

RELAZIONE

Project financing per l'affidamento in concessione della riqualificazione e completamento dell'ampliamento del cimitero comunale e relativa gestione; elementi di sintesi della proposta della costituenda A.T.I. SICS-EDILZETA.

Premessa

La concessione oggetto dell'affidamento prevede la realizzazione di impianti e manufatti nelle aree cimiteriali non utilizzate all'interno della cinta muraria che delimita la zona definita di ampliamento; su tali aree, oltre che su quelle già urbanizzate a cura del Comune ed edificate, sempre all'interno della zona di ampliamento, è prevista la gestione dei servizi cimiteriali e la manutenzione dei manufatti; è altresì prevista la realizzazione di viabilità esterna e di un parcheggio.

In una relazione di sintesi possono essere esposti solo alcuni degli aspetti caratterizzanti della proposta, ricavabili invece, con il livello di dettaglio impostato dall'ATI proponente, solo dall'esame completo degli elaborati.

Con la presente relazione si intende in particolare evidenziare le competenze e gli oneri sia del concessionario che dell'ente concedente; gli elaborati da cui sono stati tratti gli elementi di sintesi della proposta della costituenda A.T.I. SICS-EDILZETA sono in particolare:

- la bozza di convenzione
- le specificazioni delle caratteristiche della gestione
- il Piano Economico Finanziario (PEF)

La presente relazione non è un parere ma una esposizione, in qualche caso letterale, degli elementi della proposta in argomento.

Oggetto della concessione

La concessione ha per oggetto l'affidamento, da parte del concedente, della progettazione e costruzione delle "opere di ampliamento" dell'area cimiteriale e delle "opere accessorie", della gestione dell' "area cimiteriale", nonché della manutenzione programmata ordinaria della citata "area cimiteriale"; per "area cimiteriale" nella convenzione che si andrà a stipulare si deve intendere quella costituita dall'area del cimitero urbano (parte storica e primo ampliamento denominate "opere esistenti") nella sua attuale consistenza ed oggetto di riqualificazione, e dall'area del nuovo ampliamento e completamento;

in particolare viene attribuita al concessionario (art.2 , bozza di convenzione):

- la progettazione definitiva ed esecutiva nonché la costruzione delle "opere di ampliamento", delle "opere accessorie", si intendono con queste ultime le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali volte alla realizzazione del parcheggio, al ripristino dei muri di cinta, dei marciapiedi e dei viali interni ed esterni all'area cimiteriale, la realizzazione della chiesa, della camera mortuaria, del corpo uffici, dei servizi pubblici, del deposito attrezzi, nonché dell'impianto di pubblica illuminazione interno all'area cimiteriale e votiva con fotovoltaico, degli spazi esterni per la vendita dei fiori;
- il diritto di superficie e di utilizzazione del sopra e del sottosuolo;
- il diritto di sfruttare funzionalmente ed economicamente le opere che saranno eseguite e quelle già esistenti;
- la gestione dei servizi relativi all'area cimiteriale;
- la gestione del servizio di illuminazione votiva;
- la gestione di qualunque servizio attivabile in favore dell'utenza compresa la progettazione e costruzione di opere e/o la fornitura di macchinari e attrezzature ad essi funzionali;
- la manutenzione programmata ordinaria sull'area cimiteriale;

- la realizzazione di ulteriori interventi di riqualificazione della parte esistente, subordinatamente alla possibilità di copertura finanziaria da parte del concedente e previa loro approvazione.

Gli obiettivi strategici dichiarati nell'elaborato "Specificazioni delle caratteristiche della gestione" sono:

- soddisfare le aspettative ed esigenze della cittadinanza
- mantenere le massime condizioni di sicurezza ed efficienza
- limitare i processi di degrado del sistema edili ed impiantistico
- organizzare gli interventi funzionali e gestionali, in relazione ai mutati assetti del complesso edilizio

Significativi dati di progetto sono:

durata della convenzione: **anni 26**

importo totale dell'investimento: **euro 17.191.230,00**

disponibilità dei primi manufatti: entro **tre anni** dalla consegna dei lavori

1) REALIZZAZIONE

Oneri del concessionario

Gli obblighi del concessionario sono indicati puntualmente all'art.4 della bozza di convenzione; in particolare il punto 5 del predetto articolo specifica le modalità temporali di realizzazione delle opere, che avverrà in tre fasi;

la prima avrà durata di tre anni decorrenti dalla sottoscrizione del verbale di consegna; durante tale fase saranno realizzati 3056 loculi di varia tipologia e 2652 ossari, saranno resi disponibili nelle varie tipologie suoli per 524 edicole e 362 tombe di famiglia; saranno altresì realizzati gli impianti idrico, fognario, elettrico, fotovoltaico, il verde, i servizi igienici, la viabilità interna ed il parcheggio al rustico, gli spazi per i fiorai;

la seconda fase avrà la durata di 30 mesi e dovrà iniziare entro cinque anni dalla conclusione della prima; prevede la realizzazione di altri 3008 loculi, il completamento del parcheggio, l'impianto elettrico per le lampade votive, la chiesa;

la terza fase avrà la durata di due anni ed inizierà entro cinque dal collaudo della 2.a fase; prevede la realizzazione di ulteriori 3008 loculi, il completamento dei percorsi pedonali interni, gli impianti elettrici di pubblica illuminazione;

qualora alla conclusione di ciascuna fase dovessero risultare disponibili loculi, ossari e suoli per edicole e tombe di famiglia superiori al 10% rispetto a quelli programmati, le parti potranno concordare, ad esclusivo beneficio del Concessionario, la rimodulazione dei termini e delle modalità di avvio della fase successiva;

per ogni fase esecutiva, entro la data di inizio lavori, sarà redatto il piano degli investimenti ed un programma operativo costituito dal prospetto delle fonti di copertura, quindi il Piano economico e finanziario che sarà redatto applicando le tariffe ed i proventi in vigore ed aggiornati a quel momento; qualora il citato PEF non garantisca l'equilibrio economico-finanziario si procederà al riequilibrio mediante determinazione di nuove tariffe.

Espropriazioni

Il concessionario si farà carico del pagamento delle indennità di esproprio o dei corrispettivi delle cessioni volontarie nella misura massima prevista dal PEF; qualora tali indennità siano superiori a quelle inserite nel PEF dovrà essere attivata automaticamente da parte del RUP la revisione della concessione secondo le previsioni dell'art.22 della bozza di convenzione.

Devoluzione delle opere alla scadenza

Alla scadenza della convenzione, eventualmente rideterminata dalle parti, le opere di ampliamento che non dovessero risultare assegnate saranno devolute al concedente; il concessionario procederà alla loro consegna al gestore subentrante, ove esista; il concedente è obbligato a corrispondere al concessionario uscente la tariffa che sarebbe dovuta dagli utenti; il relativo pagamento dovrà essere eseguito in unica soluzione.

Realizzazione delle opere

Tutte le sepolture in loculi ed ossari saranno realizzate e rifinite dal concessionario che, su richiesta dell'utenza, dietro pagamento di un corrispettivo variabile in funzione delle richieste, fornirà anche lapidi, epigrafi ed arredo sacro a prezzo concordato; per le edicole e le tombe di famiglia, su espressa richiesta dell'utenza, il concessionario potrà realizzare edicole e tombe chiavi in mano su suoli in concessione, direttamente o tramite affidatari, dietro il pagamento di un corrispettivo concordato.

Corrispettivi

Oltre alle tariffe costituiscono corrispettivi della concessione ogni introito derivante dallo sfruttamento economico e dalla gestione dell'area, ivi compresi i ricavi dai servizi a richiesta da parte dell'utenza o del concedente, tra i quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli per le forniture personalizzate dei loculi, compresi gli arredi e le epigrafi, e per la realizzazione delle tombe di famiglia ed edicole sulle aree concesse; e ancora i corrispettivi derivanti dal conto energia per l'immissione in rete dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico.

2) SERVIZI

Servizi amministrativi (1.3.1)

Il concessionario si obbliga a curare per conto del Comune l'attività di istruttoria amministrativa per la predisposizione dei singoli atti di affidamento in concessione dei lavori nonché ad eseguire la eventuale selezione nell'ipotesi in cui il numero dei richiedenti sia superiore a quello dei loculi, dei suoli, degli ossari, etc. disponibili.

I dati relativi all'attività amministrativa saranno gestiti informaticamente utilizzando un software specifico: non è chiaro a chi compete l'onere dell'acquisto del predetto software.

Il concessionario si impegna a predisporre un ufficio "in un'area messa a disposizione della A.C.": anche in tal caso non è chiaro a chi compete il reperimento dell'area.

L'analisi dei fabbisogni generati dai servizi, condotta a pag.11 dell'elaborato "caratteristiche della gestione", porta ad ipotizzare l'utilizzo di due unità fisse di personale (un custode-coordinatore ed un necroforo); contraddittoriamente, a pag.16 le unità di personale ipotizzate sono 5 (un custode-coordinatore e quattro necrofori); si ritiene opportuno un chiarimento; in ogni caso il custode-coordinatore viene indicato come primo referente dell'Amministrazione, reperibile al recapito che sarà fornito per motivi d'urgenza;

nel piano economico finanziario sono considerate spese generali, a carico del concessionario:

- consumi di energia elettrica per alimentazione impianti;
- consumi di acqua potabile, pulizie, impianto di irrigazione;
- fidejussioni ed assicurazioni;
- spese contrattuali connesse e conseguenti alla concessione
- oneri societari

E' previsto che gli oneri relativi al conferimento a discarica autorizzata e allo smaltimento di rifiuti derivanti da pulizia e attività cimiteriale e di rifiuti speciali risultanti da esumazioni ed estumulazioni siano posti a carico dell'Amministrazione pubblica; il PEF prevede altresì oneri diversi di gestione, tra cui spese amministrative per le procedure di gestione dei registri relativi all'attività di servizi cimiteriali.

Servizi gestione cimiteriale (1.3.2)

Manutenzione: è prevista la redazione di piani di manutenzione ordinaria programmata; non è evidente tale manutenzione viene attuata;

Servizi operativi: custodia ed attività dei necrofori

Servizi di fornitura (1.3.3)

Fornitura e posa in opera di elementi di arredo funerario

Servizi di pulizia dei manufatti cimiteriali (1.3.4.)

Il servizio sarà assicurato per le parti comuni dei manufatti mentre sarà a pagamento, previa domanda, per la manutenzione e pulizia ordinaria delle tombe di famiglia e delle edicole

3) TARIFFE

Tariffe della cessione manufatti e servizi cimiteriali di base

Nei prospetti seguenti sono riassunte le tariffe ipotizzate per ciascun servizio e per la cessione dei manufatti;

TIPOLOGIA SERVIZI BASE	Tariffa netto IVA anno 2007
	Euro
tumulazione loculi ed edicole	233,33
tumulazione tombe di famiglia	275,00
tumulazione ossari	166,67
estumulazione ossari	150,00
inumazioni	166,67
inumazioni prodotti abortivi	100,00
esumazione prodotti abortivi	100,00
traslazioni	200,00
esumazioni	175,00
estumulazioni loculi edicole e tombe di famiglia	183,33
canone annuo votiva	20,83
allacciamenti votiva	33,33
Allacciamenti votive per tombe di famiglia	137,50
Oneri contrattuali cessione loculi	235,00
Oneri contrattuali cessione edicole	235,00
Oneri contrattuali cessione tombe di famiglia	245,00
Oneri contrattuali cessione ossari	180,00
locazioni (euro/mese a locale c.)	320,00

Tabella 1 – tariffe dei servizi

Tipologia Cessioni	Numero	Dimensione mq.	Prezzo cessione netto Iva Euro Base 2007
Tipologia G (tombe di famiglia 6 o 12 posti)	162	15,48	8.450,00
Tipologia H (tombe di famiglia 16 posti)	200	19,80	9.790,00
Tipologia E (edicole 2 posti)	108	7,00	2.910,00
Tipologia B (edicole 4 posti)	106	7,14	4.550,00
Tipologia D (edicole 4 posti)	204	7,00	3.950,00
Tipologia F (edicole 10 posti)	106	12,21	6.850,00
Loculi 1° liv	2268		1.470
Loculi 2° liv	2268		1.750
Loculi 3° liv	2268		1.600
Loculi 4° liv	2268		1.370
Ossari	2652		385

Tabella 2 – prezzi dei manufatti e dei suoli

le tariffe sono al netto dell'IVA e saranno oggetto dell'aggiornamento su base annua in base all'indice ISTAT FOI con decorrenza dall'esercizio successivo a quello di sottoscrizione della concessione; l'adeguamento sarà effettuato in corrispondenza del mese di riferimento di ogni anno coincidente con quello della stipula;

non sono compresi diritti ed oneri derivanti dalle pratiche di autorizzazioni rilasciate dal servizio di igiene pubblica dell'Azienda USL;

sono indicati a carico dei privati cessionari dei manufatti, oltre agli oneri per la predisposizione dei documenti contrattuali ed amministrativi, da corrispondersi all'atto della cessione al concessionario, i costi per la registrazione ed i diritti di segreteria da corrispondersi alla data di assegnazione dei manufatti stessi;

4) CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE

E' previsto, come attività del concessionario, un servizio di monitoraggio dello stato dei manufatti e la redazione di piani di manutenzione programmata; la manutenzione riguarderà:

- opere edili
- impianti elettrici e fotovoltaici
- aree pedonali e viabilità interna
- viabilità esterna e aree di parcheggio
- impianti di smaltimento acque bianche e nere
- impianto idrico
- aree a verde
- campi di inumazione

Non è allegato un elaborato che permetta di valutare lo stato di soddisfazione dell'utenza; non è prevista la redazione, in contraddittorio fra il concedente ed il concessionario, di schede di verifica dello stato dei manufatti e, più generalmente, della gestione.

Il concessionario realizzerà le opere di manutenzione ordinaria "nei limiti degli stanziamenti previsti dal P.C." (art.4, punto 9 della bozza di convenzione).

I rifiuti derivanti dalla manutenzione del complesso cimiteriale sono identificati come:

- rifiuti solidi urbani: fiori secchi, corone, carta, rottami, materiale di risulta di lavorazioni edili, etc; per tali materiali la convenzione proposta prevede la raccolta ed il caricamento sui mezzi dell'Amministrazione o della concessionaria del servizio di igiene pubblica; sono esclusi gli oneri derivanti dall'uso in sito autorizzato e dal loro smaltimento;

- rifiuti speciali: resti lignei di feretri, elementi metallici derivanti dalle operazioni di esumazione ed estumulazione; viene indicato a carico del concessionario alla cernita ed alla raccolta in appositi contenitori, al caricamento sui mezzi dell'Amministrazione o della società concessionaria del servizio di igiene pubblica; dalla gestione di questi rifiuti sono esclusi la fornitura degli appositi contenitori e gli oneri derivanti dall'invio in sito autorizzato e dal loro smaltimento.

5) REVOCA DELLA CONCESSIONE

In caso di revoca o di risoluzione della convenzione per inadempimento del Concedente, quest'ultimo è tenuto a versare al concessionario una somma comprensiva:

- a) delle somme relative ai manufatti cimiteriali quali loculi, ossari, edicole e tombe di famiglia realizzati ed ancora disponibili, calcolate moltiplicando il numero di loculi, edicole, tombe di famiglia etc., non ancora concessi, per le rispettive tariffe "nonché degli oneri accessori"; dei lavori contabilizzati ancora da pagare, nonché degli oneri accessori; delle opere in corso di esecuzione e non ancora contabilizzate; dei materiali e delle provviste a piè d'opera;
- b) di un importo a titolo di indennizzo del mancato guadagno, pari al 10% dell'intero importo della concessione.

Qualora il recesso, la revoca o la risoluzione intervengano nel corso di una fase esecutiva, essi diventeranno efficaci alla scadenza del trentesimo giorno dalla comunicazione; da detta scadenza il concessionario sarà liberato da ogni obbligo di completamento delle opere; qualora invece il recesso, la revoca o la risoluzione intervengano nel corso della gestione, il concessionario si asterrà dalla realizzazione di ulteriori fase esecutive e continuerà a gestire il servizio e ad incassare le tariffe ed i proventi fino al pagamento delle indennità sopraelencate; è escluso qualsiasi diritto di ritenzione delle opere oggetto della concessione in caso di risoluzione per inadempimento del concessionario.

SPECIFICAZIONI

In riscontro ai chiarimenti richiesti dall'Amministrazione per alcuni degli aspetti dell'offerta SICS – Edilzeta si è precisato per quanto desumibile dagli atti disponibili:

- a) la dicitura "oneri contrattuali" riguarda l'attività amministrativa, che dovrebbe svolgere il personale della Concessionaria, propedeutica alla stipula dell'atto di concessione della sepoltura; ovviamente tali spese sono aggiuntive al costo del loculo, della edicola, etc; nell'offerta non viene esposto il criterio che ha condotto alla quantificazione dei predetti oneri; un "diritto fisso per servizi cimiteriali" viene ipotizzato nella offerta della A.T.I. A.& P. Associati & Partners S.r.l. – Rem S.r.l., quantificato in € 30.00;
- b) il costo di €200,00/mq per la concessione di suoli destinati alla realizzazione delle sepolture di famiglia (monumenti, edicole, cappelle, etc.) ipotizzato nella offerta del Consorzio stabile "Stabile di Messina" è aggiuntivo al costo per la concessione del manufatto la cui realizzazione è di competenza della concessionaria; l'offerta della A.T.I. SICS – Edilzeta ipotizza la concessione in concessione del suolo urbanizzato, dando facoltà al privato di realizzare a propria cura e spese il manufatto;
- c) la modalità della concessione piuttosto che il pagamento alla Concessionaria dell'importo corrispondente ai suoli ed alle opere invenduti può essere posto come prescrizione in sede di approvazione da parte della Giunta Municipale, insieme alla opportunità di salvaguardare l'assegnazione già operata di suoli alle Società Operaie ed all'estensione dell'obbligo di manutenzione per il Concessionario anche del campo di inumazione di sud-ovest del cimitero storico;
- d) è opportuno che la convenzione espliciti che il software per la gestione informatizzata dei servizi sia a carico del concessionario; che venga chiarita la modalità di reperimento

dell'area destinata agli uffici; che venga chiarito il numero di unità di personale previste dal concessionario per l'espletamento dei servizi; che vengano definite modalità di controllo della qualità del servizio offerto e dello stato di manutenzione dell'area e dei manufatti cimiteriali.

Il Dirigente
Ing. Giuseppe Patti

