CITTA' DI CAVE

PROVINCIA DI ROMA

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Ordinaria (2) Prima Convocazione

Atto N. 12 **del 23.04.2013**	Oggetto: **Approvazione piano finanziario del progetto di ampliamento del cimitero comunale di Cave**

L'anno duemilatredici il giorno Ventitre del mese di Aprile alle ore 17,00 si è riunito nella sala consiliare il Consiglio Comunale in pubblica adunanza in seguito a determinazione del Presidente del C.C. in data 15.04.2013 previa trasmissione degli inviti a tutti i signori Consigliere, notificata nei termini di Legge, come da referto del Messo Comunale.

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
MASSIMO UMBERTINI	**X**		SBARDELLA SILVESTRO	X	
LUPI ANGELO	X		CHIALASTRI GIANLUCA	X	
BELTRAMME GIULIO	X		MANCINI SILVIA	X	
ROSSI MAURO	X		SCRIVA FRANCESO	X	
MANNI LEOPOLDO		**X**	LUCARELLI ETTORE		X
DAPPI RITA	X		LUCARELLI MASSIMO	X	
MASTROPIETRO LUCA	X		DONNINI TERESA	X	
FELICI FABIO	X		ABBONATO FRANCESCO	X	
PULCINI MASSIMILIANO	X				

Presenti N. 15

Assenti N. 02

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale Sig Mauro Rossi
Partecipa il Segretario Comunale, incaricato della redazione del verbale, Dott.ssa Tomasello Giosy Pierpaola;
Verificato che il numero dei Presenti è legale per validamente deliberare in prima convocazione, il Sig. Presidente dichiara aperta l'adunanza.
Vengono dal Presidente nominati i seguenti signori scrutatori: Beltramme, Mancini , Felici

(1) Ordinaria o Straordinaria
(2) Prima o Seconda
(3) Pubblica o Segreta

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile da parte dei Dirigenti del III e II Dipartimento;

Il Presidente del Consiglio pone ai voti per l'approvazione della stessa:
Presenti: 16 , Votanti: 10 , Favorevoli: 8 , Contrari: 2 (Felici, Donnini) , Astenuti: 6 (Lucarelli Ettore, Lucarelli Massimo, Chialastri, Abbonato, Scriva, Mastropietro)

DELIBERA

1. Di approvare il Piano finanziario redatto dall'arch. Antonio Tudini relativo alla realizzazione del progetto di ampliamento del Cimitero Comunale di Cave che allegato alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;
2. Di dare atto che l'opera sarà finanziata con capitale privato ai sensi del D.Lgs 163/06;
3. Di dichiarare la presente deliberazione, stante l'urgenza, immediatamente eseguibile con successiva votazione palese il cui esito è:

Presenti: 16 , Votanti: 10, Favorevoli: 8, Contrari: 2 (Felici, Donnini) , Astenuti: 6 (Lucarelli Ettore,Lucarelli Massimo, Chialastri, Abbonato, Scriva, Mastropietro).

Entra l'Assessore Manni Leopoldo;
Esce il Consigliere Scriva Francesco.

Presenti 16.

CITTA' DI CAVE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Approvazione piano finanziario del progetto di ampliamento del cimitero comunale di Cave.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 D. Lgs. 267/2000)	PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA (Art. 49 D. Lgs. 267/2000)
favorevole nei limiti in cui non consegnano oneri per il bilancio comunale anche in relazione agli oneri di gestione.	FAVOREVOLE AI SOLI FINI DI PREVISIONE DI SPESA MASSIMA LA CUI DEFINIZIONE CERTA E DETTAGLIATA SARÀ VERIFICATA NEI PROGETTI DEFINITIVO ED ESECUTIVO, DA APPROVARSI SOLTANTO SUCCESSIVAMENTE ALLA APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE IN FUNZIONE DI TUTTI I VINCOLI TERRITORIALI PRESENTI.
IL RESPONSABILE DELLA RAGIONERIA	**IL RESPONSABILE SERVIZIO INTERESSATO**
Li 16/04/2013 [signature]	Li 16/04/2013 [signature]

= 12 23 04 13

IL SEGRETARIO
DIREZIONE GENERALE

COMUNE DI CAVE

(Provincia di ROMA)

PROGETTO PRELIMINARE AMPLIAMENTO CIMITERO CIVICO IN VARIANTE AL P.R.G.

(art. 19, co. 2, D.P.R. 327/01 e ss.mm.ii.)

PIANO FINANZIARIO

IL PROGETTISTA
Arch. Antonio Tudini

PREMESSA

Considerata la carenza di luoghi di sepoltura presso il cimitero comunale, si rende necessario intervenire al più presto alla realizzazione del progetto di all'ampliamento approvato con D.C.C. n° 36 del 25.06.12

Nell'ipotesi di affidare la realizzazione dei suddetti lavori in concessione, ai sensi degli artt. 143 e ss. del D.Lgs 163/06, mediante procedura aperta, Il presente piano finanziario di massima analizza le possibilità da parte dell'aggiudicatario di effettuare l'investimento mediante la vendita dei manufatti da realizzare.

Tali lavori dovranno essere eseguiti mediante concessione di lavori pubblici includendo nella gestione: la realizzazione di tutte le opere previste, la vendita dei manufatti, la manutenzione ordinaria periodica, l'eventuale gestione delle lampade votive.

I prezzi di vendita dei loculi, delle cappelle e degli altri manufatti da realizzare e vendere, sono stati determinati sulla base di una indagine di mercato.

La spesa complessiva stimata dell'intervento corrisponde a euro **5.822.039,94** di cui **4.326.458,00** per lavori e oneri per la sicurezza.

INDICAZIONI PRELIMINARI

Il costo dell'opera è comprensivo dell'importo dei lavori e degli oneri di sicurezza (quadro A), delle spese tecniche, dell'esproprio delle aree d'intervento, delle imposte e delle spese generali indicate nel q.t.e. allegato al progetto preliminare. L'analisi elaborata per determinare la stima di massima complessiva dell'intervento, che sarà approfondita nei successivi livelli di progettazione, ha tenuto conto del fatto che le aree dove dovranno essere eseguiti i lavori non sono nella disponibilità dell'ente, che la progettazione riguarderà la realizzazione dell'intervento nel suo complesso (ampliamento del cimitero, parcheggio, aree verdi, opere di urbanizzazione, etc.), delle indagini geologiche, archeologiche (necessarie per la presenza del vincolo lineare), degli eventuali imprevisti, delle imposte.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

Il piano economico finanziario sviluppato di seguito è il risultato di una valutazione di massima della fattibilità e dell'interesse nell'esecuzione delle opere da parte dell'investitore privato.

L'intervento potrebbe essere portato a termine in un tempo ragionevolmente breve e/o realizzato per lotti funzionali secondo un cronoprogramma di lavori razionale che preveda lo sviluppo omogeneo dell'ampliamento del cimitero e dei servizi e delle aree annesse (parcheggio, aree verdi, etc.)

In base alle tipologie e alla quantità di loculi e cappelle da realizzare, previste nel progetto preliminare approvato con D.C.C. n° 36 del 25.06.12, è possibile stimare il costo presunto generale dell'intervento

1)	COSTI DI COSTRUZIONE.....	€ 2.139.400,00
2)	COSTI OPERE COMPLEMENTARI E MANUTENZIONE ORDINARIA.....	€ 2.187.058,00
	TOTALE LAVORI E ONERI SICUREZZA.....	**€ 4.326.458,00**
3)	COSTI ACQUISIZIONE AREE.....	€ 250.000,00
4)	SPESE TECNICHE ECC.....	€ 575.000,00
5)	IVA ED ALTRE IMPOSTE	€ 554.260,26
6)	IMPREVISTI E VARIE.....	€ 116.321,68
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE.....	**€ 1.495.581,94**
TOTALE GENERALE		**€ 5.822.039,94**

N	TIPOLOGIA	QUANTITA'
1	loculi in colombari isolati	n. 384+768 = n.1152
2	Loculi in colombari (muro di recinzione)	n. 740
3	loculi in cappelle	n. 480
4	sepolture cappelle gentilizie	n. 120
5	campi d'inumazione	n. 150
6	**Totale disponibilità**	**n. 2642**

Il costo presunto si basa sulla valutazione del costo di costruzione dei manufatti, sul valore dell'indennità di esproprio e dei necessari atti catastali, sulle spese tecniche (progettazione, geologo, D.L, coordinamento della sicurezza, collaudo), sulle indagini e gli accertamenti archeologici, sul pagamento delle imposte e tutte le altre voci indicate nel q.t.e.

A) COSTI DI COSTRUZIONE					
	MANUFATTI E SERVIZI	UNITA' MISURA	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	COSTO TOTALE
	Loculi colombari	n.	1152	€ 700,00	€ 806.400,00
	Cappelle gentilizie	n.	120	€ 2.600,00	€ 312.000,00
	Tombe a nastro	n.	740	€ 800,00	€ 592.000,00
	Inumazioni	n.	150	€ 140,00	€ 21.000,00
	loculi in cappelle	n.	480	€ 850,00	€ 408.000,00
	Ossari	-	-	-	-
	Cinerari	-	-	-	-
A	**TOTALE PARZIALE**				**€ 2.139.400,00**
B) COSTI OPERE COMPLEMENTARI E MANUTENZIONE ORDINARIA					
N	**MANUFATTI E SERVIZI**	UNITA' MISURA	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	COSTO TOTALE
1	Edifici comuni (cappellina, ingresso, servizi, etc.)	mc	2000 (circa)	€ 300	€ 600.000,00
2	Urbanizzazioni interne	mc	750	€ 110,00	€ 82.500,00
3	Urbanizzazioni esterne (parcheggio, viabilità, etc)	mq	5.600	€ 80,00	€ 448.000,00
4	Marciapiedi, vialetti, fontana, opere arredo, etc..	mq	5319	€ 115,00	€ 611.685,00
5	Opere a verde (compreso impianto idrico)	mq	2250	€ 20,00	€ 45.000,00
6	Gestione e manutenzioni ordinaria	-	20 anni	€ 19993,65	€ 399.873,00
B	**TOTALE PARZIALE**				**€ 2.187.058,00**

TOTALE (A+B)		€ 4.326.458,00

SOMME A DISPOSIZIONE

	COSTI DI ACQUISIZIONE DELLE AREE	
1	Acquisizione aree o immobili (comprensivo di oneri catastali, frazionamento, nota trascrizione, etc.)	€ 250.000,00

	SPESE TECNICHE - INDAGINI – SPESE AMMINISTRATIVE	
N	ATTIVITA'	COSTO TOTALE
1	Indagini e collaudi (archeologiche, ordigni bellici, collaudi, etc..)	€ 110.000,00
2	Spese amministrative e pubblicità	€ 120.000,00
3	Spese tecniche (*Progettazione , direzione , contabilità , piano particellare, coordinamento, collaudi, etc.)*	€ 345.000,00

	IVA E ALTRE IMPOSTE		
N	ATTIVITA'	COSTO TOTALE	
1	*CNPAIA su spese tecniche*		€ 13.800,00
2	IVA (10% e 21%)	(436.972,26 + 103.488,00)	€ 540.460,26

	IMPREVISTI E VARIE	
N		COSTO TOTALE
1	IMPREVISTI compresa IVA al 10%	€ 61.057,10
2	VARIE (allacci pubblici servizi)	€ 12.000,00
3	Accantonamenti (art. 133 co. 7 D.lgs 163/06 e ss.mm.ii)	€ 43.264,58

Totale somme a disposizione .....euro 1.495.581,94

DETERMINAZIONE DEL RIENTRO FINANZIARIO

La realizzazione dell'opera prevede un programma di rientro attraverso la vendita in concessione dei manufatti realizzati secondo le tipologie indicate. il cui prezzo e quantità consentono di garantire la copertura finanziaria dell'iniziativa in pareggio. Rispetto al conseguimento di tale obiettivo si rende necessaria la determinazione dei prezzi unitari di vendita per ciascuna tipologia.

Nella tabella seguente sono indicati i prezzi medi relativi alle varie tipologie di manufatti da realizzare a cui il concessionario potrà applicare il ribasso offerto in sede di gara.

(Costo massimo di vendita)

N	TIPOLOGIA	QUANTITA'	COSTO MEDIO DI VENDITA	TOTALE	OFFERTA CONCESSIONARIO
1	loculi in colombari isolati	n.1.152	2100	2.419.200,00	
2	Loculi in colombari (muro di recinzione)	n. 740	1900	1.406.000,00	
3	loculi in cappelle	n. 480	2603,83	1.249.839,94	
4	sepolture cappelle gentilizie	n. 120	4350	522.000,00	
5	campi d'inumazione	n. 150	1500	225.000,00	
6	**Totale disponibilità**	**n. 2642**		**5.822.039,94**	

Ricavi e vendite:

TOTALE
2.419.200,00
1.406.000,00
1.249.839,94
522.000,00
225.000,00
5.822.039,94

Costi per interventi:

TOTALE
2.139.400,00
2.187.058,00
250.000,00
575.000,00
554.260,26
116.321,68
€ 5.822.039,94

Pertanto, in base ai valori stimati di costi e ricavi, si deduce la copertura finanziaria dell'iniziativa in pareggio:

5.822.039,94 = 5822.039,94

Alla luce di quanto sopra, l'utile finanziario derivante dall'investimento dovrà essere ricercato nelle seguenti voci:

- **Costo di costruzione**: il concessionario dovrà verificare l'effettiva convenienza dell'investimento per la costruzione dei manufatti, in rapporto al calcolo delle percentuali relative agli utili e alle spese di

impresa, valutando la realizzazione dell'intervento nel suo complesso per lotti funzionali, da sviluppare progressivamente sulla base della effettiva domanda;

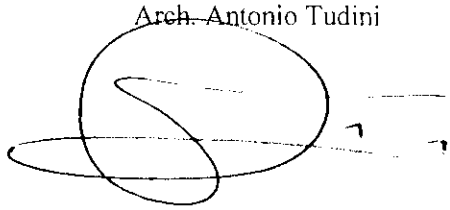
- **Spese tecniche**: considerata l'abrogazione delle tariffe minime professionali, la valutazione dell'incidenza economica di spesa per le prestazioni tecniche dovrà essere effettuata mediante contrattazione e individuazione del miglior offerente;

- **Oneri finanziari**: le spese di gestione finanziaria dovranno essere contrattate con gli istituti bancari per trovare la miglior soluzione economica a carico del concessionario.

- **Oneri di gestione progetto**: dovrà essere attentamente programmata l'attività da parte del personale dell'impresa nella vendita delle concessioni d'uso, in modo da ottimizzare i costi.

Lì .....

Il Progettista
Arch. Antonio Tudini



Di quanto sopra viene redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO COMUNALE	IL CONS. ANZIANO	IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Giosy Pierpaola Tomasello	F.to Lupi Angelo	F.to Mauro Rossi

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Cave lì 7 NOV. 2013

Il Segretario Comunale / Il Responsabile dell'Area Amm.va

IL SEGRETARIO
DIRETTORE GENERALE
D.ssa Giosy Pierpaola Tomasello

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto certifica che, giusta attestazione del Messo Comunale, copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi

Dal _____ Al _____

Cave lì _____

Il Segretario Comunale / Il Responsabile dell'Area Amm.va

_____

Il Messo Comunale

_____

IL SOTTOSCRITTO CERTIFICA

Con la presente deliberazione

È divenuta esecutiva:

- Ai sensi dell'art. 134, 1° comma D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 in data _____
- Dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione (art. 134 comma 3° D.Lgs. 18. 8. 2000, n. 267)

Il Segretario Comunale /Il Responsabile dell'Area Amm.va