Relazione di sostenibilità finanziaria dell'acquisto della sede da parte dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torino

Descrizione dell'immobile

L'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino (di seguito l'**Ordine**) ha sede al primo piano del palazzo sito in Torino, Via Carlo Alberto 59.
L'immobile è di proprietà della Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Dottori Commercialisti (di seguito la **Cassa**) ed è detenuto in forza di un contratto di locazione con decorrenza dal 1° dicembre 1999 e scadenza prorogata al 30 novembre 2029.
Il canone di locazione annuo ammonta attualmente ad euro 92.960,40 e viene pagato in rate mensili di euro 7.746,70.

L'immobile, di interesse storico ed artistico, è stato costruito intorno all'anno 1825 con un importante ampliamento nell'anno 1841 e, da allora, è stato oggetto di varie ristrutturazioni.
Il vincolo di interesse culturale riguarda l'unità immobiliare ed il patrimonio fisso e inamovibile in esso contenuto.

La proprietà è composta da:

- piano interrato: n. 3 posti auto coperti ed una cantina,
- piano terra: scalone aulico per l'accesso al piano primo,
- piano primo: n.5 uffici, n.4 wc, n.1 antibagni, n.3 disimpegni, n.1 sala conferenze, n.1 sala consiglio, n.1 reception, n.1 archivio, n.1 atrio, n.4 balconi,
- piano soppalco: n.1 deposito.

La superficie è così determinata utilizzando i coefficienti di omogenizzazione dell'OMI:

Unità	Piano	Superficie lorda		coeff. pond.	Superficie commerciale	
Cantina	S1	19,00		25%	5,00	
Posto auto (32)	S1	12,00		40%	5,00	
Posto auto (33)	S1	12,00		40%	5,00	
Posto auto (43)	S1	14,00		40%	6,00	
Scalone	T	27,00		100%	27,00	
Ufficio	1	537,00		100%	537,00	
Balconi	1	38,00	25,00	30%	8,00	
			13,00	10%	1,00	
Ufficio soppalco	1	11,00		50%	6,00	
		670,00			600,00	

Pertanto, a fronte di una superficie effettiva di circa mq. 670,00 la superficie commerciale è di circa mq. 600,00

Il fabbricato risulta così accatastato:

Tipologia	foglio	numero	subalterno	categoria	rendita
Posto auto	1306	286	103	C/6	80,57
Posto auto	1306	286	104	C/6	73.85
Posto auto	1306	286	113	C/6	161,13
Ufficio	1306	286	144	A/10	12.147,07

Scenari futuri

Pur essendo consci dell'impegno necessario per individuare le risorse necessarie all'acquisto, impegno che, peraltro, coinvolgerà anche le prossime Consiliature per il pagamento delle rate previsto fino al 2035, occorre esaminare con la dovuta attenzione il presumibile scenario futuro nel caso in cui si decidesse di non procedere all'acquisto.
La Cassa ha, infatti, palesato l'intenzione di dismettere i residui immobili, detenuti direttamente, tra i quali risulta esserci la nostra sede.
In alternativa alla vendita diretta al nostro Ordine, la Cassa, presumibilmente, conferirà l'immobile in un fondo di gestione, il quale, con tutta probabilità, opterà per l'applicazione dell'IVA sul canone di locazione con un incremento del costo a nostro carico, stante l'indetraibilità del tributo, del 22%.
Inoltre, stante l'indicizzazione del canone al 75% della variazione ISTAT, il costo è destinato a crescere ulteriormente già a partire dal prossimo 1° dicembre 2026
Ipotizzando un tasso di inflazione del 4% (stima peraltro inferiore al trend di crescita attuale) si ipotizzano i seguenti canoni annui futuri:

Anno			senza IVA	con IVA	
Canone di locazione annuo attuale			92.960,40		
2027		3,00%	95.749,21	116.814,04	
2028		3,00%	98.621,69	120.318,46	
2029		3,00%	101.580,34	123.928,01	
2030		3,00%	104.627,75	127.645,86	
2031		3,00%	107.766,58	131.475,23	
2032		3,00%	110.999,58	135.419,49	
2033		3,00%	114.329,57	139.482,08	
2034		3,00%	117.759,46	143.666,54	
2035		3,00%	121.292,24	147.976,53	

Non è inoltre da escludere, vista la scadenza del contratto al 30 novembre 2029, che il futuro acquirente non decida, entro il 30 novembre 2028, di disdettare il contratto stesso con lo scopo di aumentare ulteriormente il canone oppure liberarlo per una sua trasformazione.
Risulta evidente che, in questa ultima ipotesi, all'onere di un nuovo contratto di locazione si dovrà sommare quello, ben più oneroso, di un trasloco e dell'allestimento della nuova sede.

Determinazione del prezzo e modalità di pagamento

L'importo pattuito per la compravendita è pari ad euro 1.510.000 e tiene conto della dilazione di una parte consistente del prezzo nei successivi 8 anni.

Il prezzo, infatti, dovrebbe essere corrisposto per euro 180.000 in sede di atto di compravendita, presumibilmente nel mese di febbraio 2027, e per il residuo importo di € 1.330.000, in 8 rate annuali consecutive di euro 166.250 ciascuna a partire dal maggio 2028.

La modalità di pagamento è riepilogata nella tabella sotto riportata:

Data	Rata	Importo
feb-27	Compravendita	180.000,00
mag-28	1 rata	166.250,00
mag-29	2 rata	166.250,00
mag-30	3 rata	166.250,00
mag-31	4 rata	166.250,00
mag-32	5 rata	166.250,00
mag-33	6 rata	166.250,00
mag-34	7 rata	166.250,00
mag-35	8 rata	166.250,00
		1.510.000,00

Atto di compravendita

Poiché l'immobile risulta di interesse storico ed artistico, l'atto di trasferimento sarà sospensivamente condizionato all'esercizio della prelazione da parte del Ministero o degli enti territoriali.
Occorrerà pertanto, nei 30 giorni successivi alla compravendita, notificare il trasferimento alla Sopraintendenza competente ed attendere, nei successivi 60 giorni, l'eventuale esercizio della prelazione.
Decorso tale termine, senza che sia stata esercitata la prelazione, occorrerà sottoscrivere l'atto di avveramento della condizione sospensiva con il quale verranno pagate le imposte sul trasferimento.

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro del 9% sul valore dichiarato ed al pagamento delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa. Tuttavia, poiché la tassazione dell'atto avviene sul valore venale in comune commercio e non sul corrispettivo, può essere che l'Agenzia delle Entrate ritenga di accertare un maggior valore.
Pertanto, nei conteggi sotto indicati, si è ritenuto, a titolo prudenziale, di stimare una somma superiore per le imposte.

Al termine del pagamento occorrerà fare un atto di quietanza a dimostrazione del saldo dell'intero debito.

Modalità di pagamento della prima rata

Contestualmente al pagamento della prima rata occorrerà pagare le imposte sul trasferimento ed i professionisti.

L'importo stimato è il seguente:

Prima rata prezzo			180.000,00		
Imposte			140.000,00		
Parcella notaio			5.000,00		
Perizia			5.000,00		
TOTALE			330.000,00		

L'importo complessivo necessario in sede di stipula, pari ad euro 360.000,00 è attualmente nelle disponibilità dell'Ordine. Infatti, la giacenza media dei conti correnti non è mai stata inferiore ad euro 500.000,00.

Per poter utilizzare tale somma sarà, tuttavia, necessario destinare all'acquisto della sede i fondi presenti in bilancio ed integrarli con un ulteriore accantonamento, da prevedere già nel bilancio preventivo 2027.

Gli importi dettagliati, rappresentati da fondi liberamente disponibili e costituiti con le eccedenze di bilancio degli esercizi precedenti, sono elencati di seguito:

Fondi in bilancio al 30.9.2026	
Fondo rischi incasso quote	21.147,01
Fondo riord. arr. sede	39.299,77
Fondo dotazioni strumentali Ordine	5.082,18
Fondo formazione/sviluppo professionale	136.618,12
Fondo rischi gestionali e di contenzioso	26.877,95
	229.025,03
Incremento fondi necessario nel preventivo 2027	100.974,97
TOTALE FONDI	330.000,00

L'unico fondo che non verrà utilizzato, e quindi rimarrà iscritto in bilancio, sarà il "Fondo supporto iscritti in difficoltà" per euro 24.759,40.

L'incremento dei fondi avverrà attraverso l'incremento della quota annuale del 2027.
Nell'ipotesi di applicare l'aumento esclusivamente sulle quote intere nonché sulle STP, e prendendo a riferimento il numero di iscritti ipotizzato a fine 2026, avremo il seguente conteggio:

Importo netto dovuto		100.000,00			
Quote Albo Intere (> 7 anni)	2.695				
Quote Elenco					
Quote Albo ridotte (≤ 7 anni)					
Quote Ammissioni e istruzioni pratiche					
Quota STP	107				
Quota Albo non esercenti					
Quota iscrizione registro Praticanti					
Quote Albo > 70 anni					
	2.802				
INCREMENTO SINGOLA QUOTA		35,69			

Occorre anche tenere presente che, poiché a partire dalla data del rogito notarile non sarà più dovuto il canone di locazione, mentre saranno dovuti l'IMU e le spese condominiali ricadenti sulla proprietà, già a partire dall'anno 2027 si dovrebbe ottenere un risparmio della gestione di cui, tuttavia, prudenzialmente, non si tiene conto nella presente relazione.

Modalità di pagamento delle rate successive

Negli anni successivi non sarà più dovuto il canone di locazione.
Occorrerà invece pagare l'IMU, anche se al 50% in quanto fabbricato di interesse storico ed artistico, le spese straordinarie condominiali e quelle di spettanza della proprietà che si stimano complessivamente in euro/anno 20.000,00

L'importo dell'IMU è così determinato

Sub	Rendite	Categoria	Moltiplicatore	Valore		
144	12.147,07	A/10	80	1.020.353,88		
103	80,57	C/6	160	13.535,76		
104	73,85	C/6	160	12.406,80		
113	161,13	C/6	160	27.069,84		
Totale				1.073.366,28		
Imponibile IMU (riduzione bene vincolato)			50%	536.683,00		
Imposta		1,06%		5.689,00		

La differenza tra l'importo della rata di prezzo annuale e le maggiori e minori spese, è sintetizzata nel seguente prospetto:

Rata prezzo annua	166.250,00				
IMU	5.689,00				
Spese proprietà/straordinarie	20.000,00				
- risparmio canone locazione	- 92.960,00				
TOTALE	98.979,00				

Stante l'obiettivo, nei prossimi esercizi, di una contrazione dei costi, anche se controbilanciata dall'inflazione, e quindi l'ipotesti di un andamento costante delle entrate ed uscite annue dell'Ordine, si ipotizza che, mantenendo l'importo della quota previsto per il 2027, si possa generare anche per gli esercizi futuri, così come previsto nel bilancio di previsione per l'anno 2027, l'eccedenza di liquidità necessaria per il pagamento della rata di prezzo annua.

Conclusioni

Il Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torino ritiene sostenibile, dal punto di vista finanziario, l'acquisto della sede di Via Carlo Alberto 59 a Torino per l'importo sopra indicato prevedendo:

- per il pagamento della prima rata, delle imposte e degli oneri accessori, l'utilizzo di risorse proprie attingendo dai fondi preesistenti previa variazione del loro vincolo e da quello che verrà costituito nell'esercizio 2027 previo incremento della quota annua di iscrizione all'Ordine,
- per il pagamento delle rate successive, al netto del saldo algebrico tra affitti non più dovuti e maggiori oneri, il mantenimento dell'incremento, definito per il 2027, della quota annua di iscrizione all'Ordine.

Torino 30 ottobre 2026

Per il Consiglio dell'Ordine