



COMUNE DI SPOLTORE

- Prov. di Pescara -

AMPLIAMENTO E GESTIONE CIMITERO COMUNALE

Procedura ai sensi D.Lgs. 18.04.2016, n° 50 e ss.mm.ii., art.183, comma 15 e segg.

Variante integrativa alla proposta del 26 maggio 2016
Recepimento Parere MIBAC - SABAP - nota 4902 del 14.04.2019

Promotore	SAMMARTINO COSTRUZIONI S.r.l. Zona Industriale Tratturello 86033 - Montefalcone del Sannio (Cb)
------------------	--

Tavola 14	PROGETTO DI FATTIBILITA'	Scala
------------------	---------------------------------	--------------

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Promotore

Sammartino Costruzioni S.r.l.

Sede Amm.va: Zona Ind.le Tratturello S.S. 650 Km. 50
Telefono 0874.877815

86033 MONTEFALCONE NEL SANNIO (CB)

C.F. e Part. IVA 05334101218

Pec: sammartinocostruzioni srl@legalmail.it

Collaboratore

Dott. Pierpaolo Sammartino

Progettisti

Arch. Sandro G. BONETTI

Ing. Umberto SAMMARTINO



Settembre 2020

Agg. in data

Agg. in data

Agg. in data

COMUNE DI SPOLTORE

Variante alla proposta del 26/05/2016.

Recepimento parere MIBACT - SABAP nota 4092 del 14/04/2019

DATI ECONOMICI DI PREVISIONE:

- **Durata Concessione:** 25 anni – stipula convenzione 1° gennaio 2021
- **Tempo di esecuzione lavori:** 1° Lotto - 18 mesi naturali e consecutivi.
- **Completamento lavori:** da concordare con l'Amministrazione Comunale.

- COSTRUZIONE

- **Numero loculi da realizzare:**

Loculi frontali	n° 1577
Loculi laterali	n° 284
Edicola (loculi frontali 8 posti)	n° 5
Cappelle da 5 unità + 10 ossari	n° 14
Minicappelle da 4 posti	n° 60
Tombe a terra da 2 posti	n° 9
Edicole (loculi laterali 4 posti)	n° 12

- **Tariffe (a carico cittadini):**

Strutture funerarie:

Loculi frontali	2.600,00 €/cad + iva
Loculi laterali	3.700,00 €/cad + iva
Edicola (loculi frontali 8 posti)	29.890,00 €/cad + iva
Cappelle da 5 unità + 10 ossari	28.000,00 €/cad + iva
Minicappelle da 4 unità	17.000,00 €/cad + iva
Tombe a terra da 2 unità	2.500,00 €/posto + iva
Edicole (loculi laterali 4 posti)	14.900,00 €/cad + iva

- **Valore dell'investimento:** € 6.913.750,00 + iva

- Previsione di concessione a privati strutture funerarie:

	Loculi Frontali	Loculi laterali	Edicola 8 posti	Cappella 5 posti	Minicappella 4 posti	Tombe a terra	Edicole 4 posti laterali	Ricavi/anno
gen-21	180	20	1	2	8	2	1	784 000
gen-22	160	20		2	8	2	2	713 000
gen-23	140	20		1	9		1	632 000
gen-24	160	15	1	1	10	2	1	721 000
gen-25	190	41	1		4	1	1	777 200
gen-26	185	35	1	3	3		2	800 250
gen-27	150	30		1	1			558 500
gen-28	125	25		1	6		2	574 250
gen-29	135	20	1	1	1		1	497 750
gen-30	38	1						116 700
gen-31	18	7			1			88 700
gen-32	16	5			1			76 600
gen-33	14	4			2			82 700
gen-34	8	4					1	49 600
gen-35	6	2			1			38 500
gen-36	8	2				1		31 700
gen-37	6	1		1				40 300
gen-38	8	3			1			47 400
gen-39	5	2						23 500
gen-40	5	2			1			38 500
gen-41	6	11				1		57 650
gen-42	5	2			1			49 900
gen-43	4	5		1				47 400
gen-44	5	5			1			45 250
gen-45	0	2			1			21 400
	1577	284	5	14	60	9	12	6 913 750

NON E' PREVISTO ALCUN VALORE RESIDUO NON AMMORTIZZATO AL TERMINE DELLA CONCESSIONE.

- **Adeguamento ISTAT:**

Nelle previsioni finanziarie in via prudenziale non è stato considerato l'adeguamento ISTAT a vantaggio della congruità economica.

Ricavi:

Loculi frontali	n° 1577 x €/cad 2.600,00 = € 4.100.200,00 + Iva
Loculi laterali	n° 284 x €/cad 3.700,00 = € 1.050.800,00 + Iva
Edicola (loculi frontali 8 posti)	n° 5 x €/cad 29.890,00 = € 149.450,00 + Iva
Cappelle da 5 unità + 10 ossari	n° 14 x €/cad 28.000,00 = € 392.000,00 + Iva
Minicappelle da 4 unità	n° 60 x €/cad 17.000,00 = € 1.020.000,00 + Iva
Tombe a terra da 2 unità	n° 9 x €/cad 2.500,00 = € 22.500,00 + Iva
Edicole (loculi laterali 4 posti)	n° 12 x €/cad 14.900,00 = € 178.800,00 + Iva
Totale	€ 6.913.750,00 + Iva

Impieghi

Lavori Previsti compresi oneri di sicurezza

€ 4 850 000 + iva

Spese Generali a disposizione del concessionario

Progettazione esecutiva	€	85 000 + iva
Direzione Lavori	€	50 000 + iva
Calcolo c.a.	€	50 000 + iva
Progettazione e coordinazione Sicurezza	€	60 000 + iva
Polizze e Contratto	€	42 000 + iva
Indagini e verifiche	€	40 000 + iva
Collaudo	€	30 000 + iva
Commissione gara	€	15 500 + iva
Censimento	€	60 000 + iva
Adeguamento/rifacimento lampade votive	€	60 000 + iva
Consulenza concessionario	€	45 000 + iva
Rup e incentivi	€	60 000 + iva
Assistenza Rup, verifica e validazione	€	91 250 + iva
Lavori di manutenzione ampliamento cimiteriale 10.000€ x 24 anni	€	240 000 + iva
Lavori di manutenzione cimitero esistente a scelta dell'Amministrazione	€	90 000 + iva
Lavori di manutenzione per riconsegna termine concessione	€	30 000 + iva
Espropri e frazionamenti	€	50 000 + iva
Lavori imprevisi	€	200 000 + iva
Tot	€	1 298 750 + iva

Spese predisposizione proposta Comprensivo dei diritti sulle opere dell'ingegno

(< 2,5% costo investimento)

- Spese predisposizione proposta

- Spese predisposizione offerta

- Importo complessivo inferiore al 2,5% valore dell'investimento
art. 183 comma 15 DLGS 50/2016

€ 150 000 + iva
€ 10 000 + iva
€ 160 000 + iva

Tot

Oneri (finanziari, etc)

€ 200 000 + iva

TOTALE Impieghi

€ 6 508 750 + iva

Margine operativo lordo

(Totale ricavi - Totale impieghi)

€ 405 000,00 + iva

Fonti necessarie per la realizzazione della proposta:

Loculi frontali	n° 1577 x €/cad 2.600,00 = € 4.100.200 ,00 + Iva
Loculi laterali	n° 284 x €/cad 3.700,00 = € 1.050.800,00 + Iva
Edicola (loculi frontali 8 posti)	n° 5 x €/cad 29.890,00 = € 149.450,00 + iva
Cappelle da 5 unità + 10 ossari	n° 14 x €/cad 28.000,00 = € 392.000,00 + Iva
Minicappelle da 4 unità	n° 60 x €/cad 17.000,00 = € 1.020.000,00 + Iva
Tombe a terra da 2 unità	n° 9 x €/cad 2.500,00 = € 22.500,00 + Iva
Edicole (loculi laterali 4 posti)	n° 12 x €/cad 14.900,00 = € 178.800,00 + Iva
Totale	€ 6.913.750,00 + Iva

Fonti proprie € 426.200

Fonti bancarie € 800.000

Indicatori di redditività:

Gli indicatori di redditività sono positivi.

SERVIZI CIMITERIALI (Tumulazione, estumulazione, esumazione, inumazione, pulizie, aperura e chiusura cimiteriali, lampade votive)

IMPIEGHI	n°	€/anno	
ADDETTI A TEMPO PIENO	2*	€ 70 000	+IVA
Automezzi e attrezzature		€ 25 000	+IVA
ARREDI strutture funerarie		€ 12 000	+IVA
Materiale di consumo		€ 6 000	+IVA
Spese generali		€ 20 000	+IVA
Totale		€ 133 000	+IVA

TARIFFE SERVIZI

Lampade votive	€/cad. anno	€ 50	+ IVA
Tumulazioni:			
A) loculo frontale	€/cad	€ 300	+IVA
B) loculo laterale	€/cad	€ 400	+IVA
C) loculi in cappella	€/cad	€ 450	+IVA
D) tombe a terra	€/cad	€ 600	+IVA
Estumulazioni:			
A) loculo frontale	€/cad	€ 500	+IVA
B) loculo laterale	€/cad	€ 600	+IVA
C) loculi in cappella	€/cad	€ 650	+IVA
D) tombe a terra	€/cad	€ 800	+IVA
Esumazione			
	€/cad.	€ 500	+ IVA
Inumazione			
	€/cad.	€ 600	+ IVA
Rimozione di lastre di chiusura			
A) loculo frontale	€/cad	€ 500	+IVA
B) loculo laterale	€/cad	€ 600	+IVA
C) loculi in cappella	€/cad	€ 650	+IVA
D) tombe a terra	€/cad	€ 800	+IVA
Ricevimento salme			
	€/cad.	€ 100	+ IVA

RICAVI	n°/an			
	no	€/Cad.		€/anno
Abbonamento lampada vot esistenti	2150	€ 20,00	+IVA	€ 43 000 + iva
Nuovi allacci	70	€ 20,20	+IVA	€ 1 414 + iva
Tumulazioni	150	€ 300,00	+IVA	€ 45 000 + iva
Esumazioni	10	€ 500,00	+IVA	€ 5 000 + iva
Inumazione	10	€ 600,00	+IVA	€ 6 000 + iva
Ricevimento Salme	150	€ 100,00	+IVA	€ 15 000 + iva
Sostituzione lampada Votiva	10	€ 50,00	+IVA	€ 500 + iva
Rinnovo concessioni cimitero esistente				€ 5 000 + iva
F.P.O arredi su lastre di marmo ampliamento				€ 10 000 + iva
F.O.P lapidi nel cimitero esistente				€ 25 000 + iva
Totale				€ 155 914 + iva

Valore dell'investimento:

Ricavi vendita in concessione strutture funerarie	€	6.913.750
+		
Ricavi gestione cimiteriale	€	155.914
		x 25 anni
	€	3.897.850
Tot	€	10.811.600

**Spese predisposizione proposta Comprensivo dei diritti
sulle opere dell'ingegno (< 2,5% valore investimento)**

€ 160.000

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO PREVISIONALE - FLUSSI DI CASSA

PROPONENTE *Impresa SAMMARTINO COSTRUZIONI srl*

Progettazione, costruzione e gestione dell'ampliamento cimitero Spoltore

DURATA gen-21 gen-22 gen-23 gen-24 gen-25 gen-26 gen-27 gen-28 gen-29 gen-30 gen-31 gen-32 gen-33 gen-34 gen-35 gen-36 gen-37 gen-38 gen-39 gen-40 gen-41 gen-42 gen-43 gen-44 gen-45

IMPIEGHI	gen-21	gen-22	gen-23	gen-24	gen-25	gen-26	gen-27	gen-28	gen-29	gen-30	gen-31	gen-32	gen-33	gen-34	gen-35	gen-36	gen-37	gen-38	gen-39	gen-40	gen-41	gen-42	gen-43	gen-44	gen-45	
Lavori	1 274 090	492 100	504 500	491 590	501 990	552 540	337 000	322 300	373 890																	4 850 000
spese generali	310 000	160 000	143 700	130 000	120 000	113 650	70 000	70 000	120 000	61 400																1 298 750
spese predisposizione proposta	80 000	80 000																								160 000
oneri (finanziari, etc)		28000	28000	28000	29000	29000	29000	29000																		200 000
marginie operativo lordo							8 000	10 500	15 950	45 400	50 100	43 200	20 500	25 000	15 700	27 300	18 900	10 400	22 400	23 800	7 400	26 900	9 150	24 400	405 000	
Rimborso finanziamenti bancari		110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	140 000																		800 000
Rimborso capitale proprio							8 000	10 400	25 150	44 300	27 000	42 000	30 000	15 000	15 000	20 000	30 000	10 000	15 000	35 000	30 000	30 000	39 350		426 200	
Totale Fabbis.	1 664 090	870 100	786 200	759 590	760 990	805 190	546 000	577 300	514 790	102 500	89 700	77 100	85 200	50 500	40 000	30 700	47 300	48 900	20 400	37 400	58 800	37 400	56 900	48 500	24 400	8 139 950

	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

FONTI	gen-21	gen-22	gen-23	gen-24	gen-25	gen-26	gen-27	gen-28	gen-29	gen-30	gen-31	gen-32	gen-33	gen-34	gen-35	gen-36	gen-37	gen-38	gen-39	gen-40	gen-41	gen-42	gen-43	gen-44	gen-45	
Vendita loculi frontali	468 000	416 000	364 000	416 000	494 000	481 000	390 000	325 000	351 000	98 800	46 800	41 600	36 400	20 800	15 600	20 800	15 600	20 800	13 000	13 000	15 600	13 000	10 400	13 000	0	4 100 200
Vendita loculi laterali	74 000	74 000	74 000	55 500	151 700	129 500	111 000	92 500	74 000	3 700	25 900	18 500	14 800	14 800	7 400	7 400	3 700	11 100	7 400	7 400	40 700	7 400	18 500	18 500	7 400	1 050 800
Vendita edicole 8 posti	29 890	0	0	29 890	29 890	29 890	0	0	29 890	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	149 450
Vendita Cappelle 5 posti	56 000	56 000	28 000	28 000	0	84 000	28 000	28 000	28 000	0	0	0	0	0	0	0	28 000	0	0	0	0	0	28 000	0	0	392 000
Vendita minicappelle 5 posti	136 000	136 000	153 000	170 000	68 000	51 000	17 000	102 000	17 000	0	17 000	17 000	34 000	0	17 000	0	0	17 000	0	17 000	0	17 000	0	17 000	17 000	1 020 000
Vendita Tombe a terra	5 000	5 000	0	5 000	2 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 500	0	0	0	0	2 500	0	0	0	0	22 500
Vendita edicole 4 posti	14 900	29 800	14 900	14 900	14 900	29 800	0	29 800	14 900	0	0	0	0	14 900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178 800
Fonti bancarie	800 000																									800 000
Fonti proprie	80 300	153 300	152 300	40 300																						426 200
Totale	1 664 090	870 100	786 200	759 590	760 990	805 190	546 000	577 300	514 790	102 500	89 700	77 100	85 200	50 500	40 000	30 700	47 300	48 900	20 400	37 400	58 800	37 400	56 900	48 500	24 400	8 139 950

Investimento	-1 664 090	-760 100	-676 200	-649 590	-650 990	-695 190	-436 000	-421 300	-493 890	-61 400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
--------------	------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	---------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Valore cespite alinato	783 790	716 800	633 900	719 290	760 990	805 190	546 000	577 300	514 790	102 500	89 700	77 100	85 200	50 500	40 000	30 700	47 300	48 900	20 400	37 400	58 800	37 400	56 900	48 500	24 400
------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

cash flow operativo	-880 300	-43 300	-42 300	69 700	110 000	110 000	110 000	156 000	20 900	41 100	89 700	77 100	85 200	50 500	40 000	30 700	47 300	48 900	20 400	37 400	58 800	37 400	56 900	48 500	24 400
---------------------	----------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

VAN
€ 34 179,73

TIR
3%