

INTERVENTO 4 EX OSPEDALE OMEOPATICO

1. QUADRO CONOSCITIVO

Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

L'ex Ospedale Omeopatico occupa una posizione baricentrica all'interno dell'area d'intervento del programma. L'edificio, attualmente di proprietà dell'ASL, è sito in via Lombroso 16 a poca distanza da via Madama Cristina, principale asse commerciale del quartiere.

I ripetuti incontri con il presidente della circoscrizione 8 e con il comune di Torino hanno evidenziato l'esigenza di concentrare all'interno di un'unica struttura più funzioni rivolte alla collettività nell'ottica di una Casa del Quartiere. Esse sono:

- biblioteca di quartiere
- centro anziani
- servizi sociali

Il corpo principale dell'edificio ottocentesco si sviluppa su quattro piani fuori terra, gli ultimi due frutto di sopraelevazioni di epoche successive; due maniche laterali, anche queste di epoche successive, si estendono trasversalmente sul retro lungo i lati di un ampio cortile.

Individuazione e valutazione delle alternative progettuali

Le alternative progettuali, valutate nel corso di innumerevoli incontri, hanno riguardato le destinazioni funzionali. L'opera infatti ha trovato la sua destinazione funzionale complessiva insieme con l'analogo percorso relativo ai bagni pubblici.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Ente pubblico (comune di Torino)

Modalità di gestione dell'opera

L'intervento si configura come opera pubblica a carico dell'ente locale (Città di Torino) che affiderà i locali a proprie strutture (la biblioteca, i servizi sociali) le quali provvederanno alla gestione dello specifico servizio. Sarà costituito un apposito comitato di gestione per il coordinamento della biblioteca, del centro anziani e dei Servizi Sociali.

Planimetria e cartografia dell'area interessata

Vd. ALLEGATO

Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera

Vd. ALLEGATO

2. FATTIBILITA' TECNICA

Indicazioni tecniche "di base" ed esplorazioni preprogettuali

La "Casa del Quartiere" assume nel caso di San Salvario un'importanza ed un valore simbolico maggiore che in altri contesti ed è chiamata a rappresentare il luogo dove si anticipa un rapporto di confronto e conoscenza tra culture e tradizioni diverse e dove si costruiscono e si realizzano progetti comuni.

Qui trovano sede:

- la biblioteca del quartiere, distribuita su due piani, che contempla al suo interno la sala lettura (secondo il modello di riferimento della neonata biblioteca di Villa Amoretti) un'emeroteca, spazi per lo studio e per attività didattico-ricreative (ludoteca, baby parking con piccolo teatro), laboratori di scrittura e di lettura. All'interno della struttura bibliotecaria sono previsti spazi per laboratori informatici e linguistici per il conseguimento e l'aggiornamento permanente delle conoscenze e delle competenze necessarie ad esercitare concretamente i diritti di cittadinanza (corsi di lingua straniera e lingua italiana, conoscenze elementari di informatica, etc.) e uffici per l'assistenza extracomunitaria.

- il centro anziani, sala per le feste e emeroteca collegata ad una caffetteria e ad una sala per riunioni
- i servizi sociali, secondo la suddivisione per aree tematiche (anziani, minori, disabili)

L'edificio, di per se insufficiente ad ospitare tutte le funzioni, viene ampliato nel cortile attraverso la costruzione di due corpi trasversali su due piani fuori terra, in sostituzione delle superfetazioni e dei bassi fabbricati esistenti. I nuovi padiglioni verrebbero realizzati con struttura in vetro e acciaio, totalmente liberi da strutture verticali. Un padiglione ospiterà la sala di lettura della biblioteca, l'altro il centro anziani.

All'interno del complesso della biblioteca, una volta realizzato potrebbe trovare sede il "**Centro delle tradizioni e delle culture alimentari del Mediterraneo**" che ha la funzione di raccogliere e di divulgare documentazioni ed informazioni (storia, ricettari, ingredienti, trattamenti ed elaborazioni dei cibi) delle diverse culture con seminari, comunicazioni, pubblicazioni.

Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione

Vd. ALLEGATO SCHEMA A

Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

Occorre procedere ad una verifica delle strutture e degli impianti. Inoltre occorre riservare una particolare attenzione in fase progettuale alla conservazione degli elementi distintivi dell'immobile, soprattutto in facciata.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Compatibilità urbanistica

Vd. ALLEGATO SCHEMA URB

Descrizione di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi

L'intervento, in quanto puntuale e riferito ad opere di ristrutturazione, non si caratterizza per effetti indotti di carattere ambientale, ad eccezione degli impatti in fase di costruzione (produzione di polveri, rumore, aumento di traffico per mezzi d'opera). Tali impatti sono comunque limitati al periodo di mantenimento del cantiere.

Nel quadro più ampio della sostenibilità ambientale si sottolinea l'aumento e la qualificazione di spazi di aggregazione sociale.

Descrizione dettagliata di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi

Non sono stimabili eventuali impatti paesaggistici.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti

I servizi sociali che si rivolgono alla popolazione dell'intera circoscrizione (circa 30.000) sono attualmente ospitati nella sede (sottodimensionata) di via Ormea. Hanno espresso l'esigenza di avere locali più ampi e meglio strutturati secondo le aree tematiche per meglio rispondere alle diverse utenze (anziani, minori e disabili). Una più elevata qualità dei servizi in risposta alle esigenze dei cittadini comporterà anche un incremento del numero degli operatori (dagli attuali 50 a 60 unità in un arco temporale medio).

I soci del centro anziani, attualmente ospitato in locali non idonei, sono oggi circa 250. Il suo trasferimento nella nuova sede permetterà una miglior dislocazione della funzioni oltrechè un incremento dell'utenza.

La biblioteca rappresenta un servizio nuovo sia per il quartiere sia per la circoscrizione e pertanto verrebbe dimensionata e strutturata in base alle caratteristiche socio-demografiche del quartiere per rispondere ad una utenza diversificata non solo per fasce di età, livelli di istruzione, interessi, ma anche per tradizioni culturali.

Gli utenti interessati dalla costituzione di questo nuovo servizio sono, oltre agli abitanti della circoscrizione 8, una parte dei residenti della circoscrizione 9 nella fascia compresa tra via Nizza e corso Unità d'Italia e una parte dei residenti della circoscrizione 1 a ridosso di corso Vittorio.

Qualora la biblioteca venisse organizzata secondo le indicazioni progettuali sopra indicate, potrebbe rivolgersi a fasce di popolazione immigrata residente anche in altri ambiti cittadini.

Stima dei potenziali utenti

Valgono le considerazioni sopra espresse.

Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi

Vd. Allegato SCHEMA S3

Il costo totale dell'intervento ammonta ad €. 5.219.200,00

Il piano finanziario è stato elaborato considerando un orizzonte temporale di venti anni, sulla base delle seguenti assunzioni:

- Contributi pubblici statali/regionali per il 70% del costo dell'intervento;
- 10 unità di personale dipendente per la gestione dell'intera struttura*;
- manutenzione annuale: €. 22.675,00;
- valore residuo dopo venti anni di €. 3.750.209,83.

Le entrate considerate sono il canone di locazione dei locali adibiti a "centro anziani", stimati in € 20.000,00 all'anno per i primi 5 anni. Coerentemente con le linee guida regionali, sono stati considerati contributi pubblici annuali pari a € 445.643,60. Per quanto riguarda la consistenza del personale (*) dipendente ed il conseguente costo del lavoro, ci si è basati sulle seguenti assunzioni:

- 3 addetti per ogni turno di lavoro (apertura dalle 8 alle 20.00), per un totale di 7 addetti, compreso il responsabile di sede;
- 1 di questi 7 addetti verrebbe trasferito in loco da altro sito, pertanto si tratterebbe di personale comunque già assunto: il relativo costo del lavoro è stato calcolato sia in entrata che in uscita nel piano finanziario;
- 6 addetti, sul totale di 7, vengono assunti *ad hoc*, pertanto il relativo costo del lavoro è stato computato solo in uscita;
- costo del lavoro pari a € 30.000,00 annuali pro capite quale "costo aziendale pieno".

Sulla base delle ipotesi illustrate in precedenza, il Valore Attuale Netto (VAN) del progetto è stato valutato, per l'arco temporale di riferimento, in € 3.907,28, mentre il Tasso Interno di Rendimento (TIR) è risultato pari al 5,01%.

(*) Il personale è stato stimato sia per l'incremento del numero degli operatori per i servizi sociali, già presenti nel quartiere, sia per l'inserimento di operatori ex novo per il coordinamento della biblioteca;

Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

L'intervento è a carico del bilancio comunale: si presume che una quota del finanziamento sia garantita dai fondi pubblici regionali o nazionali. In ogni caso la Città è in grado di garantire la copertura finanziaria necessaria. In caso di ricorso all'indebitamento, per la parte non coperta da contributi statali/regionali, sarebbe opportuno che il tasso di interesse passivo non fosse superiore al valore del TIR (5,01%).

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

Analisi aggregata di carattere sostanzialmente descrittivo dei benefici e dei costi "esterni" o "indiretti" per la collettività

Vd. Allegato SCHEMA S4 e scheda progetto "Convenienza economico-sociale"

I benefici per la collettività sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- recupero di un immobile parzialmente utilizzato che necessita di interventi di manutenzione
- miglioramento della qualità urbana nell'area
- offerta di servizi di rilievo per la comunità, facilmente accessibili
- presenza di attività di carattere sociale e culturale in grado di riverberare effetti positivi sull'intorno
- presenza di utenze distribuite in un arco molto ampio della giornata in grado di "occupare" positivamente uno spazio pubblico
- offerta di servizi particolari che oggi non sono presenti nell'area (centro per anziani, biblioteca)
- introduzione di elementi di dinamicità sociale derivanti dalla presenza di utenze giovani.

I costi per la collettività sono così sintetizzabili:

- disagi durante i lavori di trasformazione dell'immobile
- maggiore "congestione" nell'area per la presenza di un numero elevato di utenti
- aumento dell'emissione di gas responsabili dell'effetto serra (dovuti all'attivazione della centrale termica del complesso).

La valutazione del Valore Attuale Netto (VAN) e del Tasso Interno di Rendimento (TIR) qualora si includano anche i benefici/costi indiretti ha dato i seguenti risultati:

- VAN = 1.044.198,25;
- TIR = 7,72%.

6. PROCEDURE

Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera

L'immobile non è interessato da vincoli: è opportuno, tuttavia, salvaguardare gli elementi distintivi dell'edificio soprattutto quelli che si riscontrano sui fronti.

E' in corso l'acquisizione dell'immobile da parte della città.

Descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli indicando i relativi tempi

Occorre che venga concluso il passaggio della proprietà alla Città.

Cronoprogramma delle scadenze temporali

Vd. Allegato SCHEMA S1

7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO

Descrizione sintetica dei fattori di rischio

Vd. Allegato SCHEMA S5

I rischi finanziari connessi all'intervento sono collegati principalmente ai vincoli di bilancio cui saranno soggetti gli Enti Pubblici coinvolti.

Da un punto di vista tecnico, il rischio è connesso all'emergere di situazioni impreviste che possono avere come risultato una lievitazione dei costi.

Analisi di sensibilità per il piano finanziario dell'opera

Trattandosi di un progetto che non genera entrate proprie (se si esclude il canone del centro anziani di € 20.000 per i primi 5 anni) l'equilibrio finanziario risulta relativamente sensibile qualora si dovessero presentare alcuni dei rischi di cui al punto precedente. D'altra parte va tenuto presente che le probabilità che tali rischi "finanziari" si verifichino è relativamente bassa.

Le variabili-chiave ai fini di una valutazione “di sensibilità” dei parametri caratteristici dell'intervento sono state sia quelle caratteristiche dell'analisi economica costi-benefici, in particolare:

1. benefici indiretti in presenza del progetto;
2. costi indiretti in assenza di intervento.

Sia il costo di trasformazione dell'immobile.

La “sensibilità” delle prime due variabili si comprende richiamando il carattere di aleatorietà che caratterizza l'attribuzione di un valore ad elementi qualitativi di benessere (o di costo) sociale, mentre la terza variabile è esplicativa dei rischi legati alla concreta attuazione delle opere.

Le simulazioni di statica comparata effettuate hanno evidenziato possibili variazioni negative del Tasso Interno di Rendimento (nell'ordine del 40 – 60%) nel caso di diminuzione dei benefici indiretti in presenza del progetto nell'ordine del 15 – 20%.