

REALE IMMOBILI INFORMA TOLSTOJ

Newsletter ufficiale di Reale Immobili
N°4 — NOVEMBRE 2021



Una newsletter per restare informati

Per il complesso immobiliare Tolstoj, Reale Immobili ha attivato un progetto di riqualificazione edilizia volto all'efficientamento energetico degli stabili esistenti, con l'obiettivo di raggiungere la **classe energetica A** e ridurre i consumi energetici, tramite interventi mirati, quali ad esempio: il **rifacimento delle facciate**, la **sostituzione localizzata dei serramenti**, la **riqualificazione degli impianti di riscaldamento**. Proprio in merito a queste opere, in questo numero approfondiremo alcuni temi per fornire tempestivamente agli inquilini tutte le informazioni utili sui lavori che progressivamente coinvolgeranno le loro abitazioni e gli edifici del complesso Tolstoj.

INFORMAZIONI IMPORTANTI

Per alcune di queste attività, sarà richiesta la rimozione da parte degli inquilini degli elementi che possono interferire con i lavori in facciata. **Come indicato nel contratto di locazione**, nel caso in cui il Locatore (Reale Immobili) debba effettuare manutenzioni e opere nelle parti comuni dello stabile, il Conduttore (l'inquilino) si impegna, su richiesta di Reale Immobili, a rimuovere **a sua cura e spese**, per tutta la durata delle attività, eventuali manufatti e impianti dallo stesso installati (a titolo esemplificativo e non esaustivo, tende e condizionatori). Il riposizionamento di tali prodotti sarà disciplinato dal nuovo Regolamento del Complesso che verrà trasmesso a tutti gli inquilini prima del completamento dei lavori.

A partire da dicembre 2021, fino ad aprile 2022, verranno organizzati dei sopralluoghi preliminari in ciascun appartamento, concordati preventivamente con gli inquilini, propedeutici a raccogliere tutte le informazioni necessarie alla pianificazione dei lavori descritti nei paragrafi successivi e finalizzati a verificare lo stato di fatto dei luoghi per garantire il corretto ripristino delle aree oggetto di intervento. A tali sopralluoghi, oltre all'impresa, sarà presente anche un rappresentante della Proprietà, che potrà fornire tutti i chiarimenti che saranno ritenuti necessari. Reale Immobili presterà la massima attenzione per limitare il disagio dovuto ai rumori e alle polveri conseguenti ad eventuali ponteggi, gestirà al meglio la presenza del personale incaricato ad eseguire le opere e sarà a disposizione per chiarimenti e informazioni.

AREE DI INTERVENTO



Isolamento a cappotto in facciata



Sostituzione caloriferi



Nuovo impianto elettrico



Sostituzione localizzata dei serramenti



Veneziane e tende esterne



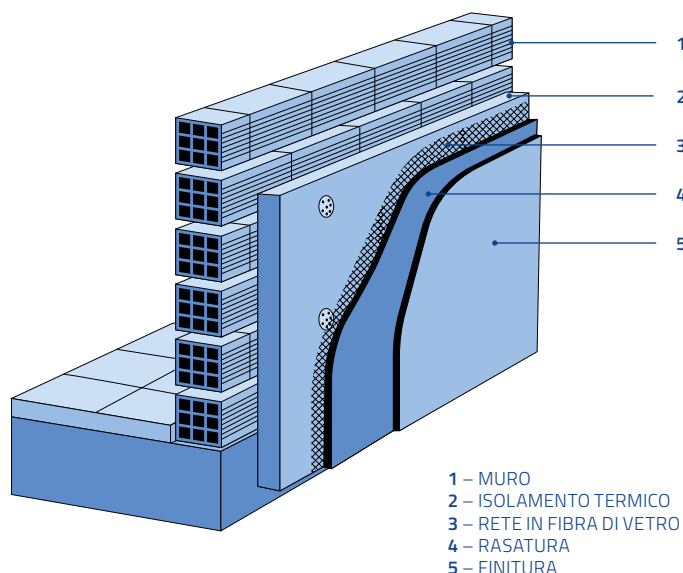
Attività in cantine e box

Isolamento a cappotto in facciata



L'isolamento a cappotto in facciata è un sistema costituito da pannelli isolanti applicati alla facciata e rifiniti ad intonaco. **Il cappotto termico permette un notevole risparmio energetico**, poiché mantiene alte le temperature interne durante l'inverno e impedisce al calore dei raggi esterni di penetrare negli ambienti in estate. La posa dell'isolamento permetterà quindi un notevole risparmio energetico, grazie al quale sarà possibile avere una consistente riduzione delle spese di riscaldamento e un netto miglioramento della vivibilità degli spazi interni.

Il cappotto sarà installato al di sopra delle finiture esistenti, consentendo di velocizzare le lavorazioni e contenere quanto più possibile il tempo di permanenza dei ponteggi intorno ai fabbricati. Fondamentale sarà la collaborazione di tutti gli inquilini per velocizzare il più possibile i lavori, soprattutto nelle parti di facciata accessibili tramite i balconi.



Per eseguire tali lavori sulla facciata non sarà necessario l'ingresso degli operai all'interno degli appartamenti ma, dietro congruo preavviso, sarà richiesto l'accesso ai balconi privati.

Per posare l'isolamento a cappotto sarà richiesto agli inquilini di liberare i propri balconi dai beni privati quali ad esempio armadietti, stendibiancheria, bidoni dell'immondizia o simili. 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.

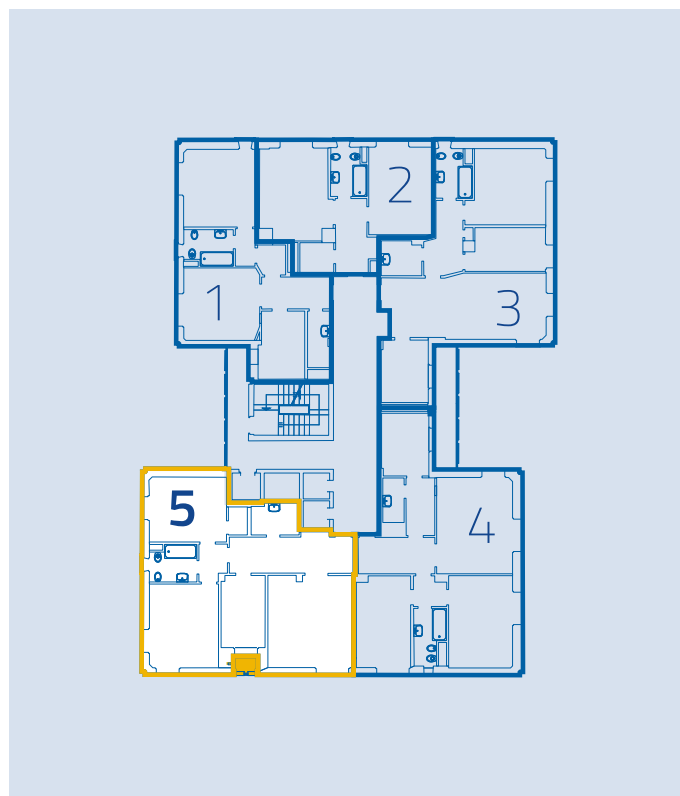
La liberazione dei balconi verrà richiesta con un preavviso di almeno 30 gg. Nell'ambito del rinnovo architettonico della facciata anche i balconi stessi saranno oggetto di lavori di ammodernamento. In particolare verranno sostituiti tutti i parapetti, rifatti i pavimenti, posati i controsoffitti necessari al passaggio degli impianti e sostituiti gli sportelli dei contatori del gas. Nel caso di appartamenti di piccole dimensioni, sprovvisti di balconi, questi ultimi sono posizionati all'interno delle unità. Tutti gli sportelli in legno verranno rimossi, limitando al massimo le opere murarie e sostituiti con altri in metallo, di colore bianco e a tenuta stagna. Al termine dei lavori verranno eseguiti gli eventuali ripristini delle finiture e pulite le aree di intervento. Tali lavorazioni, con l'aiuto dell'impresa appaltatrice, verranno svolte cercando di minimizzare quanto più possibile i tempi di intervento.



Le foto rappresentano le ipotesi progettuali e sono da intendersi indicative

Al termine delle opere, le unità esterne di climatizzazione potranno essere nuovamente installate sui balconi, posizionate a terra, con l'unica eccezione dei **balconi loggiati degli appartamenti "tipo 5"** (indicati in giallo in planimetria), troppo piccoli per consentire il posizionamento a terra, e per i

quali verrà realizzata, a cura e spese della Proprietà, una predisposizione a parete da realizzare sotto il cappotto. L'installazione e la relativa autorizzazione sarà disciplinata dal nuovo Regolamento del Complesso.



Le foto rappresentano le ipotesi progettuali e sono da intendersi indicative

Sostituzione caloriferi

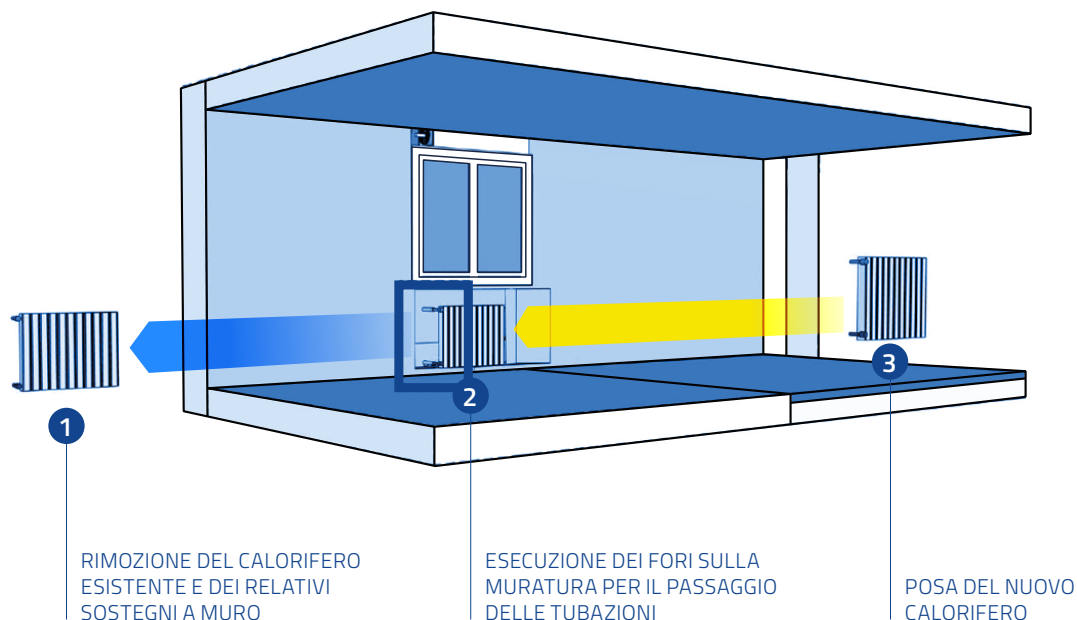


Nell'ambito del progetto è previsto anche il rifacimento completo dell'impianto di riscaldamento, che prevede la sostituzione di tutti i caloriferi esistenti con nuovi elementi che saranno opportunamente dimensionati in base all'effettivo fabbisogno energetico. Questa attività implica interventi all'interno di tutte le unità immobiliari. **Le lavorazioni inizie-**

ranno il 15 aprile 2022, giorno in cui è previsto lo spegnimento del sistema di riscaldamento, e termineranno entro il primo ottobre 2022. La calendarizzazione dei lavori sarà definita entro marzo 2022 e gli inquilini saranno informati in merito alle date di accesso al loro appartamento con almeno 30 gg solari di anticipo per concordare le date di intervento.

Di seguito sono schematizzate le fasi principali dell'intervento, per le quali si ipotizza che saranno necessari da 2 a 5 giorni lavorativi, anche non consecutivi, in base al numero di caloriferi dell'appartamento.

- Rimozione delle tubazioni esistenti e del calorifero e dei relativi sostegni a muro con ripristino della muratura;
- Esecuzione dei fori sulla muratura, dall'interno verso l'esterno, per il passaggio delle tubazioni;
- Installazione dei sostegni per il nuovo calorifero e tinteggiatura della muratura sottofinestra;
- Posa delle nuove tubazioni in facciata e collegamento del nuovo calorifero;
- Prova di tenuta dell'impianto nell'appartamento.



Per tali operazioni sarà necessario che l'inquilino liberi le aree antistanti le finestre dai propri beni personali. L'impresa provvederà a svolgere i lavori, previa protezione delle superfici, il più rapidamente possibile e si occuperà della pulizia finale delle aree oggetto di intervento. Una volta completata ciascuna torre il sistema verrà collaudato eseguendo dei controlli per testare il corretto funzionamento del nuovo impianto.

Nuovo impianto elettrico



Nell'ambito dei lavori impiantistici è previsto **il totale rifacimento degli impianti elettrici condominiali**. Gli impianti elettrici interni degli appartamenti abitati non saranno interessati da lavori, tuttavia verranno sostituite le colonne di collegamento ai contatori posizionati al piano terra. Un elettricista eseguirà un sopralluogo all'interno degli appartamenti solo ed esclusivamente per verificare le caratteristiche dell'impianto.

Successivamente, con un preavviso di almeno 30 gg, sarà stac-

cata temporaneamente la corrente negli appartamenti per poter fare il collegamento con il nuovo impianto. **L'operazione durerà non più di mezza giornata**. Come sempre sarà onere dell'impresa occuparsi della pulizia delle aree al termine del lavoro. Verrà inoltre installato un nuovo termostato con cui si potrà controllare il riscaldamento, il quale verrà collocato in tutti gli appartamenti vicino al quadro elettrico. Nei prossimi numeri saranno fornite informazioni dettagliate per il suo funzionamento.

Sostituzione localizzata dei serramenti

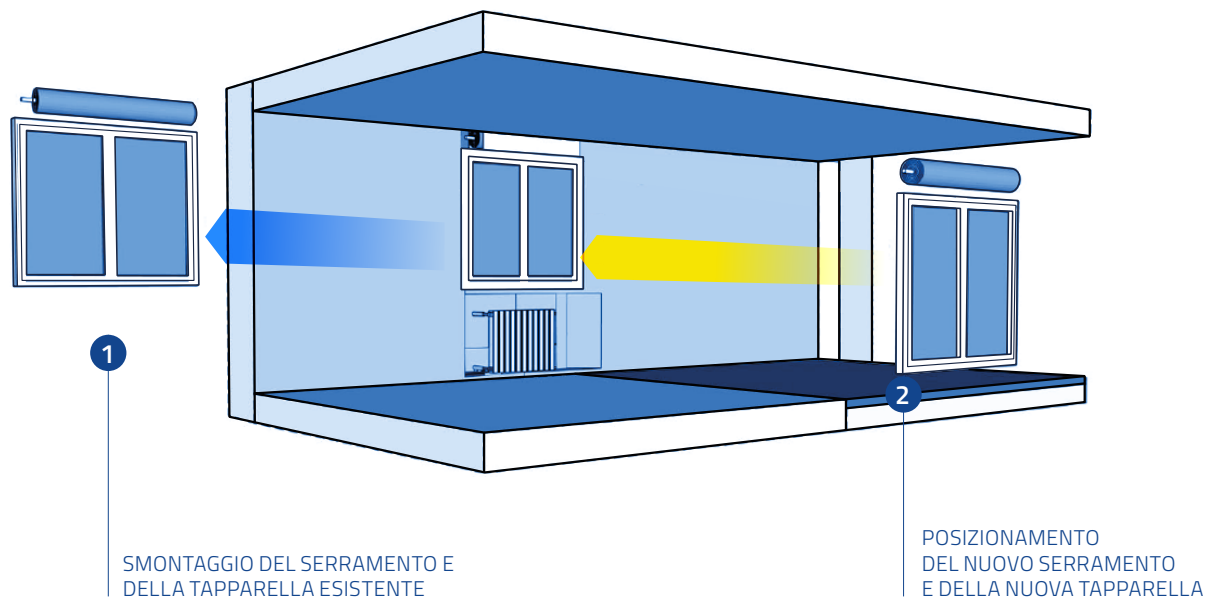


A partire da marzo 2022 inizieranno i lavori necessari per la sostituzione dei serramenti esterni, **al fine di garantire un maggiore potere isolante e ridurre al massimo le dispersioni di calore**. I lavori verranno eseguiti sia dal ponteggio esterno

alle facciate, sia dall'interno degli appartamenti. Le opere murarie saranno ridotte al minimo in quanto i nuovi serramenti verranno installati utilizzando i telai fissi esistenti.

Di seguito si riportano le fasi principali dell'intervento per le quali si ipotizza che saranno necessari **da uno a tre giorni lavorativi** in base al numero di finestre dell'appartamento.

- Smontaggio con taglio del serramento
- Posizionamento del nuovo serramento
- Posizionamento nuova tapparella e isolamento cassonetto
- Opere di finitura



Sarà necessario che l'inquilino liberi le aree oggetto di intervento da eventuali manufatti quali, zanzariere, inferriate, sbarre metalliche e similari da egli stesso precedentemente posizionati. La rimozione e l'eventuale nuova installazione degli stessi, come previsto da contratto di locazione, sarà a cura e spese di ciascun inquilino e disciplinata dal nuovo Regolamento del Complesso.

L'impresa provvederà a svolgere i lavori il più rapidamente possibile e si occuperà della pulizia finale di tutte le aree oggetto di intervento.

La calendarizzazione dei lavori all'interno delle unità immobiliari verrà definita entro marzo 2022 e gli inquilini verranno informati con un preavviso di almeno 30 gg solari per concordare le date di intervento.

Veneziane e tende esterne



Su alcuni balconi sono al momento installate delle tende e veneziane impacchettabili di diversi colori. In vista del progetto complessivo di riqualificazione si rende necessario uniformare i colori di tutti gli elementi presenti in facciata. Per questa ragione **Reale Immobili richiede la rimozione di tutte le tende e veneziane esistenti** e successivamente indicherà un modello ed un colore

univoco di arredo che svolga analoghe funzioni, per gli inquilini che desidereranno installarlo a proprie spese. Le caratteristiche dei prodotti e l'autorizzazione all'installazione sarà disciplinata dal nuovo Regolamento del Complesso che indicherà le specifiche modalità tecniche di intervento.

Attività in cantine e box



Anche le cantine e i box saranno oggetto di intervento in quanto **verranno rinnovati gli impianti elettrici e sostituiti i dispositivi di illuminazione**. Nei box verranno inoltre rimossi i vecchi radiatori non più utilizzati e le pareti verranno completamente ritinteggiate. Per la creazione del nuovo impianto di riscaldamento condominiale è necessario intervenire in alcune cantine

che dovranno ospitare nuove componenti impiantistiche e pertanto non potranno più essere utilizzate dagli inquilini. Gli inquilini titolari di queste cantine verranno preventivamente avvertiti dalla Proprietà che si assumerà l'onere di assegnare loro una nuova cantina e di traslocare i beni degli occupanti da quella vecchia a quella nuova.



Le foto rappresentano le ipotesi progettuali e sono da intendersi indicative

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. 335 8466218

Tel. 338 6261670



Sportello informativo

È attivo lo sportello informativo nei locali situati in
via Tolstoj 74 – 1° piano.

Il servizio è disponibile tutti i martedì, dalle 9.30 alle 13.30,
su appuntamento, contattando i seguenti numeri:

335 8466218 - 338 6261670