



Comune di
Milano



RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO ERP SANT'ERLEMBALDO 2

**PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE
SOCIALE (delibera C.I.P.E. n. 127/2017)
S. ERLEMBALDO-VILLA FINZI REMIX**

COMMISSIONE CONSILIARE DEL 24/06/2025 - CASA E PIANO QUARTIERI



PROGETTO



CANTIERE



**RELAZIONE E
COMUNICAZIONE**



PROGETTO

Obiettivi bando CIPE

L'intervento di riqualificazione del complesso Erp di Via Sant'Erlembaldo 2 rientra nel Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale "S. Erlembaldo-Villa Finzi Remix".

Agli interventi previsti per gli edifici B-C-F-G è destinato un finanziamento pari a € 18.500.000,00, di cui € 13.865.653,00 relativo al finanziamento CIPE e €4.634.347,00 cofinanziamento del Comune di Milano.

Ad integrazione del suddetto intervento sono previsti altri lavori riguardanti gli stabili A-H-L e D-E non inclusi in questo progetto.

Gli interventi sono inseriti nel PTO in attesa del finanziamento pari a: € 15.000.000,00 per i fabbricati A-H-L e € 10.000.000,00 per i fabbricati D-E .

CONSUMO DI SUOLO ZERO / QUALITÀ E COESIONE SOCIALE

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

EFFICIENZA ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ

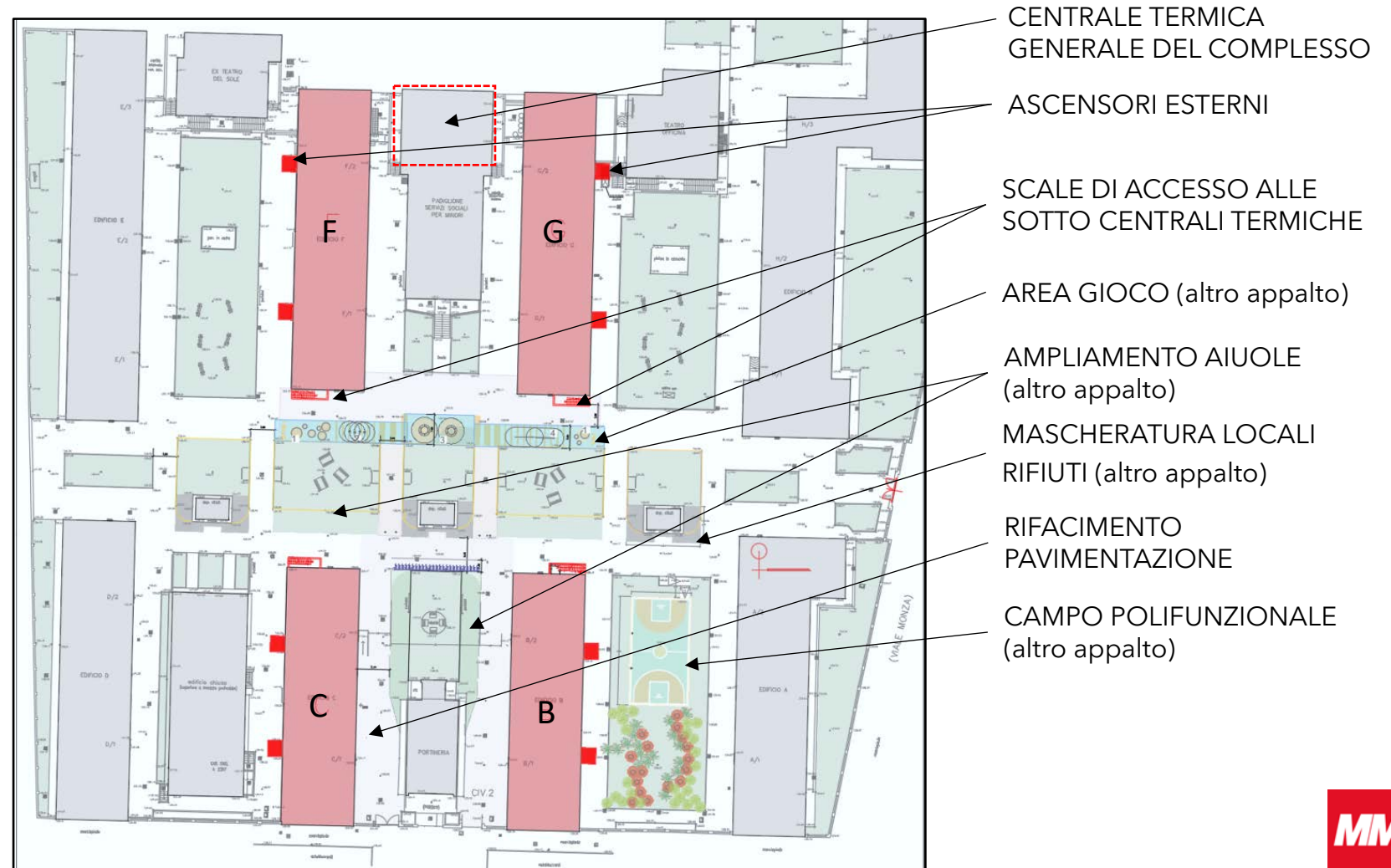
QUALITÀ DELL'ABITARE - superamento delle barriere architettoniche

PROGETTO

Interventi sui fabbricati e sulle aree esterne

PLANIMETRIA AREE ESTERNE - STATO DI PROGETTO

● INTERVENTI NELLE AREE ESTERNE



PROGETTO

Interventi su edifici e aree esterne

AREE ESTERNE

- Realizzazione scale di accesso alle sottocentrali termiche di edificio;
- Rifacimenti pavimentazioni e installazione percorsi tattili per ipovedenti;
- Ampliamento delle aiuole tra gli edifici B e C;
- Nuovi allacci rete idrica e rete gas;
- Posa armadietti per contatori gas;
- Rimozione alberature interferenti con le opere e nuove piantumazioni compensative;
- Rifacimento della pedana elevatrice del teatro officina;
- Rifacimento dei cancelli di ingresso su v.le Monza;

VANI SCALA ED ASCENSORI ESTERNI

- Adeguamento dell'altezza dei corrimano esistenti;
- Installazione nuovi ascensori esterni;
- Realizzazione nuovo corridoio di collegamento tra ascensore esterno e pianerottolo esistente ad ogni piano;

FACCIAE

- Sostituzione completa dei serramenti esterni (finestre e porte-finestre);
- Posa di isolamento termico con sistema a cappotto (facciate degli edifici comprese le pareti esterne delle logge degli appartamenti);
- Adeguamento dell'altezza parapetti balconi;
- Rifacimento impianto illuminazione ordinaria sulle facciate;
- Rifacimento impianto di scarico acque meteoriche (gronde e pluviali);

CANTINE

- Riorganizzazione delle cantine per realizzazione di nuovi locali tecnici;
- Realizzazione di nuove sottocentrali termiche e locali contatori elettrici;

OPERE INTERNE AGLI APPARTAMENTI

- Riorganizzazione e nuova configurazione delle camere adiacenti al nuovo corridoio corpo scala;
- Rifacimento pavimentazione e impianto di scarico delle logge;
- Risanamento dell'impianto di riscaldamento tramite lavaggio chimico;
- Installazione di valvole termostatiche sui radiatori;
- Installazione di VMC all'interno dei cassonetti dei serramenti;
- Installazione di impianto di condizionamento con multisplit;
- Interventi su impianto elettrico (ove necessario);

SOTTOTETTO

- Isolamento termico a parete e a pavimento;
- Realizzazione nuovo locale tecnico a servizio dell'impianto fotovoltaico;

COPERTURA

- Installazione di impianto fotovoltaico
- Posa Linea vita
- Prolungamento sopra la copertura delle colonne di ventilazione dei bagni.

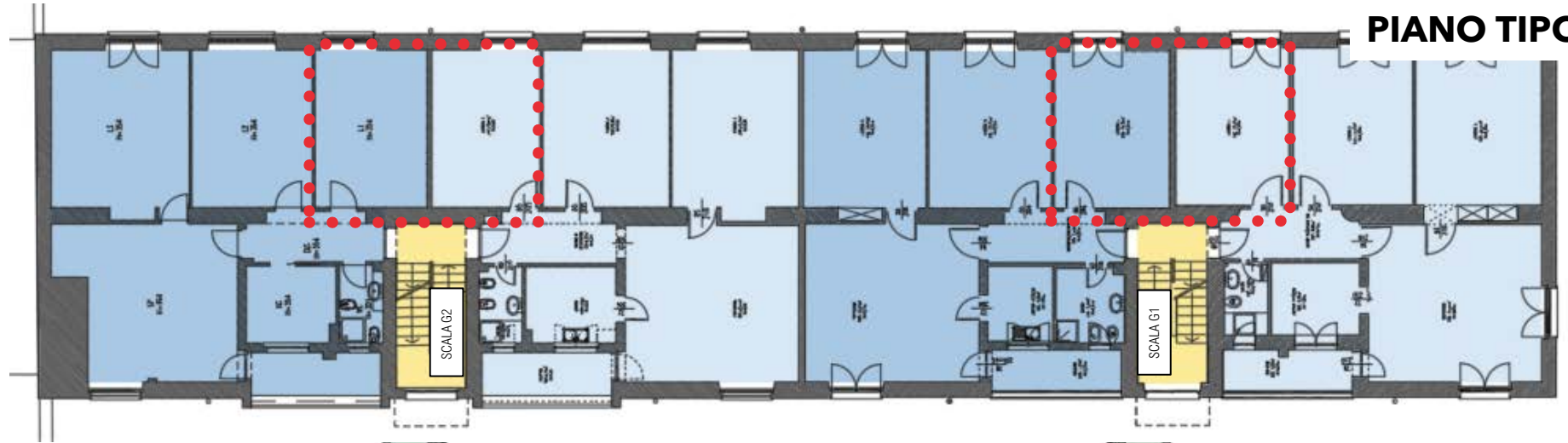
PROGETTO

Confronto Stato Di Fatto - Progetto

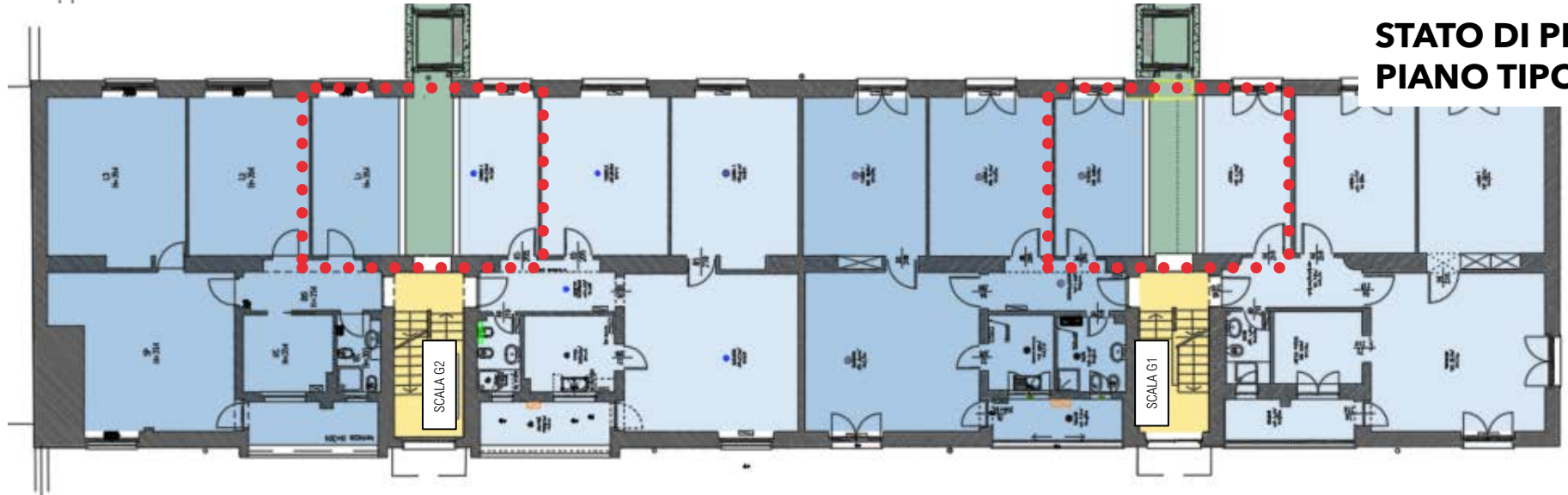
PLANIMETRIE TIPOLOGICHE EDIFICI F-G

-  U.I. 5 Locali
-  U.I. 4 Locali
-  Stanze interessate dai lavori
-  Vano scala esistente
-  Inserimento nuovo Ascensore esterno e collegamento a pianerottolo

**STATO DI FATTO
PIANO TIPO**



**STATO DI PROGETTO
PIANO TIPO**



PROGETTO

Confronto Stato Di Fatto - Progetto

PROSPETTI TIPICI EDIFICI F/G



STATO DI FATTO
EDIFICIO F/G - Prospetto Est



STATO DI PROGETTO
EDIFICIO F/G - Prospetto Est

PROGETTO

Confronto Stato Di Fatto - Progetto

PLANIMETRIE TIPOLOGICHE EDIFICI B-C

-  U.I. 5 Locali
-  U.I. 4 Locali
-  Stanze interessate dai lavori
-  Vano scala esistente
-  Inserimento nuovo Ascensore esterno e collegamento a pianerottolo

STATO DI FATTO
PIANO TIPO



STATO DI PROGETTO
PIANO TIPO



PROGETTO

Confronto Stato Di Fatto - Progetto

PROSPETTI TIPICI EDIFICI B/C



STATO DI FATTO
EDIFICIO B/C - Prospetto Est

STATO DI PROGETTO
EDIFICIO B/C - Prospetto Est

PROGETTO

Cronoprogramma e durata dei lavori

DURATA CONTRATTUALE COMPLESSIVA DEI LAVORI IN APPALTO SUI 4 EDIFICI: 38 MESI A DECORRERE DALLA CONSEGNA DEI LAVORI DEL 30/04/2025

PRIMA FASE DI INTERVENTO

DURATA 19 MESI - RIQUALIFICAZIONE FABBRICATI F - G

Nel corso dei primi 19 mesi (dalla consegna dei lavori fino al 19esimo mese) si eseguiranno i lavori di efficientamento energetico sui fabbricati F e G, comprensivi di interventi all'interno dei singoli alloggi, nel piano cantine ed alla esecuzione degli ascensori esterni.

SECONDA FASE DI INTERVENTO

DURATA 19 MESI - RIQUALIFICAZIONE FABBRICATI B - C

Nel corso della seconda fase del cantiere (dal 20esimo mese fino al 38 esimo mese corrispondente al termine dei lavori) si eseguiranno i lavori di efficientamento energetico sui fabbricati B e C, comprensivi di interventi all'interno dei singoli alloggi, nel piano cantine ed alla esecuzione degli ascensori esterni.

PROGETTO

Attività preventive alla realizzazione dei lavori

Al fine di consentire l'esecuzione delle opere per la realizzazione dei nuovi ascensori esterni e degli interventi di efficientamento energetico dei fabbricati oggetto di intervento, occorrerà:

- Eseguire **sopralluoghi preventivi** all'interno dei singoli alloggi per consentire alla Direzione Lavori e all'Appaltatore di verificare lo stato dei luoghi;
- Procedere allo **svuotamento dei locali interessati dai lavori** (una stanza per ogni alloggio), al fine di consentire la realizzazione del nuovo corridoio di accesso all'ascensore esterno;
- Procedere allo **sgombero dei locali cantina** (ove necessario);
- Procedere allo **sgombero delle logge**.

L'Ufficio Direzione Lavori e l'Appaltatore - con il supporto della Divisione Casa di MM - prenderanno accordi preventivi per stabilire le tempistiche di intervento e dare avvio alle lavorazioni interne agli alloggi.

La stanza di ciascun alloggio (locale interessato dai lavori per la realizzazione del corridoio di accesso all'ascensore) verrà temporaneamente chiusa mediante il tamponamento dell'apertura interna tra il vano interessato e il corridoio posto all'ingresso dell'appartamento, al fine di consentire la temporanea consegna del locale all'Appaltatore per l'esecuzione dei lavori.

Durante l'esecuzione dei lavori su vani scala e pianerottoli esistenti, in considerazione della presenza degli operai, i residenti dovranno attenersi alle indicazioni dei movieri, che forniranno istruzioni per un utilizzo corretto e in sicurezza dei corpi scala.

CANTIERE



30/04/2025

CONSEGNA DELLE AREE E DEI LAVORI



13/05/2025

APERTURA PUNTO DI ASCOLTO PER GLI INQUILINI



03/06/2025

CASSONETTO RACCOLTA INGOMBRANTI SCALA F e G



22/06/2025

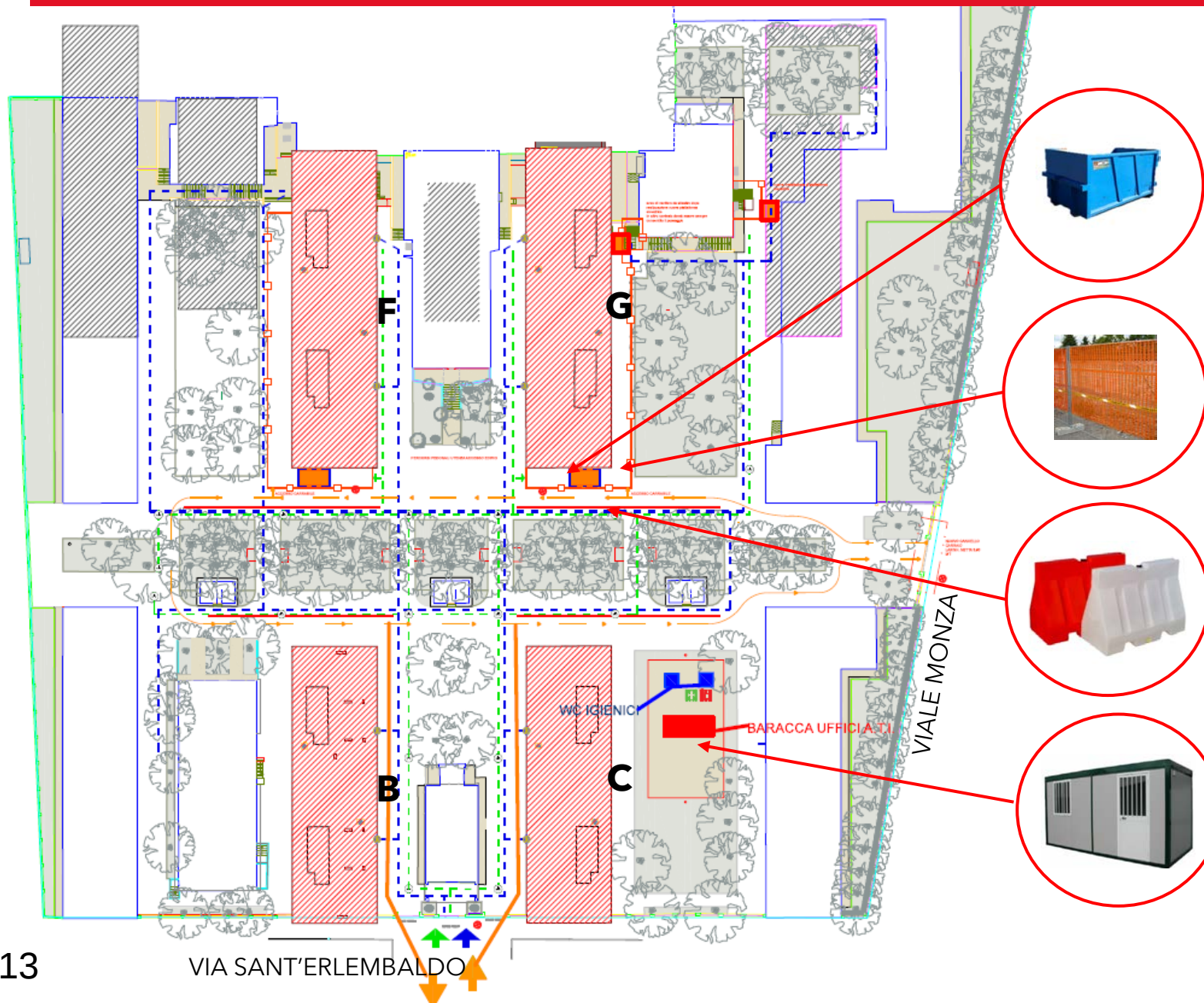
NOTIFICA PRELIMINARE ED ADEMPIMENTI VARI IN
MATERIA DI SICUREZZA



23/06/2025

INIZIO CANTIERE – FASI PRELIMINARI

PLANIMETRIA DI CANTIERE



LEGENDA

-  EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO
-  PERCORSI PER LE MAESTRANZE
-  PERCORSI PER I RESIDENTI
-  INGRESSO MAESTRANZE
-  INGRESSO PEDONI/RESIDENTI PRIMA FASE
-  INGRESSO AUTOMEZZI DI CANTIERE PRIMA FASE
-  BARACCHE DI CANTIERE
-  WC CHIMICI
-  CASSONI RACCOLTA RIFIUTI DI CANTIERE
-  NEW JERSEY
-  RECINZIONE DI CANTIERE



1

Opere di cantierizzazione - creazione dei percorsi pedonali e inserimento delle maestranze

2

Appuntamenti con i residenti (entro agosto) e programma definito lavori all'interno degli appartamenti

3

Inizio lavorazioni **appartamenti sfitti fabbricati G e F**

4

intervento pilota

Inizio lavorazioni alloggi confinanti non abitati

5

Adeguamento alloggi abitati se già liberati
(informazioni ricevute dal punto di ascolto)

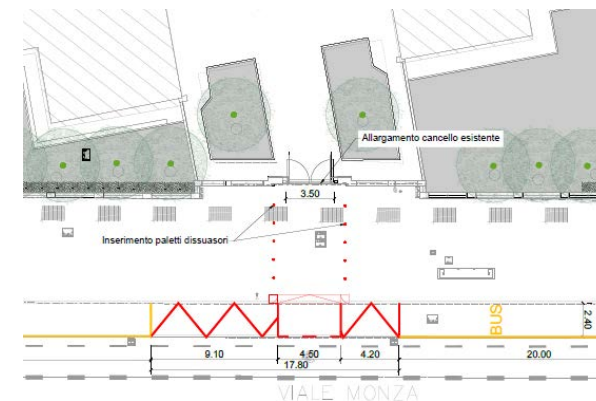
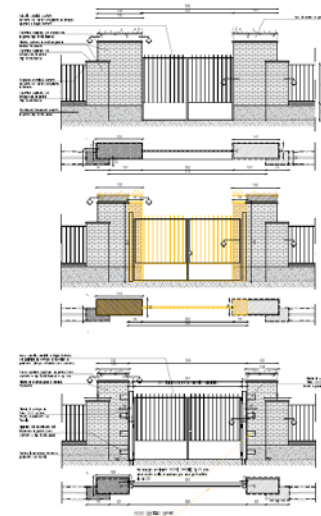
6

Adeguamento accesso su viale Monza e
spostamento piattaforma elevatrice **Teatro Officina**

7

Saggi e prescavi

GIORNO 45



MODIFICHE AL CANCELLO DI VIALE MONZA

FASI DEI LAVORI FASE 1

OPERE PREPARATORIE AGLI INTERVENTI AL PIANO

ALLESTIMENTO AREA DI CANTIERE A SEGUITO SGOMBERO STANZE INTERESSATE DAI LAVORI

OPERE DI DEMOLIZIONE

- Demolizione parete divisoria tra gli alloggi;
- Apertura su muro esterno (accesso ascensore);
- Apertura su muro interno (accesso corridoio);
- Demolizione pavimenti area corridoio



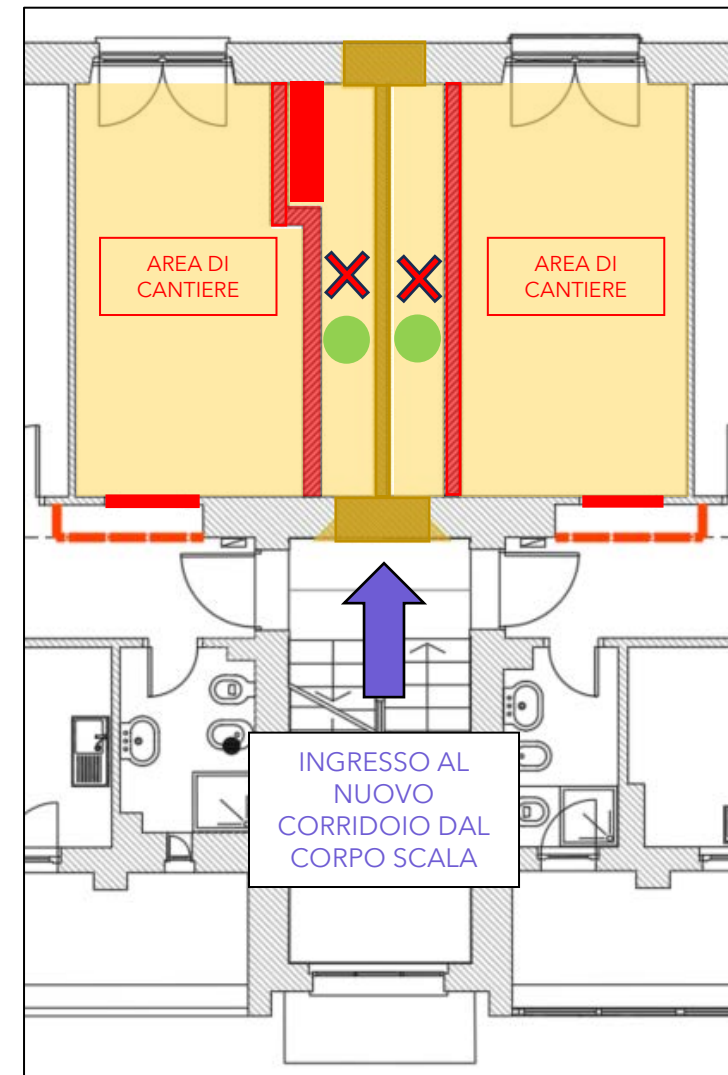
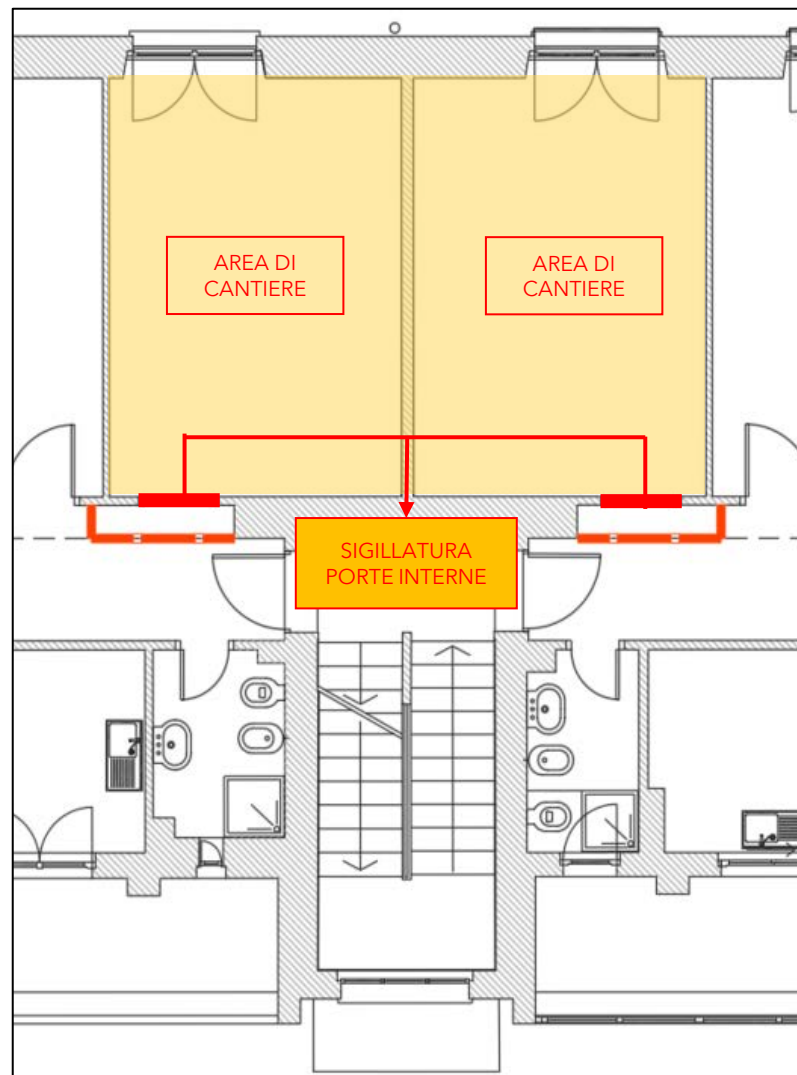
NUOVA REALIZZAZIONE

- Nuova parete divisoria tra alloggi e corridoio;
- Ripristino pavimentazione alloggio;
- Realizzazione bucatraia solaio per cavedio impianti;
- Posa colonne montanti in cavedio impianti
- Nuova pavimentazione corridoio



OPERE AL PIANO INTERRATO

- Realizzazione locali tecnici;
- Realizzazione nuove sottocentrali termiche;



FASI DEI LAVORI

FASE 2

Lavorazioni nelle logge e interne agli appartamenti



INTERVENTI INTERNI AGLI APPARTAMENTI:

- Interventi su impianto elettrico (ove necessario)
- Lavaggio chimico impianto di riscaldamento
- Installazione valvole termostatiche nei radiatori esistenti
- Rifacimento e messa a norma impianto a gas della cucina
- Adeguamento fori di aerazione e ventilazione cucina



Installazione VMC nei cassonetti dei serramenti



Installazione Impianto condizionamento con multisplit



Nuova rete Acqua Calda e Acqua Fredda Sanitaria



Sostituzione WC con cassetta esterna

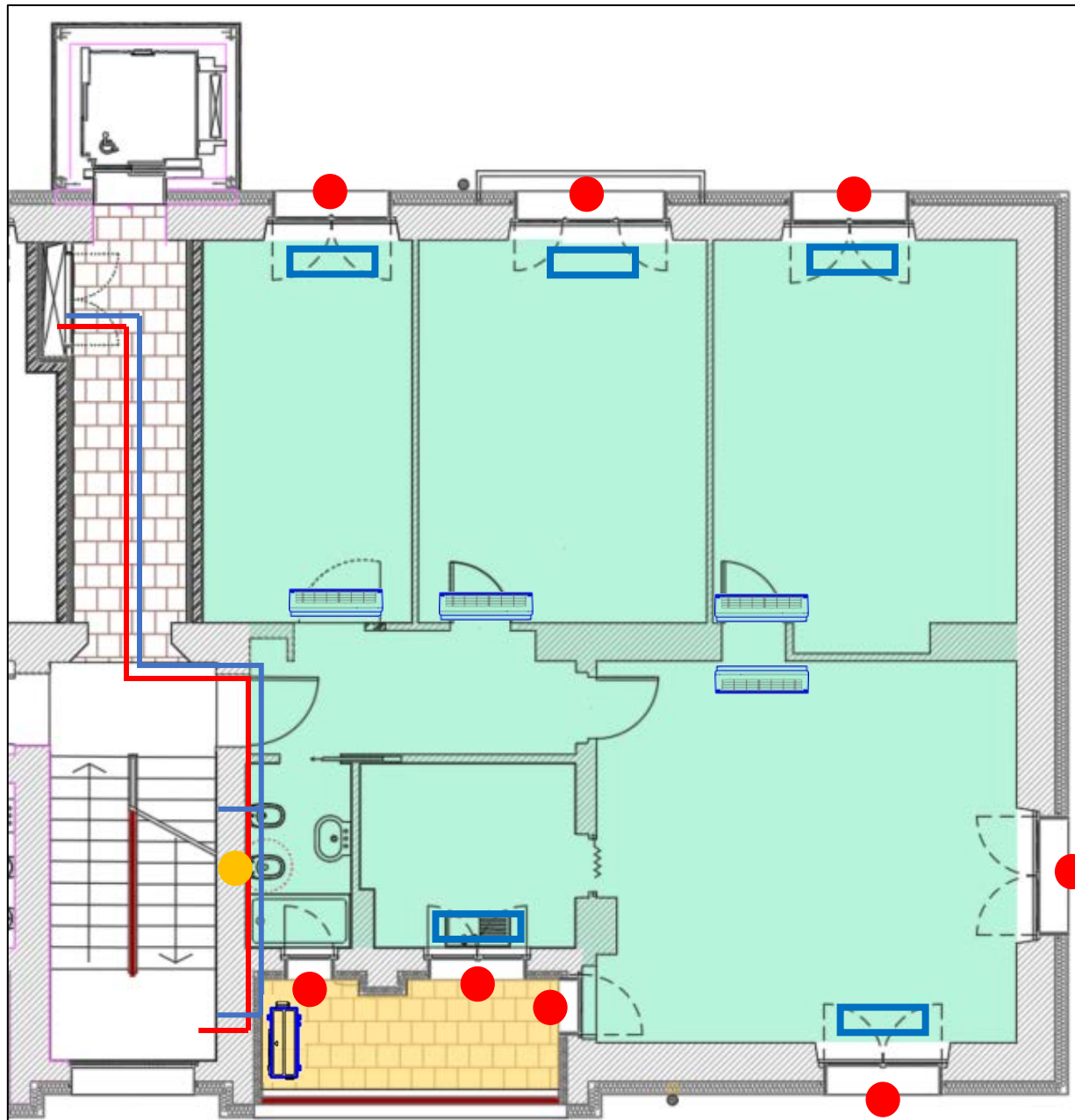


Sostituzione Serramenti esterni (seguono programmazione dei lavori dell'involucro esterno)

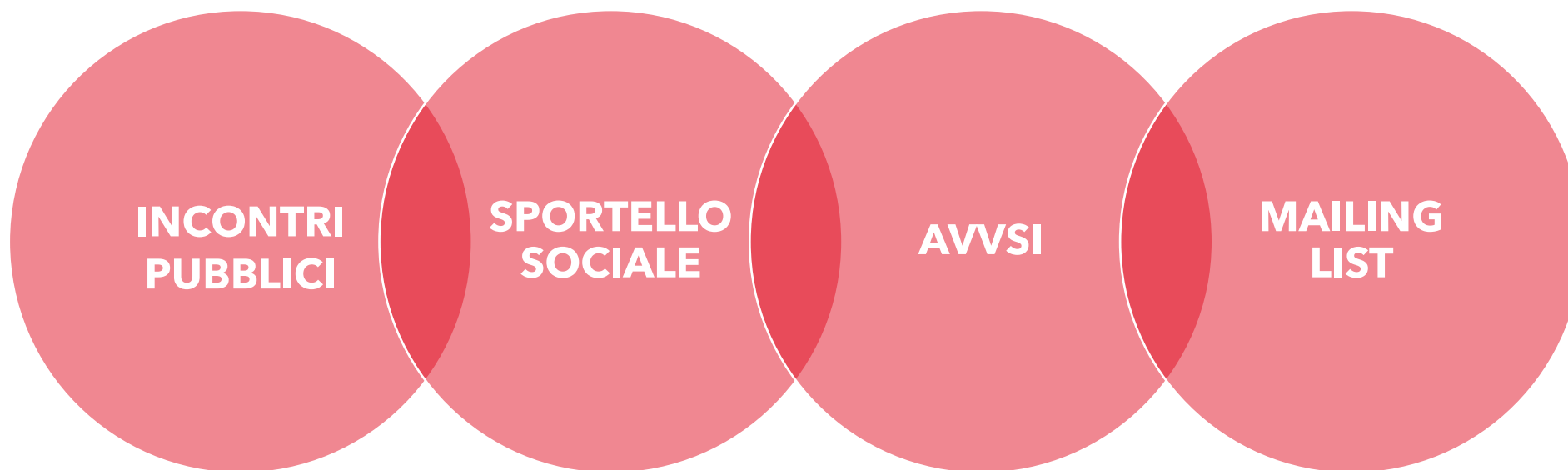


Seguiranno lavori nelle logge:

- Rialzo parapetti con posa nuovo corrimano
- Posa isolamento termico
- Rifacimento scarico
- Nuova pavimentazione (ove necessario)



RELAZIONE E COMUNICAZIONE



RELAZIONE E COMUNICAZIONE

Incontri Pubblici

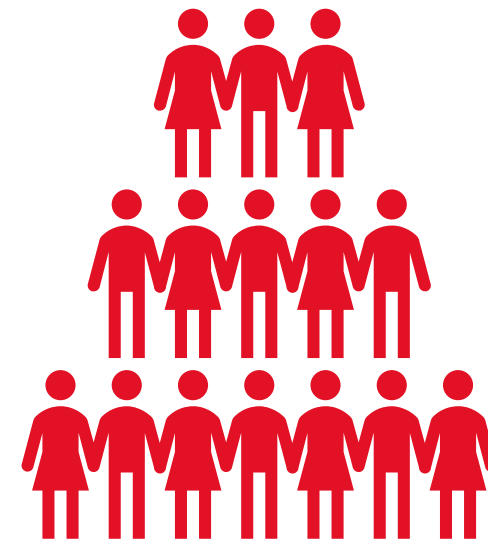
L'incontro pubblico. Evento in cui si incontrano gli inquilini a cui vengono presentati il progetto, la consistenza dei lavori e le attività previste (anche a mitigazione degli impatti).

Sono stati organizzati 4 incontri pubblici, con la partecipazione di MM e del Comune di Milano (Assessorato, Municipi e Direzione Casa):

- **2 incontri nel 2023** (aprile e luglio)
- **1 incontro nel 2024** (ottobre)
- **1 incontro nel 2025** (aprile)

I primi due incontri sono stati trasmessi anche in **diretta YouTube**.

La comunicazione agli inquilini è avvenuta tramite **avvisi** e **lettere**.



RELAZIONE E COMUNICAZIONE

Sportello Sociale

Il 13 maggio è stato attivato lo sportello sociale, un punto di ascolto dedicato agli inquilini coinvolti dagli interventi di manutenzione, **aperto martedì e giovedì dalle 9:30 alle 16:30**.

Obiettivo del servizio:

Supportare gli inquilini durante le fasi di cantiere, riducendo i disagi e gestendo le interferenze tra i lavori e la vita quotidiana.

Attività principali:

- ascolto e raccolta delle richieste;
- monitoraggio e gestione delle azioni di supporto;
- fornitura di informazioni dettagliate.

Lo sportello è diventato un punto di riferimento anche per gli inquilini **non direttamente coinvolti** dalla manutenzione.

Dati di attività:

24 i nuclei familiari incontrati i cui alloggi sono interessati dai lavori;

115 il totale degli incontri effettuati, di cui 100 con nuclei familiari coinvolti dai lavori e 15 non direttamente coinvolti.

RELAZIONE E COMUNICAZIONE

Sportello Sociale - Azioni

I primi colloqui hanno fatto emergere alcune esigenze prioritarie da parte degli inquilini

ESIGENZE DA PARTE DEGLI INQUILINI:

- **Richieste di supporto per lo smaltimento** di oggetti.
- **Richieste di supporto per lo smontaggio e lo stoccaggio** degli oggetti presenti nelle stanze interessate dagli interventi di manutenzione.
- **Richieste informazione di natura tecnica relativa allo sviluppo del cantiere.**

AZIONI ATTIVATE PER RISPONDERE ALLE ESIGENZE:

- **Posizionamento di un cassone in cortile** dal 3 al 30 giugno per lo smaltimento degli oggetti superflui.
- **Disponibilità di uno spazio gratuito** per la custodia temporanea degli oggetti.
- **Supporto dedicato alle persone fragili** per le attività di sgombero locali.
- **Comunicazione preventiva** tramite avvisi e mailing list.

RELAZIONE E COMUNICAZIONE

Avvisi

Gli avvisi rappresentano la prima forma di comunicazione adottata.

Li utilizziamo come canale per comunicare informazioni importanti che devono rimanere visibili per un periodo determinato nelle aree comuni.

I contenuti principali degli avvisi includono:

- Informazione preventiva sull'inizio dei lavori;
- comunicazione di disposizioni operative, come divieti di accesso e richieste di sgombero;
- convocazioni di assemblee pubbliche;
- attivazione di nuovi servizi e iniziative di supporto per gli utenti.

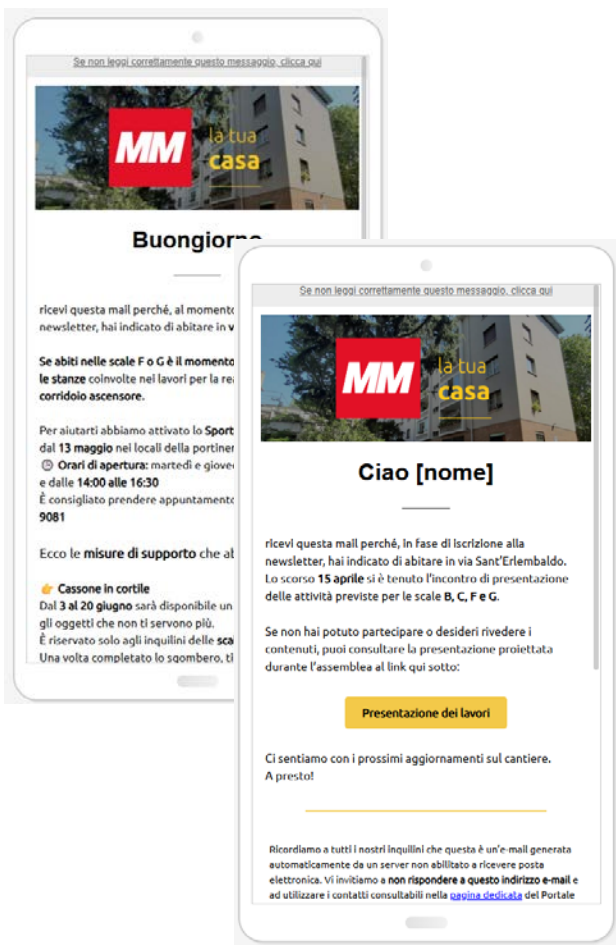
Dall'inizio dei lavori ad oggi, sono stati **affissi 10 avvisi nelle parti comuni.**

A questi si aggiungono **lettere** distribuite individualmente, contenenti dettagli specifici relativi agli oggetti delle comunicazioni.



RELAZIONE E COMUNICAZIONE

Mailing list «Cantiere Sant'Erlembaldo»



È stato introdotto un nuovo canale di comunicazione, rivolto agli iscritti alla newsletter LaTuaCasa che risiedono nel complesso di Sant'Erlembaldo.

Ad oggi risultano iscritte **32 indirizzi mail**.

Obiettivi:

- comunicare in modo tempestivo e comprensibile, anche attraverso contenuti interattivi (moduli, immagini, link);
- offrire la possibilità di tradurre i contenuti nella lingua desiderata;
- consentire a MM di monitorare l'efficacia della comunicazione attraverso dati analitici.

Comunicazioni inviate:

2 email inviate finora:

- ✓ **Prima email:** presentazione dei lavori, inviata a **25 persone** e letta dal **70%** dei destinatari.
- ✓ **Seconda email:** azioni a supporto degli sgomberi, inviata a **32 persone** e letta dal **91%** dei destinatari.

Prossima uscita settimana 23-27 giugno