

**ordine** \_

architetti  
pianificatori, paesaggisti  
e conservatori / Torino



**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 regolamenterà 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.

Fattori interni	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
	<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>
Fattori esterni	OPPORTUNITA'	RISCHI / MINACCE

## 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



STABILE IN TORINO

# VIA PIAVE 3

IPOTESI PRELIMINARE NUOVA SEDE  
DELL'ORDINE ARCHITETTI DI TORINO  
DELLA FONDAZIONE PER  
L'ARCHITETTURA TORINO

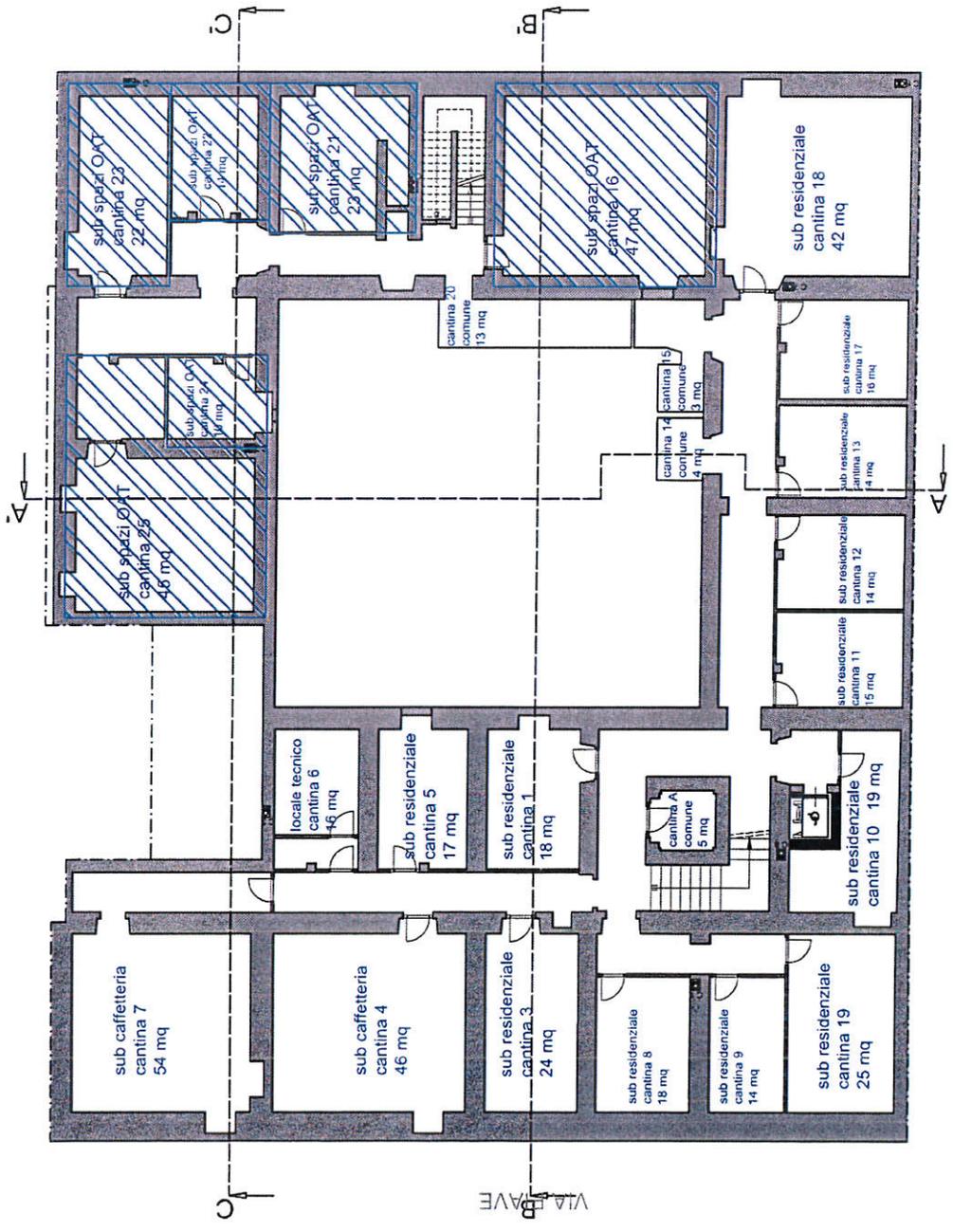
## SOLUZIONE B

Arch. Andrew Bolla

C. so. Adriano 6 10149 Torino

tel. (+39) 011 30174109 - mod. 983/08/25 5049 - email: [bollobolla@fastwebnet.it](mailto:bollobolla@fastwebnet.it)

<b>PIANO INTERRATO:</b>	
Cantina n. 16:	47 mq
Cantina n. 21:	23 mq
Cantina n. 22:	14 mq
Cantina n. 23:	22 mq
Cantina n. 24:	10 mq
Cantina n. 25:	45 mq
<b>TOTALE:</b>	<b>161 mq</b>
Legenda:  Locali in locazione	
Misure ed arredi indicativi non oggetto di termine contrattuale pianta scala 1:150	
28 AGOSTO 2016	



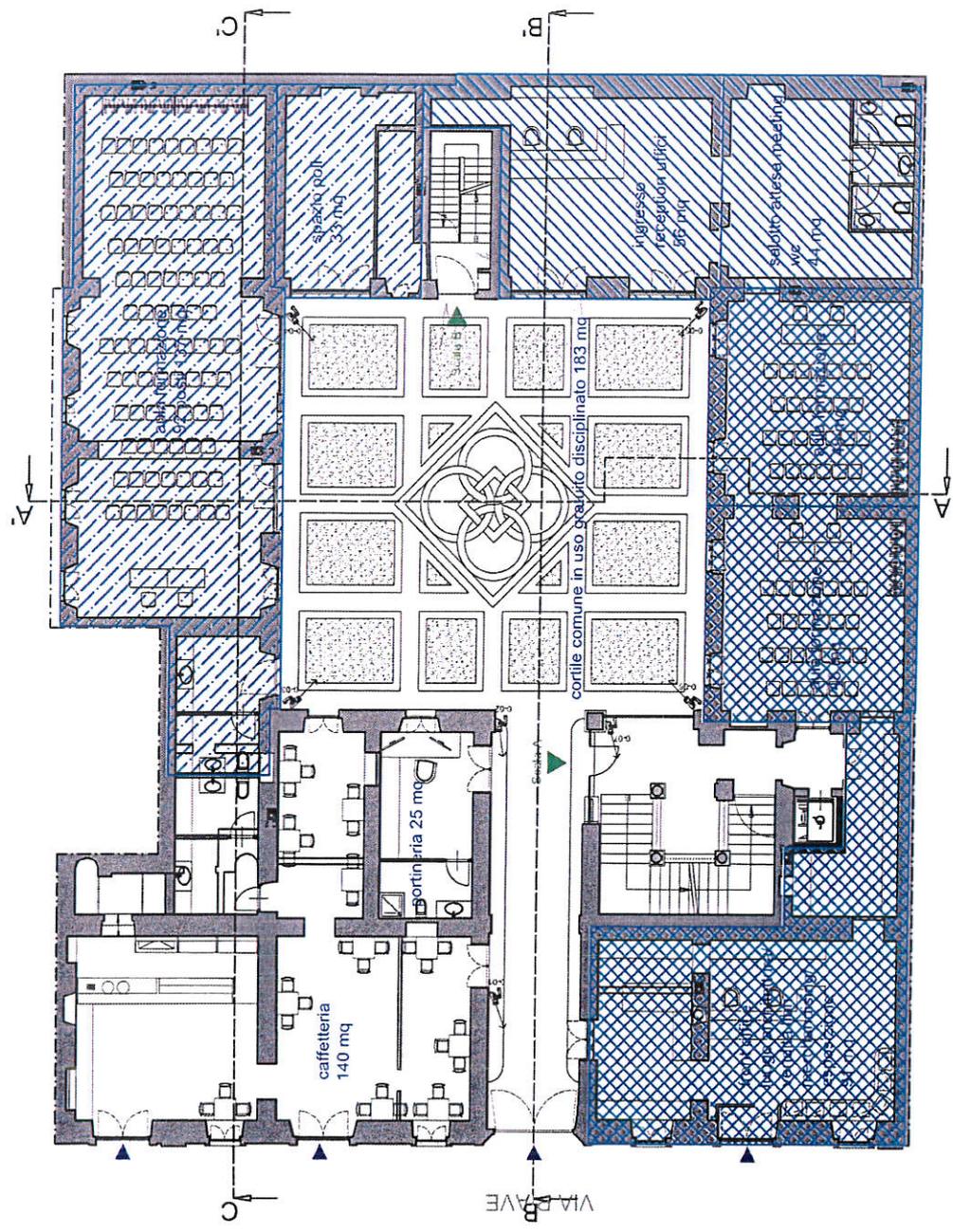
STABILE IN TORINO

# VIA PIAVE 3

POTESTÀ PRELIMINARE NUOVA SEDE  
DELLA TORINESE ARCHITETTI TORINO E  
DELLA FONDAZIONE PLP  
L'ARCHITETTURA TORINO

## SOLUZIONE B

Arch. Andrea Buffa  
C.so Adelaide 1 - 10129 Torino  
tel. +39 011 361 4149 - web: 0339971890 - mail: arch@andrea-buffa.it



**PIANO TERRA:**

Front office libreria:	
-fronte strada: 91 mq	
Aule formazione:	
-fronte strada: 96 mq	
-interno cortile: 137 mq	
Magazzino:	
-interno cortile: 33 mq	
Uffici OAT/FOAT:	
-interno cortile: 100 mq	
<b>TOTALE: 457 mq</b>	

Legenda:

- Locali in locazione - Valori A
- Locali in locazione - Valori B
- Locali in locazione - Valori C

Misure ed arredi indicativi non oggetto di termine contrattuale  
pianta scala 1:150  
26 AGOSTO 2019

STABILE IN TORINO

# VIA PIAVE 3

IPOTESI PRELIMINARE NUOVA SIDA  
DELL'ORINE ARCHITETTURA TORINCE  
DELLA FONDAZIONE PER  
L'ARCHITETTURA TORINO

## SOLUZIONE B

Arch. Andrew Bulla

Caso Adattativo - 18/19 Torino

tel. +39 011 2614449 - and.bulla@fpa.it - and.bulla@bullabulla.it

PIANO PRIMO:

Uffici OAT/FOAT:

- interno cortile: 348 mq

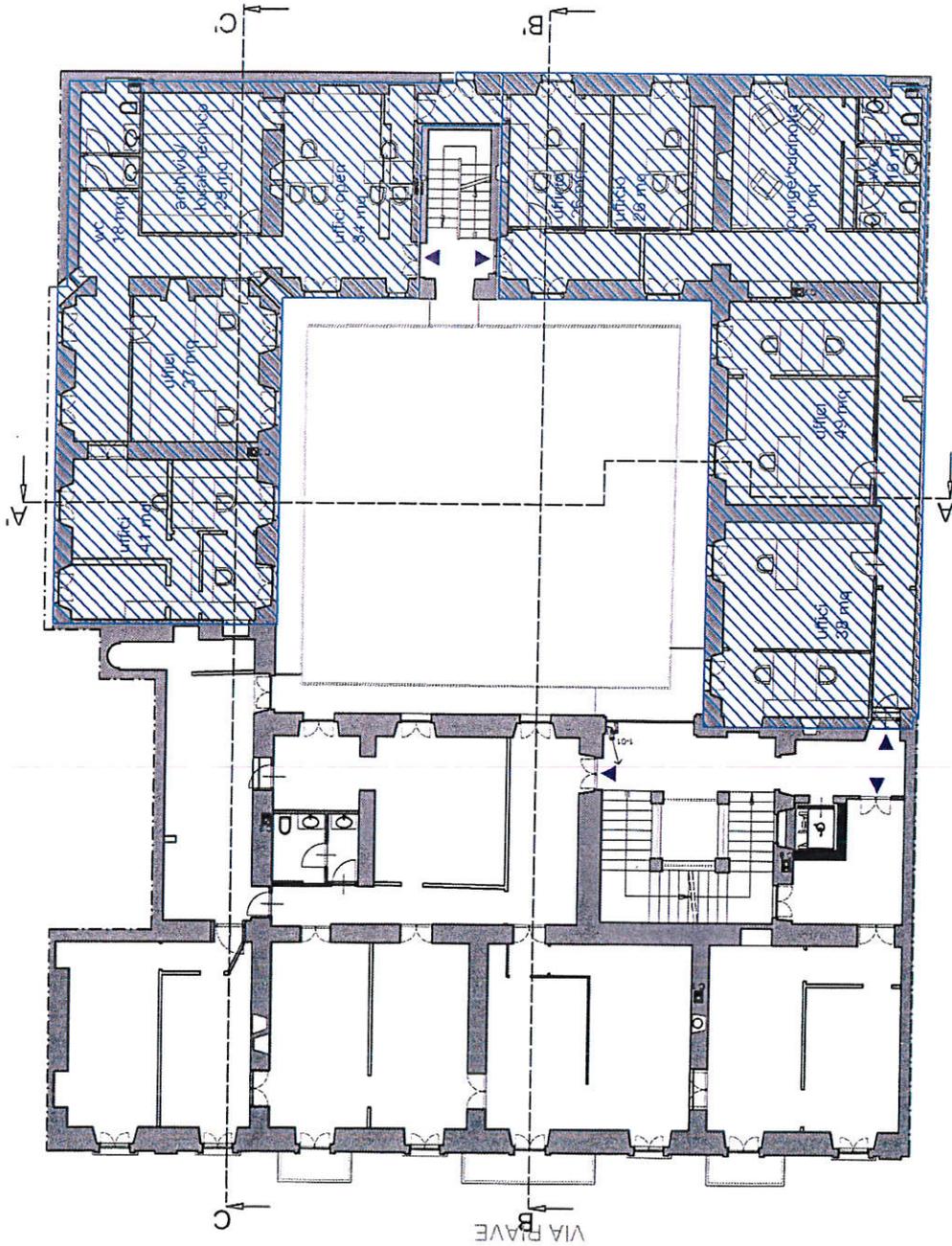
TOTALE: 348 mq

Legenda:



Locali in locazione - Valori C

Disure ed arrechi indicativi non oggetto di termine contrattuale  
Pianta scala 1:150  
28 AGOSTO 2019





## RELAZIONE TECNICA

• • •

# 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>Totall</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>Totall</b>			<b>1159</b>	<b>41</b>	<b>1200</b>		<b>€ 141.180,00</b>	
							<b>sconto</b>	<b>€ 14.180,00</b>
								<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

## RELAZIONE TECNICA

• • •

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>.

## RELAZIONE TECNICA

• • •

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:**

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. • Pag. 9 di 11



## RELAZIONE TECNICA

• • •

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:

- o 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 espresse 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:

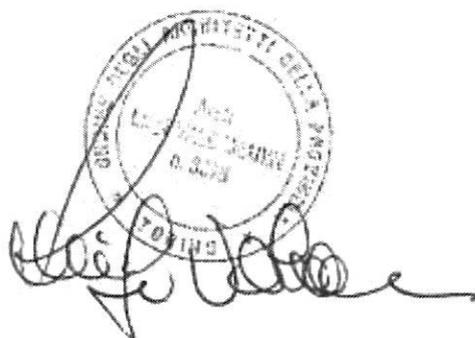
- Possibili migliorie da apportarsi al layout prodotto dalla proponente, anche in relazione alla tutela della salute dei lavoratori;
- Valutazioni in merito alla congruità dell'offerta in rapporto alle condizioni del mercato;
- Stima dei costi ulteriori da sostenersi da parte OAT in occasione del trasloco;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

**ordine \_**

**architetti**  
pianificatori, paesaggisti  
e conservatori / Torino



**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



CASA DELL'ARCHITETTURA - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

USCITE	2020	2021	2022	2023	2024
Uscita una tantum arredi, attrezzature, impianti	49.082,26	15.225,60	5.075,20	297.875,00	351.103,60
Trasloco		10.150,40		12.749,00	
Concorso				40.479,60	
Consulenze	49.082,26	5.075,20	5.075,20		
Via giolitti/via piave					
Via giolitti (fino a settembre 2023)	0,00	0,00	0,00	101.858,46	0,00
- locazione (9 mesi)				51.509,90	
- spese gestione (9 mesi)				6.975,00	
Via Piave 7 mesi (da giugno 2023)					
- locazione (7 mesi)				76.328,16	
- caparra locazione (3 mesi)				32.712,06	
- spese gestione (7 mesi)				35.000,00	
totale costi				202.525,12	
(-) costi via giolitti				-100.666,66	
A regime in via piave					
Maggior canone annuale di locazione	0,00	0,00	0,00	0,00	91.490,05
Maggiori costi di gestione a regime					62.790,05
Maggiori costi per pulizie					11.700,00
					17.000,00
<b>Totale uscite</b>	<b>49.082,26</b>	<b>15.225,60</b>	<b>5.075,20</b>	<b>452.962,06</b>	<b>91.490,05</b>

ENTRATE (MINORI USCITE)	2020	2021	2022	2023	2024
Nuove entrate	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Contributi terzi	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Entrate per nuovi servizi a terzi					20.000,00
Minori uscite					
Minori spese per non utilizzo sale di terzi	45.642,30	8.760,00	8.760,00	8.760,00	41.490,05
Risparmio su spese correnti	45.642,30	8.760,00	8.760,00	8.760,00	10.000,00
					31.490,05
<b>Totale entrate (minori uscite)</b>	<b>75.642,30</b>	<b>38.760,00</b>	<b>38.760,00</b>	<b>38.760,00</b>	<b>91.490,05</b>
<b>Risultato finanziario parziale</b>	<b>26.560,04</b>	<b>23.534,40</b>	<b>33.684,80</b>	<b>-414.202,06</b>	<b>0,00</b>
Movimentazione fondo patrimoniale sede					
Fondo sede inizio anno	330.573,00				
Accantonamento fondo sede	26.560,04	23.534,40	33.684,80		
Utilizzo					
Fondo sede disponibile fine anno	357.133,04	380.667,44	414.352,24	150,18	0,00

