



**COMUNE DI TORINO (TO)**

Immobile di civile abitazione

Via Piave, 3 – 10122 TORINO (TO)



## RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE PERITALE RELATIVA ALLA FATTIBILITÀ  
TECNICO-ECONOMICA DELL'UTILIZZO DI UNA  
PORZIONE DELL'IMMOBILE DI TORINO – VIA PIAVE, 3  
COME SEDE FUTURA DELL'O.A.T.

Relazione redatta nell'interesse dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e  
Conservatori di Torino

# RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE PERITALE RELATIVA ALLA FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DELL'UTILIZZO DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI TORINO – VIA PIAVE, 3 COME SEDE FUTURA DELL'O.A.T.

## Sommario

1. PREMESSA .....	2
2. AMBITO DELLE VALUTAZIONI DA CONDURSI .....	2
3. VALUTAZIONE DEL LAYOUT PREDISPOSTO DALLA SOCIETÀ SBIT, PROPONENTE DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE, PER LA COLLOCAZIONE DEGLI UFFICI E DELLE ATTIVITÀ CON RIFERIMENTO AL RISPETTO DELLA NORMATIVA SUI LUOGHI DI LAVORO .....	2
4. VALUTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DELL'OFFERTA ECONOMICA FORMULATA DALLA SOCIETÀ SBIT, CON RIFERIMENTO AI PREZZI DI MERCATO DI IMMOBILI CONSIMILI DISPONIBILI PER LA LOCAZIONE NELLA ZONA DI RIFERIMENTO. ....	3
5. VALUTAZIONE DEI COSTI DI COMPLETAMENTO DELLE OPERE CHE RESTEREBBERO A CARICO DELL'OAT PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SPECIFICI (RETE, WIFI, CENTRALINO, ECC.) E PER LA PERSONALIZZAZIONE DEGLI AMBIENTI... ..	6
6. VALUTAZIONE DEI COSTI DI GESTIONE "A REGIME" DELL'IMMOBILE (RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO, MANUTENZIONI, ECC.). ....	7
7. CONCLUSIONI .....	11
Elenco Allegati:.....	11

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Luigi Valdemarin, nato a Bressanone (BZ) il 4 marzo 1961, C.F. VLDLGU61C04B160I, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n.3578, con studio tecnico in Torino, C.so Vittorio Emanuele II n.2, a seguito dell'incarico professionale ricevuto dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Torino, relativo a determinare le condizioni di fattibilità tecnica ed economica di adibire una parte dell'edificio sito in Torino, Via Piave 3, a futura sede del succitato Ordine, si pregia di esporre quanto segue:

## 2. AMBITO DELLE VALUTAZIONI DA CONDURSI

Nel conferire l'incarico allo scrivente, la Committenza ha evidenziato la necessità di ottenere le seguenti valutazioni tecniche ed economiche:

1. **Valutazione della congruità dell'offerta economica formulata dalla Società SBIT, con riferimento ai prezzi di mercato di immobili consimili disponibili per la locazione nella zona di riferimento;**
2. **Valutazione del layout predisposto dalla Società SBIT, proponente dell'iniziativa immobiliare, per la collocazione degli uffici e delle attività con riferimento al rispetto della normativa sui luoghi di lavoro;**
3. **Valutazione dei costi di completamento delle opere che resterebbero a carico dell'OAT per l'installazione di impianti specifici (rete, wifi, centralino, ecc.) e per la personalizzazione degli ambienti;**
4. **Valutazione dei costi di gestione "a regime" dell'immobile (riscaldamento, raffrescamento, manutenzioni, ecc.).**

In relazione alle valutazioni richieste, lo scrivente ritiene di dover affrontare, dal punto di vista metodologico, in primo luogo la *"Valutazione del layout predisposto dalla Società SBIT, proponente dell'iniziativa immobiliare, per la collocazione degli uffici e delle attività con riferimento al rispetto della normativa sui luoghi di lavoro"*. Si ritiene infatti che un'ipotesi di layout leggermente migliorativa rispetto a quella proposta dall'Impresa proponente, possa portare apprezzabili miglioramenti alla fruibilità degli spazi.

## 3. VALUTAZIONE DEL LAYOUT PREDISPOSTO DALLA SOCIETÀ SBIT, PROPONENTE DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE, PER LA COLLOCAZIONE DEGLI UFFICI E DELLE ATTIVITÀ CON RIFERIMENTO AL RISPETTO DELLA NORMATIVA SUI LUOGHI DI LAVORO

Il layout dei locali contenuto nella proposta formulata dalla Società SBIT all'OAT è in linea generale apprezzabile, e contempla già una distribuzione degli spazi pressoché ottimale, in relazione al quadro delle esigenze che era stato sottoposto alla proponente nel corso degli incontri preliminari intercorsi.

Il sottoscritto ha pertanto ritenuto, in accordo con il Direttore dell'OAT, di confermare in larga parte la proposta progettuale elaborata da SBIT, apportando solamente alcune modifiche di dettaglio, di seguito elencate:

- Inserimento di una piattaforma elevatrice in prossimità della scala "B", per facilitare i collegamenti verticali ai piani superiori in prossimità della reception principale;
- Modifiche all'assetto distributivo del P.T., con realizzazione di un passaggio coperto che adduce alla sala riunioni più grande, la quale viene dotata anche di un foyer/guardaroba e di una batteria di servizi igienici dedicati;
- Realizzazione di una sala regia, con una visiva diretta verso la sala riunioni principale, prevista in luogo del servizio igienico accessibile solo dall'esterno;
- Piccole modifiche distributive al piano primo, consistenti nell'eliminazione delle porte che comunicano con il vano scala (che nell'ipotesi corrente dovrebbe essere riscaldato) e formazione di piccola interparete per delimitare la zona ristoro;
- Modifiche distributive al piano secondo, consistenti nella divisione in due di una sala per realizzare due uffici separati, e creazione di un corridoio di svincolo per rendere indipendenti i due ambienti destinati alla direzione dell'Ordine e della Fondazione;
- Modifiche al posizionamento degli arredi, in modo da conformarli alla normativa sui luoghi di lavoro in vigore (scrivanie senza luce diretta alle spalle). Il posizionamento degli arredi è da intendersi a livello di proposta, ancora suscettibile di modifiche o migliorie.

Maggiori dettagli possono essere ricavati dalla consultazione delle planimetrie allegate (Allegato 1 – *Layout piani terreno, primo e secondo*). Si fa presente che nessuna modifica è stata apportata al layout del piano seminterrato, che a parere dello scrivente può rimanere quello prodotto dalla Società proponente.

#### **4. VALUTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DELL'OFFERTA ECONOMICA FORMULATA DALLA SOCIETÀ SBIT, CON RIFERIMENTO AI PREZZI DI MERCATO DI IMMOBILI CONSIMILI DISPONIBILI PER LA LOCAZIONE NELLA ZONA DI RIFERIMENTO.**

La prima offerta economica visionata dallo scrivente, prodotta da SBIT in data 14.06.2019, prevedeva un corrispettivo per la locazione della porzione di immobile di interesse dell'OAT pari a circa 10,15 €/mq.

## RELAZIONE TECNICA



Tale proposta era riferita ad una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 1.159, come risulta dalla sottostante tabella, estratta dall'offerta commerciale.

### SOLUZIONE B

Attività			Consistenza in progetto (m <sup>2</sup> )	25% Consistenza cantina (m <sup>2</sup> )	Totale (m <sup>2</sup> )	Locazione m <sup>2</sup> /anno	canone annuo lordo
Front office libreria	PT	Fronte strada	91		91	€ 150,00	€ 13.650,00
Aule formazione	PT	Fronte strada	96		96	€ 150,00	€ 14.400,00
	PT	Interno cortile	137		137	€ 120,00	€ 16.440,00
Magazzino	PT	Interno cortile	33		33	€ 120,00	€ 3.960,00
Uffici OAT/FOAT	PT	Interno cortile	100	18	118	€ 110,00	€ 12.980,00
	P1	Interno cortile	348	23	371	€ 110,00	€ 40.810,00
	P2	Interno cortile	354		354	€ 110,00	€ 38.940,00
	<b>Totali</b>		<b>1159</b>				<b>€ 141.180,00</b>

NB1: % superficie parti comuni non considerata ed ancora da calcolare

NB2: superficie cortile uso semiesclusivo non considerata ed ancora da calcolare

**Figura 1 - Tabella sinottica della prima proposta formulata da SBIT**

Il sottoscritto ha quindi effettuato qualche verifica di massima sulla congruità della cifra rispetto al mercato immobiliare di riferimento.

Sono stati consultati l'O.M.I. (Vedi Allegato II - Consultazione OMI), il Borsino Immobiliare (Vedi Allegato III - Consultazione Borsino Immobiliare) ed alcuni colleghi, consulenti del Tribunale di Torino, esperti in valutazioni immobiliari (indicando loro solamente la microzona di riferimento).

I dati reperiti portavano a una valutazione media pari a circa 8-9 €/mq/mese, quindi inferiore a quella espressa nella proposta ma più adeguata, a parere del sottoscritto, alle caratteristiche dell'immobile ed alla posizione del medesimo (valori più alti sarebbero possibili solo in caso di stabili di pregio con affaccio diretto su Via Garibaldi, e non nel caso di specie).

A maggiore convalida dei valori sopra esposti, è stata condotta una ricerca su immobili in affitto in Torino (zona centro) con metrature consimili presso le agenzie immobiliari, rilevando che le cifre oscillavano tra i 7/8 €/mq anche in zone di alto pregio (se ne allega una, reperita in Via Po in un palazzo storico, che sfiora gli € 8/mq – Vedi Allegato IV - Ufficio in affitto in via Po, 14, Centro Storico, Torino).

Alla luce dei risultati ottenuti è stata intavolata, da parte del Presidente OAT, una trattativa economica con i rappresentanti di SBIT, considerando da una parte i valori di mercato sopra indicati, ma introducendo anche il criterio di valutazione che la soluzione proposta da SBIT, di fatto, sarebbe stata realizzata sulla base delle esigenze specifiche di OAT, e che queste esigenze comportano, in fase di



## RELAZIONE TECNICA



ristrutturazione dell'immobile, qualche esborso economico ulteriore rispetto all'ordinarietà del mercato, per perseguire l'obiettivo di rendere l'immobile più consono alle necessità dell'utilizzatore finale. A titolo di esempio, la necessità realizzare locali di grandi dimensioni da adibire a sale corsi/convegni, impone alla proponente di affrontare costi per eliminare muri portanti e opere strutturali non riferibili all'ordinarietà, ma orientati evidentemente al soddisfacimento di esigenze specifiche. Si è quindi andati a determinare un equilibrio tra la perequazione dell'offerta alle condizioni di mercato attuale e la considerazione dei maggiori costi sopportati dall'Impresa per poter soddisfare le esigenze specifiche manifestate dall'OAT. Tale situazione si è consolidata in una seconda produzione dell'offerta da parte di SBIT, i cui elementi economici sono sintetizzati nella tabella sottostante:

SOLUZIONE B

Aggiornamento 04/09/2019

Attività			Consistenza in progetto (m <sup>2</sup> )	25% Consistenza cantina (m <sup>2</sup> )	Totale (m <sup>2</sup> )	Locazione m <sup>2</sup> /anno		canone annuo lordo
Front office libreria	PT	Fronte strada	91		91	€ 150,00	Valori A	€ 13.650,00
Aule formazione	PT	Fronte strada	96		96	€ 150,00	Valori A	€ 14.400,00
	PT	Interno cortile	137		137	€ 120,00	Valori B	€ 16.440,00
Magazzino	PT	Interno cortile	33		33	€ 120,00	Valori B	€ 3.960,00
Uffici OAT/FOAT	PT	Interno cortile	100	18	118	€ 110,00	Valori C	€ 12.980,00
	P1	Interno cortile	348	23	371	€ 110,00	Valori C	€ 40.810,00
	P2	Interno cortile	354		354	€ 110,00	Valori C	€ 38.940,00
<b>Totali</b>			<b>1159</b>	<b>41</b>	<b>1200</b>			<b>€ 141.180,00</b>
sconto								€ 14.180,00
								<b>€ 127.000,00</b>

Figura 2 - Revisione offerta SBIT del 04.09.2019 con sconto praticato rispetto alla prima revisione

Nell'ultima revisione dell'offerta, pervenuta il 04.09.2019, il parametro €/m<sup>2</sup>/mese si situa tra 8 e 9, ricadendo pertanto nella forbice indicata dagli indicatori del mercato immobiliare consultati, e rendendo l'offerta più attraente per l'OAT, anche in considerazione del fatto di poter ottenere, a fine lavori, un assetto distributivo pienamente conforme al quadro delle esigenze prospettato a SBIT.

Inoltre, la possibilità di poter utilizzare il cortile interno per l'organizzazione di mostre, spettacoli o manifestazioni in genere legate all'attività degli architetti, costituisce un pregio ulteriore della



soluzione proposta, che non trova riscontro a livello di valore immobiliare, ma che è circostanza apprezzabile quando si tratta di determinare la fruibilità complessiva della soluzione offerta.

Lo scrivente ritiene pertanto di poter esprimere una valutazione positiva in merito alla congruità dell'offerta pervenuta.

## **5. VALUTAZIONE DEI COSTI DI COMPLETAMENTO DELLE OPERE CHE RESTEREBBERO A CARICO DELL'OAT PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SPECIFICI (RETE, WIFI, CENTRALINO, ECC.) E PER LA PERSONALIZZAZIONE DEGLI AMBIENTI.**

Per quanto riguarda lo specifico del punto 3. del quesito proposto dall'OAT, si è deciso di procedere con una computazione analitica dei costi relativi a:

- Nuovi arredi
- Nuove attrezzature multimediali
- Nuovi corpi illuminanti
- Nuovi impianti audio per sale conferenze e sale riunioni
- Nuovo impianto antintrusione e/o videosorveglianza

Nella valutazione si è condotta la considerazione che è opportuno che tutto il cablaggio degli impianti fonia-dati necessario per la totalità degli ambienti dell'immobile sia eseguito direttamente dall'Impresa proponente nell'ambito della soluzione di locazione proposta all'OAT. I costi di tali operazioni, infatti, hanno certamente un'incidenza inferiore se i cablaggi vengono eseguiti in corso d'opera, piuttosto che dover far intervenire una ditta terza a posteriori, la quale, inevitabilmente, per infilare i cavi dovrà nuovamente aprire canaline, verificare capienza e necessità di spazio, ecc. Si ritiene pertanto percorribile l'ipotesi di affidare l'esecuzione di tutti i cablaggi all'Impresa proponente, definendo in fase di trattativa economica la compensazione dei relativi costi (stimabili in alcune migliaia di euro materiali inclusi), e conseguendo così un considerevole risparmio. Si ometterà, per le considerazioni sopra espresse, la valutazione analitica di detti costi, che dipendono peraltro da condizioni ancora non note allo scrivente (quanti punti rete totali? effettiva dislocazione degli stessi ai posti di lavoro? quante stampanti complessivamente? ecc.). Tali condizioni, ovviamente, dovranno essere rese note all'Impresa nel momento in cui si conclude la trattativa economica.

I conteggi relativi ai costi imputabili ad arredi ed attrezzature di vario tipo sono compendati nell'allegato V alla presente relazione (*Computo arredi Uffici OAT*) e portano ad un risultato economico di € 190.264,81 riducibili a € **152.211,84** nell'ipotesi di recuperare parte degli arredi e delle attrezzature già esistenti (20% del totale). Il costo sopra indicato è da ritenersi comprensivo di IVA 22%, trasporto e montaggio/installazione.

A precisazione di quanto indicato, va annotato che il costo del trasloco delle attrezzature informatiche quali PC, server, UPS, centralino, ecc. non è compreso negli importi sopra riportati ed andrà computato a parte. Nella stima sono stati utilizzati prezzi di listino scontati in via presuntiva del 20%, e prodotti di qualità medio-alta. Utilizzando componentistica meno pregiata, si potrebbe conseguire un ulteriore risparmio, quantificabile in un 15% circa, a scapito della qualità.

Per quanto riguarda i corpi illuminanti, la stima va considerata approssimativa, non potendo procedere per il momento sulla base delle risultanze di un calcolo illuminotecnico, ma il risultato economico finale non dovrebbe discostarsi molto da quanto indicato.

### **6. VALUTAZIONE DEI COSTI DI GESTIONE "A REGIME" DELL'IMMOBILE (RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO, MANUTENZIONI, ECC.).**

Una completa valutazione dei costi annuali di gestione dell'immobile potrebbe essere condotta solamente conoscendo quale sia l'incidenza delle spese condominiali, che è a sua volta stimabile solamente quando si sia proceduto alla redazione di tabelle di ripartizione ed alla definizione precisa delle parti e delle spese considerate comuni (presenza o meno di portineria, pulizia scale e androni, ecc.). Il sistema di riscaldamento/climatizzazione ambientale, secondo quanto riferito dall'Impresa proponente, sarà del tipo autonomo.

Ci si limiterà pertanto, in questa sede, a condurre alcune caute ipotesi sulla possibile incidenza delle spese condominiali (esclusa la climatizzazione), esprimendo il valore in una forbice che ricomprende un *range* tra ipotesi minimali (no portineria, no spese pulizia scale, no servitù attive) e ipotesi più espansive.

Per quello che riguarda le ulteriori spese di gestione, si sono valutate le seguenti categorie:

- Riscaldamento
- Raffrescamento e ricambio dell'aria per via meccanica
- Produzione di acqua calda sanitaria
- Consumi di acqua potabile
- Consumi di energia elettrica per illuminazione, EDP, ecc.
- Costi di manutenzione ordinaria

I dati di consumo medio per unità di superficie/anno inerenti a riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria e energia elettrica sono stati estratti dalla pubblicazione edita dall'Istituto per le Energie Rinnovabili dell'EURAC (Allegato VI – *Report EURAC*) che ha condotto una ricerca, mediante un team internazionale di ricercatori, su tali categorie di consumi in 27 paesi europei, tra cui l'Italia. Dove necessario, i dati estratti sono stati riparametrati per avvicinarli



maggiormente alle specifiche condizioni dell'immobile di cui trattasi (immobile aulico, grande altezza di interpiano, ecc.).

Per la stima dei consumi di acqua potabile ci si è invece avvalsi del Protocollo Itaca per usi non residenziali edizione 2015 (Allegato VII - *Protocollo ITACA Non Residenziale 2015*), dove il fabbisogno idrico per persona per gli immobili ad uso ufficio viene indicato in 50 litri/persona/giorno.

Infine, l'incidenza dei costi di manutenzione ordinaria dell'immobile è stata calcolata basandosi sui costi parametrici contenuti nella pubblicazione dei proff. Calabrò e Della Spina dell'Università di Reggio Calabria intitolata "*Il costo globale*", costituente una dispensa del corso di Valutazione Economica dei progetti tenuto dai medesimi professori (A.A. 2007/2008) Si veda al proposito l'allegato VIII "*Costi di manutenzione*".

Giungendo alle computazioni, possiamo esprimere le seguenti valutazioni estimative:

**a) Incidenza delle spese condominiali (sola manutenzione delle parti comuni, esclusa quota di compartecipazione alle spese di riscaldamento centralizzato espresse a parte):**

come si è detto in precedenza, il valore viene espresso con una forbice, con valori che possono variare tra i 2 e i 4 €/m<sup>2</sup>/anno. Per l'immobile in esame, che consta di 1.159 m<sup>2</sup> di superficie, la spesa potrà variare tra € 2.318 e € 4.636 a seconda delle condizioni al contorno sopra descritte.

**b) Spese di riscaldamento, raffrescamento, ACS e energia elettrica:**

dalla lettura dell'Allegato VI sopra citato, si può desumere la seguente tabella indicativa dei costi standard medi rilevati in Italia per gli stabili ad uso ufficio:

*Table 187 - Average specific office energy consumption by end use in Italy. Source: Inspire database (20140415)*

Use	Average annual consumption
Space heating	170 kWh/m <sup>2</sup> /year
Domestic hot water	6 kWh/m <sup>2</sup> /year
Space cooling	26 kWh/m <sup>2</sup> /year
Lighting	58 kWh/m <sup>2</sup> /year

**Tabella 1 - Schema sinottico dell'incidenza dei consumi energetici per immobili ad uso ufficio**

Applicando i coefficienti, si giunge ai seguenti dati:

- Consumo specifico per riscaldamento: 170 kWh/m<sup>2</sup>/anno
- Consumo specifico per raffrescamento e ricambio aria: 26 kWh/m<sup>2</sup>/anno
- Consumo per la produzione di ACS : 6 kWh/m<sup>2</sup>/anno

Si presume che, per produrre la climatizzazione, il raffrescamento e l'acqua calda per usi sanitari verrà utilizzato come combustibile il gas metano, il cui costo medio attuale è di circa € 0,30/Sm<sup>3</sup>.

Uno standard metro cubo di gas metano (Smc) corrisponde a circa 9,27 kWh di potere calorifico inferiore (questo valore dipende dal potere calorifico del gas, che essendo costituito da una miscela, può variare in base alla sua composizione).

Pertanto, la spesa per riscaldamento, raffrescamento e ricambio dell'aria (per la sola componente termica), produzione di acqua calda sanitaria, può essere così espressa:

$$(170 + 26 + 6) \text{ kWh/m}^2/\text{anno} \times \text{m}^2 1.159 / 9,27 \text{ kWh/Sm}^3 \times \text{€ } 0,30/\text{Sm}^3 = \text{€ } 7.576$$

**c) Spese per consumi elettrici (illuminazione, EDP, funzionamento impianti di proprietà, ecc.)**

Il dato espresso nella tabella, di certo, è riferito alla sola componente dell'illuminazione e va incrementato percentualmente con un coefficiente che tenga conto anche dei consumi per macchine ed attrezzature per ufficio e per l'energia necessaria ad alimentare gli impianti di climatizzazione specifici che si presume saranno installati. Tale coefficiente correttivo viene individuato in un 20% da aggiungersi al valore riportato in tabella, che viene portato a 70 kWh/m<sup>2</sup>/anno. Il costo medio al kW praticato al consumo dai gestori delle reti è attualmente pari a € 0,12/kWh.

Si giunge pertanto a determinare la stima del costo per la componente energia elettrica in:

$$70 \text{ kWh/m}^2/\text{anno} \times \text{m}^2 1.159 \times \text{€ } 0,12/\text{kWh} = \text{€ } 9.736$$

**d) Spese per consumo di acqua potabile:**

Si considera che, in relazione agli spazi disponibili, si possa verificare un affollamento medio giornaliero dell'immobile pari a **35 persone**. Ne deriva che i consumi di acqua potabile, in base al dato reperito dall'Allegato 6 sopra citato, saranno su base giornaliera pari a:

$$\text{litri } 50 \times 35 \text{ persone} = \text{litri } 1.750$$

Considerando che la sede OAT sarà operativa per almeno 250 giorni/anno, si ottiene:

$$\text{litri } 1.750 \times 250 \text{ giorni} = \text{litri } 437.500/\text{anno}$$

Il costo a m<sup>3</sup> dell'acqua potabile a Torino è di € 0,42/m<sup>3</sup>, pertanto il costo per consumi di acqua potabile su base annua per la nuova sede proposta all'OAT può essere stimato in:

$$\text{m}^3 437,5 \times \text{€ } 0,42/\text{m}^3 = \text{€ } 183,75$$

cui vanno sommate le componenti presenti in bolletta per manutenzione rete idrica, ecc. per un totale di spesa stimato in **€ 250/anno**. Siccome però i consumi di acqua potabile sono spesso ripartiti all'interno delle spese condominiali in base all'incidenza millesimale che l'unità immobiliare verrà ad assumere nelle apposite tabelle, in mancanza di contabilizzatori per ogni singola unità immobiliare la spesa per l'acqua potrebbe variare anche sensibilmente rispetto a quanto sopra esposto.

**e) Spese manutenzione ordinaria:**



L'incidenza delle spese di manutenzione straordinaria, per i primi anni di vita utile di un fabbricato appena ristrutturato, può essere considerata in generale trascurabile. La presente indagine va riferita ad un arco temporale limitato, e pertanto la componente di costo relativa alle manutenzioni straordinarie può essere omessa in questa sede.

Le manutenzioni ordinarie, ovvero le riparazioni che rappresentano spese ricorrenti che si sostengono per pulizia, riparazioni, sostituzioni di parti deteriorate dall'uso, e che servono per mantenere nel tempo il valore d'uso dell'immobile sono invece una componente che, seppur crescente con gli anni di utilizzo dell'immobile, si manifesta quasi immediatamente e va pertanto considerata anche in un arco temporale relativamente limitato.

Tra le varie componenti del costo di manutenzione di un'immobile espresso in forma complessiva (comprendente cioè l'incidenza di manutenzioni ordinarie e straordinarie, rifacimenti, sinistri, ecc.), viene estrapolata la componente di interesse per la presente relazione, e cioè:

- La manutenzione che permette la normale utilizzazione nel tempo dell'immobile o delle unità immobiliari;

Tale componente, in base ai contenuti dell'Allegato VIII sopra citato, deve essere espressa in una percentuale pari al 20% del costo totale di manutenzione dell'immobile per unità di superficie.

Si assume, sempre in base ai contenuti dell'Allegato VIII, che in caso di ristrutturazione l'onere complessivo della manutenzione possa incidere per € 44/m<sup>2</sup>, che depurati delle componenti qui non considerate per via dei ragionamenti su espressi, portano ad un costo annuo stimato per la manutenzione ordinaria pari a:

$$€ 44/m^2 \times 20\% \times m^2 1.159 = € 10.199$$

In tale costo si ritiene possano essere considerati ricompresi i canoni di manutenzione per gli impianti meccanici, l'ascensore, ed altri impianti che necessitano di ispezioni periodiche, oltre al costo delle pulizie.

Sommando le varie voci ricavate ai punti da a) a e) sopra elencati, si ottiene la stima complessiva dei costi da sostenersi per i primi anni di utilizzo dell'immobile di interesse, che risultano essere computabili in complessivi:

$$€ 4.636 + € 7.576 + € 9.736 + € 250 + € 10.199 = € 32.397$$

Si ritiene pertanto di poter esprimere in circa € 32.000,00 la valutazione su base annua dei costi di gestione dell'immobile per un arco temporale che comprende i primi cinque anni di utilizzo.

Tale ipotesi può variare, come si è detto sub a), in relazione alla diversa incidenza che le spese generali di condominio potranno assumere in relazione alla consistenza delle parti comuni e delle *utilities*, con particolare riferimento all'uso del cortile interno.



## 7. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, attraverso le considerazioni espresse nella presente relazione, ritiene di aver risposto compiutamente al quesito postogli, in relazione a:


- Possibili migliorie da apportarsi al layout prodotto dalla proponente, anche in relazione alla tutela della salute dei lavoratori;
- Valutazioni in merito alla congruità dell'offerta in rapporto alle condizioni del mercato;
- Stima dei costi ulteriori da sostenersi da parte OAT in occasione del trasloco;
- Valutazione approssimativa dei costi annuali di gestione dell'immobile.

Tanto il sottoscritto perito ritiene di dover esporre in esecuzione del mandato affidatogli.

Torino, 12.11.2019

Il tecnico incaricato

Arch. Luigi Valdemarin



### *Elenco Allegati:*

1. Allegato I - Layout piani terreno, primo e secondo
2. Allegato II - Consultazione OMI
3. Allegato III - Consultazione Borsino Immobiliare
4. Allegato IV - Ufficio in affitto in via Po, 14, Centro Storico, Torino
5. Allegato V - Computo arredi Uffici OAT
6. Allegato VI - Report EURAC
7. Allegato VII - Protocollo ITACA Non Residenziale 2015
8. Allegato VIII - Costi di manutenzione