

REALE IMMOBILI INFORMA TOLSTOJ

Newsletter ufficiale di Reale Immobili
N°0 — MARZO 2021



Una newsletter per restare informati

Come annunciato lo scorso autunno, nei prossimi mesi inizieranno i lavori di manutenzione straordinaria da parte di Reale Immobili. Questi interventi sono **necessari per continuare a garantire il comfort abitativo e il funzionamento delle varie componenti degli edifici** del complesso residenziale di via Tolstoj, al fine di migliorare la qualità dell'abitare di oltre 200 famiglie. Le fasi progettuali sono ancora in via di

definizione e, per fare fronte alle eventuali e legittime preoccupazioni degli inquilini, Reale Immobili mette a disposizione delle famiglie un aggiornamento periodico sul progetto e sull'avanzamento dei lavori. Si tratta della Newsletter **"Reale Immobili Informa - Tolstoj"** pensata per tutti gli inquilini per fornire risposte puntuali su qualsiasi domanda, dubbio o perplessità.

Reale Immobili parla con te



A partire dal 15 marzo, a cadenza mensile, per chi desiderasse restare sempre aggiornato sul progetto e le decisioni di Reale Immobili, sarà possibile ritirare una copia della Newsletter **"Reale Immobili Informa - Tolstoj"** presso il custode dello stabile.

Reale Immobili renderà disponibili le comunicazioni anche attraverso la **nuova bacheca digitale** installata nei sei ingressi del complesso immobiliare. Si tratta di una bacheca condominiale interattiva e digitale con un funzionamento semplice, intuitivo e adatto a utenti di tutte le età.

Saranno inoltre a disposizione di tutti gli inquilini lo sportello informativo e il Servizio di Assistenza Telefonica con i seguenti orari:

Sportello informativo

Tutti i martedì, a partire dal 13 aprile, lo sportello sarà attivo dalle 9.30 alle 13.30 in via Tolstoj 74 – 1° piano.

Servizio Assistenza Telefonica

Dal Lunedì al venerdì, dalle 8.30 alle 18.00
335 8466218 oppure 338 6261670

Tutte le novità saranno consultabili anche sul sito internet www.realeimmobili.it



Newsletter



Bacheca digitale



Assistenza Telefonica
e Sportello informativo



Sito internet

Il complesso immobiliare



Dalla seconda metà degli anni '60, su un'area di 18mila metri quadrati, sorge il complesso Tolstoj, che si compone di sei edifici uguali, con finitura di facciata alternata tra klinker ed intonaco. I singoli fabbricati sono costituiti da dieci piani fuori terra e un interrato con giardino comune.

260 appartamenti, 129 box auto, 59 posti auto esterni, 5 passi carrai e 6 accessi pedonali. Così si compone il lotto, di forma rettangolare, che si sviluppa parallelamente a via Tolstoj a partire dall'incrocio con via Lorenteggio.

18.000 MQ

AREA TOTALE

260

APPARTAMENTI

129

BOX AUTO

59

POSTI AUTO ESTERNI

Stato manutentivo



Avvicinandosi ai 60 anni di vita, il complesso immobiliare esprime oggi un progressivo calo prestazionale delle componenti impiantistiche primarie. I cicli di manutenzioni ordinaria, pur attuati costantemente e con regolarità, non riescono più a garantire le prestazioni progettualmente stabilite in origine, né a rispondere alle sempre maggiori necessità degli affittuari.

Si è reso quindi necessario avviare un programma di **manu-**

tenzione straordinaria per riportare il fabbricato a una condizione che garantisca il buon funzionamento delle sue componenti fondamentali e permettere agli inquilini di mantenere il comfort abitativo.

La manutenzione non è più prorogabile e Reale Immobili ha deciso che nel 2021 sarà necessario l'intervento su tutti gli edifici, soprattutto nelle parti comuni dei fabbricati e per quanto riguarda la riqualificazione degli impianti.

LO STATO DI FATTO

Negli ultimi anni la gestione della manutenzione ordinaria del complesso è stata eseguita secondo due modalità principali:

→ **manutenzione preventiva:** come accade per tutti gli stabili del patrimonio di Reale Immobili, è stata eseguita una manutenzione preventiva delle componenti di facciata ogni 4 anni circa;

→ **manutenzione a guasto/riciesta:** tramite un Contact Center che opera mediante numero verde vengono raccolte tutte le segnalazioni di guasto dall'inquilinato. Viene quindi attivata di volta in volta l'attività di ripristino necessaria..

Sono state inoltre effettuate delle manutenzioni straordinarie limitate a singole componenti tecniche man mano che le manutenzioni ordinarie ne rilevavano la necessità: ad esempio, nel 2020 sono state sostituite due caldaie.

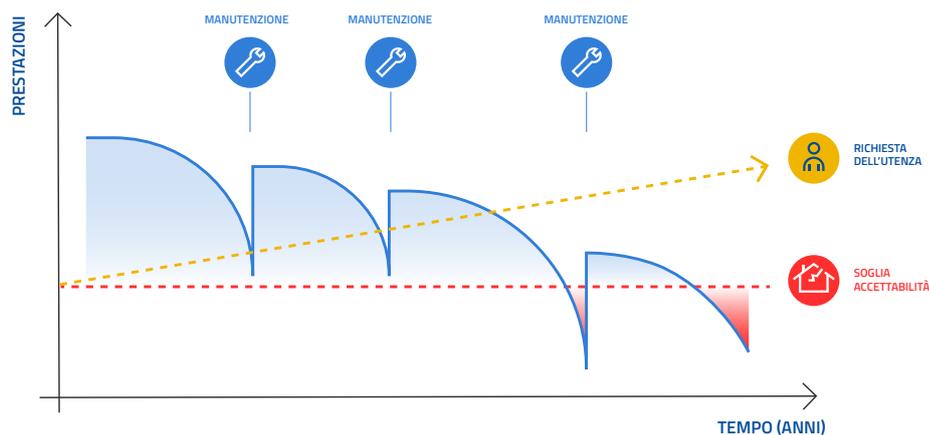


CURVA DELLE MANUTENZIONI

Nonostante le regolari e puntuali manutenzioni, l'invecchiamento dello stabile richiede un progetto di complessiva manutenzione straordinaria.

Il grafico schematizza il **progressivo calo prestazionale** di un fabbricato qualsiasi, sottoposto a manutenzioni ordinarie e a interventi puntuali nel corso della sua vita. Dal grafico si evince come **le manutenzioni ordinarie, con l'avanzare del tempo, non riusciranno a garantire la soglia minima di «accettabilità»** progettualmente stabilita, né le richieste via via crescenti dell'utilizzatore.

L'unico modo per tornare a soddisfare i bisogni dell'utenza è appunto una



manutenzione straordinaria complessiva che permetta di mantenere la piena funzionalità del complesso e a

inserirne di nuove, come ad esempio, nel caso di Via Tolstoj, la climatizzazione estiva condominiale.

Invecchiamento degli edifici e disagio abitativo



Il complesso richiede interventi importanti non più prorogabili sugli impianti, sull'involucro e sulle parti comuni:

questo è riscontrabile anche dalle numerose segnalazioni pervenute dagli inquilini: delle 1.923 richieste pervenute nel 2019 a Reale Immobili su Milano, il 30% deriva dal complesso Tolstoj che invece incide solo per il 14,3% sulla superficie totale del patrimonio immobiliare della Società a Milano.

Gli interventi previsti



L'avvio del progetto è in corso, l'inizio dei lavori è previsto per dicembre 2021 e il termine per dicembre 2023. Le lavorazioni previste saranno definite nel progetto, che sarà reso pubblico una volta approvato, e interesseranno principalmente le parti comuni dei fabbricati e la riqualificazione degli impianti.



La storia recente



Nel gennaio 2020 ha inizio il progetto di valorizzazione del complesso immobiliare Tolstoj, che si avvia con una prima fase di analisi degli edifici, delle loro condizioni tecniche, delle posizioni contrattuali e con alcune ipotesi di strategie di valorizzazione. Al fine di realizzare i lavori di riqualificazione del complesso immobiliare, Reale Immobili informa gli inquilini a fine maggio che i contratti di locazione non sarebbero stati rinnovati a naturale scadenza. Gli inquilini di Tolstoj, spinti da legittime preoccupazioni, si sono costituiti in un comitato interessando organi di stampa, social, media e anche le istituzioni Comunali e il Consiglio di Zona il quale ha richiesto un incontro con i vertici di Reale Group.

17 / 07
2020

Il **17 luglio 2020** Reale Group e l'Amministrazione Comunale aprono un tavolo di lavoro per concordare un progetto sostenibile, nell'attenzione dell'interesse collettivo.

28 / 07
2020

Il **28 luglio**, Reale Group, al fine di individuare un percorso che soddisfi tutte le parti interessate, decide di sospendere l'iniziativa di riqualificazione edilizia fino all'individuazione di una soluzione condivisa con le parti interessate. L'obiettivo è comprendere la complessità delle diverse situazioni abitative per individuare un percorso che garantisca la sostenibilità di qualsiasi iniziativa.

23 / 09
2020

Il **23 settembre 2020** il Comune di Milano e Reale Immobili si confrontano ulteriormente con l'obiettivo di definire un tavolo di lavoro tecnico congiunto e condiviso per la riqualificazione edilizia del complesso immobiliare di via Tolstoj a Milano.

07 / 10
2020

Il **7 ottobre 2020** si svolge il tavolo di lavoro tecnico.

17 / 10
2020

Il **17 ottobre 2020**, a seguito del confronto fra il Comune di Milano e i vertici di Reale Group, Reale Immobili annuncia che darà corso agli interventi necessari per garantire il comfort abitativo e il funzionamento di tutte le componenti degli edifici del complesso residenziale. Tutte le soluzioni tecniche che verranno perseguite avranno come comune obiettivo di mantenere gli inquilini nelle loro abitazioni durante la realizzazione dei lavori.

Appresa la decisione della proprietà, il Sindaco di Milano Giuseppe Sala ha speso queste parole di apprezzamento:

"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."

Quando insieme al Municipio 6 mi sono attivato per risolvere una questione complessa come quella di via Tolstoj, sapevo che sarebbero servite pazienza, dialogo e buona volontà. Sono soddisfatto di aver trovato in Reale Mutua l'attenzione e la sensibilità necessarie. Questa è la dimostrazione che le città, e Milano per prima, possono crescere continuando ad includere. E che progresso ed equità non sono valori contrapposti".

Rimani informato

Nel prossimo numero di "Reale Immobili Informa Tolstoj" parleremo della gestione contrattuale dei canoni di locazione; illustreremo inoltre il progetto di riqualificazione e le tempistiche degli interventi di manutenzione straordinaria.

Continuate a leggerci per rimanere aggiornati!

