



**ASILO NIDO COMUNITARIO, SITO IN CUVEGLIO, VIA DELLA CROCE S/N.  
RELAZIONE TECNICA.**

L'immobile, censito al NCU al fg. 5 mapp. N. 3361 del Censuario di Cuveglio; l'edificio monopiano, con copertura del corpo di fabbrica costituita da tetto piano sulla quale sono stati posizionati pannelli fotovoltaici, misura una superficie lorda pari a circa mq 685.

Presso il lato est del fabbricato è stata realizzata un'ampia pensilina in prossimità dell'ingresso principale del fabbricato; a nord del fabbricato, in prossimità del cancello carraio di servizio, è stato realizzato un fabbricato accessorio, in parte adibito a locale tecnico centrale elettrica ed in parte utilizzato per accogliere i quadri elettrici.

L'area di pertinenza dell'asilo risulta essere perimetrata con recinzione metallica posata su muro in cls.; presso il lato sud dell'edificio è stato realizzato un ampio giardino.

In sintesi gli spazi interni sono suddivisi nei seguenti locali:

- ingresso;
- accoglienza;
- magazzino;
- aree per attività didattiche (grandi e mezzani);
- area lattanti;
- area riposo lattanti;
- area riposo divezzi e grandi;
- locale lavanderia;
- disimpegno/corridoio;
- servizi igienici bambini;
- cucina;
- locale lavaggio stoviglie;
- spogliatoi e servizi igienici personale;
- w.c. disabili;
- uffici.

Il complesso è situato in area servita da viabilità e parcheggi ed in prossimità dell'asilo e delle scuole elementari e medie di Cuveglio; l'immobile risulta essere regolarmente allacciato alla rete fognaria.

Presso gli uffici della Comunità Montana Valli del Verbano è presente la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n. 15/06 rilasciato in data 20/11/2006 dal Comune di Cuveglio (VA);
- Certificato di Regolare esecuzione (opere edili) in data 30/11/2010;



## COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL VERBANO

- Dichiarazione di conformità impianto fotovoltaico in data 03/12/2010 ai sensi del D.M. 37/08 s.m.i.;
- Dichiarazione di conformità impianto adduzione acqua sanitaria realizzato mediante sonde geometriche ed impianto di riscaldamento ambienti ai sensi del D.M. 37/08 s.m.i.;
- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento sanitario, realizzato mediante pannelli solari ai sensi del D.M. 37/08 s.m.i.;
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/08 s.m.i.;
- Collaudo statico copertura a struttura metallica (pensilina) in data 24/08/2010.

Relativamente al canone di locazione, stante l'inusualità della locazione di immobili con caratteristiche simili ed in mancanza pertanto di parametri, si è proceduto nel seguente modo calcolando il costo di costruzione dell'Asilo Nido.

### Calcolo costo di costruzione

VOCI	COSTO €
Opere edili	571.481,00
Impianto elettrico	50.906,00
Pensilina	73.770,00
Pavimenti interni	37.000,00
Pavimenti esterni	51.350,00
Pareti in vetro	21.280,00
Rivestimento esterno	71.245,00
Cappotto esterno	14.000,00
Porte interne	17.503,00
Sonde geometriche e pompe di calore	74.150,00
Impianti termotecnici	151.800,00
Impianto fotovoltaico	112.880,00
<b>SOMMANO</b>	<b>1.247.365,00</b>
IVA 10%	124.736,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO – COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>1.372.101,50</b>

Costo di costruzione = € 1.372.101,50

Rendita annua 3%= € 41.163,50

Considerata la destinazione d'uso dell'edificio, con finalità socio educative per l'infanzia, e la particolarità della struttura e della sua distribuzione interna, progettata e realizzata per soddisfare i



## COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL VERBANO

parametri derivanti dalla vigente normativa il canone annuo di locazione viene stimato nella percentuale del 37% della rendita arrotondato in € 15.000,00.

Considerando che l'intero complesso è servito da un impianto di riscaldamento (servito da sonde geometriche e pompe di calore), impianto elettrico (con impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica), impianto solare tecnico per la produzione d'acqua calda, le spese relative ai consumi risultano nulle in quanto per il biennio 2014/2015 il saldo tra introiti versati dal GSE e consumi risultano positivi per €. 15.171,00.

Cassano Valcuvia, 20 aprile 2017

Il Responsabile del Settore Tecnico  
(geom. Danilo Bevilacqua)

*Ai sensi dell'art. 3 Co. 2 del D.lgs n. 39/1993, la firma autografa è sostituita, a tutti gli effetti, dall'indicazione a stampa del sottoscrittore dell'atto.*