



COMUNE DI SANT'URBANO

35040 - Provincia di Padova
Via Europa n.20 – Tel.0429-96023 – Fax 0429-96272
e-mail: info@comune.santurbano.pd.it
PEC: comune.santurbano.pd@legalmail.it

Ufficio Tecnico Comunale

STUDIO DI FATTIBILITA'

**COSTRUZIONE E GESTIONE STRUTTURA CIMITERIALE E DEI SERVIZI CIMITERIALI
PRESSO CIMITERO COMUNALE DELLA FRAZIONE CARMIGNANO IN PROJECT
FINANCING**



PREMESSA

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n°133 in data 18.012.2008 con la quale è stato approvato il progetto preliminare dei lavori di “Ampliamento cimitero di Carmignano e realizzazione del giardino del ricordo”;

Richiamato inoltre il Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2013-2015 e dell’Elenco Annuale 2013, adottati con la deliberazione di Giunta Comunale n°79 del 17.10.2012 con la quale è stata inserita l’opera mediante l’utilizzo della procedura di project financing con l’apporto di capitali privati;

Ritenuto necessario, in considerazione del tempo trascorso e dell’assenza di alcun promotore, redigere il presente studio di fattibilità ridimensionando l’area di intervento, con l’eliminazione del giardino del ricordo al fine di rendere economicamente sostenibile l’intervento utilizzando capitali privati.

Il presente studio viene redatto ai sensi dell’art. 153 del D.Lgs. n°163/2006 nel quadro delle attività di individuazione e realizzazione di opere suscettibili di pubblico interesse dell’Amministrazione Comunale da realizzare mediante l’utilizzo della procedura di project financing con l’apporto di capitali privati.

Oggetto dello studio in esame è l’individuazione delle opere necessarie all’ampliamento del comunale della frazione Carmignano di Sant’Urbano (PD) e la descrizione dei servizi cimiteriali necessari per il funzionamento della struttura e per la manutenzione degli spazi cimiteriali.

L’Amministrazione Comunale ha provveduto a verificare il livello dei bisogni strettamente correlati all’opera in esame e le modalità di reperimento delle risorse necessarie per la loro realizzazione.

La proposta dovrà essere corredata da tutti gli elaborati indicati nell’avviso pubblico di Project Financing previsti nell’art. 153 del D.Lgs. 12 aprile 2006 n°163 e dovrà essere redatta tenendo conto del quadro delle esigenze espresse nel presente studio di fattibilità e nel bando di gara.

Il presente studio di fattibilità fornisce indicazioni relativamente alle opere di ampliamento del cimitero comunale e alla gestione dei servizi cimiteriali e dei servizi di custodia e manutenzione della parte in ampliamento.

Per quanto concerne i lavori verranno di seguito dettate le indicazioni riferite alla struttura Cimiteriale, mentre per quanto concerne la gestione verranno fornite indicazioni circa i servizi da garantire e i criteri per la impostazione di tariffe all’utenza fermo restando che la proposta di tariffe e/o canoni superiori a quelle determinate dai provvedimenti dell’amministrazione vigenti al momento della presentazione della proposta saranno soggette a valutazione discrezionale dell’amministrazione che si riserva di non accettarle (e di dichiarare conseguentemente la proposta non fattibile o non di pubblico interesse) laddove ritenute non congrue o troppo elevate.

Per quanto concerne la gestione verranno indicati in maniera dettagliata, ma non esaustiva, le principali fonti di reddito derivanti dallo sfruttamento economico delle opere realizzate e dalla gestione delle attività che il Promotore potrà attivare e/o contemplare nel proprio piano economico e finanziario per l’ammortamento degli investimenti proposti e per effettuare l’analisi di fattibilità finanziaria e sostenibilità economica della proposta. Verranno altresì indicati i contenuti minimi del piano economico finanziario da predisporre dal proponente.

1. CARATTERISTICHE SOCIO TERRITORIALI AREA INTERVENTO

Punto di partenza dello studio di fattibilità in oggetto è sicuramente la valutazione dell'uso del territorio e della compatibilità tra esigenze da soddisfare e caratteristiche dell'opera da realizzarsi oggetto di analisi.

Nella frazione comunale di Carmignano è presente una struttura cimiteriale in Via Don Costante Martello, alla quale si riferisce il relativo bacino d'utenza alla data del 30.08.2013 per un totale di n°911 abitanti.

Popolazione residente, in frazione di Carmignano, al 30.08.2013	911
Decessi annui medi ultimi 3 anni	11
Indice di mortalità storico ultimi 10 anni	12
Superficie cimiteriale attuale	mq. 2.100
Superficie a parcheggio	mq.1.000
Disponibilità loculi alla data attuale	7
Disponibilità edicole e cappelle	/
Disponibilità lotti liberi per cappelle	/

Sulla base dei dati acquisiti e rilevati, emerge come l'attuale struttura cimiteriale non risulta adeguata, in conformità anche alla normativa di settore vigente, agli standard necessari per soddisfare il fabbisogno attuale e prospettico di concessione ossari, loculi, cappelle e tombe, di opere di urbanizzazione, parcheggi ecc... funzionali alla struttura cimiteriale.

Oltre all'analisi dello stato di fatto e della domanda di servizi attuale, occorre effettuare l'analisi e il riscontro dello studio ottenuto valutando i dati previsionali per un arco temporale di medio periodo, determinando i bisogni da soddisfare entro il prossimi 20 anni fino all'anno 2033 di domanda di tumulazione per il territorio di riferimento.

2. VINCOLI

L'area oggetto dell'intervento, per il Piano degli Interventi del Comune di Sant'Urbano, rientra in zona di rispetto cimiteriale.

3. BISOGNI DA SODDISFARE E MODALITA' PROGETTUALI DI INTERVENTO

Sulla base dell'analisi dei dati acquisiti e rilevati nei paragrafi precedenti, si evidenzia come l'opera ha lo scopo di porre a disposizione del territorio e dei singoli utenti un'adeguata offerta alla domanda insoddisfatta di edifici di tumulazione.

A riguardo l'analisi dei dati statistici forniti dagli uffici comunali competenti, rileva come sotto il profilo tecnico, allo stato attuale, si registra una crescente domanda da parte dei residenti di:

- Ossari;
- Loculi cimiteriali;
- Spazi in campo comune;
- Tombe e cappelle private;

Considerando l'area interessata dall'intervento, si evidenzia come l'opera di ampliamento cimiteriale e la gestione dei servizi connessi al funzionamento della struttura consentirebbe di soddisfare i seguenti obiettivi:

- Adeguare la struttura cimiteriale esistente attraverso un innalzamento del livello di servizi cimiteriali da garantire all'utenza;
- Fornire una risposta adeguata alla domanda latente di edifici di tumulazione, essendo la porzione di cimitero esistente pressoché completa.

Pertanto, oltre ai bisogni da soddisfare in precedenza rilevati, insieme a quello di garantire adeguata soddisfazione alla domanda latente di colombari per tumulazione, l'intervento di project financing consentirebbe di minimizzare i tempi di attuazione e realizzazione dell'opera, che, con la procedura della finanza di progetto, avrebbe data e prezzo certo sostenuto con capitali privati, consentendo all'Amministrazione concedente sia di massimizzare l'unità dell'investimento, che di disporre di un migliore servizio, allo stato attuale condizionato dalla carenza di disponibilità di edifici di tumulazione e di funzionali opere di urbanizzazione.

La struttura progettuale elaborata fonda le sue analisi oltre che sul profilo dei bisogni da soddisfare, sull'evoluzione della domanda e servizi minimi da garantire per le singole utenze.

Partendo, infatti dal dato storico e prospettico dei decessi considerati per il periodo temporale di riferimento, si è determinato come la superficie minima di tumulazione sia a grandi linee soddisfacente per uno/due anni ma necessita con urgenza di procedere alla realizzazione nell'area di rispetto cimiteriale di un ampliamento del cimitero esistente per la realizzazione di ossari, loculi, tombe, cappelle private ecc...

Calcolando la media dei decessi negli ultimi tre anni presso la frazione Carmignano e moltiplicando tale dato per n°20 anni si ha che:

$n^{\circ}12 \text{ decessi anno} \times n. 20 \text{ anni} = 240 \text{ posti per inumazione/tumulazione}$

Calcolando la media dei decessi nazionale (9.7 ogni mille abitanti) e moltiplicando tale dato per 20 anni si ha che:

$n^{\circ}9 \text{ decessi anno} \times n. 20 \text{ anni} = 180 \text{ posti per inumazione/tumulazione}$

Ne deriva che il presente studio prevede nelle opere di ampliamento del cimitero comunale di Carmignano la realizzazione dei seguenti manufatti:

- N°4 blocchi comprensivi di n°144 loculi e n°144 ossari;
- N°1 blocco comprensivo di n°10 cappelle da 8 posti ed 8 ossari per un totale di n°80 loculi e n°80 ossari;

- N°4 campi per inumazione a terra per un totale di n°48 posti;

L'intervento comprende la riqualificazione degli spazi interni con collegamento pedonale al cimitero esistente lato sud.

I nuovi loculi dovranno essere delle dimensioni previste dalla normativa vigente e dovrà essere previsto anche l'inserimento di strutture, quali scale e passerelle, per un facile raggiungimento da parte degli utenti.

I progetti degli interventi di ampliamento del cimitero dovranno essere redatti tenendo conto degli obiettivi prioritari definiti, in via generale, e specificati nel seguente studio.

Si precisa che i dati relativi al numero dei loculi, ossari, urne e posti di inumazione richiesti, nonché alla stima dei relativi costi rappresentano indicazioni orientative suscettibili, entrambi, di modifiche da parte del promotore in ragione degli standard tecnologici e costruttivi proposti.

Si precisa altresì che al fine di quantificare il costo presunto degli interventi si è proceduto ad una stima presuntiva sia dei lavori che delle spese progettuali connesse alla realizzazione degli interventi, tali costi sono da considerarsi presunti in quanto derivanti da una stima sintetica effettuata con metodo comparativo prendendo a riferimento i costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale per interventi analoghi sostenuti negli ultimi cinque anni.

Si precisa infine che il presente studio di fattibilità per intervento di ampliamento si intende la realizzazione di nuove sezioni e strutture cimiteriali e di nuovi campi di sepoltura e delle opere di sistemazione precisate.

L'ampliamento dovrà essere ricompreso, all'interno dell'attuale fascia di rispetto dell'area cimiteriale di cui all'art 57 del DPR 285 del 1990 e prevedere le aree da espropriare i cui costi resteranno a carico del promotore.

Gli interventi dovranno essere progettati in conformità alle disposizioni del DPR 10.09.1990 n°285 e della vigente normativa di settore.

Gli interventi di ampliamento potranno essere programmati anche in tempi e fasi successive tenendo conto che costituisce contenuto minimo della proposta la realizzazione di tutti gli interventi previsti.

Nella relazione sanitaria, nonché nel progetto preliminare allegato alla proposta dovrà essere contenuta una descrizione dettagliata degli interventi di ampliamento proposti e dovranno essere indicate le relative modalità di programmazione ed esecuzione.

Alla proposta dovrà essere altresì allegato un cronoprogramma che dovrà indicare il programma temporale degli interventi da realizzarsi nel cimitero.

Nell'elaborazione della relazione sanitaria, del progetto preliminare e del cronoprogramma dovrà tenersi conto degli obiettivi prioritari indicati, in via generale, e in via specifica.

A tal fine il promotore dovrà procedere preliminarmente ad una analisi delle priorità e degli obiettivi indicati dall'amministrazione.

Sono ricomprese le opere di pertinenza e correlate ed in particolare la proposta dovrà prevedere una riqualificazione degli spazi interni con collegamento pedonale al cimitero esistente lato sud.

Si precisa che i numeri indicati quale esigenza dell'Amministrazione comunale sono indicativi ed elaborati sulla base di dati statistici pertanto il promotore potrà prevedere soluzioni tecniche e progettuali diverse ma in linea con gli obiettivi prefissati.

Sarà necessario inoltre presentare in sede di gara una relazione tecnica di progetto descrittiva delle gestione dei servizi cimiteriali compresi il servizio di custodia e di manutenzione degli spazi cimiteriali

Per la sua peculiarità, l'opera non pone, problemi di inserimento ambientale trattandosi di un intervento di ampliamento all'interno della zona di rispetto cimiteriale del cimitero esistente, accanto a un'area ove risultano già realizzati loculi, ossari, tombe e cappelle gentilizie.

In merito alle linee architettoniche del progetto, così come per la scelta dei materiali di finitura, dovranno essere seguite, a grandi linee, i caratteri presenti nell'attuale area cimiteriale.

Quanto agli obiettivi prioritari, che dovranno essere comunque attuati dal promotore, si precisano di seguito gli interventi ritenuti obiettivi prioritari di ordine "primario" (che cioè l'Amministrazione ritiene debbano essere effettuati in via preliminare).

In generale:

- a) rappresenta obiettivo di ordine "primario" - l'intervento di ampliamento
- b) rappresenta obiettivo di ordine "secondario" ma comunque importante la riqualificazione della parte esistente del cimitero con collegamento pedonale al cimitero esistente lato sud
- c) E' facoltà del promotore proporre, in aggiunta agli interventi indicati, interventi su altre parti del cimitero

4. DISPONIBILITA' DELLE AREE

Le aree dove dovranno essere eseguite le opere di ampliamento sono attualmente di proprietà privata.

Si dovrà dunque procedere all'acquisizione delle aree mediante la procedura prevista dal T.U. degli espropri (DPR 327/2001 e s.m.i.).

Tutti gli oneri per l'acquisizione delle aree saranno a carico del Promotore e sono pertanto quantificate in via preliminare all'interno del Quadro Economico del presente studio di fattibilità.

Il promotore dovrà mettere a disposizione dell'Ufficio Tecnico tutta la professionalità necessaria per l'esecuzione di tutte le attività necessarie all'espropriazione, nonché fare redigere da tecnici qualificati necessari frazionamenti, assumendosene tutte le spese.

Anche tutte le altre spese per atti notarili, tasse, spese di registrazione ecc. concernenti l'acquisizione delle aree sono a carico del promotore.

In sede di approvazione del progetto preliminare si dichiarerà la pubblica utilità dell'opera.

5. ANALISI SULLA SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

La struttura del piano economico finanziario si basa sul costo delle opere, sul costo per l'esproprio del terreno, sul costo di gestione dei servizi cimiteriali, sul costo dei servizi di manutenzione e custodia delle strutture, e sulle tariffe da applicare per la concessione di loculi, ossari, tombe e cappelle e sul numero delle opere funerarie da concedere in prenotazione per il finanziamento di quota parte dell'intervento e sulla durata del contratto di gestione.

Secondo il quadro economico allegato al presente studio, il valore dell'investimento comporterà una spesa complessiva, pari a circa € 420.000,00 comprensivi di Iva, che, per la procedura di affidamento in essere sarà interamente a carico del soggetto privato risultante aggiudicatario Il completamento della procedura di gara.

Si prevede infatti che le entrate provenienti dalla cessione in concessione degli edifici per la tumulazione, loculi, ossari, edicole e cappelle consentano, nel medio periodo dopo una prima fase di esborso cospicuo da parte del privato, di recuperare il costo dell'investimento dell'Opera sostenuto ed i correlati costi di gestione, tra cui la manutenzione ordinaria di area ed impianti per l'intero periodo di gestione.

A tal fine, sulla base della previsione di spesa di investimento sarà desunto il costo medio del loculo, delle edicole e delle cappelle che sarà in linea con gli attuali valori determinati nel rispetto della normativa vigente dall'Amministrazione stessa.

Resta inteso che l'Amministrazione nell'ambito delle attività di cui all'art. 153 del d. Lgs. N°163/2006 potrà valutare l'eventuale richiesta di ulteriori servizi aggiuntivi a quelli contenuti nel presente studio, che potranno in tal caso diventare un'estensione del contratto.

A riguardo si precisa che la necessità di garantire al soggetto investitore un recupero dell'investimento e correlata copertura dei costi di gestione per il periodo di concessione determina l'individuazione dei servizi cimiteriali oggetto di concessione.

A riguardo si precisa che il concessionario potrà ricevere in affidamento, per garantire l'equilibrio-finanziario della gestione. I servizi di seguito indicati:

1) concessione a terzi dei loculi, degli ossari, delle sepolture e delle cappelle private;

2) servizi cimiteriali consistenti in:

- tumulazione;
- estumulazione;
- inumazione;
- esumazione;
- traslazione resti mortali;
- trasferimenti salme;

come da capitolato tecnico allegato al presente studio di fattibilità;

3) servizio di illuminazione votiva per la parte del cimitero in ampliamento.

I servizi In precedenza elencati, dovranno essere garantiti dal soggetto concessionario nel rispetto della normativa di settore.

Il soggetto aggiudicatario dovrà farsi carico della manutenzione struttura cimiteriale in ampliamento secondo le prescrizioni del CSA.

Si allega il capitolato Speciale relativo ai servizi cimiteriali indicanti le prestazioni minime da garantire.

Tariffe per la concessione delle aree e dei loculi, ossari e cappelle gentilizie

Nella proposta dovranno essere previste le tariffe per la concessione di loculi, ossari e cappelle da praticare all'utenza ed i relativi criteri di aggiornamento.

Le tariffe da praticare all'utenza dovranno tener conto di quelle attualmente definite dall'amministrazione comunale.

La proposta potrà prevedere anche aumenti tariffari rispetto alle tariffe attuali nonché ulteriori criteri di aggiornamento delle tariffe rispetto a quello indicato che l'amministrazione si riserva di valutare tenendo conto dei costi di gestione cimiteriale, dei costi di investimento e dell'interesse sociale del servizio. Pertanto l'amministrazione si riserva di dichiarare la proposta non fattibile e/o non di pubblico interesse laddove preveda aumenti tariffari e del canone, ritenuti a suo insindacabile giudizio, troppo elevati e/o comunque non congrui tenuto conto della natura sociale del servizio. Per gli stessi motivi ed ugualmente l'amministrazione si riserva di dichiarare non fattibile e/o comunque di non pubblico interesse la proposta che preveda criteri di aggiornamento delle tariffe e dei canoni diversi da quello ritenuto senz'altro ammissibile e che comportino un innalzamento del livello delle tariffe e dei canoni, ritenuto, a suo insindacabile giudizio, non congruo e/o troppo elevato.

Le tariffe da praticare all'utenza per i servizi cimiteriali dovranno tener conto di quelle attualmente definite dall'amministrazione comunale. La proposta potrà prevedere anche aumenti tariffari rispetto alle tariffe attuali nonché ulteriori criteri di aggiornamento delle tariffe rispetto a quelli indicati che l'amministrazione si riserva di valutare.

L'Amministrazione si riserva di dichiarare la proposta non fattibile e/o non di pubblico interesse laddove preveda aumenti tariffari e del canone, ritenuti a suo insindacabile giudizio, troppo elevati e/o comunque non congrui tenuto conto della natura sociale del servizio.

Forme di finanziamento

La controprestazione a favore del concessionario, è rappresentata dal diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente l'opera realizzata mediante l'introito dei seguenti proventi:

a) proventi derivanti dalla concessione a terzi del loculi, degli ossari, della sepoltura e delle cappelle private;

Per tutto il tempo della durata della concessione il concessionario potrà introitare la tariffa relativa alla concessione dei loculi e delle sepolture;

b) proventi derivanti dalla gestione dei servizi cimiteriali di inumazione, tumulazione, estumulazione ecc;

c) proventi derivanti dalla gestione del servizio di illuminazione votiva per la parte del cimitero in ampliamento.

6. ELABORATI DI PROGETTO

I progetti preliminari degli interventi dovranno essere redatti in conformità alle previsioni del DPR 207 del 2010 e dovranno essere accompagnati da una relazione tecnico-sanitaria redatta ai sensi dell'art. 56 del DPR 10.09.1990 n°285 e da uno studio tecnico geologico della località, specialmente per quanto riguarda l'ubicazione, l'orografia, l'estensione dell'area e la natura fisico-chimica del terreno, la profondità e la direzione della falda idrica.

La relazione tecnico-sanitaria che accompagna il progetto di ampliamento del cimitero deve illustrare i criteri in base ai quali è stata programmata la distribuzione dei lotti destinati ai diversi tipi di sepoltura tenendo conto degli obiettivi prioritari che, l'amministrazione intende perseguire indicati in precedenza.

Tale relazione deve contenere la descrizione dell'area, della via di accesso, delle zone di parcheggio, degli spazi e viali destinati al traffico interno, delle eventuali costruzioni accessorie previste.

Gli elaborati grafici devono, in scala adeguata, rappresentare sia le varie zone del complesso, sia gli eventuali edifici dei servizi generali che gli impianti tecnici.

Il progetto dovrà specificare i sistemi costruttivi (muratura, lastra di pietra, elementi prefabbricati, cemento armato ecc). I materiali di rifinitura e di rivestimento (quali intonaci, rivestimenti di facciata, pavimentazioni interne ed esterne, ferramenta, lattoneria) con particolare riferimento alla qualità, alla resistenza ed alle caratteristiche estetiche.

7. PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Il piano economico e finanziario dovrà essere asseverato ai sensi di legge e dovrà essere corretto, completo e coerente con i contenuti della proposta e dimostrarne la sostenibilità economica e finanziaria.

Nello stesso dovranno essere anche evidenziati i principali risultati dell'analisi economico finanziaria del piano espressi in termini di indicatori sintetici. In particolare dovrà essere evidenziato il tasso interno di rendimento (TIR) inteso come il rendimento interno dei flussi di cassa del progetto calcolato sui flussi di cassa operativi unlevered del progetto al lordo delle imposte.

ALLEGATI :

1. stima dei costi;
2. tariffe concessioni e servizi cimiteriali – luci votive
3. capitolato speciale d'appalto servizi cimiteriali;
4. elaborati progettuali – planimetrie, piante, prospetti, sezioni

Sant'Urbano, novembre 2013

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Dott. Alessio Bergo