

**PROJECT FINANCING STRUTTURE CIMITERIALI TERRITORIO DEL COMUNE DI
LARI
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 scopo delle presenti linee guida è quello di indicare gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con l'affidamento in Project Financing delle sette strutture cimiteriali presenti nel territorio comunale di Lari (attualmente gestite 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 ad ogni singola struttura Cimiteriale poiché legate alle caratteristiche peculiari di ogni singola struttura, mentre per quanto concerne i **“Servizi”** e **“Finanziamenti”** verranno fornite indicazioni generali svincolate dalla specifica struttura 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 previsti al punto 1.5. delle presenti 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 Lari in vigore al momento della redazione e presentazione della proposta 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 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 o 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. I cimiteri oggetto di intervento

Gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento riguardano tutti i Cimiteri comunali (Lari, Cascina Alta, Cevoli, San Ruffino, Perignano, Lavaiano, Usigliano).

Secondo le indicazioni del Piano Strutturale vigente nel Comune di Lari - che suddivide il territorio in due sistemi omogenei (Collina,e Pianura) - le sette zone cimiteriali ed gli edifici che li costituiscono sono individuate quali strutture del “sistema della collina” e strutture del “sistema della pianura”.

Più in particolare:

- nel sistema della collina sono presenti le seguenti strutture cimiteriali ai quali si riferiscono i relativi bacini di utenza alla data del 31.12.2007, per un totale di n. 3812 utenti:

Lari Capoluogo:	abitanti residenti n. 1623
San Ruffino:	abitanti residenti n. 181
Cevoli:	abitanti residenti n. 1066
Casciana Alta:	abitanti residenti n. 662
Usigliano:	abitanti residenti n. 280

- nel sistema della pianura sono presenti le seguenti strutture cimiteriali ai quali si riferiscono i relativi bacini di utenza alla data del 31.12.2007, per un totale di n. 4747 utenti:

Perignano:	abitanti residenti n. 3388
Lavaiano:	abitanti residenti n. 1359

1.2. Il piano cimiteriale

Gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di ciascun cimitero dovranno essere progettati previa predisposizione di un piano cimiteriale, in scala 1:500, 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 al successivo punto 1.5., nonché dei possibili dei suoi sviluppi futuri così come ipotizzati dal proponente. Il piano 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.

Il piano 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. Nell'elaborazione del piano si dovrà tener conto:

- dell'andamento medio della mortalità nell'area di competenza territoriale sulla base dei dati statistici dell'ultimo decennio e di adeguate proiezioni;
- 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 della concessioni;
- delle eventuali maggiori disponibilità di posti salma che si potranno rendere possibili nei cimiteri esistenti 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;

e) dei criteri prioritari indicati al successivo punto 1.4. e 1.5;

Nel piano 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 ed in corso.

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

I progetti degli interventi di ristrutturazione ed ampliamento di ciascun cimitero dovranno essere redatti tenendo conto degli obiettivi prioritari definiti, in via generale, dal successivo punto 1.4. e specificatamente, per ciascun cimitero, dal successivo punto. 1.5.

Per ogni intervento verrà indicato, al successivo punto 1.5., anche il relativo presunto costo complessivo (comprendente i presunti costi dei lavori, delle esumazioni, delle estumulazioni e della progettazione IVA esclusa).

Si precisa che i dati relativi al numero dei loculi, ossarini, urne e posti di inumazione richiesti per ciascun cimitero nonché alla stima dei relativi costi (riportati al successivo punto 1.5.) rappresentano mere 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 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 (cfr. intervento eseguiti nei cimiteri di Lavaiano e Lari).

Si precisa infine che nelle presenti linee guida:

a) per intervento di ristrutturazione delle sezioni si intende l'intervento di ristrutturazione ed adeguamento funzionale delle sezioni cimiteriali mediante demolizione delle strutture esistenti e loro ricostruzione in conformità ai parametri dettati dalla vigente normativa di settore. Più in particolare detto intervento comprende le seguenti attività: la demolizione della copertura delle sezioni cimiteriali oggetto di intervento; la demolizione delle sezioni previa estumulazione e/o esumazione delle salme presenti; la ricostruzione delle sezioni e dei relativi loculi (comprensivi di marmi di chiusura e quota parte impianto luci votive) in conformità alla normativa vigente ed il rifacimento della copertura. Gli interventi di ristrutturazione dovranno essere eseguiti tenendo conto della durata delle concessioni dei loculi.

b) per riqualificazione dei campi di sepoltura si intende il recupero dei campi di inumazione. Più in particolare - salvo diverse indicazioni specifiche dettate per il singolo intervento dal successivo punto 1.5. - l'intervento prevede le seguenti attività: l'esumazione delle salme, la sostituzione del terreno del campo di inumazione, l'ottenimento delle relative e preliminari autorizzazioni sanitarie. Gli interventi di esumazione dovranno essere eseguiti tenendo conto della durata delle concessioni dei posti salma esistenti. Il terreno dell'area cimiteriale dovrà essere sciolto sino alla profondità di metri 2,50 o capace di essere reso tale con facili opere di scasso, deve essere asciutto e dotato di un adatto grado di porosità e di capacità per l'acqua, per favorire il processo di mineralizzazione dei cadaveri. Il terreno di risulta dovrà essere avviato allo smaltimento in conformità alla normativa vigente.

c) per intervento di ampliamento si intende la realizzazione di nuove sezioni o di nuovi campi di sepoltura nelle aree libere. Gli ampliamenti dovranno essere ricompresi, preferibilmente, all'interno dell'attuale perimetro dell'area cimiteriale. Il promotore potrà proporre ampliamenti

anche sull'area esterna al detto perimetro solo in caso di dimostrata e motivata insufficienza delle aree disponibili e di infattibilità dell'ampliamento interno. In tal caso il progetto di ampliamento dovrà essere conforme alle norme sulla fasce di rispetto 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.

Nell'ambito degli interventi di ampliamento potrà anche essere prevista la realizzazione di locali accessori (quali ad esempio deposito di osservazione, camera mortuaria, wc, cappelle, servizi destinati al pubblico e agli operatori cimiteriali, alloggio del custode, nonché impianti tecnici) da progettarsi in conformità alla normativa vigente.

Gli interventi dovranno essere progettati in conformità alle disposizioni del DPR 10/9/1990 n. 285 e della vigente normativa di settore.

Gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione potranno essere programmati anche in tempi e fasi successive tenendo conto che costituisce contenuto minimo della proposta la realizzazione di tutti gli interventi previsti al successivo punto 1.5 .

Nella relazione sanitaria di cui al successivo punto 1.6. nonché nello studio di fattibilità allegato alla proposta dovrà essere contenuta una descrizione dettagliata degli interventi di ristrutturazione ed 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 nei sette cimiteri (specificandosi che dovrà essere proposto un cronoprogramma per ciascun cimitero).

Nell'elaborazione della relazione sanitaria e dello studio di fattibilità e del cronoprogramma dovrà tenersi conto degli obiettivi prioritari indicati, in via generale, nel paragrafo 1.4. e in via specifica nel successivo paragrafo 1.5.

A tal fine il promotore dovrà procedere preliminarmente ad una analisi delle priorità e degli obiettivi indicati dall'amministrazione al successivo punto 1.4. e 1.5. La programmazione degli interventi, come già accennato, dovrà essere accompagnata da un cronoprogramma dei medesimi che garantisca la messa a regime del "sistema inumazione e/o tumulazione" mediante una programmazione a rotazione delle esumazioni ed estumulazioni.

1.4. Il quadro delle esigenze dell'amministrazione e gli obiettivi prioritari in generale

Quanto agli obiettivi prioritari, che dovranno essere comunque attuati dal promotore , si precisa che al paragrafo 1.5. sono riportati, singolarmente per ogni struttura cimiteriale, gli interventi ritenuti obiettivi prioritari di ordine "primario" (che cioè l'Amministrazione ritiene debbano essere effettuati in via preliminare) e quelli di ordine "secondario" (che l'Amministrazione ritiene debbano essere eseguiti successivamente) .

In generale:

a) rappresenta obiettivo di ordine "**primario**" **l'intervento/obiettivo di ristrutturazione delle strutture e sezioni cimiteriali esistenti che presentino al loro interno loculi o campi di inumazione di cui, le singole concessioni cimiteriali sono scadute o in procinto di scadenza.**

b) rappresenta obiettivo di ordine "**secondario**" – salva diversa specifica indicazione dettata per il singolo cimitero dal successivo punto 1.5. - **l'intervento di ampliamento con realizzazione di nuove sezioni e/o campi di inumazione da realizzarsi all'interno dell'attuale perimetro di ciascuna struttura cimiteriale.**

Fermo restando che la proposta dovrà necessariamente prevedere la realizzazione di tutti gli obiettivi/interventi di ordine primario e secondario, sarà quindi accordata preferenza alla proposta che preveda l'attuazione, in un primo tempo, degli interventi di ordine primario ed, in un secondo tempo, di quelli di ordine secondario specificatamente indicati al successivo punto 1.5. Tale priorità temporale deve essere opportunamente evidenziata nella relazione sanitaria, nello studio di fattibilità e nel cronoprogramma degli interventi.

Si precisa che gli interventi di ristrutturazione indicati al successivo punto 1.5. sono stati definiti individuando **le parti** delle singole strutture cimiteriali per le quali risulta, dall'archivio comunale, un elevatissimo numero di concessioni in scadenza o scadute. Al punto 1.5. sono altresì indicati il numero presunto dei nuovi loculi o posti di inumazione che si prevede vengano realizzati a seguito dei detti interventi di ristrutturazione.

E' facoltà del promotore proporre, in aggiunta agli interventi indicati al successivo punto 1.5., interventi **su altre parti** (diverse da quelle indicate al punto 1.5.) delle singole sezioni o dei campi di inumazioni dei cimiteri esistenti. Il proponente potrà pertanto proporre anche la ristrutturazione ed il recupero di altre sezioni esistenti e campi di inumazione **oltre a quelle individuate per ciascun cimitero al successivo punto 1.5.**

E' facoltà del proponente proporre anche ampliamenti all'esterno del perimetro dell'area cimiteriale nel caso in cui l'analisi della crescita demografica e dell'indice di mortalità del Comune di Lari (da condursi tenendo conto dei dati statistici degli ultimi 10 anni e delle previsioni di sviluppo dei prossimi 25 anni) dimostri l'insufficienza delle aree disponibili e l'impossibilità dell'ampliamento interno.

Al fine di agevolare il promotore nello studio e predisposizione dei progetti di ristrutturazione e ampliamento sono posti a disposizione del medesimo gli schemi distributivi esemplificativi delle singole strutture, precisando che tali elaborati grafici costituiscono mere rappresentazioni schematiche di ogni singolo complesso cimiteriale redatte ai soli fini di consentire l'individuazione della struttura/ sezione/campo di inumazione oggetto di intervento secondo gli obiettivi di ordine primario e secondario, individuati dall'Amministrazione Comunale.

1.5. Gli obiettivi prioritari per singolo cimitero

Strutture cimiteriali del Sistema della Collina

Struttura cimiteriale di Lari (schema planimetrico n. 1 e 1 bis):

Si richiede, come intervento prioritario primario, la ristrutturazione di alcune sezioni cimiteriali (a sistema di tumulazione) che contengono il maggior numero di concessioni scadute ed i cui tumuli hanno dimensioni non più a norma di legge ed in cui sono assenti i requisiti minimi funzionali per l'accessibilità da parte degli utenti.

Più in particolare si richiede, in via prioritaria **primaria**, la **ristrutturazione** di una parte delle **sezioni** del lato vecchio della struttura cimiteriale, meglio indicate nello schema planimetrico esemplificativo con le lettere **“A”, “B” ed “D,”** che attualmente contengono un numero complessivo di 457 loculi. 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 (così come eseguito già a titolo esemplificativo, nella sezione indicata nello schema planimetrico con la lettera “C”). A seguito dell'intervento si ipotizza la realizzazione di circa 320 loculi, 110 ossarini e 50 urne cinerarie.

Gli importi (escluso IVA ed incluso spese tecniche) per tali ristrutturazioni e riqualificazioni funzionali sono presunti in:

Sezione “A” + “B” (dall'ingresso principale prima sezione lato destro piano terra e dall'ingresso principale prima scala a destra prima sezione lato destro piano rialzato):

Ristrutturazione	€	220.000,00
Estumulazioni	€	40.000,00
Esumazioni	€	10.000,00
Spese tecniche	€	15.000,00

TOTALE € 285.000,00

Sezione “D” (dall’ingresso principale prima scala a destra seconda sezione lato destro piano rialzato):

Ristrutturazione	€	405.000,00
Estumulazioni	€	58.000,00
Esumazioni	€	8.000,00
Spese tecniche	€	20.000,00

TOTALE € 491.000,00

Nella parte nuova del cimitero ed indicata nella planimetria schematica con la lettera “G” si prevede, quale criterio prioritario **secondario**, un **nuovo ampliamento** (considerato quale II° lotto) a completamento della sezione “H” (sezione quest’ultima che è attualmente in fase di realizzazione quale I° Lotto dell’intervento):

<u>Ampliamento</u> (II° Lotto)	€	620.000,00
Spese tecniche	€	31.000,00
TOTALE	€	651.000,00

Con il II° lotto si ipotizza la realizzazione di circa n. 174 loculi e n. 383 ossarini, facendo presente che con il I° lotto (edificio “H”) in fase di realizzazione verranno realizzati n. 126 loculi e n. 217 ossarini

Si richiede inoltre, in via prioritaria **secondaria**, la realizzazione di n. 1 cappella gentilizia privata i cui costi non sono prevedibili.

Riepilogo cimitero di Lari:

Costi derivanti da ristrutturazione	Sezioni	€	776.000,00
Costi derivanti da ampliamenti		€	651.000,00

totale importo lavori previsti (esclusi IVA) € Euro 1.427.000,00

Loculi derivanti da ristrutturazione ed ampliamenti	n.	494
Ossarini derivanti da ristrutturazione ed ampliamenti	n.	493
Ossarini per urne cinerarie	n.	50

Struttura cimiteriale di S. Ruffino:

Per tale struttura non si prevedono interventi considerati come obiettivi prioritari primari.

Struttura cimiteriale di Cevoli:

Per tale struttura non si prevedono interventi considerati come obiettivi prioritari primari.

Struttura cimiteriale di Casciana Alta (schema planimetrico n. 2):

Si richiede, come intervento prioritario **primario**, la ristrutturazione di alcune sezioni cimiteriali (a sistema di tumulazione) che contengono il maggior numero di concessioni scadute, i cui tumuli hanno dimensioni non più a norma di legge, ed in cui sono assenti i requisiti minimi funzionali per l'accessibilità da parte degli utenti.

Più in particolare si richiede, in via prioritaria **primaria**, la **ristrutturazione** di una parte delle **sezioni** del lato vecchio della struttura cimiteriale, meglio indicate nello schema planimetrico esemplificativo con la lettera **“D”** + **Cappella/chiesa cimiteriale adiacente** che presentano un numero complessivo di 60 loculi.

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 . A seguito dell'intervento si ipotizza la realizzazione di circa 32 loculi, 16 ossarini e 16 urne cinerarie.

Gli importi (escluso IVA ed incluso spese tecniche) per tali ristrutturazioni e riqualificazioni funzionali sono presunti in:

Sezione “D” + Cappella /Chiesa (dall'ingresso principale la sezione poste di fronte all'ingresso accanto alla cappella cimiteriale sul secondo ripiano al piano terra)

Ristrutturazione	€	80.000,00
Estumulazioni	€	15.000,00
Esumazioni	€	10.000,00
Spese tecniche	€	10.000,00
TOTALE	€	115.000,00

Riepilogo cimitero di Casciana Alta:

Costi derivanti da ristrutturazione Sezioni "D"	€	115.000,00
Costi derivanti da nuovo ingresso secondario	€	0,00
Costi derivanti da ristrutturazione Campo Inumazione	€	0,00
Costi derivanti da ampliamenti	€	0,00
<hr/>		
totale importo lavori previsti (esclusi IVA)	€	115.000,00

Si richiede in via prioritaria **secondaria** la realizzazione di **n. 3 cappelle gentilizie private**

Loculi derivanti da ristrutturazione ed ampliamenti	n.	32
Ossarini derivanti da ristrutturazione ed ampliamenti	n.	16
Ossarini per urne cinerarie	n.	16
Posti a terra di inumazione	n.	0

Struttura cimiteriale di Usigliano:

Per tale struttura non si prevedono interventi considerati come obiettivi prioritari primari.

Strutture cimiteriali del Sistema della Pianura

Struttura cimiteriale di Perignano: (schema planimetrico n. 3 e 3 bis):

Si chiede, quale intervento prioritario **prioritario**, l'**ampliamento** nella parte nuova del cimitero indicata con la lett. "**P**" (a completamento della sezione O esistente), per l'inserimento di cappelle private al piano terra e sezione loculi al piano primo. Il progetto dovrà prevedere un intervento di armonizzazione architettonica con la sezione esistente indicata in planimetria con la lettera "O".

Ampliamento

(sezione +cappelle private + campi inumazione)	€	1.331.000,00
Spese tecniche	€	60.000,00
<hr/>		
TOTALE	€	1.391.000,00

Con l'ampliamento si prevede la realizzazione di circa n. 87 Loculi (per tumulazione) di circa n. 116 ossarini (per tumulazione dei resti mortali nella sezione al piano primo), circa n. 6 cappelle private di almeno 16 loculi ciascuna per tumulazione (per un totale di n. 96 loculi per tumulazione), oltre ad almeno 20 ossarini per urne cinerarie da realizzarsi a piano terra, oltre a n. 1 ascensore (due piani) per l'abbattimento delle barriere architettoniche dell'intero organismo comprendente la sezione esistente indicata con la lettera "O" con riqualificazione dell'ingresso secondario. L'intervento di ampliamento dovrà prevedere anche la realizzazione di due piccoli campi ad inumazione di fronte alle sezioni indicate con le lettere "O" e "P" di circa n. 12 posti di inumazione a terra ciascuno.

Riepilogo cimitero di Perignano:

Costi derivanti da ristrutturazione	€	0,00
Costi derivanti da ampliamenti	€	1.391.000,00

totale importo lavori previsti	€	1.391.000,00
--------------------------------	---	--------------

Loculi derivanti da ampliamento	n. 183
Ossarini derivanti da ampliamento	n. 116
Ossarini per urne cinerarie	n. 20
Posti di inumazione a terra	n. 24

Struttura cimiteriale di Lavaiano :

Per tale struttura non si prevedono interventi considerati come obiettivi prioritari primari.

Vista l'attuale disponibilità di loculi per tumulazione l'Amministrazione Comunale non prevede per questa struttura, quale criterio preferenziale, l' ipotesi progettuale di imminenti di ampliamenti di sezioni di loculi, mentre rappresenta criterio preferenziale **secondario** la realizzazione di **almeno 2 cappelle private** da individuarsi nella zona nuova del complesso cimiteriale, i cui costi non sono prevedibili.

Riepilogo costi (compreso spese tecniche ed escluso IVA) dei sette cimiteri secondo la presente ipotesi per la quale l'Amministrazione Comunale ha assunto criterio preferenziale e prioritario di intervento:

Costi derivanti da ristrutturazione	€	891.000,00
Costi derivanti da ampliamenti	€	2.042.000,00

totale importo lavori previsti	€	2.933.000,00
---------------------------------------	----------	---------------------

Riepilogo interventi:

Loculi derivanti da ristr./ampl.	n.	709
Ossarini derivanti da ristr./amp	n.	645
Urne cinerarie ristr/ampl.	n.	86
Posti di inumazione	n.	24
Cappelle Private	n.	9

1.6. Elaborati di progetto

I progetti preliminari degli interventi di ampliamento e ristrutturazione dovranno essere redatti in conformità alle previsioni degli artt. 18 e seguenti del DPR 554 del 1999 ed dovranno essere accompagnati da una relazione tecnico-sanitaria redatta ai sensi dell'art. 56 del DPR 10/9/1990 n. 285 e da uno studio tecnico delle 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 i progetti di ampliamento e di costruzione di cimiteri 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 di cui ai precedenti punti 1.4. e 1.5.

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 (quali ad esempio deposito di osservazione, camera mortuaria, wc, cappelle, servizi destinati al pubblico e agli operatori cimiteriali, alloggio del custode, nonché impianti tecnici).

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

2.SERVIZI

2.1. Servizi oggetto della proposta

La proposta dovrà prevedere, per lo meno, la gestione di tutte le attività ed i servizi attinenti al complesso cimiteriale ed in particolare oltre all'aspetto amministrativo dei seguenti servizi :

SERVIZI DI POLIZIA CIMITERIALE

- a) ricezione salme e servizio di necroforo
- a) custodia cimitero e osservazione dei cadaveri
- b) apertura e chiusura cimiteri
- c) recupero e trasporto salme accidentate

- d) tumulazione salme, resti mortali ceneri
- e) inumazione ordinaria e straordinaria salme
- f) estumulazione ordinaria e straordinaria salme e resti mortali e ceneri
- g) esumazione ordinaria e straordinaria salme e resti mortali
- h) trasporto salme non mineralizzate per la cremazione
- i) deposizione ossa in ossario comune e dispersioni ceneri in cinerario comune

ALTRI SERVIZI E FORNITURE

- i) fornitura e manutenzione lampade votive ed estensione rete
- l) manutenzione verde (falcatura ed eliminazione erbe infestanti, potatura essenze)
- m) manutenzione ordinaria e straordinaria opere e aree cimiteriali

A scelta del promotore potranno essere previste attività commerciali a reddito compatibili con la destinazione dell'area quali rivendita di fiori lumini ceri ecc. in apposite aree da individuarsi, nel perimetro delle aree cimiteriali dal promotore stesso, nonché forniture di copri tomba e/o cippi per le inumazioni.

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 27/7/1934 al DPR 10/9/1990 n. 285, delle circolari del ministero della sanità n. 24 del 24.6.1993 e n. 10 del 31.7.1998, della legge 30 del 30.3.2001 nonché delle norme regionali n. 6/2000 e n. 58/2001 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 (comprensiva di allacciamenti esterni ed installazione di eventuali nuovi contatori, ricambio lampadine, della manutenzione degli impianti di illuminazione dei parcheggi di pertinenza dei cimiteri e degli impianti automatici di chiusura ed apertura dei cancelli) le spese del consumo di energia elettrica e prevede anche la fornitura di una lampada per ogni stanza mortuaria, una lampada per ogni cancello. Si precisa che detto servizio è attualmente affidato a terzi con contratto in scadenza al 22 aprile 2008.

La proposta dovrà contenere l'accettazione incondizionata della corresponsione, in caso di aggiudicazione, del prezzo di riscatto degli impianti di illuminazione votiva di proprietà dell'attuale gestore che sono ad oggi e quantificati dallo stesso in €87,00 a lampada votiva, prezzo che l'amministrazione si riserva comunque di verificare.

2.3. Diritti accordati al concessionario

Al concessionario verrà accordato il diritto di sfruttare economicamente le opere realizzate e di introitare i canoni per la concessione a terzi dei loculi e delle sepolture nonché di introitare, dall'utenza, le tariffe per i servizi a pagamento dallo stesso eseguiti.

A tal fine l'amministrazione accorderà in concessione le aree e sezioni oggetto di intervento nonché i loculi gli ossari, le cappelle e le tombe private che saranno disponibili al momento della sottoscrizione della concessione e quelli che per qualsiasi motivo dovessero tornare a disposizione dell'amministrazione comunale nel corso della durata della concessione.

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 ed 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
- La dispersione delle ceneri in cinerario comune

Tutti gli altri servizi sono sottoposti al pagamento di tariffe. In particolare sono a pagamento i servizi di cremazione, inumazione, esumazione ordinaria, tumulazione, estumulazione, ordinaria, estumulazione straordinaria a richiesta dei familiari.

Le tariffe da praticare all'utenza per i detti servizi dovranno tener conto di quelle attualmente definite dell'amministrazione comunale

Più in particolare le tariffe per le concessioni cimiteriali attuali sono quelle approvate con deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 23.1.2007 per le quali è senz'altro ammissibile l'adeguamento ISTAT.

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 di 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.

2.5. Canone di concessione

Il Comune, a sostegno degli investimenti del concessionario, si impegna a corrispondere un canone annuale per un importo massimo di 50.000 euro oltre IVA. Detto canone è soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT. L'ammontare del canone sarà oggetto di proposta e valutazione e sarà data preferenza alle proposte che prevedano una riduzione percentuale di detto canone.

3. FINANZIAMENTI

3.1. Forme di finanziamento

La controprestazione a favore del concessionario, oltre al canone annuale di cui al precedente punto 2.5. , 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 dei loculi, delle sepolture e delle cappelle private
- b) proventi derivanti dalla gestione del servizio lampade votive tramite canone all'utenza.
- c) proventi derivanti dall'esercizio dei servizi cimiteriali a pagamento
- d) proventi derivanti dalla attività a reddito (vendita fiori lumini ecc., vendita dei cippi e dei copritomba)
- e) cura delle tombe a richiesta da parte familiari.

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

Le aree potranno essere concesse in uso per la costruzione, a cura e spese di privati, di sepolture a sistema di tumulazione per famiglie e collettività.

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 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.