



## VERBALE N. 2 DEL 15/03/2025

### ALLEGATO 1

#### RELAZIONE PROPOSTE AMPLIAMENTO SEDE DELL'ORDINE

##### Sommario

PREMESSA .....	2
1. SPECIFICHE DELLE OFFERTE.....	5
1.1    Distanza degli immobili proposti dalla sede dell'Ordine .....	5
1.2    Destinazioni d'uso .....	7
1.3    Accessibilità .....	7
1.4    Modifiche agli spazi interni per renderli idonei alle esigenze dell'Ordine.....	7
1.5    Caratteristiche e disponibilità degli immobili in termini di spazi interni e esterni: .....	8
1.6    Parcheggi.....	8
1.7    Impianti, utenze e spese condominiali e di gestione dell'Ordine:.....	9
1.8    Offerta economica .....	9
2. CONCLUSIONI.....	10

## PREMESSA

In seguito alla seduta di apertura delle buste avvenuta nella prima riunione, in data 08/03/2025, la Commissione ritiene accettabili le n. 3 proposte pervenute, in quanto complete della documentazione e dei requisiti previsti dalla manifestazione d'interesse.

Le caratteristiche di ciascuna offerta, riportate nel verbale n. 1 del 08/03/2025, sono riportate di seguito.

### PROPOSTA n. 1

n. 1  
proponente Giovanna Liberali e Pierpaolo Pesce  
protocollo n. Prot. n. 239 del 29.01.2025

### UBICAZIONE

indirizzo via Saragat, 32

### CARATTERISTICHE URBANISTICHE E EDILIZIE, CERTIFICAZIONI

destinazione urbanistica	PRT zona polivalente - uffici
categoria catastale	D/8 e A/2
dati catastali	foglio 1, part. 1379, sub. 18-19-16-1
legittimità dell'esistente	PdC n. 223 del 27.05.2004 e seguenti
certificazioni di legge	certificato di agibilità

### CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

consistenza in mq	400 mq circa comprese superfici ragguagliate balconi, atrii, scale
stato dell'immobile	buono stato di conservazione
livello di piano	secondo
accessibilità	si: ascensore
servizi igienici	1
servizi igienici H	1
utenze e impianti	gas, elettricità, acqua
dotazioni	climatizzazione, impianto telefonico e reti telematiche
spazi e vani	

### ESTERNI

n. parcheggi privati	parcheggio prossimo di tipo privato
n. parcheggi pubblici	
balconi o terrazze	

### COSTO

offerta	440.000,00 €
---------	--------------

### NOTE

L'immobile al secondo piano sez. 6, foglio 1, part. 1379, sub. 19 è attualmente locato con contratto di affitto con termine 31.10.2025.  
Inoltre, è in corso di definizione l'attribuzione degli spazi di viabilità esterni al fabbricato derivanti dalla part. 1379 sub. 1.

**PROPOSTA n. 2**

n.  
proponente  
protocollo n.

2

Roberto Marotta  
Prot. n. 303 del 10.02.2025

**UBICAZIONE**

indirizzo via Salaria Antica Ovest, 8

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E EDILIZIE, CERTIFICAZIONI**

destinazione urbanistica	uffici
categoria catastale	A/10
dati catastali	foglio 1, part. 1125 sub. 40-22-47
legittimità dell'esistente	si
certificazioni di legge	autorizzazione ARAP utilizzo economico-direzionale; certificato di agibilità

**CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

consistenza in mq	n. 3 appartamenti: a. 215 mq, b. 204 mq, c. 212 mq
stato dell'immobile	immediatamente disponibile
livello di piano	primo e secondo
accessibilità	si: ascensore
servizi igienici	n. 2 per ogni ufficio
servizi igienici H	nessuna dichiarazione
utenze e impianti	autonomo: acqua, metano, elettricità
dotazioni	sistema di allarme, impianto telefonico, utenze telematiche
spazi e vani	presenza di sale riunioni

**ESTERNI**

n. parcheggi privati	n. 3 posti auto coperti situati al piano garage: prezzo non specificato
n. parcheggi pubblici	(condominiali, circa 30 posti non assegnati)
balconi o terrazze	balconi

**COSTO**

offerta a. 322.500 €, b. 306.000 €, c. 307.400 €

**PROPOSTA n. 3**

n.  
proponente  
protocollo n.

3

MRT Group snc di Tazzi Manuela e Roberta  
Prot. n. 400 del 14.02.2025

**UBICAZIONE**

indirizzo via Saragat, attuale sede della Provincia

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE E EDILIZIE, CERTIFICAZIONI**

destinazione urbanistica	uffici
categoria catastale	D/8
dati catastali	foglio 1, part. 1327, sub. 9-10-11
legittimità dell'esistente	si
certificazioni di legge	dichiarazione conformità impianti, certificato di agibilità

**CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

consistenza in mq	n. 4 appartamenti per un totale di 430 mq
stato dell'immobile	nessuna dichiarazione
livello di piano	secondo
accessibilità	si: ascensore
servizi igienici	nessuna dichiarazione
servizi igienici H	
utenze e impianti	
dotazioni	pavimento radiante, condizionatori
spazi e vani	locali archivio

**ESTERNI**

n. parcheggi privati	spazio recintato con cancello automatizzato
n. parcheggi pubblici	
balconi o terrazze	ampi balconi e terrazzi coperti

**COSTO**

offerta	420.000,00 €
---------	--------------

**NOTE**

I proponenti si impegnano a garantire l'esecuzione di esigui interventi ritenuti necessari per migliorare la fruibilità dei locali in base alle esigenze di codesto spett.le Ordine, compreso l'adeguamento di un bagno alle vigenti normative in materia di accessibilità

## 1. SPECIFICHE DELLE OFFERTE

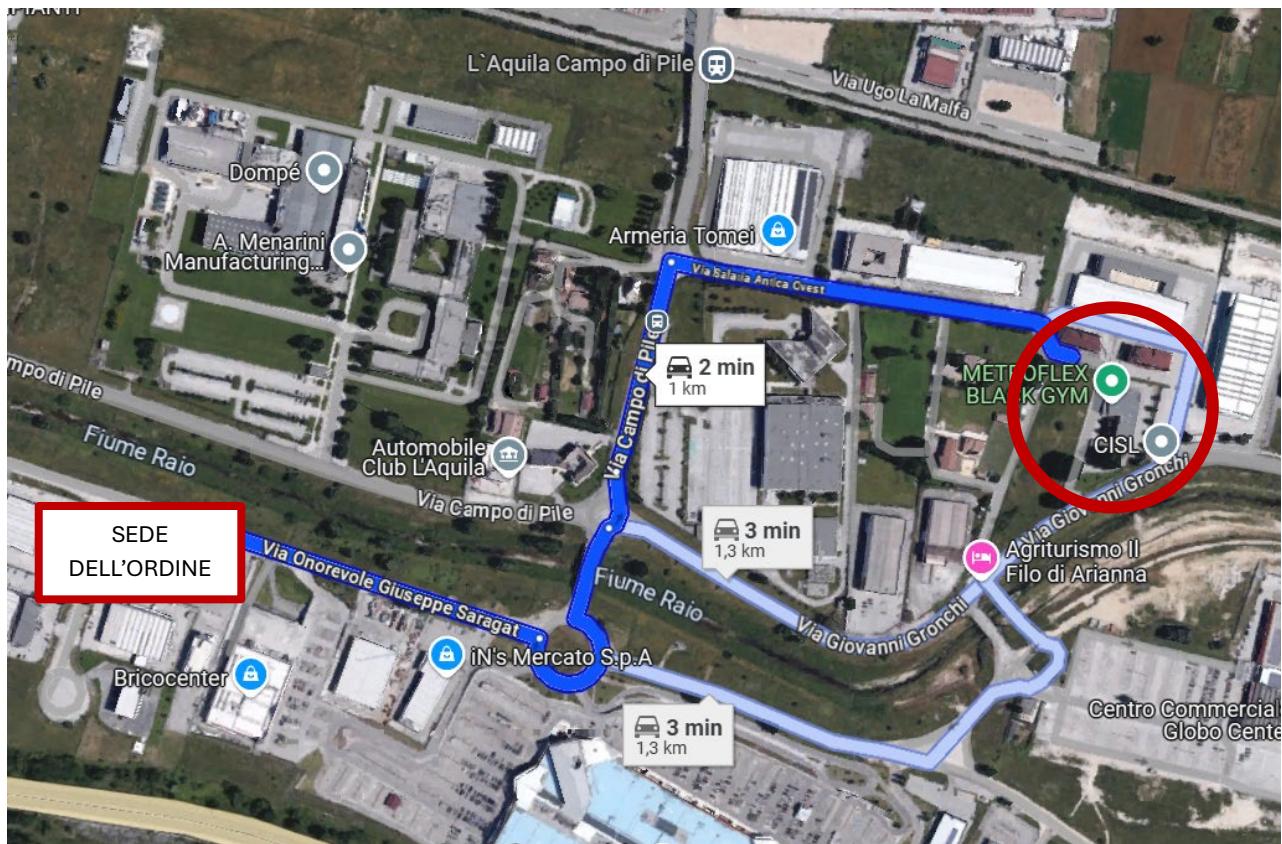
### 1.1 Distanza degli immobili proposti dalla sede dell'Ordine

Tutte le proposte si trovano a ridotta distanza dall'attuale sede dell'Ordine, ma una di queste riguarda n. 2 unità immobiliari che addirittura ricadono nel medesimo fabbricato, più precisamente al piano superiore e che costituiscono, insieme alla citata sede, l'intera consistenza immobiliare avente accesso dal portone al civico n. 32 di via Saragat.

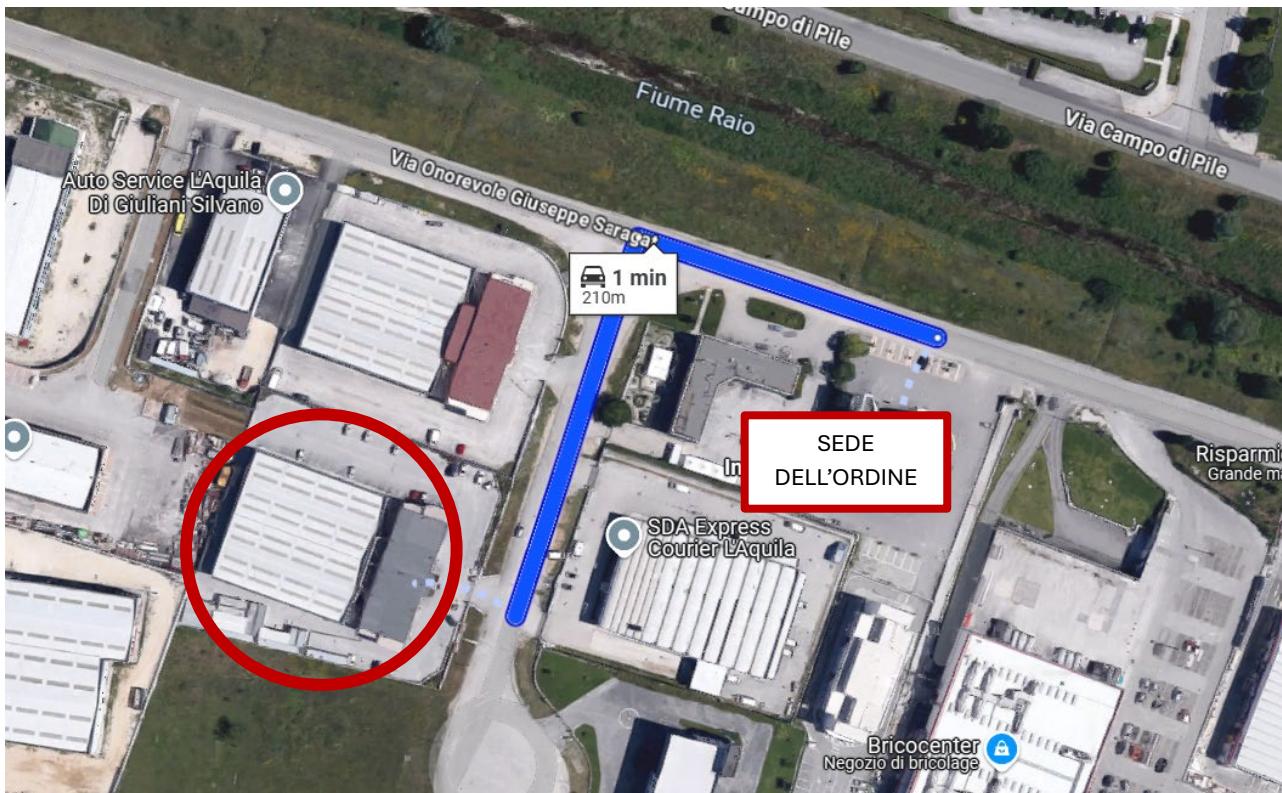
Proposta n. 1: **0,00 km di distanza** (via Saragat n. 32)



Proposta n. 2: **1,00 km di distanza** (via Salaria Antica Ovest n. 8)



Proposta n. 3: **0.21 km di distanza** (via Saragat snc)



## 1.2 Destinazioni d'uso

Le tre proposte presentano una destinazione d'uso compatibile con le richieste e gli interessi dell'Ordine.

Categorie catastali:

proposta n. 1: D/8 e A/2

proposta n. 2: A/10

proposta n. 3: D/8 e A/2

La categoria catastale D/8 è la medesima dell'attuale sede dell'Ordine.

Si osserva che la categoria catastale A/2 potrebbe costituire vantaggio per le esigenze dell'Ordine (spazi coworking per i professionisti, etc.).

## 1.3 Accessibilità

- a. La proposta n. 1 presenta n. 2 gruppi di servizi igienici, di cui n. 1 adattabile. Tuttavia, potendo diventare complementare alla sede dell'Ordine, si può ritenere superflua l'esigenza di affrontare delle lavorazioni edilizie rendere accessibile tale gruppo, in quanto nella sede attuale è già presente n. 1 servizio igienico accessibile.
- b. La proposta n. 2 non offre chiarimenti in merito alla richiesta di accessibilità dei servizi igienici. Sarebbe dunque necessario affrontare lavori per soddisfare tale requisito.
- c. La proposta n. 3 non offre chiarimenti in merito alla richiesta di accessibilità dei servizi igienici, ma riporta tra le note *"i proponenti si impegnano a garantire l'esecuzione di esigui interventi ritenuti necessari per migliorare la fruibilità dei locali in base alle esigenze di codesto spett.le Ordine, compreso l'adeguamento di un bagno alle vigenti normative in materia di accessibilità"*
- d. Le tre proposte soddisfano il requisito di accessibilità (presenza di ascensore), ma dalle planimetrie indicate alle offerte n. 2 e n. 3 non si evince l'idoneità dimensionale alla normativa di settore. La proposta n. 1 presenta ascensore rispondente alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

## 1.4 Modifiche agli spazi interni per renderli idonei alle esigenze dell'Ordine

Tutte le proposte necessitano di opere edilizie per divenire idonee alle esigenze dell'Ordine, ma in proporzione – e dunque impegno economico e tempistico – differente. In particolare:

Proposta n. 1: l'immediata vicinanza agli spazi esistenti della sede dell'Ordine, già predisposti per l'uso (sala corsi, sala del Consiglio e delle commissioni), implicherebbe opere edilizie di limitata rilevanza per adattare i locali alle esigenze richieste.

Proposta n. 2: la distribuzione architettonica attuale necessita di un'importante ristrutturazione per ricavare spazi per corsi, commissioni, Consiglio dell'Ordine e di Disciplina, nonché opere impiantistiche per l'adattamento dei servizi igienici, come indicato nel punto precedente.

Proposta n. 3: la distribuzione architettonica attuale necessita di un'importante ristrutturazione per ricavare spazi per corsi, commissioni, Consiglio dell'Ordine e di Disciplina, nonché opere impiantistiche per l'adattamento dei servizi igienici, come indicato nel punto precedente.

### 1.5 Caratteristiche e disponibilità degli immobili in termini di spazi interni e esterni:

Proposta n. 1: caratteristiche generali: uso esclusivo degli spazi comuni

Unità A/2 disponibile da novembre 2025 (attualmente locata)

Unità D/8 immediatamente disponibile

spazi interni: analogamente all'attuale sede dell'Ordine presenta finiture di pregio, con pavimentazione in legno e copertura a vista in legno lamellare

spazi esterni: di metratura idonea allo svolgimento di attività all'aperto

Proposta n. 2: caratteristiche generali: uso promiscuo degli spazi comuni

Immediatamente disponibile

spazi interni: piano primo e parziale piano secondo di una palazzina ad uso promiscuo e non esclusivo

spazi esterni: di metratura non idonea allo svolgimento di attività all'aperto

Proposta n. 3: caratteristiche generali: uso promiscuo degli spazi comuni

Non si forniscono dichiarazioni sullo stato dell'immobile

spazi interni: piano secondo di una palazzina ad uso promiscuo e non esclusivo

spazi esterni: di metratura non idonea allo svolgimento di attività all'aperto

In termini di immagine e prestigio l'attuale sede presenta **caratteristiche architettoniche** di qualità rispetto alle altre proposte pervenute.

### 1.6 Parcheggi

Premesso che l'Ordine organizza spesso eventi che coinvolgono un numero consistente di iscritti nel corso della settimana, sussiste la necessità di avere una disponibilità di parcheggi più ampia possibile. Di conseguenza è importante garantire un uso esclusivo di aree destinate a parcheggio.

Proposta n. 1: garantisce, in continuità ai n. 9 posti già di proprietà dell'Ordine, un ulteriore uso esclusivo di parcheggi ricavabili dal sub 1, chiarita la definitiva ripartizione con l'attività commerciale attualmente interclusa.

Proposta n. 2: garantisce l'utilizzo promiscuo di n. 30 posti auto condominiali, non assegnati, comuni anche alle altre unità presenti nell'immobile. Nella dichiarazione del proponente si menziona la disponibilità di n. 3 posti auto coperti situati al piano garage, il cui prezzo non specificato e non comunicato è da intendersi al di fuori dell'offerta.



Proposta n. 3: garantisce uno spazio recintato con cancello automatizzato con un numero non meglio specificato di posti auto e comunque ad uso promiscuo con le altre unità presenti nell'immobile.

#### **1.7 Impianti, utenze e spese condominiali e di gestione dell'Ordine:**

Proposta n. 1: a. verrebbero meno le condizioni e gli oneri annessi del condominio (assemblee condominiali, spese condominiali, etc), in quanto l'Ordine diverrebbe unico intestatario delle utenze e proprietario dell'intero immobile ed impianti (ascensore, riscaldamento e climatizzazione anche del vano scale, etc). Potrebbe inoltre effettuare in totale autonomia le operazioni di manutenzione ordinaria.

b. gli uffici di Segreteria, all'interno della medesima sede, riuscirebbero a gestire, con ridotto impegno del personale, anche i nuovi spazi.

Proposta n. 2: a. gli uffici di Segreteria, con sedi distaccate, non riuscirebbero a gestire, con modesto impegno del personale, anche l'ampliamento della sede, per cui potrebbe essere necessario o dividere gli uffici di segreteria o implementare il personale, con tutte le complicazioni, le tempistiche e gli oneri annessi.

Proposta n. 3: a. gli uffici di Segreteria, con sedi distaccate, non riuscirebbero a gestire, con modesto impegno del personale, anche l'ampliamento della sede, per cui potrebbe essere necessario o dividere gli uffici di segreteria o implementare il personale, con tutte le complicazioni, le tempistiche e gli oneri annessi.

#### **1.8 Offerta economica**

Proposta n. 1: Offerta: **440.000 €**

Proposta n. 2: Offerta per a + b = **628.500 €**

Offerta c: **307.400 €**

Proposta n. 3: Offerta: **420.000 €**

## 2. CONCLUSIONI

L'aspetto più evidente dall'analisi delle proposte ricevute è senz'altro il valore aggiunto dovuto alla complementarità degli immobili proposti con l'offerta n. 1 alla sede attuale e alle attività dell'Ordine. Di fatti, gli stessi, costituendo la naturale prosecuzione degli spazi in possesso, comporterebbero vantaggi in termini sia pratici che economici, come già descritto in precedenza.

Inoltre, considerando che le metrature proposte sono le seguenti:

Proposta n. 1: **400 mq circa** comprese superfici raggagliate balconi, atrii, scale

Proposta n. 2: n. 3 appartamenti: a. 215 mq lordi, b. 204 mq lordi, c. 212 mq lordi: totale: **631 mq lordi**

Proposta n. 3: n. 4 appartamenti per un totale di **430 mq**, oltre balconi e terrazzi

le possibili alternative sarebbero:

- a. l'ipotesi di cui alla proposta n. 2, acquistando tutti e tre gli appartamenti offerti, implicherebbe **la vendita e il trasferimento dell'intera sede dell'Ordine**, comportando di conseguenza:
  - Vendita dell'attuale sede dell'Ordine con relativa svalutazione rispetto al prezzo d'acquisto
  - difficoltà legate a tempistiche e ricerca dell'acquirente;
  - perdita in termini di costi vivi per l'adattamento, l'arredamento e le forniture impiantistiche dell'attuale sede, già sostenuti dall'Ordine;
  - ingenti costi di ristrutturazione per l'adeguamento distributivo della nuova sede;
  - acquisto ad un prezzo superiore rispetto al valore medio OMI, come evidenziato successivamente.
- b. l'ipotesi di cui alla proposta n. 2 (acquistando solo n. 2 appartamenti dei n. 3 offerti) e di cui alla proposta n. 3 implicherebbe **la delocalizzazione** di parte delle attività svolte nell'attuale sede, comportando di conseguenza:
  - Complessa gestione da parte del personale di Segreteria;
  - Disservizio nei confronti degli iscritti (sede principale e sede distaccata);
  - Incremento degli oneri derivanti dalla partecipazione a più condomini;
  - Nel caso della proposta n. 2: acquisto ad un prezzo superiore rispetto al valore medio OMI, come evidenziato successivamente.
- c. L'ipotesi di cui alla proposta n. 1 implicherebbe il più puro e naturale **ampliamento della sede dell'Ordine**, requisito di cui alla manifestazione d'interesse, rimanendo nella convenienza economica.

Infatti, dall'analisi del prezzo medio **OMI** si osserva che il costo medio di acquisto per la zona oscilla tra 900 e 1.300 €/mq lordo e per le offerte ricevute si riscontra che:

Proposta n. 1: **400 mq circa** comprese superfici raggagliate balconi, atrii, scale

Offerta: **440.000 €**

Costo medio mq: **1.100 €/mq (pari al valore medio OMI)**

Proposta n. 2: n. 3 appartamenti, comprensivi di locali sotto tetto: totale: **631 mq lordi**

piano primo: a. 215 mq lordi, b. 204 mq lordi: totale primo piano: **419 mq lordi**

Offerta per a + b = **628.500 €**

Costo medio mq: **1.500 €/mq (oltre valore massimo OMI)**

secondo piano: c. **212 mq lordi**

Offerta c: **307.400 €**

Costo medio mq: **1.450 €/mq (oltre valore massimo OMI)**

Proposta n. 3: n. 4 appartamenti per un totale di **430 mq**, oltre balconi e terrazzi

Offerta: **420.000 €**

Costo medio mq: **977 €/mq ca (vicino al valore minimo OMI)**, senza considerare la consistenza degli spazi esterni offerti, stimati, dalle planimetrie allegate, in circa 130 mq (che ragguagliati al 20% sono pari circa a 26 mq), già compresi nell'offerta, ma non nella metratura dichiarata.

La Commissione

Arianna Tanfoni



Mario Di Giorgio



Michele De Finis



Cristina Di Pasquale



Simone Pasanisi

