

CASA DELL'ARCHITETTURA

NUOVA SEDE DELL'ORDINE ARCHITETTI TORINO

E DELLA FONDAZIONE PER L'ARCHITETTURA / TORINO

VIA PIAVE 3, TORINO

SINTESI DEI TERMINI DELL'ACCORDO PRELIMINARE DI LOCAZIONE

DESCRIZIONE

Collocazione Porzioni di edificio in Torino, via Piave 3

Superficie: 1.200 mq commerciali
porzioni di piano terra, 1° piano, 2° piano, interrato

Layout:

piano interrato:	archivio, cantine
corte interna:	in utilizzo gratuito come spazio distributivo in uso per esclusivo per 40 giorni/anno per eventi culturali con installazioni
piano terra:	locale con vetrine su via Piave spazi espositivi e bookshop reception 3 sale modulari per conferenze / aule formazione / spazio incontri / riunioni (90, 25 e 25 posti ognuna)
piano 1°:	uffici e sale riunioni
piano 2°	uffici e sale riunioni

PERMESSI E LAVORI DI RISTRUTTRAZIONE

Permessi edilizi verranno richiesti alla Città di Torino dalla proprietà, mediante presentazione di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ex art. 22 DPR 380/2001.

Lavori carico della proprietà e realizzati secondo un Progetto condiviso tra le parti.

Elenco lavori: Rifacimento e ristrutturazione completa di facciate, tetti, forometrie murature portanti, impianti elettrici, impianti di riscaldamento e raffrescamento, controsoffitti, tramezze interne, cantine, serramenti esterni, porte interne, pavimenti interni e pavimentazione corte interna, apparecchi sanitari e bagni. Installazione nuovo ascensore condominiale.

Regolamentazione rapporti tra OAT e proprietà: in base a Accordo Preliminare di Locazione del 24/02/2020 che disciplina termini e condizioni per la futura locazione, definisce le superfici di futura locazione e il Progetto preliminare di ristrutturazione, stabilisce Capitolato lavori e Cronoprogramma.

Il documento originale dell'Accordo potrà divenire accessibile a seguito di decorrenza dei termini di legge previsti.

CONDIZIONI DELLA FUTURA LOCAZIONE

Al termine dei lavori come definiti dal Cronoprogramma, stipula di **contratto di locazione** (durata 8+8 anni)
Canone annuo: euro 127.000 IVA esente (euro 8,2 euro/mq/mese)
con aggiornamento indice FOI dal momento della stipula dell'Accordo Preliminare.

PROGETTO E ESECUZIONE LAVORI

Le attività di progettazione e di esecuzione dei Lavori saranno eseguite sotto la direzione, il coordinamento e la responsabilità della proprietà, che redigerà a propria cura e spese la Bozza di Progetto Definitivo, in conformità con il Progetto Preliminare ed il Cronoprogramma, rispettando le normative previste per gli uffici e spazi per la formazione.

Restano a carico di OAT: arredo, progettazione e posa impianti degli apparecchi informatici, audio, video, reti, corpi illuminanti.

I lavori verranno realizzati secondo quanto previsto dal Capitolato concordato tra le parti.

La proprietà procederà e a propria cura e spese alla presentazione ai competenti uffici pubblici del Progetto Definitivo condiviso con OAT per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative relative all'esecuzione dei Lavori.

La proprietà provvederà alla scelta dell'impresa o delle imprese alle quali affidare l'esecuzione dei lavori, nei confronti della quale o delle quali sarà esclusiva committente e responsabile.

La proprietà garantisce che i lavori saranno eseguiti in piena conformità al Progetto Definitivo Condiviso ed alle fasi del Cronoprogramma, e in conformità con tutte le applicabili norme di legge e di regolamento di volta in volta vigenti.

CRONOPROGRAMMA

Il Cronoprogramma prevede tempistiche divise in fasi:

FASE 1	definizione Accordo Preliminare	febbraio 2020
FASE 2	redazione bozza di progetto	1 mese
FASE 3	approvazione congiunta del progetto	1 mese
FASE 4	presentazione della SCIA	5 mesi da Fase 3
FASE 5	ottenimento autorizzazioni	1 mese da Fase 4
	inizio cantiere	1 mese dal rilascio autorizzazioni
FASE 6	completamento 50% cantiere	15 mesi da Fase 6
FASE 7	completamento 100% lavori e consegna	15 mesi da Fase 7

I Lavori verranno completati entro 30 mesi dal rilascio delle Autorizzazioni

Le fasi n. 4 (presentazione Progetto Definitivo Condiviso in Comune,) n. 6 (esecuzione 50% dei lavori) e n. 7 (esecuzione 100% dei lavori) prevedono un periodo di tolleranza complessiva pari a 270 giorni in aggiunta ai termini stabiliti. Superato il periodo di tolleranza, è facoltà di OAT recedere dall'Accordo, o in alternativa richiedere il pagamento di penali per il ritardo accumulato su ogni fase, con un importo complessivo di 63.500 euro.

I termini del Cronoprogramma sono sospesi nei casi di Forza Maggiore: la pandemia Covid19 sta causando un'interruzione dei termini dal 9 marzo 2020 fino alla cessazione dello stato di emergenza.

CONVENZIONE CON LA CITTA' DI TORINO

L'utilizzo della Casa dell'Architettura a fini pubblici è oggetto di specifica Convenzione in via di stipula con la Città di Torino, per far sì che si possano realizzare attività di interesse per la Città quali

- utilizzo della sala convegni per attività di divulgazione culturale della Città e della Circoscrizione;
- punto attivo di incontro/consulenza con l'architetto (in continuità con il servizio già attivo presso le Biblioteche civiche torinesi);
- corsi di formazione per dipendenti della Città su tematiche legate al settore tecnico;
- punto di informazione e di partenza di tour sull'architettura di Torino;
- spazi per laboratori scolastici sull'edilizia scolastica.

COINVOLGIMENTO DEGLI ARCHITETTI – CONCORSI

Per il coinvolgimento degli Architetti, con l'obiettivo di aumentare la qualità e la sostenibilità dell'intervento, OAT indirà procedure di concorso

1. Concorso di progettazione per l'interior design, la segnaletica, la comunicazione coordinata, il branding di Casa dell'Architettura
2. concorso per la realizzazione del sito web della Casa dell'Architettura
3. Concorso di idee per la realizzazione di una residenza tipo nella porzione di edificio di via Piave 3 non locata da OAT ma destinata dalla proprietà a residenze.

Rev. 00 06/04/2020 LR