

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare  
**Proposta di candidatura di Città Metropolitana di Milano**



PROGETTO  
**WELFARE METROPOLITANO  
 E RIGENERAZIONE URBANA**



Città  
 metropolitana  
 di Milano

PROPOSTA **B**

INTERVENTO n. 10

**CO4regeneratio**

***Collaborare tra generazioni, COabitare nei quartieri metropolitani,  
 COstruire COMunità per la rigenerazione dei territori***

Zone omogenee: - Nord/Ovest - Sud/Ovest - Adda Martesana	Comuni interessati: - Solaro - Baranzate - Rho - Pieve Emanuele - Cologno Monzese
---	--

<b>COMUNE</b>	<b>RHO</b>
<b>INTERVENTO</b>	Intervento di riqualificazione energetica e sistemazione esterna dello stabile di Edilizia Residenziale Pubblica di via Rosselli 4
<b>CUP</b>	C41I21000020001
<b>RUP</b>	Ing. Daniele FORCILLO

<b>Elaborato</b>	<b>RELAZIONE DESCRITTIVA*</b>
------------------	-------------------------------

INDICE		PAG.
1.	Principali linee d'azione del bando perseguite e strategia messa a punto	2
2.	Tipologia e caratteristiche dell'intervento	
2.1	Localizzazione e descrizione dell'intervento	2
2.2	Descrizione dell'ambito di intervento	3
2.3	Descrizione delle misure a supporto	3
2.4	Proprietà aree/immobili	7
3.	Costo complessivo	7
4.	Tempi di esecuzione	8
5.	Risultati attesi	8
6.	Soggetti privati coinvolti	8

\* Redigere una relazione descrittiva per ogni intervento

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare  
**Proposta di candidatura di Città Metropolitana di Milano**

(oltre alla presente relazione sarà necessaria la Relazione tecnico-illustrativa del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, secondo i contenuti della normativa sui LL.PP.)

## **1. Principali linee d'azione del bando perseguite e strategia messa a punto**

Intervento di riqualificazione energetica e sistemazione esterna dello stabile di Edilizia Residenziale Pubblica di via Roselli 4, nel quale risultano presenti n. 44 alloggi di proprietà comunale. Lo stato di conservazione degli edifici tende a connotare l'ambito come zona di degrado, aumentando il rischio di esclusione sociale ed ambientale con il resto del quartiere.

L'intervento avrà ad oggetto l'abbellimento dello stabile con il rifacimento della facciata e della zona dei cortili intervenendo significativamente sull'efficientamento energetico. Lo stabile risulta già collegato alla rete di teleriscaldamento, classificandolo in classe energetica "A1": tuttavia dalla diagnosi energetica effettuata, risulta che l'indice di prestazione energetica è pari a quello di un edificio in classe "F".

Si provvederà al collegamento dello stabile, mediante percorso ciclo pedonale, ai servizi di zona (scuola e centro sportivo), alla fermata delle linee di percorrenza del trasporto pubblico che collega il quartiere al centro città (stazione ferroviaria) ed alla fermata della metropolitana di Rho - Fiera. Il nuovo tratto di pista ciclabile si integra inoltre con la rete ciclopedonale cittadina già realizzata e di prossima realizzazione, in direzione centro città e area mind-ex area expo.

L'intervento tecnico sarà supportato da azioni specifiche sociali con la finalità di evitare zone di degrado all'interno dell'isolato di via Rosselli, integrandolo nel contesto della frazione di Mazzo di Rho, agevolando l'accesso ai servizi presenti in zona ed alle direttrici di trasporto pubblico locale urbano ed extraurbano.

Obiettivi specifici del progetto sociale sono:

- Il contrasto della morosità (spesso incolpevole), del degrado, della marginalità e del senso di insicurezza, attraverso una gestione sociale e condivisa del bene;
- L'inclusione attiva e la promozione dell'autogestione come strumento, anche culturale, di cura e rispetto del proprio quartiere;
- L'integrazione nella vita sociale del quartiere fruendo dei servizi e delle opportunità presenti nella zona;

## **2. Tipologia e caratteristiche dell'intervento**

### **2.1 Localizzazione e descrizione dell'intervento**

Lo stabile di via Rosselli 4, è situato in quartiere residenziale in frazione Mazzo di Rho.

L'edificio di via Rosselli 4, è costituito da quattro piani fuori terra, con 44 alloggi.

L'intervento di riqualificazione prevede:

- la realizzazione di un isolamento a cappotto esterno delle superfici opache verticali ed orizzontali (copertura e cantina);
- la sostituzione dei serramenti esistenti (serramenti datati in legno con doppio vetro) con serramenti (Finestre e porte finestre) realizzate in PVC;
- l'inserimento di valvole termostatiche e sistema di ventilazione puntuale sui terminali scaldanti per migliorare la gestione puntuale del comfort e l'inserimento di un sistema di ventilazione meccanica di tipo puntuale (due per appartamento) al fine di garantire una corretta aerazione e ventilazione dei locali;

## **Proposta di candidatura di Città Metropolitana di Milano**

- l'installazione di un sistema fotovoltaico per edificio, finalizzato alla sostituzione dei consumi elettrici condominiali;
- una verifica delle condizioni generali della copertura con particolare riferimento ai colmi, alle scossaline, alle gronde, agli elementi di fissaggio, alle sigillature e ai sistemi di scarico delle acque piovane;
- sistemazioni dei cortili comuni con rifacimento delle asfaltature e rifacimento della segnaletica orizzontale.
- intervento di disinfestazione e deblatizzazione delle parti comuni e dei singoli alloggi;
- verniciatura recinzione metallica esistente.

Si rimanda alla Relazione Tecnico-Illustrativa per un'esposizione analiticamente più dettagliata dell'intervento.

### **2.2 Descrizione dell'ambito di intervento**

L'intervento ha come ambito la zona Nord-Est del territorio comunale, caratterizzata da ambiti residenziali e da una zona industriale.

Nello specifico, l'intervento è localizzato nella porzione nord est della frazione di Mazzo di Rho, all'interno di un quartiere di oltre 5.000 abitanti realizzato agli inizi degli anni '80 in attuazione della "Lottizzazione eredi Marchesi Dal Pozzo", durante il periodo della grande espansione residenziale che ha visto crescere in modo significativo la popolazione residente e l'edificato di Rho (sono degli stessi anni la realizzazione del grande comparto residenziale della "Stellanda" a Nord Ovest della città, e dei maggiori lotti di EEP, l'Rh/1 e l'Rh/6).

L'edificio oggetto d'intervento è quindi situato in un quartiere caratterizzato in prevalenza da edilizia residenziale privata, da una quota di Edilizia Residenziale Pubblica e da un centro commerciale, oltre a servizi scolastici primari e una chiesa. Sono altresì presenti nel quartiere, anche se non nelle immediate vicinanze, la stazione ferroviaria e della metropolitana di Rho - Fiera, il connesso parcheggio di interscambio, il Polo Fieristico e l'area MIND- Ex area Expo.

Nella frazione Mazzo di Rho e nelle vicinanze di via Rosselli è altresì presente il Centro Sportivo Comunale del Molinello, dotato di palestre, piscina, campi da tennis e calcio a 5, rugby, campo da softball, area per il tiro con l'arco, ed altre strutture polivalenti.

Sempre nelle vicinanze è presente il polo scolastico di via Sartirana (scuola primaria, dell'infanzia ed asilo nido) e di via T. Grossi (secondaria di 1 grado).

Nella zona centrale della frazione di Mazzo è presente il Commissariato di Polizia Rho-Però, un centro commerciale di medie dimensioni (in via Gandhi), e i principali servizi terziari (banche, posta, farmacia, edifici di culto).

### **2.3 Descrizione delle misure a supporto**

Relativamente ai condomini di via Rosselli 4 di cui alla presente scheda e di via Rosselli 8 (di cui alla scheda n. 11), si riportano alcuni dati demografici, sulla base dei quali sono state approntate le misure sociali di supporto che di seguito vengono descritte.

#### **N. APPARTAMENTI:**

n. 44 unità abitative in via Rosselli n. 4 + n. 44 unità abitative in via Rosselli n. 8 (di cui n. 5 di privati).

#### **N. NUCLEI FAMILIARI E LORO SUDDIVISIONE ( 1 2 3 4 ECC COMPONENTI):**

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare  
**Proposta di candidatura di Città Metropolitana di Milano**

Totale nuclei familiari: n. 79 di cui,  
Famiglie con n. 1 componente: n. 24,  
Famiglie con n. 2 componente: n. 24,  
Famiglie con n. 3 componente: n. 13,  
Famiglie con n. 4 componente: n. 8,  
Famiglie con n. 5 componente: n. 8,  
Famiglie con n. 7 componente: n. 2.

N. ABITANTI COMPLESSIVO E SUDDIVISO PER FASCE (0-3; 3-6; 7-11; 12-18; 19-65; OVER 65):

da 0 a 3 anni = 2,  
da 3 a 6 anni = 5,  
da 7 a 11 anni = 11,  
da 12 a 18 anni = 19,  
da 19 a 65 anni = 103,  
oltre i 65 anni = 49,  
Totale abitanti n. 189.

N. ANZIANI SOLI: n. 11;

DATI SULLA MOROSITÀ:

da € 0,00= a € 1.000,00= di morosità: n. 37 nuclei;  
da € 1.000,01= a € 10.000,00= di morosità: n. 18 nuclei;  
da € 10.000,01= a € 20.000,00= di morosità: n. 6 nuclei;  
da € 20.000,01= a € 30.000,00= di morosità: n. 8 nuclei;  
da € 30.000,01= a € 40.000,00= di morosità: n. 4 nuclei;  
da € 40.000,01= a € 50.000,00= di morosità: n. 5 nuclei;  
oltre € 50.000,00= di morosità: n. 10 nuclei;

Le azioni del progetto sociale di seguito descritte, riguardano l'ambito di intervento di cui alla presente scheda e degli interventi n. 11 (Intervento di riqualificazione energetica e sistemazione esterna dello stabile di Edilizia Residenziale Pubblica di via Rosselli 8) e n. 12 (Realizzazione di nuovo tratto di pista ciclo-pedonale in via Ospiate da via T. Grossi a Via Morandi e Riqualificazione parco pubblico di via Rosselli) del Comune di Rho.

**Finalità del progetto** è migliorare la qualità dell'abitare e promuovere l'adozione di comportamenti di integrazione sociale e di gestione co-responsabile degli immobili assegnati.

Obiettivi specifici del progetto sono:

- Il contrasto della morosità (spesso incolpevole), del degrado, della marginalità e del senso di insicurezza, attraverso una gestione sociale e condivisa del bene;
- L'inclusione attiva e la promozione dell'autogestione come strumento, anche culturale, di cura e rispetto del proprio quartiere;
- L'integrazione nella vita sociale del quartiere fruendo dei servizi e delle opportunità presenti nella zona.

**Azioni:** Il progetto intende sviluppare diverse forme di Laboratorio Sociale, per realizzare e sostenere nel tempo condizioni abitative che siano, da un lato, rispondenti a criteri di efficienza immobiliare; dall'altro in grado di favorire una

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare  
**Proposta di candidatura di Città Metropolitana di Milano**

migliore qualità delle relazioni sociali e interpersonali. In particolare essi agiranno su:

1. Promozione dell'abitare assistito e contrasto al disagio sociale, attraverso:
  - a. Attivazione di un punto di ascolto in cui operatori comunali dei Servizi Sociali e della Polizia Locale con cadenza mensile incontreranno i cittadini residente per recepire istanze e bisogni. Da tale attività potranno aver luogo le azioni conseguenti che possono così sintetizzarsi:
    - i. Presa in carico dei singoli cittadini da parte dei Servizi Sociali impiegano le misure disponibili;
    - ii. Interventi specifici della Polizia Locale per risolvere problematiche relative alla convivenza civile;
  - b. Sportello polifunzionale con approccio multidimensionale alle situazioni di particolare difficoltà:
    - i. Mediazione culturale;
    - ii. Orientamento al lavoro;
    - iii. Supporto psicologico;
    - iv. Servizio di Assistenza Domiciliare per anziani in condizione di scarsa autonomia e/o con rete parentale non in grado di fornire adeguato supporto, soli;
    - v. Supporto alle famiglie con minori per contrastare la povertà educativa tramite gli strumenti operativi in essere nel comune: inserimenti prioritari al servizio asilo nido, supporto educativo, promozione all'inserimento nelle attività sportive in collaborazione con le diverse associazioni locali, partecipazione ai centri estivi, ecc.;
    - vi. Promozione dell'inserimento lavorativo tramite l'istituto del tirocinio e delle borse lavoro nel quadro delle diverse azioni messe in campo dall'amministrazione comunale;
2. Contrasto alla morosità, attraverso percorsi di sostegno individualizzati per il rientro da situazioni critiche e la prevenzione combinati all'educazione finanziaria e alla promozione del consumo consapevole e forme di condivisione/sharing, per aiutare le famiglie nel governare in modo più consapevole la propria spesa familiare, fornire strumenti concreti nella gestione delle prassi quotidiane relative a bollette, spese, acquisti, entrate, uscite;
3. Realizzazione di laboratori sociali di Educazione finanziaria per promuovere un cambiamento culturale nella gestione del denaro e del bene assegnato. Obiettivo è educare ai consumi e aiutare le famiglie nel governare in modo più consapevole la propria spesa familiare. Fornire strumenti concreti nella gestione delle prassi quotidiane (bollette, spese, acquisti, entrate, uscite) e nel preservare le risorse energetiche evitando sprechi inutili
4. Promozione dell'adozione di sani stili di vita tramite la creazione di una zona attrezzata con elementi ginnici nel parco adiacente gli edifici e l'offerta di opportunità di svolgimento di attività sportive guidate e animate da operatori destinate alle diverse fasce della popolazione (adulti, anziani e giovani);
5. Inclusione nella vita sociale, culturale e sportiva della zona con particolare riferimento ai seguenti servizi presenti:
  - a. Polo scolastico relativo all'IC T.Grossi: Scuola per l'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado;
  - b. Asilo Nido "Il trenino delle meraviglie";
  - c. Centro sportivo Comunale del Molinello;

## Proposta di candidatura di Città Metropolitana di Milano

- d. Biblioteca Piras presso la scuola primaria.
6. Promuovere la precoce fruizione del sistema educativo da parte delle famiglie agevolando la frequenza all'asilo nido e alla scuola dell'infanzia. Tale risultato sarà sostenuto affiancando alle già vigenti misure, le seguenti ulteriori:
  - a. Inserimento prioritario al nido (by passando la lista d'attesa tramite valutazione del servizio sociale);
  - b. Ulteriore abbattimento della retta relativo al servizio nido tramite la dotazione di un fondo ad hoc;
  - c. Riduzione ulteriore del costo della refezione scolastica nel caso di inserimento nella scuola primaria, sempre tramite specifica valutazione del servizio sociale;
  - d. Riduzione del costo del servizio per la frequenza dei centri estivi presso il centro sportivo comunale del Molinello;
7. Promuovere l'esercizio della attività sportiva e della socialità della popolazione anziana tramite:
  - a. Agevolazioni nella frequenza dei corsi di nuoto e di ginnastica presso il centro sportivo "Molinello";
  - b. Partecipazione con azzeramento di costi per la partecipazione alle attività sportive delle diverse associazioni che hanno convenzioni con l'AC, tramite valutazione del servizio sociale comunale;
  - c. Attivazione di sedute di risveglio muscolare nel parco attrezzato tramite la presenza di istruttori qualificati;

**Sedi Operative:** Le azioni del progetto avranno un effetto "disseminazione", nel senso che partendo dal bisogno specifico degli abitanti gli edifici di residenzialità pubblica manifesteranno i loro effetti in tutta la zona circostante, al fine di promuovere appunto l'inclusione sociale.

A tale scopo sono state individuate delle sedi operative specifiche nel quartiere collocate nei pressi degli edifici, all'interno del Centro Sportivo Comunale "Molinello". Tale area, ampia e versatile, dotata di ogni servizio, compresi i parcheggi, è facilmente raggiungibile sia coi mezzi sia tramite i percorsi ciclopedonali.

Tra i diversi siti interni al centro sportivo, sono stati individuati:

- La struttura denominata "Nuvola Rossa" che sarà la sede individuata per lo svolgimento di eventuali incontri, sia di carattere aggregativo e/o formativo. Tale spazio è ampio, articolato, versatile e dotato di servizi igienici;
- Alcuni uffici della sede dell'ufficio sport. Tali spazi potranno diventare la sede per i colloqui individuali, le interlocuzioni amministrative, gli eventuali incontri terapeutici, ecc.

Gli allegati 1, 2 e 3 forniscono rispettivamente un inquadramento generale dell'area del centro sportivo, gli uffici e il Nuvola Rossa.

### **Cronoprogramma:**

- Primo anno (anno 2023):
  - o Attivazione Azione 1, 4, 5, 6, 7a e 7b;
- Secondo anno (anno 2024):
  - o Attivazione azione 2 e 3;
  - o Mantenimento azione 1, 4, 5, 6, 7a e 7b;
- Terzo anno (anno 2025):

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare  
**Proposta di candidatura di Città Metropolitana di Milano**

- Mantenimento azioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7a e 7b;
- Avvio azione 7c;
- Quarto anno (anno 2026):
- Mantenimento azione 7c;
- Quinto anno (anno 2027):
- Mantenimento azione 7c;

**Budget:** il budget per l'attivazione delle azioni di supporto è stimato complessivamente in €. 225.000,00= sui tre anni di progetto, da finanziarsi con risorse proprie dell'Ente. La loro articolazione risulta così articolata:

- Primo anno (indicativamente dall'esercizio 2023 dopo stipula convenzione) lavori):
  - € 5.000,00 per attivazione azione 1;
  - € 40.000,00 per attivazione azioni 4, 5, 6, 7a e 7b;
- Secondo anno (esercizio 2024):
  - € 60.000,00 Attivazione azioni 2 e 3 e Mantenimento azioni 1, 4, 5, 6 e 7 (parte);
- Terzo anno (esercizio 2025):
  - € 100.000,00 Avvio azione 7c (risveglio muscolare presso parco di via Rosselli) e Mantenimento azioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7a e 7b;
- Quarto anno (esercizio 2026):
  - € 10.000,00 Mantenimento azione 7c (risveglio muscolare presso parco di via Rosselli);
- Quinto anno (esercizio 2027):
  - € 10.000,00 Mantenimento azione 7c (risveglio muscolare presso parco di via Rosselli);
- Il costo pro-quota attribuibile all'intervento n.10 è stimato in €. 100.211,50=.

#### 2.4 Proprietà aree/immobili

Lo stabile di via Rosselli 4 risulta essere totalmente di proprietà comunale.

### 3. Costo complessivo

Il Costo complessivo dell'intervento risulta essere stimato in €. 1.140.669,50= come da Quadro Economico sotto riportato:

DESCRIZIONE VOCI	Importo complessivo €.
Lavori di riqualificazione energetica stabile di Edilizia Residenziale Pubblica di via Roselli 4	708.345,00
Lavori di sistemazione esterna dello stabile di Edilizia Residenziale Pubblica di via Roselli 4	86.900,00
Costi Contrattuali per la sicurezza e contenimento emergenza Covid-19	19.500,00
<b>Totale lavori</b>	<b>814.745,00</b>
Spese tecniche per progettazione di fattibilità tecnica economica (compreso IVA e cassa previdenziale)	5.400,00
Spese Tecniche per progettazione definitiva/esecutiva, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo TA	185.000,00

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare  
**Proposta di candidatura di Città Metropolitana di Milano**

economica (compreso IVA e cassa previdenziale)	
Incentivo per funzioni tecniche - Art. 113 D. Lgs. n° 50 del 18.04.2016	16.000,00
Imprevisti e arrotondamenti	38.050,00
IVA	81.474,50
<b>Costo complessivo intervento</b>	<b>1.140.669,50</b>

oltre ad €. 100.211,50= per azioni sociali di quartiere (costo stimato pro-quota attribuibile) per complessivi €. 1.240.881,00=.

#### 4. Tempi di esecuzione

Si riporta il cronoprogramma di cui alla relazione tecnica illustrativa.

I tempi indicativamente previsti per lo svolgimento delle varie attività riguardanti gli interventi, sono i seguenti:

<b><i>Redazione ed approvazione progetto definitivo/esecutivo</i></b>	90 giorni dall'inizio della fase di progettazione	Entro marzo 2023
<b><i>Gara – affidamento lavori</i></b>	Entro 180 giorni dalla fase precedente	Entro metà settembre 2023
<b><i>Contratto</i></b>	Entro 90 giorni dalla fase precedente	Entro dicembre 2023
<b><i>Consegna/inizio dei lavori</i></b>	Dopo stipula contratto	Entro gennaio 2024
<b><i>Fine dei lavori</i></b>	270 giorni dalla fase precedente	Entro settembre 2024
<b><i>Collaudo/Certificato di Regolare Esecuzione</i></b>	90 giorni dalla fase precedente	Entro dicembre 2024

#### 5. Risultati attesi

- Miglioramento dell'efficienza energetica con l'incremento di una classe energetica: l'edificio risulta essere in classe A.1 in quanto collegato alla rete del teleriscaldamento, ma risulta comunque essere energivoro con una prestazione energetica da classe F, se non si tenesse conto del collegamento alla rete del teleriscaldamento, prodotto dall'impianto di cogenerazione presente all'interno del termovalorizzatore Silla 2 (di A2A spa) che risulta classificata come una fonte rinnovabile;
- Incremento della sostenibilità energetica attraverso la realizzazione da fonti rinnovabili, mediante l'installazione di un impianto fotovoltaico a servizio delle parti comuni dello stabile;
- Introduzione di metodi innovativi di progettazione e di gestione con l'adozione di programmi ed applicazioni per il Building Information Modeling;
- Miglioramento della qualità dell'abitare attraverso interventi di riqualificazione estetica della facciata e del cortile;
- Miglioramento della qualità dell'abitare attraverso l'attuazione di azioni di cui al progetto sociale (finanziato con risorse proprie dell'Ente), e promozione di comportamenti di integrazione sociale e di gestione co-responsabile dell'immobile da parte degli assegnatari.

**6. Soggetti privati coinvolti**  
Nessuno

IL DIRETTORE AREA 4  
Dott. Vittorio Dell'Acqua