

**OPENPIAVE**

***I COSTI DEL RIUSO  
DELLA CASERMA PIAVE***

17 NOVEMBRE 2015

**Mirko Bisulli** – Università Iuav di Venezia

## L'OBIETTIVO DELLA VALUTAZIONE

L'obiettivo della valutazione consiste nel fornire  
**una prima stima orientativa dei costi di costruzione**  
da sostenere per l'utilizzo degli spazi

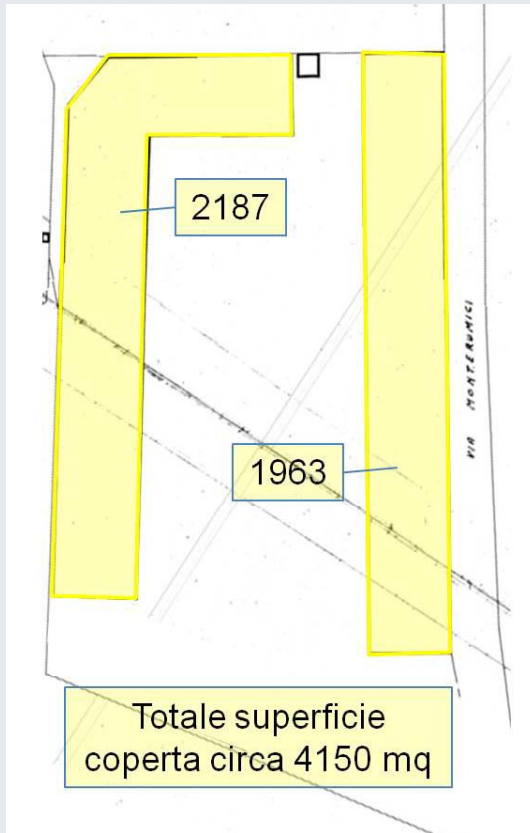
**Al fine di supportare le scelte strategiche** da intraprendere per  
il riuso della Caserma Piave mediante un processo *bottom up*.

Le stime saranno oggetto di successivi affinamenti sulla base delle  
informazioni e delle proposte che emergeranno nell'ambito dei  
prossimi incontri del gruppo di lavoro

# LE CONSISTENZE DELLA CASERMA PIAVE (I)



## LE CONSISTENZE DELLA CASERMA PIAVE (II)



# I COSTI DEL RECUPERO “TRADIZIONALE” DEGLI SPAZI



	mq	euro/mq	euro
Area coperta	2.390	1.200	2.868.000
Area scoperta	2.670	30	80.100
<b>Totale</b>			<b>2.948.100</b>

Un intervento di ristrutturazione completa degli immobili **non è economicamente e finanziariamente sostenibile** e non è certo che otterrebbe un riscontro positivo sul mercato immobiliare.

Occorre **pensare a forme di riuso più economiche** che si sviluppino anche a partire da occupazioni temporanee degli spazi

## IL MODELLO DI GESTIONE IPOTIZZATO

La stima orientativa dei costi assume che il complesso immobiliare sia **assegnato in comodato gratuito** ad un “soggetto” che si assuma l’impegno di

- gestire il complesso immobiliare
- individuare dei subcomodatari a cui assegnare gli spazi
- garantire la sistemazione degli spazi utilizzati e
- mettere in sicurezza gli spazi non utilizzati

## GLI INTERVENTI STRETTAMENTE NECESSARI

Alcune opere riguardano **la funzionalità dell'intero complesso** e devono essere eseguite unitariamente e in via preliminare:

- Riparazione coperture
- Sistemazione area esterna
- Impianti elettrici e idrici
- Servizi igienici

La sistemazione dei singoli spazi assegnati ai subcomodatori può invece essere eseguita per stralci dagli stessi soggetti che utilizzano gli spazi

## I COSTI DEGLI INTERVENTI STRETTAMENTE NECESSARI

Prendendo come esempio la porzione est del complesso immobiliare e assumendo che **le coperture e l'area esterna siano sistemate con interventi minimali**, il costo degli interventi è pari a **circa 410.000 euro**

Lavorazioni	mq	euro/mq	euro
Coperture	2.390	100	239.000
Area esterna	2.670	30	80.100
Impianti e servizi igienici	a corpo		90.000
<b>Totale</b>			<b>409.100</b>

Ipotizzando una dimensione media di ogni spazio assegnato pari a circa **65 mq** e quindi un numero di **35 subcomodatori**, il costo della sistemazione degli spazi comuni è pari a circa **11.500 euro per ogni subcomodatario**



## LE ALTERNATIVE DEL SUBCOMODATARIO

**A quali condizioni economiche il subcomodatario è interessato a insediarsi negli spazi della Caserma Piave e a sostenerne i costi della sistemazione?**

- Il comodatario deve anticipare la somma necessaria per i lavori
- Può contare su un periodo certo di occupazione degli spazi di soli 3-4 anni
- Deve farsi carico della gestione delle attività di sistemazione degli spazi

Sarà quindi interessato a partecipare **solo se la spesa da sostenere è sensibilmente inferiore al canone di mercato** che dovrebbe pagare per uno spazio analogo

## I CANONI DI LOCAZIONE DEL SEGMENTO TERZIARIO

Un punto di riferimento per individuare il limite della spesa che il subcomodatario può sostenere è rappresentato dal canone di locazione di uno spazio in posizione analoga

Analisi di mercato

euro/mq mese	euro/mq anno
12	144

Superficie (mq)	Canone annuo (euro)
65	9.360

## I COSTI A CARICO DEL SUBCOMODATARIO

Fee di ingresso	mq	euro
Parti comuni e impianti	a corpo	11.500

Lavorazione	mq	euro/mq	euro
Pavimento	65	30	1.950
Tinteggiatura	170	6	1.017
Impianto elettrico a vista	a corpo		1.000
Serramenti	a corpo		2.000
Pompa di calore/clima	a corpo		2.500
<b>Totale</b>			<b>8.467</b>

Sulla base dello scenario ipotizzato, il costo di ingresso per ogni subcomodatario sarebbe pari a **circa 20.000 euro, corrispondenti al canone di locazione di due annualità**

## LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Una **durata del subcomodato pari ad almeno 4-5 anni** e l'eventuale **possibilità di usufruire di detrazioni fiscali** potrebbero sicuramente suscitare l'interesse per l'operazione, ma appare tuttavia necessario **ridurre l'impatto dei costi di ingresso** legati alle parti comuni mediante **il sostegno da parte di sponsor** e individuando **soluzioni che consentano di contenere i costi** di sistemazione degli spazi

## FORME ALTERNATIVE DI RIUSO



*I costi del riuso della Caserma Piave – Mirko Bisulli – IUAV*

## FORME ALTERNATIVE DI RIUSO



*I costi del riuso della Caserma Piave – Mirko Bisulli – IUAV*