

REALE IMMOBILI INFORMA TOLSTOJ

Newsletter ufficiale di Reale Immobili
N°9 — NOVEMBRE 2023



Una newsletter per restare informati

A conclusione dei lavori sulle prime tre palazzine coinvolte nel progetto di riqualificazione, ritorniamo da voi per informarvi sulla programmazione aggiornata delle attività attualmente in corso e delle prossime attività di cantiere.

Attività aggiuntive e aggiornamento lavori

Per permettere una migliore fruizione degli spazi e mitigare i disagi dovuti al cantiere, nelle prossime settimane verranno realizzate le prime opere di **sistemazione delle aree verdi** esterne ai civici 74-72-70, che proseguiranno ai civici 64-66-68, al fine di completare le opere entro l'estate del 2024.

Parallelamente è in corso la redazione di un progetto di riqualificazione e valorizzazione del verde, al fine di creare uno spazio comune di qualità, più confortevole, in grado di contribuire al benessere e relax degli inquilini. A tal fine verranno installate nuove attrezzature che permetteranno di migliorare la fruizione degli spazi esistenti come ad esempio nuove sedute, nuove pavimentazioni e una nuova illuminazione nei luoghi di passaggio. I dettagli del suddetto pro-

getto saranno illustrati nei prossimi numeri della Newsletter. Sono state completate le lavorazioni relative alla realizzazione delle **nuove colonne di scarico** negli appartamenti attualmente liberi nelle torri dei civici 70-72-74, che miglioreranno il funzionamento dei nuovi impianti. Le stesse attività proseguono anche nelle torri 64-66-68 e si concluderanno entro il 31/03/2024, mentre si è conclusa in anticipo rispetto al cronoprogramma, la **sostituzione totale dei serramenti**.

Come già anticipato nei precedenti numeri, nei prossimi mesi verranno installati gli **impianti fotovoltaici** sulle coperture delle torri, che verranno attivati entro il 31/03/2024 e che permetteranno di ridurre i consumi necessari per il funzionamento dei nuovi impianti.



Danni parti comuni



In relazione ai due episodi avvenuti nei giorni scorsi relativi ai danni arrecati all'impianto ascensore del civico 70, consentiteci di esprimere il nostro dispiacere nel constatare che, nonostante gli sforzi che insieme a voi stiamo producendo per migliorare il complesso, **vi siano persone prive senso civico che trovano soddisfazione attraverso il compimento di atti vandalici.**

Qualora tali episodi dovessero continuare ci vedremo costretti ad addebitare, nostro malgrado, le spese di ripristino a tutti gli inquilini della scala.

Richiamiamo l'attenzione di tutti voi a **collaborare per mantenere nel tempo la qualità** di quanto realizzato.



Veneziane e tende esterne



In funzione del progetto complessivo di riqualificazione si è reso necessario uniformare tutti gli elementi presenti in facciata. Per questa ragione Reale Immobili ha richiesto la rimozione di tutte le tende e veneziane esistenti. Diversamente da quanto

indicato nei precedenti numeri, a causa delle impossibilità tecniche di un fissaggio sicuro di tali elementi alla nuova struttura di facciata, non sarà più possibile installare manufatti con analoghe funzioni.

Ponteggi



Si è concluso lo smontaggio dei ponteggi delle prime tre torri realizzate e il relativo completamento dei piani terra. Di seguito rappresentiamo la previsione aggiornata delle lavorazioni nelle successive tre torri:

CIVICO	64 - 66 - 68	
		<ul style="list-style-type: none">▪ Montaggio ponteggio completato▪ Smontaggio ponteggio previsto entro il 31/01/2024▪ Completamento piano terra previsto al 28/02/2024



Ristrutturazione delle unità libere



Proseguono i lavori di ristrutturazione delle unità attualmente non occupate.

Sono stati completati i primi appartamenti che vengono proposti sul mercato con soluzioni che prevedono, a seconda delle diverse tipologie, l'arredo parziale (cucina e bagni) o

l'arredo completo.

Proseguono in parallelo le attività analoghe sugli altri appartamenti disponibili e in quelli che si renderanno disponibili nei prossimi mesi.



Ristrutturazione delle unità abitate oggetto di rinnovo contrattuale



A tutti gli inquilini con i contratti di locazione giunti alla loro scadenza naturale, viene proposto il rinnovo degli stessi.

Reale Immobili provvederà a contattare gli inquilini 6 mesi prima della scadenza contrattuale, al fine di informarli tempestivamente e proporre loro il rinnovo alle nuove condizioni economiche, illustrando gli interventi manutentivi cui sarà soggetta l'unità immobiliare occupata, o proponendo, qualora fosse di interesse, il trasferimento in un appartamento già ristrutturato.

Fanno eccezione le persone di età superiore ai 70 anni e coloro che vivono situazioni particolarmente delicate, ai quali Reale Immobili riserva la permanenza negli appartamenti occupati, mantenendo ferme le attuali condizioni economiche.

Al fine di informare tutti gli inquilini, di seguito riportiamo le principali lavorazioni necessarie da eseguire all'interno delle unità occupate in caso di **rinnovo contratto**:

- **Collegamento dell'unità ai sistemi di condizionamento e acqua calda centralizzati all'impianto di uso comune:** le tubazioni già predisposte nelle parti comuni, che oggi si fermano sopra il portoncino di ingresso di ogni appartamento, saranno distribuite nell'appartamento attraverso la realizzazione di controsoffitti;
- **Eliminazione del sopraelevato delle porte laddove presente:** dovendo creare i controsoffitti all'interno degli appartamenti, verranno eliminati i sopraelevati delle porte per consentire la realizzazione delle bocchette del condizionamento di ogni singola stanza. Per uniformità, quindi, verranno sostituite tutte le porte interne con elementi della stessa tipologia. Qualora l'unità immobiliare fosse stata recentemente ristrutturata e avesse porte nuove, le stesse non verranno sostituite;
- **Collegamento impianto idrico esistente al nuovo impianto:** per collegare gli impianti idrici esistenti degli appartamenti alle nuove tubazioni dell'acqua calda e fredda verranno utilizzati e successivamente mascherati gli attacchi dei boiler esistenti, i quali dovranno essere rimossi;
- **Sostituzione portone di ingresso esistente con porta blindata;**
- **Adeguamento, laddove necessario, dell'impianto elettrico dell'appartamento,** spostamento del cronotermostato installato nell'ingresso, in soggiorno, e aggiunta di un regolatore di temperatura per vano.

Per tali operazioni sarà necessario che l'inquilino, preventivamente informato, liberi le aree di intervento dai propri beni personali.

Al termine di ogni giornata verranno pulite le aree di intervento ed eseguiti, a fine lavori, tutti gli eventuali ripristini delle finiture. Verranno tinteggiate tutte le pareti oggetto di intervento di colore bianco.

Qualora tali aree fossero state precedentemente dipinte con altre colorazioni, l'inquilino dovrà fornire la tinta corretta per permettere i corretti ripristini.

Tali lavorazioni, con l'aiuto dell'impresa appaltatrice, verranno svolte cercando di minimizzare il più possibile i tempi e i disagi di intervento.



Chiusura primo bilancio energetico a conclusione della prima fase lavori



Sono stati elaborati i bilanci riguardanti le spese accessorie e di riscaldamento relativi alla scorsa stagione 2022/2023 per i quali tutti gli inquilini hanno ricevuto nelle scorse settimane le relative fatture.

I dati relativi ai consumi energetici sono molto importanti alla luce dei lavori di riqualificazione completati nelle prime tre torri e indicativi dell'andamento che tali consumi potranno avere nelle prossime stagioni.

Analizzando il mercato energetico e i consumi complessivi è possibile affermare che, sebbene il prezzo del gas sia aumentato notevolmente rispetto alla stagione 21/22, passando da un prezzo fisso della materia prima di 0,23 €/smc ad un prezzo medio riferito alla stagione di riscaldamento 22/23 di 0,61 €/smc, il consumo di gas è sceso considerevolmente nelle torri oggetto di riqualificazione impiantistica. Il calo dei consumi nel complesso è stato generato da diversi fattori:

- **Riduzione dei consumi per le torri oggetto di riqualificazione.**
- **Riduzione del periodo di accensione dell'impianto a seguito delle favorevoli condizioni climatiche;**
- **Riduzione della temperatura di mandata dell'acqua all'interno dell'impianto dovuto alle disposizioni di legge;**

Nel dettaglio:

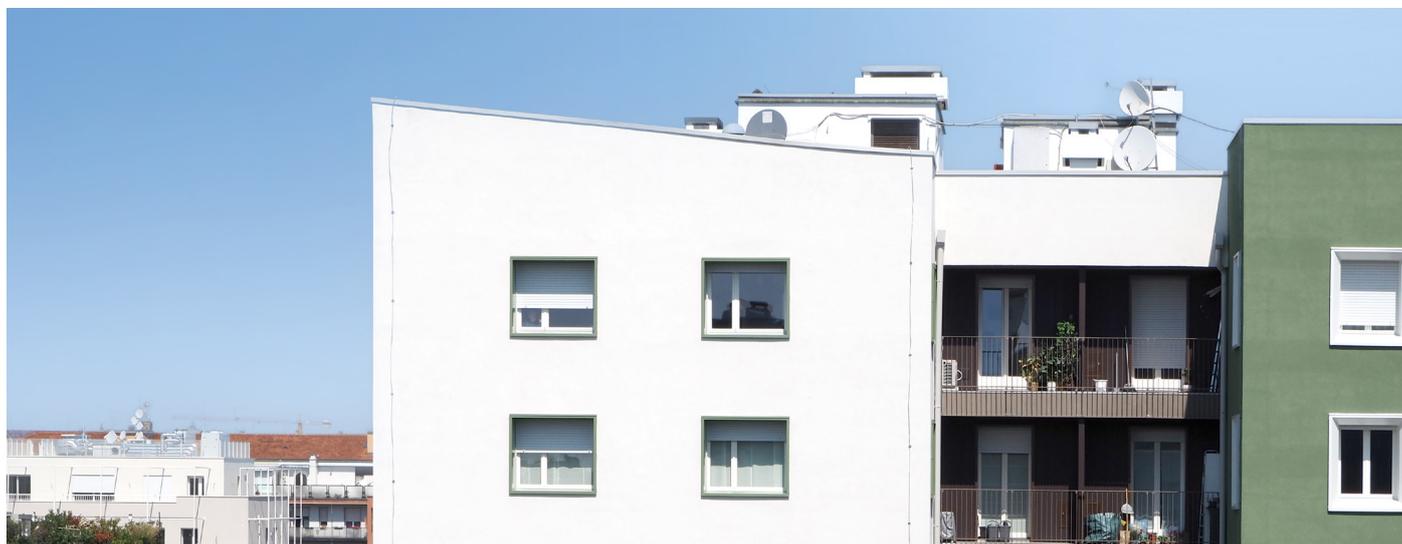
I CIVICI **64-66-68** hanno visto una riduzione del consumo di circa il **10%**

I CIVICI **70-72-74** hanno visto una riduzione del consumo di circa il **31%**

Questa differenza dimostra la bontà delle **scelte tecnologiche e impiantistiche** adottate da **Reale Immobili** fino a questo momento e permetterà **un risparmio anche in futuro** per l'intero complesso e per tutti gli inquilini.

Tali attenzioni ai risparmi economici e alla salute e alla sicurezza dei nostri inquilini sono parte integrante della nostra politica sulla Sostenibilità ESG (Environment Social Governance).

Per saperne di più consulta il nostro sito web <https://www.realeimmobili.it/IT/scopri-reale-immobili/obiettivi-esg>



Reale Immobili parla con te



Per eventuali chiarimenti, per approfondire i temi trattati nella Newsletter, per informazioni sulla propria situazione, Reale Immobili è a disposizione di tutti gli inquilini del Complesso Tolstoj attraverso il Servizio di Assistenza Telefonica e lo Sportello Informativo.

Servizio Assistenza Telefonica

Dal lunedì al venerdì, dalle 8.30 alle 18.00

Tel. 338.6261670

Tel. 335.8466218

Tel. 331.6526453

Sportello informativo

E' attivo lo sportello informativo nei locali situati in **Via Tolstoj 70 – 4° piano.**

Il servizio è disponibile tutti i martedì dalle 9.30 alle 12.30 e dalle 13.45 alle 17.00 e tutti i mercoledì dalle 13.45 alle 17.00.

Nuovo regolamento



Per garantire e mantenere nel tempo la qualità della valorizzazione e per facilitare tutti nell'uso degli spazi, è in corso di redazione il nuovo regolamento del fabbricato, che conterrà le norme d'uso e di gestione del fabbricato e che verrà consegnato a tutti gli inquilini nel corso del corrente mese per presa visione e accettazione.

Per le persone interessate, Reale Immobili sarà a disposizione per poterlo discutere e commentare insieme nelle modalità che verranno prossimamente comunicate.

Rimani informato

Da ricordare che è sempre possibile installare l'app relativa alle bacheche digitali "Laserwall", scaricabile sul sito <https://laserwall.it/it/per-i-condomini> che consente di visualizzare le comunicazioni pubblicate sulla piattaforma Laserwall direttamente dal dispositivo mobile. Tutti gli avvisi saranno comunque affissi nelle parti comuni anche in formato cartaceo.