



## COMUNE DI FAVARA

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA



## COMUNE DI FAVARA

(Provincia Regionale di Agrigento)

### PROJECT FINANCING

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI (MINIMONUMENTINI) A PIÙ ELEVAZIONI CON OSSARIO E RELATIVE OPERE D'URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE NELL'AREA CIMITERIALE DI PIANA TRAVERSA NEL COMUNE DI FAVARA





**A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA:** pag. 3

1. Inquadramento territoriale e socio-economico dell'area oggetto di intervento;
2. Analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione;
3. Descrizione dell'intervento;
4. Studio della prefattibilità ambientale dell'intervento.

**B) RELAZIONE TECNICA** pag. 10

- 1) Oggetto -concessione in project financing-
- 2) Previsioni progettuali
- 3) Calcolo costo preliminare

**C) CONSIDERAZIONI TECNICO ECONOMICHE** pag. 20

1. Analisi della fattibilità finanziaria (analisi dei costi);
- 2) Piano di ammortamento Allegato "A"
- 3) Spese di gestione.
- 4) Ricavi
- 5) Analisi della fattibilità economica e sociale finanziaria (analisi benefici);

**D) LIVELLO E' QUALITÀ DI GESTIONE DEL SERVIZIO** pag. 25

- 1) Lavori di manutenzione e gestione Allegato "B"
- 2) Servizio di gestione
- 3) Penalità

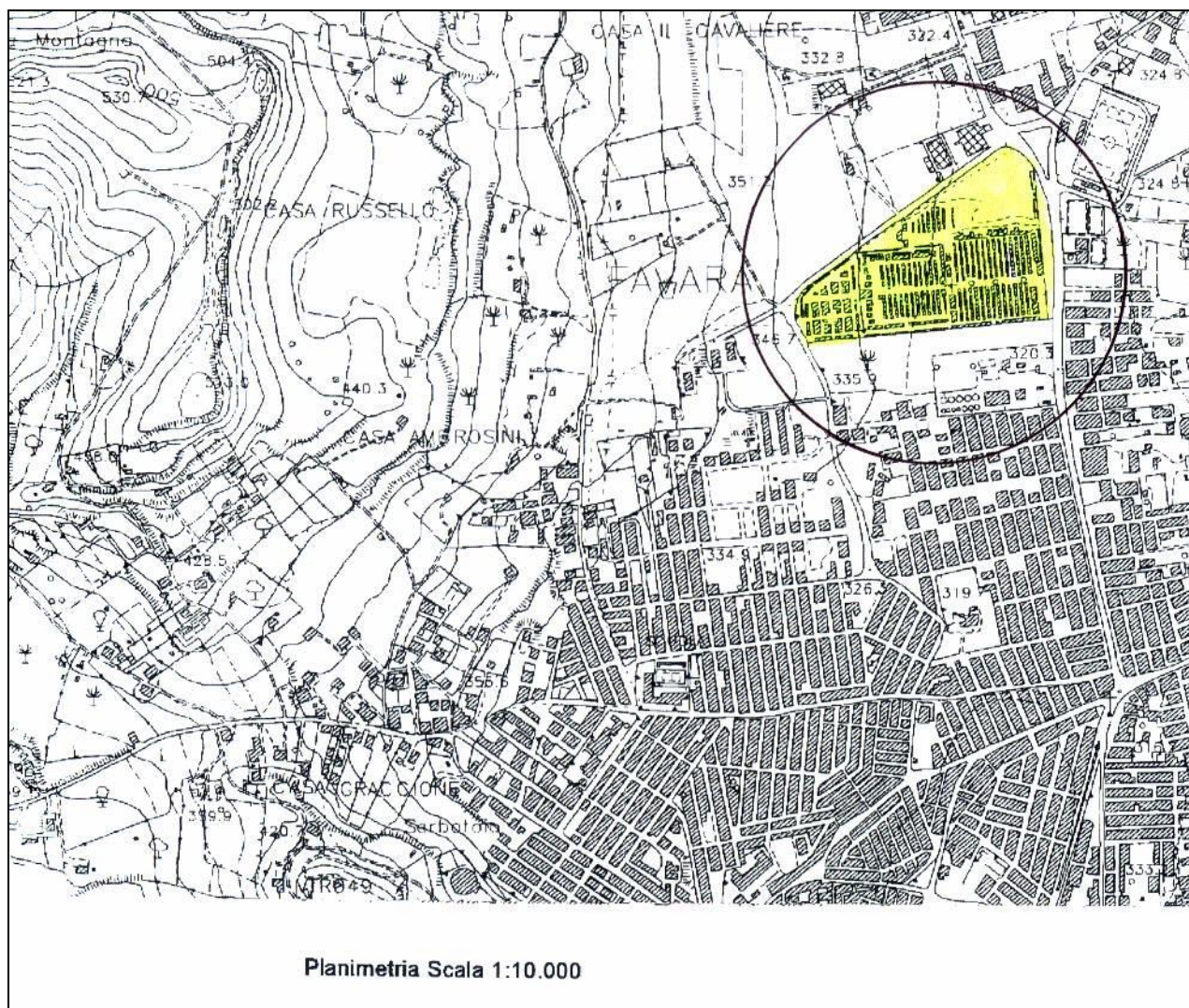
**E) DATI PROMOTORE E GESTORE** pag. 27



## A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA:

### 1. *Inquadramento territoriale e socio-economico dell'area oggetto di intervento;*

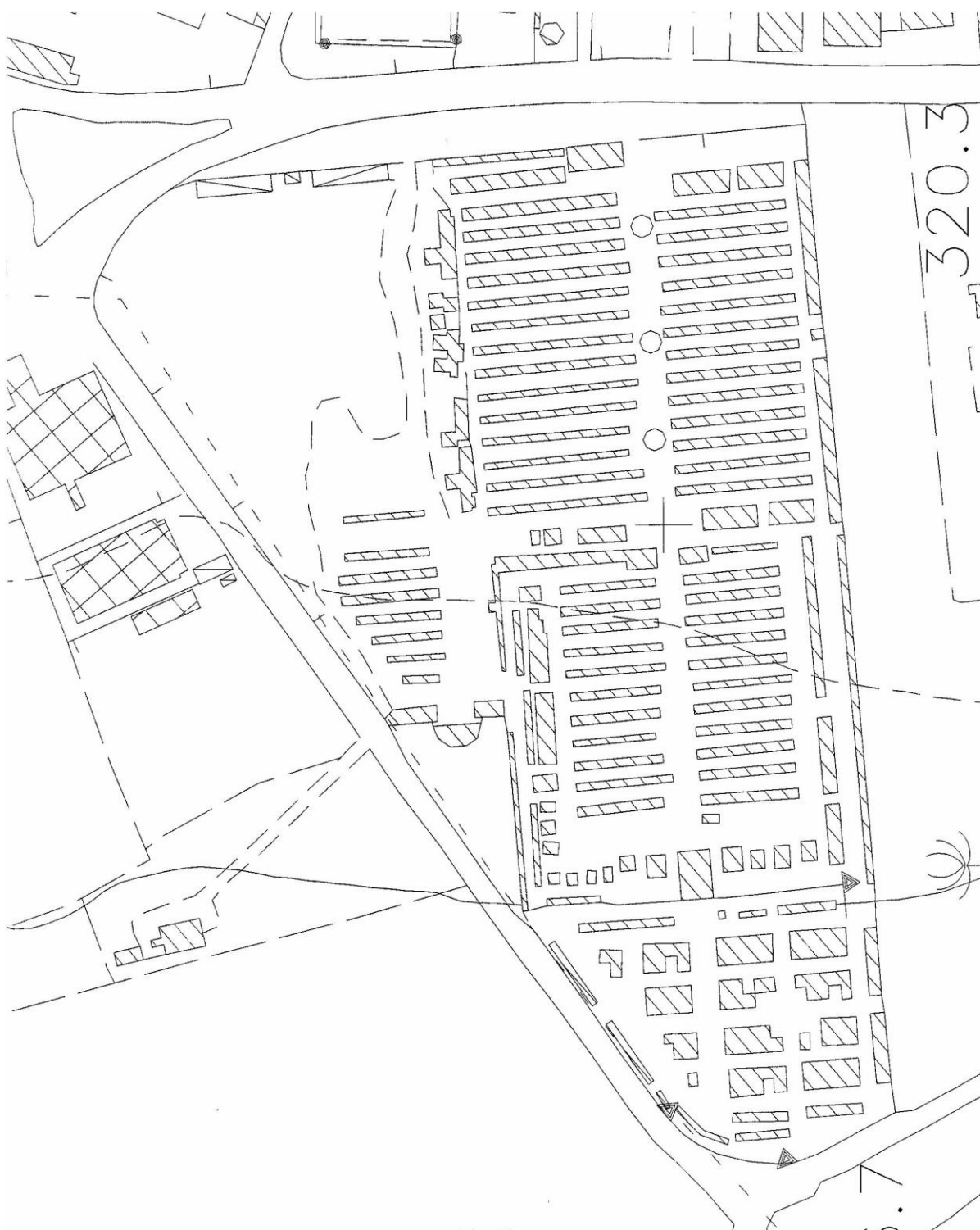
Oggetto dell'intervento è la realizzazione di edicole familiari (minimonumentini) a più elevazioni con ossario e relative opere di urbanizzazione dirette al potenziamento ed alla riqualificazione dell'area cimiteriale esistente di Piana Traversa nel comune di Favara (AG)





## COMUNE DI FAVARA

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA



Planimetria Scala 1:2000

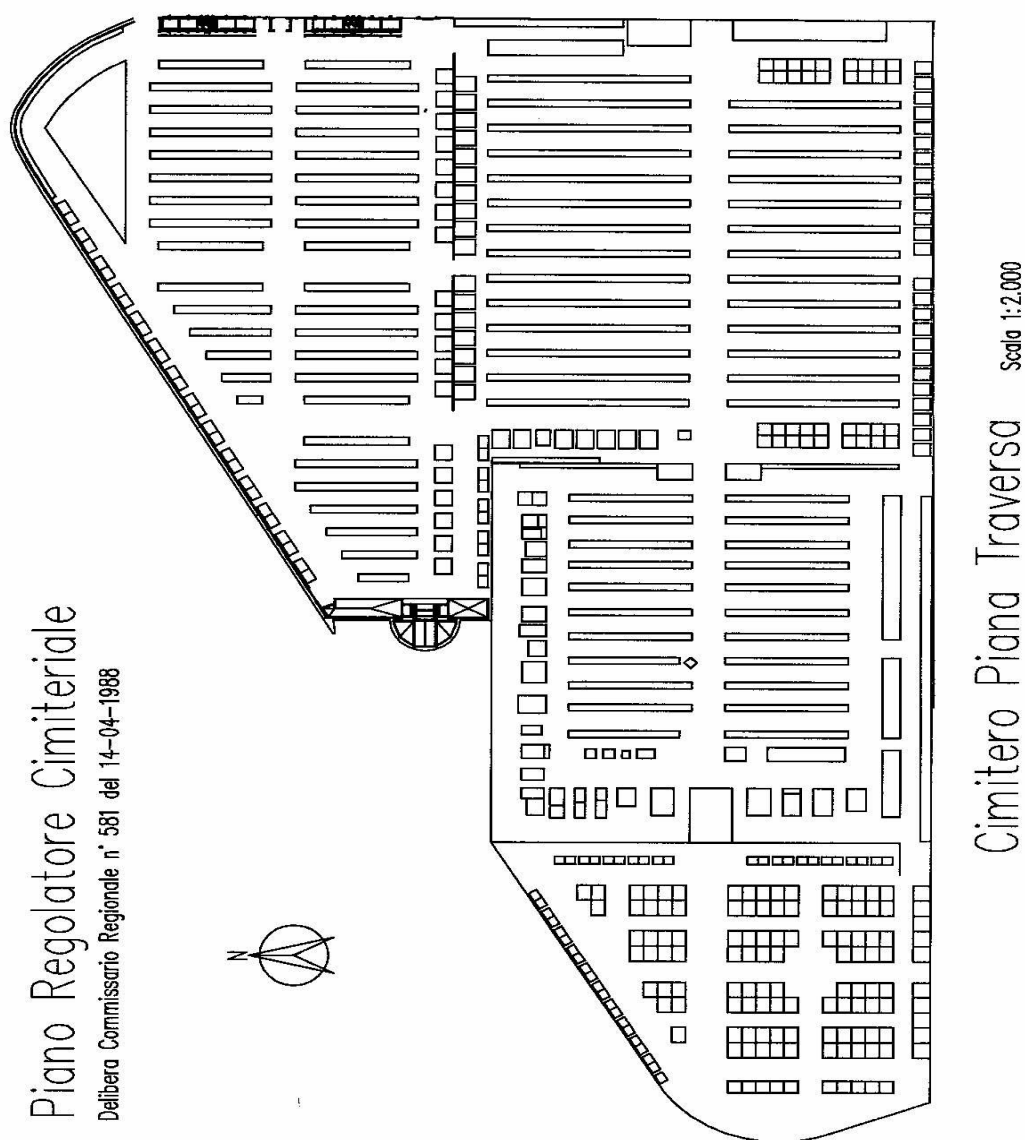
Premesso:



## COMUNE DI FAVARA

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA

- Che con Delibera del Commissario Regionale N°581 del 14/4/1988 è stato approvato il Piano Cimiteriale del Comune di Favara;



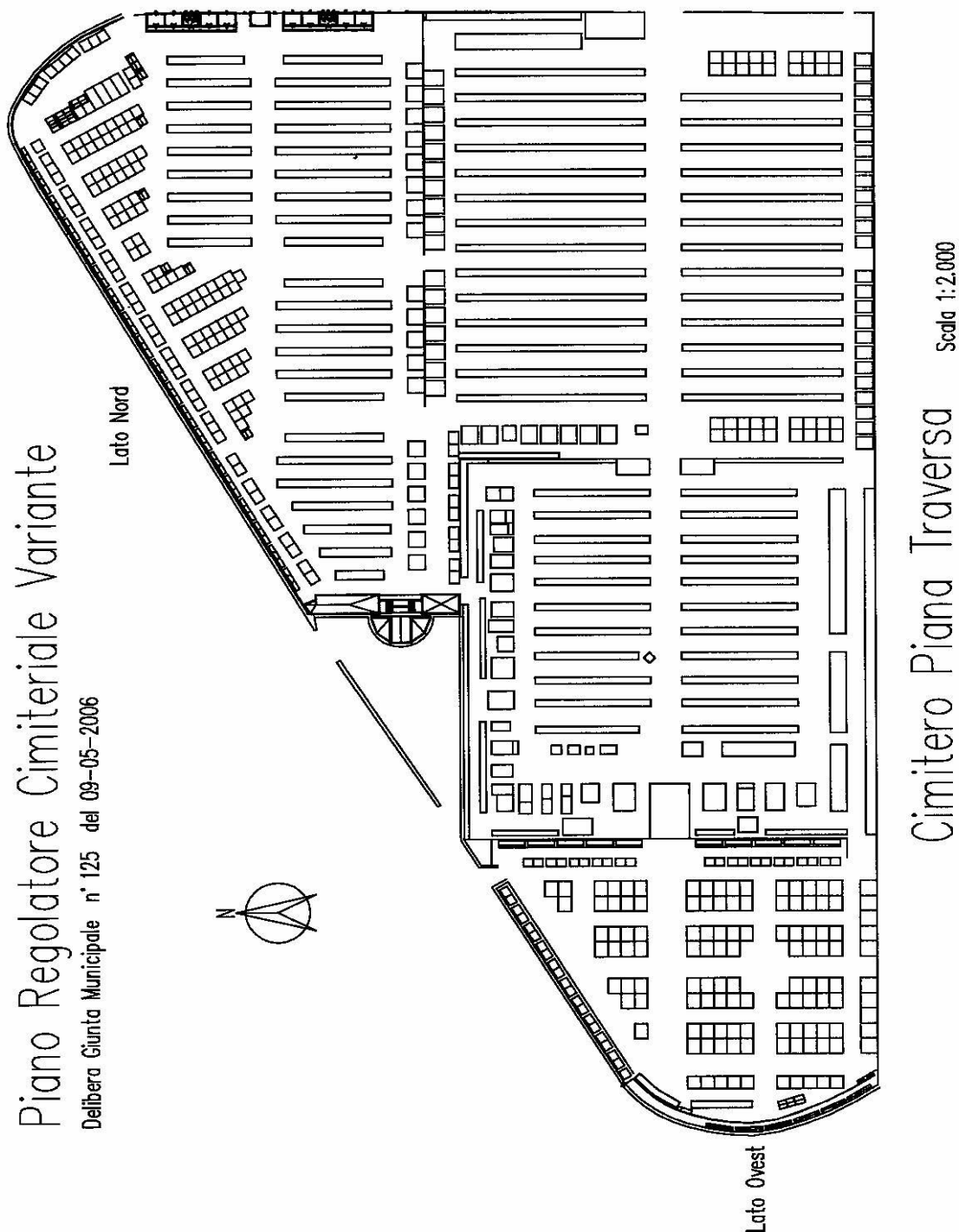
- Che con Delibera di C.C. N°58 del 5/11/1993 è stata approvata la prima variante al piano cimiteriale;
- Che con Delibera di C.C. N°35 del 4/5/1999 è stata approvata la seconda variante al Piano Cimiteriale;
- Che con Delibera di C.C. N°54 del 15/09/2003 è stata approvata la terza variante al piano cimiteriale;



## COMUNE DI FAVARA

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA

- Che con Delibera di C.C. N° 299 del 01/12/2003 è stata approvata la ricognizione e revisione delle aree cimiteriali del cimitero di Piana Traversa;
- Che con Delibera di G.M. N°125 del 09/05/2006 si è preso atto della nuova numerazione dei lotti cimiteriali e dei minimonumentini ( Edicole Familiari);





## COMUNE DI FAVARA

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA

- Che con Delibera di C.C. N°71 del 2/08/2006 è stato approvato il Programma Triennale delle OO.PP. 2006/2008 e nell'elenco dei lavori si trova inserita la realizzazione di detti monumentini;
- Che con Delibera di G.C. N°317 del 29/12/2006 è stato approvato il Bando di selezione pubblica per assegnazione minimonumentini (edicole familiari) da realizzare nel Cimitero di C/da Piana Traversa.

### **2. Analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione.**

***Che alla data 10/04/2007 sono pervenute al comune di Favara n°279 richieste da parte dei cittadini per l'assegnazione dei minimonumentini;***

Allo stato attuale il numero dei posti disponibili per la tumulazione sono quasi del tutto esauriti, alla data odierna rimangono disponibili n°25 loculi per la tumulazione.

TABELLA DATI STATISTICI

Anno	Popolazione	Natalità	Mortalità	
2002	31.372	364	232	
2003	32725	370	242	
2004	33666	412	225	
2005	33558	393	237	
2006	33433	392	233	
2007	33557	375	239	
2008	33651	369	272	
2009	33744	338	269	



In considerazione della tabella statistica di cui sopra la media negli ultimi nove anni di mortalità riscontrata nel comune di Favara è di n°243 morti.

L'amministrazione comunale sta realizzando un'altra sezione di circa n° \_\_\_\_ di posti.

Dunque la realizzazione di nuovi loculi all'interno dell'area cimiteriale risulterebbe essere una soluzione a breve-medio termine per risolvere l'annoso problema di mancanza di loculi per la tumulazione.

### **3. Descrizione dell'intervento**

L'area su cui si intende effettuare l'intervento, alla luce della superficie disponibile all'interno dell'area cimiteriale ed in considerazione del rispetto dei parametri urbanistici e costruttivi, degli aspetti orografici del sito, risulta idonea alla realizzazione di edicole familiari (minimonumentini) è ubicata nella zona muro di cinta ed a monte della Chiesa del lato Ovest ed anche, a ridosso del muro di cinta lato Nord.

Il recupero di ulteriori spazi consente la realizzazione di ulteriori cappelle nel lato Nord.

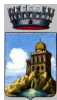
Le zone su descritte con i relativi interventi di edificazione sono state individuate dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ed approvate:

- con Delibera di C.C. N° 229 del 01/12/2003 per quanto riguarda sia la ricognizione e revisione delle aree cimiteriali del cimitero di Piana Traversa;
- che con Delibera di G.M. N°125 del 09/05/2006 in cui si è preso atto della nuova numerazione dei lotti cimiteriali nonché dei minimonumentini ( Edicole Familiari);

L'amministrazione Comunale ha provveduto anche:

- all'inserimento nel programma triennale OO.PP. 2003/2008 la realizzazione di detti mini monumentini con Delibera di C.C. N°71 del 2/08/2006;
- all'approvazione del bando di selezione pubblica per l'assegnazione delle aree per la realizzazione delle suddette opere con Delibera di G.C. N°317 del 29/12/2006;
- L'amm/ne ha confermato l'inserimento nel programma triennale OO.PP. 2010/2012 la realizzazione di detti mini monumentini con Delibera di C.C. N°40 del 8/07/2010;

Ad oggi, siamo nel 2011, per le conseguenze della crisi economica globale, che ha investito tutto il mondo, l' Amm/ne non è riuscita a fare fronte alle iniziative proposte nel lontano 2006 ed non è riuscita a dare una risposta concreta alle richieste dei cittadini che hanno partecipato al Bando di selezione pubblica per l'assegnazione delle aree e conseguente realizzazione di quanto pubblicato e da essi richiesto.



#### **4. Studio della prefattibilità ambientale dell'intervento.**

L'ubicazione dell'opera da realizzare all'interno dell'area cimiteriale, implica un sistema di indicatori ambientali pre-consolidati e non suscettibili di alcun elemento di alterazione ad esso non compatibile.

Per quanto riguarda i lineamenti morfologici e geostutturali in particolare il versante che fa capo alla C/da Piana Traversa, in cui si trova il Cimitero Comunale, costituisce il nucleo di una sinclinare essenzialmente costituita da terreni gesso-solfiferi mioceni e calcareo-marnosi pliocenici obliterati da coltri di sedimenti elu-alluvionali.<sup>1</sup>

L'idrografia superficiale è quasi inesistente per effetto della permeabilità del suolo che favoriscono il rapido drenaggio delle acque meteoriche. La falda freatica è abbastanza profonda.

La situazione geologica locale è definita dalla presenza di terreni alluvionali, poggiati su un substrato marnoso-calcareo.<sup>2</sup>

In prevalenza da detriti derivanti dalla disgregazione dei terreni sul posto e dall'apporto esterno, immersi in una matrice limo sabbiosa che presentano una granulometria estremamente assortita con scarse proprietà di resistenza geotecnica che si estendono ad una profondità che varia dai 2,00-4,00 mt.

Per le fondazioni delle opere si dovrà adottare la soluzione tipo delle fondazioni indirette con pali trivellati aventi diametro 600mm e lunghezza variabile da 6,00 a 12,00 mt.

Per le opere in c.a. dovranno essere rispettate le norme vigenti al momento della presentazione del progetto ed in ogni caso la realizzazione delle opere è subordinata al rilascio dell'autorizzazione di competenza dell'ufficio del Genio Civile di Agrigento.

---

<sup>1</sup> Relazione Geologica Dott. Raffaele Arnone allegata alla realizzazione della recinzione e servizi Cimitero Piana Traversa.

<sup>2</sup> Relazione Geotecnica Ing. Calogero Palombo Piccionello allegata alla realizzazione della recinzione e servizi Cimitero Piana Traversa.



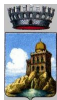
## B) RELAZIONE TECNICA

- 1) Oggetto: Proposta relativa all'affidamento della concessione per la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione di edicole familiari a più elevazioni con ossario e relative opere d'urbanizzazione da realizzare nell'area cimiteriale di Piana Traversa nel Comune di Favara (AG) ai sensi dell'art. 37 bis della Legge 11 Febbraio 1994, n° 109, così come recepita dalla Legge Regione Siciliana n° 7/2002 e n° 7/2003.



Premesso che:

- L'Impresa Matina Geometra Giovanni, in data 08/10/2008 manifestava l'intenzione di far redigere un progetto preliminare in *project financing* per la costruzione e gestione di edicole



familiari (Realizzazione mini sezioni Cimitero Piana Traversa – Piano triennale Opere Pubbliche del Comune di FAVARA), incaricava il sottoscritto Arch. Antonio Vetro, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Agrigento al N. 281, che accettando l'incarico, procedeva ad effettuare le indagini e ricognizioni nell'area cimiteriale di Piana Traversa.

- Il sottoscritto, pur avendo realizzato il Piano Cimiteriale e progettato l'ampliamento del cimitero stesso, procedeva anche ad un rilievo topografico dei luoghi, visto che le recenti edificazioni eseguite sono state realizzate senza tenere conto di un piano quotato.

Intenzione del sottoscritto e sia del soggetto promotore, impresa Matina, stante l'attuale situazione finanziaria dell'ente locale, dopo i tagli alle entrate avviate dalle ultime finanziarie, è quella di ridefinire l'assetto generale del cimitero nelle parti ancora da costruire, conferendo all'insieme un aspetto di maggiore inserimento nel contesto ambientale e privilegiare il valore di un luogo a molti sacro.

Dalle superiori considerazioni, nasce il ricorso ad una realizzazione in *project financing* per la costruzione e gestione di edicole familiari, che consentirebbe all'Amministrazione Comunale tale realizzazione senza nessun onere a carico, anzi di dare certezza ai cittadini dando seguito alle loro richieste, vedi bando con graduatoria effettuato nell'anno 2006.

Il progetto proposto evidenzia la volontà del proponente ad assumere totalmente a suo carico la spesa necessaria per l'esecuzione dei lavori, necessari per la realizzazione in alcune aree individuate nel cimitero, non solo le edicole a carattere familiare ma anche di realizzare in dette aree le relative opere di urbanizzazione.

## 2) PREVISIONI PROGETTUALI

La proposta del soggetto promotore consente all'Amministrazione del comune di Favara a costo zero, la realizzazione di n° 56 blocchi di mini sezione così distinte:

- Lato Ovest muro di cinta
  1. N° 2 mini sezioni, ogni minisezione comprende 3 edicole familiari composte ciascuna da due loculi + ossario; Totale n° 12 loculi e n°6 ossari.
  2. N° 5 mini sezioni, ogni minisezione comprende 3 edicole familiari composte ciascuna da tre loculi + ossario; Totale n° 45 loculi e n°15 ossari.



3. N° 1 doppia mini sezione, comprendente 6 edicole familiari composte ciascuna da tre loculi + ossario; Totale n° 18 loculi e n°6 ossari.
- Lato Ovest a monte della Chiesa
4. N° 10 mini sezioni, ogni minisezione comprende 3 edicole familiari composte ciascuna da quattro loculi + ossario; Totale n° 120 loculi e n°30 ossari.
- Lato Nord muro di cinta
5. N° 11 mini sezioni, ogni minisezione comprende 3 edicole familiari composte ciascuna da tre loculi + ossario; Totale n° 99 loculi e n°33 ossari.
  6. N° 8 mini sezioni, ogni minisezione comprende 3 edicole familiari composte ciascuna da quattro loculi + ossario; Totale n° 96 loculi e n°24 ossari.
- Lato Nord
7. N° 16 edicole familiari composte ciascuna da cinque loculi in elevazione e rispettivi cinque ossari in elevazione; Totale n° 80 loculi e n°80 ossari.

Considerando che come sopra primo descritto, allo stato attuale il numero dei posti disponibili per la tumulazione sono quasi del tutto esauriti, alla data odierna rimangono disponibili n°25 loculi per la tumulazione con tale realizzazione si avrebbe in totale la disponibilità di n°470 loculi e n°194 ossari.

### 3) CALCOLO COSTO PRELIMINARE

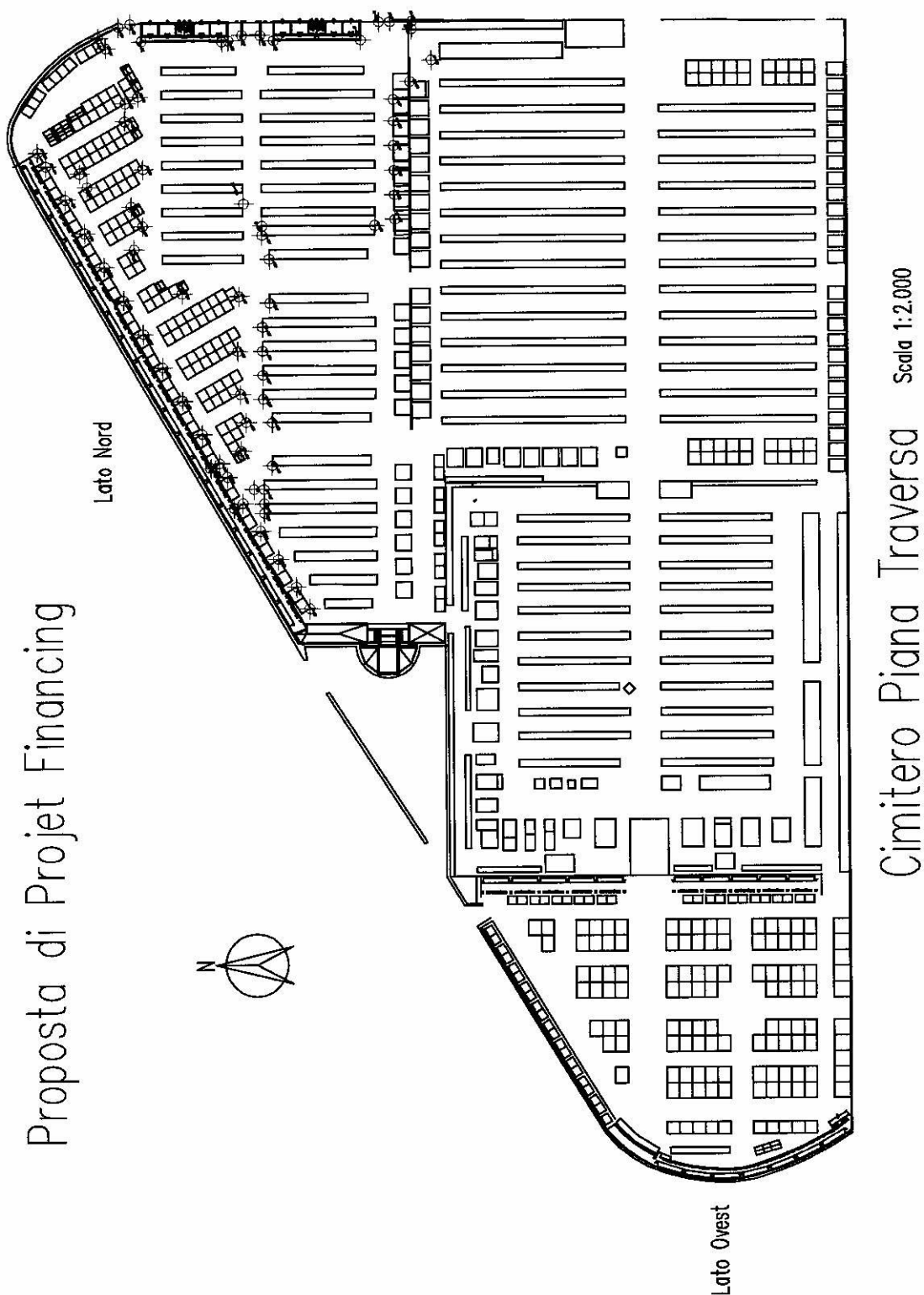
Tali opere alla data del Dicembre 2008, invio della proposta in *project financing*, erano così stimate:

1. Importo complessivo delle opere comprensivo	
di spese generali e utile d'impresa	€ 1.797.972,89
2. Ammortamenti	€ 147.265,11
3. Spese di gestione	€ 37.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.982.238,00</b>



## COMUNE DI FAVARA

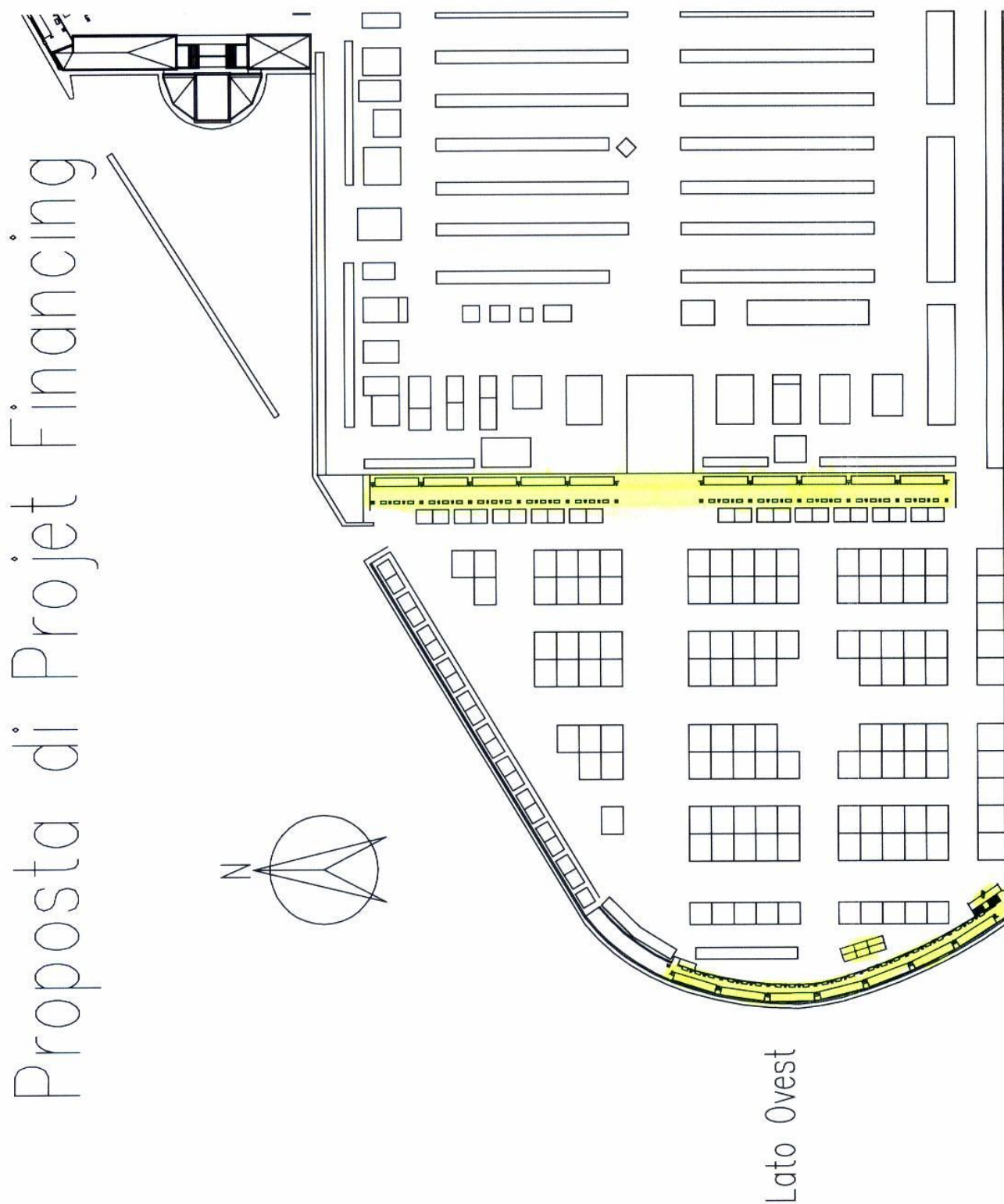
STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA





## COMUNE DI FAVARA

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA

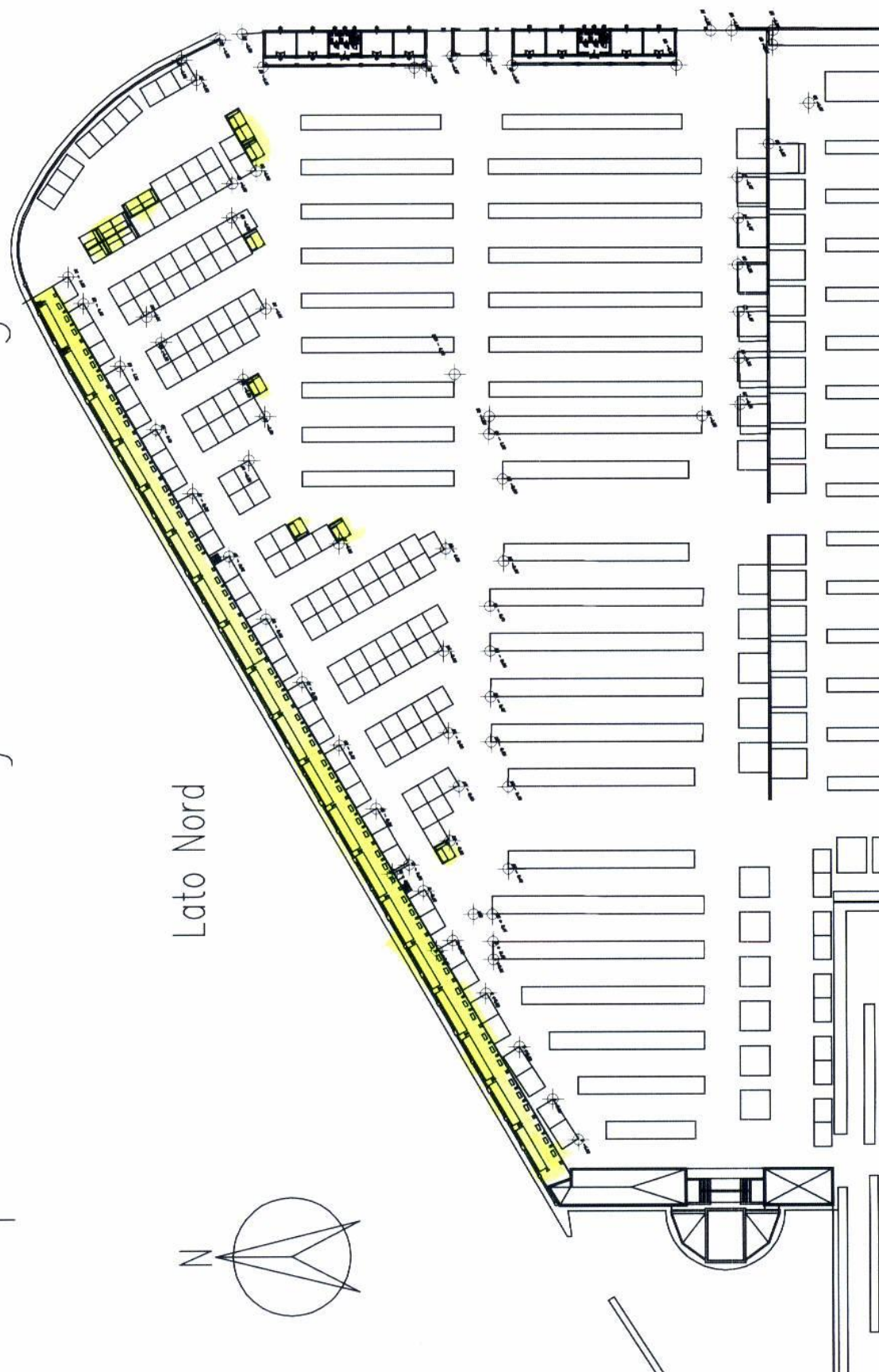




## COMUNE DI FAVARA

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA

Proposta di Proget Financing





# COMUNE DI FAVARA

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA

**Tali opere, dopo l'aggiornamento al prezziario della Regione Sicilia del 2009 ancora oggi  
vigente ammontano a :**

RIEPILOGO CAPITOLI		IMPORTO
MURATURE E TRAMEZZI		83.064,26
EDICOLE MURO LATO OVEST		
MURATURE	14.257,42	
EDICOLE LATO OVEST A MONTE DELLA CHIESA		
MURATURE	23.726,50	
EDICOLE LATO NORD MURO DI CINTA		
MURATURE	45.080,34	
CONGLOMERATI ED ACCIAI		204.264,61
EDICOLE MURO LATO OVEST		
Conglomerato di cemento	12.250,08	
Acciaio	13.374,01	
Casseformi	6.802,11	
EDICOLE LATO OVEST A MONTE DELLA CHIESA		
Conglomerato di cemento	15.442,04	
Acciaio	16.754,88	
Casseformi	6.105,12	
EDICOLE LATO NORD MURO DI CINTA		
Conglomerato di cemento	30.037,88	
Acciaio	32.645,31	
Casseformi	17.781,61	
CAPPELLE LATO NORD		
Conglomerato di cemento	17.844,80	
Acciaio	19.361,92	
Casseformi	15.864,85	
INTONACI		267.110,90
EDICOLE MURO LATO OVEST		
Intonaco interno	13.699,07	
Intonaco esterno	36.145,27	
EDICOLE LATO OVEST A MONTE DELLA CHIESA		
Intonaco interno	20.485,05	
Intonaco esterno	49.301,29	
EDICOLE LATO NORD MURO DI CINTA		
Intonaco interno	38.921,60	
Intonaco esterno	85.265,65	
CAPPELLE LATO NORD		
Intonaco interno	8.066,00	
Intonaco esterno	15.226,97	
COIBENTAZIONI ED IMPERMEABILIZZAZIONI		52.939,32
EDICOLE MURO LATO OVEST		





## COMUNE DI FAVARA

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA

	Coibentazione	2.366,64	
	Impermeabilizzazione	3.915,90	
	Pavimentazione	4.459,68	
	EDICOLE LATO OVEST A MONTE DELLA CHIESA		
	Coibentazione	2.352,80	
	Impermeabilizzazione	3.925,80	
	Pavimentazione	4.433,60	
	EDICOLE LATO NORD MURO DI CINTA		
	Coibentazione	4.470,32	
	Impermeabilizzazione	7.459,02	
	Pavimentazione	8.423,84	
	CAPPELLE LATO NORD		
	Coibentazione	2.475,80	
	Impermeabilizzazione	3.990,53	
	Pavimentazione	4.665,39	
	STRUTTURE SPECIALI (Pali)		400.397,78
	EDICOLE MURO LATO OVEST		
	Scavi	551,73	
	Pali	34.622,30	
	Acciaio	41.294,28	
	Conglomerato di cemento	21.943,57	
	EDICOLE LATO OVEST MONTE DELLA CHIESA		
	Scavi	837,38	
	Pali	40.783,00	
	Acciaio	37.437,63	
	Conglomerato di cemento	19.119,12	
	EDICOLE LATO NORD MURO DI CINTA		
	Scavi	1.196,82	
	Pali	42.678,60	
	Acciaio	52.495,51	
	Conglomerato di cemento	33.087,01	
	CAPPELLE LATO NORD		
	Scavi	273,91	
	Pali	39.429,00	
	Acciaio	25.244,82	
	Conglomerato di cemento	9.403,10	
	OPERE STRADALI E PAVIMENTAZIONI		181.239,70
	EDICOLE MURO LATO OVEST		
	Sottoservizi ed impianti	13.718,60	
	Pavimentazione	13.379,81	
	EDICOLE LATO OVEST A MONTE DELLA CHIESA		
	Sottoservizi ed impianti	17.684,29	
	Acciai	6.865,01	
	Conglomerato di cemento	3.318,40	
	Pavimentazione	30.230,90	



# COMUNE DI FAVARA

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA

	LATO NORD MURO DI CINTA		
	Sottoservizi ed impianti	64.947,44	
	Pavimentazione	31.095,25	
	IMPIANTO PUBBLICA ILLUMINAZIONE		65.506,84
	EDICOLE MURO LATO OVEST		
	Impianto illuminazione	11.736,56	
	EDICOLE LATO OVEST A MONT DELLA CHIESA		
	Impianto illuminazione	22.280,95	
	EDICOLE LATO NORD MURO DI CINTA		
	Impianto illuminazione	31.489,33	
	OPERE DI ARREDO URBANO		173.877,61
	EDICOLE MURO LATO OVEST		
	Ringhiere in acciaio	10.325,78	
	Fontanelle in ghisa	2.800,00	
	Panchina in marmo	7.980,00	
	Contentori rifiuti	2.000,00	
	Copertina copri muretto	5.600,00	
	Fornitura e collocazione marmi	5.871,88	
	EDICOLE LATO OVEST A MONTE DELLA CHIESA		
	Ringhiere in acciaio	8.831,48	
	Fontanelle in ghisa	4.200,00	
	Panchina in marmo	11.400,00	
	Contentore rifiuti	3.000,00	
	Copertina copri muretto	8.848,00	
	Fornitura e collocazione marmi	6.581,81	
	EDICOLE LATO NORD MURO DI CINTA		
	Ringhiere in acciaio	20.929,97	
	Fontanelle in ghisa	7.000,00	
	Panchina in marmo	21.660,00	
	Contentori rifiuti	5.000,00	
	Copertina copri muretto	12.800,00	
	Fornitura e collocazione marmi	12.505,39	
	CAPPELLE LATO NORD		
	Fornitura e collocazione marmi	16.543,30	
		€	<b>1.428.401,02</b>

RIEPILOGO			IMPORTO	
	Oneri sicurezza già inclusi nei lavori	€	37.440,08	
	Oneri speciali di sicurezza, da sommare ai lavori	€	32.429,45	
	Totale oneri della sicurezza ( 4,782864 % sull'importo dei lavori)	€	69.869,53	
	Importo dei lavori a base d'asta soggetti a ribasso	€	1.390.960,94	
	Importo complessivo dei lavori	€	1.460.830,47	
	IMPORTO ARROTONDATO LAVORI	€	1.460.830,47	





# COMUNE DI FAVARA

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA

		<b>SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE</b>		
		IVA ed eventuali altre imposte	142.840,10	
		spese insediamento commissione valutazione	18.100,00	
		Spese per la predisposizione della proposta (Piano economico ed		
		asseverazione)	12.304,95	
		Spese tecniche relative alla progettazione, direzione, sicurezza, collaudo,		
		Imponibile	264.370,37	
		Addebito contributo previdenziale(INPS)	10.574,81	
		INARCASSA	5.498,90	
		I.V.A.	56.088,82	
		Diritti di segreteria applicati	3.965,56	
		R.U.P.	21.426,02	
		<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE</b>	535.169,53	535.169,53
		<b>IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI</b>	<b>€</b>	<b>1.996.000,00</b>
		Favara li __/02/2011		

Il costo totale, della proposta relativa all'affidamento della concessione per la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione di edicole familiari a più elevazioni con ossario e relative opere d'urbanizzazione da realizzare nell'area cimiteriale di Piana Traversa corrisponde alla sommatoria :

1. Importo complessivo delle opere comprensivo
 

di spese generali e utile d'impresa	€	<b>1.996.000,00</b>
-------------------------------------	---	---------------------
  2. Ammortamenti
 

	€	<b>161.000,00</b>
--	---	-------------------
  3. Spese di gestione
 

	€	<b>48.000,00</b>
--	---	------------------
- TOTALE € 2.205.000,00**

L'investimento complessivo per la realizzazione dell'opera in esame ammonta a euro 2.205.000,00

Favara, li \_\_/02/2011

Il Progettista  
(Arch. Antonio Vetro)





## C) CONSIDERAZIONI TECNICO ECONOMICHE

### 1) Analisi della fattibilità finanziaria (analisi costi)

Il promotore e concessionario dell'opera dovrà provvedere alla realizzazione dell'opera in regime di autofinanziamento.

L'ente promotore attuerà il recupero dell'investimento attraverso i ricavi dalla vendita dei loculi realizzati (che potranno essere venduti solo dopo il collaudo delle opere, anche se a stralci), che dalla gestione relativi all'opera in appalto.

I costi previsti dalla proposta di affidamento della concessione in project financing, comprendono :

- a ) progettazione definitiva
- b ) progettazione esecutiva
- c ) esecuzione delle edicole familiari a più elevazioni con ossario
- d ) opere d'urbanizzazione

come da computo metrico estimativo preliminare e conformemente al vigente “prezzario della Regione Sicilia per le OOPP”, ammontano a € 2.205.000,00  
(Euro duemilioniduecentocinquemila/00)

ed in dettaglio :

1.	spese generali e utile d'impresa	€	1.996.000,00
2.	Ammortamenti	€	161.000,00
3.	Spese di gestione	€	48.000,00

1) Le spese generali e l'utile d'impresa sono stati previsti in € 1.996.000,00 di costi standardizzati determinati dall'Osservatorio dei lavori pubblici e conseguenti al computo metrico estimativo di massima con prezzi unitari ricavati dal prezzario regionale e da listini ufficiali vigenti nell'area interessata.

Le ulteriori somme a disposizione sono state determinate attraverso valutazioni di massima effettuate in sede di accertamenti preliminari.

### 2) Determinazione degli ammortamenti (oneri finanziari)

Qualora l'Amministrazione Comunale, per la realizzazione diretta delle opere, stimate in €1.996.000, dovesse ricorrere al finanziamento sotto forma di mutuo presso la “Cassa Depositi e



## COMUNE DI FAVARA

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA

Prestiti “ al tasso agevolato di riferimento del 3,5 % ammortizzabile in anni 8 ( periodo previsto per il rientro dell’investimento) dovrebbe pagare rate annuali di €. 290371,38 comprensive di interessi complessivi di €. 326.971,10 ( cfr. Piano di ammortamento- all. A )

### 2) Piano di ammortamento

ALLEGATO “A”

COSTO AMMORTAMENTO MUTUO COMUNE					
Importo	€ 1.996.000,00				
Durata Mutuo	8 anni				
Rate	n°8				
Periodicità	Annuale				
Tasso	3,50%				
Numero Anni	Scadenza	Importo Rata	Quota Capitale	Quota Interessi	Debito Residuo
1	27/06/2011	€ 290.371,38	€ 220.511,38	€ 69.860,00	€ 1.775.488,62
2	27/06/2012	€ 290.371,38	€ 228.229,28	€ 62.142,10	€ 1.547.259,34
3	27/06/2013	€ 290.371,38	€ 236.217,30	€ 54.154,08	€ 1.311.042,04
4	27/06/2014	€ 290.371,38	€ 244.484,91	€ 45.886,47	€ 1.066.557,13
5	27/06/2015	€ 290.371,38	€ 253.041,88	€ 37.329,50	€ 813.515,25
6	27/06/2016	€ 290.371,38	€ 261.898,35	€ 28.473,03	€ 551.616,91
7	27/06/2017	€ 290.371,38	€ 271.064,79	€ 19.306,59	€ 280.552,12
8	27/06/2018	€ 290.371,38	€ 280.552,12	€ 9.819,32	-€ 0,00
		€ 2.322.971,04	€ 1.996.000,00	€ 326.971,10	

La presente proposta , che include nella valorizzazione delle opere, €. 161.000 per oneri finanziari o ammortamenti, qualora approvata consentirebbe, tra l’altro, all’Amministrazione Comunale l’abbattimento degli oneri finanziari complessivi previsti dal superiore piano di ammortamento di circa il 50%.

### 3) Spese di gestione.

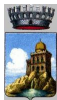
Tra le prestazioni contemplate dalla Convenzione è previsto il mantenimento ordinario dei loculi costruiti.

L’Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare al Concessionario, che ha obbligo ad eseguire, tutti i lavori necessari ed opportuni, per il mantenimento ordinario delle edicole.

Per lavori di mantenimento ordinario, si intendono i lavori contemplati e descritti in appresso nel livello minimo della qualità di gestione del servizio.

Considerato che, come da proposta di convenzione per anni 10 , il proponente si impegna a realizzare l’opera in 4 anni ed a gestirla per i rimanenti 6 anni con mezzi e strumenti propri, le valutazioni scaturite dall’esperienza e la utilizzazione di materiali di prima qualità nella realizzazione delle opere, il livello qualitativo offerto, si ritiene con buona approssimazione che le spese di gestione per i sei anni ammontino a € 48.000,00 .





Il prezzo complessivo preventivato per la gestione comprende: € 16.000,00 per opere di manutenzioni edili, € 16.000,00 per opere di manutenzione pavimentazione stradale e € 16.000,00 per opere di manutenzione arredo urbano.

Annualmente ha l'incidenza di € 8.000,00.

L'affidamento al soggetto privato, esclude qualsiasi onere a carico dell'Ente concedente, con notevoli vantaggi derivanti da una maggiore flessibilità gestionale ed efficienza.

Con riferimento all'art. 85 del DPR 554/99 che fissa le modalità di compilazione del bando per l'aggiudicazione della gara per l'affidamento della concessione, assimilandola alla promozione privata d'opera pubblica, di seguito si illustrano le indicazioni richieste dal bando medesimo.

- a) Prezzo massimo che l'amministrazione aggiudicatrice intende corrispondere: nessuno poiché l'opera verrà realizzata interamente a spese del concessionario;
- b) Eventuale prezzo minimo che il concessionario è tenuto a corrispondere per la costituzione o il trasferimento di diritti: **nessun indennizzo**, poiché lo stesso Concedente, a seguito della realizzazione immediata delle opere (vedi bando con graduatoria delle richieste di concessione effettuate dai cittadini anno 2006 e graduatoria aggiornata nell'anno 2009) **riscuoterà direttamente i diritti di occupazione del suolo pubblico ed il trasferimento dei diritti sui loculi in concessione a terzi**;
- c) Eventuale canone da corrispondere all'amministrazione aggiudicatrice: **nessuno**;
- d) Percentuale dei lavori da appaltare obbligatoriamente a terzi secondo le modalità e le condizioni fissate dall'art. 2, comma 4, della Legge: non occorre appaltare a terzi alcuna percentuale dei lavori, trattandosi di promozione della progettazione definitiva e realizzazione di opera pubblica ai sensi dell'art. 37 bis della 109 /94;
- e) Tempo massimo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione: 48 (quarantotto) mesi consecutivi a partire dalla registrazione del contratto;
- f) La durata massima della concessione: 10 (dieci) anni solari consecutivi;
- g) Il livello minimo della qualità di gestione del servizio, nonché delle relative modalità: vedi allegato "B"
- h) Il livello iniziale massimo e la struttura delle tariffe da praticare all'utenza e la metodologia del loro adeguamento nel tempo:

la tariffa applicata all'utenza per l'acquisto dei diritti sui loculi é definita in ragione delle valutazioni tecnico-economiche di cui sopra.



## COMUNE DI FAVARA

STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDICOLE FAMILIARI  
CIMITERO PIANA TRAVERSA

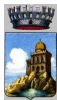
Esse saranno fatte proprie dall'Amministrazione Concedente che riscuoterà e depositerà su apposito capitolo con conto corrente all'uopo creato (Somme affidamento **project financing** per la realizzazione di edicole familiari a più elevazioni con ossario e relative opere d'urbanizzazione da realizzare nell'area cimiteriale di Piana Traversa nel Comune di Favara (AG) ai sensi dell'art. 37 bis della Legge 11 febbraio 1994, n° 109, così come recepita dalla Legge Regione Siciliana n° 7/2002 e n° 7/2003.) con le seguenti modalità:

- 40% alla stipula del contratto di concessione della mini sezione o edicola familiare
- 30% all'inizio dei lavori
- 5% al collaudo in corso d'opera
- 5% alla consegna.

### 4) Ricavi

Si è pertanto pervenuto e stabilito che i costi di acquisto di un loculo sono individuati nei parametri illustrati nella tabella che segue:

Posizione	Tipologia	Costo singolo loculo	n°	Costo edicola e/o cappella	IVA 10%	Importo Totale	N°	Costo TOTALE
Area Ovest	Edicola 2 elev,ni + ossario	€ 3.021,03	2,5	€ 7.552,58	€ 755,26	€ 8.307,83	6	€ 49.847,00
Area Ovest	Edicola 3 elev,ni + ossario	€ 3.260,00	3,5	€ 11.410,00	€ 1.141,00	€ 12.551,00	15	€ 188.265,00
Area Ovest	Edicola 3 elev,ni + ossario	€ 3.260,00	3,5	€ 11.410,00	€ 1.141,00	€ 12.551,00	6	€ 75.306,00
Lato Chiesa	Edicola 4 elev,ni + ossario	€ 3.430,00	4,5	€ 15.435,00	€ 1.543,50	€ 16.978,50	30	€ 509.355,00
Area Nord	Edicola 3 elev,ni + ossario	€ 3.260,00	3,5	€ 11.410,00	€ 1.141,00	€ 12.551,00	33	€ 414.183,00
Area Nord	Edicola 4 elev,ni + ossario	€ 3.430,00	4,5	€ 15.435,00	€ 1.543,50	€ 16.978,50	24	€ 407.484,00
Area Nord	Cappella 5 elev,ni + ossario B	€ 4.400,00	7	€ 30.800,00	€ 3.080,00	€ 33.880,00	8	€ 271.040,00
Area Nord	Cappella 5 elev,ni + ossario A	€ 4.700,00	7	€ 32.900,00	€ 3.290,00	€ 36.190,00	8	€ 289.520,00
								€ 2.205.000,00



L'importo di €2.205.000 è comprensivo di Iva al 10 % e comprende tutti gli oneri di

- Lavori come da computo metrico
- Spese tecniche ( progettazione, progett.esecutiva, DL, sicurezza lavori, costi RUP, Comm.ne valutazione, asseverazione bancaria, contributi INPS, diritti di segreteria, Inarcassa
- Oneri finanziari per 161.000
- Iva al 10 e 20 %
- Costi di manutenzione ordinaria compreso d'iva 48.000
- Utile di impresa

NB.: unità loculo equivalente ad 1

unità ossario equivalente ad 0,5

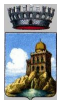
## 5) Analisi della fattibilità economica e sociale finanziaria (analisi benefici)

Alla luce Di quanto su esposto, tale affidamento in **project financing** per la realizzazione di edicole familiari (minimonumentini) a più elevazioni con ossario e relative opere di urbanizzazione dirette al potenziamento ed alla riqualificazione dell'area cimiteriale esistente di Piana Traversa nel comune di Favara, oltre a risolvere la perdita di funzionalità del servizio cimiteriale comunale dovuto alla esiguità dei posti disponibili per le tumulazioni, alla data odierna rimangono disponibili n°25 loculi, tale realizzazione consentirebbe di avere un'ulteriore disponibilità di n°470 loculi e n°194 ossari risultando essere di notevole importanza per ovviare al problema nel breve-medio termine a vantaggio sia della popolazione residente che dell'intera collettività.

Ciò porterebbe, in parte, a soluzione la graduatoria di cui al Bando di selezione pubblica per assegnazione minimonumentini (edicole familiari) di cui alla Delibera di G.C. N°317 del 29/12/2006, poiché le richieste corrispondono a n°279 con una disponibilità n°130.

La realizzabilità di tale opera è interamente prevista in regime di autofinanziamento, dunque con capitali privati e non ha nessun costo per l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale con questa realizzazione invece potrà riscuotere direttamente emolumenti sia per i diritti di occupazione del suolo pubblico che il trasferimento dei diritti sulle concessione a terzi, ulteriori entrate saranno determinate dai diritti per la estumulazione e



ritumulazione effettuata dai cittadini, operazione che consentirà di acquisire la disponibilità dei loculi liberati per ulteriori vendite in concessione.

## **D) LIVELLO E' QUALITÀ DI GESTIONE DEL SERVIZIO**

### **ALLEGATO "B"**

Per riqualificazione, costruzione e gestione s'intendono tutte le attività tese ad assicurare la necessaria ed indispensabile regola di buona tecnica costruttiva e gestionale volta a garantire le condizioni ottimali della gestione del servizio, nel rispetto della vigente normativa.

La superiore riqualificazione è svolta attraverso le seguenti attività:

- La progettazione esecutiva;
- La realizzazione dei manufatti strutturali e la posa in opera dei rivestimenti e quand'altro occorra, a perfetta regola d'arte con materiali di buona qualità;
- **Tempestiva di intervento;**

### **1) LAVORI DI MANUTENZIONE E GESTIONE**

Tra le prestazioni contemplate è compreso il mantenimento ordinario dei loculi costruiti.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare al Concessionario, che si obbliga di eseguire, tutti i lavori necessari ed opportuni per il mantenimento ordinario dei loculi dovuti ad deterioramenti, usura, determinati ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Dopo la scadenza del contratto di gestione della durata di 10 anni, come da convenzione stipulata con l'amministrazione, dette edicole restano di proprietà comunale fatto salva la concessione (vendita delle edicole) fatta a terzi, anche antecedentemente la scadenza della Convenzione.

a) ***Per Lavori di mantenimento ordinario***, previsti nella presente convenzione, s'intendono:

- Lavori di mantenimento preventivo effettuati ad intervalli predeterminati e corrispondenti a criteri prescritti (per esempio distacco di muratura);



- Lavori di mantenimento correttivo eseguiti dopo la comparsa di una eventuale difformità strutturale od altro ( per esempio infiltrazione d'acqua )

Nei lavori di mantenimento preventivo rientrano:

- Controllo periodico dei loculi, volto a prevenire appunto eventuali danni.

Nei lavori di mantenimento correttivo rientrano:

- ripristino di intonaci o stuccature che possano deteriorarsi. Per le evenienze di cui sopra, l'intervento sarà effettuato entro le 72 (settantadue) ore dall'avvenuta segnalazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Non rientrano nel mantenimento ordinario:

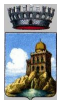
- I danni causati in conseguenza di grave calamità naturale, eventi bellici, sommosse popolari, atti vandalici o altri eventi straordinari;
- L'esecuzione di Lavori dichiarati urgenti per necessità di pubblica sicurezza;
- La progettazione e l'esecuzione di eventuali ampliamenti ricadenti nell'ambito del Cimitero stesso in aree diverse da quelle prospettate nell'allegata proposta di *project financing*.

## 2) SERVIZIO DI GESTIONE

Il servizio di gestione cimiteriale sarà organizzato direttamente a mezzo di proprio personale.

## 3) PENALITA'

- tempo di risposta ai reclami:  
10 gg. lavorativi (penale: € 20 per ogni giorno di ritardo);
- tempo di intervento su segnalazione da parte dell'Amministrazione 72 ore ( penale: € 5,00 per ogni ora di ritardo);



## E) DATI PROMOTORE E GESTORE

Ditta Individuale intestata :

**MATINA geom. GIOVANNI**

Via Ugo La Malfa n.32

92026 FAVARA

C.F.: MTN GNN 78C12 A089G

Impresa edile-Lavori Pubblici e privati

CCIAA di Agrigento n. 159882.

Attestazione di qualificazione alla esecuzione di lavori pubblici n.859/68/07 rilasciato da  
GERIMSOA rilasciato il 12.07.2013 e valido fino al 11.07.2018

Certificazione registrazione sistema gestione qualità ISO 9001:2008 rilasciato il 14  
luglio 2010 e Valido fino al 13 luglio 2016