

**CAMBIO SEDE - ADEMPIMENTI PRELIMINARI PER SPOSTAMENTO DELLA SEDE OAT ATTRAVERSO  
LOCAZIONE DI PORZIONE DI EDIFICIO IN TORINO, VIA PIAVE N. 3.  
ANALISI DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA**

RELAZIONE AL CONSIGLIO OAT  
AUTORE: L. RIZZI, DIRETTORE  
DATA: 19 NOVEMBRE 2019  
STATO DI REVISIONE: 00

INDICE

- 1. PREMESSA E OBIETTIVI DELLA RELAZIONE**
- 2. INQUADRAMENTO GENERALE IMMOBILE**
- 3. MOTIVAZIONI DEL CAMBIO SEDE**
- 4. LA PROPOSTA DI LOCAZIONE, I COSTI DI COMPLETAMENTO A CARICO OAT, I COSTI DI GESTIONE A REGIME**
- 5. ASPETTI PROCEDURALI E TEMPISTICHE**
- 6. CONCEPT DELL'IMMOBILE**
- 7. QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO**
- 8. VALUTAZIONE DI FATTIBILITA' e CONCLUSIONI**

ALLEGATI

1. Planimetrie
2. Relazione peritale tecnica arch. Luigi Valdemarin
3. Piano Economico-finanziario
4. 5. progetto architettonico preliminare

## 1. PREMESSA E OBIETTIVI DELLA RELAZIONE

Con questa relazione vengono svolti gli adempimenti preliminari al progetto di spostamento della sede OAT in nuovi locali, in esito ad una call pubblica di indagine di mercato indetta a febbraio 2019 dall'Ordine Architetti Torino per la ricerca di un immobile idoneo.

Con questa relazione vengono identificate le **specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire**, rispetto alle quali il progetto di nuova sede dovrà far emergere la soluzione che rappresenti **il miglior rapporto fra costi e benefici**.

La presente relazione contiene:

- **l'inquadramento generale dell'immobile** che è risultato primo classificato nella graduatoria della call pubblica sopra citata, denominato "Via Piave 3", completo di tutte le indicazioni che consentano di avere un quadro preciso dello stato dei luoghi e delle relative possibilità di trasformazione;
- **le motivazioni** ragionate ed argomentate della scelta dell'Ordine Architetti PPC della Provincia di Torino (in seguito denominato "OAT") **di ricercare una nuova sede**, supportate da quantificazione del miglioramento dei servizi offerti agli iscritti e dalla valutazione dei vantaggi derivanti dal cambio;
- Valutazioni sulla proposta di **locazione**, sui **costi di completamento** a carico di OAT, sui **costi di gestione a regime** ;
- l'esplicitazione di tutti gli **aspetti procedurali dell'intervento** e la stima teorica dei relativi tempi;
- la descrizione del **Concept** alla base della nuova sede, in termini di superfici, funzioni, servizi
- la definizione del **cronoprogramma** specifico dell'intero intervento;
- la valutazione dei **punti di forza** e delle **opportunità** con riferimento ai fabbisogni da soddisfare ed ai servizi da consentire e da erogare, che risulta essere oggetto di scelte discrezionali di programmazione, e la valutazione dei **punti di debolezza** e dei **rischi**, fondate invece su parametri oggettivi.

## 2. INQUADRAMENTO GENERALE

L'immobile in esame è l'edificio sito in Torino, Via Piave n. 3, di proprietà della Società Beni Immobiliari Torinese Srl (inseguito SBIT).

La porzione di immobile di interesse per l'OAT riguarda:

- parte del piano terra per circa mq 457 commerciali
- parte del primo piano per circa mq 348 commerciali
- parte del secondo piano per circa mq 354 commerciali
- cantine per circa 41 mq
- cortile interno (non oggetto di locazione, ma concesso in uso esclusivo a OAT per un numero determinato di giorni/anno).

Per un totale di **1.200 mq**, come da planimetrie allegate (vd. Allegato n. 1)

La commissione giudicatrice della call pubblica di ricerca ha valutato l'immobile nel modo 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 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"*.

La proprietà ha manifestato intenzione di recuperarlo interamente, a propria cura e spese, e di metterlo in locazione.

La destinazione d'uso attuale è residenziale; con i lavori di ristrutturazione SBIT srl intende mantenere la maggioranza della superficie da locare a residenza, e di destinare a uso uffici e commerciale unicamente il piano terra e le parti del primo e secondo piano di interesse di OAT.

A lavori completati, la porzione di interesse OAT si configura come sede dell'OAT e della Fondazione per l'Architettura, in una visione complessiva di "Casa dell'Architettura" di impronta europea, nel solco di analoghe realizzazioni a Roma, Firenze e in altri paesi dell'Unione Europea.

Il Consiglio OAT ha manifestato intenzione di coinvolgere gli architetti nell'operazione con la realizzazione di un concorso di architettura per la progettazione e realizzazione dell'interior design, dell'immagine coordinata, della segnaletica interna e di una pensilina a copertura della corte interna.

### 3. MOTIVAZIONI DEL CAMBIO SEDE

L'OAT è da molti anni alla ricerca di una nuova sede. Gli uffici attualmente occupati in via Giolitti 1, Torino, furono locati nel 1972 e progressivamente ampliati man mano che il numero degli iscritti cresceva: nel 1997 ci fu l'ultimo ampliamento che portò ad occupare tutto il piano 3° dello stabile. **A partire dal 2004** i Consigli OAT che si sono avvicendati hanno tutti convenuto sull'inadeguatezza dei locali attualmente occupati nello stabile di via Giolitti 1: la presenza di **barriere architettoniche** sia nelle parti condominiali sia nei locali OAT, la **manca di sale riunioni e spazi per attività istituzionali** sono state le carenze più volte segnalate.

**Nel 2008** per ospitare l'organizzazione del Congresso internazionale UIA Torino 2008 il Comitato Promotore – di cui OAT era membro e principale motore – dovette appositamente affittare locali per ospitare gli incontri preparatori. Dopo il successo del Congresso 2008 si concepì il progetto di costituire una **Casa dell'Architettura e del Design** di impronta europea ed iniziò la ricerca di locali che ospitassero sia gli uffici dell'Ordine e della sua Fondazione (costituita nel 2002), sia attività pubbliche aperte a tutti.

**Dal 2013** inoltre i Consigli hanno rilevato la necessità di una sede a piano terra con vetrine visibili dalla strada per consentire un maggiore interscambio con i cittadini, e la necessità di maggiori spazi per ospitarvi gli incontri con gli iscritti, in una diffusa percezione che l'OAT debba essere un luogo "casa" di architetti, designer, studenti, istituzioni, associazioni, imprese, cittadini interessati all'architettura.

A partire dal **2014**, con l'introduzione dell'obbligo formativo, la difficoltà a svolgere presso l'OAT tutti i **corsi di formazione** ha ulteriormente acuito il problema.

Inoltre la riforma del sistema ordinistico (DPR 137/2012) ha istituito un nuovo organo, il **Consiglio di Disciplina**, che nella sede attuale non ha spazi dedicati per svolgere l'attività disciplinare prevista dalla normativa.

La notevole **crescita del numero degli iscritti** negli ultimi 15 anni (dai 5.000 iscritti del 2003 ai circa 6.800 attuali) ha inoltre portato ad una corrispondente crescita delle attività svolte e del numero di addetti impiegati presso l'OAT o presso la Fondazione, tale da riempire la sede di via Giolitti fino alla sua massima capienza e imponendo l'obbligo di turni per lo svolgimento dei corsi, delle sedute dei 2 Consigli, delle riunioni delle commissioni e gruppi di lavoro. E' ormai consuetudine l'affitto di locali esterni all'OAT per ospitare le attività istituzionali (corsi, assemblee) e le attività ultronee (eventi culturali, mostre).

Nel cambio sede, il miglioramento dei servizi è quantificabile nei seguenti aspetti:

- accessibilità della sede ai disabili e a tutte le tipologie di utenti
- compliance con la normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche
- possibilità di svolgere in sede le attività istituzionali relative alla formazione e di destinare spazi idonei per il Consiglio dell'Ordine, per il Consiglio di Disciplina, per i Collegi disciplinari e per le commissioni consiliari

- possibilità svolgimento di nuovi servizi agli iscritti (locali per consulenze, sportelli dedicati, spazi coworking, spazi riunioni, spazi espositivi, centro di documentazione e consultazione, centro archivi di architettura)
- possibilità di introdurre nuove attività di aggregazione (bookshop, biblioteca, spazi per eventi)
- riduzione dei costi per affitto sedi esterne
- migliorata percezione del ruolo dell'architetto, la cui sede è attualmente "invisibile" alla città

#### 4. LA PROPOSTA DI LOCAZIONE, I COSTI DI COMPLETAMENTO A CARICO OAT, I COSTI DI GESTIONE A REGIME

L'OAT è attualmente in affitto, e spende ogni anno circa 97.300 euro per i 500 mq che occupa in via Giolitti 1, suddivisi in  
 affitto e spese – euro 76.000 (euro 12,6/mq/anno)  
 riscaldamento e elettricità – euro 10.300  
 pulizie – euro 11.000

##### LA PROPOSTA DI LOCAZIONE

Per i locali di via Piave 3 SBIT srl ha presentato una offerta di locazione di euro 141.000 annui, ridotti poi in sede di trattativa a **euro 127.000 annui** (euro 8,81/mq/anno).

Per la **valutazione di congruità dell'offerta economica** di locazione rispetto ai prezzi di mercato, si veda la relazione peritale allegata (vd. Allegato n. 2, pag. 3) in cui viene espressa valutazione positiva.

Si evidenzia inoltre che la possibilità di utilizzare il **cortile interno** in modo esclusivo costituisce un pregio ulteriore della proposta, che non trova riscontro a livello di valore immobiliare, ma che è circostanza apprezzabile quando si tratta di determinare la fruibilità complessiva dell'immobile.

##### I COSTI DI COMPLETAMENTO A CARICO DI OAT

La relazione peritale allegata (vd. Allegato n. 2, pag. 6) ha stimato in euro 190.000 i costi di arredi e attrezzature, riducibili a euro 152.000 nell'ipotesi di recuperare circa il 20% degli arredi presenti nella sede di via Giolitti 1. Con ulteriori approfondimenti – soprattutto in merito agli impianti tecnologici e ai dispositivi di sicurezza da installare a cura di OAT – la stima complessiva di arredi e attrezzature è di **euro 321.445** come risulta dal Piano Economico-finanziario allegato (vd. Allegato n. 3).

Ulteriori costi di completamento riguardano: il trasloco, la realizzazione del concorso di architettura descritto al punto 2, spese bancarie, spese di consulenza tecnica, per un totale di **euro 74.394**.

##### I COSTI DI GESTIONE A REGIME

La relazione peritale allegata (vd. Allegato n. 2, pag. 8) ha stimato in euro 32.000 i costi annui di gestione per spese condominiali, riscaldamento/raffrescamento/ricambio aria, acqua, energia elettrica, manutenzioni ordinarie. I maggiori costi annui per canoni di affitto rispetto alla sede di via Giolitti ammontano a circa euro 62.000, quelli di pulizie a euro 17.000. Vista la maggiore superficie occupata e la presenza di spazi a piano terra aperti ai cittadini, è ipotizzabile la necessità di un servizio di reception quantificabile in circa euro 25.000/anno. In totale i maggiori costi a regime rispetto all'attuale gestione di via Giolitti ammontano a **euro 117.000** circa, come risulta dal Piano Economico-finanziario allegato (vd. Allegato n. 3).

#### 5. ASPETTI PROCEDURALI E TEMPISTICHE

Gli **aspetti procedurali teorici dell'intervento** sull'edificio di via Piave 3 risultano allo stato i seguenti, e tengono conto di tutti i pareri e le autorizzazioni necessari all'approvazione da parte del Consiglio e

degli enti preposti per realizzare l'operazione, con una tabella sintetica di stima teorica dei relativi tempi:

#### Aggiudicazione

Il Consiglio OAT assume deliberazione sull'aggiudicazione del contratto per la nuova sede, in esito alla call pubblica di febbraio 2019.

Tempi: novembre 2019

#### Assemblea straordinaria OAT per presentazione progetto nuova sede e piano finanziario

Il Consiglio OAT ha la possibilità di convocare un'Assemblea straordinaria, prevista dall'ordinamento al R.D. 2536/1925 artt. 26 e 27, per presentare il progetto della nuova sede ed il relativo piano economico-finanziario pluriennale. Con parere legale del 15 novembre 2019 il consulente legale Avv. M. Rossomando di Studio Weigmann e Associati ha sommariamente trattato il tema. Dal parere legale non emerge obbligo di convocazione, ma il Consiglio può valutarne l'opportunità.

Tempi: dicembre 2019

#### Sottoscrizione Accordo preliminare di locazione

In seguito alla delibera di aggiudicazione verrà sottoscritto un Accordo preliminare di locazione che regolerà i rapporti tra OAT e SBIT per tutta la fase intercorrente tra l'aggiudicazione e la consegna dei locali ristrutturati per inizio locazione. All'interno dell'Accordo preliminare sono contenute – tra l'altro - le clausole di recesso per OAT, l'applicazione di eventuali penali per SBIT srl, le garanzie fideiussorie per OAT.

All'Accordo preliminare sono allegati:

- a) planimetrie immobile
- b) bozza contratto di locazione
- c) progetto preliminare
- d) capitolato
- e) cronoprogramma
- f) standard di fideiussione
- g) dichiarazione SBIT di possesso requisiti a contrarre con la PA

Tempi: entro gennaio 2020

#### Avvio progettazione e presentazione richiesta autorizzazioni agli enti competenti

In seguito alla sottoscrizione dell'Accordo preliminare SBIT avvierà a propria cura e spese la fase di progettazione e la presentazione alle autorità competenti di tutti i permessi necessari. Nell'Accordo preliminare sono descritte le modalità con le quali OAT verifica il progetto per assicurarne la rispondenza alle proprie necessità.

Tempi: entro 7 mesi dalla firma dell'Accordo preliminare

#### Apertura cantiere e lavori

SBIT Srl realizza a propria cura e spese i lavori di ristrutturazione, secondo quanto previsto dall'Accordo preliminare.

Tempi: la durata complessiva dell'intervento è stimata in 30 mesi dall'ottenimento delle autorizzazioni necessarie

### Consegna a OAT per personalizzazioni e inizio locazione

SBIT srl consegna a OAT i locali in seguito al termine dei lavori e all'esecuzione da parte di OAT di una verifica finale. Dopo la consegna dei locali si sottoscrive il contratto di locazione.

OAT realizza le proprie personalizzazioni e effettua il trasloco.

Tempi: 4 mesi

### **TABELLA SINTETICA DELLE FASI PROCEDURALI**

AZIONE DI	DESCRIZIONE	TEMPI (inizio)	TEMPI (fine)	note
OAT	aggiudicazione	novembre 2019	Novembre 2019	
OAT	Assemblea straordinaria	dicembre 2019		eventuale
OAT / SBIT	Accordo preliminare di locazione	gennaio 2020	Gennaio 2020	
SBIT	Progettazione e richiesta autorizzazioni	gennaio 2020	Luglio 2020	7 mesi
SBIT	Ottenimento autorizzazioni	agosto 2020	Settembre 2020	2 mesi
SBIT	Esecuzione lavori	Settembre 2020	Marzo 2023	30 mesi
SBIT/OAT	Verifica finale, consegna locali e decorrenza locazione	Marzo 2023	Aprile 2023	1 mese
OAT	Realizzazione personalizzazioni e trasloco	Aprile 2023	Luglio 2023	4 mesi

### **6. CONCEPT DELL'IMMOBILE**

Prime valutazioni sul layout dell'immobile sono contenute nella relazione peritale citata (vd. Allegato n. 2, pag. 2), tradotte in un progetto architettonico preliminare (vd. Allegato n. 5)

Ulteriori valutazioni saranno condotte ri-esaminando il documento di indirizzo predisposto nel 2018 da un gruppo di lavoro interno all'OAT e alla Fondazione. Sarà necessario integrare tale documento con un più dettagliato "metaprogetto" avente per obiettivo la gestione e l'indirizzo strategico del processo di transizione tra sede attuale e nuova sede. Nel metaprogetto dovranno essere chiaramente individuate le funzioni da attribuire agli spazi (uffici, sale per incontri e corsi, spazi espositivi, spazi commerciali, spazi di sostegno per gli iscritti – coworking con spazio co-baby – ecc.). Nel metaprogetto dovranno essere analizzate le esigenze da soddisfare e definite le prestazioni da fornire.

### **7. QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO**

Il piano economico-finanziario dell'operazione è allegato alla presente relazione (vd. Allegato n. 3) e quantifica:

- Costi da sostenere "una tantum" per euro 395.840
- Maggiori costi da sostenere a regime per euro 117.000

La copertura del fabbisogno è pianificata secondo il piano economico-finanziario allegato n. 3.

Una situazione migliorativa può realizzarsi con l'eventuale ottenimento di contribuzioni pubbliche, con contratti di sponsorizzazione oppure con un contenimento dei costi, da verificare attraverso un monitoraggio costante.

Va in questa direzione la recente conferma di un contributo di euro 30.000/anno per 3 anni (rinnovabili con nuovo accordo) da parte del Politecnico di Torino a fronte di un accordo per collaborazioni in materia di internazionalizzazione della professione, da svolgersi presso la nuova "Casa dell'Architettura".

## 8. VALUTAZIONE DI FATTIBILITA' e CONCLUSIONI

Per una valutazione di fattibilità si prendono in esame i seguenti aspetti:

PUNTI DI FORZA, PUNTI DI DEBOLEZZA, OPPORTUNITA', RISCHI/MINACCE secondo la metodologia delle analisi SWOT.

<b>Fattori interni</b>	<b>PUNTI DI FORZA</b>	<b>PUNTI DI DEBOLEZZA</b>
	<p>Prestigio posizione centrale dell'immobile</p> <p>Soluzione a problemi non risolvibili nella sede attuale</p> <p>Possibilità di insediare nella sede nuove attività e servizi che ora vengono svolti fuori sede (corsi, riunioni) o non vengono svolti (coworking, bookshop, mostre, ecc.)</p> <p>Possibilità di coinvolgimento della comunità di riferimento, anche attraverso concorso di progettazione di alcune parti</p>	<p>Stato di degrado dell'immobile, che necessita di lavori importanti</p> <p>Tempi per la realizzazione dei lavori di recupero e ristrutturazione dell'immobile (3 anni)</p> <p>Incertezza sul futuro OAT, per motivi normativi (in caso di riforma o di soppressione degli Ordini professionali) o per motivi interni (calo delle iscrizioni)</p>
<b>Fattori esterni</b>	<b>OPPORTUNITA'</b>	<b>RISCHI / MINACCE</b>
	<p>Spazi accessibili, a norma di legge, innovativi</p> <p>Possibilità di fornire adeguati servizi agli iscritti</p> <p>Possibilità di maggiore interazione con i cittadini, le istituzioni, le aziende</p> <p>Possibilità di incrementare le entrate con l'affitto di spazi per attività di terzi</p> <p>Possibilità di incrementare le attività della Fondazione per l'Architettura con l'organizzazione di nuove attività</p>	<p>Aumento dei costi della locazione rispetto ai valori attuali</p> <p>Allungamento dei tempi dei lavori di ristrutturazione fatti dalla proprietà a causa di imprevisti tecnici / normativi</p> <p>In caso di diminuzione consistente del numero degli iscritti, conseguente difficoltà a sostenere i costi di locazione e gestione</p>

## CONCLUSIONI

L'operazione si presenta sostenibile dal punto di vista economico-finanziario, a patto che si realizzino tutte le condizioni riportate nel piano Allegato n. 3. Permangono quindi aspetti da monitorare costantemente per verificare la rispondenza delle previsioni economiche alla situazione reale.

Il quadro economico allo stato attuale presenta un fabbisogno totale di circa 500mila euro, cifra che eccede le attuali disponibilità di spesa (il fondo accantonato per l'operazione nuova sede ammonta a circa 330mila euro). Per rendere sostenibile l'operazione con una quota di iscrizione all'Albo di 230 euro (quota senior) e di 120 (quota junior) dal 2020, è indispensabile prevedere un progressivo accantonamento patrimoniale sui futuri bilanci, che consenta di affrontare i costi "una tantum" previsti e i maggiori costi di gestione a regime. Ciò potrà avvenire attraverso:

- conferma accordo con Politecnico per 30mila euro/anno nel triennio 2020-2021-2022 e prosecuzione negli anni successivi
- affitto sale a soggetti terzi per circa 20mila euro/anno dal 2024 in avanti
- ricorso a stagisti o volontari per l'attività di presidio dal 2024
- risparmio di circa 10mila euro/anno per affitto sedi esterne dal 2024
- risparmio sulle spese di attuazione programma (almeno 16mila euro negli anni 2020, 2021, 2022 e 2023 e 30mila euro dal 2024 in avanti)

Sottolineo che questa analisi di fattibilità è limitata all'operazione di cambio sede. Con la quota fissata a 230 euro/anno dal 2020 le risorse andranno amministrare con estrema attenzione e non sarà possibile in futuro finanziare molti progetti diversi o ulteriori da quello del cambio sede, per carenza di risorse. Sarà un tema all'attenzione del Consiglio nella preparazione dei Bilanci preventivi del 2020 e anni seguenti.

Laura Rizzi