

Torino, 27/05/2025

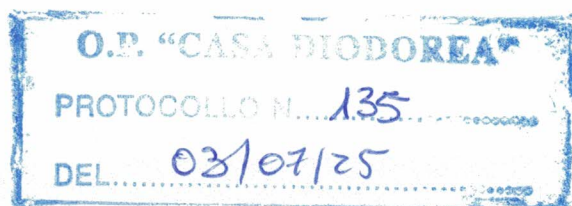
OGGETTO: Proposta di locazione immobili Corso Re Umberto n.74 Torino

CONSIDERAZIONI

- Importo complessivo intervento di ristrutturazione ed arredamento : € 255.000
- Tempistica esecuzione integrale dell'intervento 7 mesi
- Nostra disponibilità a pagare integralmente l'intervento. In questo caso viene richiesto un periodo di almeno 2 anni dalla data di fine lavori in cui non viene corrisposto il canone di locazione
- Durata contratto di locazione 12 anni (8 anni + 4 uso residenziale)
- Disponibilità a rilasciare un deposito cauzionale non produttivo di interessi legali pari a 6 mensilità del canone di locazione per ciascun appartamento
- Assicurazione integrativa a nostro carico fornita per ciascun appartamento
- Richiesta prelazione sugli altri immobili ad uso abitativo dello stabile attualmente locati, per poterli prendere in locazione alla scadenza dei contratti in essere
- Interesse a ristrutturare e prendere in locazione anche gli immobili del quarto piano, dopo che sia stato installato l'ascensore e dopo gli interventi di riparazione del tetto (ci sono numerose infiltrazioni d'acqua)
- Canone di locazione proposto : 950 € per l'appartamento che affaccia su Corso Re Umberto (nato dall'unione dei due appartamenti più piccoli) e 500 € (per l'appartamento che si sviluppa nell'interno cortile, perpendicolare a Corso Re Umberto).
- No aumenti ISTAT per i primi 3 anni di locazione, poi aumento al 75% della variazione dell'indice
- Possibilità di sublocare parzialmente o totalmente gli immobili per poter svolgere la nostra attività di sublocazione delle camere a studenti universitari referenziati e selezionati
- Preferenza a NON avere un amministratore di condominio per un contenimento dei costi
- Nel caso in cui la Proprietà si faccia carico della sostituzione degli infissi esterni di tutti gli appartamenti (anche del quarto piano), nostra disponibilità a contribuire alle spese di realizzazione dell'ascensore fino all'occorrenza dell'importo di € 37.000.

Affiliato Stanza Semplice® Torino

Omar Bisco



OGGETTO: Lavori di ristrutturazione immobili Corso Re Umberto n.74 Torino

STIMA LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato, RESTO SRL (di seguito denominata Stanza Semplice®) ha delineato gli interventi necessari da svolgere negli immobili.

Un aspetto importante da sottolineare è che gli interventi, frutto dell'esperienza diretta della società nel campo delle sublocazioni a studenti universitari, sono proposti senza scopo di lucro e finalizzati al solo fine di rendere fruibile, nel migliore dei modi, l'immobile proposto alla minore spesa di ristrutturazione possibile a prescindere da chi sia il destinatario dei costi dei lavori.

I tempi stimati per la realizzazione integrale dell'intervento (ristrutturazione dei 6 appartamenti sfitti + arredo) sono di circa 6-7 mesi.

Di seguito il computo delle lavorazioni che dovrebbero essere eseguite:

Oggetto dell'intervento	Tipologia	Costo
Sgombero degli appartamenti in cui sono ancora presenti i vecchi arredi, cucine. Trasporto e relativo smaltimento in discarica autorizzata	A Corpo	€ 4.000
Sostituzione degli infissi esterni dei 6 appartamenti (n. 35 infissi totali), rimozione, trasporto e smaltimento dei vecchi infissi in discarica autorizzata, fornitura e posa dei nuovi infissi esterni. VEDI IN DETTAGLIO SCHEDA TECNICA NUOVI INFISSI		€ 37.000
RIFACIMENTO BAGNI Creazione dei nuovi e ristrutturazione degli esistenti n.9 bagni (in totale per i 6 appartamenti). Vedi in seguito elenco lavorazioni.		€ 63.000

<u>INTERVENTI DI DEMOLIZIONE BAGNI</u> 1. Demolizione di tutta la pavimentazione e dei rivestimenti laterali esistenti 2. Rimozione di tutti gli impianti idrici ed elettrici esistenti dei bagni 3. Rimozione trasporto e smaltimento presso Pubblica Discarica di tutto il materiale di risulta, indicato ai punti precedenti. <u>REALIZZAZIONE NUOVE COSTRUZIONI BAGNO</u> <u>IMPIANTI TECNOLOGICI</u> <u>4. Rifacimento totale dell'impianto termoidraulico, piu' precisamente:</u> - o F.p.o. di n° 5 punti acqua - o Realizzazione dorsale di distribuzione impianto idrico-sanitario - o Realizzazione dorsale di alimentazione scarico acque reflue - o Realizzazione massetto - o F.p.o. di rubinetteria - o F.p.o. sanitari (lavandino, bidet, WC, doccia, piatto doccia, box doccia) - o F.p.o. mobile lavandino e specchio con luce - o Redazione dichiarazione di conformita' e relativi allegati obbligatori secondo Legge 37/2008 5. Fornitura e posa in opera piastrelle in gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti laterali (altezza fino a 2 metri) 6. Prezzo delle lavorazioni sovraelencate: 7.000 €/bagno		
Demolizione dei rivestimenti a parete di tutte le cucine dei n. 6 appartamenti, rimozione dei vecchi impianti e creazione dei nuovi impianti idrici, fornitura e posa dei nuovi rivestimenti a parete. F.p.o di n° 2 punti acqua F.p.o di n° 2 punti GAS (piano cottura e boiler a gas)	A Corpo	€ 3.500
<u>IMPIANTI ELETTRICI (N.6 APPARTAMENTI)</u> 1. Rimozione impianto elettrico, telefonico, televisivo, citofonico, compresa la disattivazione dei cavi, incluso il calo in basso e il trasporto a discarica. 2. Realizzazione del quadro per impianto elettrico in conformità al D.M. 37/08, attraverso la fornitura, il trasporto e la posa in opera di n° 1 Apparecchio sezionatore modulare da un minimo di 20A, per forniture fino a 6Kw, n°1 Differenziale Magnetotermico da 0,03 10A per Forza Luci, n°1 Differenziale Magnetotermico da 0,03 16A per Forza Prese.		€ 16.000

3. Realizzazione dell'impianto elettrico con potenza fino a 6 kW in conformità al D.M. 37/08 a partire dal quadro elettrico, attraverso la distribuzione di cavi e conduttori, canalizzazioni e scatole e il posizionamento di tutti i terminali marca VIMAR serie PLANA, in alternativa BTICINO serie MATIX. Verrà conteggiato come "punto luce" ogni scatola 503, ogni scatola di derivazione, ogni uscita di corrugato. 4. Stima per circa 60 punti luce per ciascun appartamento (unione dei due appartamenti più piccoli) Stima per circa 40 punti luce per ciascun appartamento (perpendicolare a Corso Re Umberto nell'interno cortile) Prezzo delle lavorazioni sovraelencate : 80€/punto luce comprensivo di opere murarie		
Demolizioni parziali della muratura e ricostruzioni in cartongesso (demolizioni per unire i due appartamenti al piano ed altre demolizioni necessarie), ricostruzioni in cartongesso per chiudere le nicchie passanti del salone al fine di realizzare delle camere	A Corpo	€ 7.500
Rimozione carte da parati presenti negli appartamenti, rasature dei muri e soffitti che presentano scrostature, vecchie infiltrazioni d'acqua e irregolarità, per un totale di circa 1.000 mq di pareti e soffitti da trattare. Prezzo della lavorazione sovraelencata: 15 €/mq		€ 15.000
Tinteggiatura a più mani degli appartamenti, per un totale di circa 2.000 mq di pareti e soffitti da trattare. Prezzo della lavorazione sovraelencata: 7 €/mq Tinteggiatura delle porte interne esistenti. N. 30 porte interne da trattare. Prezzo della lavorazione sovraelencata: 75 €/porta		€ 16.250
Fornitura e posa di n.6 bolier a gas MARCA VAILLANT 14 LITRI per la produzione di acqua calda sanitaria. Rilascio certificazione di conformità a fine lavori		€ 6.000
Fornitura e posa di pavimento laminato negli ambienti in cui la pavimentazione esistente è particolarmente danneggiata (ad esempio nei corridoi, cucine, alcune camere in cui sono presenti le piastrelle) e in tutto l'appartamento del terzo piano (quello che si sviluppa perpendicolarmente a Corso Re Umberto) per un totale di circa 240 mq di pavimentazione. Prezzo della lavorazione sovraelencata: 25 €/mq		€ 6.000
Raschiatura superficiale del legno, successiva levigatura e lucidatura delle superfici in parquet in legno nelle n.13 camere in cui è presente (negli appartamenti del primo, secondo e terzo piano che affacciano su Corso Re Umberto). Prezzo della lavorazione sovraelencata: 460 €/camera		€ 5.980
Registrazione serramenti interni (sostituzione nottolino per la porta di ciascuna stanza da letto, sostituzione meccanismi, maniglie, ove necessario) N. 30 porte interne da registrare. Prezzo della lavorazione sovraelencata: 100 €/porta		€ 3.000
Pratiche architetto per unione dei due appartamenti al piano (primo e	A Corpo	€ 3.500

secondo piano) che affacciano su Corso Re Umberto. Rilascio nuovi attestati di prestazione energetica APE di tutti gli appartamenti a lavori ultimati		
	TOTALE LAVORI	€ 186.730
IVA AL 10% SUL TOTALE LAVORI EQUIVALE A € 18.450. L'IVA per la nostra società rappresenta un costo, poiché vendendo la stanza allo studente in esenzione IVA (ART.10 del 1972), l'IVA in acquisto rappresenta un costo	TOTALE LAVORI IVA INCLUSA	€ 205.403
ARREDI: Utilizzo di fornitori convenzionati con Stanza Semplice® per arredare tutte le cucine, tutte le stanze, tutti i bagni e comprensivo di tutti i complementi d'arredo ed elettrodomestici.	TOTALE ARREDI	€ 50.000
	TOTALE COMPLESSIVO	€ 255.403

Il totale stimato per i lavori di ristrutturazione è **“CHIAVI IN MANO”**.

Nota: Per chiavi in mano si intendono tutte le lavorazioni sopraesposte. Da escludersi eventuali imprevisti in corso d'opera legate a lavorazioni impossibili da valutare e prevedere allo stato attuale.

COMMENTI

La rappresentazione delle lavorazioni da effettuarsi sopraesposte ha l'obiettivo di descrivere quantitativamente l'intervento nella sua totalità. Verranno poi fornite in fase successiva le specifiche tecniche dei prodotti da fornire ed installare, a titolo esemplificativo: caratteristiche tecniche degli infissi, marca e specifiche boiler a gas, marca e specifiche materiale impianti elettrici, etc. Fermo restando che i prezzi sopra indicati fanno riferimento all'installazione di prodotti e materiali molto validi di fascia " medio-alta " già testati nelle precedenti ristrutturazioni, che per le loro caratteristiche garantiscono il funzionamento ed una elevata longevità negli anni dei prodotti stessi.

Affiliato Stanza Semplice® Torino

Omar Bisco

