

**ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI TORINO**

Ente di diritto pubblico istituito con Regio Decreto 25/10/1925 n. 2537

**ESTRATTO DAL
VERBALE n° 20 DELLA SEDUTA ORDINARIA DEL CONSIGLIO
DEL 03 LUGLIO 2019**

CONSIGLIERI PRESENTI: n. 13

Rita Argento, Roberta Borio, Alessandro Cimenti, Cristina Coscia, Gabriella Gedda, Massimo Giuntoli, Maria Cristina Milanese, Erika Morbelli, Andrea Muzio, Laura Porporato, Giovanni Rosotto, Alessandra Siviero, Angioletta Voghera.

CONSIGLIERI ASSENTI: 2

Elisabetta Bellini, Antonio Cinotto.

Alle ore 19.30 escono i Consiglieri Cimenti e Voghera

Alle ore 19.30 esce la Consigliera Argento

Segretario: Giovanni Rosotto

Presidente: Massimo Giuntoli

OMISSIS

7. nuova sede, avvio progetto di fattibilità tecnico-economica – relatore M. Giuntoli;

Delibera di consiglio n. 126/20

oggetto delibera: nuova sede, avvio progetto di fattibilità tecnico-economica

presenti 13 assenti 2

relatore proponente in consiglio: M. Giuntoli

motivazione della delibera:

A relazione del Presidente M. Giuntoli:

Con riferimento alla procedura avviata in conformità all'art. 4 d.lgs. 50/2016 per la ricerca di nuova sede dell'Ordine, in acquisto o locazione, si richiama la relazione effettuata dalla commissione al Consiglio nella seduta del 26 giugno 2019:

Viene presentato il grande lavoro della commissione ed il Consiglio recepisce e condivide i ragionamenti fatti e la graduatoria stilata. Il Consiglio rimanda alla prossima riunione la valutazione di quale sia l'immobile più adatto, tra quelli presentati, alla nuova sede dell'OAT in modo da permettere l'esecuzione degli approfondimenti necessari.

Il Presidente invita quindi a prendere in esame la graduatoria stilata dalla commissione, costituita dalle n. 6 proposte ritenute meritevoli di approfondimento e in relazione alle quali la commissione ha richiesto un supplemento di informazioni su spazi disponibili, materiali utilizzati, tempi di consegna. La commissione ha inoltre chiesto e ottenuto da tutti i 6 proponenti, i quali avevano presentato proposte o di vendita o di locazione, la disponibilità a presentare una proposta anche per l'opzione non considerata.

La Commissione ha infine analizzato i punti di forza e le debolezze di tutte le 6 proposte in relazione ai criteri delineati dall'avviso pubblico, stilando una graduatoria ed esprimendo un giudizio sintetico per ogni immobile. La situazione emersa è riassunta nella graduatoria allegata al presente verbale (vd. allegato n 5)

La proposta ritenuta complessivamente più rispondente ai criteri di cui all'avviso tenuto conto della necessaria sostenibilità economica, risulta essere, allo stato, la locazione dell'immobile in Via Piave 3 a Torino, appartenente alla SBIT SOCIETA' BENI IMMOBILI TORINESE.

Il giudizio espresso dalla commissione è il seguente:

"L'offerta si caratterizza per un immobile cielo/terra prestigioso e ben localizzato nel tessuto urbano cittadino centrale. Nella disponibilità della proprietà vi è la creazione di una "casa dell'architettura" con numerosi servizi aggiuntivi. Il canone di locazione, se opportunamente rimodulato in fase di trattativa, può essere coerente con i parametri OAT (da verificare a seguito di specifica). Il cortile esclusivo consente incontri e iniziative varie. E' presente un affaccio su via Piave

(adiacente in via Garibaldi). Si sottolinea l'importanza, anche per la Città, della riqualificazione di un palazzo d'epoca. Lo stato dell'immobile necessita di importanti lavori di ristrutturazione".

Concluso l'iter di valutazione da parte della commissione giudicatrice, si invita il Consiglio a prendere in esame la graduatoria e adottare i provvedimenti conseguenti, ed in particolare:

- L'avvio di una trattativa tecnico-economica con il primo classificato in graduatoria, al fine di negoziare progetto tecnico, canone di locazione e contenuti contrattuali il più possibile vantaggiosi per l'Ordine
- il conseguente e connesso avvio di una analisi di sostenibilità economica.

Segue un approfondito dibattito

A conclusione del dibattito, il Presidente prende atto delle posizioni espresse dai Consiglieri e mette ai voti la seguente proposta:

- l'avvio di una trattativa tecnico-economica con il primo classificato in graduatoria, e pertanto con la proprietà dell'edificio di via Piave 3, Torino, al fine di negoziare progetto tecnico, canone di locazione e contenuti contrattuali il più possibile vantaggiosi per l'Ordine

Il Presidente dell'Ordine viene delegato alla trattativa

- il conseguente e connesso avvio di una analisi di sostenibilità con assegnazione dell'incarico di Rup al dirigente dell'Ordine L. Rizzi.

Eventuali impegni di spesa per approfondimenti tecnici ed economici necessari e per attività di supporto al Rup verranno adottati con successive delibere, all'interno dei limiti di bilancio.

I risultati della trattativa e dell'analisi verranno presentati al Consiglio, che adotterà con specifica delibera i provvedimenti necessari.

parere di regolarità contabile favorevole
parere di regolarità amministrativa favorevole
tipo di votazione: A scrutinio palese per alzata di mano

Votanti 13 Favorevoli 13 Contrari 0 Astenuti 0 Tot Votanti 13

IL CONSIGLIO DELIBERA:

Avvio degli adempimenti preliminari per la locazione di immobile in cui trasferire la sede dell'Ordine:

- conferimento di delega al Presidente dell'Ordine M. Giuntoli per lo svolgimento di una trattativa tecnico-economica con il primo classificato in graduatoria, e pertanto con la proprietà dell'edificio di via Piave 3, Torino, al fine di negoziare progetto tecnico, canone di locazione e contenuti contrattuali il più possibile vantaggiosi per l'Ordine a fronte di spazi e servizi adeguati per trasferirvi la sede.
- il conseguente e connesso avvio di una analisi di sostenibilità economica-avvio di analisi di fattibilità tecnica ed economica con assegnazione dell'incarico di Rup al dirigente dell'Ordine L. Rizzi.

copertura finanziaria (cap. bilancio): ----
costo complessivo: ----

OMISSIS

Il Segretario
Arch. Giovanni Rosotto

Il Presidente
Arch. Massimo Giuntoli

POSIZIONE FINALE	INDIRIZZO	RICHIESTA ECONOMICA LOCAZIONE OLTRE A ONERI DI LEGGE	PRO	CONTRO	GIUDIZIO SINTETICO
1	via piave 3 (zona via garibaldi)	141.180,00 €	Posizione centrale, offerta di locazione compatibile con parametri OAT (da verificare a seguito di specifico progetto di fattibilità tecnico economico), immobile che complessivamente consente la prefigurazione della "casa dell'architettura" anche attraverso la creazione di bookshop, caffetteria, studentato e coworking. Cortile interno ad uso esclusivo OAT, vicinanza alla Metropolitana, presenza di passeggio e servizi commerciali	Tempi di consegna	L'offerta si caratterizza per un immobile cielo/terra prestigioso e ben localizzato nel tessuto urbano cittadino centrale. Nella disponibilità della proprietà vi è la creazione di una "casa dell'architettura" con numerosi servizi aggiuntivi. Il canone di locazione, se opportunamente rimodulato in fase di trattativa, può essere coerente con i parametri OAT (da verificare a seguito di specifico progetto di fattibilità tecnico economico). Il cortile esclusivo consente incontri e iniziative varie. E' presente un affaccio su via Piave (adiacente in via Garibaldi). Si sottolinea l'importanza, anche per la Città, della riqualificazione di un palazzo d'epoca. Lo stato dell'immobile necessita di importanti lavori di ristrutturazione.
2	via xx settembre 41	170.000,00 €	Ampio piano terra, accessibilità spazi, presenza agorà interno, bookshop indipendente, uffici piano superiore, possibilità di caffetteria brandizzata	Proposta economica, caratterizzazione della via, tempi di consegna	L'offerta si distingue per un'interessante utilizzo e flessibilità degli ambienti oggetto della proposta. Tra i punti di forza troviamo l'agorà centrale ed una porzione uso uffici al piano superiore utilizzabile separatamente. Si sottolinea un'offerta economica sia in acquisto sia in locazione che pare essere superiore alla capacità economica di OAT e seppur in posizione centrale la via antistante oggi non pare avere una particolare forza. Lo stato dell'immobile necessita di importanti lavori di ristrutturazione.
3	corso dante angolo via mare	137.500,00 €	Prefigurazione superficiali efficace con ampie vetrine su strada, uffici al piano superiore ben distinti con ampie finestre, possibilità di realizzazione progetto "casa dell'architettura", vicinanza alla Metro e al futuro asse del compound universitario lungo il fiume, tempi di consegna rapidi, offerta locazione compatibile con parametri OAT (da verificare a seguito di specifico progetto di fattibilità tecnico economico)	Assenza spazio esterno dedicato, il posizionamento non prevede passeggio/passeggio, sebbene non si trovi nel cuore di Torino risulta in prossimità del centro il ché offre un valore di utilizzo dei mezzi pubblici o privati	L'offerta si caratterizza per un'efficace distribuzione interna su 2 piani dato il carattere a loft, pianta libera, dell'edificio. Risulta possibile immaginare anche eventi di grandi dimensioni all'interno degli spazi con porte e affacci diretti su strada. E' possibile sviluppare e caratterizzare le altre porzioni rimanenti a uso "casa dell'architettura". Non dispone di un cortile ad uso esclusivo. Il canone di locazione, se opportunamente rimodulato in fase di trattativa può essere coerente con i parametri OAT (da verificare a seguito di specifico progetto di fattibilità tecnico economico). Si segnala che la posizione non è nel cuore di Torino (zona maggiormente preferita dagli iscritti a seguito di sondaggio pubblico)

4	via botero 15	241.300,00 €	<p>Interesse dell'immobile, posizione nel centro cittadino, disponibili a "casa dell'architettura" con caffetteria, residenze di design con concorso di idee, stazione di urban mobility nel cortile, spazio espositivo interrato in ex silos affascinante</p>	<p>Proposta economica, spazi frammentati, via molto nascosta, tempi di consegna</p>	<p>L'offerta si caratterizza per una straordinaria presentazione che esalta i punti di forza e fa emergere dei contenuti di disponibilità rilevanti. Si sottolinea un'offerta economica di acquisto modulabile a seconda del livello dello stato di fatto dell'immobile così suddivisa (oltre al prezzo già indicato in tabella): stato attuale 2.523.000,00 / al grezzo 3.870.000,00. Tutte e 3 le offerte di vendita e anche per la locazione risultano essere superiori alla capacità economica di OAT. Lo stato dell'immobile necessita di importanti lavori di ristrutturazione.</p>
4	via giacosa 15	150.000,00 €	<p>Ampiezza spiazzi, pianta libera a carattere lofi, posizione adiacente alla Metropolitana, tempi di consegna rapidi, possibilità di avere un ulteriore spazio</p>	<p>Non ha una visibilità su strada accattivante, né possibilità di un progetto "casa dell'architettura", assenza spazi esterni</p>	<p>L'offerta si caratterizza per una grande disponibilità e flessibilità degli spazi interni ma non ha né un affaccio su strada convincente né un cortile interno utilizzabile. Ottima la vicinanza con la fermata della Metro e la Facoltà di Architettura. Il canone di locazione, se opportunamente rimodulato in fase di trattativa può essere coerente con i parametri OAT</p>
4	via arsenale 10 b	245.000,00 €	<p>Posizione, stabile prestigioso</p>	<p>Frammentazione spazi, assenza di una grande aula formazione, parametri economici fuori portata, tempi di consegna</p>	<p>L'offerta si caratterizza per una eccessiva frammentazione degli spazi che rende difficile la fruibilità rispetto alle funzioni oggetto della richiesta. Le offerte economica sia per la vendita che per la locazione risultano eccessive rispetto ai parametri OAT. Esiste una soluzione B che implementa ulteriormente i costi perchè offre 2 spazi per la formazione aggiuntivi al piano terra. Lo stato dell'immobile necessita di importanti lavori di ristrutturazione.</p>