



Comune di Nuoro

Città di Grazia Deledda



Settore 1 - AA.GG. e Organizzazione Digitale dei Servizi

Verbale di sopralluogo Tecnico-Conoscitivo di un'U.I.U. c/o Via Veneto, 32 in Nuoro (immobile n. 9072)

Oggetto: Verifica dello stato dei luoghi dell'immobile sito in Nuoro, Via Veneto n. 32 (proprietà A.R.E.A.), da destinare al servizio di pre e dopo scuola per gli allievi del plesso “Calamida”.

Il giorno **1 settembre 2026**, il Dirigente del Settore 1 del Comune di Nuoro si è recato presso l'immobile sito in Via Veneto a Nuoro, di proprietà dell'A.R.E.A. (Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa), per effettuare un sopralluogo tecnico volto a verificare l'idoneità dei locali da destinare al servizio di pre e dopo scuola per gli allievi del plesso scolastico “Calamida”.

Al sopralluogo sono intervenuti:

- **Domenico Cabula** – Assessore comunale
- **Dott. Roberto Del Rio** – Dirigente Settore 1 – Comune di Nuoro
- **Geom. Pierdario Zanetti** – Tecnico Comunale - Servizio Patrimonio – Comune di Nuoro
- **Dott.ssa Caterina Capillupo** – Direttore del Servizio – A.R.E.A.
- **Ing. Andrea Brigas** – Dirigente Tecnico – A.R.E.A.

I presenti hanno proceduto congiuntamente alla verifica dello stato dei luoghi, rilevando quanto segue:

- **Dati Catastali e titolarità:** L'immobile si compone di due U.I.U. catastalmente adiacenti censite al foglio nr. 52 particella 493 subalterni 15 e 16 (le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato attuale) – risultano inquadrare in categoria C/01 (negozi e botteghe) di classe V^a. La titolarità è in capo all' ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI NUORO sede in NUORO (NU), attuale A.R.E.A. che ne detiene la piena proprietà 1000/1000.
- **Consistenza e accessibilità:** L'immobile si compone di due sale comunicanti di circa 70,00 mq complessivi, servite da un disimpegno e un servizio igienico (come da planimetria allegata).

- È stata accertata la presenza di barriere architettoniche che precludono la piena accessibilità dei locali.

- **Accessi:** L'accesso alla struttura avviene tramite due porte di servizio. Una di esse risulta attualmente interdetta a causa del blocco di una serranda avvolgibile non funzionante e pertanto necessita di un intervento manutentivo di ripristino (Foto n. 8).

L'altra porta è di tipo tradizionale a vetri, con apertura verso l'interno e dotata di soprastante finestra con apertura a vasistas.

- **Finiture interne:** La pavimentazione dell'intera superficie è realizzata in mattonato di gres porcellanato di tonalità chiara, analogo al rivestimento del servizio igienico

- **Impianto elettrico:** L'impianto elettrico risale a recenti lavori di ristrutturazione ed è sezionato nel quadro generale (Foto n. 4). Tuttavia, non è attualmente disponibile la documentazione amministrativa di conformità CE. - L'impianto necessita allo stato attuale di un intervento di ripristino su alcune prese e sulla linea dati - sul soffitto risultano mancanti le plafoniere.

- **Impianto idrico:** L'impianto idrico del servizio igienico è di recente realizzazione, completo di collettori complanari per acqua fredda e calda e tubazioni in multistrato di adeguata sezione, il w.c. è completo di tutti i sanitari e rubinetterie funzionanti – (prima della messa in esercizio si raccomanda la chiusura di una tubazione presente all'interno di una nicchia sul cortile condominiale)

- **Stato delle murature e salubrità:** La parete contrapposta all'ingresso presenta evidenti segni di infiltrazione di umidità, causati da fenomeni di ristagno e/o risalita, presumibilmente idrica, proveniente dal cortile condominiale confinante e dal vano interrato adibito a centrale termica. Si rende pertanto necessario un intervento strutturale di risanamento, seguito dall'igienizzazione e dalla rimozione delle muffe presenti. Le pareti interne richiedono un trattamento specifico contro l'umidità di risalita e una successiva completa tinteggiatura.

- **Sicurezza:** Nel complesso, si rileva la necessità di programmare tempestivi interventi di messa in sicurezza prima di qualsiasi utilizzo della struttura per le attività scolastiche previste.

Il presente verbale viene redatto, letto e sottoscritto dai presenti per l'avvio delle successive fasi di competenza e per le interlocuzioni necessarie con l'ente proprietario.

Nuoro, 1 settembre 2026

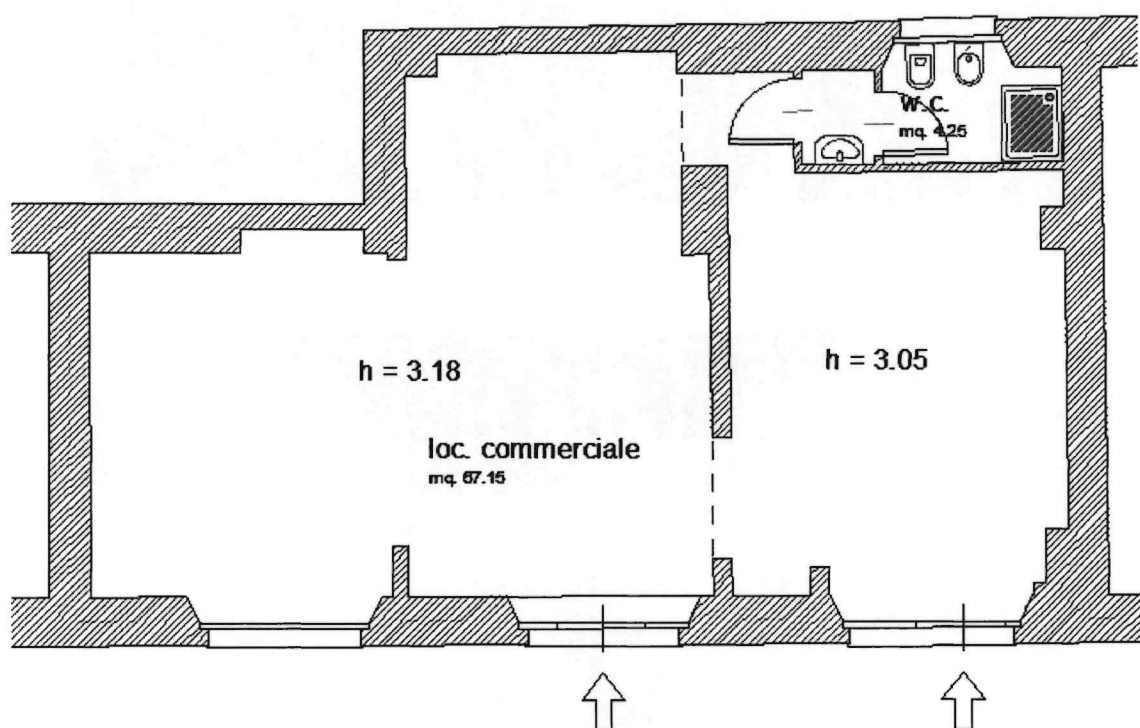
I presenti:

PIANO TERRENO

Via Veneto nr. 32 - (U.I.U. nr. 9072)

foglio n. 52 part. 493 sub. 15 e 16

superficie netta complessiva 71.40 mq



Via Veneto nr. 32



Foto nr. 1 – gruppo di misura ENEL (numero utente)

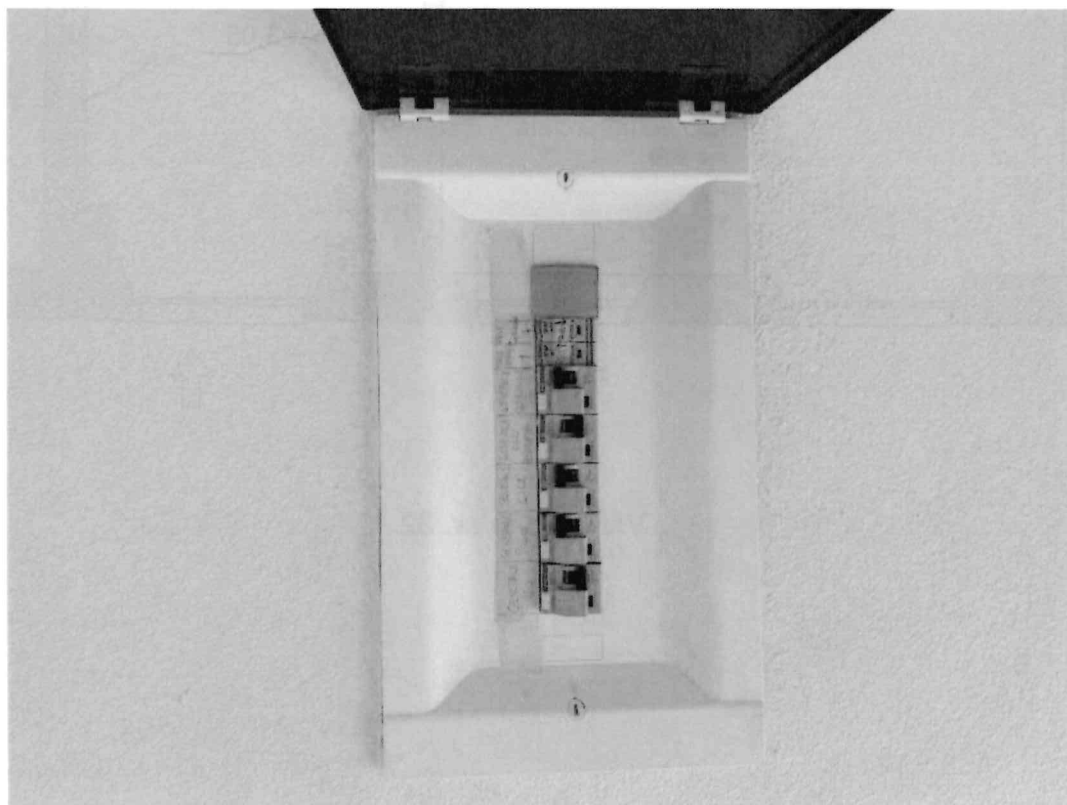


Foto nr. 2 – quadro elettrico generale di comando (sezionato per utilizzatori)



Foto nr. 3 – Collettori complanari C/F – servizio igienico – con tubazioni in multistrato



Foto nr. 4 – Particolare sanitari servizio igienico.



Foto nr. 5 – Particolare lavabo su antibagno.



Foto nr. 6 – Parete posteriore con problematiche di infiltrazione.



Foto nr. 7 – Parete posteriore con problematiche di infiltrazione.



Foto nr. 8 – Accesso secondario interdetto da serranda non funzionante.



Foto nr. 9 – Particolare punto luce - da sistemare.



Foto nr. 10 – Particolare prese - da sistemare.

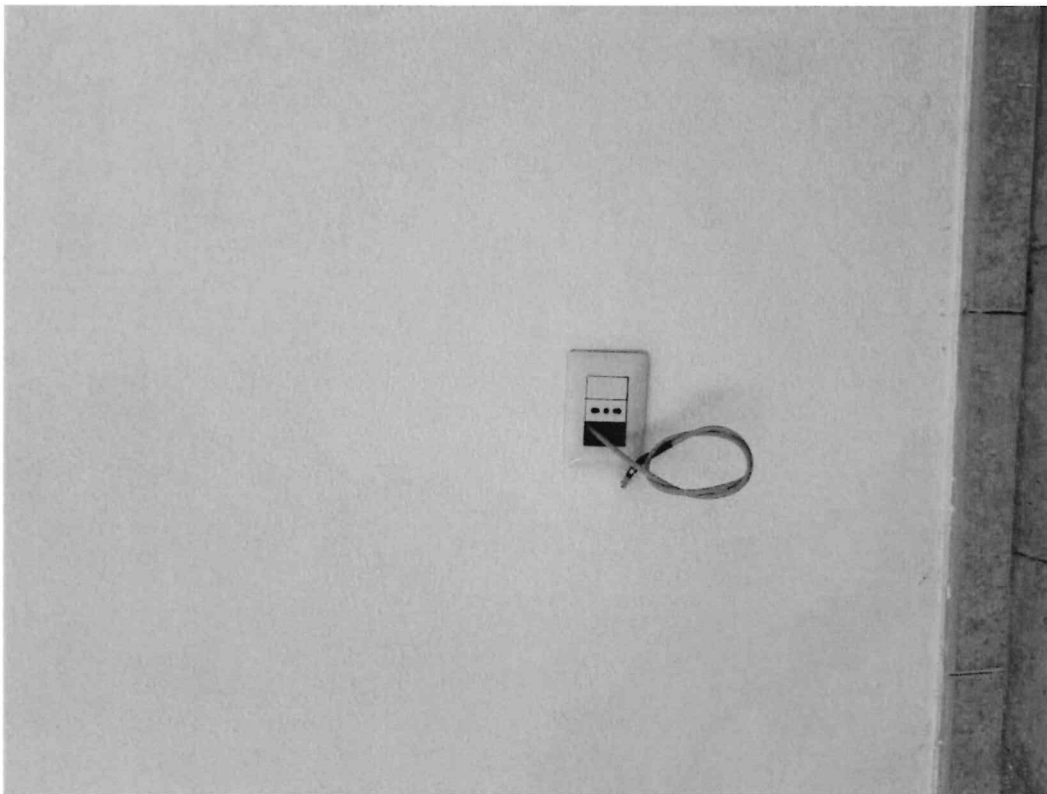


Foto nr. 11 – Particolare prese - da sistemare.



ZANETTI
PIERDARIO
08.09.2026
09:19:43
GMT+02:00



ROBERTO
DEL RIO
04.09.2026
17:17:04
GMT+02:00



CATERINA
CAPILLUPO
10.09.2026
15:53:16
GMT+00:00

Andrea

ANDREA
BRIGAS
07.09.2026
11:56:55
GMT+02:00

