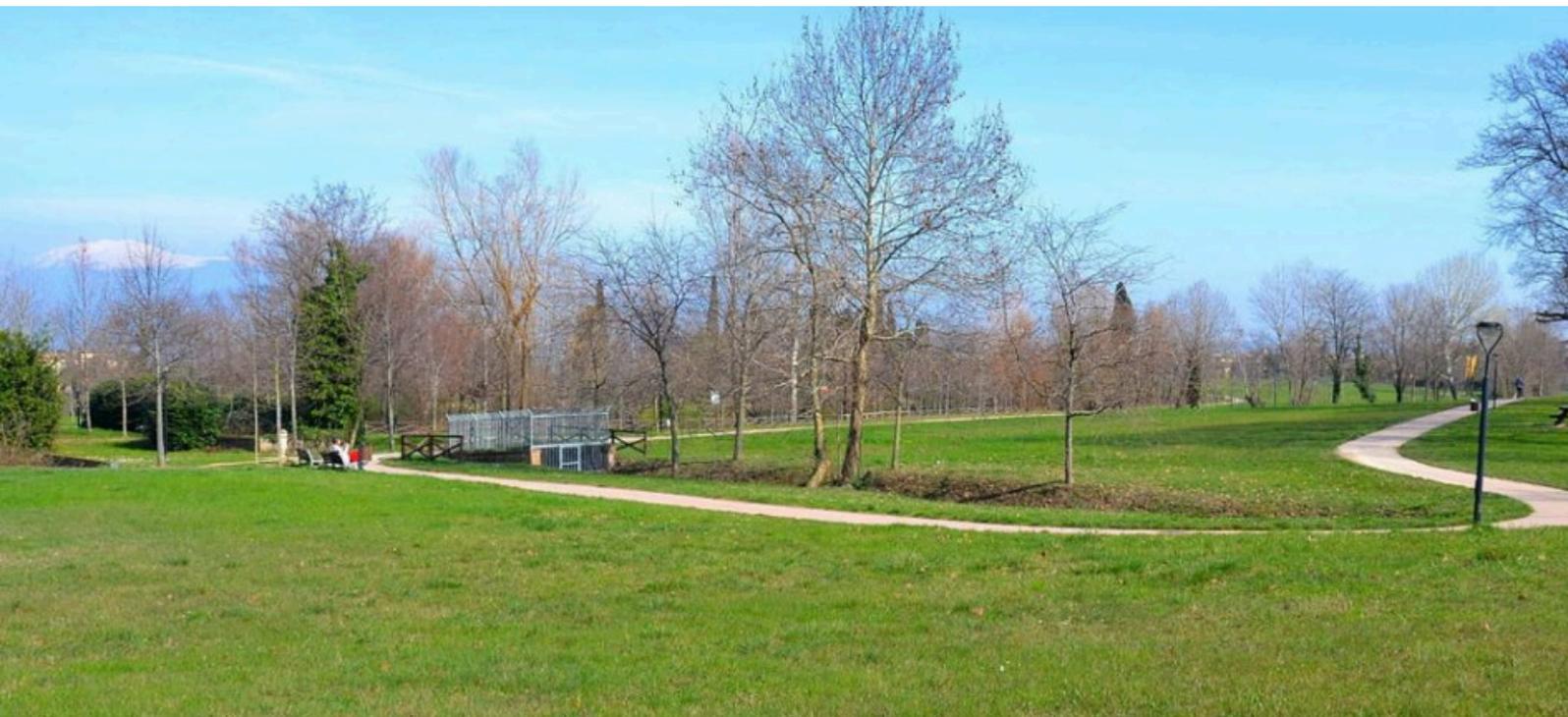
L'INGRESSO



L'unità abitativa si trova all'ultimo piano di un elegante edificio di recente costruzione, caratterizzato da linee moderne e finiture di alta qualità.

L'accesso alla proprietà avviene tramite un ingresso comune, servito da scale condominiali di ampio respiro, progettate per garantire comodità e raffinatezza.

All'ingresso del complesso è presente una curata zona verde comune, valorizzata da essenze autoctone che contribuisce a rendere l'ambiente accogliente e armonioso.



L'ATTICO



Planimetria

L'attico è attualmente in fase di finitura a cura dello studio di architettura ODA di Brescia, realtà rinomata per la sua pluriennale esperienza e per la qualità dei progetti realizzati. Il capitolato base è già stato definito con attenzione, al fine di indirizzare il cliente verso le migliori scelte in termini di materiali, finiture e soluzioni tecniche. Una volta approvato il progetto, il cliente sarà seguito passo dopo passo, con un'assistenza completa e personalizzata, per garantire un risultato finale in linea con le proprie esigenze e aspettative.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI



Tutti gli ambienti interni saranno pavimentati con lastre in gres porcellanato rettificato effetto legno della Serie QUERCIA, colore Corda, formato 20x120 cm, spessore 9 mm. Questo materiale unisce il calore estetico del legno alla resistenza e facilità di manutenzione del gres, garantendo durata nel tempo e un'elevata resa estetica. La superficie sarà sottoposta a trattamento superficiale specifico per aumentarne la protezione e facilitarne la pulizia.

I locali bagno saranno rivestiti con lastre in gres porcellanato effetto cemento, Serie STILE URBANO, colore Mattone, in formato 30x60 cm rettificato oppure 30,5x61 cm naturale, spessore 9 mm. L'altezza del rivestimento sarà di 120 cm sulle pareti che ospitano i sanitari e di 210 cm all'interno delle docce. Questa scelta materica conferisce agli ambienti un aspetto moderno e urbano, in armonia con la qualità tecnica del prodotto, resistente all'umidità e facile da pulire.



PARETI PERIMETRALI E INTERNE



Le pareti perimetrali sono realizzate in muratura tradizionale, garantendo robustezza e durabilità strutturale. La finitura interna prevede una rasatura ad intonaco, seguita da una tinteggiatura con colori a scelta del committente, privilegiando tonalità chiare per aumentare la luminosità degli ambienti e creare una sensazione di spazio aperto.

PARETI PERIMETRALI E INTERNE

Le pareti interne sono anch'esse realizzate in muratura, offrendo solidità e un efficace isolamento acustico tra gli ambienti. La finitura seguirà lo stesso processo delle pareti perimetrali: rasatura ad intonaco e successiva tinteggiatura con colori personalizzabili. L'utilizzo di tonalità chiare è consigliato per favorire ambienti luminosi e accoglienti.



PORTE INTERNE



Le porte interne dell'attico saranno del tipo a battente, caratterizzate da un design moderno e lineare. Realizzate in tamburato classico, queste porte presentano superfici lisce, senza pantografie, per un'estetica pulita ed essenziale. La finitura sarà in bianco opaco, scelta che contribuisce a creare ambienti luminosi e ariosi, adattandosi facilmente a diversi stili di arredamento.

Esempio di porta interna bianca liscia:

Le maniglie saranno realizzate in acciaio satinato, offrendo un contrasto elegante con la superficie bianca della porta e garantendo una presa confortevole. La scelta dell'acciaio satinato per le maniglie aggiunge un tocco contemporaneo e si abbina perfettamente al design minimalista delle porte.

Esempio di maniglia in acciaio satinato:

Questa combinazione di materiali e finiture assicura un equilibrio tra funzionalità ed estetica, contribuendo a valorizzare gli interni dell'attico con soluzioni di alta qualità e design senza tempo.



SERRAMENTI



Nell'attico verranno installati serramenti in PVC, scelti per garantire isolamento termo-acustico, durata nel tempo e minima manutenzione. La tipologia di apertura prevede serramenti ad anta battente per la maggior parte degli ambienti, mentre nel soggiorno sarà presente un ampio serramento scorrevole della linea Mod. Eko 70, ideale per valorizzare l'apertura verso l'esterno e assicurare massima luminosità agli spazi abitativi.

Il colore dei serramenti sarà definito in due varianti: esternamente sarà conforme alle finiture stabilite dal condominio, in modo da garantire uniformità estetica con l'intero edificio, mentre internamente i serramenti saranno bianchi, tonalità che si integra perfettamente con pareti chiare e arredi contemporanei, contribuendo a rendere gli ambienti ariosi e moderni.



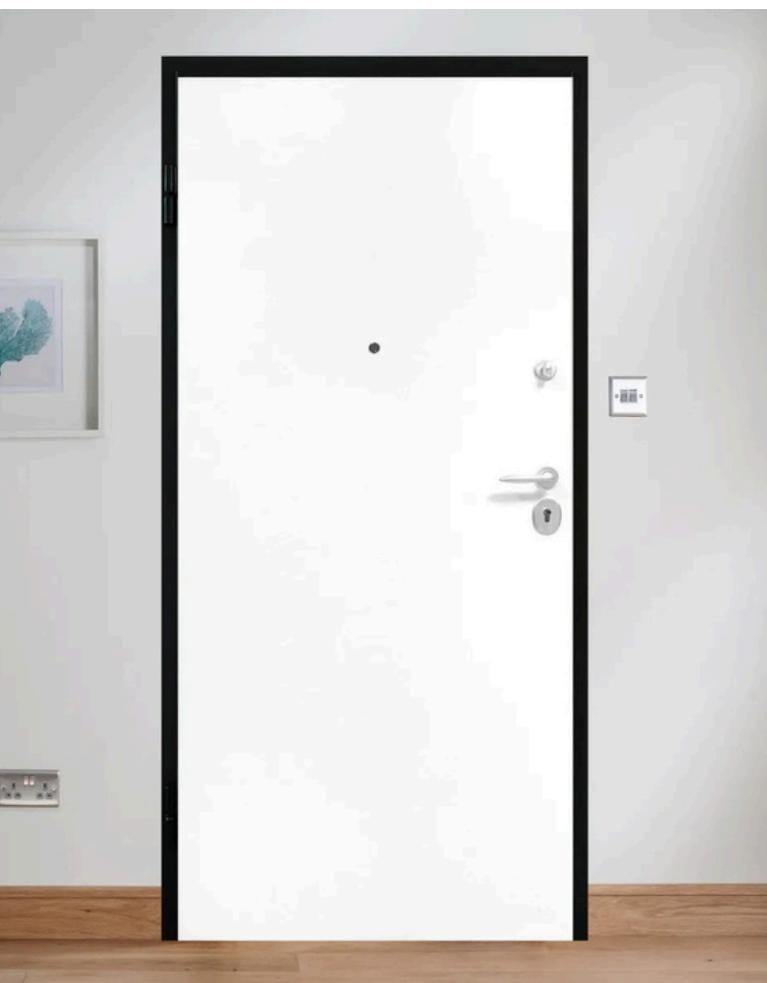
Il modello scelto, **EkoSun 70**, è un serramento ad alte prestazioni, con una struttura a 6 camere e profondità di 70 mm, capace di ospitare vetri con spessore fino a 44 mm. Le eccellenti proprietà isolanti e i ganci antieffrazione di serie lo rendono una soluzione sicura ed efficiente, perfetta per l'abitazione.

PORTONCINO BLINDATO



L'attico sarà dotato di un portoncino blindato ad una anta, progettato per garantire sicurezza e resistenza, certificato in Classe antieffrazione 3, ideale per proteggere l'abitazione da tentativi di intrusione.

La struttura è realizzata con materiali robusti, in grado di offrire un'elevata protezione, senza compromettere il comfort abitativo.



La finitura esterna sarà definita in base alle specifiche estetiche del condominio, assicurando un aspetto armonioso con le altre unità immobiliari, mentre la finitura interna sarà in bianco, una scelta sobria e luminosa che si integra perfettamente con l'ambiente interno dell'attico.

Oltre alla resistenza, il portoncino assicura ottimo isolamento termico e acustico, contribuendo al risparmio energetico e al benessere quotidiano.

Il portoncino sarà inoltre dotato di serratura di sicurezza, con cilindro ad alta protezione e defender antitrapano, per un livello di sicurezza ancora più elevato.

SANITARI BAGNI



Il bagno principale sarà dotato di un ampio piatto doccia effetto pietra delle dimensioni di 170x95 cm. Questo elemento, con la sua finitura naturale, conferirà un tocco di eleganza e modernità all'ambiente, garantendo al contempo una superficie antiscivolo e resistente.

Il secondo bagno disporrà di un piatto doccia effetto pietra delle dimensioni di 105x95 cm, mantenendo la stessa eleganza e funzionalità del bagno principale, ma in una dimensione più compatta.

Sarà installato un bidet sospeso modello Blend Curve di Ideal Standard, caratterizzato da linee morbide e design essenziale, che facilita la pulizia del pavimento e offre un'estetica contemporanea.

Il vaso sanitario sarà il modello Blend sospeso di Ideal Standard, dotato della tecnologia di scarico AquaBlade®, che assicura una pulizia efficace e silenziosa, oltre a un design senza brida per una maggiore igiene.

Tutti i rubinetti saranno in acciaio inox lucido, offrendo durabilità, resistenza alla corrosione e un aspetto brillante che completa l'estetica del bagno.



IMPIANTO ELETTRICO



L'impianto elettrico dell'attico sarà realizzato in conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza e prestazioni (Norma CEI 64-8), assicurando un'adeguata dotazione di punti luce, prese elettriche e impianti accessori in ogni ambiente, al fine di garantire comfort, funzionalità e versatilità d'uso.

Nel Bagno 1, privo di finestra, saranno predisposte 1-2 prese elettriche, 2 punti luce per l'illuminazione e sarà installato un impianto di ventilazione forzata, in ottemperanza alle norme relative agli ambienti ciechi. Non sono previste prese TV o telefoniche.

Il Bagno 2, dotato di porta-finestra, sarà anch'esso equipaggiato con 1-2 prese elettriche e 2 punti luce. In questo locale non sarà necessario l'impianto di ventilazione meccanica, data la presenza di un'apertura verso l'esterno. Anche qui non saranno presenti prese TV o telefoniche.

IMPIANTO ELETTRICO

La camera da letto matrimoniale disporrà di 3 prese elettriche, 1 presa TV e 2 punti luce, garantendo una distribuzione funzionale dei collegamenti elettrici, adatta alle esigenze moderne di illuminazione e intrattenimento.

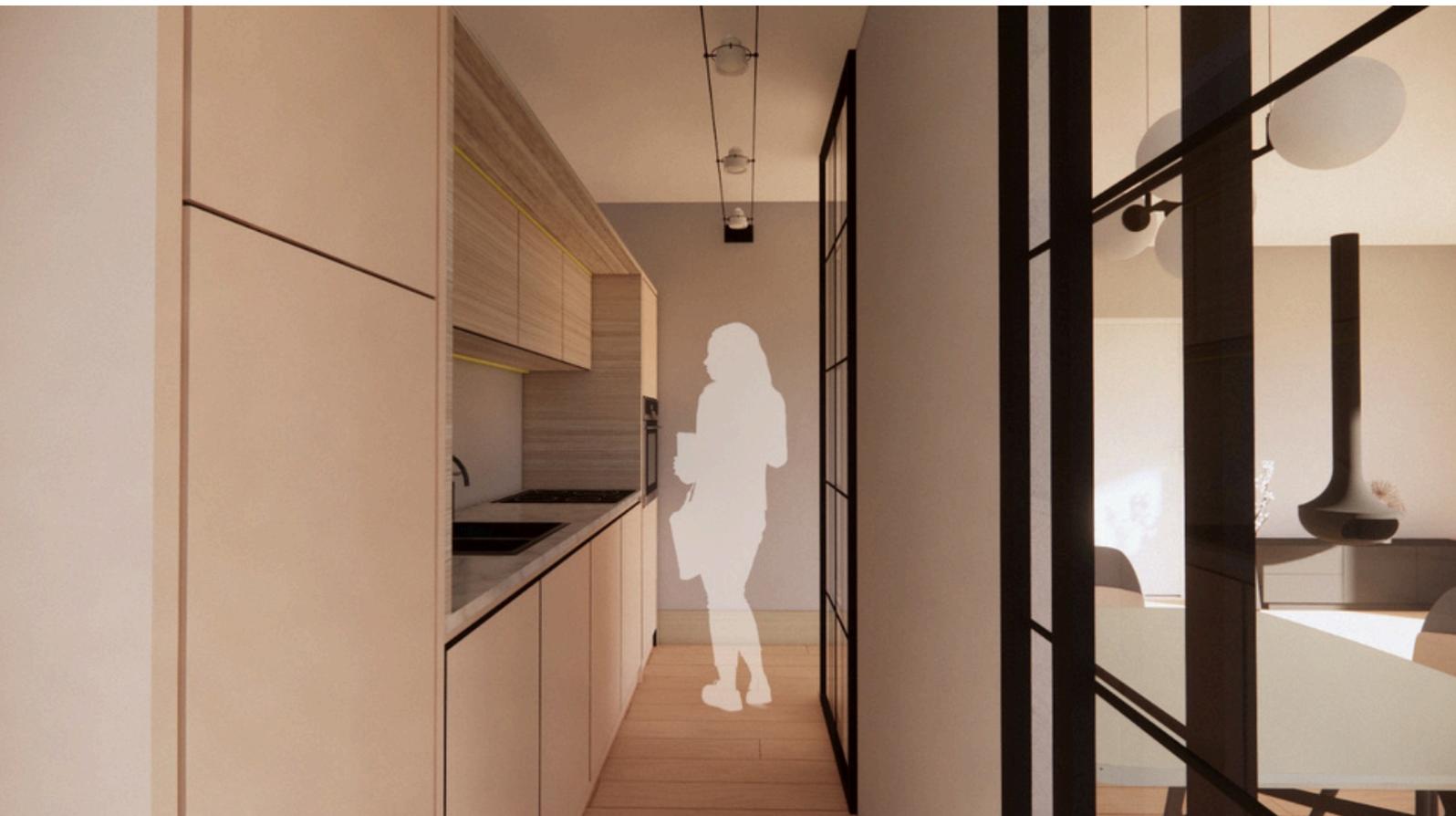
Anche la camera da letto singola sarà dotata di 3 prese elettriche, 1 presa TV e 2 punti luce, consentendo un uso agevole e versatile degli apparecchi elettrici e multimediali.



IMPIANTO ELETTRICO

Il salotto sarà dotato di una dotazione elettrica potenziata, con 4 prese elettriche, prese TV e telefono e 3 punti luce, al fine di permettere un'adeguata alimentazione e collegamento di dispositivi multimediali, lampade e complementi d'arredo.

Nella cucina saranno installate 4 prese elettriche per gli elettrodomestici e altri apparecchi da cucina, 2 punti luce e sarà previsto un impianto di ventilazione, indispensabile per il ricambio dell'aria e la gestione dei fumi di cottura. Non sono previste prese TV o telefoniche.



IMPIANTO ELETTRICO

All'esterno dell'attico saranno installate 2 prese elettriche e 2 punti luce, così da permettere l'utilizzo di apparecchi elettrici, come elettrodomestici per l'outdoor o illuminazione supplementare, anche negli spazi esterni.



SPAZI ESTERNI



Le superfici esterne dell'attico, nello specifico la terrazza, saranno rifinite con gres porcellanato Serie DALMAZIA AS, nel formato 30,5x61 cm e spessore 9 mm.

Le tonalità disponibili includono Bianco, Grigio e Beige, offrendo opzioni versatili per adattarsi al design complessivo dell'abitazione. Il gres porcellanato è noto per la sua resistenza agli agenti atmosferici, durabilità e facilità di manutenzione, rendendolo ideale per ambienti esterni.

È prevista un'apposita predisposizione per il carico dell'acqua sulla tasca, facilitando l'installazione di elementi come fontane, irrigatori o altri dispositivi che richiedono un approvvigionamento idrico.



È stata ottenuta la concessione edilizia per l'installazione di un pergolato su una sezione della tasca. Questo elemento architettonico non solo offre un'area ombreggiata e confortevole per il relax o l'intrattenimento all'aperto, ma aggiunge anche valore estetico all'immobile. I pergolati possono essere realizzati in vari materiali, tra cui legno, alluminio o ferro battuto, e possono essere personalizzati con coperture vegetali o tessili per migliorare ulteriormente l'estetica e la funzionalità.

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE



L'attico sarà dotato di un moderno impianto di climatizzazione canalizzato, progettato per garantire il massimo comfort abitativo in ogni stagione, con un sistema discreto ed efficiente dal punto di vista energetico ed estetico.

La distribuzione dell'aria avverrà tramite canali a scomparsa nei controsoffitti, che alimenteranno **3 zone distinte**, corrispondenti ai principali ambienti dell'abitazione.

Ogni zona sarà autonomamente gestita mediante un proprio termostato digitale, consentendo la regolazione indipendente della temperatura in ogni ambiente, in base alle specifiche esigenze di comfort. Questa soluzione permette un utilizzo ottimale dell'impianto, favorendo il risparmio energetico e una gestione più flessibile dei consumi.

L'impianto sarà classificato in **Classe Energetica A++**, garanzia di alta efficienza e bassi consumi, in linea con gli attuali standard di sostenibilità e rispetto per l'ambiente. Le unità interne ed esterne selezionate saranno silenziose, compatte e dotate delle più recenti tecnologie per la purificazione dell'aria e la regolazione della qualità dell'ambiente interno.

Questa tipologia di climatizzazione, oltre a offrire elevata efficienza e silenziosità, si integra perfettamente con l'architettura dell'attico, evitando elementi a vista e contribuendo a un design pulito e moderno.

BOX AUTO



In una località turistica come Rivoltella del Garda, dove il parcheggio può diventare una vera sfida, disporre di un box auto interrato di 26 mq rappresenta un grande vantaggio. Sicuro, comodo e sempre disponibile, garantisce protezione per l'auto in ogni stagione e una soluzione ideale per chi desidera tranquillità e praticità senza lo stress della ricerca di un posto auto.

AVVERTENZE

Le informazioni, i dati, le descrizioni, le illustrazioni, le immagini e tutti i contenuti presenti su questo documento devono intendersi indicativi e suscettibili di variazioni



Incaricato in esclusiva per la vendita:

MICHELA CODENOTTI

Agente Immobiliare

Tel 339.8052379

E-Mail: info@codenottimmobiliare.com

N° REA BS 593050