

**sest**▲**ante**

PROGETTO DI RAZIONALIZZAZIONE  
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI SPORT E SALUTE S.P.A.

# **I N D I C E .**

**Stato di Contesto e Obiettivi del Progetto**

**Principi di attuazione del Progetto**

**Cronoprogramma di progetto**

**Esempio valorizzazione servizio uffici**

**Benchmark costi di locazione uffici in Italia**

**Modello per la valorizzazione del servizio**

**Documenti per perfezionamento procedura**

# STATO DI CONTESTO E OBIETTIVI DEL PROGETTO.

## PROGETTO DI RAZIONALIZZAZIONE E RIGENERAZIONE DEGLI SPAZI AD USO UFFICIO NELLA DISPONIBILITÀ DI SPORT E SALUTE S.P.A.

Nasce con l'obiettivo di riqualificare il patrimonio immobiliare, seguendo le linee di indirizzo della Società sull'efficientamento e la valorizzazione di tutti i propri asset, materiali e immateriali.

### ATTUALE CONTESTO



### OBIETTIVI

- 1. Ottimizzazione ed Efficientamento** degli spazi (riducendo le superfici non utilizzate o non necessarie) per ridurre i costi, prevedendone una valorizzazione dell'utilizzo.
- 2. Circolarità economica** perseguendo benefici concreti agli OO.SS. e migliorando gli investimenti sulle attività e la promozione della pratica sportiva.
- Utilizzare i **risultati raggiunti** per:
  - Migliorare la funzionalità delle sedi strategiche attraverso interventi di riqualificazione, ristrutturazione, efficienza energetica e integrazione tecnologica
  - Aumentare il livello di servizio offerto
  - Investire su sedi che verranno individuate come alternative
  - Rafforzare l'identità e la visibilità degli Organismi Sportivi (OO.SS.) con impatti positivi sullo sviluppo della pratica sportiva
  - Creare aree comuni e spazi di coworking per attività amministrative e operative, promuovendo la collaborazione e l'uso efficiente delle risorse.

### AVVIO

- Analisi delle **necessità operative** di ciascun Organismo Sportivo per **definire gli spazi essenziali**:
  - Ricezione delle risposte da parte degli Organismi Sportivi, con l'aggiornamento del fabbisogno, entro 30 giorni dall'invio della comunicazione.

## PRINCIPI DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO.

Il progetto di razionalizzazione e riqualificazione del parco immobiliare si fonda su **principi ispiratori** e una **visione innovativa**, orientata a rigenerare gli spazi destinati agli Organismi Sportivi. L'obiettivo è migliorare il livello di servizio e garantire ambienti di lavoro moderni, sostenibili e funzionali.



**Come il sestante tracciava il punto di riferimento per gli antichi navigatori, oggi guida la nostra rotta verso un nuovo orizzonte, con l'obiettivo di realizzare nuovi spazi ad uso ufficio per gli OO.SS., basati su innovazione, sostenibilità e benessere per chi vive e lavora in ambito sportivo.**

### SPORT E SALUTE

Il nostro obiettivo è creare spazi che rispecchino i valori e le esigenze di chi opera nel mondo sportivo, offrendo un ambiente che migliori la qualità della vita e favorisca la crescita degli Organismi Sportivi.

### TRASPARENZA

La chiave per costruire un rapporto di fiducia reciproca con gli Organismi Sportivi, che rappresenta il metodo con cui intendiamo gestire e valorizzare gli spazi.

### ARCHITETTURA SOSTENIBILE

Ogni intervento sarà caratterizzato da un'architettura che coniuga funzionalità e rispetto per l'ambiente, con un approccio orientato alla sostenibilità e al miglioramento della qualità degli ambienti di lavoro.

### NUOVE TECNOLOGIE

Le nuove tecnologie favoriranno una gestione più dinamica e sostenibile degli spazi, ottimizzando i servizi e migliorando la qualità delle esperienze per gli Organismi Sportivi.

### ENERGIA

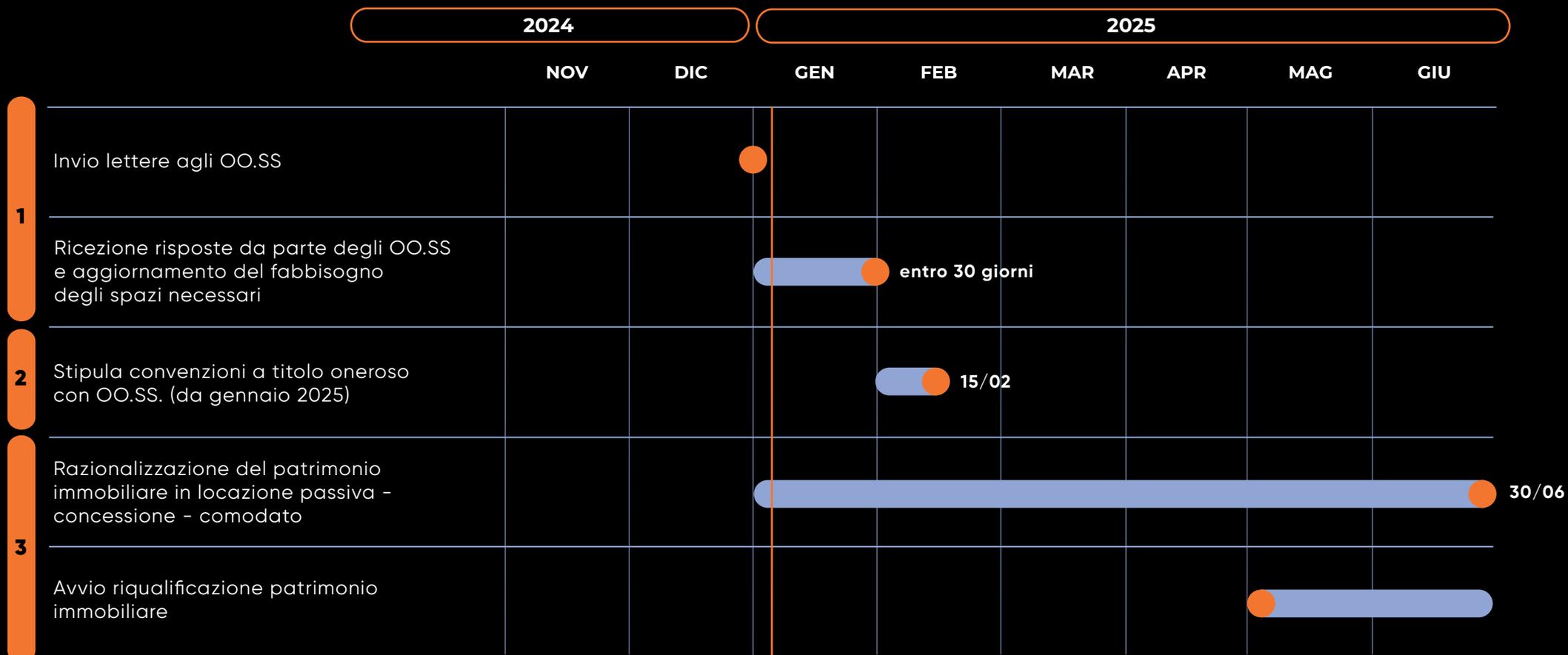
Il nostro impegno per l'ambiente è concreto: ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> e l'impronta di carbonio (carbon footprint).

# C R O N O P R O G R A M M A D I P R O G E T T O .

**1. Avvio procedura amministrativa**

**2. Interlocuzione con gli OO.SS per il perfezionamento degli atti contrattuali**

**3. Avvio del piano di razionalizzazione e riqualificazione immobiliare**



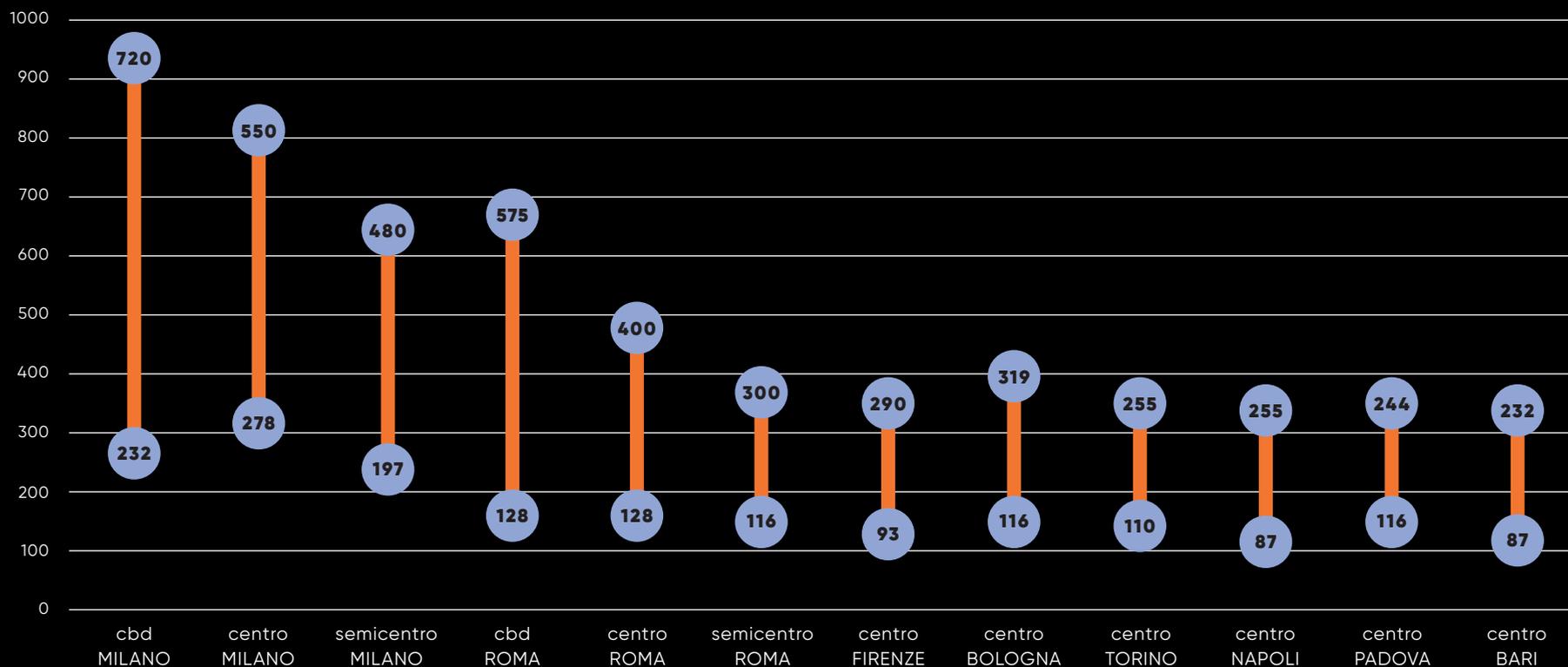
## ESEMPIO VALORIZZAZIONE SERVIZIO UFFICI.

Nella tabella sotto riportata vengono indicati, a titolo esemplificativo, i corrispettivi del servizio ufficio servito in euro/mq/mese **offerto da Sport e Salute** nelle sedi di Roma e Milano rispetto ai valori medi di mercato.

					SES	CBD Central Business District	CEN	SEMI-CEN
					€/mq/mese	Valore di listino €/mq/mese	Valore di listino €/mq/mese	Valore di listino €/mq/mese
<b>MILANO</b> Via Giovanni Battista Piranesi 46/48								
Superficie commerciale	Costi €	Valore OMI €	Attività Amministrative €	€ Tot Anno	€/mq/mese	€/mq/mese	€/mq/mese	€/mq/mese
12.495,00	604.070,40	2.189.124,00	279.319,44	3.072.513,84	<b>20,49</b>	83	65	50
<b>ROMA</b> Viale Tiziano 70								
Superficie commerciale	Costi €	Valore OMI €	Attività Amministrative €	€ Tot Anno	€/mq/mese	€/mq/mese	€/mq/mese	€/mq/mese
8.113,00	590.445,67	1.484.679,00	207.512,47	2.282.637,13	<b>23,44</b>	60	50	40
<b>ROMA</b> Viale Tiziano 74								
Superficie commerciale	Costi €	Valore OMI €	Attività Amministrative €	€ Tot Anno	€/mq/mese	€/mq/mese	€/mq/mese	€/mq/mese
10.394,00	827.553,12	1.902.102,00	272.965,51	3.002.620,64	<b>24,00</b>	60	50	40

# BENCHMARK COSTI DI LOCAZIONE UFFICI IN ITALIA.

I valori presi in considerazione sono relativi ai costi stimati di euro/mq/anno minimo e prime rent solo locazione. Non fanno riferimento ai servizi ufficio servito.

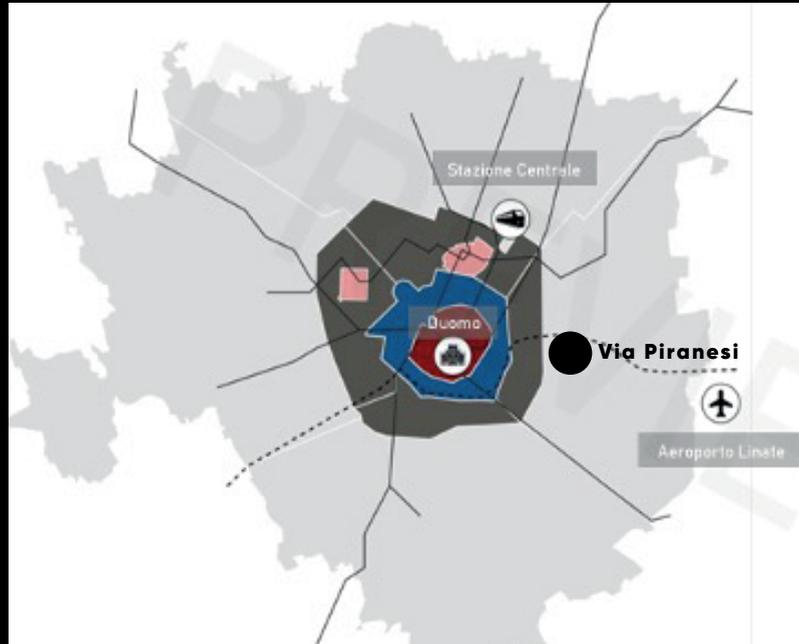


Valore al 2021 H2 rivalutato con aumento Istat – CBD: central business district

# BENCHMARK COSTI DI LOCAZIONE UFFICI IN ITALIA.

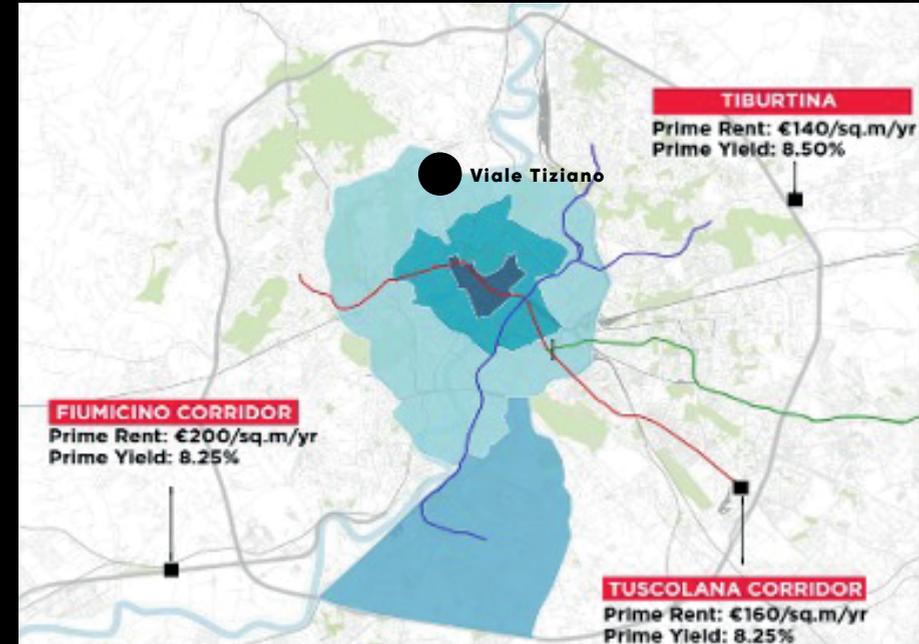
## FOCUS MILANO E ROMA

### MILANO



- CBD A 710-720 €/mq/anno
- CBD B 540 – 550 €/mq/anno
- Centro 480 €/mq/anno
- SemiCentro 320 €/mq/anno

### ROMA



- CBD 575 €/mq/anno
- Centro 400 €/mq/anno
- SemiCentro 300 €/mq/anno
- Greater Eur 370 €/mq/anno

CBD: Central Business District

# MODELLO PER LA VALORIZZAZIONE DEL SERVIZIO.

## UN APPROCCIO FONDATA SULLA TRASPARENZA E SULL'EFFICIENZA

Prendendo come base i costi effettivi del 2023 per voci come gas, acqua, tasse, manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizie, vigilanza e energia, Sport e Salute ha creato un sistema di calcolo che rispecchia fedelmente le spese sostenute, consentendo agli OO.SS. di comprendere esattamente l'onere economico di ogni singolo spazio.

## DISTINZIONE TRA IMMOBILI IN LOCAZIONE E IMMOBILI DI PROPRIETÀ

### IMMOBILI IN LOCAZIONE PASSIVA

- Per gli spazi in locazione, il processo di valorizzazione del servizio ufficio si è concentrato su una ripartizione parametrica dei costi totali, inclusi i canoni di locazione passiva e tutte le voci di facility management.
- Ad ogni Organismo Sportivo sarà attribuita una quota proporzionale rispetto all'effettivo spazio assegnato, garantendo che ogni metro quadro rispecchi il valore dei servizi offerti.
- In aggiunta Sport e Salute svolgerà le attività amministrative tecniche e di coordinamento.

### IMMOBILI DI PROPRIETÀ E IN USUFRUTTO

- Per gli immobili di proprietà, i costi vengono calcolati su base parametrica, utilizzando i dati di consumo energetico, manutenzione e gestione.
- Inoltre, la valorizzazione degli spazi segue i coefficienti OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, assicurando una valorizzazione equa e trasparente.
- Anche in tal caso, si applica un'aliquota del 10% per le attività di coordinamento amministrativo, rendendo chiara la ripartizione dei costi.

# DOCUMENTI PER PERFEZIONAMENTO PROCEDURA.

## GUIDA OPERATIVA

per semplificare la procedura di perfezionamento dei documenti contrattuali è stata predisposta una «**guida operativa**» ad uso degli Organismi Sportivi.

## DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

ogni Organismo avrà accesso ad una area dedicata, tramite il link indicato nella lettera di comunicazione, dalla quale potrà acquisire la documentazione di dettaglio di seguito indicata:

- **Accordo Quadro**

Definisce le linee guida della collaborazione e i servizi che Sport e Salute si impegna a fornire.

- **Atto Esecutivo**

Contiene dettagli definitivi su spazi assegnati, servizi inclusi, costi e modalità d'uso.

- **Prospetto Economico**

Riassume i costi di ciascuno spazio e servizio, facilitando la ripartizione delle spese.

- **Planimetrie**

Consente ai conduttori di verificare e selezionare le aree d'interesse.

## SINTESI

Questa guida operativa offre un percorso chiaro e trasparente per supportare gli organismi sportivi nella scelta e nell'ottimizzazione degli spazi ufficio, in linea con gli obiettivi collaborativi di Sport e Salute.

## PROCEDURA PER IL RISCOントRO DEGLI SPAZI

### 1. Accesso ai Documenti

Tramite l'ambiente di condivisione, ogni organismo può accedere a una cartella dedicata con tutti i documenti.

### 2. Analisi delle Planimetrie e del Prospetto Economico

Identificare le aree specifiche e i costi associati.

### 3. Compilazione della Scheda di Riscontro

Confermare, dismettere o segnalare gli spazi non in uso.

### 4. Caricamento dei Documenti Finali

Salvare la scheda di riscontro e il prospetto aggiornato nella cartella "Documentazione Finale Firma Contratto".

## NOTIFICA E PREDISPOSIZIONE DELL'ATTO ESECUTIVO

- Inviare la scheda di riscontro via PEC per confermare la selezione.
- Sport e Salute procederà alla revisione e alla firma digitale dell'Atto Esecutivo, completando così la formalizzazione dell'accordo.

 **SPORT**  
E SALUTE