

# REALE IMMOBILI INFORMA TOLSTOJ

Newsletter ufficiale di Reale Immobili  
N°1 — APRILE 2021



*“Reale Mutua ha condiviso con noi una soluzione molto positiva per le famiglie e per Milano, un progetto che migliorerà la qualità dell’abitare di oltre 200 famiglie, coniugando investimenti sugli immobili e tutela degli inquilini.”*

Questa la dichiarazione di **Giuseppe Sala, Sindaco di Milano**, ad ottobre dello scorso anno, dopo che Reale Immobili, in linea con i valori di mutualità e di attenzione per gli individui e per le collettività, aveva comunicato di rinunciare alla riqualificazione dell’intero complesso, decidendo di avviare gli interventi necessari negli edifici del complesso residenziale di via Tolstoj senza la necessità di liberare le unità abitative. Pertanto, a tutti gli attuali inquilini sarà permesso, se lo desiderano, di

restare nelle proprie case. La soluzione identificata, improntata all’applicazione dei principi di sviluppo sostenibile perseguiti da Reale Group e condivisi con il Comune di Milano, permette di riportare il fabbricato ad una condizione in grado di continuare a garantire il comfort abitativo ed il buon funzionamento delle sue componenti fondamentali attraverso un programma mirato di manutenzione straordinaria.

In questo numero approfondiremo i seguenti argomenti:



**Informazione sul progetto**



**Lavori di manutenzione**  
(parti comuni e unità abitative)



**Modalità di rinnovo**  
dei contratti di affitto  
in scadenza



**Canoni di affitto** dei  
nuovi contratti



**Criteri adottati da Reale Immobili per la tutela** delle persone che vivono situazioni delicate

# Informazioni sul progetto



Per l'individuazione del progetto di manutenzione straordinaria del complesso Tolstoj, Reale Immobili ha valutato, nel periodo tra dicembre 2020 e febbraio 2021, più di 20 studi di fattibilità differenti redatti da primarie Società di Progettazione, arrivando a definire il soggetto al quale è stata affidata la progettazione dell'intervento: **SCE Project**.

Il progetto vincente, che ha l'obiettivo principale di migliorare la qualità dell'abitare di oltre 200 famiglie, è stato studiato per essere realizzato a stabili occupati, per interferire il meno possibile con le unità abitative occupate e prevede il completo rinnovamento impiantistico ed architettonico del complesso, con interventi sia nelle parti comuni (facciate, sbarchi ascensore, pianerottoli, scale, autorimesse pertinenti, ecc.), sia nei singoli appartamenti.

Il cantiere sarà avviato nel corso del 2021. Per limitare al massimo il disagio agli inquilini si inizierà con le lavorazioni all'interno delle unità immobiliari sfitte, per poi procedere con le parti comuni del complesso indicativamente a partire dal prossimo dicembre. Gli interventi nelle parti comuni saranno preventivamente segnalati per garantire la totale sicurezza delle persone.



## I lavori previsti



Le lavorazioni previste dal progetto di manutenzione straordinaria sono:



→ **rifacimento totale delle facciate, compresa sostituzione localizzata dei serramenti;**



→ **riqualificazione generale delle parti comuni:** saranno rinnovati gli sbarchi ascensore, le scale e gli ingressi agli edifici;



→ **realizzazione della nuova rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento in facciata** mediante collegamento diretto dei caloriferi già presenti all'interno delle singole unità immobiliari, limitando così al massimo le opere interferenziali;



→ **riqualificazione delle autorimesse;**



→ **realizzazione dei nuovi impianti di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e del raffrescamento centralizzati:** predisposizione delle nuove tubazioni nelle parti comuni del complesso, in prossimità degli ingressi delle unità immobiliari;



→ **interventi all'interno delle unità immobiliari:** saranno conseguenti alle opere che riguardano le parti comuni del fabbricato, quali la realizzazione delle nuove facciate compresi i balconi ed **il collegamento dei radiatori al nuovo impianto di riscaldamento.**

Resta inteso che, operando in contesti abitati, queste lavorazioni saranno pianificate e concordate con ampio anticipo tra gli inquilini ed il personale di Reale Immobili, coadiuvati dai professionisti e dalle imprese esecutrici.

# Il cronoprogramma dei lavori previsti



LE DATE RIPORTATE SONO DA INTENDERSI COME INDICATIVE E SUSCETTIBILI DI MODIFICHE IN CASO DI IMPREVISTI, SIA PROGETTUALI CHE AMMINISTRATIVI.

## I contratti di locazione



La realizzazione degli interventi necessari per mantenere il confort abitativo del complesso risponde anche alle richieste più volte avanzate dagli stessi inquilini in questi ultimi anni. A fronte degli interventi previsti dal progetto di riqualificazione e in continuità con quanto praticato sino ad oggi, da gennaio 2022 **a tutti gli inquilini con i contratti di locazione giunti al loro naturale termine, Reale Immobili proporrà il rinnovo degli stessi.** Per la determinazione del nuovo canone di locazione si terrà conto delle condizioni che il mercato esprimerà al momento di ogni scadenza, come prevede la normativa in vigore in base all'art. 2, comma 1 della legge 431/98.

Reale Immobili contatterà gli inquilini 6 mesi prima della scadenza contrattuale, al fine di informarli tempestivamente e proporre loro il rinnovo alle nuove condizioni economiche, illustrando inoltre gli interventi manutentivi cui sarà soggetta l'unità immobiliare che occupano.

**Gli aspetti economici saranno definiti nei prossimi mesi direttamente con ciascuno degli inquilini interessati.** Non sono previsti contratti di locazione a canone convenzionato.

**In linea con i principi di sviluppo sostenibile caratteristici di Reale Group, Reale Immobili non farà mancare disponibilità e sensibilità nell'interesse dell'intera collettività.**



# Sviluppo sostenibile e attenzione alle persone



Per tutelare le persone più anziane e coloro che vivono situazioni particolarmente delicate, sono stati identificati due parametri, **età e condizioni di salute**. A questi inquilini **sarà garantita la permanenza negli appartamenti mantenendo ferme le attuali condizioni economiche, fino alla naturale conclusione della titolarità del contratto di locazione.**

Al fine di identificare le persone a cui estendere queste tutele sono stati adottati i seguenti criteri:

## ETÀ



Reale Immobili ha deciso di utilizzare il **limite di età di anni 70** ovvero lo stesso previsto nel piano di sviluppo della Regione Lombardia che, nell'ambito degli interventi per il diritto al servizio abitativo, riconosce particolari agevolazioni alle persone di età pari o superiore a 70 anni.

Il criterio si rivolge a tutti gli intestatari dei contratti di locazione che:

- andranno in naturale scadenza dal 2021 al 2027;
- siano nel compimento del 70° anno di età (o più) nel periodo 2021-2027;
- siano in regola con il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie;
- non abbiano vertenze, sia giudiziali che stragiudiziali, in corso con Reale Immobili.

## SALUTE



Reale Immobili adoterà questo criterio per gli intestatari del contratto di locazione (o ai loro familiari conviventi) che alla data del 31/12/2021 si trovino nelle seguenti condizioni:

- difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età, con una percentuale di **invalidità pari o superiore al 67%**, che dovrà essere dimostrata secondo quanto stabilito nella legge L. 30/3/71, n. 118, che ha istituito e definito la categoria di "invalidi civili", comprovata con "certificato di un ente pubblico riconosciuto" (INPS, INAIL);
- residenza nel complesso da almeno 4 anni;
- regolarità con il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie;
- assenza di vertenze, sia giudiziali che stragiudiziali, in corso con Reale Immobili.

## 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

Compatibilmente con l'evolversi dell'emergenza sanitaria sarà attivato a breve uno sportello informativo nei locali situati in via Tolstoj 74 – 1° piano.

Il servizio sarà disponibile tutti i martedì, dalle 9.30 alle 13.30, su appuntamento, contattando i seguenti numeri: 335 8466218 - 338 6261670