



ACHADEMIA Real Estate S.r.l.

Via Palestro 4, Milano.

Tel. +39 02 76317294 - Fax +39 02 97805230

info@achademia-realestate.com

<http://achademia-realestate.com/it/home/>

**Relazione dimensionale e requisiti minimi per la ricerca di una  
nuova sede per l'Ordine dei Medici Chirurghi e Odontoiatri della  
Provincia di Padova**

---

**14 Marzo 2022**

Milano, 14 Marzo 2022

Spettabile  
Ordine dei Medici Chirurghi e  
degli Odontoiatri della  
Provincia di Padova  
Via San Prodocimo, 6/8  
35139 PADOVA

Oggetto: Relazione dimensionale e requisiti minimi per la ricerca di una nuova sede per l'Ordine dei Medici Chirurghi e Odontoiatri della Provincia di Padova.

### **Premessa**

L'Ordine dei Medici Chirurghi e Odontoiatri della Provincia di Padova. (di seguito in breve "Ordine dei Medici" e/o "Cliente") sta svolgendo un'istruttoria per la ricerca di una nuova sede più adeguata e rispondente alle esigenze di tutte le necessità dell'Ente.

L'ordine richiede di avere una valutazione relativamente al dimensionamento, tipologia, caratteristiche e collocazione che la nuova sede dovrebbe avere per rispondere alle esigenze dell'Ente, al fine di poter avviare una ricerca sul mercato immobiliare di una sede adeguata.

Il consiglio direttivo ha individuato i criteri generali che dovrà soddisfare la nuova sede e che di seguito sono elencati:

- 1) Essere nel Comune di Padova in zona facilmente accessibile, possibilmente in prossimità del nuovo ospedale;
- 2) Avere adeguata possibilità di parcheggio;
- 3) Essere servita dai mezzi pubblici;
- 4) Avere una superficie non inferiore a quella della sede attuale, che si rende noto essere di circa 850 mq;
- 5) Essere sviluppata preferibilmente tutta in un unico piano, con possibilità di modularità ergonomica degli spazi al fine di poter progettare uffici e spazi ad hoc, di avere una o più sale riunioni, anche per eventi formativi in presenza, ecc.;
- 6) Assenza di barriere architettoniche;
- 7) Posti auto, compresi quelli dedicati per portatori di handicap;

---

**ACHADEMIA Real Estate S.r.l.** - Sede Legale e Direzione: Via Palestro, 4 - 20121 Milano

Società a Socio Unico - Capitale Sociale € 40.000,00 i.v.  
R.E.A. Milano 1796898 - C.F./Registro Imprese/P. IVA 05083530963

Telefono: +39 02 76317294 Fax: +39 02 97805230  
e-mail: [info@achademia-realestate.com](mailto:info@achademia-realestate.com)

[www.achademia-realestate.com](http://www.achademia-realestate.com)

- 8) Impianti preferibilmente autonomi nelle utenze (luce, riscaldamento, condizionamento);
- 9) Possibilità di avere spazi dedicati e separati di accoglienza per il pubblico, uffici, sala consigliare, sala riunioni / eventi, archivio, servizi, ecc.;
- 10) Percorsi di ingresso/uscita per il pubblico preferibilmente separati.

Inoltre, al fine di definire compiutamente i fabbisogni, ci è stato ulteriormente indicata la composizione degli organi collegiali, costituiti da 17 membri del Consiglio Direttivo e 3 componenti del collegio dei revisori dei conti, oltre alle cariche istituzionali, le quali sono costituite da:

- presidente dell'Ordine dei Medici
- Vice presidente;
- segretario,
- tesoriere,
- Presidente del collegio albo odontoiatri

per un totale di 25 persone.

Il personale dipendente in pianta organica è composto da 8 unità ed 1 direttore.

L'afflusso di persone, escluso gli organi collegiali e il personale dipendente e consulenti, può essere anche di 20 persone in un giorno.

Fra personale dipendente, componenti gli organi collegiali e l'afflusso di esterni si può prevedere un totale di ca.54 persone.

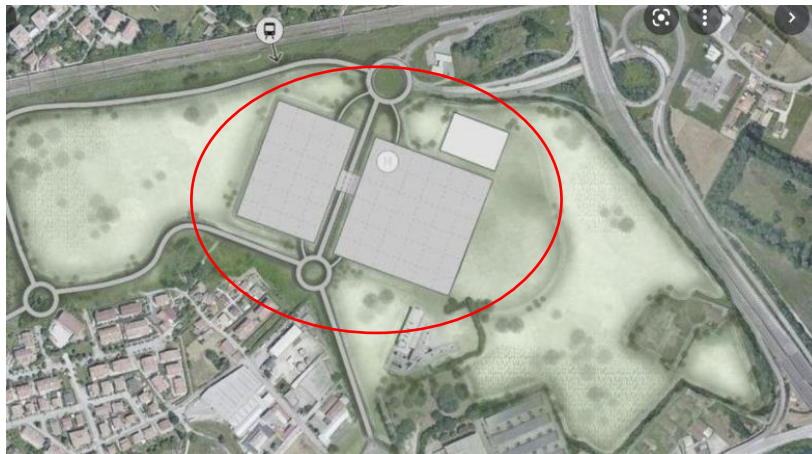
Le dotazioni di spazi che la nuova sede deve avere sono:

- entrata
- sala d'attesa
- uffici operativi per il personale dipendente e per il direttore
- 2 front offices;
- 1 sala del consiglio per almeno 25 posti
- 1 sala riunione per 10 posti
- ufficio multiuso
- archivi
- sala eventi per 100 posti
- uffici per cariche istituzionali (presidente, vice presidente, segretario, tesoriere, presidente dell'albo degli odontoiatri).

Sulla base dei fabbisogni e dei requisiti richiesti, è stata sviluppata la nostra analisi allo scopo di individuare, il dimensionamento, le caratteristiche e la location/ubicazione che possano soddisfare le esigenze della committenza.

## UBICAZIONE:

Da informazioni in nostro possesso, il nuovo polo ospedaliero previsto nel Comune di Padova dovrebbe essere collocato nell'area di Padova Est, in prossimità della attuale Via L. Einaudi.



Vista aerea del sito

Da indagini di mercato emerge che le due zone a vocazione direzionale più prossime all'area su cui verrà realizzato il futuro nosocomio sono le seguenti:

- Area Net Center
- Quartiere "Padova Uno".

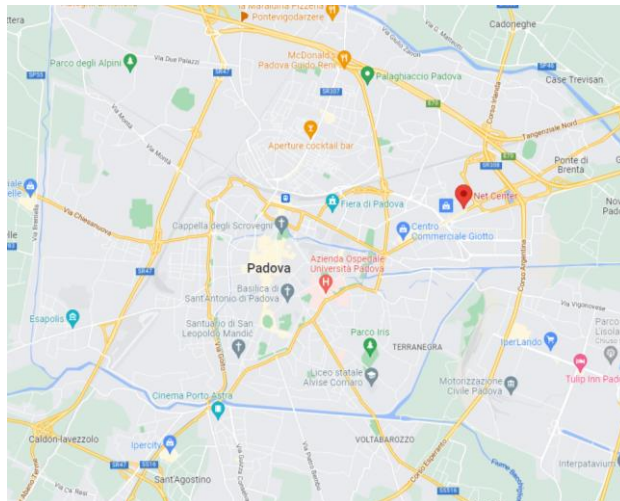
Entrambe le aree si caratterizzano per la destinazione d'uso terziaria, godono della presenza di edifici di buon appeal architettonico, ed essendo di recente conformazione, godono degli standard urbanistici previsti per legge in base alla dimensione delle unità immobiliari, fra i quali, la presenza di parcheggi.

Si segnala che il complesso "Net Center", tuttavia, potrebbe, per la sua conformazione architettonica e per la tecnologia degli impianti, soffrire dello svantaggio di comportare considerevoli spese di gestione legate all'immobile (i.e. spese condominiali, spese legate al riscaldamento/raffrescamento centralizzato). Si raccomanda di tenere in considerazione tale aspetto in fase di contrattazione, perché potrebbe avere delle ricadute negative sui costi di gestione dell'unità immobiliare.

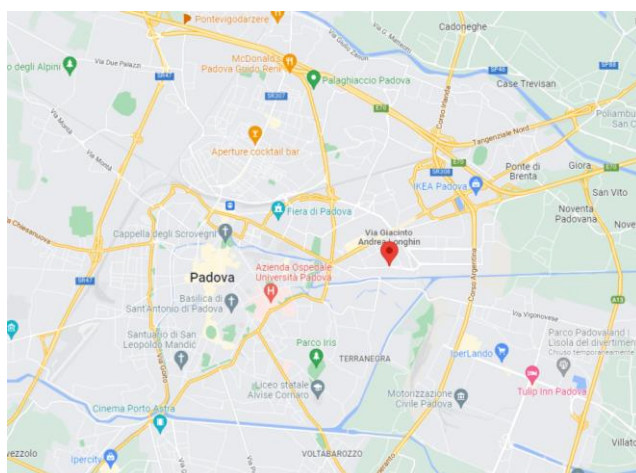
Entrambe le aree si trovano nelle vicinanze delle uscite delle tangenziali Nord e Est del Comune di Padova, nelle vicinanze dell'uscita del casello autostradale di Padova Est, nelle vicinanze del nuovo futuro ospedale, nelle vicinanze del Piazzale Stanga che permette di far confluire il traffico cittadino verso la zona oggetto di analisi.

Per quanto concerne i mezzi pubblici, entrambe le zone sono direttamente collegate al centro cittadino e alla stazione F.S. da autobus urbani:

- Padova Uno è servita dalla linea n. 7 di Busitalia con fermate: Ferrovia - via N. Tommaseo - via Venezia - piazzale Stanga - via San Fidenzio - via Croce Rossa - viale Industria - corso Argentina - via Uruguay - Corso Stati Uniti - Strada dei Vivai – Saonara
- Net Center non è servito dalla linea urbana nelle immediate vicinanze, la linea più prossima ferma in Via San Marco con la linea n. 10: Ponte di Brenta - Via San Marco - Via Venezia - Stanga - Via Tommaseo - Stazione FS - Corso del Popolo - Piazza Garibaldi - Corso Milano - Via Chiesanuova - Brentelle di Sopra - Sarmeola o Caselle di Selvazzano.



Ubicazione "Net Center" nel tessuto urbano



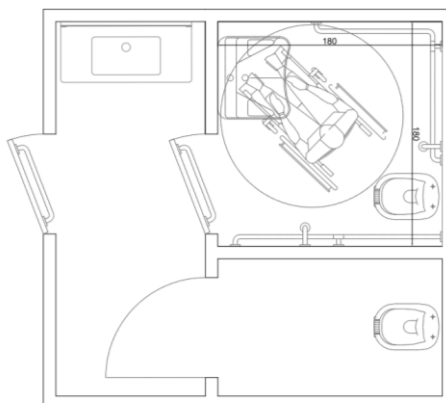
Ubicazione quartiere "Padova Uno" nel tessuto urbano.

## REQUISITI DISTRIBUTIVI:

Si raccomanda di tenere conto delle barriere architettoniche per i fruitori diversamente abili, pertanto dovranno essere evitate scale per l'accesso o comunque scale o gradini interni, che comunque dovrebbero essere superati con eventuali ascensori o servoscale. L'ipotesi di una sede che si sviluppa su di un unico livello potrebbe semplificare lo sviluppo del distributivo degli ambienti e dei collegamenti interni.

Si raccomanda di tenere conto della normativa antincendio, essendo la sede fruibile da un numero cospicuo di persone; pertanto si raccomanda che le scale, gli ascensori, i collegamenti e le aperture garantiscano un passaggio minimo pari a 120 cm.

Dovranno essere previsti servizi igienici che rispondano ai requisiti minimi dettati dalla L. 13 del 1989 (i.e. assicurare servizi igienici che abbiano dimensioni minime nette pari a 1,80m x 1,80 m con adeguato spazio esterno per movimentare carrozzine e con forometrie con luce minima pari a 90 cm).



Esempio di blocco servizi

Per il dimensionamento di ciascun blocco servizi si ipotizza una cellula per fruitori diversamente abili di dimensioni pari a circa 180x180 cm, un servizio igienico pari a 120 x 180 cm oltre ad antibagno, per un totale pari a circa 9 mq.

Si prevedono almeno n. 3 blocchi servizi per la sede, per un totale pari a circa 27 mq.

Per il dimensionamento degli uffici si ricorda che le superfici minime da adottare sono le seguenti:

- 9 mq per ufficio singolo
- 14 mq per ufficio doppio
- 1,5 mq/fruttore per sala riunioni
- 2,5 mq/fruttore per sala conferenze.

Si raccomanda di considerare spazi più ampi per le zone di front office (che comprendono anche la fruizione del pubblico e la presenza eventuale di ulteriori armadiature per il materiale di archivio) e per gli spazi di rappresentanza quali i.e. la presidenza.

Per quanto concerne le aree destinate ad archivio, per un dimensionamento di massima verrà considerato lo spazio che è stato richiesto come minimo per la rivisitazione dell'attuale sede.

Dal progetto in corso d'opera, sono previsti circa 60 mq destinati ad archivio. Oltre a questi sono previste numerose armadiature all'interno degli uffici operativi per integrare la necessità di archiviazione. A tal proposito, in un'ipotesi dimensionale di massima, si procede quantificando uno spazio archivio pari a circa il doppio di quello attuale,

Nel calcolo ipotetico delle dimensioni minime di seguito riportato non è considerata la superficie relativa ai collegamenti orizzontali/verticali che, ai fini della presente, verrà considerata nell'ordine del 20% rispetto alle superfici nette calpestabili dei locali.

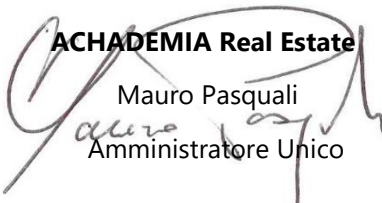
Si segnala altresì che le superfici riportate sono considerate superfici nette, al netto delle pareti perimetrali e dei divisori; al fine di definire una superficie lorda forfettaria, la superficie netta verrà maggiorata di una quantità stimata nell'ordine del 20% rispetto alla superficie netta.

**Si segnala che non sono state fornite planimetrie di dettaglio relative eventuali immobili prescelti. La conformazione geometrica di taluni immobili potrebbe comportare scelte progettuali per le quali potrebbero rendersi necessari spazi differenti rispetto a quanto ipotizzato. In caso di eventuale futura puntuale analisi di planimetrie di dettaglio, le quantità dimensionali sotto riportate potrebbero subire sensibili variazioni.**

Di seguito si riporta un calcolo analitico di previsione di massima delle superfici minime a cui dovrebbe sottostare la probabile nuova sede compatibilmente con le premessi di cui sopra.

**Ne emerge il requisito si una superficie lorda minima pari a circa 850 mq.**

TIPOLOGIA UFFICIO	Superficie stimata (MQ)
FRONT OFFICES (n.2)	40
DIRETTORE	14
OPERATIVO	9
OPERATIVO	9
OPERATIVO	9
OPERATIVO	9
OPERATIVO	9
OPERATIVO	9
UFF. PRESIDENTE	25
UFF. TESORIERE	14
UFF. SEGRETARIO	14
UFF. VICEPRESIDENTE	14
UFF. PRES.ALBO ODONTOIATRI	14
CONS. DIRETTIVO (25 posti)	63
SALA EVENTI 100 POSTI	150
SALA RIUNIONE 10 POSTI	25
UFFICIO MULTIUSO	14
BAGNI (previsti n. 3 blocchi)	27
ARCHIVI	120
ATTESA	14
SOMMA	602
MOLTIPLICATORE PER COLLEGAMENTI (20%)	720
MOLTIPLICATORE SUP. LORDA (20%)	850
<b>SUPERFICIE LORDA MINIMA RICHIESTA</b>	<b>850</b>

**ACHADEMIA Real Estate**  
  
 Mauro Pasquali  
 Amministratore Unico

Rif. N° 1748.40

14 marzo 2022