



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

ALLEGATO 1)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare oggetto di valorizzazione presenta le seguenti caratteristiche:

- A. **Identificazione catastale:** le unità immobiliari di proprietà del Comune di Macomer ricomprese nell'immobile oggetto del presente Avviso sono identificate al Catasto Fabbricati come segue:

Indirizzo	Superficie	Foglio	Particella	sub	Categoria Catastale
Viale Pietro Nenni	36 mq	28	892	5	C06
Viale Pietro Nenni	23800 mc	28	892	8	B01
Viale Pietro Nenni		28	892	9	BNC

- B. **Ubicazione:** l'immobile è localizzato in Macomer, Viale Pietro Nenni n° 16

- C. **Consistenza:** la superficie fondiaria dell'intero complesso immobiliare è di circa 11.643 mq per uno sviluppo del volume fuori terra originario documentato di circa 13.007,39 mc

La porzione del complesso immobiliare oggetto della presente consultazione preliminare di mercato ha la seguente consistenza complessiva:

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Volume complessivo
Terra	Camera mortuaria	19,00 mq	55,77 mc
Primo	Cucina refettori uffici e bagni	533,00 mq	1854,84 mc
Secondo	Ex casa Main	461,00 mq	1.604,28 mc
	Zona Saloni	273,00 mq	950,04 mc



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

	Ex alloggi suore	399,00 mq	1.388,52 mc
Terzo	Foresteria	461,00 mq	1.696,48 mc
	Rustico	271,00 mq	918,69 mc

L'accesso alla struttura avviene dal piano terra e sia gli ingressi di accesso che la Cappella sono ad uso comune e quindi condivisi con altri servizi.

- D. **Contesto storico-urbanistico:** l'edificio, risalente alla seconda metà degli anni '60, ed occupato dal novembre del 1966, sorge su un'area donata nel 1963 alle Suore Salesiane Figlie di Maria Ausiliatrice, all'interno della lottizzazione di un'area denominata "Pineta Albano" approvata dalla Soprintendenza ai monumenti ed alle Gallerie di Sassari il 18.12.1965.

Nacque come immobile destinato a casa del fanciullo, ma negli anni si ampliò formando vari corpi di fabbrica comunicanti tra loro destinati a convitto, palestra, sala ricreazione e scuola magistrale. Il complesso edilizio, importante punto di riferimento quindi per l'intera comunità, con particolare attenzione ai ragazzi, forniva servizi educativi e didattici: l'asilo nido, la scuola materna, il liceo psico socio pedagogico, numerosi corsi di formazione professionale, oltre ad attività sportive e di aggregazione sociale attraverso l'oratorio, e successivamente, con la realizzazione di "Casa Main", anche l'accoglienza di mamme con bambini.

Nell'estate del 2023 le Suore Salesiane lasciano l'istituto, parte del quale viene inizialmente concesso in comodato gratuito al Comune di Macomer, che lo acquisisce interamente nel Febbraio del 2026.

- E. **Stato attuale:** La porzione del complesso immobiliare **di cui al presente avviso**, si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo), è suddivisa in 4 blocchi, come indicato nelle planimetrie allegate, con la seguente consistenza:

Piano	Blocco	Destinazione	Superficie utile	Volumetria ambienti
Terra	Blocco E	Ingresso vano scale, vano ascensore e camera mortuaria	61,70 mq	185,10 mc
Primo	Blocco E	Cucina	117,38 mq	375,61 mc
		Refettorio e Salone	190,84 mq	610,68 mc
		Uffici e bagni	61,50 mq	196,80 mc
Secondo	Blocco E	Area Casa Main Totale	493,06 mq	1.577,70 mc
		camere	206,96 mq	662,27 mc
		n. 2 saloni	107,67 mq	344,54 mc



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

		bagni	47,03 mq	150,50 mc
		corridoi e vano scala	106,49 mq	340,77 mc
		lavanderia	12,81 mq	40,99 mc
		uffici	12,10 mq	38,72 mc
Secondo	Blocco E	Salone Polifunzionale	163,47 mq	523,10 mc
Secondo	Blocco F	Ex alloggi suore	289,70 mq	927,04 mc
		camere	181,81 mq	581,79 mc
		bagni	57,19 mq	183,01 mc
		corridoi	33,86 mq	108,35 mc
		vano scala	16,84 mq	53,88 mc
Terzo	Blocco E	Ex Foresteria	374,13 mq	1.413,60 mc
Terzo	Blocco E	camere	211,57 mq	778,58 mc
		bagni	99,27 mq	365,31 mc
		corridoi	73,29 mq	269,71 mc
Terzo	Blocco F	Rustico	235,67 mq	584,46 mc

F. **Destinazione urbanistica:** L'edificio ricade attualmente in zona S2 – “Zona di servizi pubblici e standards urbanistici, sottozona di aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, uffici postali ed altri” disciplinata dagli artt. 43 e 45 delle N.T.A. del P.U.C. che regola gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Ministeriale 18/02/1943 ai sensi dell'ex art. 1 della Legge 1497/39 (ora art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004).

La porzione di struttura destinata a comunità integrata e centro socio-educativo è individuata al primo, secondo e terzo piano della struttura individuata alla lettera F e al piano terra, secondo e terzo piano dell'edificio E.

Si precisa che il primo piano dell'edificio E è costituito da locali di servizio della cappella inserita tra il piano terra e primo dell'edificio stesso.

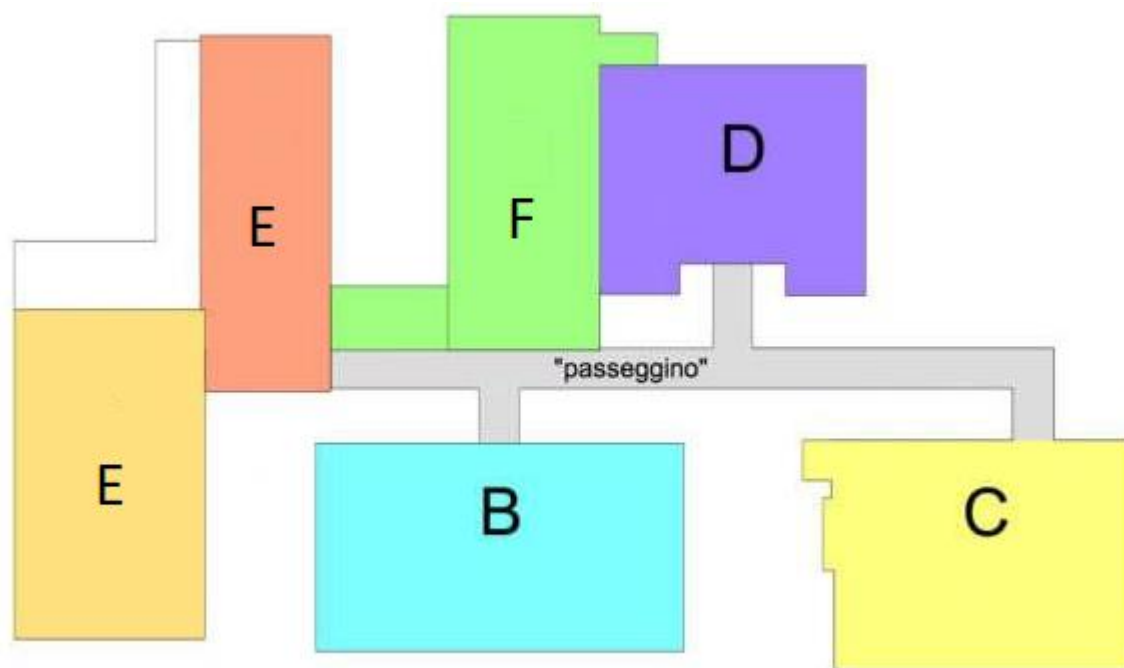
Oltre all'immagine esplicativa si rimanda alle planimetrie allegate.



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910



L'**edificio E** risulta costituito da tre piani fuori terra ed è suddiviso in **4 blocchi indipendenti**:

Edificio E - Blocco 1: Il **piano terra** è destinato a centro di aggregazione sociale e **NON** costituisce oggetto del presente avviso.

I BLOCCHI 2, 3 E 4 COSTITUISCONO OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO.

Edificio E - Blocco 2 : Il **piano primo** è destinato a locali di servizio della futura comunità integrata e centro diurno per anziani.

Nello stesso sono presenti:

- a) tre locali cucina con cucina industriale e relative zone per il lavaggio, preparazione e conservazione dei cibi. I locali sono dotati di porte tagliafuoco e compartimentazione come previsto dalla norma. Impianto elettrico di recente realizzazione.
- b) due saloni polivalenti per attività diurna, quale refettorio e attività di aggregazione.
- c) tre stanze da destinare ad usi diversi (uffici o altro) e servizi igienici.

Edificio E - Blocco 3: Il **Piano secondo (Ex Casa Main)** è stato ristrutturato e messo a norma per quanto



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

riguarda gli impianti idrico-sanitari ed elettrico, intorno al 2010.

Nello stesso sono presenti:

- n° 6 camere di cui n° 1 piccola con bagno;
- n° 2 sale comuni;
- n° 1 locale cucina;
- n° 1 ripostiglio;
- n° 3 servizi igienici di cui 1 dotato di doccia a pavimento e attrezzato per disabili;
- n° 1 lavanderia;

Tramite un corridoio si accede, sempre sullo stesso piano, in continuità, ad altri vani e precisamente:

- n° 1 Sala di mq. 52,55
- n° 2 Stanze con bagno
- n° 1 Salone di mq 163,47

Questa seconda parte di stanze è separata ed indipendente in quanto si trova nella parte centrale tra “casa Main” e il secondo piano dell’edificio F, anch’esso costituito da blocchi indipendenti.

Edificio E - Blocco 4 : Piano terzo (ex convitto) che necessita di ristrutturazione.

Sono presenti:

- n° 5 cameroni comuni
- locali bagni e docce comuni
- n. 2 camere
- n° 3 camere con bagno.

L’edificio F risulta costituito da **tre piani** fuori terra.

Edificio F – Piano terra e piano primo: Nel piano terra e piano primo è presenta la cappella e un vano con annesso piccolo bagno da adibire a camera mortuaria.

Edificio F - Piano Secondo: in continuità con il secondo piano dell’edificio E, sono presenti:

- n°15 vani dei quali n° 10 stanze singole con piccolo bagno in camera in cui è presente un gradino e n° 4 camere con bagno in cui il bagno è a quota pavimento.
- n° 1 vano destinato a infermeria;
- n° 2 vani destinati a magazzino/deposito.

Questi locali necessitano di messa a norma impianti e riadeguamento funzionale delle stanze e servizi



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790800 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

igienici.

Edificio F - Piano Terzo: Il terzo piano dell'edificio F è costituito da una zona lavanderia e stireria industriale ed ampia zona da completare (rustico).

Sono presenti inoltre n° 2 ascensori di cui uno recente e l'altro da revisionare.

Gli stabili sono dotati di impianto di riscaldamento alimentato con caldaie a gasolio.