



# COMUNE DI VENTIMIGLIA

## Provincia di Imperia



PNRR - NEXT GENERATION EU

Missione 4	Istruzione e Ricerca
Componente 1	Potenziamento offerta
Investimento 1.1	Servizi di Istruzione
	Piano per Asili Nido

RICONVERSIONE IN ASILO NIDO DEI  
LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE  
SITI IN VIA LAMBOGLIA 13/A

CUP: H35D25000010006

**COMMITTENTE:** Comune di Ventimiglia 5° Ripartizione Tecnica  
**RUP:** Ing. Stefano Sciandra

**COMMESSA:** 323.2025.002

**CODICE ELABORATO:** 002.AR.001

**OGGETTO DELL'ELABORATO:**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**PROGETTAZIONE:**

**logoskaimetis srl**   
SOCIETÀ di INGEGNERIA

**COORDINAMENTO PROGETTO:** Ing. Giuseppe Terracciano - Geom. Zaineb Fatnassi

**PROGETTO ARCHITETTONICO:** Arch. Antonella Rossi - Ing. Giuseppe Terracciano

**PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI:** Ing. Antonio Napolitano

**PROGETTO IMPIANTI MECCANICI:** Ing. Giuseppe Terracciano

**RILIEVI:** Geom. Grazia Pisacane - Geom. Calin Cumpanas - Geom. Zaineb Fatnassi -  
Geom. Mattia Terracciano

**ELABORAZIONI GRAFICHE:** Geom. Calin Cumpanas - Geom. Zaineb Fatnassi - Geom. Mattia Terracciano

**COORDINAMENTO SICUREZZA:** Ing. Giuseppe Terracciano

**ASPETTI ACUSTICI:** Ing. Alessandro Barla

**DIAGNOSI ENERGETICA:** Geom. Zaineb Fatnassi

**DATA:**

**SCALA:**

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Ventimiglia ha conferito con d.d. n° 539 del 03/07/2025 alla scrivente Società di Ingegneria Logos kai Metis srl, con sede in Imperia, Via de Sonnaz 119, incarico professionale per la redazione del progetto esecutivo di un intervento di riconversione in asilo nido dei locali comunali siti in Ventimiglia, via Lamboglia n.13/a.

La presente relazione afferisce alla illustrazione delle caratteristiche principali del progetto, al fine di fornire le informazioni necessarie per la comprensione qualitativa, dello stesso, demandando agli elaborati grafici ulteriori forme di approfondimento.

## **2. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

### **2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE**

L'immobile è ubicato in Via Lamboglia 13/A ed è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ventimiglia al Fg 69 Mapp 480 Sub 186.

In relazione al vigente PUC, il fabbricato è compreso nella zona denominata "ARIurb5: ambito di riqualificazione insediabile denominato urbano saturo a prevalente destinazione residenziale di riqualificazione edilizia" regolamentata dall'art 22 L della NdA del PUC.

L'area di insediamento ricade all'interno del perimetro di centro urbano come definito ai sensi del R.R. n. 3/2011, nonché all'interno del perimetro di centro abitato.

In relazione al vigente PTCP insediativo, il fabbricato ricade nella zona denominata "TU" – Tessuto Urbano.

In relazione al vigente Piano di Bacino, l'area risulta in zona Pg0 Bacino del Roja - Suscettività di dissesto bassa.

Nell'allegato fotografico è documentato l'attuale stato di conservazione dell'immobile.

### **2.2 VINCOLI AMBIENTALI**

Il fabbricato NON ricade in zona assoggettata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

### **2.3 INDICAZIONI CIRCA CONTESTO IDRAULICO/IDROGEOLOGICO**

Il fabbricato NON ricade in zona assoggettata da Vincolo Idraulico/Idrogeologico.

### **2.4 INDICAZIONI CIRCA IL CONTESTO ARCHEOLOGICO**

Il fabbricato NON ricade in zona assoggettata da Vincolo Archeologico.

### **2.5 PIANO ACUSTICO**

Rispetto al Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Ventimiglia il sito si colloca in una zona in classe III. Analogamente per i potenziali recettori confinanti.

I limiti di emissione in classe III previsti dalla L.447/1995 per il sito in esame sono:

Diurno 55 dBA Notturno 45 dBA

I recettori più esposti sono collocati in classe III con i seguenti valori limite di immissione:

Diurno 60 dBA Notturno 50 dBA

I valori limite differenziali di immissione art 4 D.P.C.M. del 14 novembre 1997:

5dB per il periodo diurno 3dB per il periodo notturno

## **2.6 CONTESTO DI INSERIMENTO**

L'unità immobiliare oggetto di riconversione è sita al piano terra di un ampio complesso immobiliare a vocazione prevalentemente residenziale, edificato a partire dagli anni 80 del secolo scorso, in una zona di espansione urbanistica del territorio comunale, posta ad est dello stesso.

L'area è compresa tra la fascia costiera e la ex ferrovia e si caratterizza per la presenza di ampia viabilità di accesso e sufficiente dotazione di parcheggi.

L'edificio si sviluppa per 5 piani fuori terra, oltre un piano interrato adibito ad autorimessa. Il piano terra costituisce a tutti gli effetti un piano pilotis, caratterizzato, oltre che dagli spazi adibiti a portico, da due unità immobiliari che ospitano funzioni pubbliche, il Centro per l'Impiego e gli Uffici del Giudice di Pace: questi ultimi saranno riconvertiti ad asilo nido con la presente progettazione.

Le aree esterne sono in parte adibite a parcheggi, in parte a verde pubblico, sia sul fronte che sul retro del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di intervento ha forma sub rettangolare, con 3 fronti di affaccio, due su spazi esterni ed uno sul portico; sul restante fronte confina con gli uffici adibiti a Centro per l'Impiego.

Attualmente l'unità immobiliare ha un accesso principale sul piano pilotis e uno secondario sull'area verde retrostante e si articola su una serie di vani nati per soddisfare le esigenze funzionali dell'Ufficio del Giudice di Pace, con un blocco servizi igienici, diversi uffici, archivi ed un ampio locale nei pressi dell'ingresso, presso il quale si svolgevano le udienze.

Le finiture sono tradizionali, pavimenti in ceramica, intonaco civile, serramenti interni ed esterni in alluminio; l'unità immobiliare è attualmente dotata di impianto elettrico e di riscaldamento, quest'ultimo alimentato da generatore di calore a gas, con fluido termovettore acqua e termosifoni come terminali.

L'altezza interna dei locali è pari a 2,95m.

Le aree esterne sono, in parte, adibite alla viabilità pedonale degli utenti del condominio, pavimentate in autobloccanti e, in parte, attrezzate a verde, di cui:

- un'area di circa 250mq posta nella parte nord-est dell'immobile, direttamente contigua all'unità immobiliare, pavimentata in autobloccanti a ridosso del fabbricato e piantumata a prato e arbusti nella parte rimanente; in tale area si rileva la presenza di pozzetti, unità esterne di climatizzazione e un impianto di sollevamento delle acque nere, al fine di consentirne lo smaltimento presso il recapito fognari di via Lamboglia;
- una più ampia area di circa 350mq nella parte ovest dell'immobile, piantumata con alberi di alto fusto e arbusti e leggermente sopraelevata rispetto al piano di calpestio, con muretti di contenimento perimetrali.

## **2.7 INTERFERENZE CON SOTTOSERVIZI ESISTENTI**

L'intervento in progetto interferisce solo in parte con le reti dei sottoservizi esistenti e, nello specifico, per quanto attiene all'utilizzo in favore dei bambini delle aree esterne attigue al nuovo asilo:

- quella a nord est che sarà usata principalmente per collegare l'interno all'area giochi,
- quella a ovest che sarà adibita ad area giochi all'aperto e a verde attrezzato.

In particolare, le lavorazioni di progetto generano interferenze con i sottoservizi esistenti nella prima area ovvero gli impianti per la raccolta delle acque bianche e nere ed il successivo convogliamento nei rispettivi recapiti.

Tali interferenze si risolvono, essendo gli scavi da realizzare molto superficiali, eseguendo un prescavo a mano di accertamento.

## **2.8 CAVE E DISCARICHE E GESTIONE DELLE MATERIE**

Per l'intervento in progetto non si prevede l'utilizzo di cave in genere, in quanto gli unici materiali provenienti da cava sono limitati alle soglie di porte e finestre.

Per quanto riguarda invece l'utilizzo di discariche si ritiene sufficiente l'uso della discarica di fraz. Trucco a Ventimiglia, in quanto la gestione delle materie da portare in discarica sarà limitata alla demolizione di pavimenti, massetti e tramezzi.

Per quanto attiene infine alla provenienza dei materiali in entrata, sarà cura della D.L. verificarne la rispondenza dei alle indicazioni dettate dai documenti facenti parte dell'appalto, ivi comprese le relazioni C.A.M. e DNSH.

### **3. DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO**

Il quadro delle esigenze da soddisfare con la presente progettazione era il seguente:

- realizzazione di n° 3 sezioni di asilo nido, piccoli, medi e grandi, per complessivi 36 bambini,
- realizzazione di un'area esterna destinata al gioco,
- rispetto del DNSH, come definito dal Regolamento UE 852/2020, dal Regolamento (UE) 2021/241 e come esplicitato dalla Comunicazione della Commissione Europea COM (2021) 1054 – Regime 2,
- rispetto dei C.A.M., come definiti dal D.M. 256/2022
- eliminazione caldaia a gas,
- servizio mensa trasportato da esterno con riscaldamento cibo in loco,
- rispetto del budget complessivo pari a € 720.000,00.

#### **3.1 DISTRIBUZIONE FUNZIONALE DELLE ATTIVITA'**

L'accesso principale all'asilo viene previsto dal portico, con primo ingresso in una zona filtro e, successivamente, in una zona accoglienza genitori, destinata al ricevimento ed al successivo inserimento del bambino nelle attività didattiche, con contestuale scambio interattivo tra la componente genitori e la componente scuola.

Di qui, i bambini più piccoli vengono direttamente introdotti nella sezione ad essi riservata, mentre i medi e i grandi vengono immessi in un ampio spazio comune, destinato alternativamente allo svolgimento di attività in compresenza o di laboratori creativi, che funge altresì da connettivo distributivo per le sezioni medi e grandi, per i servizi igienici e per il locale di preparazione e distribuzione pasti trasportati.

Le attività dei bambini sono di 3 tipologie: educative, pasti e riposo; ogni sezione le svolgerà all'interno degli spazi assegnati, che, relativamente al riposo, saranno attrezzate con lettini e tendaggi idonei a preservarne una ottima qualità.

Le stanze sono tutte dotate di illuminazione ed aerazione diretta, ad eccezione dell'area per attività comuni, che prende luce tramite due ampie vetrate fisse prospicienti i locali attigui.

Il layout funzionale prevede, infine, un ufficio destinato al coordinatore pedagogico ed eventualmente agli educatori.

Il terminale per la distribuzione dei pasti avrà accesso diretto dall'esterno, previa modifica del serramento esistente: ciò sia per ragioni igieniche, al fine di non consentire, agli addetti e alle relative attrezziature, l'utilizzo dello stesso accesso e degli stessi percorsi dei

bambini, sia per ragioni di sicurezza, in maniera tale da non intralciare le vie di fuga in caso di attivazione delle procedure di emergenza.

La parte di unità immobiliare posta a nord viene messa in comunicazione diretta con l'esterno mediante un'uscita sul giardino alla quale si accede da un disimpegno filtro: ciò per consentire direttamente il trasferimento dei bambini nell'area gioco. L'uscita immette in un percorso protetto esclusivo, delimitato da recinzioni basse, che conduce i bambini direttamente all'area attrezzata per il gioco e le attività all'esterno a loro riservata, anch'essa delimitata da rete di recinzione.

In tale area saranno abbattuti gli alberi di alto fusto esistenti e sostituiti da vegetazione di tipo autoctona e maggiormente idonea a garantire la sicurezza dei piccoli fruitori dell'area; inoltre saranno realizzate 3 aree gioco in pavimentazione antitrauma del tipo colato in opera e delle aree, che, successivamente, il progetto pedagogico potrà destinare ad orto o ad altre attività di tipo formativo.

### **3.2 STRUTTURE**

Il progetto non prevede interventi sugli elementi strutturali esistenti.

I rilievi visivi ed i sopralluoghi effettuati non hanno mostrato segni di dissesto in atto.

### **3.3 IMPIANTI TECNOLOGICI**

Il progetto prevede la sostituzione integrale degli impianti tecnologici esistenti.

#### IMPIANTO IDRICO DI CARICO E SCARICO

L'impianto idrico di carico sarà realizzato in tubo reticolato multistrato precoibentato, compresi pezzi speciali, staffaggio, installazione in canalina o sottotraccia, diametri vari da Ø 16 a 63mm, mentre l'impianto idrico di scarico sarà realizzato in tubo in polietilene alta densità tipo Geberit, compresa raccorderia e materiali accessori, diametri vari da Ø 50 a 160mm.

La produzione di ACS sarà realizzata mediante 2 scaldaacqua elettrici a pompa di calore, uno per il blocco WC e uno per il locale di smistamento pasti, con accumulo pari a 150lt.

#### IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

L'impianto di climatizzazione sarà del tipo a mini VRF, alimentato da unità esterna, di potenza complessiva pari a circa 28kW sia in raffrescamento che riscaldamento, che andrà ad alimentare 9 unità interne canalizzate, di potenza variabile, alloggiate in ribassamenti localizzati del solaio, rifiniti in cartongesso, senza andare a inficiare l'altezza utile complessiva dei locali.

Il circuito di distribuzione VRF sarà realizzato in tubazione di rame per uso frigorifero coibentato, anch'essa posta in controsoffitto, collegata mediante saldature in atmosfera di azoto, mentre gli scarichi di condensa saranno in tubo di materiale plastico con pendenza minima: 2%

#### IMPIANTO DI VMC

Al fine di consentire la ventilazione e i ricambi d'aria sarà realizzato un impianto di ventilazione meccanica controllata del tipo a recupero di calore a doppio flusso, distribuito mediante sistema di condotte per ingresso ed espulsione aria, in parte rigide ed isolate in EPE, in parte di tipo flessibile antibatterico in HDPE, completo di curve e pezzi speciali.

Le macchine saranno alloggiate in locali ribassamenti del solaio che saranno rifiniti in cartongesso, senza andare a inficiare l'altezza utile complessiva dei locali.

#### IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico prevede la realizzazione di un quadro elettrico generale che alimenterà i centralini di ogni singolo vano, con linee che saranno realizzate in parte sotto traccia, in parte in canalina, in parte in controsoffitto.

L'impianto alimenterà sia la linea luce che la linea prese, oltre che gli impianti speciali (climatizzazione, VMC, preparazione pasti, illuminazione d'emergenza, rivelazione incendi, allarme, citofono, ecc).

L'illuminazione sarà del tipo a Led.

Per informazioni di dettaglio si rimanda ai progetti specifici

## **4. ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**

L'asilo nido potrà essere classificato come "ACCESSIBILE" a norma della L. 13/89 e sm e i, in virtù delle seguenti condizioni:

- l'attività si svolge tutta allo stesso piano, a quota 0,00,
- le porte hanno luce netta pari o superiore a 80cm;
- gli spazi di manovra consentono la rotazione di una carrozzella per un diametro minimo pari a 150cm;
- le rampe hanno pendenza minore o uguale all'8% e adeguati spazi di riposo intervallati come per legge.

## **5. PROGETTAZIONE ANTINCENDIO**

L'attività asilo nido è classificata al punto 67.3.B del DPR 151/2011.

L'affollamento massimo, stimato per eccesso, è pari a 50 presenti, tra bambini e addetti,

Nella progettazione antincendio, cui si rimanda per gli eventuali approfondimenti, è stata posta particolare attenzione alla problematica dell'esodo, tenuto conto delle condizioni degli occupanti, prevedendo una via d'esodo diretta verso l'esterno in ogni sezione, oltre quelle già previste a servizio degli spazi comuni.

Per informazioni di dettaglio si rimanda al progetto specifico

## **6. AREE ESTERNE**

Le aree esterne costituiscono una naturale e complementare estensione degli spazi interni: il Comune di Ventimiglia mette a disposizione dell'asilo nido una ampia porzione di verde attrezzato, di superficie pari a circa 370mq, attualmente piantumata con alberi di alto fusto, tipo pini ed altri di basso fusto, tipo ginestre, in condizioni di manutenzione tali da non garantirne la stabilità e la sicurezza, come appurato nel corso di sopralluogo congiunto con l'agronomo del Comune di Ventimiglia, dott.ssa Claudia Mancini.

Di conseguenza, è stato valutato l'abbattimento di n° 16 alberi e la sostituzione con altrettante alberature, scelte tra le seguenti essenze:

- Ciliegio da fiore (*Prunus Pissardi*),
- Pero da fiore (*Pyrus Calleryana*),
- Gelso foglia larga (*Morus Kagayamae*).

L'area verde sarà completata con 3 distinte aree gioco, realizzate con pavimentazione antitrauma del tipo colato in opera in granuli di EPDM, spessore complessivo 3cm compreso sottofondo in gomma riciclata, per una superficie complessiva pari a circa 100mq.

L'area destinata a verde attrezzato e gioco sarà collegata all'asilo nido mediante un percorso riservato pavimentato in calcestruzzo colorato e delimitato da una recinzione bassa in legno; tale percorso ha inizio dall'uscita posta sul lato nord dell'asilo nido.

## **6. MATERIALI UTILIZZATI**

La scelta dei materiali utilizzati è stata impostata al fine di creare un ambiente quanto più possibile consono alla funzione socio educativa del sito, piacevole sia per i bambini che vi devono crescere, sia per gli educatori che, lavorando devono contribuire a tale crescita. In questa ottica, le sezioni e lo spazio per le attività comuni sono state ispirate ad elementi naturali:

- la sezione piccoli alle stelle ed in particolare alla costellazione del Grande Carro,
- la sezione medi al prato fiorito,
- la sezione grandi alla foresta,
- lo spazio per attività comuni al mare.

Tali riferimenti sono stati ottenuti con arredi fissi, con i colori delle pareti e con particolari inserti nella pavimentazione.

Sulle strutture o sulle murature esterne non sono previsti interventi specifici.

Le tramezzature interne saranno del tipo a secco in fibrogesso con abbattimento del rumore fino a 62dB.

I serramenti saranno in PVC con vetrocamera doppio basso emissivo, trasmittanza media 1.3 W/mqK, con apertura in parte a battente, ad anta singola o doppia, in parte scorrevole a 3 o 4 ante; le aperture poste sulle vie di esodo saranno dotate di maniglione antipanico. I vetri saranno di tipo basso emissivo di sicurezza; inoltre avranno caratteristiche antisfondamento.

I pavimenti degli spazi destinati ai bambini saranno in linoleum omogeneo monostrato, posato in opera su massetto finito e livellato con idoneo collante con giunzioni termosigillate.

I pavimenti degli spazi di servizio saranno in gres, i rivestimenti in ceramica.

Gli impianti tecnologici saranno in parte alloggiati in vani tecnici realizzati mediante struttura in cartongesso, parte in pannelli 60x60, parte in lastre continue nelle quali saranno inserite idonee botole di ispezione.

## **7. COSTI DI INTERVENTO**

L'importo complessivo di progetto è pari a € 720.000,00, suddivisi in:

- importo lavori a base d'asta € 550.456,63 di cui € 8289,91 per costi speciali della sicurezza non soggetti a ribasso,

- somme a disposizione dell'Amministrazione Comunale € 169.543,37.

Il dettaglio dei costi è riportato nel Quadro Economico di Progetto.

I lavori saranno contabilizzati a corpo, secondo l'incidenza dei corpi d'opera previsti in progetto, sulla base dell'effettivo avanzamento; le quantità di ciascun corpo d'opera e i relativi prezzi di applicazione sono riportati nel computo metrico di progetto.

I prezzi di contratto sono stati desunti in parte dal Tariffario Unioncamere Liguria 2025 e in parte da analisi prezzi allegate al progetto.

## **8. DURATA DEI LAVORI**

Al fine di rispettare le tempistiche previste dalla linea di finanziamento PNRR che ha erogato le risorse necessarie alla realizzazione delle opere, il cronoprogramma di progetto prevede che le lavorazioni siano articolate in un arco temporale complessivo di 211 giorni naturali e consecutivi dalla data del verbale di consegna.

Imperia 25/07/2025