

NUOVA SEDE



ORDINE INGEGNERI

REGGIO EMILIA

REGGIO EMILIA

NUOVA SEDE DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DI REGGIO EMILIA

Facendo seguito alla manifestazione d'interesse alla proposta d'acquisto della Nuova Sede dell'Ordine emersa nell'assemblea del 2016, in questo ultimo anno sono continuati i contatti con la STU Reggiane Spa (Società di Trasformazione Urbana) ed il Comune di Reggio Emilia, soggetti attuatori del "Parco dell'Innovazione e della Conoscenza" nell'area dell'ex-Reggiane, e con l'ordine degli Architetti, per porre le basi della comune "Casa delle Professioni".

Dalla STU è pervenuta una proposta definitiva d'acquisto di una quota parte del piano terra del "Capannone 17", posizionata in fregio al confine Est dell'esistente Tecnopolo.

A fronte di una volontà/disponibilità d'acquisto da parte dei due Ordini di un totale di 290 mq (165 mq a carico degli Ingegneri, 125 mq a carico degli Architetti) al prezzo convenzionato di € 1.540,00/mq (comprensivo di IVA), dopo vari contatti, incontri e "trattative" la STU si è detta disponibile, in funzione del progetto esecutivo approvato, ad alienare un totale di 323,50 mq senza oneri aggiuntivi.

Come si può vedere dalle schede allegate, questo permette di organizzare gli spazi negli uffici dei due Ordini e di avere a disposizione una sala convegni con capacità di 100 posti ca, nella quale organizzare gli incontri, i corsi ed i seminari di formazione.

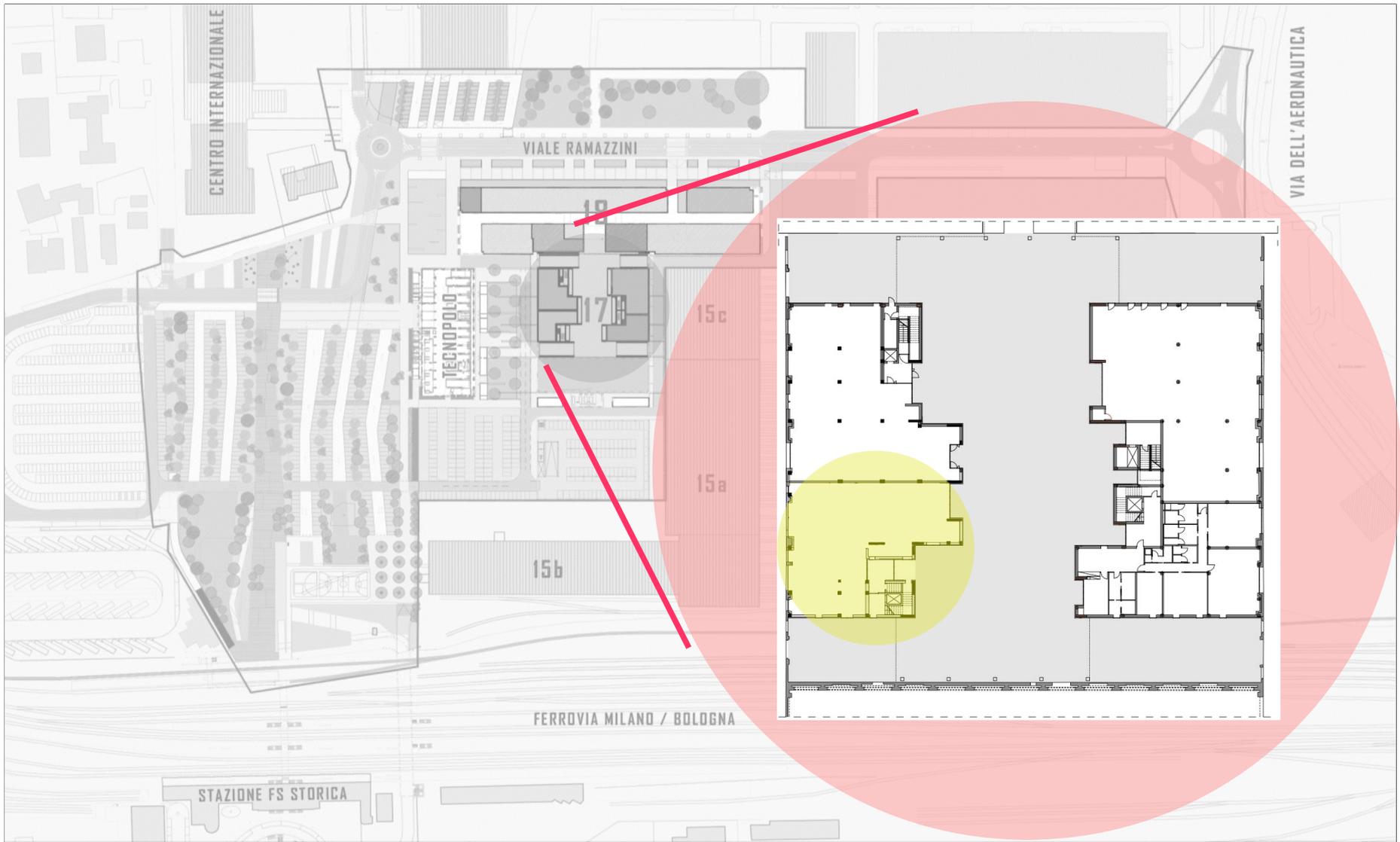
In allegato è presente lo schema del piano economico-finanziario dell'operazione, che prevede di coprire i costi dell'intervento in modo diretto fino al momento della consegna (50% ca. del totale), e di far fronte ai restanti importi con un mutuo di durata decennale con ammontare delle rate annuali sostanzialmente coincidenti con i risparmi d'esercizio (affitto, spese condominiali ecc.).

Durante l'Assemblea verranno meglio specificati e definiti i dettagli dell'operazione, al fine di poterne discutere ed esplicitare una decisione nel merito.

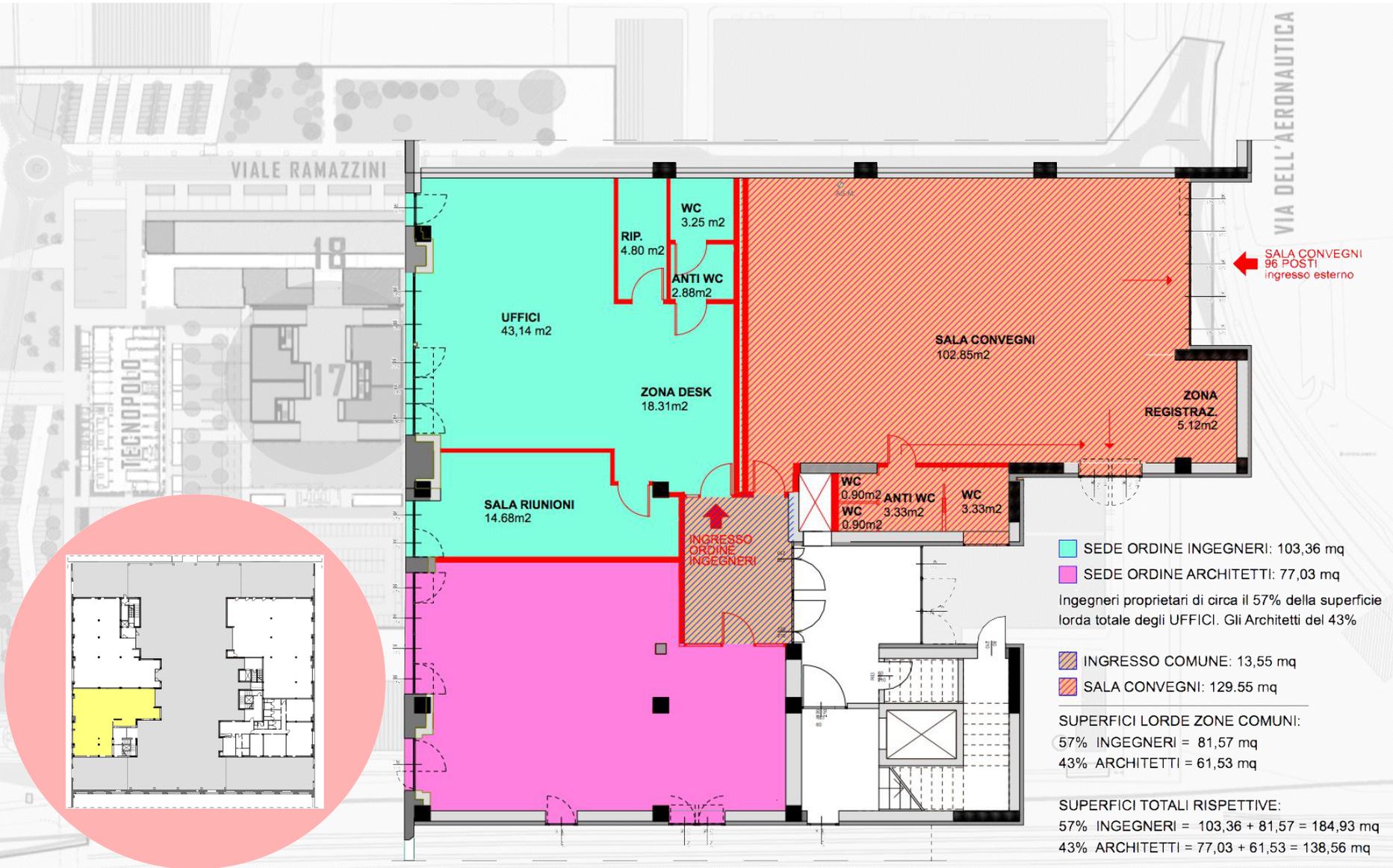
AREA DELLE EX REGGIANE



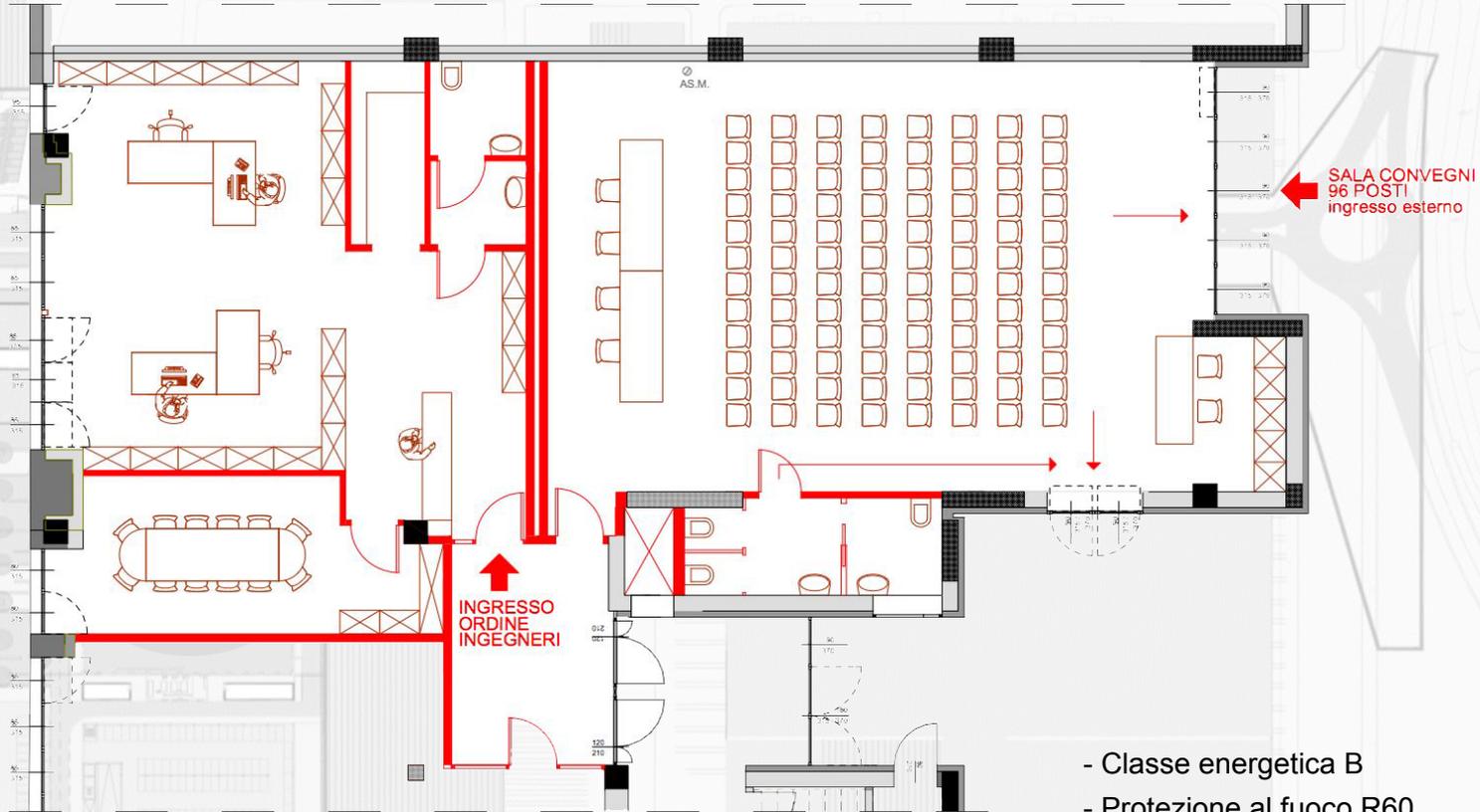
INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO



SUDDIVISIONE INTERNA



CARATTERISTICHE E MATERIALI



- Murature esterne coibentate con eps o lana di roccia ad alta densità
- Serramenti esterni in alluminio preverniciato, taglio termico, vetrocamera basso emissivo e **predisposizione** per oscuranti interni alla camera
- Murature interne dei servizi igienici in cartongesso con stuccatura a base gesso così come tutte le pareti esistenti in muratura
- Pavimenti in cemento industriale con trattamento antipolvere
- Controsoffitti in cartongesso computati a parte
- Serramenti interni con telaio in legno e pannellatura in laminato plastico bianco
- Impianto di condizionamento con centrale ibrida (pompa di calore e teleriscaldamento) e ventilconvettori
- Produzione di acqua calda sanitaria con bollitori in pompa di calore
- Impianto di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore **nella sala conferenza**

PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO

COSTI D'ACQUISTO

- Costo di acquisto/mq:	€ 1.400,00 + IVA 10%	=	€ 1.540,00
- Superficie massima acquistabile:	165 mq		
- Costo d'acquisto uffici + sala:	€ 1.540,00 x 165 mq	=	€ 254.100,00
- Costo d'acquisto posti auto scoperti:	n. 3 x € 5.500,00	=	€ 16.500,00
TOTALE ACQUISTO NUOVA SEDE			€ 270.600,00

RAPPORTO ACQUISTO INGEGNERI / ARCHITETTI

- Superficie massima acquistabile:	165,00 mq (57%)	/	125,00 mq (43%)	=	290,00 mq
- Superficie reale acquistata: uffici	103,36 mq (57%)	/	77,03 mq (43%)		
sala convegni e parti comuni	81,57 mq (57%)	/	61,53 mq (43%)		
TOTALE SUPERFICI	184,93 mq (57%)	/	138,56 mq (43%)	=	323,49 mq

PAGAMENTI

- 10% al Compromesso di Acquisto
- 15% a SAL 20%
- 15% a SAL 50%
- 10% a SAL 70%
- 50% al rogito (alla Consegna immobile presumibilmente fine 2019)

PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO

FINANZIAMENTI

- € 150.000 con capitale proprio
- € 150.000/170.000 con mutuo ipotecario o garantito a tasso fisso o variabile a rate mensili costanti
- Importo rata/durata del mutuo: € 1.380/1.570 mensili per 10 anni
- Importo annuale del mutuo pari a circa: € 16.560/18.840 (inferiore all'importo dei risparmi di esercizio annuali stimati)
- Si propone di stipulare il mutuo al momento della stipula del rogito, anticipando con capitale proprio i pagamenti degli stati di avanzamento, in modo da contenere i costi di finanziamento e a non sovrapporre l'importo della rata a quello dell'affitto.

ALTRE SPESE

- Notarili	€ 4.000,00
- Trasloco	€ 2.000,00
- Arredi uffici	€ 11.000,00
- Arredi sala (al 57%)	€ 11.000,00
- Impianti audio/video sala (al 57%)	€ 6.000,00
- Controsoffittatura sala (al 57%)	€ 7.000,00
- Oscuramento sala (al 57%)	€ 3.000,00
- Adeguamenti reti tecnologiche	€ 6.000,00
Totale altre spese	€ 50.000,00

RISPARMI D'ESERCIZIO ANNUALI STIMATI

- Spese annuali risc./condiz	€ 3.000,00
- Affitto	€ 12.000,00
- Noleggio sale per corsi/convegni	€ 5.000,00

Totale risparmi d'esercizio annuali € 20.000,00