

COMUNE DI BREGNANO (CO)

**REALIZZAZIONE NUOVE STRUTTURE CIMITERIALI NEL CAMPOSANTO COMUNALE DI  
VIA RAMPOLDI**

STUDIO DI FATTIBILITA' AI SENSI ART. 14 DPR 207/10

## Tav. 2 – relazione tecnica

### **INDICE**

A – caratteristiche funzionali e tecniche dei lavori da realizzare e descrizione dei requisiti dell'opera da progettare e analisi sommaria delle tecniche costruttive

B – cronoprogramma

C – stima sommaria dell'intervento

D – considerazioni economico/finanziarie

E – allegati alla relazione

1- tariffazione vigenti

2 – planimetria area di intervento

### **ELENCO ELABORATI STUDIO DI FATTIBILITA'**

Tav. 1 – relazione illustrativa

Tav. 2 – relazione tecnica

## **A – CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TECNICHE DEI LAVORI DA REALIZZARE, DESCRIZIONE DEI REQUISITI DELL'OPERA DA PROGETTARE E ANALISI SOMMARIA DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE**

La prospettiva progettuale sarà di connotare l'intervento come uno spazio pubblico funzionale (manufatti e spazi idonei alla sepoltura) e rappresentativo (luogo di meditazione e raccoglimento).

Secondo tale indicazione il progetto si dovrà adeguatamente contestualizzare rispetto all'esistente garantendo sia adeguato livello di qualità estetica sia tutti requisiti costruttivi relativi al tipo di realizzazione. Si richiamano totalmente i contenuti del **paragrafo B** della relazione illustrativa precisando che:

- Gli intendimenti costruttivi rispetto ai nuovi manufatti dovranno originare buona accessibilità e utilizzabilità per la visita, la cerimonia, la collocazione, l'estumulazione e la presenza dei feretri (luogo di culto), per tutte le attività di servizio;
- Gli spazi accessibili dovranno essere adeguatamente privi di barriere architettoniche, affinché si crei un'area interamente disponibile ad Ognuno;
- Ogni condizione di conformità normativa dovrà essere verificata e rispettata;
- L'esito progettuale dovrà garantire sia buona durabilità nei materiali e nelle tecniche per limitare gli interventi manutentivi nel tempo e gli stessi - materiali e tecniche - dovranno avere buona qualità di linguaggio in considerazione della sacralità del luogo;
- L'adeguata integrazione e creazione di spazi verdi e/o di arredo vegetale è da ritenersi elemento qualitativo indispensabile rispetto al tema ed al suo contesto;
- Gli spazi relativi alla sala del commiato dovranno semplicemente limitarsi a garantire la possibilità di piccole cerimonie anche aconfessionali e fungere da luogo di raccoglimento;

Sotto il profilo numerico-dimensionale le funzioni specifiche richieste sono le seguenti (si consideri che tale valutazione è strettamente collegata alle successive considerazioni sulla sostenibilità dell'impegno finanziario ed al suo ammortamento – **paragrafo D**):

- tumulazioni in loculi – circa 200
- tumulazioni in cinerari – circa 200
- tumulazioni in ossari – circa 100
- tumulazioni in cappelle familiari – circa 50
- cinerario ed ossario comune a terra;
- sala commiato (con caratteristiche come sopra spiegato);
- giardino delle rimembranze;
- servizi igienici per il pubblico;
- montafereetri per il blocco loculi esistente;
- adeguati spazi e servizi attinenti all'attività (pulizia, rifiuti, fontanelle, panchine, verde e arredo vegetale).

Si presume che a regime potrà essere meglio sfruttato anche l'ingresso sud ma ciò dipenderà da situazioni di opportunità logistica da verificare col tempo e con l'uso (parcheggi, adeguata

viabilità); lo spazio di nuova edificazione è facilmente utilizzabile anche attraverso l'entrata nord ed in continuità con l'esistente.

I materiali impiegati saranno conformi al D.M. 14/01/2008 ed a tutte le norme vigenti in materia.

Le indicazioni per la costruzione e le dotazioni impiantistiche richiedono attenzione agli aggiornamenti tecnologici e alla corretta e sostenibile gestione futura. Nel merito tutte le utenze saranno accorpate a quelle esistenti e le uniche prestazioni richieste al concessionario per la durata della concessione sarà **la vendita (= concessione) degli spazi costruiti, la collocazione dei feretri** (eventuali estumulazioni nei nuovi spazi in condizioni normali sono da escludersi in considerazione della durata del contratto pari ad un tempo superiore) e **la manutenzione ordinaria dell'intera area (non la pulizia).**

## **B - CRONOPROGRAMMA**

Il presumibile sviluppo amministrativo del procedimento, l'esperimento della gara e l'affidamento sarà pari a gg. 150. La realizzazione dell'intervento edilizio è presumibile in 300 gg.

## **C - STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO**

La valutazione dei costi d'intervento è stata effettuata sia sulla base di massima dei prezzi unitari di recente listino Camera di Commercio Como, sia soprattutto con riferimento ad altra opera analoga recentemente conclusa. La valutazione è parametrica ai fini della definizione della sostenibilità economico-finanziaria; tali informazioni dovranno essere approfondite nelle successive fasi di progetto.

## **D – CONSIDERAZIONI ECONOMICO/FINANZIARIE (allegati 1 e 2)**

Scopo del presente studio di fattibilità è indicare gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire attivando una procedura di Project Financing ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006 per l'ampliamento e la gestione del cimitero comunale.

Le indicazioni contenute nel presente studio di fattibilità, relativamente ai "Lavori" ed ai "Servizi", sono fornite allo scopo di orientare il promotore nell'elaborazione della proposta. La proposta di Project Financing dovrà essere corredata da tutti gli elaborati necessari alla sua valutazione (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, degli obiettivi e dei requisiti espressi nel presente studio di fattibilità. Il progetto dovrà essere redatto in conformità alle previsioni del D.P.R. 207/2010 e dovrà contenere una relazione tecnico sanitaria redatta ai sensi dell'art. 56 del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 s.m.i.

Sono state predisposte le seguenti tabelle per evidenziare la sostenibilità economico finanziaria sul periodo di anni 20.

**TABELLA A – INVESTIMENTI**

1	2	3	4
INTERVENTO	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	IMPORTO
LOCULI	200	1120	224.000
CINERARI	200	340	68.000
OSSARI	100	320	32.000
			<b>324.000</b>
CAPPELLE	5		100.000
SALA COMMiato E OPERE ACCESSORIE			110.000
ELIMINAZIONE BBAA CIMITERO ESISTENTE			25.000
			<b>235.000</b>
			559.000
<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE APP.</b>			<b>560.000</b>
SPESE TECNICHE (COMPRESA CASSA E IVA)			113.800
SPESE VARIE AMMINISTRATIVE			15.000
FONDO EX ART. 93,C.7-TER, DEL CODICE			11.200
<b>TOTALE COSTO SERVIZI DIVERSI</b>			<b>140.000</b>
<b>TOTALE COSTO INVESTIMENTO</b>			<b>700.000</b>

**TABELLA B – RICAVI DI GESTIONE**

1	2	3	4	5	6	7	8
ATTIVITA'	QUANTITA'	COSTO UNITARIO/TARIFFA VIGENTE	COSTO UNITARIO/TARIFFA SIMULAZIONE	IMPORTO	IMPORTO AGGIORNATO SIMULAZIONE	IMPORTO ANNUO	IMPORTO ANNUO AGGIORNATO SIMULAZIONE
CONCESS. LOCULI	200	2.222	2.600	444.400	520.000	22.220	26.000
CONCESS. CINERARI	200	486	700	97.200	140.000	5.346	7.000
CONCESS. OSSARI	100	486	550	48.600	55.000	2.430	2.750
CONCESS. CAPPELLE	5(50)	50.000(ipotesi)	50.000	250.000	250.000	12.500	12.500
<b>TOTALE</b>				<b>840.200</b>	<b>965.000</b>	<b>42.496</b>	<b>48.250</b>

Il valore stimato del contratto si basa sul costo delle opere, sul costo di gestione dei servizi cimiteriali (solo tumulazione), sui costi della manutenzione ordinaria, sulle tariffe da applicare per la concessione di loculi, ossari e cappelle, sulla durata del contratto di gestione.

**La stima dell'investimento è pari a € 700.000,00.**

Tale somma risulterà interamente a carico del soggetto gestore. Si prevede infatti che le entrate provenienti dai ricavi di gestione (concessione dei loculi, dei cinerari, degli ossari e diritto di superficie per le cappelle private) consentano nel medio periodo di recuperare il costo

dell'investimento ed i correlati costi di gestione. Al gestore verrà accordato il diritto di sfruttare economicamente le opere realizzate e di introitare i canoni per la concessione a terzi dei loculi, cinerari, ossari, cappelle e servizio di sepoltura (solo tumulazione negli spazi costruiti).

A tal fine l'Amministrazione Comunale accorderà in concessione le aree e sezioni oggetto di intervento nonché i loculi, gli ossari, le cappelle e le tombe private che saranno disponibili – in quanto comprese nella realizzazione dell'intervento - al momento della sottoscrizione della concessione.

Il promotore dovrà allegare alla proposta di Project Financing un elaborato contenente la "specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione" nel 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 comunale di polizia mortuaria vigente al momento della presentazione della proposta.

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

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

Con riferimento alla **tabella ricavi** le tariffe da praticare all'utenza dovranno tener conto - fra le altre cose - sia di quelle attualmente vigenti (in colonna 3 si riporta il dato medio più alto in quanto trattandosi di nuova edificazione è rapportata comunque al maggior livello attualmente in essere comprendente vendita e servizio), sia della proiezione che ad oggi risulta avere "impatto economico sostenibile". Ciò significa che l'adeguamento delle tariffe risulta parte della proposta di progetto soggetta a valutazione e in questa fase si intende fornire esclusivamente uno scenario di possibile sostenibilità rispetto agli investimenti presunti. Si tratta di contenuti soggetti a modifiche ed aggiornamenti in relazione alla proposta di progetto.

Potranno essere previsti incrementi/aumenti tariffari, rispetto alle tariffe attuali (si riportano in Allegato 1 i prospetti delle tariffe vigenti) che l'amministrazione si riserva di valutare tenendo conto dei costi di gestione cimiteriale, dei costi di investimento e dell'interesse sociale del servizio. Pertanto l'amministrazione si riserva di dichiarare la proposta non fattibile e/o non di pubblico interesse laddove preveda **aumenti tariffari**, 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 non di pubblico interesse la proposta che preveda **criteri di aggiornamento** delle tariffe diversi da quelli ritenuti ammissibili e che comportino un innalzamento del livello delle tariffe ritenuto, a suo insindacabile giudizio, non congruo e/o troppo elevato.

Gli elementi essenziali del contratto per una **durata massima di 20 anni** saranno:

- il tempo;
- la prestazionalità dell'intervento (n. tumulazioni etc);
- la qualità del servizio (tariffe);
- la qualità dell'intervento valutata attraverso la proposta progettuale (organizzazione, contenuti, materiali e tecniche).

#### **E - ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

**1 – tariffazione vigente**

**2 – planimetria area di intervento** (superfici indicative)

## DISTINTA SPESE CIMITERIALI

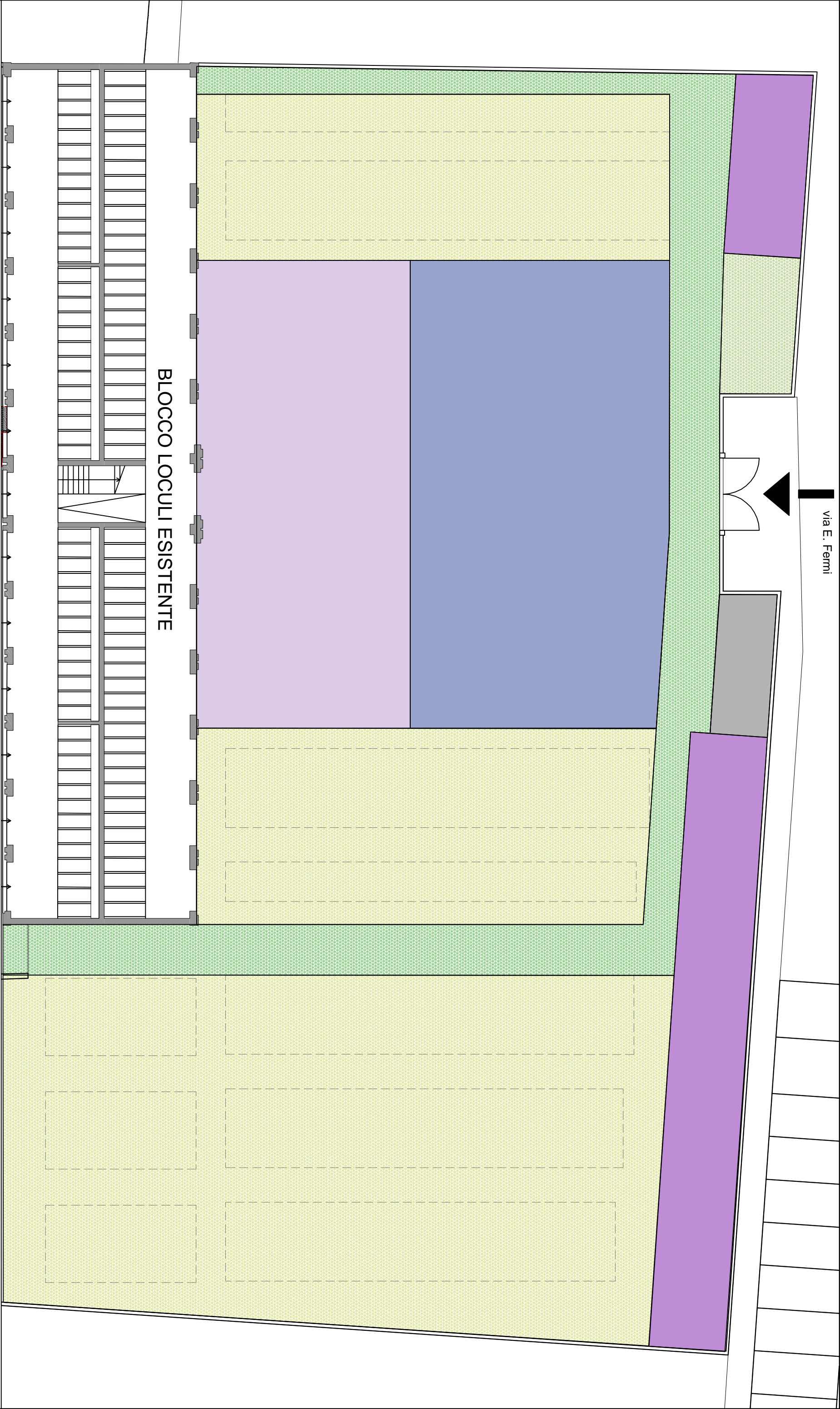
### TARIFFE CIMITERIALI

<input type="checkbox"/>	1) Concessione del diritto d'uso (o di superficie) di aree per l'inumazione di feretro in campo comune ex art. 31 lett. A) del Regolamento (durata 10 anni): - a n. 1 posto - a corpo	607,00
<input type="checkbox"/>	2) Concessione del diritto d'uso (o di superficie) di aree per la sepoltura privata di feretro ex art. 31 lett. B) del Regolamento (durata 30 anni): - a n. 1 posto - a corpo	1.820,00
<input type="checkbox"/>	3) Concessione del diritto d'uso di loculi AEREI (epigei) per la tumulazione di feretri (durata 30 anni):	
	FILA 1 - 5	1.669,00
	FILA 2 - 3 - 4	1.972,00
	FILA 6 - 7 - E SUPERIORI	1.517,00
<input type="checkbox"/>	4) Concessione del diritto d'uso di loculi INTERRATI (ipogei) in orizzontale a uno o due posti per la tumulazione di feretri (durata 30 anni):	
<input type="checkbox"/>	a n. 1 posto - a corpo	2.277,00
<input type="checkbox"/>	a n. 2 posti (1+1) - a corpo	2.958,00
<input type="checkbox"/>	5) Concessione del diritto d'uso per la tumulazione provvisoria di feretri in loculi AEREI – giornaliera:	5,00
<input type="checkbox"/>	6) Concessione del diritto di superficie per la costruzione in VERTICALE di Tombe individuali e di famiglia (durata 99 anni) a:	
<input type="checkbox"/>	a n. 1 posto - a corpo	7.507,00
<input type="checkbox"/>	a n. 2 posti (1+1) - a corpo	9.759,00
<input type="checkbox"/>	a n. 4 posti (2+2) - a corpo	10.885,00
<input type="checkbox"/>	a n. 6 posti (2+2+2) - a corpo	12.011,00
<input type="checkbox"/>	7) Concessione del diritto di superficie per la costruzione in ORIZZONTALE di Tombe individuali e di famiglia (durata 99 anni):	
<input type="checkbox"/>	a n. 1 posto - a corpo	7.507,00
<input type="checkbox"/>	a n. 2 posti (1+1) - a corpo	11.260,00
<input type="checkbox"/>	a n. 3 posti (1+1+1) - a corpo	13.136,00
<input type="checkbox"/>	8) Concessione del diritto d'uso di ossario/cinerari (durata 30 anni)	
<input type="checkbox"/>	fila 1 – 2	304,00
<input type="checkbox"/>	fila 3 – 4 – 5	486,00
<input type="checkbox"/>	fila 6 – 7	364,00
<input type="checkbox"/>	fila da 8 e superiori	349,00
<input type="checkbox"/>	9) Concessione del diritto di superficie per la costruzione di Cappelle/Cripte e Edicole (durata 99 anni):	€ 15.165,00
<b>TOTALE TARIFFA PER</b>		

DIRITTI CIMITERIALI	
---------------------	--

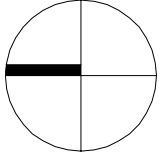
<input type="checkbox"/>	1. Esumazioni e estumulazioni ordinarie	gratuite
<input type="checkbox"/>	2. Esumazione straordinaria di feretro da campo comune e sepolture private (comma 2 art. 38 del Regolamento):	233,00
<input type="checkbox"/>	3. Estumulazione straordinaria di feretro da loculi aerei e interrati o Cappelle/Cripte, Edicole, Tombe individuali e di famiglia (comma 2 art. 38 del Regolamento):	284,00
<input type="checkbox"/>	4. Traslazioni di feretro da/a campo comune, sepoltura privata, loculi interrati e aerei (comma 4 art. 38 del Regolamento):	390,00
<input type="checkbox"/>	5. Tumulazione cassetina in zinco e/o urna cineraria in loculi aerei e interrati:	182,00
<input type="checkbox"/>	6. Tumulazione di feretro, cassetina in zinco, urna cineraria in Cappelle/Cripte, Edicole, Loculi, Sepoltura privata, Tombe individuali e di famiglia:	304,00
<input type="checkbox"/>	7. Dispersione ceneri in apposita area cimiteriale esclusa fornitura urna cineraria:	455,00
<input type="checkbox"/>	8. Rinnovo concessioni:	cfr art. 65 regolamento
<input type="checkbox"/>	9. CONCESSIONE IN ASSEGNO ANTICIPATO	cfr art. 74 regolamento
<input type="checkbox"/>	10. Inumazione di feretro in campo comune	455,00
<b>TOTALE DIRITTI:</b>		
<b>SPESA TOTALE COMPLESSIVA:</b>		





LEGENDA

- nuovi campi per inumazioni  
(1313 mq)
- campi per mineralizzazioni  
esistenti (487 mq)
- giardino delle rimembranze  
(35 mq)
- aree a verde, viali  
(300 mq)
- percorsi coperti, loculi, cinerari  
(400 mq)
- cappelle, aree a disposizione  
per future cappelle (200 mq)
- sala del commiato con spazi pertinenziali,  
montafeneretri (332 mq)
- superfici di servizio, servizi igienici  
(28 mq)



ALLEGATO 1 - PLANIMETRIA AREA DI INTERVENTO

**Comune di Bregnano**  
Studio di fattibilità dei lavori di realizzazione nuove strutture  
cimiteriali nel camposanto comunale di via Rampoldi

**Arch. Paolo Donà**  
Via Golasecca 6 - 22100 COMO  
Tel 031.3387763 - Tel/Fax 031.5000897 - Cell 340.8470320  
email donapa@alice.it - P. IVA 021087400131