

Gentile collega,

riteniamo doveroso, come Consiglio in carica, informarti e mettere a disposizione la ricostruzione della complessa vicenda, che riguarda il ritardato trasferimento degli uffici dell'Ordine Architetti P.P.C. di Torino e provincia (OAT) dalla attuale sede di via Giolitti 1, alla nuova sede di via Piave 3 in Torino.

Certi che la totale trasparenza dell'informazione sia condizione dovuta, oltre che l'unico punto di vista utile a permettere di valutare in modo indipendente la responsabilità di quanto fino ad oggi accaduto e la bontà dell'operato dell'attuale Consiglio, OAT condivide cronologicamente le tappe della nuova sede ed evidenzia che la sostenibilità della stessa, una volta a regime, potrebbe portare all'inevitabile aumento della quota di iscrizione stabilita nel 2020, pari ad € 230,00 e che questo Consiglio non ha volutamente aumentato, nonostante l'incremento del costo della vita lo rendesse necessario.

OAT affitta dagli anni Settanta gli attuali uffici in Torino, via Giolitti 1, che oggi non sono adeguati alla normativa in materia di barriere architettoniche. L'inadeguatezza è alla base della ricerca di una sede normativamente idonea sia negli spazi che negli accessi, condotta negli anni da OAT per mezzo del Consiglio.

La scelta è ricaduta, nel 2019, sull'edificio di via Piave 3, con lavori di ristrutturazione interamente a carico della società proprietaria che si è impegnata a svolgerli in funzione ai bisogni distributivi dell'Ordine.

In sintesi:

- **Canone annuo** di locazione per la **sede attuale** di via Giolitti 1 **€ 82.000,00** (iva esente)
  - **Canone annuo** di locazione per la **nuova sede** di via Piave 3 **€147.828,00** (iva esente)
- indicizzato ISTAT ad oggi, così come riportato sul Contratto Preliminare di Locazione, stipulato nel 2020

### **2018: Un nuovo inizio**

Il 20 aprile del 2018, l'Assemblea degli iscritti OAT delibera, a maggioranza, la possibilità di acquisto di un immobile che possa diventare la nuova sede. Con 148 voti favorevoli su 193 presenti, l'Assemblea conferisce mandato al Consiglio OAT di perfezionare l'acquisto e la ristrutturazione di una porzione di circa 1.000 mq del Palazzo Cavalieri, situato in via della Basilica 3. La nuova sede avrebbe dovuto ospitare OAT una volta completati i lavori di recupero funzionale.

### **2019: Cambiamento di rotta e scelta di via Piave 3**

Il 22 febbraio del 2019, abbandonata l'ipotesi di acquisto del Palazzo Cavalieri perché troppo onerosa, OAT lancia una "manifestazione d'interesse pubblica" per raccogliere proposte di immobili in locazione o vendita che soddisfino determinati requisiti tecnici ed economici. Alla chiusura del bando, avvenuta il 27 marzo 2019, arrivano ben 23 proposte.

La Commissione interna del Consiglio OAT, istituita appositamente e composta da consiglieri e funzionari, seleziona sei proposte e il Consiglio delibera la graduatoria finale, decidendo di approfondire gli aspetti economici e tecnici con il primo classificato, che risulta essere una porzione interna del fabbricato situato in via Piave 3 di proprietà della Società immobiliare S.B.I.T.

Il 27 novembre 2019, il Consiglio discute sulla necessità di informare i propri iscritti della scelta avvenuta e di massimizzare la partecipazione degli stessi al processo di selezione e definizione contrattuale della nuova sede di via Piave 3.

Due le modalità proposte: una **convocazione pubblica a scopo informativo senza votazione o un'Assemblea straordinaria con votazione**. Con una maggioranza di 8 consiglieri su 15, il Consiglio OAT opta per la prima ipotesi, ritenendo non necessario un nuovo pronunciamento degli iscritti sull'opzione che prevedeva l'individuazione di un altro immobile in locazione e non in acquisto.

Il 12 dicembre 2019, al Museo dell'Auto, con **convocazione pubblica a scopo informativo e senza votazione**, viene presentato il progetto Nuova Sede, descritto l'edificio prescelto, che rispondeva maggiormente alle esigenze richieste di OAT, illustrato lo studio di fattibilità, il piano economico-finanziario e le tempistiche previste:

- superficie di circa 1.200 mq., a fronte degli odierni 500 mq;
- accessibilità per il superamento delle barriere architettoniche;
- vetrine su via Piave come elemento di permeazione tra architetti e il pubblico;
- spazio aumentato per la formazione;
- autorizzazione con deposito SCIA prevista entro 7 mesi dalla firma dell'accordo;
- durata del cantiere: 30 mesi dall'ottenimento delle autorizzazioni;
- consegna locali: luglio 2023.

## 2020: Avvio dei Lavori

Il 24 febbraio 2020 viene firmato il "Contratto Preliminare di Locazione" tra la proprietà e OAT, rappresentato dall'allora Presidente *pro tempore* Massimo Giuntoli.

Il Contratto Preliminare di Locazione prevedeva una durata complessiva dei lavori pari a 30 mesi, dall'ottenimento delle autorizzazioni edilizie.

Il calendario dei lavori subiva un primo aggiornamento, rispetto alla consegna dei locali originariamente prevista:

- **entro il 31 agosto 2022 termine per il raggiungimento del 50% delle opere da eseguire;**
- **entro il 30 novembre 2023 termine per la consegna dei locali.**

Il 6 ottobre si tiene la simbolica "posa della prima pietra".

## 2021: Procedura edilizia - Sopralluoghi - Ritardi

Il 19 marzo 2021 viene depositata dalla proprietà l'istanza SCIA per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione.

Il 1° giugno 2021 si avvia il cantiere, confermando, come ipotizzato, il raggiungimento del 50% dei lavori entro il 31 agosto 2022.

Il 26 giugno 2021 si insedia l'attuale Consiglio per il mandato 2021-2025. **Il nuovo Consiglio** in carica prende conoscenza della situazione; **rileva da subito carenze nel "Contratto Preliminare di Locazione"**, in particolare per la manca **nel cronoprogramma concordato di un dettagliato elenco attività e CME, fondamentali per determinare le scadenze contrattuali**. Ciononostante, il Consiglio si impegna ad eseguire sopralluoghi e riunioni monitorando l'avanzamento del cantiere e confermando la volontà di onorare quanto ereditato dal mandato precedente.

Con comunicazione del 14 luglio 2021 la proprietà chiede ad OAT di provvedere tempestivamente al progetto impianti di propria competenza (correnti deboli, rete dati e sistema audio video), avendo scelto in autonomia di realizzare degli intonaci strutturali, non previsti in progetto e anticipando, in tal modo, le lavorazioni in capo ad OAT che, come da contratto, erano previste solo dopo la consegna della nuova sede.

Il 28 settembre 2021 i Consiglieri delegati OAT e il RUP effettuano un sopralluogo in cantiere e riscontrano che la proprietà sta eseguendo la fase di demolizione e di risarcimenti murari.

## 2022: Proseguono i Lavori

Il 19 gennaio 2022 il Consiglio OAT delibera l'affidamento dell'incarico di progettazione e collaudo degli impianti elettrici speciali al P.I. Amari, selezionato quale migliore offerta pervenuta. Tale incarico facilitava il coordinamento, in quanto già tecnico progettista incaricato dalla proprietà, per le opere di sua competenza.

Seguono intense attività di confronto tra la proprietà e OAT sulle interferenze tra le opere strutturali ed impiantistiche e le tecnologie da utilizzare nella sala convegni, nelle sale formazione e nelle sale riunioni.

La proprietà segnala più volte, nel corso del 2022, gli aumenti dei costi delle materie prime e la difficoltà di reperimento di alcuni semilavorati e dei ponteggi, oltre ai ritardi di consegna delle forniture. Tali segnalazioni inducono OAT ad attenzionare maggiormente l'andamento del cantiere, viste le prossime scadenze previste dal Contratto Preliminare di Locazione.

OAT sollecita ripetutamente la redazione di un cronoprogramma generale dei lavori, utile a verificare il raggiungimento del 50% di questi entro la fine dell'agosto 2022, come previsto nel Contratto Preliminare di Locazione.

OAT prendendo visione della proposta preliminare del progetto impiantistico elettrico, redatta dal perito incaricato, riscontra la necessità di redigere il progetto illuminotecnico, inerente i locali OAT, a cura di un architetto specialista.

A fine giugno 2022 viene inviata richiesta di presentazione miglior offerta ed invio curriculum agli iscritti specializzati in Light Design. Oggetto dell'incarico è il progetto illuminotecnico, la consulenza e la direzione artistica. A luglio 2022 il Consiglio OAT delibera l'incarico al professionista selezionato, a spese OAT.

Nel frattempo, la proprietà avrebbe dovuto raggiungere l'esecuzione del 50% dei lavori entro il 31 agosto 2022. Tuttavia, alcune criticità avanzate dalla stessa, fra cui l'evento pandemico e il "caro materiali", portano la proprietà all'utilizzo di tutte le proroghe temporali previste dal Contratto Preliminare di Locazione.

Vengono ridefinite, pertanto, le nuove scadenze:

- **al 31 maggio 2023 termine ultimo per il raggiungimento del 50% delle opere;**
- **al 31 agosto 2024 termine ultimo per la consegna dei locali.**

Il 14 settembre 2022 OAT notifica alla proprietà la presa d'atto del mancato raggiungimento del 50% delle opere eseguite e l'attivazione della proroga contrattuale massima di 9 mesi, così come previsto nel Contratto Preliminare di Locazione.



stato avanzamento lavori – settembre 2022 © arch. R. Fraternali

### 2023: Verso il completamento

A seguito del sopralluogo del 16 gennaio 2023, da parte dei delegati OAT e del RUP, emerge che il progetto degli impianti generali non è completo e non è congruente con lo stato di esecuzione dei lavori. OAT chiede alla proprietà gli esecutivi aggiornati degli impianti, inclusi quelli meccanici, indispensabili a OAT per completare la parte di propria competenza.

Inoltre, **ritenuta insoddisfacente la proposta progettuale per l'accesso disabili**, OAT suggerisce una soluzione che preveda l'eliminazione delle numerose barriere architettoniche, presenti e non ancora risolte totalmente dal progetto. Viene anche consigliato di rivedere l'abaco serramenti a piano terra per migliorare accesso alle sale polivalenti e, nell'attesa degli esecutivi impiantistici, si procede con la progettazione degli impianti interrati.

In aprile 2023, unitamente al progetto definitivo impianti, viene fornito, dal progettista incaricato, un CME complessivo di tutti gli impianti elettrici con importo pari ad €449.269,95 da ripartirsi come da Contratto Preliminare di Locazione tra OAT e proprietà. Su richiesta di OAT viene prodotto dal progettista un CME dettagliato con suddivisione dei costi e lavorazioni di competenza:

- **80% (€ 364.665,18) di competenza della proprietà;**
- **20% (€ 84.604,77) di competenza OAT.**

È, inoltre, a carico di OAT un ulteriore costo di € 50.000 circa per impianto correnti deboli.

Per quanto riguarda il raggiungimento del 50% delle opere entro il 31 maggio 2023, OAT e la proprietà, dopo una serie di interlocuzioni, concordano sull'elenco di lavorazioni di cantiere realizzate e sul peso percentuale da assegnare. A conclusione del confronto, la quota di lavorazioni eseguite risulta del **54,8% alla data del 23 maggio**.

Tra fine maggio e settembre 2023 OAT chiede, ripetutamente a più riprese, conferma alla proprietà della volontà dell'esecuzione dei lavori impiantistici a carico della stessa.

A seguito di trasmissione preventivi e successivo incontro, ad ottobre e a novembre, **OAT sollecita la proprietà in merito all'esecuzione dei lavori impiantistici, come da progetti definitivi redatti dal P.I. Amari, in modo da poter programmare le attività e gli impegni di spesa di propria competenza**, compresa la comunicazione di disdetta del contratto d'affitto della sede attualmente occupata.

A seguito del sollecito di OAT, la proprietà comunica di non condividere la ripartizione costi indicata dal comune progettista impianti nel CME e chiede che ne venga effettuato il ricalcolo.

Con comunicazione di dicembre 2023 OAT respinge la richiesta di nuova ripartizione costi impianti, **proposta in modo unilaterale dalla proprietà** in contrasto con la suddivisione effettuata del progettista. OAT ribadisce la validità della suddivisione costi operata dal P.I. Amari, che tiene conto sia del progetto preliminare allegato alla SCIA nel 2021, che della normativa vigente e risponde alle esigenze espresse da OAT.



stato avanzamento lavori – maggio 2023 © arch. R. Fraternali

#### **2024: Lo stato di fatto a 8 mesi dalla consegna dei lavori**

Ad inizio anno, la proprietà insiste fornendo una propria stima di ripartizione costi non condivisa con OAT, rivedendo nel dettaglio il CME consegnato dal progettista impianti, **comunicando**, inoltre, **di propria iniziativa e unilateralmente**, di sospendere la tempistica prevista dal cronoprogramma, in quanto i tempi di esecuzione impianti incidono inevitabilmente con la fine lavori.

Il Consiglio OAT respinge quanto proposto dalla proprietà in tema di ripartizione impianti, ribadendo che l'unica suddivisione costi riconosciuta è quella redatta dal P.I. Amari, progettista comune di OAT e della proprietà. Con la medesima comunicazione si invita la proprietà al rispetto del Contratto Preliminare di Locazione e del cronoprogramma e si conferma l'impegno da parte di OAT a far eseguire gli impianti di propria competenza.

La proprietà risponde:

- **accettando** la ripartizione dei costi secondo la suddivisione del P.I. Amari, subordinandola a una nuova definizione della scadenza contrattuale e **stralciando in toto tutte le penali a suo carico previste dal Contratto Preliminare di Locazione**;

- indicando un **nuovo termine** di consegna dei locali il **31 agosto 2025** (un anno oltre la data di consegna locali prevista da **Contratto Preliminare di Locazione, già comprensiva di proroghe**), più proporzionale tolleranza ridotta a 3 mesi;
- **richiedendo**, altresì, che OAT conceda alla proprietà **di decidere in futuro se fatturare il canone con IVA anziché IVA esente**, con evidente risparmio per la stessa.

OAT ribadisce quanto espresso nella precedente lettera di risposta e prende atto dell'ammissione da parte della proprietà dell'impossibilità di rispettare il termine di fine lavori, e conseguente consegna locali, previsto per agosto 2024, respingendo la proposta della stessa proprietà.

La proprietà risponde, per mezzo dei propri legali, prendendo atto del rifiuto di OAT delle proposte avanzate e contesta la legittimità delle richieste inerenti alla realizzazione degli impianti e ai tempi di esecuzione. Rinnova la propria disponibilità al rispetto del Contratto Preliminare di Locazione, rimodulando i termini convenuti e la tempistica espressa nel cronoprogramma nonché l'esecuzione degli impianti come da progetto Definitivo Condiviso, lasciando ad OAT la realizzazione e certificazione degli stessi.

Invita, inoltre, OAT a confermare l'interesse nella prosecuzione del Contratto Preliminare di Locazione in modo da poter eventualmente riconvertire a residenziale la porzione destinata ad OAT e riservandosi di agire per vie legali.

OAT, per mezzo dei propri legali, risponde alla proprietà confermando:

- di ritenere valido il termine per la consegna locali del 31 agosto 2024, come da Contratto Preliminare di Locazione, tenuto conto che la proprietà ha già fruito di tutte le proroghe previste;
- di rendersi disponibile a valutare unicamente proposte che tengano conto del principio irrinunciabile per OAT di buona gestione dell'Ente.

Il Consiglio OAT

31 maggio 2024

Consultare la sezione del sito [LA FUTURA SEDE](#) per scaricare documenti utili.



stato avanzamento lavori - gennaio 2024 © arch. R. Fraternali