



Città di CASARANO

Provincia di Lecce
www.comune.casarano.le.it

SETTORE LAVORI PUBBLICI
Tel. 0833-514248 - Fax 0833 512103

e-mail: lavoripubblici@comune.casarano.le.it

P.iva 00594290751-C.F.81000350751

PROJECT – FINANCING STRUTTURA CIMITERIALE DEL COMUNE DI CASARANO

“Studio di Fattibilità”

LINEE GUIDA PER L'ELABORAZIONE DELLA PROPOSTA

PREMESSA

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 ss.mm.ii. ed opportunamente integrati) e dovrà essere redatta tenendo conto del quadro delle esigenze espresse nelle presenti linee guida e delle analisi di seguito richieste.

Più in particolare, lo scopo delle presenti linee guida è quello di indicare gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con l'affidamento in Project Financing della struttura cimiteriale presente nel territorio comunale di Casarano (attualmente gestita direttamente dal Comune con i propri Uffici e Servizi) in modo da orientare il promotore nell'elaborazione della proposta.

Pertanto, le presenti linee guida forniscono indicazioni dettagliate, anche se non esaustive, relativamente ai tre aspetti principali della proposta (denominati “Lavori”, “Servizi” e “Finanziamenti”) ed indicano, relativamente a tali aspetti, gli obiettivi prioritari di ordine primario e secondario che l'amministrazione intende perseguire e che dovranno essere considerati dal Promotore nell'elaborazione della proposta.

Quanto ai “Lavori” verranno di seguito dettate indicazioni riferite alla Struttura Cimiteriale, per quanto concerne i “Servizi” e “Finanziamenti” verranno fornite indicazioni generali in quanto relative alla gestione di tutto il sistema cimiteriale nel suo complesso.

Per i “Lavori” costituisce contenuto minimo della proposta l'attuazione di tutti gli interventi di seguito previsti nelle linee guida fermo restando che il proponente potrà proporre di ulteriori in conformità a quanto di seguito indicato.

Per i “Servizi” verranno indicati in maniera dettagliata, ma non esaustiva, le attività e/o servizi che dovranno essere svolti in modo prioritario e dovranno formare oggetto di proposta ferma restando la facoltà del promotore di proporre servizi aggiuntivi a quelli indicati come prioritari.

I servizi dovranno essere comunque svolti in conformità alle previsioni del Regolamento di Polizia Mortuaria del Comune di Casarano e della normativa di settore. Verranno indicati anche i criteri per la imposizione di tariffe e/o canoni all'utenza fermo restando, che la proposta di tariffe e/o canoni superiori a quelle determinate dai provvedimenti dell'amministrazione, vigenti al momento della prestazione della proposta, saranno soggette a valutazione discrezionale dell'amministrazione che si riserva di non accettarle (e di dichiarare conseguentemente la proposta non fattibile e non di pubblico interesse) laddove ritenute non congrue o troppo elevate.

Per quanto concerne i “Finanziamenti” 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 o servizi 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 e finanziario da predisporre dal proponente.

1. LAVORI

1.1 Il piano cimiteriale

Gli interventi di ampliamento e ristrutturazione del cimitero dovranno essere progettati in piena armonia del piano cimiteriale (riportato nelle planimetrie in allegato), redatto – ai sensi dell'art. 54 del DPR 10/9/1990 N.285 tenendo conto dello stato esistente, degli interventi di ristrutturazione ed ampliamento indicati, nonché dei possibili suoi sviluppi futuri così come ipotizzati dal proponente, avendo ben presente che in una proiezione sicura, la struttura e l'ampliamento previsto non possono soddisfare nel pieno le esigenze del territorio, pertanto dovrà essere proposto una soluzione in armonia con le direttive dell'Amministrazione Comunale. Essa dovrà avere una durata pari a quella della concessione (così come proposta dal proponente) e comunque minima di 25 anni e sarà soggetto ad aggiornamento quinquennale. Essa dovrà contenere l'ubicazione delle sepolture, la misura delle aree, le relative caratteristiche tecniche e di struttura in rapporto ai vari sistemi costruttivi (muratura, lastra di pietra, elementi prefabbricati, cemento armato ecc) in conformità a quanto disposto dal DPR 10/9/1990 n. 285 e della normativa in vigore di settore.

Nella sua elaborazione si dovrà tenere conto:

- a. dell'andamento medio della mortalità nell'area di competenza territoriale sulla base dei dati statistici dell'ultimo decennio e di adeguate proiezioni così come riportate in seguito;
- b. della valutazione delle strutture ricettive esistenti, distinguendo le dotazioni attuali di posti- salma per la sepoltura a sistema di inumazione e di tumulazione, e delle nicchie cinerarie, in rapporto anche alla durata delle concessioni;
- c. delle eventuali maggiori disponibilità di posti salma che si potranno rendere possibili nel cimitero esistente e in quello futuro, a seguito di una più razionale utilizzazione delle aree e dei manufatti in correlazione ai periodi di concessione ed ai sistemi tariffari adottati;
- d. dei fabbisogni futuri di aree, manufatti e servizi in rapporto alla domanda esistente e potenziale di inumazione, tumulazione e cremazione;

Nella proposta dovranno essere indicate anche le aree destinate alle sepolture private. Potranno a scelta del promotore, essere individuate anche aree destinate alla sepoltura di cadaveri di persone appartenenti a culto diverso dal cattolico. Al fine di consentire una corretta elaborazione del piano verranno messi a disposizione del promotore i principali dati attinenti le concessioni di loculi ed aree rilasciate in corso.

1.2 Il progetto degli interventi. Premessa generale. Definizione e Programmazione degli interventi.

Al fine di quantificare il costo presunto degli interventi si è proceduto ad una stima presuntiva sia dei lavori che delle spese progettuali che delle attività di esumazione ed estumulazione 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 nelle presenti linee guida:

- a) Per intervento di **riqualificazione e adeguamento dei viali** esistenti si intende l'intervento di adeguamento funzionale di tutti i viali mediante l'individuazione dei relativi piani in funzione dell'ampliamento in atto e in conformità ai parametri dettati dalla vigente normativa di settore. Più in particolare detto intervento comprende le seguenti attività: rimozione

parziale della pavimentazione dei viali esistenti, taglio delle radici superficiali di alcune alberature e rifacimento della stessa pavimentazione.

b) Per **riqualificazione dei campi di sepoltura** si intende il recupero dei vialetti tra le tumulazioni a terra. L'intervento prevede le seguenti attività: rifacimento di nuovi vialetti in battuto di cemento previo adeguamento dell'impianto elettrico esistente.

c) Per intervento di **ristrutturazione e rifunionalizzazione degli immobili cimiteriali** si intende demolizione del solaio di copertura degli stessi immobili e redistribuzione degli ambienti con l'individuazione della destinazione d'uso specifica relativa a ufficio custode- front-office con relativi servizi e spogliatoi, camera mortuaria con spazi da destinare ai dolenti, area di sosta per salme non mineralizzate e relativi servizi.

d) Per intervento di **ampliamento** si intende la realizzazione di nuove sezioni o di nuovi campi di sepoltura nelle are libere, così come previsto dal piano cimiteriale evidenziato e riportato in allegato alle presenti linee guida e rispettando i limiti minimi di legge per le inumazioni. Nei lavori sono compresi altresì le realizzazioni di tutti gli impianti (elettrico, di illuminazione pubblica e votiva, adduzione idrica, citofonico, fogna bianca e nera) e le infrastrutture (strade e viali) necessarie per la migliore funzionalità dell'area interessata.

1.3 Elaborati di progetto.

I progetti preliminari degli interventi di ampliamento e ristrutturazione dovranno essere redatti in conformità alla previsioni degli art. 18 e seguenti del D.P.R. 554/1999 e dovranno essere accompagnati da una relazione tecnico-sanitaria redatta ai sensi dell'art.56 del D.P.R. 285/1990 e da uno studio tecnico delle località.

La relazione tecnico-sanitaria che accompagna i progetti di ampliamento e di costruzione del cimitero deve illustrare i criteri in base ai quali è stata programmata la distribuzione dei lotti destinati ai diversi tipi di sepoltura e delle cappelle da realizzare in esclusiva. Tale relazione deve contenere la descrizione dell'area, della via di accesso, delle zone di parcheggio, degli spazi e dei viali destinati al traffico interno e delle eventuali costruzioni accessorie.

Gli elaborati grafici devono, in scala adeguata, rappresentare le varie zone del complesso, gli edifici dei servizi generali e 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, serramenta) con particolare riferimento alla qualità, alla resistenza ed alle caratteristiche estetiche.

2. I SERVIZI.

2.1.Elenco dei servizi da affidare in gestione all'aggiudicatario

La gestione di tutte le attività ed i servizi attinenti al complesso cimiteriale riguardano:

1. il diritto, per l'azienda aggiudicataria, dell'esclusiva per la progettazione e l'esecuzione di max. 78 cappelle, sui lotti situati nella zona oggetto di ampliamento, secondo le modalità previste dall'ufficio tecnico;
2. Vendita dei lotti ad uso cappelle private afferenti all'area oggetto dell'ampliamento;
3. La concessione di loculi e ossari;
4. L'impianto di forno crematorio;
5. LA GESTIONE DEI SERVIZI CIMITERIALI, che comprendente:
 - Ricezione salme e servizio di necroforo;
 - Custodia cimitero e osservazione dei cadaveri;

- Apertura e chiusura cimitero;
- Recupero e trasporto salme accidentate;
- Tumulazione salme, resti mortali ceneri;
- Inumazione ordinaria e straordinaria salme;
- Estumulazione ordinaria e straordinaria salme e resti mortali e ceneri;
- Esumazione ordinaria e straordinaria salme e resti mortali;
- Trasporto salme non mineralizzate per la cremazione;
- Deposizione ossa in ossario comune e dispersioni ceneri in cinerario comune.
- Altri servizi di polizia mortuaria gratuiti previsti per Legge.
- Manutenzione verde (falcatura ed eliminazione erbe infestanti, potatura essenze);
- Manutenzione ordinaria e straordinaria opere e aree cimiteriali;
- Raccolta, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta dalle operazioni cimiteriali;
- Lavori di pulizia delle aree esterne ed interne del cimitero;
- Servizio di reperibilità.

A scelta del promotore potranno inoltre essere previste attività commerciali.

2.2. Modalità di gestione

Il promotore dovrà allegare alla proposta un elaborato contenente la “specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione” nella quale dovrà illustrare le modalità di gestione dei servizi che intende offrire.

I servizi dovranno essere gestiti nel rispetto delle previsioni di cui al Titolo VI del testo unico delle leggi sanitarie 27/07/1934, al D.P.R. 10/09/1990 n. 285, delle circolari del ministero della sanità n.24 del 24.06.1993 e n.10 del 31.07.1998, della legge 30 del 30.03.2001 nonché delle eventuali norme regionali e del regolamento di polizia mortuaria vigente al momento della presentazione della proposta e delle delibere in vigore.

La gestione del servizio lampade votive comprende l’estensione, messa a norma e manutenzione degli impianti esistenti, le spese del consumo di energia elettrica.

2.3. Diritti accordati al concessionario.

Al concessionario verrà accordato il diritto di sfruttare economicamente le opere realizzate e di introitare il corrispettivo della vendita dei lotti e delle cappelle costruite in esclusiva, i proventi derivanti dall’uso del forno crematorio, dalla concessione dei loculi e degli ossari, dalla gestione del servizio lampade votive tramite canone all’utenza, nonché dall’applicazione delle tariffe per i servizi a pagamento dallo stesso eseguiti.

A tal fine l’amministrazione accorderà in concessione la gestione delle aree e sezioni oggetto di ampliamento, nonché della zona cimiteriale esistente (di vecchia costruzione).

2.4. Tariffe per i servizi cimiteriali e per la concessione delle aree e dei loculi.

Nella proposta dovranno essere previste le tariffe da praticare all’utenza per i servizi resi e i relativi criteri di aggiornamento.

A tal fine si precisa che devono essere gratuiti i servizi di interesse pubblico indispensabili esplicitamente classificati gratuiti dalla legge e specificati dal regolamento di polizia mortuaria.

Tra i servizi gratuiti sono ricompresi i seguenti:

- il servizio di osservazione dei cadaveri;

- il recupero e il relativo trasporto delle salme accidentate;
- la deposizione delle ossa in ossario comune;
- esumazione ordinaria ed estumulazione ordinaria;
- dispersione delle ceneri in cinerario comune.

Tutti gli altri servizi sono sottoposti al pagamento delle tariffe: in particolare il servizio di cremazione, inumazione, tumulazione, estumulazione straordinaria a richiesta dei familiari.

La proposta potrà prevedere anche aumenti tariffari rispetto alle tariffe attuali nonché ulteriori criteri di aggiornamento delle tariffe, che l'amministrazione si riserva di valutare tenendo conto dei costi di gestione cimiteriale, dei costi di investimento e dell'interesse sociale del servizio.

3. FINANZIAMENTI

3.1. Forme di finanziamento.

La controprestazione a favore del concessionario è rappresentata dal diritto di gestire e di sfruttare economicamente, per il tempo della durata della concessione, la zona cimiteriale oggetto di ampliamento e la zona esistente (di vecchia costruzione), mediante l'introito dei seguenti proventi:

- proventi derivanti dalla vendita dei lotti uso cappelle private della zona oggetto di ampliamento;
- proventi derivanti dalla vendita delle cappelle (max. 78) costruite in esclusiva;
- proventi derivanti dalla concessione di loculi, sepolture e ossari;
- proventi derivanti dalla gestione del servizio lampade votive tramite canone all'utenza;
- proventi derivanti dalle attività a reddito (vendita lumini etc..),
- cura delle tombe a richiesta dei familiari.

3.2. Piano economico e finanziario.

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

Nello stesso dovranno essere anche evidenziati i principali risultati dell'analisi economico-finanziaria del piano espressi in termini indicatori sintetici.

In particolare dovrà essere evidenziato il tasso interno di rendimento (TIR) ed il VAN.

4. STIMA SOMMARIA DEI RICAVI

4.1 I Ricavi generali derivanti dalla vendita dei lotti

I Ricavi generali ipotizzati e derivanti dalla vendita dei lotti, sommariamente indicati, sono i seguenti.

Aree tombe di famiglia

Totale Lotti: 178

Per ogni lotto:

Lotti 138	Ricavo medio €/lotto 40.000,00	Ricavo totale € 5.520.000
Lotti 40	Ricavo massimo €/lotto 9.000,00	Ricavo totale € 360.000

Totale € 5.880.000

	Anni	1	2	3
Ricavo annuo		1.960.000	1.960.000	1.960.000

4.2 Elenco sommario dei ricavi derivanti dall'attività di gestione

I ricavi ipotizzati derivanti dall'attività di gestione, per i primi dieci anni, sono quelli relativi ai servizi di cui al punto 2.1.

Attività ed Anni (dal 1° al 10°):

RICAVI

anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tumulazioni in campo	15.000,00	14.200,00	13.336,00	12.402,88	11.395,11	10.306,72	9.131,26	7.861,76	6.490,70	5.009,95
Loculi	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
Celle ossario	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00
Riposizionamento lapidi	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Illuminazione votiva	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Primo allaccio	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
Cremazioni residenti	3.340,00	3.607,20	3.895,78	4.207,44	4.544,03	4.907,56	5.300,16	5.724,17	6.182,11	6.676,68
Cremazioni non residenti		86.819,04	86.667,68	86.506,65	86.335,30	86.152,92	85.958,78	85.752,06	85.531,91	85.297,42
Cremazione resti		3.938,40	4.135,32	4.342,09	4.559,19	4.787,15	5.026,51	5.277,83	5.541,72	5.818,81
Aree private	1.960.000,00	1.960.000,00	1.960.000,00							

5. STIMA SOMMARIA DEI COSTI

Il costo totale dell'opera è stato stimato, in questa prima fase di studio, come segue:

A. INVESTIMENTI INFRASTRUTTURALI

- Demolizioni, livellamenti, predisposizioni opere strutturali, costruzione impianti, sistemazione viali ad esclusione della pavimentazione	€ 584.064,96
- Realizzazione di pavimentazione in massello autoportante	€ 224.000,00
- Ristrutturazione e rifunzionalizzazione immobili cimiteriali esistenti	€ 190.000,00
- Costo realizzazione cappelle private	€ 2.760.000,00
- Costo realizzazione forno	€ 500.000,00
TOTALE	€ 4.258.064,96

B. COSTI DI GESTIONE

DESCRIZIONE	IMPORTO	
Acquisti per manutenzione	€ 887,80	
Fosse per seppellimento defunti	€ 2.299,20	
Manutenzione varia	€ 857,80	
Sistemazione campo di tumulazione	€ 2.520,00	
Allaccio luce votiva	€ 7.667,60	primo anno
Costo manutenzione forno	€ 30.000,00	€15.000,00
Ammortamento forno	€15.000,00	

Spese per personale:

Operatore 1	€ 12.360,84
Operatore 2	€ 12.360,84
Operatore 3	€ 18.720,00
Operatore 4	€ 20.973,25
Operatore 5	€ 26.923,52
Energia elettrica per illuminazione votiva	€ 30.000,00
Energia elettrica per cimitero e uffici	€ 3.122,73
Totale	€ 335.224,35

5.1 Canone da corrispondere all'amministrazione.

Il concessionario dovrà corrispondere un canone annuo all'amministrazione comunale pari ad € 500.000,00 per i primi tre anni.

6. FATTIBILITÀ.

Dall'analisi dell'investimento iniziale pari ad € 4.258.064,96, del mercato di riferimento e dei ricavi stimati negli anni di durata della concessione, calcolati i flussi finanziari in entrata ed in uscita relativi all'investimento in oggetto, con ipotesi di finanziamento bancario del 75% rispetto all'ammontare complessivo del costo dell'investimento predetto, i Flussi di Cassa del progetto FCFO producono un VAN di € 262.067,50 ed un TIR (tasso interno di rendimento) del 7,0%.

Per i Flussi di Cassa dell'azionista FCFE (FC equity) il VAN E è pari a € 922.329,34 ed il TIR E è pari al 31%.

7. Allegati

Sono parte integrante del presente studio:

- 1) Il computo metrico estimativo degli interventi di ampliamento;
- 2) Le planimetrie dell'area interessata dall'intervento.