

AVVISO PUBBLICO

**PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DA PARTE DI ENTI DEL TERZO
SETTORE PER LA REALIZZAZIONE IN CO-PROGETTAZIONE DI INTERVENTI E
SERVIZI PER LA RIATTIVAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX
COLONIA" MARITTIMA IN LOANO (SV)**

DOCUMENTO PROGETTUALE

ALLEGATO A

"Lo spazio del Laboratorio Didattico di Loano è soprattutto lo spazio aperto, illimitato, oltre le aule e i cancelli. A Loano si vuole incontrare quel mondo di cui parlano i libri, le riviste, la TV, il cinema, incontrarlo direttamente in uno spirito di avventura, che è vita e dà senso a ciò che vediamo, usiamo, sentiamo. [...] Scoprire la realtà come misteriosa e inesauribile possibilità di infinite esperienze diverse significa conquistare la libertà e la ricchezza vera che non va soggetta a crisi di mercato."

Walter Ferrarotti
Dirigente Pedagogico del Comune di Torino

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. LA FASE DI CO-PROGRAMMAZIONE.....	5
2.1. L'analisi dei bisogni.....	5
2.1.1. Il progetto "YouToo" - fascia adolescenti e giovani.....	5
2.1.2. Torino città dell'educazione - fascia 0-19 anni.....	9
3. LE STRUTTURE E GLI SPAZI OGGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE.....	11
3.1. Inquadramento urbano.....	11
3.2. Il compendio immobiliare "ex Colonia".....	12
3.2.1. Inquadramento urbanistico e catastale.....	12
3.2.2. Consistenze del compendio.....	13
3.2.3. Planimetrie stato di fatto.....	15
3.2.4. La stima del valore immobiliare.....	17
3.3. Descrizione del compendio immobiliare "ex lavanderia".....	19
3.3.1. Inquadramento urbanistico e catastale.....	19
3.3.2. Planimetria stato di fatto della Palazzina.....	21
3.3.3. La stima del valore immobiliare.....	21
4. GLI AMBITI DI INTERVENTO.....	22
5. LE FASI DELLA CO-PROGETTAZIONE.....	23
6. STRUTTURA DELLA PROPOSTA PROGETTUALE DI CANDIDATURA ALLA FASE DI CO-PROGETTAZIONE.....	24
6.1. Indicazioni per la stesura della proposta progettuale.....	24
6.2. Schema della proposta progettuale.....	25
6.3. Le normative urbanistiche di riferimento.....	26
6.4. Criteri di valutazione delle proposte.....	27
7. LE FASI SUCCESSIVE ALLA CO-PROGETTAZIONE.....	28
7.1. La struttura del progetto definitivo.....	28
7.2. Procedure previste per l'esecuzione delle opere su strutture e spazi.....	28

1. PREMESSA

La Città di Torino è proprietaria, nel territorio del Comune di Loano, del complesso immobiliare "ex colonia" sito in via Aurelia n. 446 e dell'area contigua tra l'ex colonia e l'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Giovanni Falcone", un terreno di circa duemila metri quadrati su cui insiste una palazzina indipendente "ex lavanderia".

La Colonia Marittima di Loano ha rappresentato per molti anni un luogo dove le bambine e i bambini torinesi passavano una parte della propria estate, partecipando a quello che oggi potrebbe essere definito come «centro estivo residenziale».

Come altre colonie presenti sul territorio ligure, quella di Loano situata sulla via Aurelia, ha rappresentato per il Comune di Torino un importante pezzo di storia dei servizi educativi della Città: decine di migliaia di torinesi sono passati da questa struttura in quasi 100 anni di soggiorni marittimi.

L'ex colonia è stata sede, sino al 2016, del Laboratorio Didattico sull'Ambiente Mediterraneo e del Soggiorno ludico educativo durante il periodo estivo.

Il Laboratorio Didattico sull'Ambiente Mediterraneo, autorizzato dall'allora Ministero della Pubblica Istruzione con decreto prot. n. 7806 del 2/12/1986, funzionava dai primi di ottobre a fine maggio, offrendo alle classi della scuola primaria una settimana di studio sull'ambiente mediterraneo, permettendo di conoscere e sperimentare il mare e il territorio circostante.

In particolare, le attività che si svolgevano erano suddivise in momenti di studio comprendenti unità didattiche sull'ambiente marino (per conoscere i vari fattori climatici, antropologici, faunistici e botanici) ed attività di conoscenza legate al territorio ligure ed alle sue particolarità artistiche e storico-naturalistiche (come il borgo antico di Loano, il museo della val Varatella, il museo navale di Albenga e quello dell'ulivo ad Oneglia, le grotte di Toirano e di Valdemino).

Il Laboratorio Didattico durante l'estate si trasformava poi in Soggiorno ludico-educativo.

Nel mese di giugno ospitava le bambine e i bambini delle scuole dell'infanzia torinesi ed i ragazzi dei C.E.S.M.. Successivamente e fino alla fine di agosto offriva l'opportunità di una vacanza a Loano ai ragazzi dai 6 ai 12 anni.

Purtroppo, necessitando l'immobile di significativi interventi di adeguamento edilizio, indispensabili per la prosecuzione dell'utilizzo del fabbricato, la Città, ha deciso di sospendere ogni fruizione a partire dall'anno scolastico 2016/2017 in attesa di trovare delle soluzioni per la ripresa delle attività verso le scuole torinesi.

Attualmente il complesso immobiliare è inutilizzato e nella piena disponibilità della Civica Amministrazione.

Con Comunicazione alla Giunta Comunale n. 71 dell'Assessora Carlotta Salerno, è stato dato mandato agli Uffici comunali competenti di procedere ad una consultazione di mercato ex art. 77 del D.lgs. 36/2023, per valutare la tipologia di procedura competitiva e la successiva predisposizione degli atti per la gestione del complesso immobiliare ex colonia marittima in

Loano, al fine di identificare i presupposti minimi di sostenibilità economica per gli operatori del mercato.

La consultazione si è conclusa nell'ottobre 2024 e gli esiti raggiunti hanno orientato la Città a procedere con un percorso di co-progettazione ai sensi del nuovo Codice del Terzo settore, D.lgs. 3 luglio 2017, n. 117.

L'obiettivo del percorso di co-progettazione con gli Enti del Terzo Settore (ETS) è indirizzato alla realizzazione di interventi e all'offerta di servizi capaci di riattivare e promuovere il complesso immobiliare di Loano individuando attività, funzioni e strategie economiche capaci di sostenere nel tempo la rifunionalizzazione dell'immobile e delle sue pertinenze.

Il coinvolgimento del Terzo settore rappresenta un'azione fondamentale per promuovere la massima collaborazione tra i diversi attori locali, integrando e valorizzando le rispettive capacità e risorse.

Con la co-progettazione si rende, dunque, operativo il principio di sussidiarietà orizzontale, al fine di permettere la costruzione di un welfare territoriale in grado di rispondere alle esigenze, vecchie e nuove, della comunità.

2. LA FASE DI CO-PROGRAMMAZIONE

La fase di co-programmazione è stata svolta dalla Città di Torino attraverso due percorsi dedicati uno alla fascia adolescenti e giovani e l'altro alla fascia 0-6 e 6-19.

Il primo percorso è stato sviluppato nel 2022 nel quadro della fase di co-programmazione del progetto "YouTOO", un'azione inserita nel Piano Integrato Urbano e finanziato con i fondi del PNRR, per interventi materiali ed immateriali a favore del protagonismo giovanile. Fase che ha permesso di evidenziare bisogni, problematiche e priorità che adolescenti e giovani torinesi chiedono di fronteggiare.

Il secondo percorso realizzato nel 2024, nell'ambito del progetto "Città dell'Educazione", è stato invece sviluppato per l'analisi dei bisogni della fascia 0-19 anni al fine di ampliare i servizi educativi integrativi della Città con la realizzazione di progetti e servizi educativi, ludici e ricreativi a diversi territori cittadini.

2.1. L'analisi dei bisogni

2.1.1. Il progetto "YouToo" - fascia adolescenti e giovani

Nel quadro del percorso di co-programmazione finalizzato alla costruzione del progetto "YouToo" dedicato ad adolescenti e giovani dall'analisi dei bisogni realizzata in forma partecipativa con i rappresentanti di oltre 300 enti del terzo settore, sono emersi 5 obiettivi di riferimento, tutti ispirati alla Carta Europea dei Giovani:

- spazio e partecipazione per tutti;
- informazione e dialogo costruttivo;
- società inclusiva;
- benessere personale e sociale;
- pari opportunità ed uguaglianza di genere.

SPAZIO E PARTECIPAZIONE PER TUTTI

L'obiettivo intende rafforzare la partecipazione, la fiducia e l'autonomia di adolescenti e giovani, fornendo loro spazi fisici e virtuali per sostenerne lo sviluppo personale, etico-sociale, culturale, artistico-creativo e favorirne il collegamento con l'Unione Europea.

In particolare si richiede di:

- fornire spazi fisici e virtuali per favorire la rigenerazione socio-culturale del territorio cittadino, attraverso il rafforzamento e/o lo sviluppo di interventi di carattere sociale, sportivo, ricreativo, artistico-culturale, educativo e formativo, volti a promuovere la partecipazione, a prevenire il rischio di situazioni di disagio e marginalità, a tutelare le pari opportunità e i diritti, l'autonomia e l'empowerment di adolescenti e giovani;
- fornire luoghi e infrastrutture fisiche e virtuali, caratterizzati dall'essere aperti e sicuri, accessibili a tutti, che garantiscano accesso all'informazione e ai servizi, al fine di promuovere il pieno sviluppo del potenziale di adolescenti e giovani e favorirne la

cittadinanza attiva, la partecipazione ed il relativo impegno sociale, civico e nel volontariato;

- fornire spazi fisici e virtuali ed informazioni adeguate, rilevanti e complete, eventualmente sviluppate da e con i/le giovani, anche di seconda generazione di immigrazione, per favorire l'instaurazione, il mantenimento e la valorizzazione di rapporti interculturali come forme di dialogo, confronto e reciproco scambio di conoscenze tra culture, paesi, istituzioni o movimenti;
- assicurarsi che i giovani abbiano accesso all'educazione alla cittadinanza e alla cultura della legalità, una solida conoscenza dei sistemi politici italiani ed europei, della democrazia e dei diritti umani, conseguita anche attraverso esperienze ed attività di volontariato svolte a livello locale, nazionale e/o internazionale, allo scopo di promuovere il protagonismo giovanile e la cultura della responsabilità;
- incoraggiare adolescenti e giovani, attraverso percorsi di consapevolezza, ad intraprendere possibili azioni di cambiamento per uno sviluppo ambientale, sociale ed economico più sostenibile;
- offrire condizioni adeguate affinché adolescenti e giovani possano esprimere il loro protagonismo e le loro potenzialità innovative ed artistico-creative, in ambienti accoglienti, dinamici, propositivi ed in rete con il territorio, al fine di alimentare e supportare progetti che arricchiscano di contenuti innovativi, partecipati e creativi la città, generando opportunità per le giovani generazioni.

INFORMAZIONE E DIALOGO COSTRUTTIVO

L'obiettivo intende garantire ad adolescenti e giovani un migliore accesso ad un'informazione accurata ed affidabile, al fine di sostenerne la capacità di valutare criticamente le informazioni e di impegnarsi in un dialogo partecipativo e costruttivo.

In particolare:

- rafforzare gli spazi e i canali di informazione diretti ad adolescenti e giovani, permettendo loro di essere utenti e produttori di informazione critici e responsabili, creando contesti ed opportunità di apprendimento volti a rafforzare competenze personali e sociali, quali il pensiero critico, autonomo ed analitico, la capacità di risoluzione dei problemi, la creatività e l'apprendimento;
- assicurare un facile accesso ad informazioni comprensibili e adeguate, prodotte e distribuite con criteri etici e standard di qualità, anche per sostenere lo sviluppo della capacità dei/delle giovani di attribuire senso e significato ai dati e alle informazioni, di riconoscere e segnalare notizie fuorvianti e/o fake news, anche verificando l'accuratezza delle fonti;
- rafforzare la capacità di adolescenti e giovani di riconoscere e segnalare l'incitamento all'odio e alla discriminazione online e offline, in modo da supportarne la capacità di intrattenere un dialogo, in presenza e a distanza, rispettoso, tollerante e non violento;
- assicurare l'equo accesso ad una informazione di qualità ed imparziale sulle Istituzioni ed il funzionamento dell'Unione Europea e la mobilità giovanile, al fine di assicurare parità di accesso ai programmi europei ed alle relative opportunità;
- garantire un equo accesso alle informazioni e pari opportunità a tutti i/le giovani, in modo da agevolarne la transizione dal mondo dell'istruzione al mercato del lavoro, allo scopo di contribuire ad eliminare la discriminazione nel mercato del lavoro ed il fenomeno dei NEET;

- offrire servizi informativi, di orientamento ed accompagnamento accessibili a tutte e a tutti, in grado di rispondere sempre meglio ai bisogni e alle esigenze personali, educative, sociali, professionali, culturali e di benessere di adolescenti e giovani, per promuoverne l'empowerment ed agevolarne l'inserimento nella vita sociale.

SOCIETÀ INCLUSIVA

Con questo terzo obiettivo si intende invece permettere l'inclusione di tutti i giovani e le giovani nella società, per garantire a tutte e a tutti l'accoglienza e l'attuazione dei diritti fondamentali e contribuire al superamento di qualsiasi forma di emarginazione e/o esclusione.

In particolare:

- favorire lo sviluppo di una rete di opportunità di informazione, ascolto, mediazione, aggancio, aggregazione, animazione sociale ed educativa e di percorsi di auto mutuo aiuto, laboratoriali, esperienziali e di apprendimento tra pari a sostegno dell'inclusione sociale;
- dare cittadinanza ad adolescenti e giovani, offrendo loro spazi, fisici e virtuali, che rappresentino "luoghi" di esperienza, di sperimentazione e di agibilità sociale, in cui tutti abbiano uguale accesso ed opportunità di apprendimento, promuovendo le risorse di una vera comunità educante, finalizzate a favorire l'inclusione sociale;
- rafforzare la capacità delle informazioni di raggiungere i giovani a rischio di emarginazione e/o esclusione, per assicurare che tutti siano a conoscenza degli spazi, dei servizi e delle esperienze, locali, nazionali ed europee, a loro disposizione;
- promuovere l'apertura mentale e supportare lo sviluppo di abilità interpersonali e interculturali, fornendo spazi ed interventi, eventualmente sviluppati da e con i giovani, anche di seconda generazione, per rafforzare il dialogo, l'accoglienza, la coesione e l'inclusione sociale;
- rafforzare il rapporto tra creatività e nuovi e nuove cittadine, valorizzando le culture "altre", tramite la realizzazione di opportunità che possano promuovere il confronto e la conoscenza reciproca, per contribuire al superamento di qualsiasi emarginazione socio-culturale ed allo sviluppo di una città accogliente e con vocazione internazionale;
- garantire spazi fisici e virtuali ed opportunità di informazione e di orientamento allo studio, alla formazione ed al lavoro (anche mediante l'attivazione di tirocini) volte a favorire la piena inclusione e partecipazione dei giovani nel tessuto sociale, economico e culturale, con particolare attenzione all'inclusione e partecipazione dei NEET e di coloro i quali vivono situazioni di svantaggio.

SALUTE MENTALE E BENESSERE

L'obiettivo si riferisce al sostegno di un miglior benessere psico-fisico per contribuire a ridurre le difficoltà e/o le problematiche di salute mentale, anche in relazione al superamento di vissuti negativi connessi all'esperienza pandemica o ai mutamenti della socialità e delle possibilità relazionali che hanno caratterizzato la vita quotidiana degli ultimi anni, e ad eliminare la stigmatizzazione di giovani ed adolescenti con problemi di salute mentale, promuovendo l'inclusione sociale di tutti.

In particolare si vuol:

- promuovere spazi ed opportunità di sostegno psicologico, articolati in attività di supporto diversificate (anche di natura sociale, ricreativa, artistico-espressiva) ed

integrate in funzione delle esigenze rilevate dal personale professionale e/o espresse dai/dalle giovani;

- favorire misure di prevenzione e di riduzione del disagio e del rischio di emarginazione relazionale e sociale, sostenendo lo sviluppo delle conoscenze e delle competenze richieste per il benessere mentale, anche attraverso l'uso di spazi protetti ed azioni che permettano, ad adolescenti e giovani, di sperimentare linguaggi espressivi inesplorati, di sviluppare auto consapevolezza ed una mentalità meno competitiva, incentivando l'autostima, l'apprezzamento per le capacità e i punti di forza individuali e la disponibilità a vivere situazioni socializzanti e ad avviare relazioni tra pari;
- combattere lo stigma della malattia mentale attraverso spazi ed interventi che, anche attraverso l'uso di linguaggi creativi ed innovativi, favoriscano processi di sensibilizzazione, consapevolezza ed inclusione sociale;
- sostenere la capacità di dialogo e di comunicazione delle proprie difficoltà ed il senso di autoefficacia di adolescenti e giovani, anche attraverso opportunità e percorsi non formali, per migliorare la resilienza psicologica individuale e di coping rispetto alle esperienze di vita quotidiana, anche al fine di ridurre il rischio di azioni devianti e di condotte di ritiro dalla socialità;
- creare spazi di ascolto ed opportunità volte a sostenere adolescenti e giovani nelle situazioni di crisi con la famiglia, i coetanei, ecc. e ad accompagnarli ed orientarli nelle scelte future (scuola e lavoro);
- promuovere stili di vita sana e coerenti con uno sviluppo socio-economico basato sull'utilizzo sostenibile delle risorse ambientali, in modo che tutti, compresi gli/le adolescenti ed i/le giovani, siano consapevoli dell'effetto delle loro azioni sull'ambiente e siano in grado di assumersi la responsabilità delle loro azioni e del relativo impatto sulla vita delle generazioni future.

PARI OPPORTUNITÀ ED UGUAGLIANZA DI GENERE

Ultimo obiettivo è infine quello di garantire pari opportunità, uguaglianza di genere e contrastare qualsiasi discriminazione basata sul genere, origine etnica, credo religioso, orientamento sessuale e identità di genere, età e/o disabilità, promuovendo l'inclusione sociale, economica e politica.

In particolare:

- fornire spazi fisici e virtuali ed offrire opportunità, rivolti ad adolescenti e giovani, di carattere sociale, sportivo, ricreativo, artistico-culturale, educativo e formativo, volti a promuovere le pari opportunità, l'uguaglianza di genere e la lotta alle discriminazioni basate sul genere, origine etnica, credo religioso, orientamento sessuale e di identità di genere, età e/o disabilità;
- alimentare la consapevolezza relativa alla pervasività di disuguaglianze e discriminazioni basate sul genere, origine etnica, credo religioso, orientamento sessuale e identità di genere, età e/o disabilità, in particolare nei media, per individuare ed attuare concrete azioni di prevenzione e contrasto;
- promuovere attività sociali, artistiche, sportive, culturali che mettano in discussione una visione stereotipata dell'identità di genere per contribuire a ridurre la diffusione in tutti gli ambiti della vita (scuola, famiglia, lavoro, sport...), individuando ed attivando opportune azioni di contrasto, in particolare, alla violenza di genere;

- promuovere il superamento degli stereotipi di genere e dei pregiudizi, la prevenzione e il contrasto al bullismo e alle discriminazioni socioculturali, il benessere socio-relazionale e l'inclusione di giovani ed adolescenti, attraverso percorsi e/o progetti caratterizzati dal confronto tra pari e da approcci innovativi e metodologie non formali;
- favorire la diffusione di conoscenze ed esperienze che conducano al confronto e all'interazione fra "diversi" (per genere, origine etnica, credo religioso, orientamento sessuale e identità di genere, età e/o disabilità) al fine di promuovere pari opportunità per tutti, sviluppando la capacità di partecipare costruttivamente alla vita sociale come cittadini attivi e soggetti capaci di scelte valoriali;
- alimentare la cultura della condivisione, del rispetto e della solidarietà reciproca attraverso gesti semplici ma concreti, per promuovere atteggiamenti socializzanti e di accoglienza verso soggetti discriminati o a rischio di discriminazione in ragione dell'origine etnica, credo religioso, orientamento sessuale, dello stato di salute, dell'età, della disabilità, del genere e delle diversità di cui sono portatori.

2.1.2. Torino città dell'educazione - fascia 0-19 anni

Nel quadro delle analisi realizzate dal Dipartimento Servizi Educativi della Città di Torino e dalla Fondazione della Compagnia di San Paolo, per le azioni di co-progettazione con il terzo relative alle fasce di età 0-6 e 6-19 anni, sono stati presi in considerazione numerosi indicatori, tra cui:

- i tassi di copertura dei servizi pubblici e privati offerti;
- il "tasso di partecipazione" ovvero il rapporto tra frequentanti e residenti;
- il tasso di copertura, che varia sensibilmente tra diverse aree territoriali cittadine, sia in termini complessivi che di composizione per titolarità pubblica/privata;
- le caratteristiche socio-economiche e socio-demografiche dell'utenza;
- le fasce di età cui i servizi si rivolgono.

Questa ricerca ha evidenziato l'eterogeneità dei bisogni delle famiglie con bambini/e piccoli/e legati alle diversità culturali, economiche, sanitarie.

E' emersa una fragilità, trasversale a tutti i genitori, che necessita di ascolto, prossimità e informalità: da un lato il bisogno può essere di coinvolgimento e consapevolezza, dall'altro di accompagnamento nella crescita e di orientamento, in un continuum di situazioni dove tutte le famiglie hanno però bisogno di confronto e di relazioni di fiducia, tra di loro e con i servizi. Particolare attenzione va riservata poi alle famiglie con specifici bisogni (bambini con disabilità e bisogni educativi speciali, background migratorio).

Si è evidenziata, inoltre, l'esigenza di ampliamento e diversificazione dell'offerta educativa per quanto riguarda la prossimità, la flessibilità oraria, l'accesso e la frequenza al fine di una maggior conciliazione dei tempi vita/lavoro, ma anche per quanto riguarda l'approccio culturale.

Infine è emersa la difficoltà dei vari servizi a fare rete in un'ottica di sistema, ad accompagnare le famiglie a conoscere e scegliere tra le opportunità che il territorio offre, a integrare i diversi "nodi" del sistema cittadino dei servizi rivolti sia alle famiglie con bambini/e di età 0-6 anni che oltre.

Da questi approfondimenti si sono delineate indicazioni in merito alla necessità di:

- incrementare/potenziare i servizi, sia per quanto riguarda il numero di posti disponibili sia per quanto riguarda le tipologie di servizi offerti, soprattutto per la fascia 0-3, garantendo un'elevata qualità dell'offerta educativa, l'adeguatezza degli spazi interni/esterni, la valorizzazione delle competenze del personale educativo e la continuità di presenza degli operatori. Infatti, oltre alle difficoltà economiche si riscontrano resistenze culturali nell'affidare ad altri i bambini e le bambine più piccoli, e o esigenze di flessibilità che i servizi tradizionali non soddisfano;
- accompagnare e orientare ai servizi tutte le famiglie (alla luce delle fragilità trasversali a tutti i genitori) e in particolare per quelle con maggiori fragilità socio-economiche e socio-culturali;
- realizzare servizi più flessibili, capaci di accogliere in modo personalizzato bambini e genitori, rispondendo al loro bisogno di confronto e di creare relazioni di fiducia, con attenzione a bisogni specifici (disabilità e bisogni educativi speciali, background migratorio), promuovendo anche il coinvolgimento attivo delle famiglie nei servizi.

Per analizzare ulteriormente i dati prodotti dalla ricerca sono stati organizzati dei focus groups con vari operatori del settore (educatori, insegnanti, bibliotecari, pediatri, operatori sociali, ecc.) e con rappresentanti delle famiglie, in tutte le 8 circoscrizioni della Città, volti ad approfondire le cause della scarsa frequenza dei servizi e identificare i bisogni ritenuti reali.

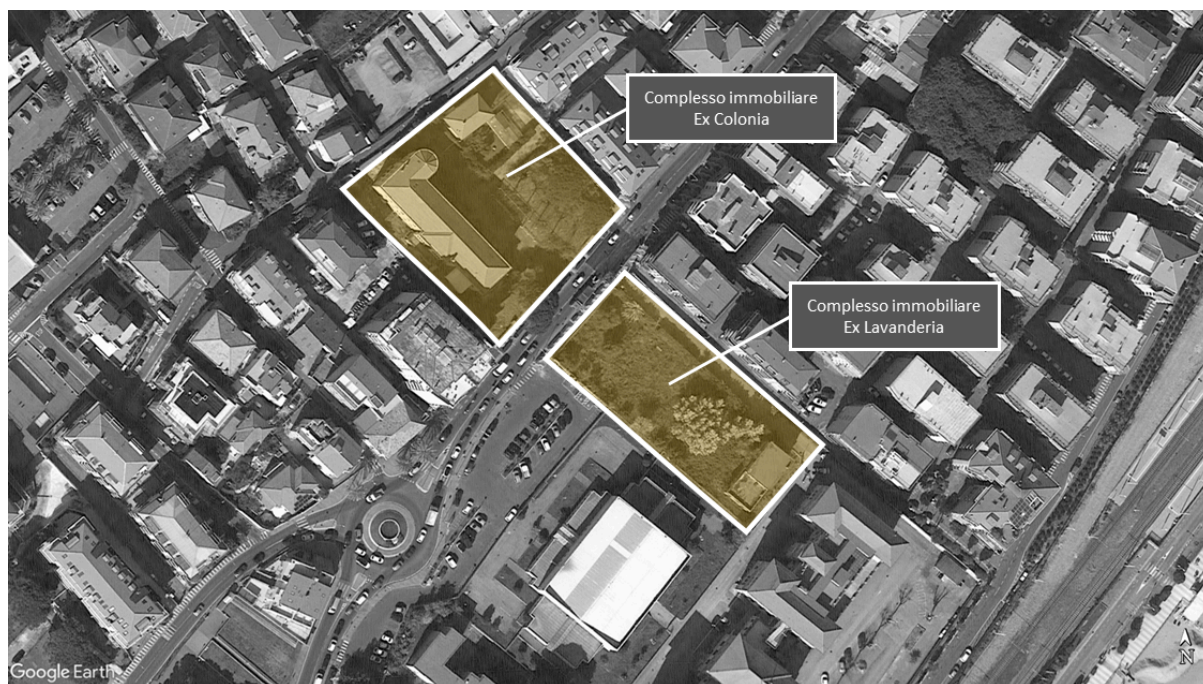
Oltre ad un confronto sui dati prodotti i focus groups hanno anche evidenziato la difficoltà dei vari servizi a fare rete in un'ottica di sistema, necessaria per accompagnare le famiglie a conoscere e scegliere tra le opportunità che il territorio offre, rafforzando il livello di integrazione tra i diversi "nodi" del sistema cittadino dei servizi (educativi, sanitari, sociali, culturali, ...) rivolti sia alle famiglie con bambini/e di età 0-6 anni che oltre.

Al termine della fase di analisi e di ascolto partecipato, la Città di Torino - in raccordo con Fondazione Compagnia di San Paolo e gli altri attori chiave del sistema cittadino coinvolti in questa fase - ha inteso promuovere e attuare la prospettiva per cui gli spazi che hanno accolto le ludoteche cittadine potessero evolvere in "Eduteche", poli pluriarticolati, con servizi di educazione e cura (come spazi gioco e/o centri per bambini e famiglie) ed eventuali altri servizi, rivolti primariamente alle famiglie con bambini/e di età 0-6 anni (con particolare attenzione alla fascia 0-3), capaci di costruire/favorire una risposta unitaria alle molteplici esigenze di bambini e genitori, orientare e accompagnare le famiglie operando in modo integrato e coordinato con gli altri servizi (educativi, sanitari, sociali, culturali, ricreativi, ...) del sistema 0-6 cittadino. Contestualmente possono diventare spazi innovativi anche per attività rivolte alla fascia di età 6-19 anni proponendo un nuovo modo di interpretare il tema "ludoteca" alla luce di un'evoluzione dei bisogni, dei contesti socio-culturali e dell'impatto sulle giovani generazioni degli ambienti digitali e dei social media.

3. LE STRUTTURE E GLI SPAZI OGGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

3.1. Inquadramento urbano

Sono oggetto della procedura di co-progettazione il compendio immobiliare "Ex Colonia" di via Aurelia n° 446 e il compendio immobiliare "Ex Lavanderia" di via Aurelia n° 297.



3.2. Il compendio immobiliare “ex Colonia”

Il complesso è situato nella parte occidentale dell’abitato di Loano, al civico 446 della via Aurelia, è costituito da una palazzina indipendente elevata a 3 piani fuori terra, oltre sottotetto (non utilizzabile) e porzione di seminterrato, della superficie catastale di mq. 2.312 circa. Ne costituiscono pertinenze due bassi fabbricati, l’uno adibito a servizio igienico, l’altro a deposito ed un villino indipendente utilizzato quale “palazzina di custodia”. Tali immobili insistono su un’area della superficie catastale di mq. 3.980, adibita, per la parte libera da costruzioni, parte ad area verde, parte a cortile.

La palazzina principale, per lunghissimo tempo adibita a colonia, ha ospitato il Laboratorio Didattico sull’Ambiente Mediterraneo della Città di Torino.

L’edificio maggiore, che presenta una forma a L riflessa (con volume semicircolare), è dotato di tre ingressi, uno è collocato in prossimità alla scala interna, sul fronte orientale che si affaccia verso il cortile interno; le altre due entrate sono situate rispettivamente, sulla manica più corta del fabbricato e sulla testata dell’edificio che si affaccia verso la via Aurelia, a cui si accede tramite scalinata e portico. Esso si sviluppa su un fronte di oltre 46 metri di lunghezza, per 11 metri di larghezza che si allarga a 17,70 nella parte più ampia, dove è stato ricavato il volume semicircolare.

Al piano terra sono localizzati il refettorio e relativi servizi, gli uffici, una sala giochi, la sala medica, l’infermeria e la portineria. Ai piani primo e secondo sono collocate le camere della ex colonia, con i relativi servizi ed un paio di sale giochi per piano. Al piano seminterrato sono localizzati la cucina, alcuni ambienti ad uso dispensa, un locale deposito, alcuni vani tecnici, tra i quali una cabina elettrica a servizio della struttura ed il locale macchine ascensore. A tale piano è possibile accedere anche dall’esterno.

La palazzina è dotata di scala di sicurezza esterna e di ascensore. Il villino di custodia, a due piani fuori terra, ospita due unità immobiliari. L’accesso a quello ubicato al piano primo avviene mediante scala interna.

3.2.1. Inquadramento urbanistico e catastale

Il complesso in oggetto si trova a Loano in via Aurelia, al civico 446, nella microzona censuaria 2, zona OMI C1 (semicentrale/lung. Sauro, via Foscolo, via Alfieri, via Ortigara, via Dante)

Per l’area in cui ricade l’immobile il PRG prevede due zone urbanistiche differenti:

- la metà occidentale del lotto ricade in Zona urbanistica BH_a (Ex colonie, edifici ed aree del patrimonio comunale o pubblico). Il PRG prevede per questa area la destinazione d’uso scolastica, colonia o attività similari, prescrivendo il mantenimento della struttura esistente.
- La metà orientale del lotto ricade, invece, in Zona urbanistica FI_{s2} (Zone per l’istruzione). Il PRG prevede, per questa area la destinazione d’uso attrezzature per l’istruzione. Per le

Zone FI non è previsto un indice territoriale specifico: la volumetria dei fabbricati e delle attrezzature deriva dalle esigenze proprie di ciascun servizio.

Per ulteriori specifiche si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica (Allegato A1).

Identificazione Catastale: l'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Loano al Foglio n. 16, particelle 609.



1. Estratto PRG



2. estratto catasto terreni

L'immobile sito in via Aurelia 446 distinto al C.T. e C.F. Fg 16 mapp 609 con D.C.P.R. (Decreto Presidente Commissione Regionale) del 17.01.2019 è stato dichiarato di **interesse culturale** ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2004 e s.m.i., ed è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. (Allegato A2)

L'immobile, invece, abitazione del custode (foglio catasto 16, particella 613) con D.C.P.R. (Decreto Presidente Commissione Regionale) del 22.01.2019 è stato dichiarato carente dei requisiti di interesse ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., ed è pertanto escluso dalle disposizioni di tutela Parte Seconda Titolo I del decreto stesso. (Allegato A3)

3.2.2. Consistenze del compendio

SUPERFICI FONDIARIE

Superficie lotto	mq. 3.979
Superficie libera da edifici	mq. 3.379 ca.
Superficie coperta	mq. 600 ca.

SUPERFICI INTERNE

	Superficie in mq.	H. netta in mt
P.T.	500	3,70
P.1°	465	3,70
P.2°	465	3,70
P.int.	270	2,70

CAPIENZA

Capienza massima posti letto attuale	120 (60 /piano)*
<i>* La capienza in progetto è da verificare in base agli standard edilizi e potrebbe ridursi di 20 unità</i>	

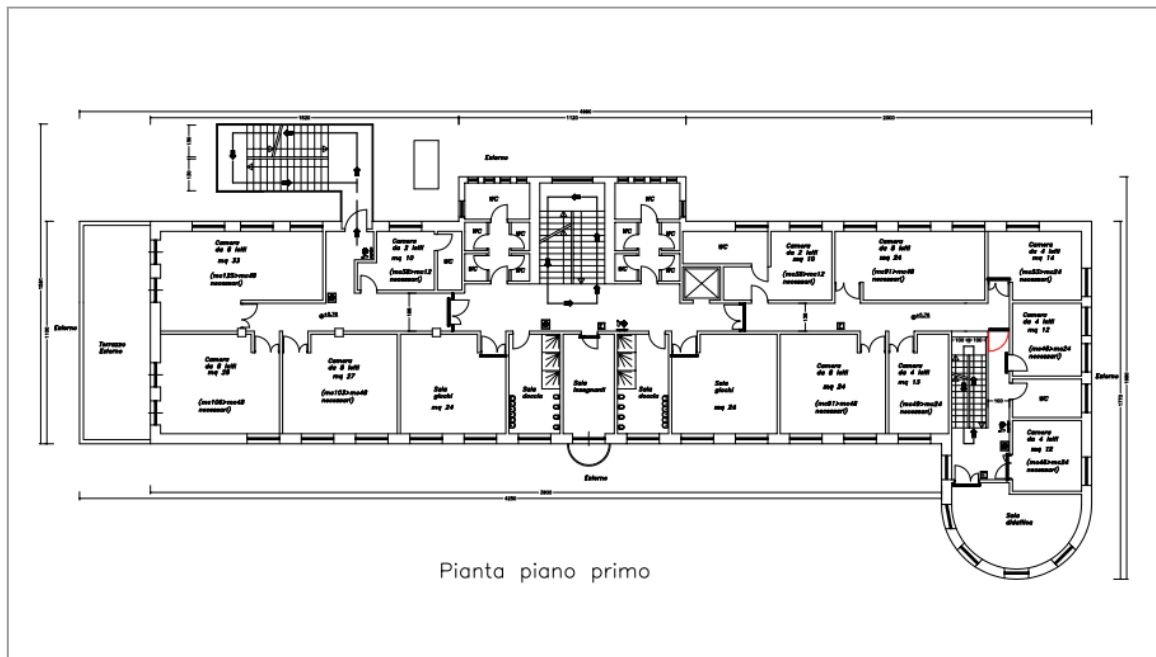
CONSISTENZE EDILIZIE EDIFICIO PRINCIPALE

N. serramenti esterni	160
N. serramenti interni	100
N. camere letto	22 (11/piano)
N. servizi igienici (computati singolarmente)	31 wc
N. blocchi servizi igienici	7
N. docce	13 (6/piano + 1 pt)
N. cucine*	1
N. sale consumo pasti	1
N. sale giochi/didattiche/insegnanti	9
N. infermerie, sale mediche	2
N. locali accessori (stireria, portineria)	2
N. uffici (segreteria, direzione, economato	3
N. atri	1
N. portici	1
N. locali tecnici	3
<i>* Alla cucina sono annessi: 1 locale per la distribuzione pasti, 3 dispense, 1 ripostiglio, 1 spogliatoio.</i>	

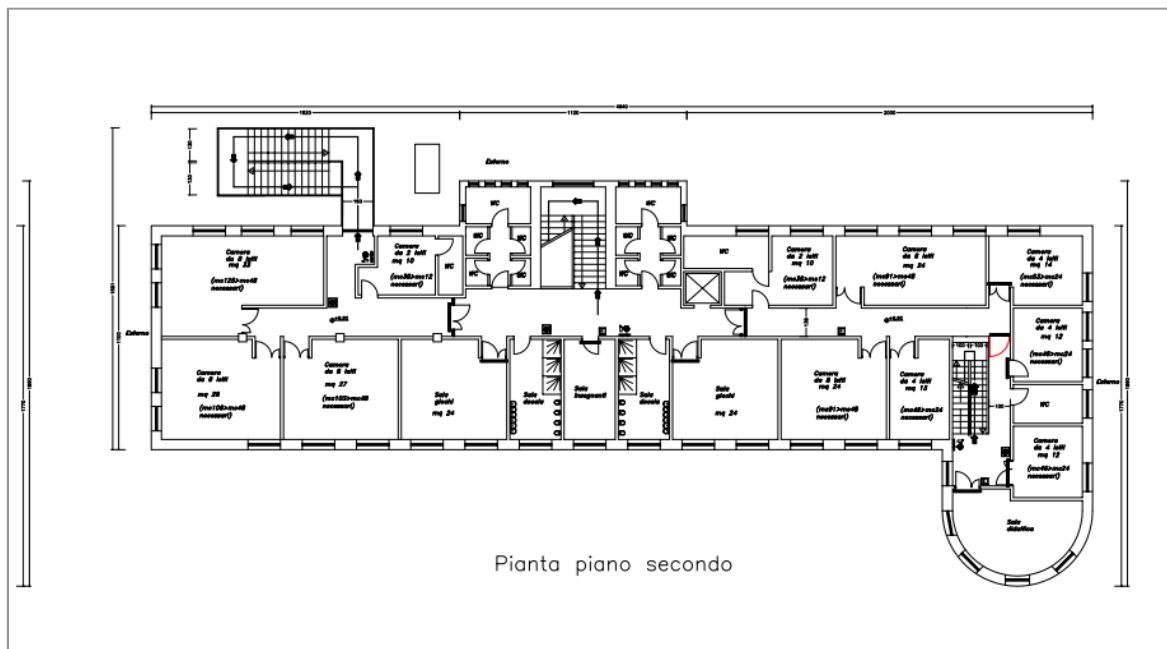
CONSISTENZE EX ALLOGGIO CUSTODE

Superficie coperta	88 mq
Superficie totale interna	176 mq
N. piani F.T.	2
N. vani	11

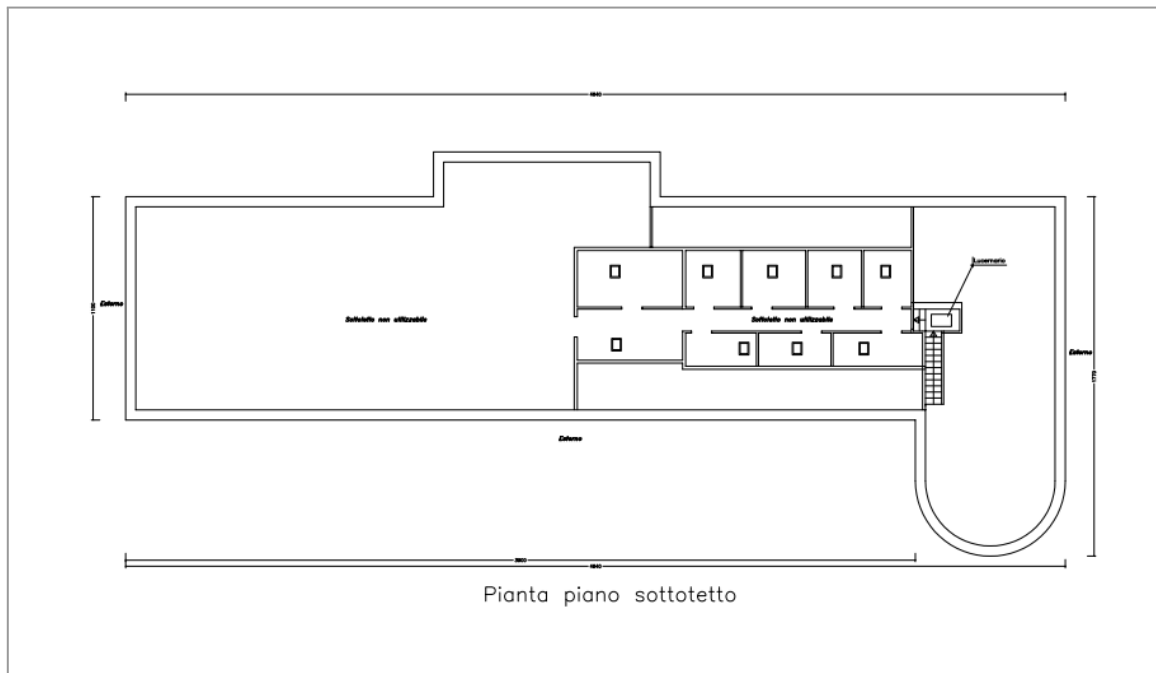
PIANO PRIMO



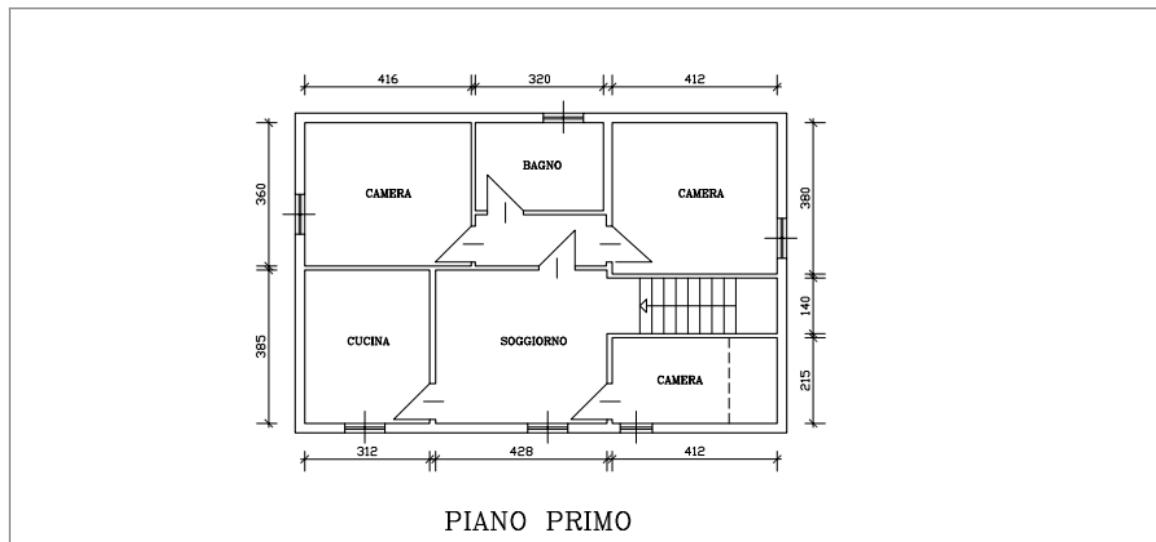
PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



EX PALAZZINA CUSTODE* | PIANO PRIMO



**Nota: la palazzina "ex custode" è formata da due livelli, al momento non è disponibile la pianta del piano terreno la cui superficie è identica al piano primo con stessa funzione di alloggio.*

3.2.4. La stima del valore immobiliare

Con perizia della Divisione Amministrativa Patrimonio in data 22 gennaio 2025 è stata prodotta la stima del valore immobiliare e del canone patrimoniale dell'immobile dell'ex colonia e delle sue pertinenze.

La valutazione si basa sullo stato di fatto e di consistenza attuale senza tenere conto di eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive. La stima del valore immobiliare del compendio è stata elaborata tenendo conto delle destinazioni previste per l'immobile dal piano regolatore del comune di Loano e delle caratteristiche dei fabbricati.

Ai fini della stima del valore complessivo dell'immobile in oggetto sono stati sommati i valori stimati per le tre porzioni considerate dell'immobile, riparametrando però i singoli valori individuati al fine di tenere conto del taglio dimensionale del bene nella sua interezza rispetto alla dimensione delle tre porzioni prese singolarmente come riferimento¹.

Si è così pervenuti a un **valore complessivo** dell'immobile pari a **€ 2.590.000**, corrispondente a 1.139 €/mq.

Ritenendo la destinazione ricettiva quale migliore destinazione per il complesso nella sua interezza, il valore del canone patrimoniale è stato valutato applicando al valore immobiliare stimato un saggio di capitalizzazione in linea con i rendimenti medi lordi del comparto alberghiero per le località stagionali di mare, montagna e lago, pari al 8,00%².

In base a quanto sopra, il **canone annuo** stimato per il bene risulta pari a **€ 207.000**.

¹ Rif. Modello di stima del valore del patrimonio immobiliare pubblico - ed. MEF Dipartimento del Tesoro, 2015

² Fonte: La Congiuntura Immobiliare in Italia 3 ed. KROLL Real Estate Advisory Group, 1° semestre 2024, pag. 55

3.3. Descrizione del compendio immobiliare “ex lavanderia”

Il compendio immobiliare è situato al civico 297 della via Aurelia ed è costituito da una palazzina indipendente, elevata in parte ad un piano ed in parte a 2 piani fuori terra, di mq. 295 circa, oltre a un terrazzo di mq. 85 circa (superficie commerciale complessiva mq. 312 circa), con entrostante terreno di mq. 2.136 catastali.

Il compendio, privo di accesso autonomo dalla via pubblica, è situato nella zona di ponente dell'abitato di Loano, a breve distanza dall'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore "Giovanni Falcone" e dalla ex Colonia della Città di Torino (precedentemente descritta), in zona dotata di un ottimo livello di servizi primari e secondari.

Il fabbricato venne realizzato nel 1927, in esecuzione della deliberazione del Podestà in data 1° settembre, come servizio della storica Colonia Vittorio Emanuele III ed Elena di Savoia della Città di Torino, di cui costituiva in origine la relativa lavanderia. Avente forma rettangolare, è dotato di quattro ingressi, due dal lato sud e due dal lato nord, quelli ubicati a sud consentono l'accesso a due modesti locali (uno per ingresso) localizzati al piano terra della palazzina. I due situati a nord permettono, viceversa, l'uno l'accesso alla restante porzione del piano terra, l'altro alla scala che, sempre dal piano terra, conduce al locale del primo piano dell'edificio dal quale si accede al vasto terrazzo.

La palazzina, da tempo inutilizzata, si presenta in pessimo stato di manutenzione ed è inagibile. L'area verde di pertinenza si presenta anch'essa in pessimo stato di conservazione ed è interamente recintata con recinzione metallica poggiante su muretto in calcestruzzo.

3.3.1. Inquadramento urbanistico e catastale

Il compendio ricade, secondo il vigente PRG del Comune di Loano, in gran parte in zona Fis-FIs1 - Zone di interesse comune e per l'istruzione (art. 39 NdA) e, in minima parte, in zona P-P4 - Parcheggi pubblici (art. 41 NdA).

Il medesimo rientra, sotto il profilo idrogeologico, in zona classificata in Fascia “C” – Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni ed in classe Pg2 con suscettività al dissesto media.

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Loano, l'immobile è inserito in classe I – Aree particolarmente protette. Pertanto in relazione ai possibili riusi dell'immobile, gli interessati dovranno procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Loano, o comunque verificarne la compatibilità ai sensi delle leggi regionali in materia.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato Regionale per la Liguria, con nota prot. n. 0004932 del 2 novembre 2018, ha attestato che l'immobile non presenta i requisiti di interesse previsti dal D.Lgs 42/2004 e s.m.i., ed è pertanto escluso dalle disposizioni di tutela del decreto stesso.

Il complesso ricade interamente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i..

L'area di insidenza e quella retrostante di pertinenza sono identificate al C.T. del Comune di Loano al Foglio 18, particelle 380 (Ente Urbano di are 1 e centiare 99) e 1339 (Frutteto Irriguo di are 21 e centiare 36).

L'immobile in oggetto con D.C.P.R. (Decreto Presidente Commissione Regionale) del 02.11.2018 è stato dichiarato carente dei requisiti di interesse ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., ed è pertanto escluso dalle disposizioni di tutela Parte Seconda Titolo I del decreto stesso. (Allegato A4)



20

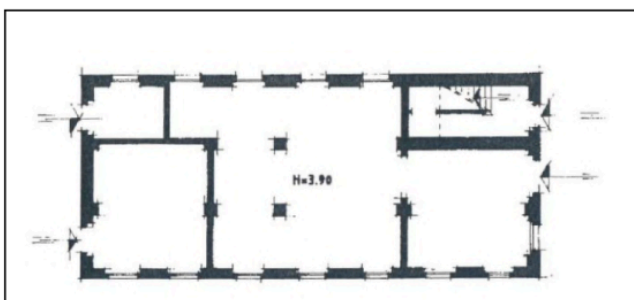


Estratto di mappa catastale non in scala depositato presso l'Agenzia delle Entrate

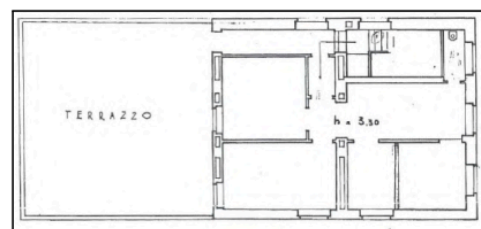
3.3.2. Planimetria stato di fatto della Palazzina

I disegni sotto riportati sono quelli allegati alla pratica catastale di impianto non sono in scala e rappresentano in maniera indicativa le consistenze edilizie.

Piano Terreno



Piano Primo



3.3.3. La stima del valore immobiliare

A gennaio 2025 la Divisione Amministrativa Patrimonio, applicando la metodologia estimativa sintetico comparativo, che si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame ed una "normalizzazione" dei canoni attraverso opportuni coefficienti di ponderazione ha stimato:

- il più probabile valore del canone annuo, pari a € **31.900 annuo** per un valore immobiliare del compendio pari a € **425.000**

4. GLI AMBITI DI INTERVENTO

Dalle fasi di co-programmazione svolte dalla Città e dagli esiti dall'indagine di mercato sono emersi gli ambiti di intervento ritenuti coerenti e prioritari ai fini dello sviluppo del processo di co-progettazione, che risultano:

- Soggiorni estivi fruibili dalle scuole di ogni ordine e grado
- Offerta di turismo scolastico in ogni momento dell'anno
- Creazione di opportunità educative e formative attraverso laboratori esperienziali
- Laboratori didattici dedicati all'ambiente marino del Mar Mediterraneo
- Ospitalità per scambi internazionali nell'ambito di progetti europei e di cooperazione internazionale
- Offerta di attività culturali, artistiche, sportive o ricreative di interesse sociale, incluse attività di promozione della pratica del volontariato.

Inoltre sono ritenute coerenti con gli ambiti di intervento sopra descritti, le attività previste dall'art. 5, comma 1, del Codice del Terzo Settore, nello specifico alle lettere:

- d) Educazione, istruzione e formazione professionale
- i) Organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato
- k) Organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- l) formazione extra-scolastica, finalizzata alla prevenzione della dispersione scolastica e al successo scolastico e formativo, alla prevenzione del bullismo e al contrasto della povertà educativa
- q) Alloggio sociale, nonché ogni altra attività di carattere residenziale temporaneo diretta a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi
- t) Organizzazione e gestione di attività sportive dilettantistiche
- v) Promozione della cultura della legalità, della pace tra i popoli, della nonviolenza e della difesa non armata

Per ciascun ambito di intervento, in relazione alle competenze e sensibilità degli ETS proponenti, le proposte potranno essere arricchite con altre attività legate ad esperienze già presenti sul territorio, valorizzando così il protagonismo di altri attori localmente attivi.

5. LE FASI DELLA CO-PROGETTAZIONE

Il percorso di co-progettazione e della successiva co-gestione delle attività progettuali ed esecutive, come previsto dall'art. 8 dell'Avviso pubblico, si svolgerà secondo le seguenti fasi:

FASE 1

- Pubblicazione dell'Avviso per avviare la fase di co-progettazione.
- Sopralluoghi presso i luoghi di intervento.
- Presentazione da parte degli ETS delle proposte progettuali di candidatura alla fase di co-progettazione.
- Costituzione della Commissione giudicatrice.
- Valutazione delle proposte progettuali candidate alla fase di co-progettazione.
- Pubblicazione della graduatoria di merito delle proposte progettuali con indicazione dell'ETS, in forma singola o aggregata, selezionato per la fase di co-progettazione.

FASE 2

- Avvio del tavolo di coprogettazione con l'ETS selezionato.
- Condivisione degli esiti della fase di co-progettazione e definizione dei contenuti del Progetto Definitivo per le attività e del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) per le opere di rifunzionalizzazione.
- Presentazione del progetto definitivo e del PFTE da parte dei proponenti.
- Validazione da parte del Comune delle progettualità presentate.
- Accordo di collaborazione con l'ETS in forma singola o aggregata con allegato il disciplinare della messa a disposizione dei beni del complesso immobiliare.

FASE 3

- Progettazione esecutiva delle opere di ristrutturazione degli immobili e degli spazi.
- Presentazione e autorizzazione dei progetti esecutivi da parte dei servizi tecnici della Città di Torino e definizione della procedura per la presentazione delle pratiche edilizie.
- Esecuzione delle opere.
- Progettazione e realizzazione degli allestimenti e dell'identità visiva.

FASE 4

- Avvio delle attività.
- Monitoraggio e verifiche in itinere.

Il percorso di co-progettazione si svolgerà ai sensi del D.Lgs. 117/2017 e s.m.i. e del D.M. 72/2021 attraverso incontri dedicati, in modo da poter individuare gli interventi necessari e le modalità di realizzazione più adeguate per riattivare l'intero patrimonio immobiliare, valutando ambiti, attività, funzioni e strategie capaci di sostenere nel tempo l'intero processo di riqualificazione e rifunzionalizzazione.

6. STRUTTURA DELLA PROPOSTA PROGETTUALE DI CANDIDATURA ALLA FASE DI CO-PROGETTAZIONE

Il complesso immobiliare oggetto di co-progettazione, formato dai due compendi precedentemente descritti, è nella piena disponibilità dell'Ente locale che, con la procedura in oggetto intende valorizzarlo e riattivarlo con funzioni dedicate a diverse tipologie di destinatari, tra cui sono da ricomprendere bambine, bambini, ragazze, ragazzi e giovani residenti a Torino o che fruiscono di servizi sociali e/o educativi comunali, garantendo l'integrazione di soggetti con disabilità e/o in condizioni di fragilità.

Gli Enti del Terzo Settore interessati possono candidarsi alla fase di co-progettazione attraverso la presentazione di proposte progettuali che dovranno far riferimento agli ambiti di intervento (descritti nel capitolo 4 del presente documento), ma in relazione alle specifiche competenze, conoscenze e sensibilità, gli ambiti potranno essere ampliati e/o connessi ad altre esperienze attive sul territorio.

6.1. Indicazioni per la stesura della proposta progettuale

Le indicazioni per lo sviluppo dei contenuti progettuali sono:

- descrizione dei bisogni, tipologia dei destinatari, il contesto educativo, sociale, ambientale, in relazione agli ambiti di intervento e riferiti al territorio di riferimento;
- proposta educativa, tipologia di attività, interventi proposti e metodologia di riferimento;
- descrizione delle proposte per attivare processi di prossimità e cambiamento sul territorio;
- illustrazione della capacità attrattiva dei progetti rispetto all'utenza di riferimento e al territorio;
- articolazione del partenariato proponente il progetto (potenziali reti territoriali di collaborazione con soggetti pubblici e privati per promuovere attività multidimensionali: educative, sociali, culturali, aggregative e sportiva, ecc...);
- proposte di soluzioni innovative per la realizzazione delle azioni, in un'ottica di lavoro di comunità, di sostenibilità nel tempo, di partecipazione attiva dell'utenza, di impatto dell'intervento e dei suoi effetti sul territorio;
- tipologia dell'investimento proposto in termini di modalità organizzative, strumenti, metodologie, risorse e solidità del piano economico/finanziario a garanzia della continuità nel tempo dell'azione proposta;
- proposte progettuali per la rifunzionalizzazione degli immobili e degli spazi a basso impatto ambientale;
- descrizione del sistema di valutazione e monitoraggio degli sviluppi progettuali.

Le proposte potranno svilupparsi anche tenendo conto di alcuni elementi orientativi:

- il riconoscimento e la valorizzazione della storia e specificità delle esperienze passate e attuali della struttura, fatta salva la costante rivisitazione delle stesse per verificarne l'appropriatezza e rispondenza ai bisogni espressi;

- lo sviluppo di nuove azioni e strumenti, sostenibili e in grado di produrre effetti duraturi nel contesto, volti ad affrontare opportunità o criticità rilevate e nuovi bisogni emergenti;
- la creazione di percorsi/attività che puntino alla interconnessione tra le diverse offerte e servizi possibili;
- lo sviluppo della rete con gli altri soggetti del territorio pubblici e privati, già attivi o attivabili;
- la ricerca di forme di integrazione delle risorse (economiche, strumentali, professionali), con quelle già presenti nel territorio e potenzialmente complementari.

6.2. Schema della proposta progettuale

La proposta progettuale dovrà essere presentata secondo i termini dell'Avviso Pubblico e corredata dalla documentazione richiesta, nei quali si dovrà tenere conto dei seguenti punti.

- Descrizione della proposta progettuale** in funzione dei bisogni emersi nella fase di co-programmazione e in coerenza con gli obiettivi previsti, della tipologia dei destinatari, del contesto Socio/Ambientale.
- Descrizione delle attività, degli interventi proposti e della metodologia** di riferimento in coerenza con gli ambiti che si intendono affrontare.
- Descrizione delle **soluzioni proposte per l'accessibilità e l'inclusività dei servizi**.
- Riserva di attività e servizi a favore della Città di Torino.** Numero di quote gratuite e/o agevolate a favore degli utenti (bambine/i, ragazze/i e giovani) residenti nella Città di Torino anche con disabilità e/o in situazione di fragilità, con indicazione del periodo dell'anno di riferimento (maggio/settembre - ottobre/aprile).
- Articolazione e finalità del partenariato** proponente e indicazione di reti di collaborazione con soggetti pubblici e privati.
- Descrizione delle **strategie di comunicazione** e delle metodologie proposte per il **monitoraggio** e la valutazione del progetto in itinere.
- Fattibilità tecnica ed economica** delle **opere di ristrutturazione** degli edifici e degli spazi, valutate come necessarie per ospitare le attività previste nel rispetto delle normative di settore vigenti.
- Descrizione dell'impianto **organizzativo delle risorse umane** coinvolte nella realizzazione delle attività e dei servizi con l'indicazione dei ruoli e dell'esperienza maturata.
- Descrizione dei materiali, delle attrezzature e di ogni altra spesa** utili alla realizzazione del progetto.
- Il **piano economico-finanziario** coerente con gli obiettivi di intervento di breve-medio-lungo periodo.

6.3. Le normative urbanistiche di riferimento

A fini dell'elaborazione della proposta progettuale e dell'analisi di fattibilità tecnica ed economica delle opere di ristrutturazione si riportano le attuali condizioni normative del vigente Piano Regolatore del Comune di Loano.

Estratto dal parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Loano del 12 febbraio 2025 relativo al complesso immobiliare descritto nelle pagine precedenti.

L'immobile sito in via Aurelia 446 identificato catastalmente al foglio 16 mappale 609, in parte ricade in zona FIs, in parte in zona BH ed in minor parte in rettifica stradale il fabbricato identificato con il mappale 613 ricade in zona FIs.

Il vero e proprio fabbricato con circa il 50% del lotto ricade interamente in zona BH normata dall'art. 16 delle norme di attuazione il quale contempla fra le **destinazioni ammesse quella Scolastica, colonia o attività similari**.

Considerando che la definizione di colonia ad oggi non risulta più presente nella normativa regionale, ma vi è il soggiorno in accantonamento il quale risulta affine e le cui modalità operative risultano similari a quella extra alberghiera, può affermarsi pertanto che **fra le destinazioni d'uso ammesse ad oggi dal PRG si può considerare anche quella extra alberghiera del tipo casa per ferie secondo le modalità stabilite dalla L.R. 1/2024, pertanto questa destinazione risulta assimilabile a quelle di colonia e foresteria**.

Per tale motivo in via generale **si possono ritenere ammissibili le destinazioni legate all'istruzione ed alla ricettività limitatamente alla casa per ferie, soggiorni per i dipendenti, foresteria e ostello**.

Mentre **non risultano ammesse le destinazioni per i servizi residenziali e semiresidenziali per la disabilità, le attività commerciali di ristorazione non funzionali alla casa per ferie, atelier e botteghe e i servizi socio assistenziali aperti al territorio**.

La casa per ferie può essere dotata di ristorante, quindi delle relative cucine. Pertanto se il ristorante interno venisse aperto anche alla clientela esterna non si ravvisano particolari problematiche, purché tale attività sia realizzata in una superficie minoritaria in modo che l'attività prevalente risulti quella della casa per ferie.

Non risulterebbe ammessa la preparazione dei cibi all'ingrosso per servizi mensa (centro cottura).

L'altro fabbricato (alloggio custode) facente parte del medesimo compendio immobiliare di via Aurelia 446 e il restante 50% della porzione di lotto esterno risultano ricadere in zona FIs, zona per l'istruzione, dove sono ammessi asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori.

Gli immobili di via Aurelia 297 identificati catastalmente al foglio 16 mappale 380 ricadono in zona FIs, ed il mappale 1339 ricade per la maggior parte in zona FIs e per la parte marginale in P.

Come specificato sopra in **zona FIs sono ammessi asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori. Nella porzione ricadente in P sono ammessi invece**

parcheggi pubblici a rotazione nonché parcheggi privati come disciplinati dall'art. 41 del PRG.

Pertanto le destinazioni **ammissibili risultano solo quelle a parcheggio interrato per la sola parte di area ricadente in zona P.**

Le attività sportive, comprese le attività ad esse di supporto, potranno essere ammesse solo se legate all'attività scolastica. Mentre non risultano ammesse le attività commerciali e complementari.

L'inserimento di **destinazioni non ammesse** dal PRG dovranno essere attuate mediante la procedura di variante urbanistica, solo per finalità di interesse pubblico o per l'inserimento di un'attività produttiva. Altre varianti non possono essere attuate in quanto la strumentazione urbanistica è in vigore da più di 10 anni ai sensi di quanto stabilito dall'art. 47 bis della L.R. 36/97. Le tempistiche di approvazione superano i 225 giorni considerando che la variante dovrà scontare anche la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS (valutazione ambientale strategica), nonché la discrezionalità del Consiglio Comunale.

Altre modalità attuative possono avvenire mediante l'applicazione di deroghe concesse ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001*, ma deve risultare la valenza pubblica, devono essere concesse dal Consiglio Comunale attraverso la rigenerazione urbana.

** Art. 14: per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento.*

6.4. Criteri di valutazione delle proposte

L'esame delle proposte progettuali, la loro ammissibilità e valutazione saranno svolti da apposita Commissione tecnica nominata dalla Città di Torino applicando i seguenti criteri di valutazione:

- a) Descrizione dei bisogni coerente con il documento progettuale e la tipologia dei destinatari.
- b) Tipologia di attività, interventi proposti e metodologia di riferimento. Accessibilità e inclusività dei servizi. Coerenza tra la proposta progettuale e gli ambiti che si intendono affrontare.
- c) Piano di ristrutturazione del complesso immobiliare
- d) Risorse coinvolte nel progetto. Piano organizzativo delle risorse professionali, coinvolte nei servizi offerti, con relativi ruoli e mansioni.
- e) Articolazione e finalità del partenariato proponente il progetto e presenza di una rete di collaborazione con soggetti pubblici per promuovere la partecipazione alle attività.
- f) Riserva di attività e servizi a favore della Città di Torino. Numero di quote gratuite e/o agevolate a favore degli utenti (bambine/i, ragazze/i e giovani) residenti nella Città di Torino anche con disabilità e/o in situazione di fragilità, con indicazione del periodo dell'anno di riferimento (maggio/settembre - ottobre/aprile).

- g) Piano di comunicazione, monitoraggio e valutazione.
- h) Piano economico-finanziario.

Selezionato il progetto dell'ETS, in forma singola o associata, idoneo per l'ammissione alla fase di co-progettazione, sarà sviluppato un percorso attraverso incontri dedicati per la definizione condivisa del progetto definitivo.

7. LE FASI SUCCESSIVE ALLA CO-PROGETTAZIONE

7.1. La struttura del progetto definitivo

A conclusione della fase di co-progettazione l'ETS selezionato sarà invitato a presentare un Progetto Definitivo che sarà sottoposto alla valutazione dell'Amministrazione per la successiva sottoscrizione dell'accordo di collaborazione.

La struttura del Progetto Definitivo sarà dettagliata nella struttura e nei tempi alla chiusura della procedura di co-progettazione, a titolo orientativo il progetto dovrà considerare gli esiti di confronto avvenuto nel tavolo di co-progettazione e ridefinire, di conseguenza, i contenuti esposti nella proposta progettuale.

Per le opere di ristrutturazione verrà richiesta la traduzione dell'analisi di fattibilità esposta in fase di candidatura in un Progetto di Fattibilità Tecnica Economica (PFTE) che si tradurrà in progetto esecutivo successivamente alla sottoscrizione degli accordi.

7.2. Procedure previste per l'esecuzione delle opere su strutture e spazi

A seguito della sottoscrizione dell'Accordo e con la messa a disposizione del complesso immobiliare rispetto alle opere di riqualificazione, edifici e terreni, assegnati all'ETS si prevede la procedura successivamente descritta, fatte salve modifiche che si rendano necessarie per esigenze procedurali.

1. Redazione del Progetto Esecutivo

Gli ETS si assumono il compito di redazione del Progetto Esecutivo, coerente con il PFTE allegato all'accordo di collaborazione, che sarà sottoposto al regime autorizzativo previsto dalla vigente normativa.

Preliminarmente all'avvio della procedura di presentazione delle pratiche edilizie il progetto sarà sottoposto al parere degli uffici tecnici competenti dei Comuni Città di Torino e di Loano. Successivamente il progetto, firmato ed asseverato nella propria conformità alla normativa urbanistico, edilizia, igienico sanitaria e di sicurezza, da Progettista abilitato incaricato dall'ETS, dovrà essere presentato secondo le modalità previste per il rilascio del titolo abilitativo per poter procedere alla realizzazione delle opere.

2. Esecuzione delle opere di riqualificazione

L'ETS assume il ruolo di responsabile dei lavori ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e attua le procedure di affidamento dei lavori. Prima dell'inizio dei lavori comunica ai Comuni di Torino e di Loano il nome e la ragione sociale della ditta/e esecutrice/i e altresì le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

Le opere dovranno essere eseguite in conformità con il Progetto Esecutivo approvato, corredato dal cronoprogramma definitivo e dal piano finanziario. A tal fine l'ETS nomina un Direttore dei Lavori (che può coincidere con il Progettista) che assicura la conformità dell'opera al progetto asseverandone la correttezza e la conformità sotto la sua responsabilità civile e penale.

Per l'esecuzione degli interventi l'ETS dovrà ottenere tutte le autorizzazioni necessarie ai sensi delle normative vigenti in materia. I lavori dovranno essere eseguiti con le modalità previste dalle leggi e regolamenti vigenti, con obbligo di adeguamento della scheda catastale dell'immobile e delle sue pertinenze se si modifica lo stato di fatto conseguentemente alla realizzazione delle opere.

La Città si riserva di chiedere eventuali integrazioni qualora gli interventi effettuati risultino insufficienti e/o non eseguiti a perfetta regola d'arte e nel rispetto delle normative vigenti.

Per interventi di qualsiasi natura effettuati dall'ETS la Città resta esonerata da ogni responsabilità sia civile che penale e per eventuali danni alle persone e/o allo stabile che possano verificarsi.

3. Varianti al Progetto Esecutivo o in corso d'opera

Qualora l'ETS intenda apportare modifiche al progetto approvato, sempre che le revisioni proposte non mutino la sostanza del progetto quanto a oggetto o altro elemento decisivo ai fini dell'approvazione del progetto medesimo e sempre nei limiti temporali della durata dell'Accordo sottoscritto, deve presentare formale richiesta alla Città che valuta l'ammissibilità/legittimità delle variazioni progettuali o in corso d'opera.

La valutazione della Civica Amministrazione avverrà in ragione dei seguenti vincoli/condizioni:

- la variazione deve garantire e rispettare le finalità, gli obiettivi, i risultati attesi previsti;
- la variazione non deve comportare una modifica sostanziale della tipologia/natura del progetto interessato.