



SETTORE SERVIZI ALLA PERSONA, ALLA FAMIGLIA, AL CITTADINO,  
PUBBLICA ISTRUZIONE

SERVIZIO POLITICHE SOCIALI

Tel. 0835.241.276 – 434

Fax 0835.241.475

PEC [comune.matera@cert.ruparbasilicata.it](mailto:comune.matera@cert.ruparbasilicata.it)

## **RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA CON QUANTIFICAZIONE CANONE CONCESSORIO**

### **Asilo Nido di Via Gramsci**

**OGGETTO: Procedura aperta per l'affidamento della gestione del servizio di Asili Nido nelle sedi comunali - N.2 LOTTI – Via Bramante e Via Gramsci.**

- **LOTTO 1:** GESTIONE NIDO D'INFANZIA di Via Bramante:

- valore stimato del lotto: € **3.810.240,00**, oltre IVA.

- **LOTTO N.2:** GESTIONE NIDO D'INFANZIA di Via Gramsci:

- valore stimato del lotto: € **3.810.240,00**, oltre IVA.

**Valore totale complessivo presunto dell'appalto € 7.620.480,00 al netto di IVA.**

\* \* \* \* \*

## **PREMESSA**

La presente relazione tecnico-descrittiva è intesa a fornire una descrizione degli ambienti in cui saranno svolti i servizi di cui all'appalto per la gestione del servizio di asilo nido nella sede comunale di Via Gramsci, comprendente un Nido ed un Micro-Nido, per un numero di 70 (settanta) posti-bambino di cui n. 60 del Nido e n. 10 del Micro-Nido, ferme restando e fatte salve le previsioni delle relative autorizzazioni al funzionamento, che saranno rilasciate preliminarmente all'avvio della nuova gestione, in ordine alla capacità ricettiva della struttura.

L'appalto comprende le seguenti prestazioni/forniture:

- prestazioni educative compreso il sostegno educativo individualizzato;
- prestazioni di assistenza;
- prestazioni di pulizia;
- prestazioni di cucina;
- forniture derrate alimentari;
- forniture varie;
- tutte le prestazioni relative ad attività, servizi e personale, specificatamente previste per i servizi educativi – nidi d'infanzia dal vigente Regolamento comunale Servizi per l'Infanzia (in particolare, dagli artt. da 17 a 20 e da 24 a 27), a cui il Capitolato fa, ad ogni e qualunque effetto, espresso rinvio.

Nelle descrizioni riportate nel seguito, per l'identificazione delle varie porzioni di edificio, si farà riferimento all'orientamento presentato dai prospetti. Di conseguenza si indicherà come "Nord-Ovest" (N-O) la porzione di edificio prospiciente su via Gramsci, "Nord-Est" (N-E) la porzione adiacente alle scale e al boschetto, "Sud-Ovest" (S-O) la parte adiacente il parcheggio multipiano e infine "Sud-Est" la porzione che si affaccia sul giardino alle spalle del fabbricato.

## **INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE**

L'asilo nido di via Gramsci è una struttura in muratura risalente alla fine degli anni '40, inizi anni '50. Recentemente è stata oggetto di rilevanti interventi di ristrutturazione edilizia e ridistribuzione degli spazi interni nell'ambito del progetto denominato "*Lavori di riqualificazione*

e ammodernamento dell'asilo nido comunale di Via Gramsci" finanziato con Fondi P.O.R. - FESR 2007/2013 – Linea di Intervento V.2.3.A.

L'asilo nido di via Gramsci ha l'ingresso principale posto ad un piano leggermente rialzato rispetto a quello stradale e vi si accede sfruttando pochi gradini di una imponente scalinata che costeggia la struttura sul lato Nord-Est e serve anche a raggiungere il piano primo.

L'edificio si sviluppa su due piani; al piano terra, varcato l'ingresso principale, si accede ad un atrio che serve, sulla sinistra, una scala per raggiungere il piano primo e, sulla destra, un lungo corridoio al termine del quale si giunge ad un ampio atrio. Sempre dall'atrio dell'ingresso principale si accede al cortile interno.

## DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI

### PIANO TERRA

L'intero piano terra è destinato al personale ed ai servizi; in particolare, nell'ala N-O sono collocate la direzione, la segreteria, un magazzino-deposito ed infine un bagno per disabili con accesso diretto dal corridoio.

Nell'ala S-O sono collocate le cucine ed i relativi spogliatoi differenziati per sesso. L'originaria centrale termica è stata divisa in due spazi autonomi: in uno si colloca il magazzino/dispensa, comunicante con la cucina, mentre l'altro continua ad essere adibito a centrale termica.

Nell'ala N-E è invece localizzata la lavanderia.

Gli ambienti situati al piano terra sono distribuiti secondo quanto riportato nella tabella che segue per una superficie complessiva di mq 325,88:

Ambiente	Superficie Utile (m <sup>2</sup> )	Ambiente	Superficie Utile(m <sup>2</sup> )
ATRIO 1	21,53	MAGAZZINO DEPOSITO	24,74
RIPOSTIGLIO	5,76	MAGAZZINO DISPENSA	45,65
LAVANDERIA	33,66	SPOGLIATOIO U-D	6,00
DIREZIONE	28,05	WC U-D	5,68
ANTI BAGNO (WC 1-2)	2,22	CUCINA	45,16
WC 1-2	2,18	CORRIDOIO 1	30,86
WC H1	8,36	INGRESSO DIV. ABILI	15,55
SEGRETERIA	27,40	DISIMPEGNO 1	5,67
ARCHIVIO	10,66	DISIMPEGNO LAV.	6,75

**Tabella 1 - Riepilogo superfici Piano Terra (con superficie utile totale: 325,88m<sup>2</sup>)**

## PIANO PRIMO

Il primo piano, ivi compreso il cortile superiore, è completamente destinato ai bambini.

Gli spazi sono distribuiti tenendo conto della presenza delle tre sezioni “lattanti”, “semi-divezzi” e “divezzi”. Gli spazi destinati ai lattanti e semi-divezzi, dotati di minore mobilità rispetto ai divezzi, sono collocati in adiacenza del cortile posteriore (lato S-E), in modo da minimizzare il percorso di esodo e i tempi di esposizione in caso di incendio o emergenza. I divezzi, invece, occupano le tre aule posizionate nell’ala N-O, dimensionate sia per lo svolgimento delle attività libere sia delle attività ordinate.

Gli ambienti situati al piano primo sono distribuiti secondo quanto riportato nella tabella che segue per una superficie complessiva di mq 538,65:

Ambiente	Superficie Utile (m <sup>2</sup> )	Ambiente	Superficie Utile(m <sup>2</sup> )
Atrio 2	27,88	Sala mensa	62,14
Infermeria	10,33	Sala attesa	12,60
Disimpegno 2	6,20	Cambio-pulizia	12,32
Wc inf.	3,94	Cucinetta scaldalatte	8,40
Antibagno	6,40	Wc 5	10,79
Wc h2	5,25	Sala riposo-relax	22,78
Wc 3	2,86	Sala giochi-comunicazione	46,84
Wc 4	12,60	Atrio 3	10,80
Aula 1	42,77	Ingresso di servizio	16,50
Aula 2	37,04	Corridoio 1	30,86
Aula 3	25,20	Corridoio 2	36,01
Aula 4	33,60	Corridoio 3	15,27
Aula 5	33,22	Disimpegno 3	6,05

Tabella 2 - Riepilogo superfici Piano Primo (con superficie utile totale: 538,65 m<sup>2</sup>)

## IMPIANTI TECNOLOGICI

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Per il riscaldamento è installata una centrale termica dimensionata in modo da poter fornire le potenze necessarie. Il generatore di calore è costituito da tre caldaie (alimentate a metano) di tipo a condensazione di 35 kW di potenza termica nominale in cascata, gestite da una centralina “Master” che modula le potenze e l’ordine di accensione in base alla potenza termica richiesta. La cessione di calore agli ambienti è realizzata tramite piastre radianti (radiatori) in acciaio e solo negli locali lavanderia e cucina sono presenti fan-coil.

## IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO

Le stesse caldaie utilizzate per il riscaldamento sono impiegate per la produzione di acqua calda sanitaria. E', inoltre, presente un serbatoio di accumulo dal quale, tramite un sistema a *loop* con circolatore, si alimentano i punti di prelievo. Il fabbisogno di energia termica, da fonti tradizionali, necessaria alla produzione di ACS sarà ridotto per la presenza di pannelli di solare termodinamico.

Le schemature sono a norma di legge e di recente realizzazione.

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è organizzato a sezioni ed è formato da linee dedicate per gli impianti meccanici di sollevamento (ascensore e montacarichi), linee prese, luci, cucina, esterno e altre.

Uno dei carichi principali dell'impianto elettrico è l'ascensore di tipo idraulico per almeno 6 persone installato nell'atrio di ingresso principale al fine di garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche.

## IMPIANTO ANTINCENDIO

La protezione dal rischio di incendi è predisposta mediante l'installazione di rilevatori di fumo collegati ad una centralina, naspì e estintori oltre che la cartellonistica prevista anche dalla normativa vigente.

Nel vano scale è prevista una apertura permanente di 1mq, realizzata tramite grata e zanzariera nella finestra presente.

## IMPIANTI MECCANICI DI SOLLEVAMENTO (PERSONE E COSE)

Nella scuola sono presenti i seguenti impianti meccanici di sollevamento di cose e persone:

- Impianto montacarichi per piccole portate, a motore, adibito al trasporto di cose con cabine non accessibili alle persone e di portata pari 50 kg;
- Ascensore idraulico (oleoelettrico) di tipo automatico di capienza 6 persone e superficie minima della cabina pari a 1,17 mq.

## **ARREDI ED ATTREZZATURE**

L'asilo attualmente è privo di arredamenti ed attrezzature che saranno completamente forniti, idonei per gli utilizzi previsti, a cura e spesa dell'Amministrazione comunale, prima della

consegna all'impresa aggiudicataria dei servizi in appalto.

Matera, 5 dicembre 2017

Il Tecnico  
Geom. Emanuele Carlucci

# **DETERMINAZIONE CANONE DI CONCESSIONE STRUTTURA COMUNALE DELL'ASILO NIDO DI VIA GRAMSCI MATERA.**

## **RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto Geom. Emanuele CARLUCCI, a seguito di incarico conferitogli dal Dirigente Ufficio Servizi Sociali, Dott.ssa Giulia MANCINO, e da sopralluogo effettuato presso la struttura comunale destinata ad Asilo Nido, sita in Via Gramsci - Piano Terra e Piano Primo -, ha rilevato quanto segue:

- SUPERFICIE UTILE PIANO TERRA: mq . 325.88;
- SUPERFICIE UTILE PRIMO PIANO: mq. 538. 65:
- SUPERFICIE TOTALE: .....mq. 864,53.

Tutto ciò premesso, per il calcolo per la determinazione del canone d'uso dei locali sopra specificati, si fa riferimento al valore medio di mercato immobili aree, in quanto la struttura sarà affidata a Cooperative Sociali, non a fini di lucro, da aggiornare annualmente sulla base degli indici ISTAT. Pertanto, l'importo relativo al canone di locazione mensile sarà pari al seguente importo così determinato:

- SUPERFICIE UTILE TOTALE DEI DUE PIANI: mq. 864,53 x €/mq. 2, 15 = €.  
1.858,73

**CANONE DI CONCESSIONE IN CIFRA TONDA € 1.850,00**

Inoltre l'Asilo Nido potrebbe ospitare al Piano Primo, circa n. 70 unità distinte per fasce di età e sesso (di cui n. 60 per Asilo Nido e n 10 per il MICRONIDO).

Matera, 5 dicembre 2017

Il Tecnico  
Geom. Emanuele Carlucci

### Allegati:

- Planimetria generale.