

REALE IMMOBILI INFORMA TOLSTOJ

Newsletter ufficiale di Reale Immobili
N°7 — GIUGNO 2022



Una newsletter per restare informati

All'inizio di Gennaio 2022 sono state avviate le attività di cantiere per la riqualificazione impiantistica ed architettonica del Complesso Tolstoj che si concluderanno alla fine del 2023. Al fine di informare tempestivamente tutti gli inquilini delle attività in corso, in questo numero daremo un aggiornamento sugli interventi in atto.

L'organizzazione del cantiere e l'avvio dei lavori



Per permettere una **gestione delle attività di cantiere sicura ed organizzata** e per ridurre al minimo i disagi per gli inquilini, è stato deciso di suddividere i lavori così come di seguito specificato:

2022	2023
VERRANNO RIQUALIFICATE LE TRE TORRI DEI CIVICI	VERRANNO RIQUALIFICATE LE TRE TORRI DEI CIVICI
74 72 70	68 66 64

Aggiornamento lavori



Sono in corso le **attività preparatorie all'avvio dei lavori nelle aree tecniche, negli interrati e negli appartamenti sfitti dei civici 74, 72 e 70**, a cui seguiranno le attività all'interno degli appartamenti abitati e nelle parti comuni. Tali attività sono propedeutiche a limitare il più possibile i disagi agli inquilini.

Ogni conduttore sarà contattato con almeno **3-4 settimane di anticipo** rispetto alla data ipotizzata dei lavori per **programmare le attività all'interno degli appartamenti**, concordare con l'Impresa il calendario degli stessi e coordinare le singole necessità con quelle di cantiere.

I lavori attualmente in corso di esecuzione riguardano la sostituzione dei caloriferi esistenti, che verranno completati entro il prossimo mese di settembre, a cui seguiranno i lavori relativi alla sostituzione dei serramenti esistenti. A seguito delle verifiche tecniche effettuate all'interno degli appartamenti, è stato confermato che **i serramenti installati**

dopo il 2016 potranno essere mantenuti in quanto aventi caratteristiche tecniche conformi alla normativa vigente e del tutto simili a quelli previsti a progetto. **Sono escluse le finestre dei bagni**, geometricamente non compatibili con il sistema a cappotto, **che dovranno in ogni caso essere sostituite**, a prescindere dall'anno di installazione.

I lavori sulle facciate



Oltre al cambio dei serramenti, **i lavori sulle facciate prevederanno anche l'installazione dell'isolamento a cappotto**, che comporterà principalmente interventi sui balconi, indicativamente dalla metà di giugno.

Come precedentemente comunicato nel numero di novembre 2021 "Reale Immobili Informa Tolstoj", nel corso delle lavorazioni i balconi pertinenziali diventeranno un'area di cantiere e saranno soggetti pertanto ai relativi vincoli in materia di sicurezza secondo le normative vigenti. **Per questo motivo sarà necessario liberare i propri balconi dai beni privati** quali ad esempio armadietti, stendibiancheria, bidoni dell'immondizia o simili, che non potranno essere pertanto utilizzati per tutta la durata dei lavori. In particolare, dovranno essere rimosse, a cura e spese dell'inquilino, le unità esterne dei sistemi di climatizzazione privati.

Per tale attività la Proprietà si rende disponibile a fornire, agli inquilini che ne facessero richiesta, il contatto di un'impresa di fiducia.

Per garantire la massima sicurezza, la portafinestra in cucina che permette l'uscita in balcone, verrà momentaneamente interdetta con un pannello fissato alla muratura alto 125 cm, come da foto sotto riportata. Questo consentirà agli inquilini di aprire normalmente le finestre per arieggiare i locali, ma impedirà l'uscita sul balcone durante l'esecuzione delle opere. Una volta concluse le lavorazioni il suddetto pannello verrà rimosso.

Per garantire una maggiore sicurezza verranno inoltre posizionate delle separazioni provvisorie di cantiere tra il ballatoio che conduce ai vani scala e i balconi dei relativi appartamenti.

Le suddette lavorazioni, che dureranno circa 70 giorni, considereranno principalmente in:

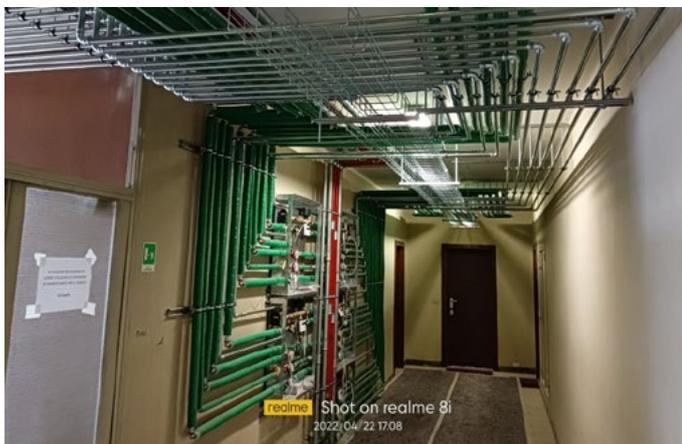
- Rimozione dei parapetti
- Rimozione dei pavimenti
- Rifacimento nuova pavimentazione
- Posa cappotto e opere correlate di facciata
- Installazione nuovo parapetto e separatori interni

Con l'obiettivo di prestare la massima attenzione ai propri inquilini e consapevole del possibile disagio arrecato, **Reale Immobili provvederà a non addebitare una mensilità delle spese accessorie**, per le unità immobiliari dotate di balcone pertinenziale oggetto di intervento, nell'anno di esecuzione dei lavori.

Di seguito il calendario indicativo previsto per l'esecuzione delle opere:



I lavori nelle parti comuni



I lavori di riqualificazione generale del Complesso Tolstoj riguarderanno anche le parti comuni con **interventi finalizzati al rinnovamento degli sbarchi ascensore, delle scale e degli ingressi agli edifici.**

Sarà necessario quindi intervenire sia nei pianerottoli interni di sbarco ascensore, sia nel ballatoio esterno che porta al montacarichi e al vano scala. Le prime lavorazioni eseguite saranno quelle di **tipo impiantistico** (è riportata una fotografia di esempio di tali lavori), per poi completare i lavori con la parte **edile e con la posa delle nuove finiture.**

Ogni piano sarà oggetto di lavori per circa quattro settimane. Nel corso dei lavori sarà costantemente **garantita la possibilità di transitare, per entrare e uscire dalle unità abitative.** Per garantire la sicurezza degli inquilini saranno comunque installati **dispositivi temporanei di protezione**, come previsto dalle normative di sicurezza vigenti. Di seguito alcuni esempi di quanto realizzato in alcuni piani del civico 74 nelle aree del ballatoio esterno.

Le protezioni verranno posizionate giorno per giorno in base alle esigenze operative e i responsabili dell'impresa **forniranno indicazioni puntuali agli inquilini residenti dei piani oggetto di intervento.**



Contatti utili di cantiere



Per qualsiasi necessità tecnica ed organizzativa correlata al cantiere di riqualificazione ovvero per segnalare eventuali problematiche o disservizi che si potrebbero verificare durante l'esecuzione dei lavori, vengono messi a disposizione degli inquilini i seguenti contatti telefonici:

▪ **Geom. Andrea Segà (COGEFA SPA)**

Cell. 335/7847119
dal lunedì al venerdì, dalle 9.00 alle 18.00

▪ **Geom. Angelo Cassi (SCE Projects)**

Cell. 340/5950248
dal lunedì al venerdì, dalle 9.00 alle 18.00

Rimani informato

Nei prossimi numeri di "Reale Immobili Informa Tolstoj" verrà illustrato l'avanzamento delle attività del cantiere. È inoltre **raccomandato a tutti gli inquilini di monitorare costantemente le bacheche avvisi, con particolare attenzione alle Bacheche Digitali "Laserwall" presenti al piano terra, che verranno utilizzate per avvisi operativi specifici relativi ai lavori.**

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.



Continuate a leggerci per rimanere aggiornati!