

## **AVVISO PUBBLICO PER RICERCA IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELL'ORDINE ARCHITETTI DI TORINO E DELLA FONDAZIONE PER L'ARCHITETTURA / TORINO**

- 1. INTRODUZIONE**
- 2. OGGETTO**
- 3. TEMPISTICA**
- 4. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE**
- 5. ELEMENTI QUALIFICANTI**
- 6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA**
- 7. ULTERIORI INFORMAZIONI**
- 8. INFORMATIVA PRIVACY**

### **1. INTRODUZIONE**

L'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Torino (nel seguito: OAT) avvia una ricerca di mercato per individuare un immobile da condurre in locazione o da acquistare nella Città di Torino, per insediarvi la sede legale e operativa propria e della Fondazione per l'Architettura / Torino.

L'OAT è un ente di diritto pubblico non economico istituito nel 1923, retto da un Consiglio elettivo composto da 15 componenti. Seguendo i suoi compiti istituzionali, si occupa di tenere l'Albo degli iscritti, vigilare sulla correttezza dell'esercizio professionale e sulla conservazione del decoro dell'Ordine, fornire pareri alla pubblica amministrazione, fornire pareri sulle controversie professionali e sulla liquidazione degli onorari professionali, gestire, realizzare e controllare, cooperando con il Consiglio Nazionale Architetti PPC, la formazione continua degli iscritti.

Attualmente presso gli uffici occupati a Torino sono collocate tutte le funzioni dell'OAT e della Fondazione. Tali spazi, in locazione sin dagli anni '70, sono ormai inadeguati sia per carenza di accessibilità sia perché sottodimensionati rispetto alle esigenze di spazi in cui svolgere le attività dell'Ordine e della Fondazione, ed in particolare ai fini dell'espletamento delle attività formative che dal 2014 sono diventate un obbligo per i professionisti iscritti.

L'OAT intende quindi verificare le potenzialità offerte dal mercato immobiliare, reperendo proposte che dovranno soddisfare requisiti tecnici ed economici ritenuti essenziali per il raggiungimento degli obiettivi posti.

### **2. OGGETTO**

L'OAT ricerca un immobile a destinazione terziario-direzionale.

Gli immobili proposti devono essere effettivamente liberi da persone e cose al momento della sottoscrizione del contratto di locazione/compravendita.

Il presente avviso riveste esclusivamente carattere di ricerca di mercato e la richiesta di manifestazione di interesse non può essere ritenuta, in alcun modo, impegnativa per l'OAT. Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo (neanche a titolo di risarcimento o indennizzo) da parte dei soggetti che manifesteranno il loro interesse. L'OAT si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna delle proposte ricevute, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse. Per contro le manifestazioni di interesse saranno impegnative per novanta giorni per l'offerente quanto ad oggetto e prezzo/canone.

Non saranno corrisposte provvigioni o corrispettivi ad alcun titolo ad eventuali intermediari.

### **3. TEMPISTICA**

Scadenza previste per l'esecuzione della procedura:

- ricevimento manifestazioni di interesse: entro e non oltre le ore 12.00 del trentesimo giorno dopo la pubblicazione sul sito web OAT, e pertanto **entro le ore 12.00 del 27 marzo 2019**.

### **4. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE**

L'immobile deve avere le seguenti caratteristiche essenziali/requisiti minimi.

#### **4.1 TIPOLOGIA**

L'immobile che si ricerca dovrà essere costituito da un complesso immobiliare cielo/terra, o da una porzione di complesso immobiliare, comunque dotata di autonomia funzionale e di accesso riservato e dovrà possedere caratteristiche di interesse architettonico.

L'immobile dovrà essere parte del tessuto vivo della città, a titolo esemplificativo con una parte a piano terra con vetrine e accessi indipendenti che consentano di dare visibilità alle attività dell'OAT;

La superficie potrà estendersi su un solo piano o su più piani. In tutti i casi la soluzione offerta dovrà costituire un'unica unità immobiliare, non frazionata, e dovrà essere utilizzabile senza barriere architettoniche o funzionali.

Eventuali lavori di manutenzione e ripristino funzionale per rendere fruibile l'edificio saranno concordati con l'OAT in fase di sottoscrizione del contratto di locazione/compravendita.

#### **4.2 DIMENSIONAMENTO E CONSISTENZE EDILIZIE**

L'immobile proposto in locazione/vendita dovrà essere idoneo ad ospitare aree per uso uffici, aule di formazione, spazi incontri, servizi e attività complementari.

La metratura complessiva, per locali principali e accessori, è di minimo mq 800, massimo mq 1200, per ospitare di massima le seguenti attività o funzioni:

Sala Consiglio da 20 posti, ufficio di presidenza, uffici direzionali e operativi per 15 addetti, area reception per 3 addetti, 2 sale riunioni e aule di formazione – eventualmente abbinabili – con capienze da 15 a 50 posti, spazi per eventi ed esposizioni, eventuali spazi commerciali (caffetteria, libreria, gift shop) , locali tecnici (bagni, archivi, magazzini, locale server e impianti tecnici, area stampa/copie, cucinotta e area sbarazzo catering)

L'OAT valuterà la validità delle soluzioni offerte dal punto di vista dell'adeguatezza e distribuzione degli spazi rispetto alle esigenze sopra indicate.

La superficie dell'immobile dovrà trovare corrispondenza nella planimetria catastale del complesso immobiliare proposto e nella planimetria su scala più elevata fornita.

#### **4.3 LOCALIZZAZIONE**

L'immobile proposto dovrà essere localizzato nel territorio del Comune di Torino.

L'esatta localizzazione dell'area e dell'immobile dovrà essere ben evidenziata sulle planimetrie catastali urbana e di zona.

L'edificio dovrà essere inserito in un contesto urbano adeguato allo standing dell'OAT (ente pubblico esponente della categoria degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori). L'adeguatezza della qualità del contesto urbano sarà valutata dall'OAT in base ai criteri sopra indicati.

#### **4.4 SERVIZI**

La zona in cui ricade l'immobile proposto deve essere servita da mezzi pubblici di trasporto, da mezzi di mobilità sostenibile e collegata con le principali vie di comunicazione e con le stazioni ferroviarie principali.

Nella manifestazione di interesse dovranno essere indicate le linee di mezzi pubblici che servono l'area in cui ricade l'immobile, evidenziando i percorsi effettuati dalle linee su mappa della città.

### **5. ELEMENTI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE**

Nella comparazione delle offerte verranno valorizzati:

a) il grado di interesse architettonico dell'immobile proposto (*ad esempio: edificio storico, edificio progettato da architetti di fama o segnalato su pubblicazioni di architettura, edificio moderno o contemporaneo collocato in area di positiva rigenerazione urbana, edificio innovativo per soluzioni di progetto, di interior design, di impianti, di contenimento energetico, di restauro*);

b) la disponibilità di una parte dell'immobile collocata a piano terra con vetrine e accessi indipendenti che consentano di dare visibilità alle attività dell'OAT;

c) minore esigenza di interventi occorrenti per adeguare l'immobile alle esigenze dell'OAT e renderlo fruibile;

d) assenza di barriere architettoniche o funzionali;

e) aspetti d'innovazione funzionale e tecnologica per:

e.1. sostenibilità ambientale, con specifica attenzione all'efficienza energetica;

e.2. efficienza gestionale;

e.3. sicurezza per gli ambienti di lavoro;

e.4. contenimento dei costi gestionali;

f) contenimento dei tempi per la stipulazione del contratto con disponibilità dell'immobile libero da persone e cose;

g) livello dei servizi di trasporto pubblici o piste ciclabili, per un agevole collegamento con le altre parti della città, con le stazioni ferroviarie e con le arterie di comunicazione esterne;

h) disponibilità di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze;

i) grado di qualità e adeguatezza del contesto urbano in cui insiste l'immobile;

l) la maggiore convenienza economica (tenuto conto degli eventuali interventi da eseguire, che saranno valutati dall'OAT), sia con riferimento ad ipotesi di locazione che con riferimento ad ipotesi di acquisto.

## 6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

I proprietari degli immobili aventi i requisiti di cui sopra, che vogliano proporre in locazione/vendita il proprio immobile all'OAT, dovranno far pervenire una manifestazione di interesse in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura **entro e non oltre le ore 12.00 del 27 marzo 2019** al seguente indirizzo:

ORDINE ARCHITETTI PPC DELLA PROVINCIA DI TORINO

Via Giovanni Giolitti 1 – 10123 Torino

Sul plico dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente e dovrà essere apposta la seguente dicitura:

"Ricerca immobile da adibire a sede OAT - Manifestazione di interesse".

Il plico potrà essere consegnato a mano, o trasmesso per posta, ovvero tramite corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate: in tali casi l'invio sarà a totale ed esclusivo rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il protocollo in entrata apposto da OAT, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di OAT nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il suddetto termine perentorio di presentazione delle manifestazioni di interesse presso l'indirizzo sopra indicato. Gli orari di apertura della segreteria per la presentazione a mano dei plichi sono i seguenti: dal lunedì al giovedì con orario 10.00-13.00, il lunedì e il giovedì con orario 14.00-17.00.

Le proposte saranno valutate dal Consiglio OAT.

La manifestazione di interesse, redatta secondo l'allegato Modello "A", deve essere sottoscritta:

- dal proprietario dell'immobile nel caso di persona fisica;
- dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica;
- da soggetto munito dei necessari poteri la cui procura dovrà essere inserita nel plico, in caso di intermediario.

La manifestazione di interesse dovrà contenere:

1. l'ubicazione e gli identificativi catastali dell'immobile;
2. planimetrie;
3. documentazione fotografica dell'immobile e della strada in cui insiste;
4. dichiarazione che l'immobile è libero da gravami, pesi, cose e persone e non è oggetto di ulteriori impegni contrattuali;

5. dichiarazione che l'immobile è stato edificato in virtù di un legittimo titolo edilizio ed è conforme alla disciplina urbanistica vigente;
6. scheda tecnico-descrittiva della proposta con le seguenti indicazioni:
  - a) Consistenze:
    - superficie lorda e netta totale;
    - superficie lorda e netta suddivisa per piano;
  - b) tipologie e caratteristiche prestazionali impianti tecnologici (elettrici, illuminotecnici, meccanici e di climatizzazione, trasmissione dati, impianti di protezione attiva e passiva, impianti speciali per supervisione e controllo, impianti solari di captazione energetica, impianti per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, etc.);
  - c) illustrazione della tipologia strutturale, dello stato di conservazione e degli interventi di ripristino funzionale eventualmente necessari;
7. proposta economica relativa al canone annuale di locazione o al prezzo di vendita, al netto delle imposte di legge;
8. ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione;
9. fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore della manifestazione di interesse.
10. copia su CD di tutti i documenti in formato pdf

## **7. ULTERIORI INFORMAZIONI**

Individuato l'immobile/gli immobili eventualmente rispondenti in astratto alle esigenze dell'OAT, verrà avviata una fase di trattativa delle condizioni tecniche (in caso di locazione) e di quelle economiche, finalizzata all'individuazione dell'offerta migliore.

Anche l'ammissione alla fase di negoziazione non comporterà per OAT alcun vincolo.

Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso al seguente indirizzo e-mail [architettitorino@oato.it](mailto:architettitorino@oato.it).

Il presente avviso è pubblicato integralmente sul sito web [www.oato.it](http://www.oato.it) nella sezione "amministrazione trasparente" e per estratto sui quotidiani La Repubblica, La Stampa, Il Corriere della Sera

Responsabile Unico della Procedura è il funzionario OAT dott. Fabio Giulivi.

Il presente Avviso è stato approvato dal Consiglio OAT con Deliberazione del 13 febbraio 2019.

## **8. INFORMATIVA PRIVACY**

L'OAT in qualità di Titolare del trattamento dei dati, tratterà i dati personali conferiti esclusivamente al fine di espletare le attività relative all'avviso, nell'esecuzione dei compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei pubblici poteri propri dell'Ente, nel rispetto dei principi di cui al Regolamento UE 2016/679.

Il Presidente

Arch. Massimo Giuntoli

Torino, 25 febbraio 2019