



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO

Delibera di acquisto dell'attuale sede dell'Ordine

Approvata dal Consiglio nella seduta del 10/03/2009

1. Premesse

L'Assemblea straordinaria del 14/07/2005 approvò, a grande maggioranza, la proposta dell'allora Consiglio per l'acquisto di una nuova sede dell'Ordine (64 favorevoli, 8 contrari, 5 astenuti). La stessa Assemblea non approvò, però, la proposta di acquisto di un immobile posizionato nei pressi dell'aeroporto di San Giuseppe. A tale proposta il Consiglio era giunto dopo aver vagliato una serie di alternative (Centro polifunzionale "Gemini Nord", Padiglione direzionale "Repubblica", Area Consorzio Agrario, acquisto dell'attuale Sede).

In particolare, l'eventuale acquisto dell'attuale sede era stato scartato perchè la proprietà (Inarcassa) si era dichiarata disponibile soltanto alla vendita dell'intero blocco, comprendente anche l'attuale sede dell'Ordine degli architetti e l'unità locata alla società Pegaso.

Dagli interventi effettuati in Assemblea dai presenti, nonché dalle lettere ed e-mail pervenute, si possono così riassumere le caratteristiche della nuova sede che il Consiglio doveva cercare per dare attuazione alla delibera di acquisto approvata dall'Assemblea:

- che sia prestigiosa, caratterizzata e significativa anche esternamente;
- che sia comodamente raggiungibile;
- che ci sia un consistente spazio esterno per il parcheggio;
- che sia dotata di una sala riunioni.
- che sia conservata la vicinanza con la sede dell'Ordine degli architetti.

Inoltre alcuni colleghi espressero apprezzamento per l'attuale sede, ritenendola "di pregio" e "rappresentativa come immagine", nonché "comoda per posizione, parcheggi e sala riunioni".

Il Consiglio dell'Ordine nominò pertanto una Commissione, costituita dal collega consigliere ing. Borsoi e da altri colleghi non facenti parte del Consiglio, avente la funzione di organismo consultivo per il Consiglio e alla quale fu affidato il compito di ricercare e proporre al Consiglio stesso altri immobili.

Nel corso del 2008 l'Ordine degli Architetti, che in un primo tempo aveva richiesto alla proprietà (Inarcassa), tramite il suo presidente e congiuntamente a noi, la vendita delle tre unità, ci comunicò ufficialmente che l'Assemblea da loro convocata aveva deciso di non procedere all'acquisizione di alcun immobile.

Il Consiglio dell'Ordine formulò pertanto una nuova richiesta ad Inarcassa, chiedendo di acquistare solo la parte attualmente locata agli ingegneri, ottenendo risposta positiva.

2. Sintesi delle proposte esaminate dalla Commissione

2.1 Nuovo complesso Direzionale-Commerciale "Piazza Verdi"

- | | |
|---|----------------------|
| a) piano terra – ufficio di mq. 270 + 4 posti auto al piano interrato | € 1.270.000+ IVA 20% |
| b) piano II Uffici mq. 328,10 + 4 posti auto al piano interrato | € 1.206.000+ IVA 20% |
| c) PIANO II Uffici mq. 275,61 + 4 posti auto al piano interrato | € 1.035.000+ IVA 20% |

Dette proposte vengono considerate troppo costose.

2.2 Complesso "La Madonnina" (laterale via Castellana)

Viene proposta una superficie di mq. 250 (pari a mq. 300 comprese le parti comuni) + 4 posti auto al p.int.
mq. 300 x 1.680 + 4 x 10.000 = € 544.000 + IVA 20% = € 648.000,00

Detta proposta è particolarmente favorevole per il prezzo, ma il luogo è considerato marginale e poco prestigioso; vi sono inoltre incertezze riguardo alla disponibilità di posti auto esterni.

2.3 Villa "Sogliani" nel complesso Sant'Artemio (di proprietà della Provincia di Treviso).

Presenta una superficie di mq. 680 circa, su due piani, oltre alla possibilità di ampliamento per ulteriori m³ 1.200 circa. L'Ente Provincia sarebbe disponibile sia alla vendita (tramite asta), al prezzo base di circa 800.000 € che all'assegnazione in comodato per 99 anni. Temporaneamente è occupata da una Associazione di volontariato, ma in futuro sarà libera. Sono necessari ingenti lavori di sistemazione e adeguamento. L'ubicazione è considerata poco centrale e poco felice. La superficie sarebbe eccessiva per le nostre necessità, per cui sarebbe necessario trovare altri interessati all'operazione, diversi dagli architetti che non hanno più intenzione di acquistare.

2.4 Ex-Appiani - proprietà Fondazione Cassamarca.

È stata proposta una porzione "open space" del piano II del corpo M (verso Viale Monte Grappa), in fase di ultimazione, al prezzo di 2.500 €/mq + posti auto a metà prezzo. Dato il tempo trascorso, sia la posizione che il prezzo potrebbero cambiare. Nell'ipotesi di acquistare m² 326 lordi (dei quali 280 m² di superficie utile lorda e 46 m² di parti comuni), e m² 50 al piano interrato da adibire ad archivio, la spesa sarebbe di € 878.250 + IVA 20% = € 1.053.900,00.

2.5 Attuale Sede dell'Ordine - proprietà INARCASSA.

Superficie lorda attualmente occupata: m² 343 oltre alle parti comuni, al prezzo di € 900.000 + taxa di Reg. 11% = € 999.000,00

Diversamente dalle altre proposte, questa prevede un risparmio del 9% di imposte e non comprende spese per divisori interni, adattamenti, trasloco. L'edificio non è costruito con i criteri della moderna tecnica, specie per quanto riguarda il risparmio energetico e gli impianti, per cui si devono prevedere delle spese future di adeguamento. In compenso presenta un'ampia possibilità di parcheggio ed è l'unico che ci consente di rimanere assieme agli Architetti, dato che questi intendono rimanere dove sono.

3. Identificazione dell'immobile e ragioni che hanno portato alla scelta

La scelta del Consiglio è ricaduta sull'immobile occupato attualmente e di proprietà di Inarcassa. L'immobile è sito in Treviso, Prato della Fiera 21 e i dati identificativi forniti da Inarcassa sono: Comune di Treviso, Foglio 2, particella 253 sub 18 e sub 19.

Il fabbricato, la cui distribuzione planimetrica è a tutti nota, ha strutture portanti verticali in muratura e orizzontali in acciaio e legno a vista (in copertura), con solai in laterocemento. E' dotato di impianto di riscaldamento e di raffrescamento autonomi ed ha, come parti comuni, solo l'ingresso e i giardini verso il Prato della Fiera e sul retro.

Il Consiglio ha ritenuto di escludere le altre proposte per i seguenti motivi:

- *Nuovo complesso Direzionale-Commerciale "Piazza Verdi"*: troppo costoso;
- *Complesso "La Madonnina" (laterale via Castellana)*: luogo marginale e poco prestigioso; scarsa disponibilità di posti auto esterni;
- *Villa "Sogliani" nel complesso Sant'Artemio (di proprietà della Provincia di Treviso)*: senza tener conto che necessariamente deve essere esclusa la possibilità per l'Ordine di partecipare ad un'asta e quindi resta solo l'opzione del comodato per 99 anni, l'immobile non è libero, sono necessari ingenti lavori la cui consistenza ed i cui importi non sono a tutt'oggi chiaramente definibili, è ubicato in un luogo non facilmente raggiungibile per chi proviene da fuori città, non è certa la data in cui gli interventi edilizi potrebbero essere completati e quindi quando l'immobile potrebbe essere disponibile.
- *Ex-Appiani - proprietà Fondazione Cassamarca*: maggiori costi (€ 54.900,00 per l'acquisto, circa 90.000,00 di spese per trasloco, acquisto di nuovi mobili e di pareti divisorie in quanto l'offerta presentata è riferita ad una unità immobiliare tipo open-space), mancanza di una sala riunioni a nostro uso esclusivo, incertezza nei costi di gestione e condominiali e nella disponibilità di parcheggi in occasione di corsi e riunioni.

Il Consiglio ha ritenuto quindi di optare per l'attuale sede per i seguenti motivi:

- è rispettosa delle indicazioni emerse nell'Assemblea straordinaria del 14/07/2005, in quanto è sufficientemente prestigiosa e caratterizzata, è comodamente raggiungibile, perchè abbastanza vicina alla tangenziale, è dotata di una sala riunioni e non ci sono problemi di parcheggio, fatta eccezione per le tre settimane di ottobre quando si svolgono le fiere di San Luca;
- è complessivamente in buono stato di conservazione;
- non sono necessarie spese di trasloco, di allacciamenti, di acquisto di mobili e di realizzazione di pareti divisorie;
- non ci sono costi di mediazione;
- ha un costo allineato con i prezzi di mercato e, fra l'altro, il suo valore è stato fatto recentemente stimare dalla proprietà in occasione della valutazione dell'intero patrimonio immobiliare;
- c'è un risparmio del 9% di tasse, in quanto acquistando da Inarcassa la taxa di registro è dell'11% mentre le altre proposte prevedono necessariamente il pagamento dell'IVA al 20%;
- è contigua alla sede dell'Ordine degli Architetti.

Proposta irrevocabile di vendita

Il Consiglio di amministrazione di Inarcassa ha deliberato la proposta di vendita dell'immobile all'Ordine degli Ingegneri di Treviso per la cifra di € 900.000,00 al netto della taxa di registro pari all'11%, purchè il rogito sia effettuato entro il mese di giugno 2009.

4. Piano finanziario

- Costo dell'operazione:

I costi complessivi stimati per l'acquisto risultano essere:

Costo dell'immobile	€ 900.000,00
Tassa di registro (8%+2%+1%) = 11%	€ 99.000,00
Spese notarili per acquisto e mutuo + bolli	€ 7.600,00
Spese istruttoria mutuo	€ 105,00
Imposta sostitutiva DPR 601/73: 0,25% dell'importo del mutuo	€ 1.250,00
Perizia per mutuo (*)	€ 0,00
Varie ed imprevisti	€ 2.045,00
Costo totale dell'operazione	€ 1.010.000,00

(*) I costi per la perizia necessaria per il mutuo sono stati stimati a valore nullo perché si suppone che sarà "offerta" all'Ordine da un collega.

Modalità di finanziamento:

L'operazione sarà finanziata per € 510.000,00 mediante smobilizzo dei fondi in dotazione dell'Ordine, mentre per i restanti € 500.000,00 si accederà a mutuo ipotecario.

Il Consiglio, non volendo esporre l'Ordine degli Ingegneri all'alea della variabilità dei tassi di interesse, delibera di richiedere finanziamenti solo a tasso fisso. Delibera inoltre, al fine di distribuire maggiormente negli anni il debito per motivi di equità nella distribuzione dei costi dell'operazione fra gli iscritti, di richiedere un mutuo della durata di anni 20.

Per la scelta dell'istituto bancario col quale stipulare il contratto sono state richieste le offerte per un mutuo della durata di 20 anni a tasso fisso e sono state contattate le banche di cui l'Ordine è cliente, cioè Unicredit Banca e Veneto Banca. E' stata inoltre considerata la Convenzione che Inarcassa ha stipulato con la Banca Popolare di Sondrio e che è riservata anche agli ordini professionali per l'acquisto della propria sede.

I risultati ottenuti sono riportati nella tabella che segue.

	Veneto Banca	Unicredit Banca	Banca Popolare di Sondrio
Tasso fisso proposto	IRS + 1,35%	IRS + 1,50%	IRS + 0,65%
Tasso fisso finito con IRS odierno	5,23 % (*)	5,30 % (*)	4,45% (*)
Rata mensile	€ 3.363,84	€ 4.032,55(**)	-
Rata trimestrale	-	-	€ 9.620,00 (***)
Versamenti annuali	€ 40.366,08	€ 48.390,60 (**)	€ 38.480,00 (***)

(*) Questi valori sono puramente indicativi, in quanto il tasso IRS varia mensilmente anche se, attualmente, la tendenza è verso un calo dello stesso.

(**) Unicredit Banca concede mutui alle imprese per una durata massima di 15 anni e non ci è stata concessa deroga.

(***) La Banca Popolare di Sondrio concede il mutuo per 19.5 anni per motivi legati all'ipoteca, che, essendo per legge di durata ventennale, sarebbe soggetta a rinnovo immediatamente prima dello scadere dell'ultima rata di un mutuo ventennale. Quindi l'importo annuo da versare è, proporzionalmente, leggermente più elevato rispetto all'offerta di Veneto Banca, anche se nel corso del ventesimo anno il versamento relativo sarà dimezzato.

La proposta della Banca Popolare di Sondrio, tramite la convenzione con Inarcassa, appare la più conveniente e pertanto il Consiglio è orientato a stipulare il mutuo con questo istituto di credito.

5. Impatto sul bilancio

L'impatto dell'operazione sul bilancio dell'Ordine degli Ingegneri sarà praticamente nullo. La stipula del mutuo comporterà il pagamento di un ammortamento annuo di circa € 38.480,00, al quale andranno aggiunte spese emergenti come l'ICI, pari ad € 1.382,68, e ad una quota di accantonamento per eventuali spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria. In ogni caso, l'acquisto consentirà il risparmio del canone annuale di locazione, attualmente pari ad € 44.284,00. La quota degli interessi sulle somme attualmente accantonate non può essere presa in considerazione perché, in caso di mancata realizzazione dell'acquisto della sede, tali capitali non potrebbero più essere accantonati ma dovrebbero essere necessariamente utilizzati in modi e forme da stabilirsi. Pertanto i relativi interessi non sarebbero più disponibili.

