

n. 109/3-07

CITTA' DI TORINO

Provvedimento del Consiglio Circostrizionale n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada"

Estratto del verbale della seduta del

17 settembre 2007

Il Consiglio di Circostrizione n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada" convocato **d'urgenza** nelle prescritte forme in **1^ convocazione** per la seduta ordinaria del **17 settembre 2007**, alle ore **21,00** nell'aula consiliare in **C.so Peschiera 193** presenti, oltre al Presidente **Michele PAOLINO**, che presiede la seduta,

i Consiglieri **ARNULFO, AUDANO, BUCCIOL, BURA, CANELLI, CAPORALE, CARBONE, CASCIOLA, CAVAGLIA', COPPERI, GATTO, GRASSANO, GRIECO, IANNETTI, INVIDIA, MAGLIANO, MARIELLA, MILETTO, SOCCO, TRABUCCO e VALLE.**

In totale, con il Presidente, n. **22** Consiglieri.

Assenti i Consiglieri: **FREZZA, PEPE e PESSANA.**

Con l'assistenza del Segretario **Dr.ssa Gabriella TETTI**

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

C. 3 - ART. 42 COMMA 2 - PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE IN MERITO ALLA GESTIONE DEI BAGNI PUBBLICI DI VIA LUSERNA DI RORÀ N. 8 E ALLA DESTINAZIONE D'USO DELLO STABILE.

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.3 - SAN PAOLO - CENISIA - POZZO STRADA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 3 - ART. 42 COMMA 2 - PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE IN MERITO ALLA GESTIONE DEI BAGNI PUBBLICI DI VIA LUSERNA DI RORÀ N. 8 E ALLA DESTINAZIONE D'USO DELLO STABILE.

Il Presidente PAOLINO, sentita la Giunta, riferisce:

I primi Bagni Pubblici furono aperti a Torino all'inizio del '900 e rappresentano uno dei servizi ai cittadini di più antica istituzione. Fino agli anni Sessanta erano in prevalenza utilizzati da coloro che vivevano in alloggi privi di servizi igienici privati ed in seguito dai "senza fissa dimora"; alla fine degli anni Novanta, in conseguenza dei massicci flussi migratori dai paesi extracomunitari, i Bagni pubblici risultavano utilizzati prevalentemente da immigrati extracomunitari privi di collocazione abitativa adeguata.

In quest'ottica, pertanto, nel 2000 la Città, preso atto della profonda trasformazione avvenuta nella tipologia d'utenza, riconosceva, con deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2000 05034/49, la necessità di ripensare profondamente alla gestione dei bagni pubblici.

Per quanto concerne in particolare i Bagni Pubblici della Circoscrizione III, siti in via Luserna di Rorà n. 8, la loro ristrutturazione veniva inserita nel Piano Pluriennale delle Opere Pubbliche 2002/2004.

Alla definizione del progetto di ristrutturazione dei propri Bagni pubblici, la Circoscrizione ha partecipato attivamente coinvolgendo in più occasioni la cittadinanza.

Il Consiglio di Circoscrizione in data 13 dicembre 2001, sentite le opinioni espresse nella II^a Commissione Permanente di Lavoro, votava un ordine del giorno (n. 155/3-01) con cui impegnava il Sindaco e la Giunta ad inserire la ristrutturazione dell'immobile in un progetto che mantenesse la vocazione originale dei Bagni Pubblici e nel contempo cogliesse le nuove istanze socioeconomiche, socioculturali e sociosanitarie del territorio. A tal proposito la Circoscrizione proponeva di ampliare l'offerta dei servizi affiancando ai bagni pubblici un bagno turco, una sauna, una piccola piscina per fisioterapia ed acquaticità per disabili ed introducendo un punto d'incontro o centro culturale dotandolo di caffetteria, utilizzando al meglio anche lo spazio aperto del cortile.

Successivamente, il progetto preliminare di ristrutturazione oggetto della Deliberazione G.C. n. mecc. 2001-11573/54 del 18 dicembre 2001 veniva esposto e discusso nel corso della II Commissione Permanente di Lavoro del 28 febbraio 2002 ed il Consiglio Circoscrizionale in data 12 marzo 2002, con Deliberazione n. mecc. 2002-01540/86, esprimendosi sul suddetto progetto, su richiesta della Divisione Patrimonio ed in ottemperanza al Regolamento sul Decentramento, accoglieva le istanze della popolazione intervenuta ai dibattimenti e approvava, in merito ai lavori

di manutenzione straordinaria dei Bagni di via Luserna di Rorà, un parere favorevole condizionato alla realizzazione del bagno turco e sauna al primo piano, fermo restando il nullaosta della Sovrintendenza, di due saloni polivalenti al piano interrato e di un'area verde nel cortile interno. Nel predetto parere, inoltre, il Consiglio Circostrizionale prendeva atto della non fattibilità, per motivi tecnici, della piscina fisioterapica citata nell'Ordine del Giorno del 13 dicembre 2001.

A seguito del predetto parere circostrizionale la Giunta Comunale il 30 luglio 2002 approvava un nuovo progetto preliminare (Deliberazione n. mecc. 2002-05975/54) e l'8 gennaio 2003 veniva approvato, con Deliberazione G.C. n. mecc. 2003-00016/54 e con una previsione di spesa di Euro 774.684,00 IVA e spese tecniche incluse, il progetto definitivo di manutenzione straordinaria relativo all'immobile di via Luserna di Rorà n. 8, sede dei Bagni Pubblici circostrizionali.

Al momento della chiusura, avvenuta nell'aprile 2003, l'immobile, dotato di cortile interno con accesso carraio al n. 32 di via Perosa ed alloggio di custodia al secondo piano, ospitava i Bagni - che consistevano in 34 docce e due vasche, suddivisi in Maschili, a sinistra rispetto alla scala centrale e Femminili a destra, specularmente - al primo piano ed il Comitato Spontaneo di Quartiere ed alcune Associazioni nei saloni al piano sottostante.

I lavori sono ora giunti ad una fase avanzata ed è prossima la riconsegna alla Circostrizione dell'immobile che in conseguenza della ristrutturazione risulta completamente rinnovato. Allo stato attuale, l'immobile si caratterizza per la presenza dei bagni, di una zona per bagno turco/hammam e di 2 saloni polivalenti. In particolare, la parte riservata ai bagni pubblici sita al primo piano, pur conservando le docce in marmo d'epoca, è stata notevolmente ridotta e comprende la zona bagni (17 docce a fronte delle 34 preesistenti) e servizi complementari, la sala d'attesa, lo spogliatoio, i servizi igienici, il disimpegno; la nuova parte destinata a "Hammam" - che ha sostituito il settore docce che era stato realizzato in muratura in epoca più recente - comprende l'area al primo piano costituita da spogliatoio per bagno turco, zona asciugacapelli, entrata, servizi igienici, zona massaggi, soppalco/zona relax, sauna, bagno turco, 4 docce con zona antistante e l'hammam vero e proprio; vi sono inoltre al piano interrato 2 ampi saloni polivalenti - di cui uno accessibile ai disabili e l'altro predisposto ad uso caffetteria con dehors nel cortile interno - oltre ai servizi igienici e locali vari uso ufficio e magazzino. Al secondo piano si trova l'alloggio di custodia attualmente occupato da personale circostrizionale.

L'attuale configurazione dell'immobile si connota, in sintesi, per la presenza di Bagni Pubblici fortemente ridimensionati - servizio che la Circostrizione ritiene fondamentale garantire sul territorio per la valenza socio-assistenziale - e per un più ampio spazio che, in considerazione delle mutate esigenze socio economiche culturali e sanitarie, si caratterizza per essere uno spazio urbano polivalente, multiculturale, composito e sinergico, potenzialmente strumento di integrazione e prevenzione al disagio e contestualmente occasione di agio e benessere.

Inoltre, occorre osservare, relativamente ai Bagni Pubblici, che a partire dalle esperienze avviate nel 2000 (deliberazione del Consiglio Comunale del 18 settembre 2000 n. mecc. 2000-5034/49), è stato ampiamente dimostrato a livello cittadino che risulta economicamente più vantaggioso per la Città non gestire direttamente il servizio di bagno pubblico in considerazione degli alti costi rapportati ai ridotti ricavi e della carenza di personale idoneo rispetto alla attuale prevalente tipologia di utenza, plurilingue e multiculturale. In merito ai bagni pubblici di via Luserna di Rorà, con l'attuale consistenza ed in caso di gestione diretta, la differenza tra costi e

ricavi si stima comporterebbe un disavanzo economico di circa Euro 113.000,00.

Alla luce di queste considerazioni, il Consiglio Circostrizionale intende proporre al Consiglio Comunale di concedere a terzi la gestione dei bagni pubblici e del relativo stabile così riconvertito, con procedura negoziata, previa pubblicazione di bando, nel rispetto dell'articolo 30 del Decreto legislativo 163/2006, riservandosi l'uso esclusivo di un salone, e precisamente quello sito al piano terreno, privo di barriere architettoniche con accesso lato cortile e di un locale uso ufficio e precisamente quello sito al piano rialzato a sinistra dell'ingresso, unitamente all'uso comune dei servizi igienici. La Circostrizione intende infatti concedere tali locali in uso temporaneo, per un periodo non superiore all'anno, ai sensi del "Regolamento comunale per la concessione di locali comunali da parte delle Circostrizioni" (Deliberazione C.C. n. mecc. 1990 07590/08 approvata in data 28/01/1991, esecutiva dal 27/02/1991 e s.m.i.), a gruppi ed associazioni attivi sul territorio, al fine di favorire la partecipazione dei cittadini e di rispondere alla crescente richiesta di luoghi di aggregazione.

Il bando sarà aperto alla partecipazione di tutti i soggetti di cui all'articolo 34 del Decreto legislativo 163/2006, che abbiano maturato una esperienza almeno biennale in attività e servizi rivolti alle persone, compresi consorzi e raggruppamenti temporanei. L'affidamento terrà conto della progettualità degli offerenti e quindi delle migliori modalità di utilizzo dei locali e di gestione del servizio e delle attività complementari.

La Circostrizione intende pertanto concedere a terzi la gestione dei bagni pubblici e del relativo stabile a fronte di un progetto multiculturale e relativamente ad esso, la Circostrizione ritiene debbano essere assicurati attività e servizi aperti ai cittadini. Tra essi, in particolare, l'accesso gratuito all'hammam da parte degli utenti dei Centri socio-terapeutici della Circostrizione, alcune iniziative culturali promosse dalla Circostrizione, almeno due iniziative annuali di carattere multiculturale ed attività specifiche per bambini, giovani, anziani; l'hammam si presta infatti alla creazione di una originale realtà a forte vocazione di mediazione interculturale e unitamente alla caffetteria con dehors nel cortile interno potrà sviluppare anche una valenza di tipo commerciale.

La Circostrizione richiederà pertanto ai partecipanti alla procedura negoziata un progetto che contenga almeno le suddette caratteristiche, tra le parti oggetto di concessione sarà contemplata anche l'area attualmente destinata ad alloggio di custodia che potrà essere adibita ad attività collaterali al progetto previa eventuale riconversione a carico del gestore. A tal fine la Circostrizione avvierà la procedura di cui al Regolamento del servizio di custodia degli edifici municipali approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 29 aprile 1996 (mecc. 9600606/04) esecutiva dal 24 maggio 1996.

La Circostrizione ritiene che le potenzialità della struttura nel suo complesso ed il valore oggettivo dell'immobile stesso, in sinergia con le caratteristiche peculiari dello spazio urbano, garantiranno il necessario equilibrio economico finanziario del servizio nei termini di cui al comma 2 dell'articolo 30 del Decreto legislativo 163/2006, prevedendo, sperimentalmente, per il primo biennio, l'applicazione di un canone a titolo ricognitorio di Euro 200,00, definendo, invece, dal terzo anno, un canone pari al 20% della valutazione del canone commerciale pari a Euro 60.750,00 come da nota della Divisione patrimonio del 4 luglio 2007.

Al gestore verrà riconosciuto, infatti, il vantaggio economico consistente negli introiti che deriveranno:

dalla vendita dei biglietti per l'uso dei Bagni pubblici (secondo le tariffe e le disposizioni definite dall'Amministrazione Comunale);

dal rimborso a carico della Città dei buoni doccia gratuiti per gli utenti aventi diritto;

dall'attività di caffetteria;
dalla gestione dell'hammam e delle attività ad esso complementari, le cui tariffe - concorrenziali e promozionali - dovranno comunque tenere conto della valenza sociale della struttura.

Per ciò che concerne l'onere relativo alle utenze esso sarà a carico del gestore eccetto i costi relativi ai Bagni pubblici e ai locali riservati alla Circostrizione; saranno inoltre a carico del gestore la tassa raccolta rifiuti, la pulizia dei locali assegnati in gestione (comprese le parti comuni), l'arredamento dell'intero stabile (ad eccezione dei locali riservati alla Circostrizione) e l'approvvigionamento di biancheria e materiale di pulizia, igiene e consumo per i Bagni pubblici.

Per quanto concerne la manutenzione dello stabile, all'affidatario sarà in carico la manutenzione ordinaria, ad eccezione dei locali riservati alla Circostrizione, mentre la manutenzione straordinaria dell'intera struttura sarà a totale carico dello stesso.

Complessivamente, la durata della concessione sarà di 4 anni, di cui i primi due con il pagamento di un canone ricognitorio da parte del gestore il quale dal terzo anno corrisponderà un canone determinato con le modalità sopra indicate, salva la possibilità di richiederne la revisione producendo entro il termine del biennio sperimentale adeguata documentazione fiscale che dimostri una insufficiente redditività della gestione.

Con successivi provvedimenti amministrativi si provvederà a dare attuazione alla procedura di gara e alla successiva e conseguente concessione dell'immobile in oggetto.

La proposta di deliberazione è stata illustrata e discussa nel corso della I e V Commissione congiunta del 3 luglio 2007.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA ESECUTIVA

Visti gli artt. 42 comma 2 e 43 comma 6 del Regolamento del Decentramento approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 133 (n. mecc. 9600980/49) del 13/05/1996 e n.175 (n.mecc.9604113/49) del 27/06/1996;

visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs.18 agosto 2000 n.267.

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile.

Viste le disposizioni legislative sopra richiamate,

PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

di richiedere al Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 comma.2 lettera e), del D.Lvo 267/00, di approvare la concessione a terzi della gestione dei bagni pubblici e del relativo stabile di via Luserna di Rorà n. 8, sulla base delle motivazioni e delle linee di indirizzo espresse in narrativa;

di riservare a successivi provvedimenti amministrativi l'attuazione della procedura negoziata, previa pubblicazione di bando pubblico, nel rispetto dell'articolo 30 del Decreto legislativo 163/2006 e la successiva e conseguente concessione della gestione dei bagni pubblici e del relativo stabile di via Luserna di Rorà n. 8;

di dichiarare, attestata l'urgenza, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV comma del Nuovo Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs.18 agosto 2000 n.267.

Il Consiglio di Circoscrizione, con votazione per alzata di mano, accertato e proclamato il seguente esito:

Presenti	22
Astenuti	2 (Arnulfo e Socco)
Votanti	20
Voti favorevoli	17
Voti contrari	3

DELIBERA

di richiedere al Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 comma.2 lettera e), del D.Lvo 267/00, di approvare la concessione a terzi della gestione dei bagni pubblici e del relativo stabile di via Luserna di Rorà n. 8, sulla base delle motivazioni e delle linee di indirizzo espresse in narrativa;

di riservare a successivi provvedimenti amministrativi l'attuazione della procedura negoziata, previa pubblicazione di bando pubblico, nel rispetto dell'articolo 30 del Decreto legislativo 163/2006 e la successiva e conseguente concessione della gestione dei bagni pubblici e del relativo stabile di via Luserna di Rorà n. 8;

Il Consiglio di Circoscrizione, con distinta votazione palese (Presenti 22 - Astenuto 1: Arnulfo - Votanti 21 - Voti favorevoli 18 - Voti contrari 3) dichiara, attestata l'urgenza, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV comma del Nuovo Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs.18 agosto 2000 n. 267.