

REALE IMMOBILI INFORMA TOLSTOJ

Newsletter ufficiale di Reale Immobili
N°3 — SETTEMBRE 2021



Una newsletter per restare informati

Il **12 luglio scorso sono iniziati i lavori** propedeutici all'avvio del cantiere, che progressivamente coinvolgeranno tutti gli edifici del complesso residenziale. Al fine di informare tempestivamente tutti gli inquilini delle attività in corso, in questo numero approfondiremo i seguenti argomenti:



Contratti
di locazione



Cronoprogramma
lavori



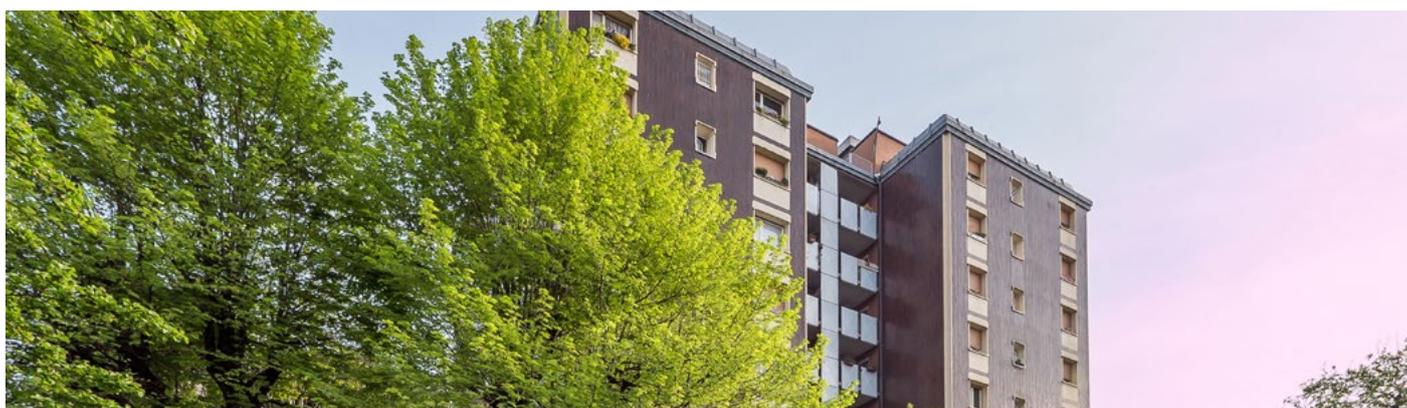
Il cantiere



I lavori
di stripout



Reale Immobili
parla con te



I contratti di locazione



Come condiviso in precedenza, a fronte degli interventi previsti dal progetto di riqualificazione e, in continuità con quanto praticato sino ad oggi, da **gennaio 2022 Reale Immobili proporrà il rinnovo a tutti gli inquilini i cui con-**

tratti di locazione sono prossimi al naturale termine. Di seguito alcune domande frequenti pervenute al servizio assistenza telefonico e allo sportello informativo.

CAMBIERÀ IL CANONE DI AFFITTO?

INQUILINI SOPRA I 70 ANNI

→ NO

A tutti gli inquilini di età superiore ai 70 anni sarà garantita la permanenza nei propri appartamenti alle attuali condizioni economiche, fino alla naturale conclusione della titolarità del contratto di locazione.

Tutto ciò è valido per 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.

INQUILINI SOTTO I 70 ANNI

→ SÌ

A tutti gli inquilini di età inferiore ai 70 anni sarà garantita la permanenza nei propri appartamenti, adeguando il canone di locazione alle condizioni che il mercato esprimerà al momento di ogni scadenza.

Tutto ciò è valido per gli intestatari dei contratti di locazione che:

- 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.

Come cambierà il canone per chi ha meno di 70 anni?

<70

Per le persone con meno di 70 anni al momento del rinnovo del contratto il nuovo canone sarà riparametrato in funzione non solo della valorizzazione del complesso, a seguito delle lavora-

zioni previste dal progetto di manutenzione, ma anche dell'intervento di rigenerazione urbana prevista dal Comune di Milano per il quartiere Lorenteggio.

Come cambierà il canone per chi ha problemi di salute?



In linea con i principi di sviluppo sostenibile caratteristici di Reale Group, saranno tutelate anche le persone che vivono situazioni di salute particolarmente delicate, con riferimento in particolare agli 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.

A tutti gli inquilini che rientrano in questi parametri sarà garantita la permanenza nei propri appartamenti alle attuali condizioni economiche, fino alla naturale conclusione della titolarità del contratto di locazione.

POSSO RESTARE NELLA MIA CASA DURANTE I LAVORI?

→ SÌ

Tutti gli inquilini potranno restare nel proprio appartamento e non dovranno trasferirsi in un'altra unità durante lo svolgimento dei lavori. Infatti, tutte le opere di manutenzione straordinaria saranno realizzate ad appartamenti occupati e preventivamente comunicate.

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.

Informazioni sul progetto



Il progetto di riqualificazione è stato studiato per essere realizzato a stabili occupati e per **garantire la massima sicurezza a tutti i residenti del complesso**. In particolare, in merito alla pianificazione delle attività di cantiere, che per la loro natura ed estensione coinvolgeranno tutto il complesso, il Coordinatore per la Sicurezza nominato da Reale Immobili ha provveduto alla definizione di un primo schema organizzativo di

cantiere, studiato per garantire le necessarie condizioni di sicurezza nelle parti comuni del fabbricato e **minimizzare l'impatto dei lavori sulla vivibilità delle persone**. Di seguito segnaliamo i primi interventi che potrebbero interferire con la quotidianità degli inquilini di via Tolstoj e le azioni di prevenzione e protezione messe in atto da Reale Immobili per tutelare la loro sicurezza e il loro benessere.

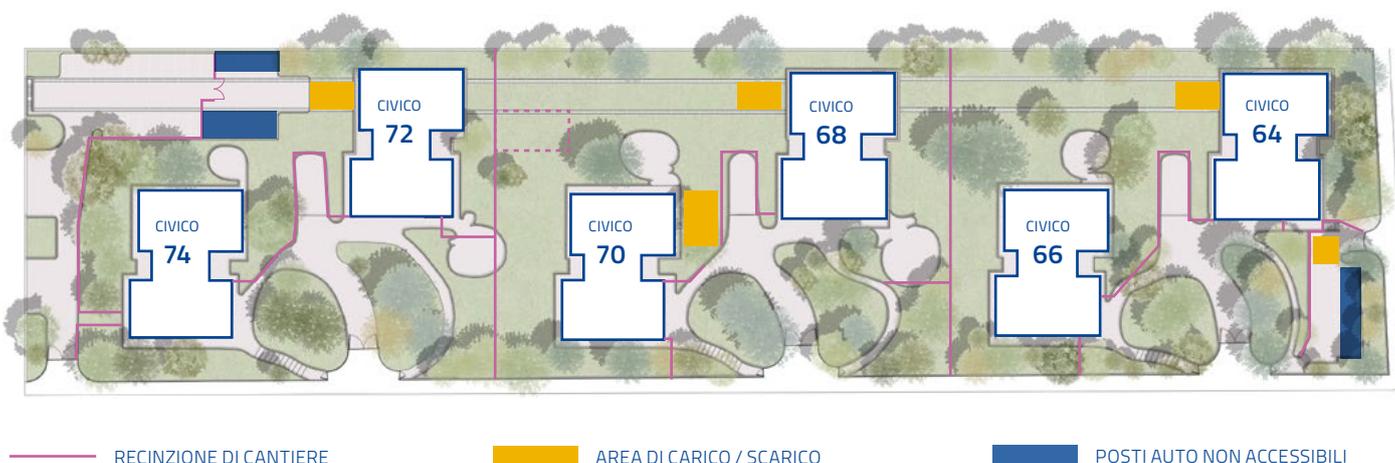
PERIMETRAZIONE AREE DI CANTIERE

Per l'esecuzione dei lavori alcune aree esterne del complesso saranno utilizzate per la sosta dei mezzi di cantiere, la movimentazione e lo stoccaggio di materiale edile, nonché per il posizionamento delle gru e dei mezzi necessari allo svolgimento dei lavori.

In particolare, per ridurre al massimo i disagi e le interferenze con la vita del quartiere, si renderà necessario riservare al cantiere alcuni posti auto, recintando delle porzioni di parcheggi esterni presenti ai civici 74 e 64 (evidenziati in

viola nella planimetria sotto riportata). Gli inquilini interessati saranno preventivamente contattati da Reale Immobili che, per compensare il disagio recato, proporrà in alternativa dei box auto coperti, fino al termine del cantiere previsto nel 2023.

Qualora nei prossimi mesi si rendesse necessario liberare ulteriori posti auto, i conduttori di tali spazi saranno tempestivamente contattati.



SICUREZZA DELLE VIE DI ACCESSO

Per proteggere gli accessi pedonali alle torri e tutelare la sicurezza degli inquilini, a seguito dell'installazione delle tre gru di cantiere, **saranno realizzati dei camminamenti protetti con elementi prefabbricati modulari che permetteranno di raggiungere in totale sicurezza gli ingressi di ciascun edificio.**

In modo analogo verranno protette tutte le aree ritenute sensibili, come ad esempio l'area verde esterna dell'asilo del civico 72, che sarà ricollocata temporaneamente in altra sede proteggendone l'accesso con un apposito camminamento protetto, dando massima priorità alla sicurezza dei bambini.



- INGOMBRO BRACCIO GRU DI CANTIERE
- PASSAGGI COPERTI PER ACCESSO IN SICUREZZA AI CONDOMINI
- INGRESSO/USCITA CARRABILE AD USO CONDOMINI
- INGRESSO/USCITA CARRABILE AD USO CONDOMINI E CANTIERE
- INGRESSO/USCITA CARRABILE MEZZI CANTIERE

Precisiamo che le planimetrie sopra riportate sono **puramente indicative e potrebbero subire variazioni** dovute allo sviluppo del progetto e al suo appalto. Tuttavia, **qualunque successiva modifica non potrà violare i principi di tutela dell'inquilinato e di garanzia della sua sicurezza sopra esposti.**

Inoltre, nelle aree di cantiere l'impianto di illuminazione esistente sarà implementato con illuminazione artificiale di sicurezza.

Lavori di stripout



Stanno proseguendo i lavori di strip out iniziati il 12 luglio e propedeutici all'avvio del cantiere. I lavori di strip out consistono nelle **demolizioni delle finiture interne degli appartamenti attualmente vuoti, che successivamente saranno completamente ristrutturati.** Nello specifico vengono rimossi i rivestimenti (es. piastrelle), i pavimenti, le porte interne, i sanitari e i caloriferi.

Questa tipologia di lavori particolarmente rumorosi e impattanti ha generato in queste ultime settimane situazioni spiacevoli segnalate da alcuni inquilini, prese tempestivamente in carico da Reale Immobili per mitigare i disagi causati. **Il benessere degli inquilini resta per Reale Immobili una priorità durante l'esecuzione dei lavori, pertanto sono stati sensibilizzati ulteriormente i professionisti e l'impresa esecutrice.**

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