

VERBALE N. 3 DEL 24/07/2025

Commissione Ampliamento Sede dell'Ordine

Il giorno 24/07/2025 alle ore 18:00 presso la sede dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila in via Saragat n. 32 a L'Aquila, in seguito alla convocazione della Commissione designata dal Consiglio dell'Ordine nella seduta del 27/02/2025 per la valutazione delle offerte pervenute per l'ampliamento della sede dell'Ordine, come pubblicato sul sito come manifestazione di interesse in data 21/01/2025 con protocollo n. 152, sono presenti:

1. Pierluigi De Amicis
2. Arianna Tanfoni
3. Mario Di Giorgio
4. Michele De Finis - collegato da remoto
5. Simone Pasanisi – entra alle ore 18:30 - esce alle ore 18:45

Alle ore 18:20 inizia la riunione.

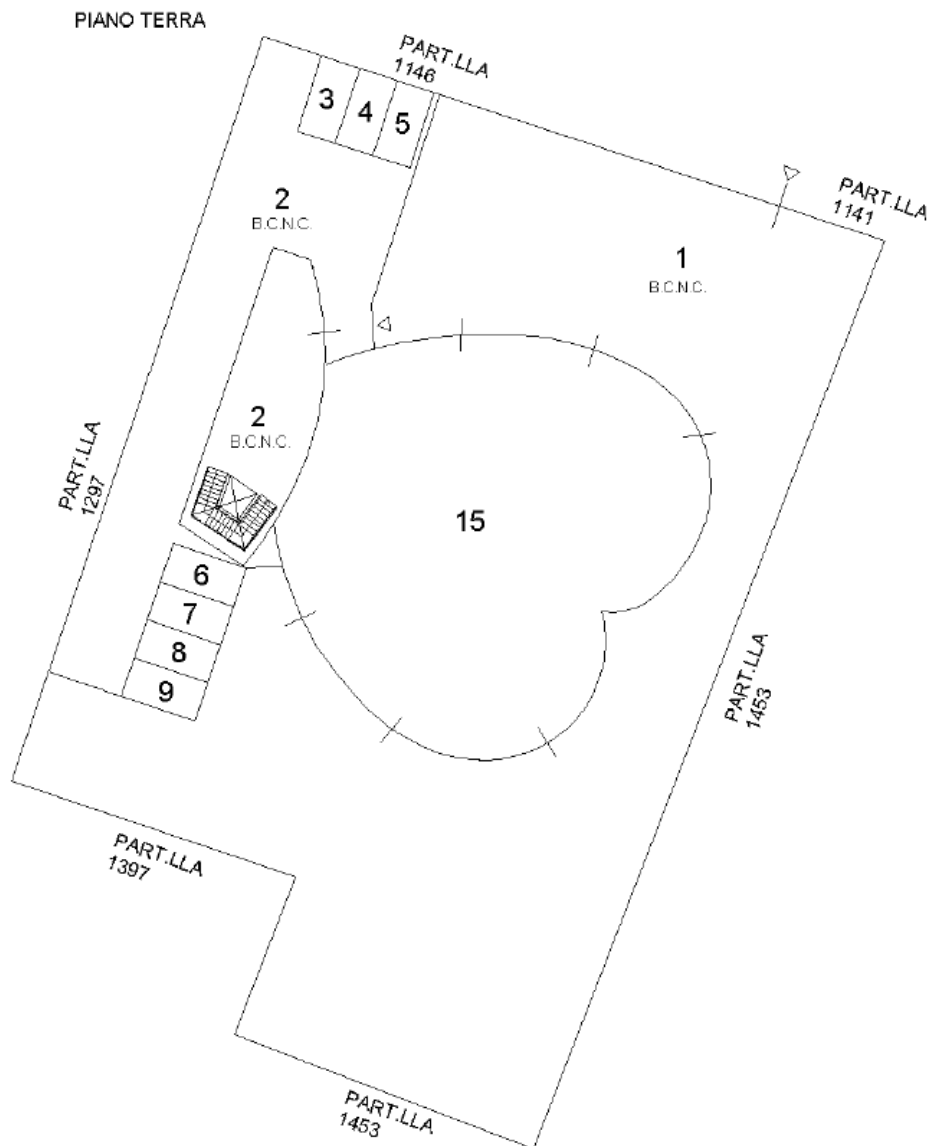
PREMESSO CHE

1. Il Consiglio dell'Ordine nella seduta del 20/03/2025 ha deliberato di dare mandato alla Commissione di procedere con gli approfondimenti della proposta n. 1 di cui all'Allegato 1 al verbale n. 2 del 15/03/2025 redatto dalla Commissione nominata, in quanto maggiormente rispondente alle necessità dell'Ordine;
2. Non sussistono problematiche relative all'eventuale acquisto delle due unità immobiliari destinate all'ampliamento della sede dell'Ordine, collocate al piano superiore dell'attuale;
3. Le aree esterne di pertinenza, tra cui accessi e parcheggi, nonché l'importo di vendita proposto necessitano di alcune considerazioni;
4. Compatibilmente alla disponibilità del proponente e dell'inquilino di una delle unità, in data 17/05/2025 è stato effettuato un sopralluogo alla presenza di alcuni consiglieri dell'Ordine e membri della Commissione. Si riporta all'Allegato 1 al presente verbale la relazione fotografica;

la commissione procede l'approfondimento della proposta n. 1.

1. Aree esterne: parcheggi e pertinenze

Allo stato di fatto la situazione catastale, che evidenzia le parti esterne dell'immobile, è la seguente:



La Commissione osserva che:

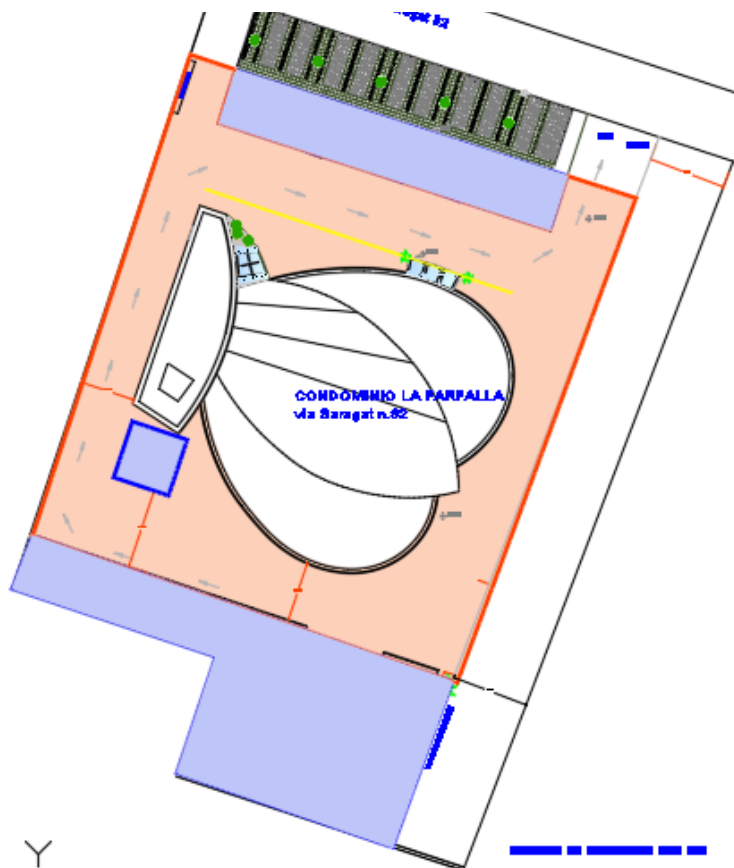
- I proponenti hanno intenzione di vendere le proprie unità immobiliari e le pertinenze esterne;
- L'unità immobiliare commerciale sita al piano terra, soggetto terzo alla manifestazione di interesse di compravendita in oggetto, ha accesso dal sub 1 che risulta essere bene comune non censibile, ma su cui non ha diritti;
- L'unità immobiliare commerciale sita al piano terra non possiede posti auto dedicati ai propri clienti;
- I posti auto di cui ai sub 6-7-8-9, già di proprietà dell'Ordine, potrebbero essere ridistribuiti al fine di migliorare la viabilità e destinare a parcheggio delle porzioni di area di accesso e transito più agevoli;
- Sarebbe opportuno separare gli spazi di transito veicolare da quelli di passaggio pedonale.

La Commissione, dopo aver vagliato alcune possibili strategie, individua due proposte principali di azione:

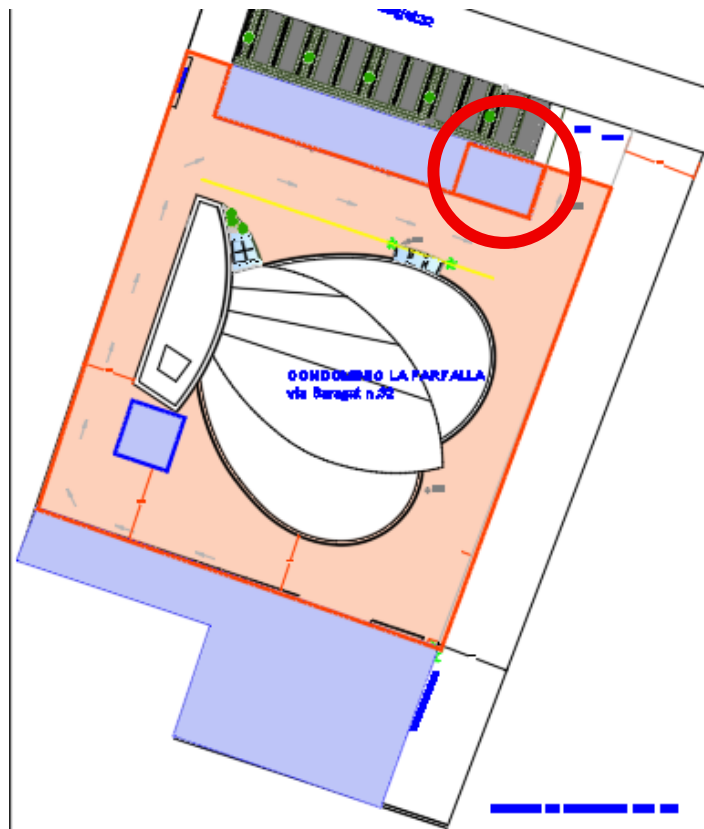
OPZIONE A: acquisto delle pertinenze esterne

L'acquisto della totalità dei sub delle aree esterne, come da proposta degli eventuali venditori, consentirebbe all'Ordine l'opportunità di ridistribuire le zone di transito, separando il veicolare dal pedonale, secondo l'ipotesi di cui allo schema 1, di seguito riportato.

Al fine di garantire il passaggio, la manutenzione e lo scarico merci, l'Ordine potrebbe successivamente concordare con l'attività commerciale sita al piano terra un canone annuale di affitto delle aree di passaggio e di un certo numero di posti auto (schema 2).



Schema 1 - In blu: proprietà e uso esclusivo Ordine; in rosa: zone comuni



Schema 2 - cerchiati in rosso dei posti auto che potrebbero essere affittati

OPZIONE B: demandare il frazionamento per acquistare

Tale ipotesi demanderebbe ai proponenti i frazionamenti dei sub delle aree esterne, per poi eventualmente procedere con la vendita dei sub già suddivisi, una parte all'Ordine degli Ingegneri e una parte all'attività commerciale sita al piano terra.

Relativamente ad entrambe le ipotesi, la Commissione osserva alcuni punti di forza e alcune criticità, ossia:

OPZIONE A:

- vantaggi:** Procedura di acquisto rapida e snella per l'Ordine degli Ingegneri
- svantaggi:** Eventuale trattativa da innescare con l'attività commerciale al piano terra per definire il canone di locazione per le aree di passaggio comune e gli eventuali parcheggi, da affrontare successivamente all'acquisto

OPZIONE B:

- vantaggi:** L'eventuale accordo con parti terze, non coinvolte nella eventuale compravendita in oggetto, non sarà onere dell'Ordine
- svantaggi:** Procedura di eventuale acquisto rallenterebbe e richiederebbe trattative di accordo con parti terze (attività commerciale al piano terra), che potrebbero anche non interessare o non andare a buon fine.

2. Considerazioni sull'importo di vendita proposto

Per l'acquisto, i proponenti, in sede di manifestazione di interesse, hanno richiesto **440.000€**.

La Commissione, tenuto conto di quanto analizzato precedentemente nelle scorse riunioni e che:

- in base ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornati al secondo semestre del 2024 per la località Campo di Pile, il valore di mercato risulta essere:

per il **residenziale**:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **L'AQUILA**

Comune: **L'AQUILA**

Fascia/zona: **Periferica/-,%20TORRETTA,%20GIGNANO,%20S.%20ELIA,%20PETTINO,%20CAN
SATESSA,%20COPPITO,%20ZONA%20IND.LE%20PILE,MARTINI,%20BELLAVISTA**

Codice zona: **D1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per le zone centrali dei comuni di Fagnano Alto, Sant'Eusanio Forconese e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	920	1300	L	4,3	5,6	L

per **uffici**:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **L'AQUILA**

Comune: **L'AQUILA**

Fascia/zona: **Periferica/-,%20TORRETTA,%20GIGNANO,%20S.%20ELIA,%20PETTINO,%20CAN
SATESSA,%20COPPITO,%20ZONA%20IND.LE%20PILE,MARTINI,%20BELLAVISTA**

Codice zona: **D1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per le zone centrali dei comuni di Fagnano Alto, Sant'Eusanio Forconese e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	900	1350	L	5	7,5	L

- le unità immobiliari risultano essere sul mercato ormai da diversi anni;
- l'Ordine, se procederà all'acquisto, dovrà affrontare delle spese per l'arredamento e per i lavori di adeguamento delle unità immobiliari alle proprie funzioni, nonché spese notarili e di variazione catastale;
- dovranno essere valutati impegni di spesa già assunti dall'Assemblea del Condominio La Farfalla;

rinvia la discussione alla prossima seduta.

Alle ore 20:30 la Commissione chiude i lavori e si aggiorna alla prossima seduta.

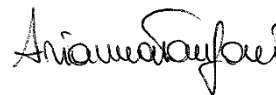
Il Presidente della Commissione

ing. Michele De Finis



La Segretaria della Commissione

ing. Arianna Tanfoni



La commissione si riaggiorna nella seduta del **09/09/2025**.

Alle ore 18:52 inizia la riunione e risultano presenti:

1. Pierluigi De Amicis - collegato da remoto
2. Arianna Tanfoni
3. Mario Di Giorgio
4. Michele De Finis - collegato da remoto
5. Cristina Di Pasquale

In merito alle considerazioni sull'importo di vendita proposto, la Commissione ha acquisito gli impegni di spesa deliberati, e dunque già assunti, dall'Assemblea del Condominio La Farfalla, di cui si dovrà interamente fare carico se procederà all'acquisto prima della loro realizzazione, di seguito riportati:

1.1 Levigatura parquet pianerottoli e gradini

(già deliberato dal Condominio La Farfalla in data 12/06/2025 con importo a carico dell'Ordine pari a 4.686,00 €):

RIPARTIZIONE SPESE PER LEVIGATURA PARQUET PIANEROTTOLI + GRADINI

Condominio LA FARFALLA - C. Fisc. 93044330665
Via G. Saragat 32 - 67100 L'Aquila (AQ)

Ripartizione di 8.520,00 € (Preventivo n. 57 Mondo Parquet Srl - delibera del 12/06/2025)

Anagrafica	Unità	mill.	Importo	Totale
BROGI - Microlinea Due SRL	A15 (Pr)	0	0,00	0,00
GIOVANNA LIBERALI	A18 (Pr)	225	1.917,00	1.917,00
ORDINE INGEGNERI PROV. DI L'AQUILA	A11 (Pr)	250	2.130,00	0,00
	A12 (Pr)	300	2.556,00	4.686,00
PIERPAOLO PESCE	A19 (Pr)	225	1.917,00	1.917,00
TOTALE		1000		8.520,00

1.2 Pulizia delle vetrare interne e esterne del corpo scale del Condominio La Farfalla

(già deliberato dal Condominio La Farfalla nella seduta del 10/10/2024 e corrisposto dall'Ordine con importo pari a 1.409,10 € nella rata al 01/07/2025):

RATA EXTRA PER PULIZIA VETRATA INTERNA ED ESTERNA				
Condominio LA FARFALLA - C. Fisc. 93044330665 Via G. Saragat 32 - 67100 L'Aquila (AQ)				
Ripartizione di 2.562,00 € sul conto Pulizia Scala Ditta: Oasi Del pulito Srl (delibera assembleare del 10/10/2024)				
Anagrafica	Unità	mill.	Importo	RATA 01/07/2025
BROGI - Microlinea Due SRL	A15 (Pr)	0	0,00	
GIOVANNA LIBERALI	A18 (Pr)	225	576,45	576,45 €
ORDINE INGEGNERI PROV. DI L'AQUILA	A11 (Pr)	250	640,50	
	A12 (Pr)	300	768,60	1.409,10 €
PIERPAOLO PESCE	A19 (Pr)	225	576,45	576,45 €
TOTALE		1000		2562

3. Conclusioni

Tenuto conto di quanto precedentemente discusso e che gli impegni di spesa relativi alla manutenzione del Condominio posti a carico dei proponenti è pari a **4.986,90 €** e che tale importo deve essere scomputato dal prezzo di eventuale compravendita in quanto spese non ancora sostenute, la Commissione ritiene che il valore congruo per l'acquisto possa essere assunto pari a **395.000€**.

L'opzione A circa le sistemazioni esterne è la più vantaggiosa, rapida e perseguibile per l'Ordine; per cui la Commissione propone di indagare le condizioni di trattativa al fine di adeguare la proposta economica della manifestazione di interesse (440.000 €) a quanto su determinato (395.000€).

Alle ore 20:24 la Commissione chiude i lavori.

Il Presidente della Commissione

ing. Michele De Finis



La Segretaria della Commissione

ing. Arianna Tanfoni



VERBALE N. 3 DEL 24/07/2025

Commissione Ampliamento Sede dell'Ordine

ALLEGATO 1

relazione fotografica delle unità immobiliari di cui alla proposta n. 1

foto 01

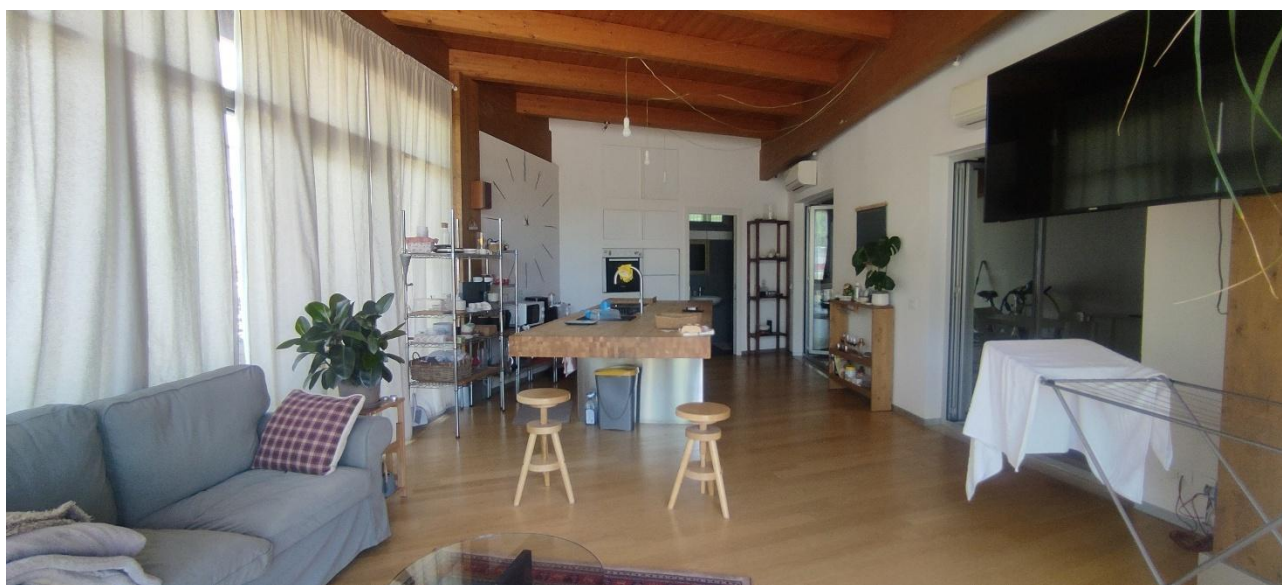


foto 02

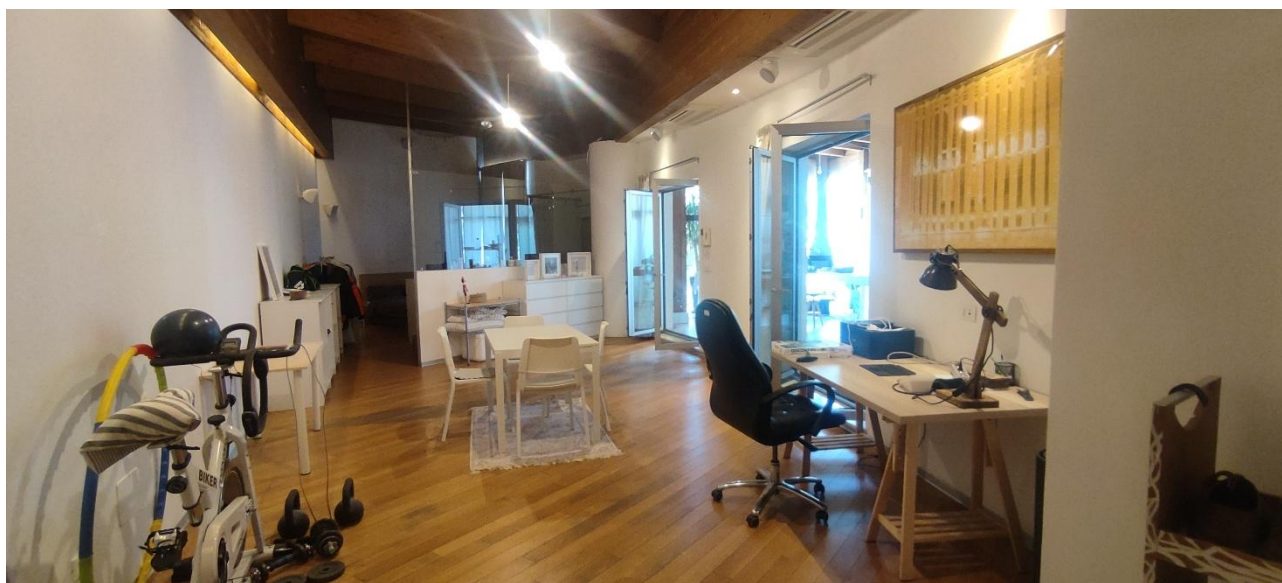


foto 03



foto 04



foto 05



foto 06



foto 07



foto 08



foto 09



foto 10



foto 11



foto 12



foto 13



foto 14

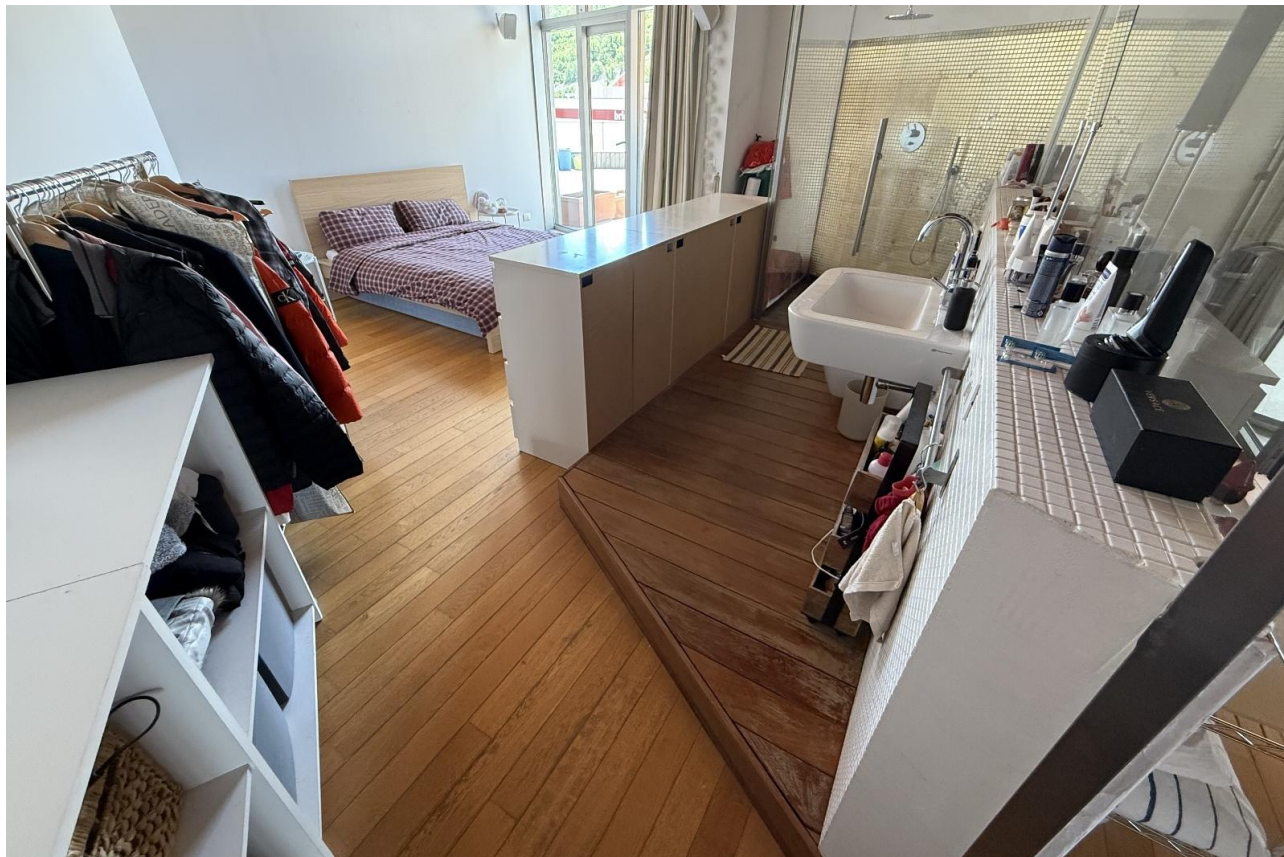


foto 15

