

## EX COLONIA LOANO

AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DEL MERCATO EX ART. 77, COMMA 1, D.LGS. 36/2023  
FINALIZZATA ALLA SCELTA DELLA PROCEDURA COMPETITIVA E ALLA SUCCESSIVA PREDISPOSIZIONE  
DEGLI ATTI PER LA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX COLONIA MARITTIMA" IN LOANO DI  
PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO

## RELAZIONE TECNICA

2024

## PREMESSA

---

La presente relazione tecnica è volta a fornire elementi di conoscenza utili a supportare **un'indagine di mercato** per valutare la tipologia di procedura competitiva e le condizioni da applicarsi per la futura gestione del complesso immobiliare dell'ex Colonia Marittima di Loano.

L'obiettivo dell'Amministrazione è avviare una procedura di **consultazione degli operatori economici del mercato** per individuare soluzioni che possano risultare **economicamente sostenibili** ai fini della gestione del vasto complesso di Loano. Un passaggio ritenuto necessario dall'Amministrazione per individuare le successive modalità di affidamento ritenute più adeguate e sostenibili.

A tal fine la consultazione intende raccogliere proposte da parte degli operatori economici sulle possibili modalità di utilizzo del complesso per attivare un confronto **finalizzato ad individuare gli interventi necessari e le modalità di realizzazione** più adeguate per riattivare la struttura di Loano. In particolare, obiettivo del confronto è arricchire il quadro conoscitivo, tenuto conto dei vigenti strumenti di pianificazione e di programmazione, in modo da poter **valutare attività, funzioni e strategie economiche** capaci di sostenere la rifunzionalizzazione dell'immobile e delle sue pertinenze.

## DESCRIZIONE

---

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 ed 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.

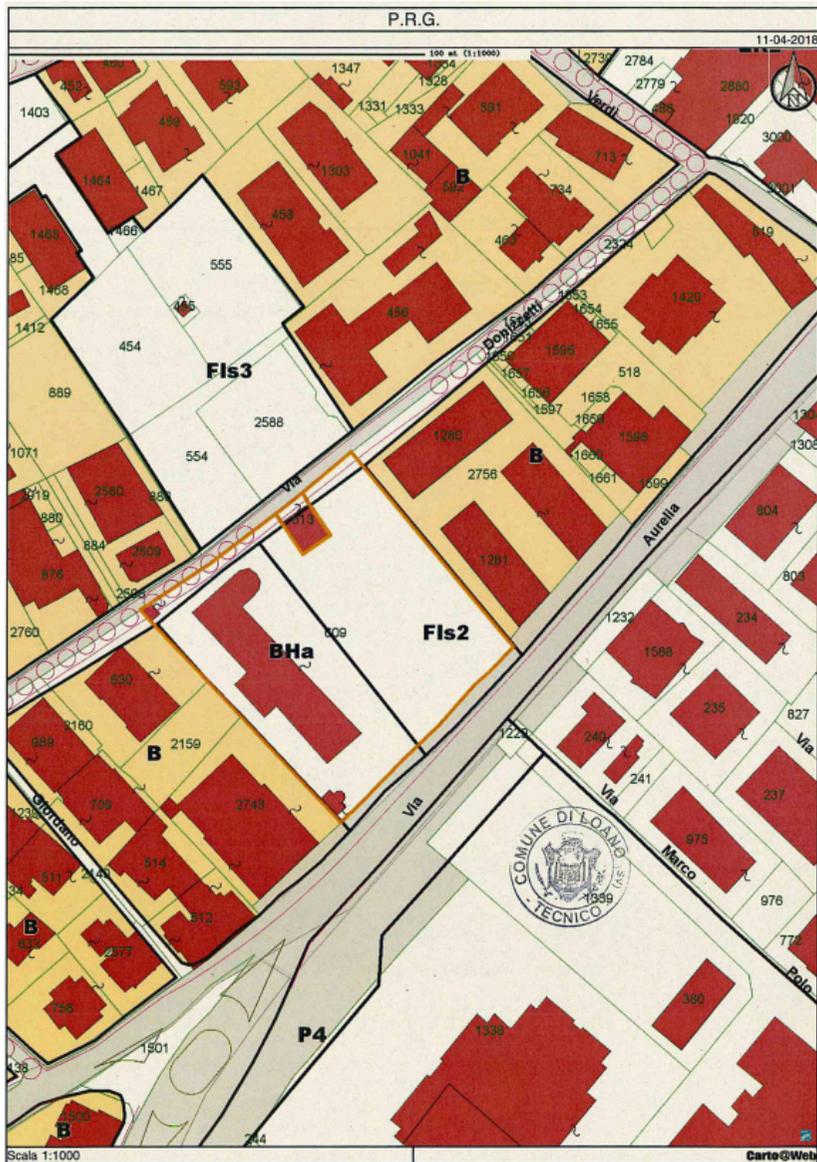
Al piano terra sono localizzati il refettorio e relativi servizi, gli uffici, una sala giochi, la sala medica, l'infermeria e la portineria. Ai piani primo e secondo sono collocate le camere della ex colonia, con i relativi servizi ed un paio di sale giochi per piano. Al piano seminterrato sono localizzati 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.

*(Tratto da "Comune Vende" - ultimo aggiornamento 15 Febbraio 2019)*



# INQUADRAMENTO URBANISTICO



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Rilasciato dal Comune di Loano il 29/01/2019

**Fis2** - Zone per l'istruzione (art. 39 Nda) - 46.93 % della superficie

**BHa** - Ex colonie, edifici ed aree del patrimonio comunale o pubblico (art. 16 Nda) - 53.07 % della superficie

### VINCOLI E PRESCRIZIONI

Vincolo di tutela paesistica - Legge 431 del 08.08.1985 - D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.

Suscettività al dissesto.

Assetto. Geomorfologico - MO-B - Modificabilità di tipo B (art. 67 Nda PTCP)

Assetto Vegetazionale - COL-ISS-MA - Colture - Insediamenti sparsi - serre - Regime normativo di mantenimento (artt. 71, 72 Nda PTCP)

Area destinata a viabilità. Fasce di rispetto stradale (art. 47 e art. 48 Nda)

Vincolo Via Aurelia - Nella fascia dei 100 mt. dai bordi della strada si intende apposto il vincolo di tutela dei beni paesaggistici previsto dal Codice D.lgs 42/2004

Fascia B e C - Aree inondabili con tempo di ritorno di 200 anni (bacino Nimbalto)

Suscettività al dissesto media

## CONSISTENZE

---

### SUPERFICI FONDARIE

Superficie lotto	mq. 3979
Superficie libera da edifici	mq. 3379 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

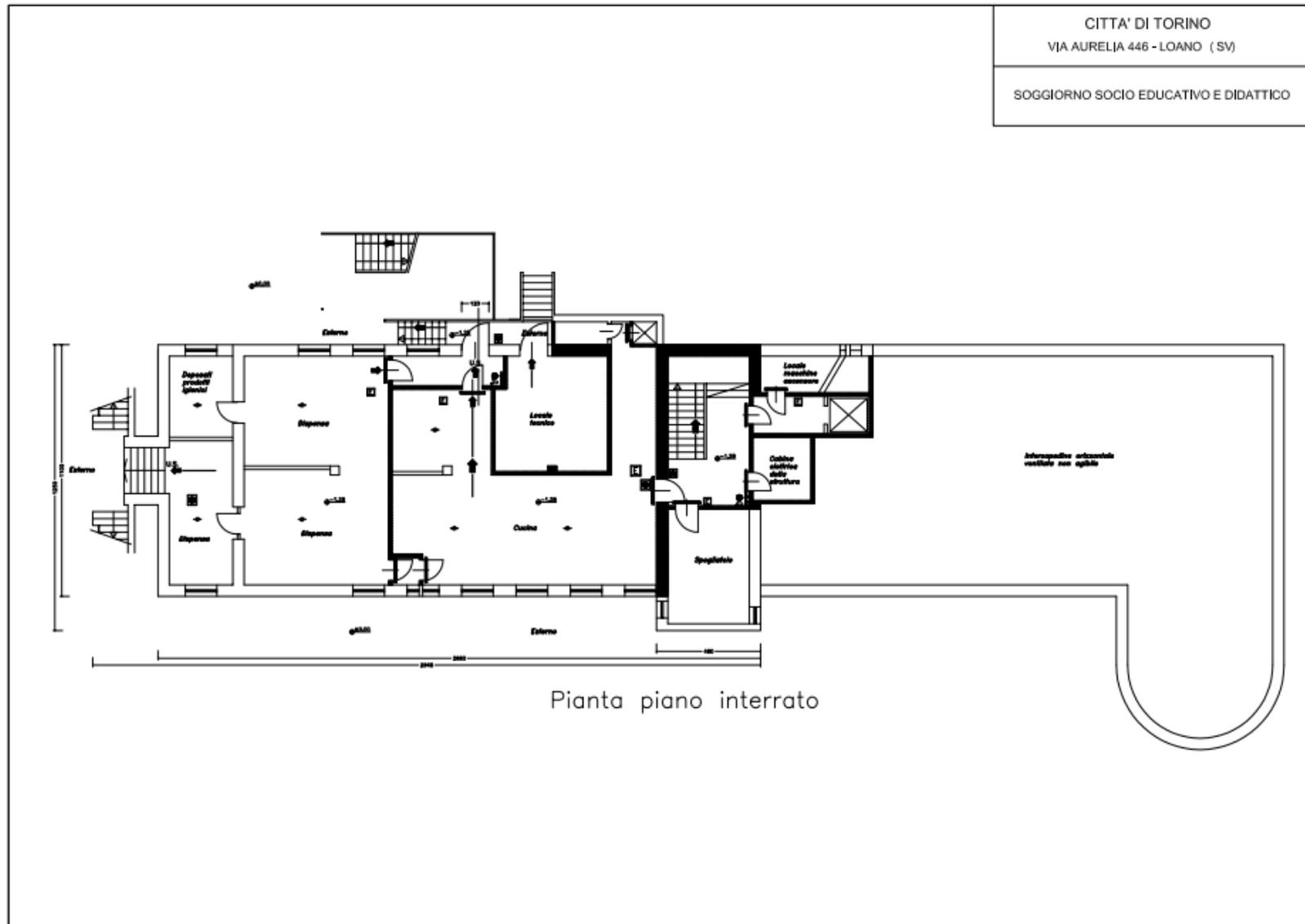
N. serramenti esterni	160
N. serramenti interni	100
N. camere letto	22 (11/piano)
N. servizi igienici (computati singolarmente)	31 wc
N. blocchi servizi igienici	7

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

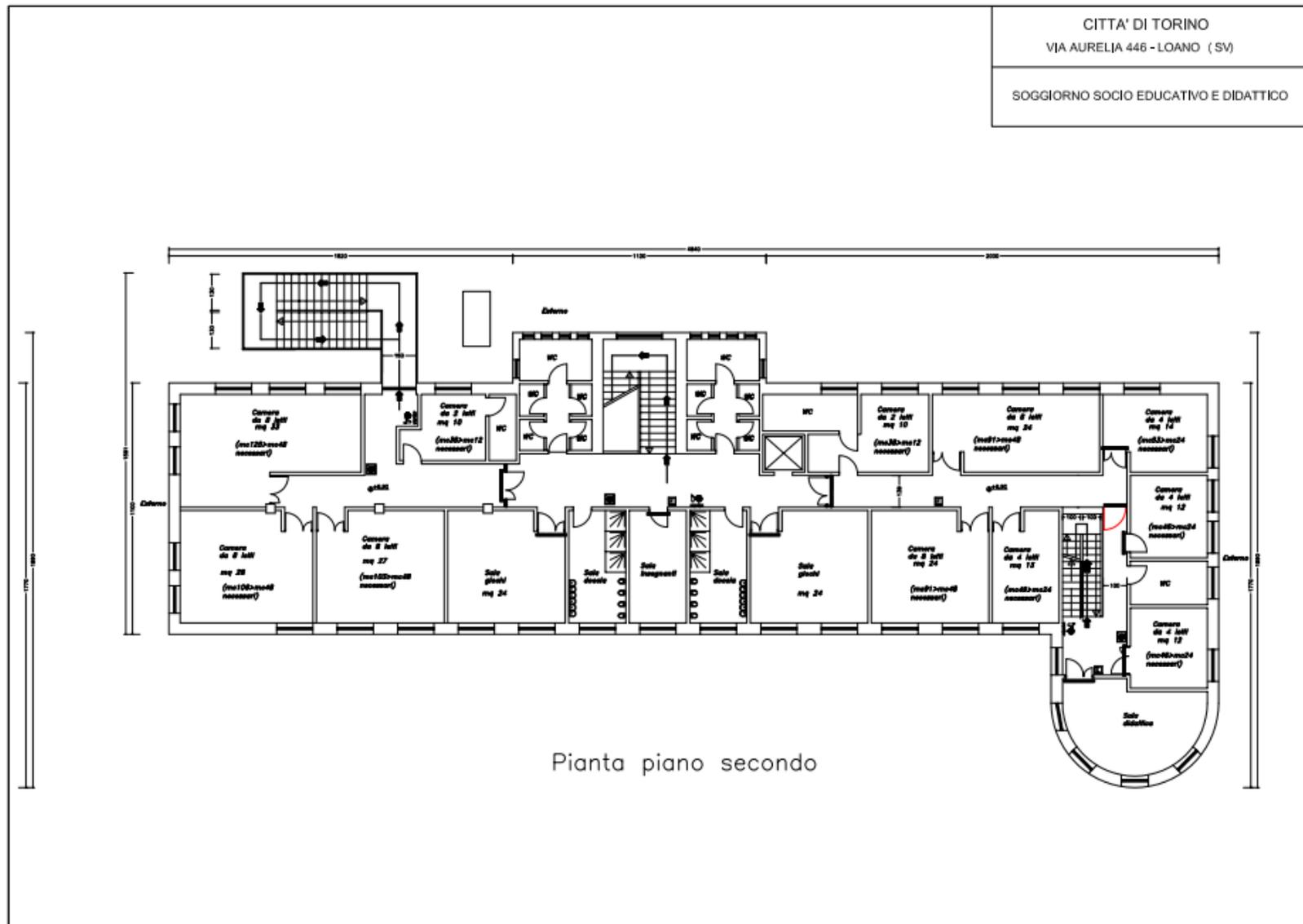
# STATO DI FATTO | EDIFICIO PRINCIPALE | PIANO INTERRATO



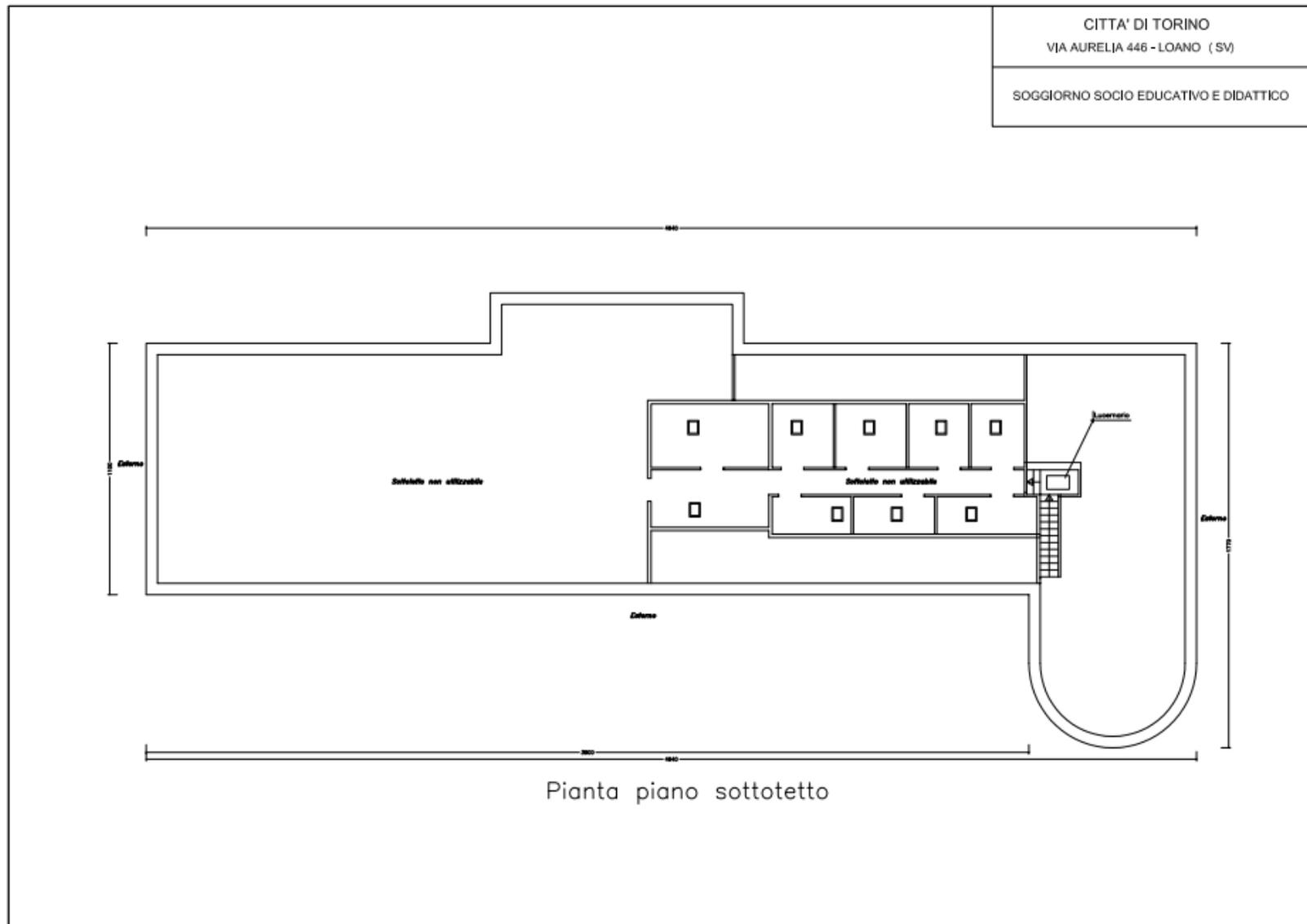




# STATO DI FATTO | EDIFICIO PRINCIPALE | PIANO SECONDO



# STATO DI FATTO | EDIFICIO PRINCIPALE | PIANO SOTTOTETTO

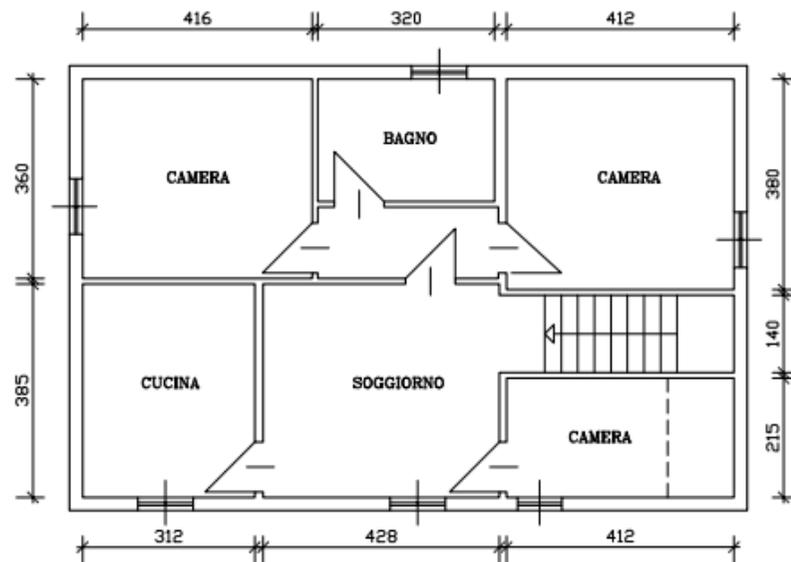


# STATO DI FATTO | EX ALLOGGIO CUSTODE | PIANO PRIMO



CITTA' DI TORINO  
DIREZIONE PATRIMONIO  
UFFICIO TECNICO

COMUNE DI LOANO  
VIA AURELIA 446



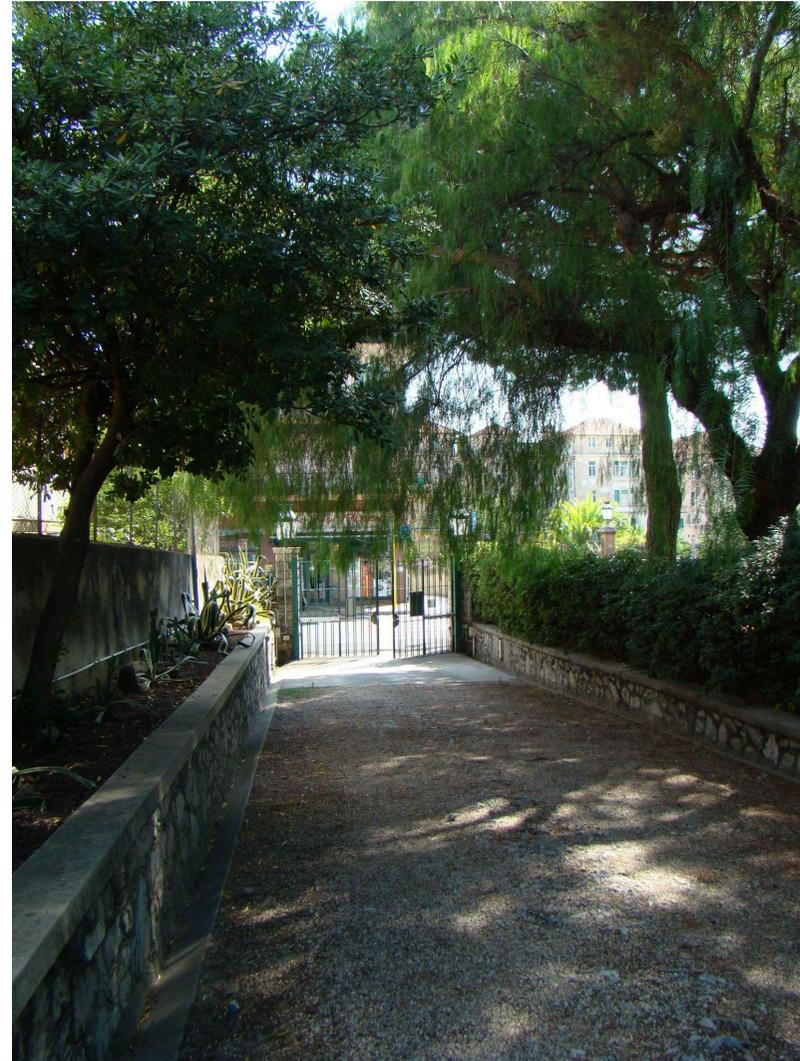
PIANO PRIMO

## IMMAGINI | ESTERNI



## IMMAGINI | ESTERNI

---



## IMMAGINI | INTERNI

