

---

**Comune di Soiano del Lago (BS)**

Via Amedeo Ciucani, 5 25080 Soiano del Lago (BS)

**STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA**

**INCARICO RELATIVO ALL'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO TECNICO DI PROGETTAZIONE  
DELL'AMPLIAMENTO DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA DON EUGENIO BIASI IN VIA TREVISAGO  
di cui alla determinazione n.102/2024**

**CUP** D68H25000530006

**CIG** B3FD04D5F7

**RUP** Geom. Fabrizio Cecchin

---

Progetto finanziato dall'Unione Europea – Next Generation EU – Finanziato dal “Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)

Missione 4: Istruzione e ricerca

Componente 1: Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università

Investimento 1.1: Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia

---

Progettista:

**Arch. Giorgio Vezzoli**

Iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia Di Brescia al numero 2287

Via del Risorgimento n. 27 – 25127 Brescia (BS)

architecture@giorgiovezzoli.it

giorgio.vezzoli@archiworldpec.it

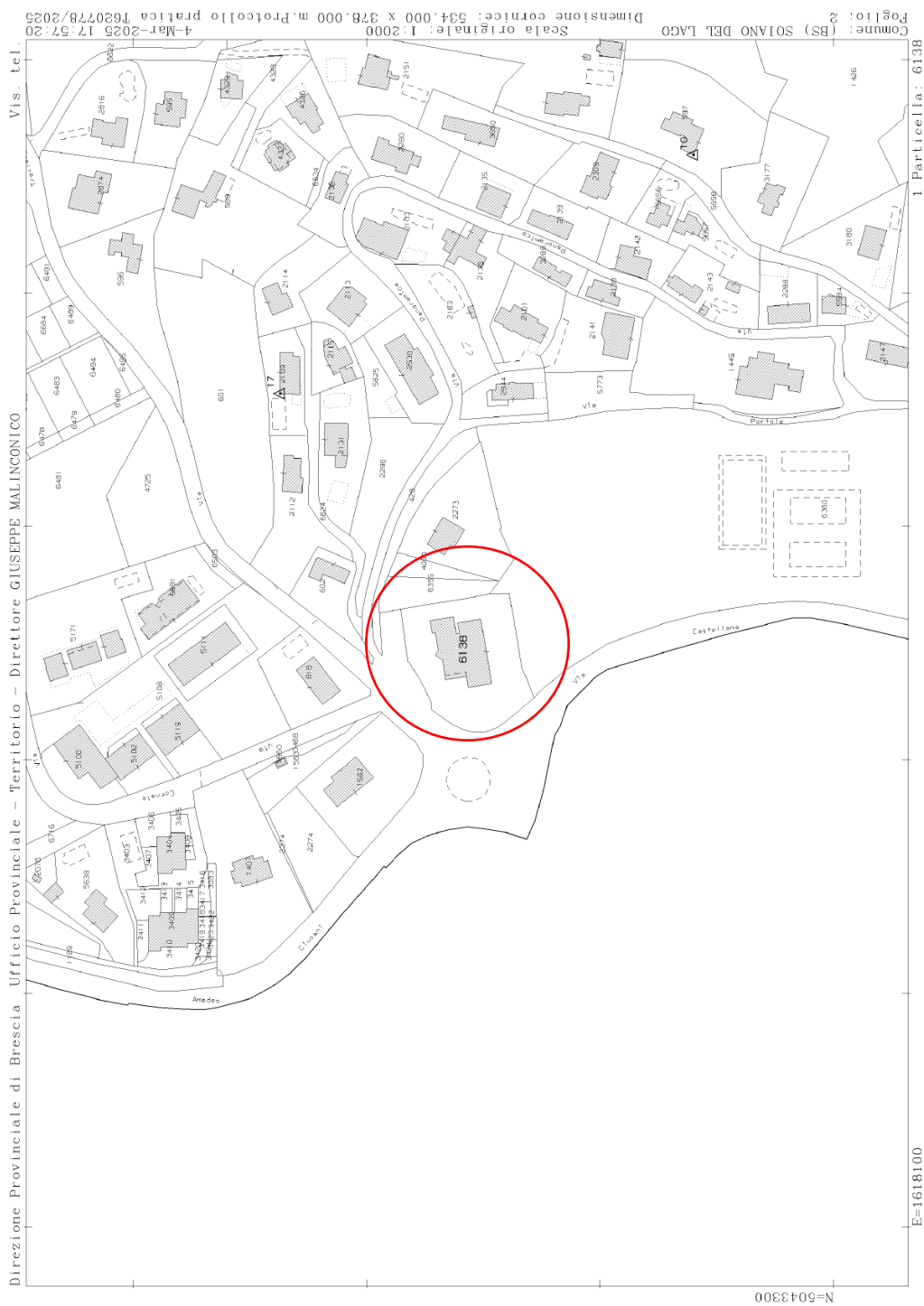


# 1 INQUADRAMENTO:



Asilo "Don Eugenio Biasi" sito in via Portole a Soiano del Lago

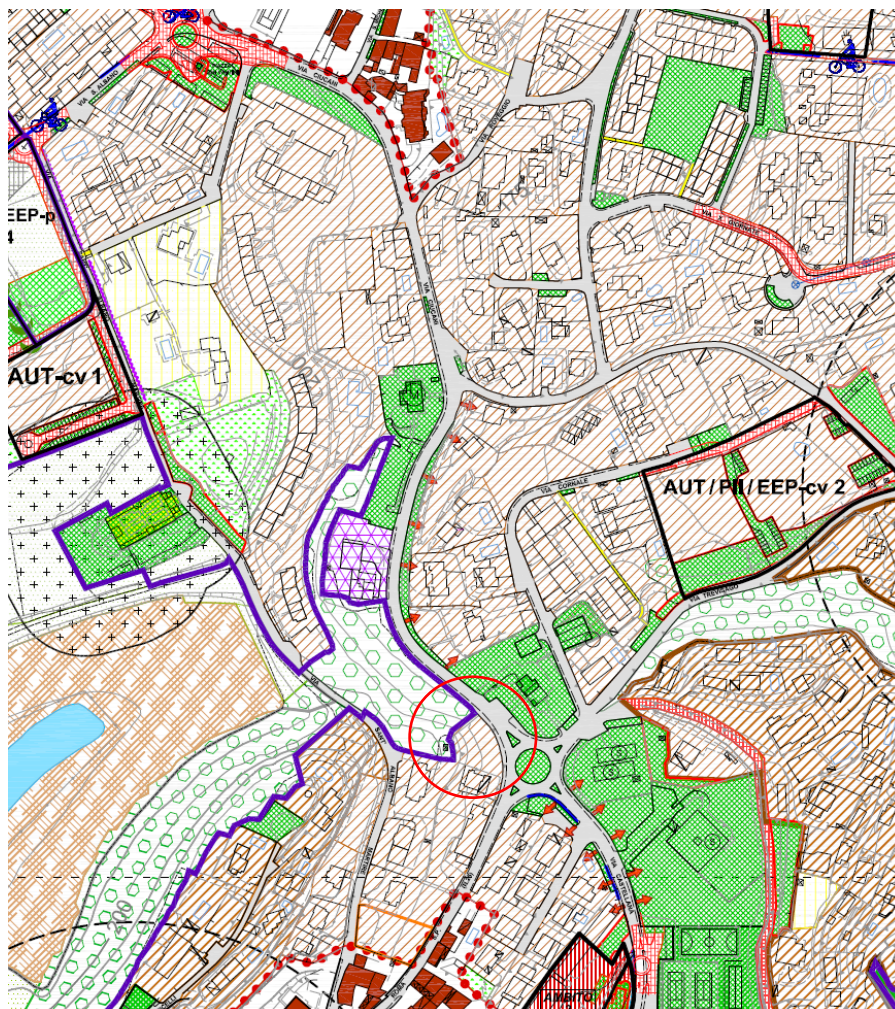
**2 ESTRATTO MAPPA:**


















### 3 ANALISI URBANISTICA:

#### PR\_04\_2 CLASSIFICAZIONE GENERALE DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



##### AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO

	Rispetto cimiteriale
	Immobili assoggettati a tutela ai sensi del D.lgs 22 Gennaio 2004 n.42
	Trama viaria e urbana
	Viabilità di progetto e/o riqualificazione esistente
	Fascia di rispetto stradale (ai sensi del Codice della Strada e del Regolamento via)
	Limite di edificabilità dal filo stradale per allargamento viabilità
	Divieto di apertura di nuovi accessi carrai
	Fasce alberate di valorizzazione e mitigazione paesistico ambientale
	Rispetto delle captazioni ad uso idropotabile
	Rispetto di tutela assoluta
	Corsi d'acqua, laghetti
	Stabilimento a rischio di Incidente rilevante (RIR)
	Elettrodotti su traliccio

##### AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

	Servizi pubblici esistenti
	Attrezzatura sportiva Garda Golf
	Servizi pubblici di progetto
	Percorsi pedonali esistenti
	Percorsi ciclabili esistenti
	Percorsi ciclo-pedonali di progetto



**Tav. 6 TAVOLA DEI VINCOLI ESISTENTI** ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico ai sensi della D.G.R. 8/7374 del 2008.



#### LEGENDA

##### AMBITI SOGGETTI A VINCOLI NORMATIVI DI CARATTERE GEOLOGICO, AI SENSI DELLA D.G.R. 8/7374 DEL 28/06/2008

##### AREE SOGGETTE A VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

*Area di pertinenza del corso d'acqua esondabile in concomitanza di piene ordinarie e/o soggetta a fenomeni erosivi collegati all'attività idrica.*

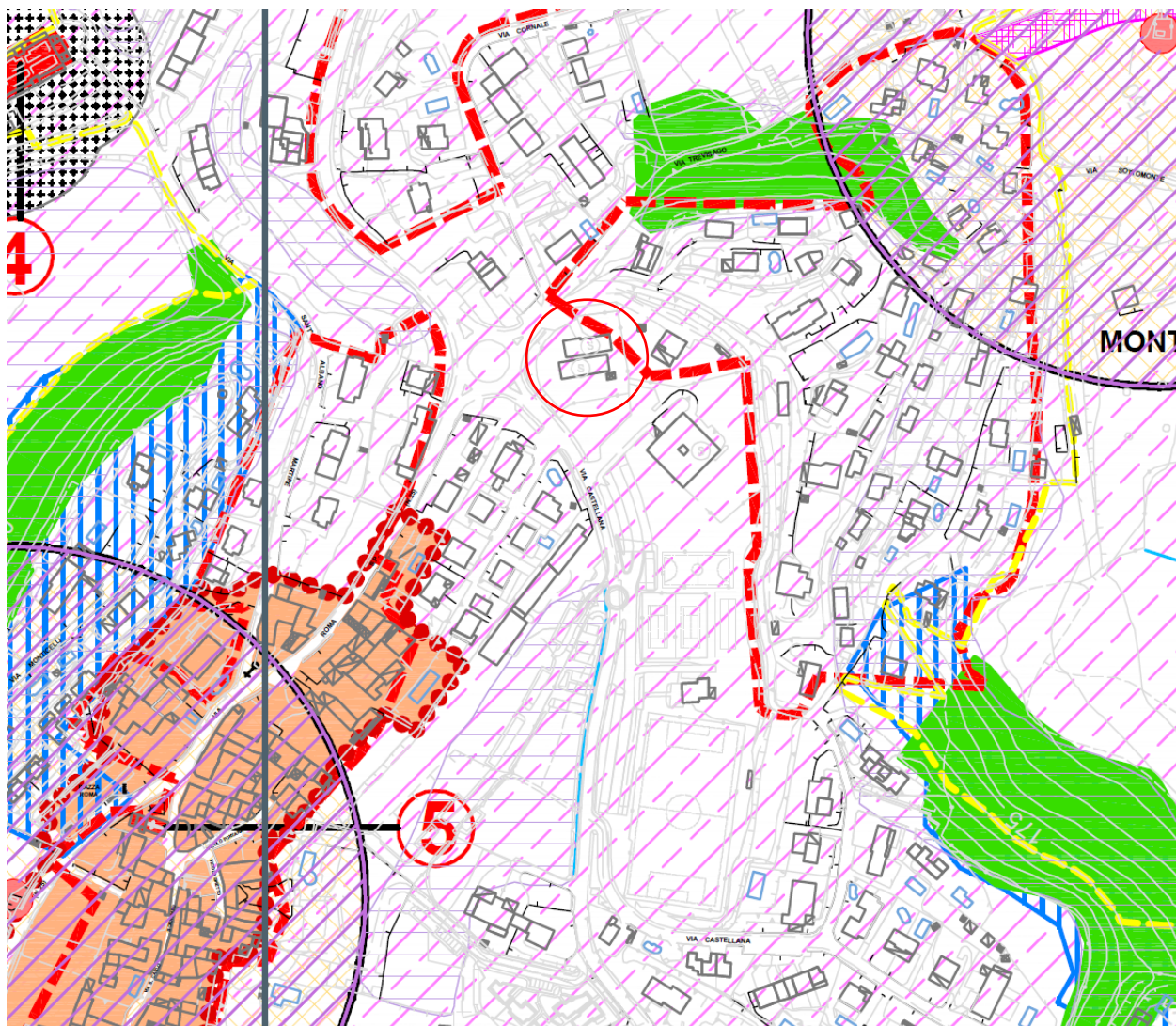
- Fasce ad alto grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale. Questo ambito di vincolo corrisponde ad una classe di fattibilità 4.
- Fasce a medio grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale. Questo ambito di vincolo corrisponde ad una classe di fattibilità 3.

##### AREE SOGGETTE A VINCOLI DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE






- Zona di tutela assoluta. Questo ambito di vincolo corrisponde ad una classe di fattibilità 4.
- Zona di rispetto (criterio geometrico). Questo ambito di vincolo corrisponde ad una classe di fattibilità 3.
- Zona di rispetto (criterio idrogeologico) -pozzi in fase di autorizzazione-

Confine Comunale

## DP06\_Individuazione dei vincoli e delle tutele Ope legis

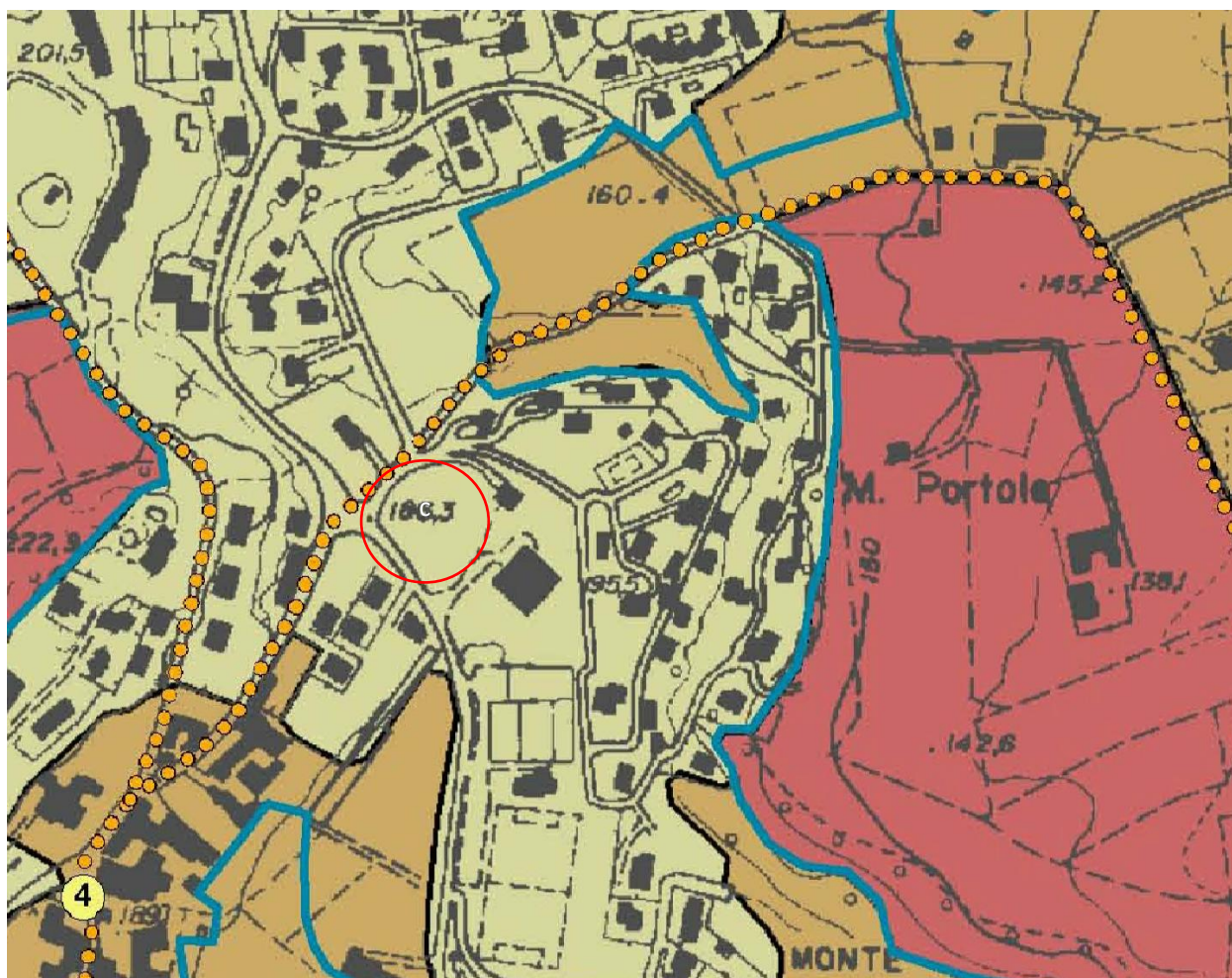


### BENI AMBIENTALI - Parte terza Titolo 1 D.Lgs 22 Gennaio 2004, n°42

-  Boschi e foreste - Art. 142, comma 1, lettera g (Fonte PIF 2008)
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua - art.142, comma 1, lettera c; n:individuazione; l: caratteristica ambientale: (Rio gardonino e della Selva)
-  Bellezza d'insieme - Decreto Ministeriale 24 Marzo 1976: (Intero territorio comunale)
-  Aree sottoposte a vincolo Idrogeologico, art.1 R.D. 30 gennaio 1923 n. 3267
-  Perimetro delle zona A e B individuate dal PRG in vigore al 06/09/1985 art. 142, comm 2 lettera A



## DP09.7\_Scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica



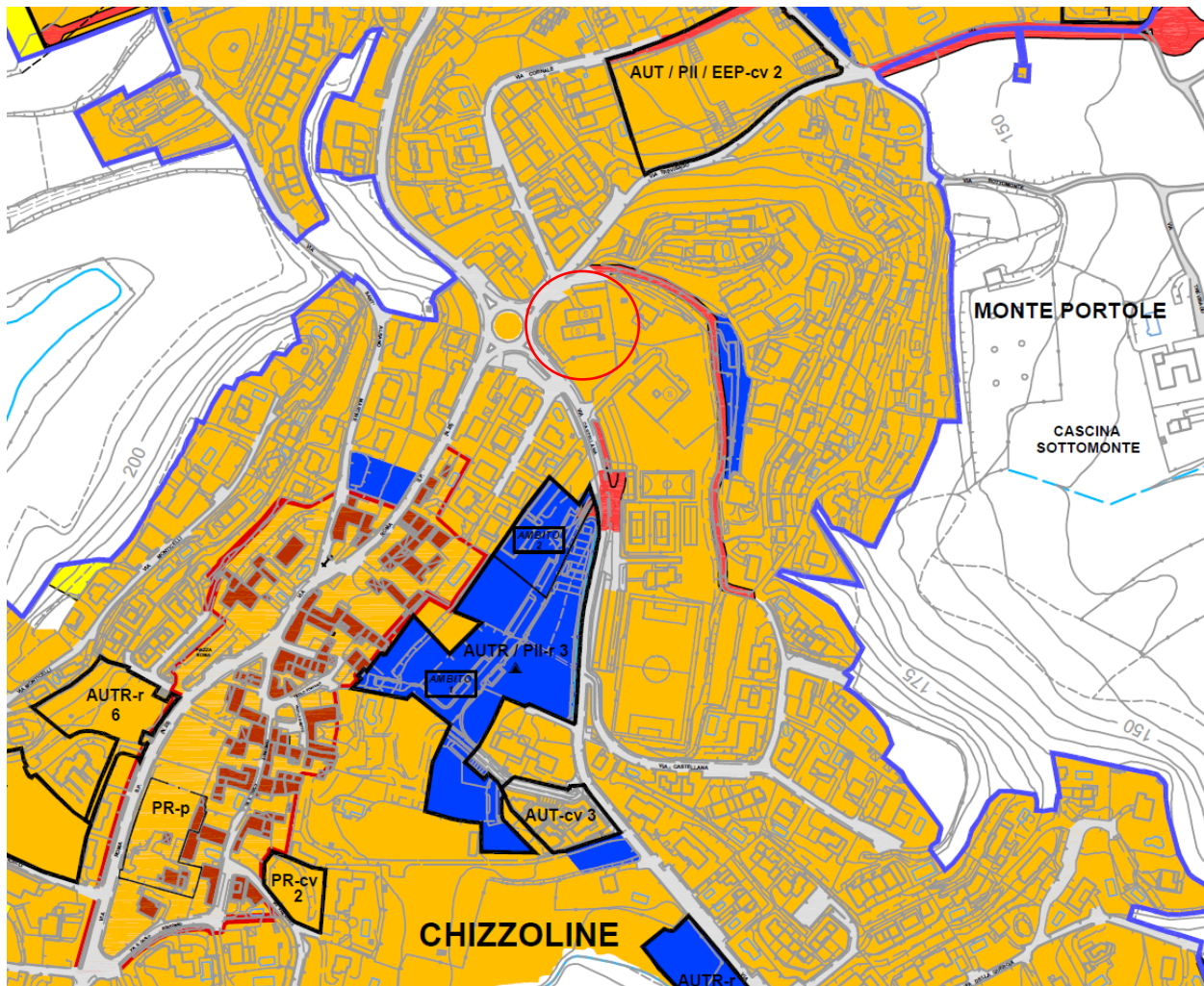
●●●●● Confine comunale

- Classe 1 - sensibilità paesistica bassa
- Classe 2 - sensibilità paesistica media
- Classe 3 - sensibilità paesistica alta
- Classe 4 - sensibilità paesistica molto alta

Ambiti di degrado

Limite delle trasformazioni condizionate

**DP15.1\_Verifica del Consumo di suolo del Progetto di Piano (ex. art. 141 NTA del PTCP)**



**LEGENDA**



Confine comunale



Area verde destinata al gioco del golf  
non interessata da edificazioni

**SUOLO URBANIZZATO (consolidato)**  
Aree con permesso di costruire alla data di approvazione del Piano  
ai sensi della D.G.P. n. 616 del 7/12/2004



Delimitazione del tessuto urbano consolidato (TUC)



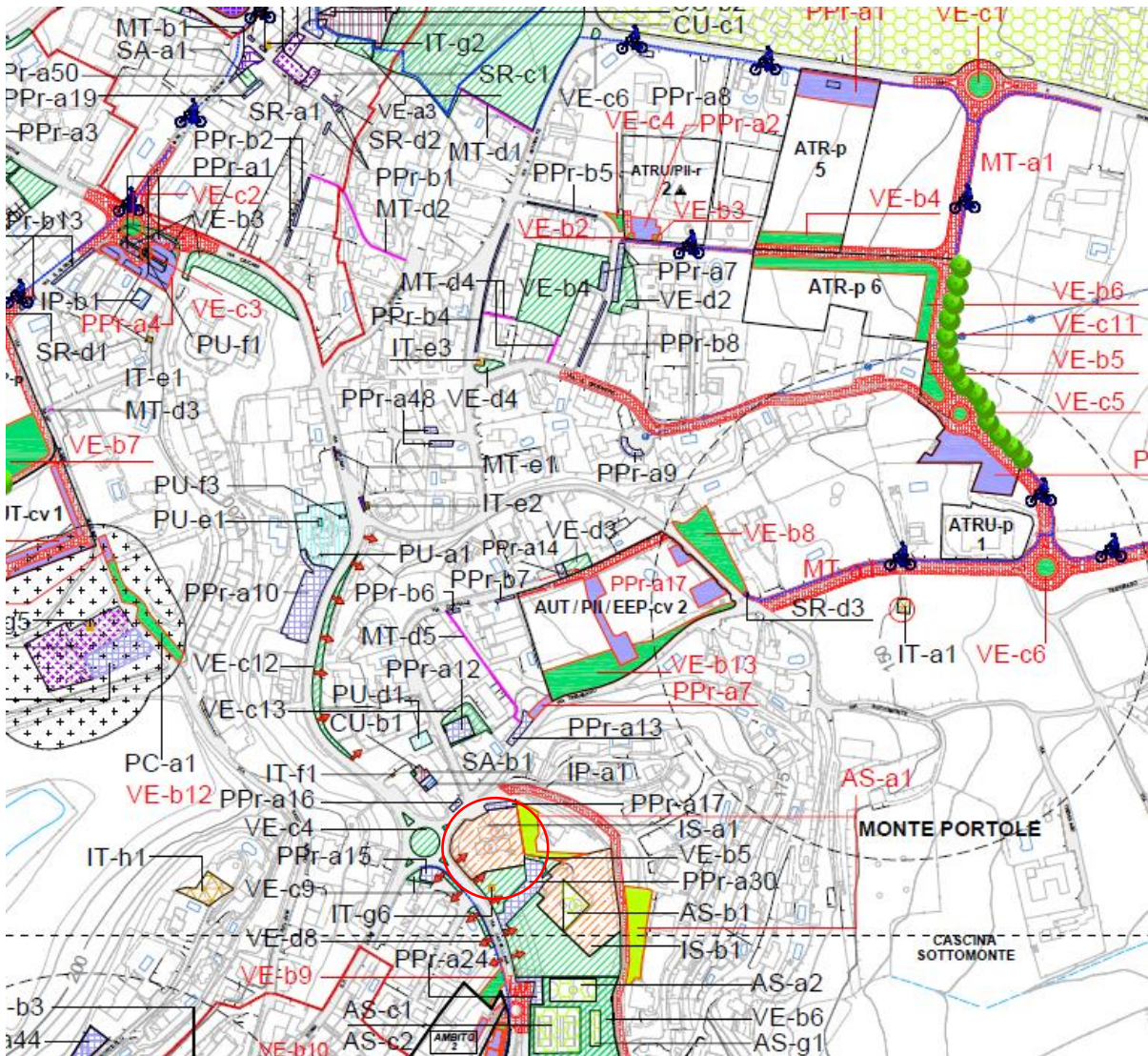
Tessuto urbano consolidato



Tessuto urbano consolidato interessato  
dai Nuclei di antica formazione



**PS\_02\_2\_Ricognizione con individuazione cartografica dei Servizi Esistenti e di Progetto**



**LEGENDA**

- Confine comunale
- Nuclei di antica formazione
- Rispetto cimiteriale
- Rispetto delle captazioni ad uso idropotabile  
Rispetto di tutela assoluta
- Viabilità di progetto e/o riqualificazione esistente
- Limite di edificabilità dal filo stradale  
per allargamento viabilità
- Fasce alberate di valorizzazione e mitigazione  
paesistico ambientale

**IS - SISTEMA DELL'ISTRUZIONE**

- a - Scuola dell'infanzia
- b - Scuola primaria

Sistema dell'Istruzione  
DI PROGETTO



## PS\_2A\_SCHEDA RICOGNITIVA DEI SERVIZI ESISTENTI

### SCHEDE RIASSUNTIVE DEL PIANO DEI SERVIZI - areali

Numero:	IS-a1	Categoria:	IS - SISTEMA DELL'ISTRUZIONE
		Tipo servizio:	a - Scuola dell'Infanzia
Denominazione:	Scuola dell'infanzia		
Indirizzo:	Via Trevisago		
Località:	Chizzoline		

#### SINTESI

Punti di forza: Collocamento strategico in quanto situata nel centro abitato di Chizzoline.

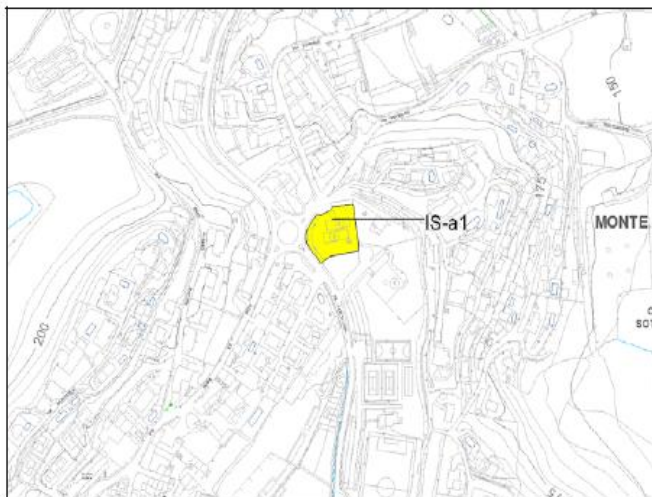
Punti di debolezza:

Interventi prioritari: manutenzione straordinaria dell'edificio a completamento degli interventi di risparmio energetico

Importo:

€ 60.000,00

Estratto  
aerofotogrammetrico



Estratto  
fotografico







## SCHEDE RIASSUNTIVE DEL PIANO DEI SERVIZI - areali

Numero:	IS-b1	Categoria:	IS - SISTEMA DELL'ISTRUZIONE
		Tipo servizio:	b - Scuola Primaria
Denominazione:	Scuola primaria		
Indirizzo:	Via Castellana		
Località:	Chizzoline		

### GESTIONE:

Proprietà	Proprietario:			
<input checked="" type="radio"/> Pubblica	Ente erogante:			
<input type="radio"/> Privata	Modalità di erogazione			
<input type="radio"/> Mista	<input type="radio"/> Accreditamento	<input type="radio"/> Convenzione	<input type="radio"/> Concessione	<input checked="" type="radio"/> Altro

### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

Area:	2.897,00	Sup cop:	883,00	Volume:	5.298,00	Slp:	883,00
Note:					Piani:	2	

### IMPIANTI:

<input checked="" type="checkbox"/> Dotazione di impianti di sicurezza	<input checked="" type="checkbox"/> Superamento delle barriere architettoniche	<input checked="" type="checkbox"/> Presenza di impianti antincendio
Note:		

### STATO DI CONSERVAZIONE:

Grado di manutenzione	Interventi necessari	Bacino d'utenza
<input checked="" type="radio"/> Buono	<input type="radio"/> Nessuno <input checked="" type="radio"/> Manutenzione ordinaria <input type="radio"/> Manutenzione straordinaria	<input type="radio"/> LOCALE
<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Restauro - Risanamento conservativo <input type="radio"/> Ristrutturazione	<input checked="" type="radio"/> SOVRALocale
<input type="radio"/> Necessita di interventi		
Note: e straordinaria		

### USO:

Uso prevalente giornaliero	Uso prevalente extra-giornaliero
<input type="radio"/> Mattutino <input type="radio"/> Pomeridiano <input type="radio"/> Serale <input checked="" type="radio"/> Giornaliero	<input checked="" type="radio"/> Feriale <input type="radio"/> Festivo <input type="radio"/> Stagionale <input type="radio"/> Continuativo
Note:	

### UTENTI:

Utenti per età	Utenti per nazione
<input type="radio"/> Bambini <input type="radio"/> Ragazzi <input type="radio"/> Adulti <input type="radio"/> Anziani <input checked="" type="radio"/> Tutte le età	<input type="radio"/> Solo italiana
Utenti per professione	<input type="radio"/> Solo stranieri
<input type="radio"/> Studenti <input type="radio"/> Impiegati <input type="radio"/> Liberi professionisti <input type="radio"/> Casalinghe <input type="radio"/> Pensionati <input checked="" type="radio"/> Tutte le professioni	<input checked="" type="radio"/> Italiani e stranieri

### ACCESSIBILITA'

Distanza dal trasporto pubblico locale	
<input type="radio"/> Fino ai 150 m <input type="radio"/> Dai 150 ai 300 m <input checked="" type="radio"/> Dai 300 ai 500 m <input type="radio"/> Dai 500 ai 1.000 m <input type="radio"/> Oltre i 1.000 m	
Distanza dalla rete ciclabile	
<input type="radio"/> Entro i 150 m <input type="radio"/> Dai 150 ai 300 m <input type="radio"/> Dai 300 ai 500 m <input checked="" type="radio"/> Non presente	
Dotazione spazi per la sosta	N° posti auto:
<input checked="" type="radio"/> Adeguata <input type="radio"/> Carente <input type="radio"/> Di prossima realizzazione	
Note:	



## 19.6 – Arretramento dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazi di parcheggio, ecc.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, o per i quali venga convenzionata la cessione gratuita al Comune.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici ma non riduce il volume edilizio o la superficie copribile che si calcolano sull'intero lotto in base alla densità edilizia o al rapporto di copertura.





#### **4 INQUADRAMENTO NORMATIVO PER LA PROGETTAZIONE DI ASILI NIDO IN LOBMARDIA:**

La progettazione dell'asilo nido comunale di Soiano del Lago è stata impostata nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia di servizi educativi per la prima infanzia (0-3 anni).

In particolare, il progetto recepisce i contenuti del **D.Lgs. 13 aprile 2017, n. 65**, istitutivo del sistema integrato di educazione e istruzione dalla nascita sino ai sei anni, nonché del **D.M. 22 novembre 2021, n. 334**, che definisce i criteri generali di qualità pedagogica, organizzativa e strutturale dei servizi educativi.

A livello regionale, il riferimento principale è costituito dalla **D.G.R. 9 marzo 2020, n. XI/2929**, recante "Revisione e aggiornamento dei requisiti per l'esercizio degli asili nido", che definisce i requisiti minimi strutturali, organizzativi e gestionali per l'autorizzazione al funzionamento delle unità d'offerta, e dalla successiva **D.G.R. 27 novembre 2023, n. XII/1428**, che disciplina i **criteri di accreditamento** dei servizi educativi per la prima infanzia, aggiornando gli standard qualitativi e i parametri organizzativi.

Il progetto assicura il rispetto dei requisiti di accreditamento di cui alla D.G.R. XII/1428/2023, con particolare riferimento a:

- **standard spaziali:** superficie interna minima pari a 10 m<sup>2</sup> per bambino e spazi esterni di almeno 10 m<sup>2</sup> per posto bambino, in conformità ai criteri regionali per le nuove costruzioni;
- **accessibilità e sicurezza:** piena conformità alle norme in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989) e prevenzione incendi (D.M. 16 luglio 2014 e D.M. 6 aprile 2020 – RTV "Asili nido");
- **organizzazione educativa:** rapporto educatore/bambino conforme al parametro regionale di 1:8, presenza di un coordinatore pedagogico, piano annuale di formazione continua del personale;
- **qualità del servizio:** adozione di un progetto pedagogico ed educativo coerente con le linee guida regionali, presenza di strumenti di valutazione della qualità e di partecipazione delle famiglie.

Il rispetto di tali requisiti garantisce la piena **idoneità funzionale e gestionale** della struttura ai fini dell'autorizzazione e dell'accREDITAMENTO come servizio educativo per la prima infanzia, in coerenza con il **sistema integrato 0-6 anni** promosso dalla normativa nazionale e regionale.



## **5. LAYOUT ARCHITETTONICO E FUNZIONALE**

- Le sezioni sono l'unità minima funzionale: devono comprendere spazi per gioco, pranzo e riposo, oltre a servizi igienici adeguati (1 WC e lavabo ogni 6 bambini, eventuale fasciatoio e doccetta).
  - **Spazi accessori essenziali:**
    - Ingresso/accoglienza
    - Uffici/spogliatoi per il personale
    - Spazio per i genitori (ad esempio, colloqui)
    - Cucina (oppure locale di distribuzione pasti).
- 

### **Aspetti Ambientali: Illuminazione, Acustica, Ventilazione**

- Illuminazione: preferire luce naturale; se integrata con artificiale, garantire livelli:
    - 300–500 lux nelle zone di attività
    - 100–200 lux nelle zone di riposo.
  - Ventilazione: combinazione di naturale e meccanica, con flusso uniforme pari a circa 10–15 litri/s per bambino.
  - Acustica: mantenere:
    - 40–50 dB nelle aree di attività
    - 30–40 dB nelle aree di riposo
    - Uso di materiali fonoassorbenti per limitare il riverbero.
- 

### **Personale e Rapporti Educatori/Bambino**

- Rapporti indicativi (variabili per regione):
  - 1:5 per lattanti (3-12 mesi)
  - 1:8 per semidivezzi (12-24 mesi)
  - 1:10 per divezzi (24-36 mesi).
- Requisiti formativi (pedagogia, scienze dell'educazione, tecnico dei servizi sociali, etc.) possono dipendere dalla regione; la Legge lori (L. 205/2017) stabilisce requisiti per educatori professionista



## 6. RILIEVO FOTOGRAFICO

































## 6. RILIEVO FOTOGRAFICO CON DRONE



















## *DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI*

L'area oggetto di intervento è situata nel Comune di Soiano del Lago (BS), lungo la viabilità comunale principale e in un contesto caratterizzato da residenze e aree a verde.

L'edificio esistente è l'**asilo nido comunale "Don Eugenio Biasi"**, struttura realizzata ad un piano fuori terra, ma articolata in una serie di volumi accostati, ciascuno con copertura a falde inclinate. Le falde si presentano ampie e con orientamenti differenziati, generando un insieme dal disegno piuttosto disordinato e frammentato, che restituisce un'immagine architettonica eterogenea e poco compatta. Sul corpo principale è stato installato un impianto fotovoltaico a servizio della struttura.

Le facciate esterne sono rifinite ad intonaco chiaro e intervallate da ampie superfici vetrate con serramenti in metallo verniciato blu, che conferiscono luminosità agli ambienti interni ma accentuano la lettura discontinua dei prospetti. L'ingresso principale è segnato da un portico con ampia falda sporgente, pavimentato in laterizio rosso, che si apre sul fronte carrabile e sul parcheggio antistante.

Lo spazio esterno di pertinenza comprende un ampio giardino recintato, attrezzato con giochi per bambini e circondato da alberature a filare lungo i confini. Sul lato nord-ovest il lotto si affaccia su una rotatoria stradale, mentre a sud ed est si apre verso aree verdi in lieve pendenza, con la presenza di ulivi e vegetazione tipica del paesaggio collinare gardesano.

Nel complesso, la struttura si inserisce correttamente per scala nel tessuto urbano circostante, ma la composizione frammentata delle coperture e dei volumi risulta meno coerente rispetto alla semplicità formale e cromatica degli edifici residenziali limitrofi.





## *DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO*

L'intervento in oggetto riguarda l'ampliamento dell'attuale complesso scolastico comunale di Soiano del Lago, oggi sede della scuola dell'infanzia "Don Eugenio Biasi", mediante la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica destinato ad asilo nido comunale.

L'edificio esistente si configura come un insieme di volumi giustapposti, caratterizzati da coperture a falde di diversa ampiezza, con un'immagine architettonica eterogenea e disomogenea. L'area di progetto si colloca all'interno del medesimo lotto, già urbanizzato e dotato di ampi spazi a verde e percorsi di accesso.

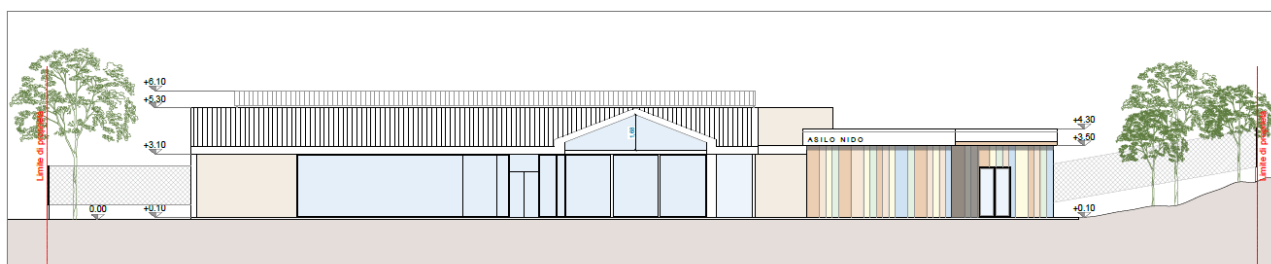


Il nuovo ampliamento si sviluppa su un unico piano fuori terra e si integra funzionalmente con l'edificio scolastico esistente, mantenendo una quota di imposta coincidente e un allineamento coerente con i percorsi di accesso. L'organizzazione interna prevede spazi differenziati per le attività educative, ludiche



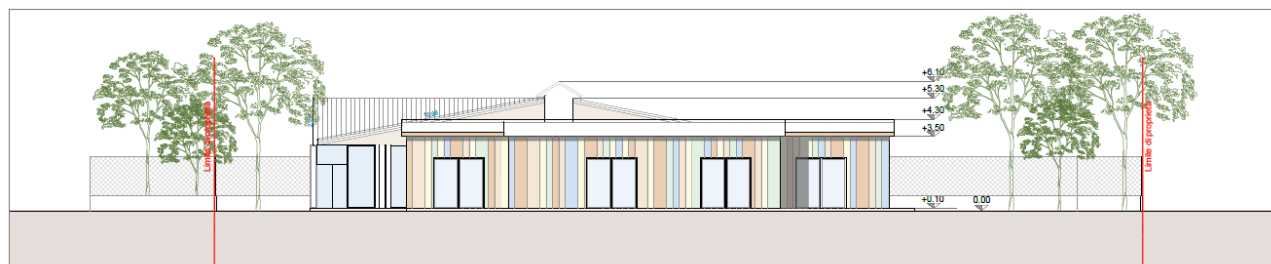
e di supporto (sale per attività libere e a tavolino, refettorio, aree di riposo, servizi igienici, spazi insegnanti e locali di servizio), nonché aree esterne attrezzate per le attività all'aperto.

Dal punto di vista volumetrico, il nuovo corpo si presenta come un volume semplice e compatto, con copertura piana, in contrapposizione all'articolazione a falde dell'esistente, così da proporre un linguaggio architettonico sobrio e contemporaneo, ma rispettoso delle altezze massime e delle proporzioni dell'intorno.



Le altezze in progetto risultano contenute entro i +4,30 m, coerenti con i fabbricati circostanti.

Le verifiche dimensionali attestano la conformità dell'intervento ai parametri urbanistici vigenti: la superficie fondiaria del lotto è pari a 2.390,45 mq, con una SLP complessiva post-intervento di 707,51 mq (di cui 190,59 mq relativi al nuovo asilo nido), una superficie coperta totale di 752,60 mq e un verde permeabile pari a 1.406,38 mq, corrispondente a circa il 58% della superficie fondiaria.







L'inserimento paesaggistico risulta pertanto equilibrato: l'ampliamento non altera i caratteri ambientali e percettivi del contesto, si colloca all'interno di un lotto già urbanizzato, preserva ampie superfici a verde e introduce un linguaggio architettonico chiaro e leggibile, volto a migliorare la qualità complessiva dell'intero complesso scolastico.



*Planimetria di progetto*



## Colori e materiali di progetto

L'ampliamento dell'asilo nido è caratterizzato dall'impiego di materiali e finiture pensati per garantire coerenza con il contesto edilizio esistente, assicurando al contempo un linguaggio architettonico chiaro e contemporaneo.

Le superfici murarie saranno realizzate con intonaco tinteggiato in tonalità neutre e calde, prevalentemente nelle gamme dei colori del bosco del beige chiari, ai verdi e colori della terra, così da assicurare luminosità e continuità visiva con i volumi già presenti nel complesso scolastico.



## *Render di progetto*

A queste finiture principali si affiancano finiture per sottolineare l'accoglienza e la funzione educativa dell'edificio, introducendo elementi naturali che richiamano i colori del paesaggio circostante.





Gli infissi e le schermature saranno realizzati in alluminio verniciato in tonalità neutre (marroni o effetto legno), garantendo durabilità e minimo impatto visivo. Le coperture piane saranno trattate con manto scuro impermeabilizzante a basso riflesso cromatico, così da evitare abbagliamenti o disturbi percettivi.

Anche i pannelli fotovoltaici che saranno installati in copertura saranno di colore scuro per mimetizzarsi con la guaina scelta.

Complessivamente, la palette cromatica e materica adottata privilegia colori sobri e naturali, capaci di armonizzarsi con il verde circostante e con i fronti intonacati dell'edificio esistente, evitando toni accesi o finiture riflettenti che potrebbero costituire elementi di disturbo paesaggistico. L'intervento, attraverso scelte cromatiche equilibrate, si integra pertanto con il contesto e contribuisce a qualificare l'immagine complessiva del complesso scolastico.

Elemento	Materiale	Finitura	Colore	Note
Murature esterne	Intonaco	Tinteggiatura liscia a base minerale	Tonalità neutre colori del bosco (bianco, beige chiaro)	Continuità con l'esistente
Infissi	Alluminio	Verniciato a polvere	Marrone o color legno	Durabilità e minimo impatto visivo
Schermature solari	Alluminio o legno	Verniciato / trattato	Neutro (grigio/beige/legno naturale)	Funzionali e integrate cromaticamente
Copertura piana	Guaina impermeabilizzante / manto sintetico	Opaco, antiriflesso	Grigio scuro	Riduzione riflessi visivi
Serramenti interni	Alluminio/legno	Verniciatura opaca	Neutri, coordinati con infissi esterni	Uniformità linguistica
Pavimentazioni esterne	Calcestruzzo architettonico	Antisdrucciolo	Tonalità rosso in continuità con la pavimentazione esistente	Integrazione con percorsi esistenti
Pavimentazioni interne	Linoleum	Opaco, resistente	Colori chiari e pastello	Comfort visivo e acustico



<b>Voce / Funzione</b>	<b>Requisito minimo normativo</b>	<b>Valore di progetto (proposto)</b>	<b>Riferimento normativo / fonte</b>
Capacità ricettiva	18 bambini (fascia 3 mesi – 3 anni)	18 bambini ( 0-2 anni)	D.G.R. XI/2929/2020 – Allegato A
Superficie interna utile netta	$\geq 10 \text{ m}^2/\text{posto bambino} \rightarrow \text{min. } 180 \text{ m}^2$	190 m <sup>2</sup> circa	Linee guida nazionali nidi + D.G.R. XI/2929/2020
Superficie esterna attrezzata	Min. 10 m <sup>2</sup> /posto (preferibile 15–30 m <sup>2</sup> /posto) $\rightarrow$ 180–540 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> ( da valutare con l'amministrazione)	D.G.R. XI/2929/2020 – Allegato A; Linee guida Minori.gov
Rapporto educatore : bambini	1 : 8 nelle ore finalizzate (7 h), max 1 : 10 nelle 2 h non finalizzate	conforme	D.G.R. XII/1428/2023 – Criteri accreditamento
Orario di apertura	$\geq 9$ ore continuative giornaliere	7:30 – 16:30	D.G.R. XI/2929/2020
Spazi per bambini	Sezioni per attività e pranzo, zona riposo, spazi gioco comuni, servizi igienici dedicati	Previsti n. 2 sezioni, refettorio, dormitorio, spazio gioco comune	D.G.R. XI/2929/2020 – Allegato A
Servizi igienici bambini	1 WC e 1 lavabo ogni 6 bambini + 1 fasciatoio ogni sezione	3 WC + 4 lavabi + 2 fasciatoi	Linee guida nazionali nidi
Servizi igienici personale	1 WC e 1 lavabo dedicati	1 servizio personale	D.G.R. XI/2929/2020
Spogliatoi personale	Obbligatori, separati da locali bimbi	Previsti 2 locali spogliatoio con armadietti doppi	D.G.R. XI/2929/2020
Ufficio / coordinamento	Obbligatorio	Previsto ufficio coordinatore + colloqui genitori all'interno della scuola materna	D.G.R. XI/2929/2020
Cucina / locale pasti	Locale cucina o distribuzione pasti con ventilazione e pavimenti lavabili	Solo sporzionamento. Preparazione pasti esterna	Reg. CE 852/2004 + D.G.R. XI/2929/2020
Depositi / locali tecnici	Depositi separati per pulizie e materiali didattici	Previsti 2 depositi all'interno della scuola materna esistente	D.G.R. XI/2929/2020





Voce / Funzione	Requisito minimo normativo	Valore di progetto (proposto)	Riferimento normativo / fonte
Area esterna	Recintata, sicura, con pavimentazione antitrauma nelle zone gioco	Prevista area ombreggiata, prato, giochi, percorsi drenanti	Linee guida nazionali nidi
Accessibilità	Conforme D.M. 236/1989 – accesso senza barriere	Conforme	D.M. 236/1989
Sicurezza antincendio	Non soggetto RTV V.9 < 30 bambini; comunque, requisiti minimi generali di sicurezza	Conforme (estintori, uscite, segnaletica, vie d'esodo)	D.M. 6/4/2020 + D.M. 16/7/2014



## **Relazione descrittiva – Aree di ampliamento asilo nido Soiano del Lago**

L'intervento di ampliamento dell'asilo nido comunale si sviluppa in adiacenza al corpo esistente, mantenendone continuità distributiva, linguistica e funzionale.

Il nuovo blocco a piano terra accoglie una nuova sezione per lattanti e divezzi con relativi spazi dedicati alle attività educative, alla cura e al riposo, oltre a nuovi ambienti di servizio e aree esterne di pertinenza.

### **Distribuzione funzionale**

L'ampliamento comprende i seguenti ambienti principali:

- Ingresso e accoglienza (18,26 m<sup>2</sup>)  
Spazio filtro di accesso con armadietti personali per bambini e genitori, area di attesa e accettazione; in continuità con il corridoio distributivo verso le sezioni.
- Soggiorno per attività libere (24 m<sup>2</sup>)  
Ambiente flessibile destinato al gioco libero e alle attività di gruppo; collegato visivamente con le aree di attività a tavolino e con l'esterno per garantire luce naturale e ventilazione.
- Area di gattonamento protetta (16 m<sup>2</sup>)  
Spazio specificamente progettato per i lattanti, con pavimentazione morbida e recinzione interna per la sicurezza; consente attività di movimento e sviluppo motorio in autonomia.
- Attività libere a tavolino (16 m<sup>2</sup>)  
Zona dedicata ad attività manuali, espressive e di prima socializzazione, con arredi a misura di bambino e ampia superficie vetrata verso l'esterno.
- Zona pranzo (42,40 m<sup>2</sup>)  
Ambiente ampio e luminoso destinato alla consumazione dei pasti, organizzato con tavoli modulari e arredi facilmente igienizzabili; direttamente collegato alla cucina del corpo principale.
- Area riposo lattanti e divezzi (27,10 m<sup>2</sup>)  
Locale tranquillo e oscurabile, attrezzato con lettini e culle, dedicato al riposo dei bambini di età compresa tra 3 e 24 mesi; in prossimità dei servizi igienici e dell'area allattamento per agevolare la sorveglianza.
- Servizi igienici bambini e fasciatoio (10,36 m<sup>2</sup>)  
Comprendono WC e lavabo a misura di bambino, vaschetta lavatoio e piano fasciatoio con mobile attrezzato; finiture lavabili e superfici facilmente sanificabili.
- Lavaggio e locale tecnico (12,40 m<sup>2</sup>)  
Destinato a lavaggio materiale didattico e biancheria, dotato di lavatoi, armadiature e zona attrezzata per pulizie.





- Spogliatoio personale (3,9 m<sup>2</sup>) e WC personale (3,3 m<sup>2</sup>)  
Locali separati per il personale educativo, conformi ai requisiti igienico-sanitari e di sicurezza.

## Spazi esterni

L'ampliamento include due aree coperte per attività all'aperto (16 m<sup>2</sup> + 24 m<sup>2</sup>) in diretta connessione con le sezioni interne e un giardino di circa 390 m<sup>2</sup>, recintato e attrezzato per il gioco libero, con superfici permeabili e zone ombreggiate.

## Caratteristiche qualitative

Tutti gli ambienti sono progettati con attenzione alla continuità visiva e percettiva, favorendo la relazione tra spazi interni ed esterni e garantendo un elevato livello di illuminazione naturale. Le altezze, i materiali e le finiture rispondono ai criteri igienico-sanitari previsti per i servizi educativi 0–3 anni e ai requisiti di esercizio di cui alla D.G.R. XI/2929/2020, nonché ai criteri di accreditamento della D.G.R. XII/1428/2023.

Le soluzioni distributive assicurano percorsi chiari, accessibilità universale ai sensi del D.M. 236/1989, e conformità alle prescrizioni di sicurezza, benessere e comfort ambientale richieste per l'autorizzazione al funzionamento.

N. Locale / Funzione	Descrizione sintetica	Superficie (m <sup>2</sup> )	Note funzionali / normative
1 <b>Ingresso – accoglienza</b>	Spazio filtro con armadietti, zona accettazione e attesa genitori	<b>18,26</b>	Accesso principale, collegato al corridoio distributivo
2 <b>Soggiorno attività libere</b>	Area polifunzionale per gioco libero e attività di gruppo	<b>24,00</b>	Illuminazione naturale diretta, connessione con esterno
3 <b>Area gattonamento protetta</b>	Spazio morbido per attività motorie dei lattanti	<b>16,00</b>	Pavimentazione morbida, area delimitata
4 <b>Attività libere a tavolino</b>	Spazio per attività manuali e gioco strutturato	<b>16,00</b>	Arredi a misura di bambino
5 <b>Zona pranzo</b>	Ambiente per somministrazione pasti, contiguo alla cucina	<b>42,40</b>	Conformità requisiti igienico-sanitari (Reg. CE 852/2004)
6 <b>Area riposo lattanti e divezzi</b>	Locale per il sonno e la quiete dei bambini 0–2 anni	<b>27,10</b>	Oscurabile, accesso diretto ai servizi
7 <b>Servizi igienici bambini e fasciatoio</b>	WC, lavabo, vaschetta lavatoio e mobile fasciatoio	<b>10,36</b>	1 WC / 1 lavabo ogni 6 bambini – superfici lavabili



N. Locale / Funzione	Descrizione sintetica	Superficie (m <sup>2</sup> )	Note funzionali / normative
8 <b>Locale lavaggio / pulizie</b>	Spazio per lavaggio materiale e stoccaggio biancheria	<b>12,40</b>	Con lavatoi e armadiature per detersivi
9 <b>Spogliatoio personale</b>	Locale per cambio operatori	<b>3,90</b>	Conforme a D.G.R. XI/2929/2020
10 <b>WC personale</b>	Servizio igienico personale educativo	<b>3,30</b>	Accessibile e separato dai locali bimbi
11 <b>Area per attività all'aperto coperta 1</b>	Portico esterno attrezzato	<b>16,00</b>	Copertura fissa, pavimentazione drenante
12 <b>Area per attività all'aperto coperta 2</b>	Portico esterno attrezzato	<b>24,00</b>	Accesso diretto dalle aule
13 <b>Giardino esterno</b>	Area verde attrezzata per gioco all'aperto	<b>390,00</b>	Pavimentazioni antitrauma e superfici permeabili

**Superficie utile interna complessiva ampliamento: 173,72 m<sup>2</sup>**

**Superficie esterna di pertinenza: circa 200 m<sup>2</sup> (di cui 40 m<sup>2</sup> coperti)**

L'articolazione funzionale risponde ai requisiti di esercizio per i servizi educativi 0–2 anni di cui alla D.G.R. XI/2929/2020 – Allegato A, garantendo:

- idoneità igienico-sanitaria e distributiva degli spazi interni;
- presenza di aree distinte per accoglienza, gioco, riposo, refezione e servizi;
- spazi dedicati al personale e locali tecnici separati;
- area esterna conforme agli standard minimi regionali ( $\geq 10$  m<sup>2</sup>/posto bambino).





## Suddivisione delle lavorazioni tra opere finanziate ed extra finanziamento

Le lavorazioni previste per la realizzazione dell'intervento sono state suddivise in **due distinti computi metrici estimativi**, al fine di distinguere le **opere oggetto di finanziamento** da quelle **a carico di altre fonti**.

In particolare:

- il **Computo Metrico SFTE.01.EC.00. Quadro economico – oggetto di finanziamento** comprende tutte le lavorazioni strettamente necessarie alla realizzazione dell'intervento previsto dal progetto, conformi agli obiettivi e ai limiti di spesa del finanziamento;
- il **Computo Metrico SFTE.02.EC.00. Quadro economico – lavorazioni extrafinanziamento** include invece una serie di **lavorazioni accessorie e integrative**, non strettamente riconducibili al finanziamento, ma ritenute opportune ai fini del corretto completamento funzionale dell'opera.

Tali opere extrafinanziamento riguardano in particolare:

- sistemazioni e adeguamenti che, pur non rientrando nelle categorie di spesa ammissibili, **influiscono sulle dotazioni impiantistiche e sulle connessioni esistenti**, in quanto **l'edificio è servito da un unico contatore** per le utenze energetiche;
- interventi di finitura o di completamento che assicurano la piena integrazione tra la nuova porzione di edificio e le strutture esistenti.

La distinzione tra le due categorie di opere è stata mantenuta anche nella suddivisione dei **quadri economici complessivi**, al fine di garantire la massima chiarezza nella gestione delle fonti di finanziamento e nella successiva rendicontazione.

Si riportano i due quadri economici distinti tra oggetti di finanziamento e lavorazioni extra finanziamento.



QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI - OGGETTO DI FINANZIAMENTO			
<i>Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni</i>			
a)	Importo opere		471 444,76 €
		<i>di cui manodopera</i>	94 668,82 €
	<i>Così suddivise:</i>		
	<i>Opere edili</i>		231 909,35 €
	<i>Opere strutturali</i>		138 990,72 €
	<i>Impianti</i>		100 544,69 €
	<b>Sommano euro</b>		<b>471 444,76 €</b>
b)	Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza (NON soggetti a Ribasso d'asta)		
	Importo lavorazioni		9 657,30 €
		<i>di cui manodopera</i>	3 492,01 €
<b>a)+b)</b>		<b>Sommano euro</b>	<b>481 102,06 €</b>
c)	<i>Somme a disposizione della stazione appaltante per:</i>		
	Imprevisti, secondo quanto precisato al comma 2, articolo 5, allegato I.7; euro -1,5 %		
c.1)	su importo lavori		7 216,53 €
c.3)	Deposito sismico; euro		3 000,00 €
		Cassa previdenziale 4%	120,00 €
		Iva 22%	686,40 €
		<b>Totale</b>	<b>3 806,40 €</b>
c.3)	Collaudo strutturale; euro		2 000,00 €
		Cassa previdenziale 4%	80,00 €
		Iva 22%	457,60 €
		<b>Totale</b>	<b>2 537,60 €</b>
c.4)	Collaudo amministrativo		3 000,00 €
		Cassa previdenziale 4%	120,00 €





	Iva 22%	686,40 €
	<b>Totale</b>	<b>3 806,40 €</b>
c.5) Direzione lavori		18 000,00 €
	Cassa previdenziale 4%	720,00 €
	Iva 22%	4 118,40 €
	<b>Totale</b>	<b>22 838,40 €</b>
c.6) Coordinamento della sicurezza in fase d'esecuzione		7 000,00 €
	Cassa previdenziale 4%	280,00 €
	Iva 22%	1 601,60 €
	<b>Totale</b>	<b>8 881,60 €</b>
c.7) Servizi catastali		1 500,00 €
	Cassa previdenziale 4%	60,00 €
	Iva 22%	343,20 €
	<b>Totale</b>	<b>1 903,20 €</b>
c.8) Validazione progetto		4 000,00 €
	Cassa previdenziale 4%	160,00 €
	Iva 22%	915,20 €
	<b>Totale</b>	<b>5 075,20 €</b>
c.9) Incentivi alle funzioni tecniche art.45 del Dlgs 36/2023		<b>9 622,04 €</b>
c.10) Servizi di monitoraggio rendiconto e caricamento dati mensili spese sistema REGIS/MEF		3 440,00 €
	Iva 22%	756,80 €
	<b>Totale</b>	<b>4 196,80 €</b>
c.11) Contributo ANAC stazione appaltante		250,00 €
c.12) Spese di di pubblicità		500,00 €
c.13) IVA ed eventuali altre imposte; euro - 10% importo opere		48 110,21 €
c.14) Arrotondamenti		153,56 €
c) <b>Sommano euro</b>		<b>118 897,94 €</b>
<b>TOTALE a+b+c euro</b>		<b>600 000,00 €</b>



QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI - EXTRA FINANZIAMENTO		
<i>Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni</i>		
a)	<b>Importo opere</b>	<b>60 543,63 €</b>
	<i>di cui manodopera</i>	<i>2 815,47 €</i>
	<b><i>Così suddivise:</i></b>	
	<i>Sistemazioni esterne - recinzioni e rifacimento giardino</i>	<i>15 800,00 €</i>
	<i>Ventilazione meccanica controllata</i>	<i>21 006,92 €</i>
	<i>Impianto Fotovoltaico</i>	<i>21 118,46 €</i>
	<i>Portico esterno</i>	<i>2 618,25 €</i>
	<b>Sommano euro</b>	<b>60 543,63 €</b>
b)	Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza (NON soggetti a Ribasso d'asta)	
	1,5 % Importo lavorazioni	908,15 €
	<i>di cui manodopera</i>	
a)+b)	<b>Sommano euro</b>	<b>61 451,78 €</b>
<b><i>Somme a disposizione della stazione appaltante per:</i></b>		
	Imprevisti, secondo quanto precisato al comma 2, articolo 5, allegato I.7; euro -3 % su importo lavori	1 843,55 €
	IVA ed eventuali altre imposte; euro - 10% importo opere	6 145,18 €
	Arrotondamenti	559,48 €
c)	<b>Sommano euro</b>	<b>8 548,21 €</b>
<b>TOTALE a+ b +c euro</b>		<b>70 000,00 €</b>