



Comune di SAN LORENZELLO

(Prov. di Benevento)

p.zza Lavorgna, 1- 82030 San Lorenzello, (BN)
Tel. +39 0824 815134 – Fax 0824 815136 –
<http://www.comunesanlorenzello.it>

PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE MEDIANTE APPALTO INTEGRATO (PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE), GESTIONE ECONOMICA E ORGANIZZATIVA DEI LAVORI DI “AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE - VARIANTE”

(CIG:) (CUP:.....)

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PREMESSE

Ai sensi del D.lgs n. 50/2016 e del D.P.R. n. 207/2010, che prevedono: “*qualora il progetto preliminare è posto a base di gara per l’affidamento di una concessione di lavori pubblici, deve essere altresì predisposto un piano economico e finanziario di massima, sulla base del quale sono determinati i criteri di valutazione dell’offerta da inserire nel relativo bando di gara.*”

Alla luce di tale prescrizione normativa, il presente documento redatto dal Comune di San Lorenzello, risulta atto necessario al procedimento di affidamento in concessione delle prestazioni di progettazione definitiva, esecutiva, Direzione dei lavori, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori realizzazione delle opere e gestione economica dei manufatti cimiteriali.

Si intende, col presente documento:

- dimostrare la convenienza economica ossia la capacità del progetto di creare valore generando un livello di redditività per il capitale investito adeguato rispetto alle aspettative dell’investitore privato;
- dimostrare la sostenibilità finanziaria ossia la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati.

Nello specifico, l’obiettivo è quello di elaborare, attraverso l’individuazione dei principali parametri economici e finanziari tipici del progetto d investimento in esame (costi di realizzazione, costi gestionali, sistema ricavi, ecc...), un piano economico finanziario, con le finalità di valutare:

- i fabbisogni finanziari correlati alla realizzazione delle opere e dell’investimento nel suo complesso;
- le capacità di reddito della attività che si intende realizzare con il progetto.

METODOLOGIA

La sostenibilità economica sarà individuata attraverso il confronto del livello di redditività della iniziativa con quella mediamente ritenuta accettabile dagli investitori privati e dagli istituti di credito in relazione a iniziative similari realizzate nello stesso settore di appartenenza del progetto.

In relazione a tale confronto, nella prospettiva di avvicinare la redditività del progetto a quella attesa e/o richiesta dagli investitori privati, vanno valutate le ipotesi di strutturazione dell'investimento.

Al termine di questo processo, l'analisi si conclude con l'individuazione degli scenari di riferimento per a realizzazione e gestione del progetto che ha costituito la base di partenza per le analisi di sostenibilità finanziaria, in particolare modo per l'analisi di bancabilità.

ANALISI COSTI DI INVESTIMENTO (IPOTESI)

L'elaborazione del piano è scaturita da una analisi dei seguenti dati di input:

1. Costi di investimento (ipotesi)

Essi sono stati riportati suddivisi per categoria e ben specificati relativamente alla tempistica prevista per l'esecuzione dei lavori.

2. Ipotesi operative

a) **ricavi operativi** - stimati in considerazione della domanda potenziale basata sulla stima del tasso di mortalità elaborato in base ad indagini statistiche di seguito riportate, su dati dell'Ufficio Anagrafe;

b) **costi operativi** - adeguati, su base annua, all'andamento della inflazione prevista per il periodo della concessione ipotizzato per il progetto.

L'adeguamento della inflazione è stato effettuato indicizzando i valori di costi operativi ad una tasso annuo presumibilmente del 1,5%

3. Ipotesi finanziarie

a) **imposizione fiscale** – valutata attraverso l'esame dell'impatto che l'imposizione diretta e indiretta ha sul livello di redditività del progetto e sulla sua capacità di far fronte al rimborso dei finanziamenti che dovranno essere accesi.

In linea generale, per lo sviluppo del modello sono state considerate ed esplicitate le tipologie e le modalità di calcolo di versamento dell'imposta diretta considerato

b) **tassi di interesse** – ipotizzati sviluppando l'analisi finanziaria, identificando la struttura dei tassi d'interesse idonea a rappresentare il costo base (i.e. tasso-base) dei finanziamenti a cui va aggiunto il margine richiesto dai finanziatori in funzione del livello di rischio associato al progetto (i.e. spread). In linea generale, per l'individuazione del tasso-base, si fa riferimento al tasso EURIBOR sei mesi.

ANALISI STATISTICHE DEMOGRAFICHE E DI MORTALITA' DEL COMUNE DI GUARDIA SANFRAMONDI.

Al fine di valutare compiutamente l'equilibrio di domanda ed offerta, è stata preliminarmente effettuata una analisi statistica demografica e della mortalità del Comune di San Lorenzello.

Tale analisi ha consentito di evidenziare i seguenti dati rilevanti ai fini dell'investimento de quo:

- A) - Il Cimitero Comunale attualmente serve una popolazione di circa 2.220 abitanti, con un trend di lieve decrescita;
- B) mediamente è stata verificata una mortalità annua pari a circa 30 decessi, pari al 13,5 per mille, (dati rilevati dalla media dell'andamento della situazione demografica nell'ultimo ventennio).
- C) La sepoltura, per inumazione in campi comuni, sino ad oggi adottata, si basa sulla logica della rotazione decennale. Ordinatamente, trascorso un periodo di dieci anni dall'inumazione, si esegue l'esumazione e la traslazione dei resti della salma all'ossario comune o privato, mentre la fossa, liberata, è resa disponibile per una nuova sepoltura.
- D) La prescrizione dei turni decennali delle inumazioni, le notevoli difficoltà e l'onerosità per lo smaltimento dei rifiuti, nonché la necessità di soddisfare la domanda, ha caratterizzato la scelta di prevedere forme alternativa di sepoltura rispetto alla inumazione (avente carattere estensivo e, quindi negative ricadute anche in termini di consumo del territorio);
- E) E' stata pertanto prevista l'esecuzione di loculi, ossari e cappelle in grado di garantire, contemporaneamente:
- Idonea sistemazione delle aree cimiteriali comprese nell'ampliamento;
 - Maggiore densità di sepolture per metro quadrato di superficie disponibile;
 - Efficienza ed economicità dei servizi cimiteriali;
 - Elevato grado di soddisfazione della domanda degli utenti;
 - Adeguati livelli di qualità ambientale e di organizzazione funzionale;
 - Costi di realizzazione contenuti.
- F) Tenuto conto del trend naturale di mortalità (pari a 30 decessi annui), si ricava il numero di loculi e ossari (di poco superiore alle quattrocento unità oltre quelli delle cappelle) previsti nel progetto preliminare da assegnare in concessione ai privati durante il periodo della concessione (comprensiva di progettazione, realizzazione e cessione dei nuovi loculi) pari a 6 anni.

OBIETTIVI DEL PROGETTO

L'oggetto dell'intervento è la realizzazione dei lavori dell'ampliamento cimiteriale mediante la realizzazione di loculi, ossari e cappelle.

Il progetto riguarda la realizzazione di:

- a) Loculi ed ossari, su quattro file, con struttura portante in cemento armato e sovrastante soletta di copertura impermeabilizzata con guaina bituminosa; le finiture saranno in materiale lapideo tipo Marmo di Carrara;
- b) Cappelle in cemento armato, di due tipi diversi sia dal punto di vista architettonico che della tipologia dei materiali;
- c) Muri di recinzione in cemento armato di altezza mt 3,00;
- d) Vialetti interni delimitati con cordoni per marciapiedi in pietrarsa e pavimentati con pietra locale;

- e) Gli impianti fognario, elettrico e idrico;
- f) Parcheggio previsto nell'area antistante l'ampliamento così come nel PRG.

PREVISIONE DI SPESA

Di seguito si evidenziano, sinteticamente, i costi relativi alla realizzazione dell'investimento:

- 1) Spese tecniche ed altri oneri a rimborso del comune in quanto già sostenute o da sostenere
 - a) Progettazione preliminare svolta dall'UTC;
 - b) RUP (compenso pari ad una aliquota del 30% del 2%);
 - c) Collaudatore amm.vo e statico (valutazione da effettuare ai sensi del decreto Ministero della Giustizia 31 ottobre 2013, n. 143);
 - d) Spese di pubblicità e di commissione di gara (valutabili in €. 8.000 complessivi);
 - e) Spese tecniche di progettazione definitiva ed esecutiva, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori ed ogni ulteriore prestazione tecnica accessoria – acquisizione pareri e N.O. – deposito genio civile ed oneri relativi - realizzazione dell'opera – manutenzione delle opere eseguite per la durata della concessione.

La valutazione dei costi previsti per l'intervento in concessione è stata effettuata tenendo conto delle spese suindicate nonché del costo di esecuzione dell'intervento con applicazione dei prezzi vigenti nella regione Campania.

Tali costi riepilogativi sono stati indicati nel Q.E. dell'intervento redatto in conformità alle disposizioni di cui all'art. 16 del DPR 207/2010, che viene di seguito riportato:

A LAVORI			
	A1	Importo lavori a corpo (sogg. a ribasso)	€ 1.085.700,00
	A2	Oneri di sicurezza (non sogg. a ribasso)	€ 14.300,00
	A3	Importo lavori	€ 1.100.000,00
B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM/NE:			
	B1	Per spese generali (spese di gara e commissione aggiudicatrice, incentivo U.T.C., indagini geologiche e geotecniche, progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza e collaudi:	€ 180.000,00
	B2	Per IVA sui lavori (10% di A3)	€ 110.000,00
	B3	IVA spese generali (22% di € 180.000,00)	€ 39.600,00
	B4	Espropri ed oneri relativi	€ 35.000,00
	B5	Per imprevisti:	€ 35.400,00
	B6	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 400.000,00
TOTALE - GENERALE			€ 1.500.000,00

Il trattamento economico delle opere è desunto dalla disciplina dell'art. 93 del D.lgs. n. 344 del 12/12/2003 (modifiche al testo unico imposte sui redditi).

In sintesi l'investimento in argomento si riferisce ad un contratto a prestazioni divisibili autonomamente determinabili e liquidabili in modo definitivo.

In tale situazione la parte liquidata delle prestazioni (loculi, ossari e cappelle), sarà contabilizzata tra i ricavi, mentre la parte dell'investimento già realizzata ma non ancora liquidata viene iscritta a magazzino che nella fattispecie viene valutata adottando il metodo del costo storico.

Il costo di investimento viene inserito tra i costi di esercizio e pertanto non sottoposto ad ammortamento.

Per quanto concerne la durata dei lavori si stima in gg. 360, migliorabili in sede di gara, nei modi e termini previsti dal bando.

La concessione, invece, è prevista in 6 (sei) anni, che possono essere diminuiti in sede di gara.

IL MERCATO

Alla luce delle analisi effettuate e sulla base dei dati innanzi riportati, si desume quanto segue:

A) **Il prezzo medio di concessione** in uso trentennale dei loculi ossari, IVA compresa, è pari a:

A1) - € **3.000** (costo medio dei loculi)

A2) - € **1.600** (costo medio degli ossari)

A3) - € **40.000** (costo medio delle cappelle di tipo A)

A4) - € **30.000** (costo medio delle cappelle di tipo B)

Per i loculi e gli ossari, i costi potranno subire maggiorazioni o diminuzioni, nei limiti massimi del 20%, sulla base della posizione planimetrica e dislocazione secondo la fila di appartenenza.

Al riguardo il concessionario potrà formulare all'Amm.ne Comunale una specifica proposta in sede di gara od anche successivamente secondo le richieste degli utenti, facendo tuttavia salvo il saldo finale dei ricavi e delle spese (così come da offerta in sede di gara).

Sarà importante il prezzo medio a cui far riferimento per i prospetti economico finanziari in quanto non risulta prevedibile la preferenza e quindi la tempistica, dei loculi differenziata per fila.

B) **Struttura dei costi di gestione** - Nella determinazione dei costi di gestione ci si dovrà attenere alle seguenti voci di spesa:

B1) - manutenzione ordinaria; Euro 12.000,00 complessivi

B2) - manutenzione straordinaria: Euro 18.000 complessivi dal 3 anno

B3) - spese di gestione per gestione concessione e utenza: Euro 15.000 complessive

C) **Normativa fiscale**

C1) - le spese tecnico professionali per progettazione e d.l. scontano l'IVA al 22 % e il 4% inarcassa;

C2) - l'aliquota IVA da applicare ai prezzi di concessione dei loculi è quella ridotta del 10% - i costi di gestione, scontano l'IVA al 22%;

D) Valutazione dei ricavi

- I ricavi sono quelli derivanti dalla vendita dei loculi, degli ossari e delle cappelle realizzati.
- A tal riguardo si evidenzia che il 50% dei manufatti realizzati saranno (probabilmente) ceduti nei primi tre anni di gestione;
- un'altra quota del 30% potrà essere ceduta nei successivi 2 anni:
- Il 20% potrà essere, presuntivamente, ceduta nell'ultimo anno.
- Ne consegue un costo per interessi assai limitato cui il concessionario potrà devolvere la quota rimanente degli imprevisti esistenti nel Quadro economico.

E) Prospetti economico finanziari.

La ditta partecipante dovrà allegare un conto economico finanziario ai sensi delle vigenti norme per la tipologia di gara in modo da raggiungere nel periodo della concessione, la copertura dei costi, l'ammortamento degli investimenti ed una adeguata remunerazione del capitale, fino al trasferimento della proprietà al Comune concedente.

San Lorenzello li _____

IL PROGETTISTA