

Allegato 5

Via Colombo, 5 - 66020 San Giovanni Teatino (CH)

P.IVA 01697570685

PEC pierluigi.pace@arubapec.it

Consulenza e management

STUDIO PACE

PARERE

di congruità economica

*Procedimento di approvazione del project financing per
l'ampliamento e la gestione del cimitero comunale di Spoltore –
approvazione progetto di fattibilità con adozione della variante al
PRG per l'approvazione del vincolo preordinato all'esproprio.*

Revisione 0 del 16/11/2020

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
2	FONTI E IMPIEGHI INDICATI DAL PROPONENTE IL PROJECT FINANCING	3
2.1	RICAVI	3
2.1.1	<i>Vendita strutture funerarie</i>	3
2.1.2	<i>Servizi cimiteriali offerti all'utenza.....</i>	6
2.1.3	<i>Valore dell'investimento e valutazione spesa predisposizione proposta.....</i>	7
2.2	COSTI	8
2.2.1	<i>Costi legati ai servizi.....</i>	9
3	Margine operativo lordo	9
4	Fonti dichiarate dal proponente	9
5	FLUSSI DI CASSA	10
5.1	IMPIEGHI	10
5.2	FONTI	13
6	Correttezza dei calcoli.....	17
7	Aspetti da porre in evidenza	17
7.1	Le cremazioni.....	17
7.2	Le strutture a tumulazione multipla.....	17
7.3	Il fabbisogno	18
7.4	Il quadro economico.....	19
7.4.1	Impieghi.....	19
7.4.2	Ricavi di gestione	22
8	Conclusioni e raccomandazioni	24

1 PREMESSA

La presente relazione è svolta avendo in considerazione i seguenti input:

Procedimento di approvazione del project financing per l'ampliamento e la gestione del cimitero comunale di Spoltore – approvazione progetto di fattibilità con adozione della variante al PRG per l'approvazione del vincolo preordinato all'esproprio

- Allegato "Tavola 14" – 'PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO', agg.to Settembre 2020
- Allegato "Tavola 08" – 'COMPUTO METRICO ESTIMATIVO', agg.to Luglio 2019
- Allegato "Tavola 09" – 'ELENCO PREZZI', agg.to Luglio 2019
- Allegato "Tavola 10" - 'Stima incidenza manodopera', agg.to Luglio 2019

2 FONTI E IMPIEGHI INDICATI DAL PROPONENTE IL PROJECT FINANCING.

Il proponente indica quali fonti del progetto le seguenti:

1. Ricavi provenienti dalla vendita delle strutture funerarie di nuova realizzazione
2. Ricavi provenienti dai servizi cimiteriali offerti all'utenza

Il proponente indica quali impieghi del progetto le seguenti:

1. Spese generali per lavori da compiere, compresi oneri per la sicurezza
2. Altre spese di carattere generale collegate alla realizzazione e gestione dell'opera
3. Spese per la predisposizione della proposta
4. Oneri

2.1 RICAVI

Di seguito verranno analizzate tutte le fonti riportate dal proponente nella proposta di Project Financing.

2.1.1 Vendita strutture funerarie

La proposta consta della realizzazione delle seguenti strutture funerarie:

RIF.	STRUTTURA	NUMEROSITÀ
1	Loculi frontali	n° 1577
2	Loculi laterali	n° 284
3	Edicola (loculi frontali 8 posti)	n° 5
4	Cappelle da 5 unità+ 10 ossari	n° 14
5	Minicappelle da 4 posti	n° 60
6	Tombe a terra da 2 posti	n° 9
7	Edicole (loculi laterali 4 posti)	n° 12

Tali strutture sono proposte all'utenza in base alle seguenti tariffe:

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

Quanto in precedenza indicato produce la seguente struttura di ricavi:

Struttura funeraria	Tariffa (€/cadauno + IVA)	Numerosità	Totale (al netto dell'IVA)
Loculi frontali	2.600,00	1577	4.100.200,00 €
Loculi laterali	3.700,00	284	1.050.800,00 €
Edicola "F" (loculi frontali 8 posti)	29.890,00	5	149.450,00 €
Cappella (da 5 unità e 10 ossari)	28.000,00	14	392.000,00 €
Minicappella (da 4 posti)	17.000,00	60	1.020.000,00 €
Tomba a terra (da 2 posti)	2.500,00	9	22.500,00 €
Edicola "L" (loculi laterali 4 posti)	14.900,00	12	178.800,00 €
Totale			6.913.750,00 €

2.1.1.1 Ipotesi previsionale concessione a privati delle strutture funerarie spalmate sull'intero periodo della concessione

PERIODO	TIPOLOGIA STRUTTURA FUNERARIA ¹							RICAVI PER ANNO
	1	2	3	4	5	6	7	
01/01/2021	180	20	1	2	8	2	1	784.000 €
01/01/2022	160	20		2	8	2	2	713.000 €
01/01/2023	140	20		1	9		1	632.000 €
01/01/2024	160	15	1	1	10	2	1	721.000 €
01/01/2025	190	41	1		4	1	1	777.200 €
01/01/2026	185	35	1	3	3		2	800.250 €
01/01/2027	150	30		1	1			558.500 €
01/01/2028	125	25		1	6		2	574.250 €
01/01/2029	135	20	1	1	1		1	497.750 €
01/01/2030	38	1						116.700 €
01/01/2031	18	7			1			88.700 €
01/01/2032	16	5			1			76.600 €
01/01/2033	14	4			2			82.700 €
01/01/2034	8	4					1	49.600 €
01/01/2035	6	2			1			38.500 €
01/01/2036	8	2				1		31.700 €
01/01/2037	6	1		1				40.300 €

¹

1	Loculi frontali	4	Cappelle da 5 unità+ 10 ossari	7	Edicole (loculi laterali 4 posti)
2	Loculi laterali	5	Minicappelle da 4 posti		
3	Edicola (loculi frontali 8 posti)	6	Tombe a terra da 2 posti		

PERIODO	TIPOLOGIA STRUTTURA FUNERARIA ¹							RICAVI PER ANNO
	1	2	3	4	5	6	7	
01/01/2038	8	3			1			47.400 €
01/01/2039	5	2						23.500 €
01/01/2040	5	2			1			38.500 €
01/01/2041	6	11				1		57.650 €
01/01/2042	5	2			1			49.900 €
01/01/2043	4	5		1				47.400 €
01/01/2044	5	5			1			45.250 €
01/01/2045	0	2			1			21.400 €
<i>Totali</i>	1577	284	5	14	60	9	12	6.913.750,00 €

2.1.2 Servizi cimiteriali offerti all'utenza

La proposta consta nell'offerta dei seguenti servizi all'utenza:

Servizio	Tariffa	
	Importo	Unità di misura
Lampada votiva	50,00	(€/cadauno + IVA) per anno
Tumulazione		
<i>Loculo frontale</i>	300,00	(€/cadauno + IVA)
<i>Loculo laterale</i>	400,00	(€/cadauno + IVA)
<i>Loculo in cappella</i>	450,00	(€/cadauno + IVA)
<i>Tomba a terra</i>	600,00	(€/cadauno + IVA)
Estumulazione		
<i>Loculo frontale</i>	500,00	(€/cadauno + IVA)
<i>Loculo laterale</i>	600,00	(€/cadauno + IVA)
<i>Loculo in cappella</i>	650,00	(€/cadauno + IVA)
<i>Tomba a terra</i>	800,00	(€/cadauno + IVA)
Esumazione	500,00	(€/cadauno + IVA)
Inumazione	600,00	(€/cadauno + IVA)

Servizio	Tariffa	
	Importo	Unità di misura
Rimozione lastre di chiusura		
<i>Loculo frontale</i>	500,00	(€/cadauno + IVA)
<i>Loculo laterale</i>	600,00	(€/cadauno + IVA)
<i>Loculo in cappella</i>	650,00	(€/cadauno + IVA)
<i>Tomba a terra</i>	800,00	(€/cadauno + IVA)
Ricevimento salme	100,00	(€/cadauno + IVA)

Il proponente fornisce la seguente stima sulla numerosità dei servizi offerti:

Servizio	Numerosità	Tariffa		Totale (al netto dell'IVA)
		Importo	Unità di misura	
Lampada votiva				
<i>Abbonamenti esistenti</i>	2150	20,00	(€/cadauno + IVA)	43.000,00 €
<i>Nuovi allacci</i>	70	20,20	(€/cadauno + IVA)	1.414,00 €
<i>Sostituzione lampada votiva</i>	10	50,00	(€/cadauno + IVA)	500,00 €
Tumulazione	150	300,00	(€/cadauno + IVA)	45.000,00 €
Esumazione	10	500,00	(€/cadauno + IVA)	5.000,00 €
Inumazione	10	600,00	(€/cadauno + IVA)	6.000,00 €
Ricevimento salme	150	100,00	(€/cadauno + IVA)	15.000,00 €
Rinnovo concessioni cimiteriali esistenti				5.000,00 €
F.P.O. arredi su lastre di marmo ampliamento				10.000,00 €
F.P.O. lapidi nel cimitero esistente				25.000,00 €
Totale				155.914,00 €

2.1.3 Valore dell'investimento e valutazione spesa predisposizione proposta

VALORE DELL'INVESTIMENTO			
Voce	Importi	Anni	Totale
Ricavi per vendita	6.913.750,00 €	---	6.913.750,00 €
Ricavi per servizi	155.914,00 €	25	3.897.850,00 €
		<i>ricavi totali</i>	10.811.600,00 €

Le spese relative alla predisposizione della proposta, comprensive dei diritti sulle opere dell'ingegno, sono quantificate in €160.000, importo inferiore alla soglia del 2,5% del 'valore dell'investimento'.

2.2 COSTI

Di seguito verranno presentati tutti gli impieghi riportati dal proponente nella proposta di Project Financing.

Tipologia	Importo	Totali
Lavori previsti, compresi oneri di sicurezza	4.850.000 €	4.850.000 €
Spese generali		
<i>Progettazione esecutiva</i>	85.000 €	
<i>Direzione lavori</i>	50.000 €	
<i>Calcolo cemento armato</i>	50.000 €	
<i>Progettazione e coordinamento sicurezza</i>	60.000 €	
<i>Polizze e contratto</i>	42.000 €	
<i>Indagini e verifiche</i>	40.000 €	
<i>Collaudo</i>	30.000 €	
<i>Commissione gara</i>	15.500 €	
<i>Censimento</i>	60.000 €	
<i>Adeguamento/rifacimento lampade votive</i>	60.000 €	
<i>Consulenza concessionario</i>	45.000 €	
<i>RUP e incentive</i>	60.000 €	
<i>Assistenza RUP, verifica e validazione</i>	91.250 €	
<i>Lavori di manutenzione ampliamento cimiteriale</i>	240.000 €	
<i>Lavori di manutenzione cimitero esistente a scelta dell'amministrazione</i>	90.000 €	
<i>Lavori di manutenzione per riconsegna termine concessione</i>	30.000 €	
<i>Espropri e frazionamenti</i>	50.000 €	
<i>Lavori imprevisti</i>	200.000 €	
		1.213.750 €
Spese di predisposizione proposta , comprensive dei diritti sulle opere dell'ingegno		
<i>Spese predisposizione proposta</i>	150.000 €	
<i>Spese predisposizione offerta</i>	10.000 €	
		160.000 €
Oneri		200.000 €
	Totale	6.423.750 €

anziché €1.213.750,00.

2.2.1 Costi legati ai servizi

Impieghi	Costo unitario	Unità	Costo (€ + IVA, per anno)
Addetti <i>A tempo pieno</i>	35.000 €	2	70.000 €
Automezzi ed attrezzature	25.000 €		25.000 €
Arredi strutture funerario	12.000 €		12.000 €
Materiali di consumo	6.000 €		6.000 €
Spese generali	20.000 €		20.000 €
<i>Totale</i>			133.000 €

3 Margine operativo lordo

Il dato dichiarato dal proponente è di seguito indicato:

Margine operativo lordo (MOL)			
Tipologia		Importo	MOL
Dati dichiarati dal proponente	Totale ricavi	6.913.750,00 €	
	Totale impieghi	6.508.750,00 €	
			405.000,00 €
Dati effettivi	Totale ricavi	6.913.750,00 €	
	Totale impieghi	6.423.750,00 €	
			490.000,00 €

4 Fonti dichiarate dal proponente

FONTI		
Voce	Importi	Totale
Fonti proprie	426.200,00 €	426.200,00 €

Fonti bancarie	800.000,00 €	800.000,00 €
	<i>ricavi totali</i>	1.226.200,00 €

5 FLUSSI DI CASSA

5.1 IMPIEGHI

Tabella 1

DURATA DEL PROJECT FINANCING						
Tipologia impieghi	Gen 2021	Gen 2022	Gen 2023	Gen 2024	Gen 2025	SUBTOTALI
Lavori	1.274.090 €	492.100 €	504.500 €	491.590 €	501.990 €	3.264.270 €
Spese Generali	310.000 €	160.000 €	143.700 €	130.000 €	120.000 €	863.700 €
Spese predisposizione proposta	80.000 €	80.000 €	0 €	0 €	0 €	160.000 €
Oneri	0 €	28.000 €	28.000 €	28.000 €	29.000 €	113.000 €
M.O.L.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rimborsi finanziamenti bancari	0 €	110.000 €	110.000 €	110.000 €	110.000 €	440.000 €
Rimborso capitale proprio	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTALE FABBISOGNO	1.664.090 €	870.100 €	786.200 €	759.590 €	760.990 €	

Tabella 2

DURATA DEL PROJECT FINANCING							
Tipologia impieghi	SUBTOTALE Tabella 1	Gen 2026	Gen 2027	Gen 2028	Gen 2029	Gen 2030	SUBTOTALI
Lavori	3.264.270 €	552.540 €	337.000 €	322.300 €	373.890 €	0 €	1.585.730 €
Spese Generali	863.700 €	113.650 €	70.000 €	70.000 €	120.000 €	61.400 €	435.050 €
Spese predisposizione proposta	160.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Oneri	113.000 €	29.000 €	29.000 €	29.000 €	0 €	0 €	87.000 €
M.O.L.	0 €	0 €	0 €	8.000 €	10.500 €	15.950 €	34.450 €

Rimborsi finanziamenti bancari	440.000 €	110.000 €	110.000 €	140.000 €	0 €	0 €	360.000 €
Rimborso capitale proprio	0 €	0 €	0 €	8.000 €	10.400 €	25.150 €	43.550 €
TOTALE FABBISOGNO		805.190 €	546.000 €	577.300 €	514.790 €	102.500 €	

Tabella 3

		DURATA DEL PROJECT FINANCING					
Tipologia impieghi	SUBTOTALE Tabella 1+2	Gen 2031	Gen 2032	Gen 2033	Gen 2034	Gen 2035	SUBTOTALI
Lavori	4.850.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Spese Generali	1.298.750 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Spese predisposizione proposta	160.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Oneri	200.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
M.O.L.	34.450 €	45.400 €	50.100 €	43.200 €	20.500 €	25.000 €	184.200 €
Rimborsi finanziamenti bancari	800.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rimborso capitale proprio	43.550 €	44.300 €	27.000 €	42.000 €	30.000 €	15.000 €	158.300 €
TOTALE FABBISOGNO		89.700 €	77.100 €	85.200 €	50.500 €	40.000 €	

Tabella 4

		DURATA DEL PROJECT FINANCING					
Tipologia impieghi	SUBTOTALE Tabella 1+2+3	Gen 2036	Gen 2037	Gen 2038	Gen 2039	Gen 2040	SUBTOTALI
Lavori	4.850.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Spese Generali	1.298.750 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Spese predisposizione proposta	160.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Oneri	200.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
M.O.L.	218.650 €	15.700 €	27.300 €	18.900 €	10.400 €	22.400 €	94.700 €

Rimborsi finanziamenti bancari	800.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rimborso capitale proprio	201.850 €	15.000 €	20.000 €	30.000 €	10.000 €	15.000 €	90.000 €
TOTALE FABBISOGNO		30.700 €	47.300 €	48.900 €	20.400 €	37.400 €	

Tabella 5

Tipologia impieghi	SUBTOTALE Tabella 1+2+3+4	DURATA DEL PROJECT FINANCING					SUBTOTALI
		Gen 2041	Gen 2042	Gen 2043	Gen 2044	Gen 2045	
Lavori	4.850.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Spese Generali	1.298.750 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Spese predisposizione proposta	160.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Oneri	200.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
M.O.L.	313.350 €	23.800 €	7.400 €	26.900 €	9.150 €	24.400 €	91.650 €
Rimborsi finanziamenti bancari	800.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rimborso capitale proprio	291.850 €	35.000 €	30.000 €	30.000 €	39.350 €	0 €	134.350 €
TOTALE FABBISOGNO		58.800 €	37.400 €	56.900 €	48.500 €	24.400 €	

Tabella 6

Tipologia impieghi	SUBTOTALE Tabella 1+2+3+4+5
Lavori	4.850.000 €
Spese Generali	1.298.750 €
Spese predisposizione proposta	160.000 €
Oneri	200.000 €

M.O.L.	405.000 €
Rimborsi finanziamenti bancari	800.000 €
Rimborso capitale proprio	426.200 €
<i>Totale</i>	8.139.950 €

5.2 FONTI

Tabella 1

Tipologia impieghi	DURATA DEL PROJECT FINANCING					SUBTOTALI
	Gen 2021	Gen 2022	Gen 2023	Gen 2024	Gen 2025	
Vendita loculi frontali	468.000 €	416.000 €	364.000 €	416.000 €	494.000 €	2.158.000 €
Vendita loculi laterali	74.000 €	74.000 €	74.000 €	55.500 €	151.700 €	429.200 €
Vendita edicole 8 posti	29.890 €	0 €	0 €	29.890 €	29.890 €	89.670 €
Vendita cappelle 5 posti	56.000 €	56.000 €	28.000 €	28.000 €	0 €	168.000 €
Vendita minicappelle 4 posti	136.000 €	136.000 €	153.000 €	170.000 €	68.000 €	663.000 €
Vendita tombe a terra	5.000 €	5.000 €	0 €	5.000 €	2.500 €	17.500 €
Vendita edicola 4 posti	14.900 €	29.800 €	14.900 €	14.900 €	14.900 €	89.400 €
Fonti bancarie	800.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	800.000 €
Fonti proprie	80.300 €	153.300 €	152.300 €	40.300 €	0 €	426.200 €
TOTALE	1.664.090 €	870.100 €	786.200 €	759.590 €	760.990 €	

Tabella 2

Tipologia impieghi	SUBTOTALE Tabella 1	DURATA DEL PROJECT FINANCING					SUBTOTALI
		Gen 2026	Gen 2027	Gen 2028	Gen 2029	Gen 2030	
Vendita loculi frontali	2.158.000 €	481.000 €	390.000 €	325.000 €	351.000 €	98.800 €	1.645.800 €
Vendita loculi laterali	429.200 €	129.500 €	111.000 €	92.500 €	74.000 €	3.700 €	410.700 €

Tabella 2

		DURATA DEL PROJECT FINANCING					
Tipologia impieghi	SUBTOTALE Tabella 1	Gen 2026	Gen 2027	Gen 2028	Gen 2029	Gen 2030	SUBTOTALI
Vendita edicole 8 posti	89.670 €	29.890 €	0 €	0 €	29.890 €	0 €	59.780 €
Vendita cappelle 5 posti	168.000 €	84.000 €	28.000 €	28.000 €	28.000 €	0 €	168.000 €
Vendita minicappelle 4 posti	663.000 €	51.000 €	17.000 €	102.000 €	17.000 €	0 €	187.000 €
Vendita tombe a terra	17.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Vendita edicola 4 posti	89.400 €	29.800 €	0 €	29.800 €	14.900 €	0 €	74.500 €
Fonti bancarie	800.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fonti proprie	426.200 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTALE		805.190 €	546.000 €	577.300 €	514.790 €	102.500 €	

Tabella 3

		DURATA DEL PROJECT FINANCING					
Tipologia impieghi	SUBTOTALE Tabella 1+2	Gen 2031	Gen 2032	Gen 2033	Gen 2034	Gen 2035	SUBTOTALI
Vendita loculi frontali	3.803.800 €	46.800 €	41.600 €	36.400 €	20.800 €	15.600 €	161.200 €
Vendita loculi laterali	839.900 €	25.900 €	18.500 €	14.800 €	14.800 €	7.400 €	81.400 €
Vendita edicole 8 posti	149.450 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Vendita cappelle 5 posti	336.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Vendita minicappelle 4 posti	850.000 €	17.000 €	17.000 €	34.000 €	0 €	17.000 €	85.000 €
Vendita tombe a terra	17.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Vendita edicola 4 posti	163.900 €	0 €	0 €	0 €	14.900 €	0 €	14.900 €
Fonti bancarie	800.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fonti proprie	426.200 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTALE		89.700 €	77.100 €	85.200 €	50.500 €	40.000 €	

Tabella 4

		DURATA DEL PROJECT FINANCING					
Tipologia impieghi	SUBTOTALE Tabella 1+2+3	Gen 2036	Gen 2037	Gen 2038	Gen 2039	Gen 2040	SUBTOTALI
Vendita loculi frontali	3.965.000 €	20.800 €	15.600 €	20.800 €	13.000 €	13.000 €	83.200 €
Vendita loculi laterali	921.300 €	7.400 €	3.700 €	11.100 €	7.400 €	7.400 €	37.000 €
Vendita edicole 8 posti	149.450 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Vendita cappelle 5 posti	336.000 €	0 €	28.000 €	0 €	0 €	0 €	28.000 €
Vendita minicappelle 4 posti	935.000 €	0 €	0 €	17.000 €	0 €	17.000 €	34.000 €
Vendita tombe a terra	17.500 €	2.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.500 €
Vendita edicola 4 posti	178.800 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fonti bancarie	800.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fonti proprie	426.200 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTALE		30.700 €	47.300 €	48.900 €	20.400 €	37.400 €	

Tabella 5

		DURATA DEL PROJECT FINANCING					
Tipologia impieghi	SUBTOTALE Tabella 1+2+3+4	Gen 2041	Gen 2042	Gen 2043	Gen 2044	Gen 2045	SUBTOTALI
Vendita loculi frontali	4.048.200 €	15.600 €	13.000 €	10.400 €	13.000 €	0 €	52.000 €
Vendita loculi laterali	958.300 €	40.700 €	7.400 €	18.500 €	18.500 €	7.400 €	92.500 €
Vendita edicole 8 posti	149.450 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Vendita cappelle 5 posti	364.000 €	0 €	0 €	28.000 €	0 €	0 €	28.000 €
Vendita minicappelle 4 posti	969.000 €	0 €	17.000 €	0 €	17.000 €	17.000 €	51.000 €
Vendita tombe a terra	20.000 €	2.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.500 €
Vendita edicola 4 posti	178.800 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Tabella 5

		DURATA DEL PROJECT FINANCING					
Tipologia impieghi	SUBTOTALE Tabella 1+2+3+4	Gen 2041	Gen 2042	Gen 2043	Gen 2044	Gen 2045	SUBTOTALI
Fonti bancarie	800.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fonti proprie	426.200 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTALE		58.800 €	37.400 €	56.900 €	48.500 €	24.400 €	

Tabella 6

Tipologia fonti	SUBTOTALE Tabella 1+2+3+4+5
Vendita loculi frontali	4.100.200 €
Vendita loculi laterali	1.050.800 €
Vendita edicole 8 posti	149.450 €
Vendita cappelle 5 posti	392.000 €
Vendita minicappelle 4 posti	1.020.000 €
Vendita tombe a terra	22.500 €
Vendita edicola 4 posti	178.800 €
Fonti bancarie	800.000 €
Fonti proprie	426.200 €
Totale	8.139.950 €

6 Correttezza dei calcoli

L'errore rilevato in fase di definizione delle "spese generali" determina un errore nel calcolo del Margine Operativo Lordo; questo inficia, in ultima analisi, nella definizione del prospetto dei cash flow.

L'analisi pertanto non può ritenersi congrua.

7 Aspetti da porre in evidenza

La proposta in oggetto ha una durata di 25 anni. È pertanto essenziale cercare di ipotizzare quale potrà essere lo scenario in un periodo molto lungo in termini di posti feretri necessari.

Pur essendo rilevante l'analisi dei trend e dei dati storici esistenti, deve necessariamente considerarsi anche anche la velocità con la quale negli ultimi decenni i costumi della nostra società stanno variando.

Nel caso in questione, appaiono rilevanti e meritevoli di essere presi in considerazione i seguenti aspetti:

- Il crescente ricorso alle cremazioni
- Il minor ricorso alla realizzazione di strutture a tumulazione multipla

7.1 Le cremazioni

Il ricorso alle cremazioni nel nord Italia ha preso piede già da qualche decennio, a causa principalmente di un deciso cambiamento culturale; il proliferare degli impianti di cremazione poi hanno contribuito in maniera determinante alla crescita del ricorso a questa pratica.

Anche nel sud Italia, negli ultimi anni, il ricorso alla cremazione è cresciuto in modo notevole, sebbene in questo caso molto abbia influito la carenza di posti feretro, meno riscontrabile nelle zone del nord.

Analizzando la situazione in Italia Centrale, se i costumi sono più o meno simili nelle varie regioni, vediamo che ci sono delle spiccate differenze: Lazio e Marche hanno impianti di cremazione, ed il ricorso alle cremazioni cresce velocemente, mentre in Abruzzo e Molise si va a rilento per via della mancanza di tali impianti.

Se fino ad oggi avviare un impianto di cremazione nell'area metropolitana Pescara-Chieti sarebbe risultato anti-economico, tenendo conto della crescita esponenziale al ricorso alla cremazione riscontrato nell'ultimo anno ed il trend di crescita che se ne prevede, possiamo tranquillamente affermare che i tempi siano maturi, pertanto è facile attendersi nei prossimi anni che qualche Comune se ne faccia promotore.

7.2 Le strutture a tumulazione multipla

Nel ventesimo secolo le strutture a tumulazione multipla, più comunemente chiamate "cappelle", erano molto ambite, spesso a rappresentare uno status symbol.

Negli ultimi anni, sia per i mutati valori culturali, sia per i lievitati costi di realizzazione, il ricorso a tali strutture è di molto diminuito.

Prima tali strutture venivano spesso realizzate in economia; oggi le cappelle debbono rispettare criteri antisismici e costruttivi, facendo aumentare di molto i costi di realizzazione.

Pertanto anche qui non è possibile seguire le pure e semplici statistiche, ma bisogna tenere conto di questi fattori al fine di valutare con attenzione il numero e la tipologia di strutture da prevedere, magari tramite un'indagine conoscitiva tra la popolazione, al fine di evitare di avere nella disponibilità manufatti di difficile assegnazione.

7.3 Il fabbisogno

Le considerazioni di cui sopra erano necessarie per introdurre l'argomento "fabbisogno", necessario a sua volta per comprendere la congruità del progetto.

Le variabili che concorrono a calcolare il fabbisogno di un cimitero sono più di una.

Prendendo in considerazione le principali variabili, passiamo da quelle più stabili, come il tasso di mortalità, a quelle più volatili, come il ricorso alle cremazioni e l'incremento o decremento della popolazione Comunale.

Fare una stima delle esigenze per un periodo così lungo potrebbe indurre a errori di valutazione non di poco conto.

Qui di seguito riportiamo la stima riguardante il Comune di Spoltore, per 25 anni, da noi realizzata utilizzando i seguenti parametri:

- Incremento della popolazione
Prendendo in esame l'incremento demografico rilevato nel Comune di Spoltore negli ultimi 10 anni, è stato ipotizzato un paritetico incremento per i prossimi 10 anni, diminuendolo del 50% per il decennio successivo e della stessa percentuale per i successivi 5 anni. Gli scenari ovviamente potrebbero essere molto diversi, ma come detto non possiamo che ipotizzare.
- Tasso di mortalità
I tassi rilevati dall'Istat indicano per la Provincia di Pescara un indice di mortalità del 1,09%.
- Ricorso alla cremazione
Non esistono statistiche precise riguardo alle percentuali di ricorso alle cremazioni in Abruzzo, in quanto tali statistiche vengono elaborate prendendo in considerazione il numero delle cremazioni effettuate nei singoli impianti ed è impossibile sapere quante salme provenienti dall'Abruzzo siano state cremate in un anno. Tuttavia, in base ad interviste fatte a più di un addetto cimiteriale nell'area metropolitana Pescara-Chieti, è possibile attualmente stimare una percentuale di ricorso alla cremazione pari a circa il 7,5%.

Abbiamo inteso incrementare lentamente ma gradualmente tale percentuale che, nell'arco di 25 anni arriverebbe a circa il 20%, sentito anche il coordinamento regionale dell'associazione di categoria delle imprese funerarie.

Tuttavia la realizzazione di un impianto di cremazione nell'area Metropolitana Pescara-Chieti potrebbe far raggiungere tali percentuali molto prima, in quanto come già detto la presenza di un impianto in un territorio stimola molto il ricorso a tale pratica.

Tali dati sono stati valutati alla luce di quelli consegnati dal Comune di Spoltore, relativi ai posti da dare in concessione, quelli già concessi ma non ancora utilizzati ed i posti in scadenza nei prossimi 25 anni, al fine di detrarli ed ottenere il reale fabbisogno.

Elaborando i dati sopra elencati, il risultato è il seguente:

DATI DIMENSIONALI	
Totale fabbisogno stimato 2021 - 2045	4.683
Posti vuoti già dati in concessione	650
Posti vuoti da dare in concessione	48
Posti in scadenza di concessione	318
Totale fabbisogno posti	3.667
Piano ampliamento posti in progetto	2.277
Posti mancanti	1.390

Il numero dei posti necessari sono stati stimati secondo i dati ISTAT e quelli da voi forniti; il proponente stima che i posti dovrebbero soddisfare le esigenze per almeno 10 anni e successivamente, a seguito di lavori di razionalizzazione e sistemazione si dovrebbe arrivare a soddisfare le necessità per un totale di 20 anni. Secondo la nostra stima i posti sembrerebbero essere insufficienti.

Nella stima sopra riportata sono stati detratti i posti di fatto vuoti ma già dati in concessione, allo stesso modo se si intenderà concedere posti anche a persone in vita è evidente che alla voce "posti mancanti" avremmo un incremento importante; infine bisogna considerare che ben 416 posti derivano da un totale di 100 strutture multiple, pertanto molti di questi posti potrebbero rimanere vuoti per decenni, aggravando di fatto il deficit alla voce "posti mancanti".

7.4 Il quadro economico

7.4.1 Impieghi

Alla voce "impieghi" sono riportate tutte le voci di costo previste in maniera dettagliata, tranne una voce, certamente la più rilevante, descritta come "lavori previsti compresi oneri di sicurezza", per la quale bisogna fare riferimento alle tavole 8,9 e 10.

La previsione dei costi da parte del proponente appare corretta, sebbene sia presente tra le "spese generali a disposizione del concessionario" la voce relativa a "lavori imprevisi" che incide per circa il 15% e parrebbe essere eccessiva rispetto all'importo complessivo del progetto.

Riguardo agli impieghi per i lavori previsti, siamo di fronte ad un costo "a corpo" relativo alla realizzazione di n.2277 posti, tanti sono quelli che otteniamo tra semplici loculi, edicole, cappelle, mini cappelle, tombe a terra.

Ai fini della valutazione di congruità della proposta, analizzando il computo metrico riportato nella tabella 8 ed i valori indicati nella tabella 10, sono emersi alcuni importi anomali, che incidono in modo rilevante sui costi complessivi.

		Tavola 8 "computo metrico estimativo"		
Rif. Tavola 8	Lavori e somministrazioni	Numerosità	Valore unitario	TOTALE
33	Borchie in ottone singole, per il sostegno delle lapidi, fornite e poste in opera a	4.589	40 €	183.560,00 €

		Tavola 8 "computo metrico estimativo"		
Rif. Tavola 8	Lavori e somministrazioni	Numerosità	Valore unitario	TOTALE
	perfetta regola d'arte per dare l'opera finita.			
34	Lastre di pietra di travertino o similare per chiusura loculi a caricamento frontale, levigate e lucidate su una faccia, spessore 2 cm dim. 88x78 cm. FORNITE E POSTE IN OPERA, CON OGNIONERE E MAGISTERO.	1857	400 €	742.800 €
35	Lastre di pietra travertino o similare per chiusura loculi a caricamento laterale, levigate e lucidate su una faccia, spessore 2 cm, dim. 242x78cm. FORNITE E POSTE IN OPERA, CON OGNI ONERE EMAGISTERO.	402	700 €	281.400 €
36	Lastre di pietra travertino o similare per chiusura ossari a caricamento frontale, levigate e lucidate su una faccia, spessore 2 cm dim. 38x78cm. FORNITE E POSTE IN OPERA, CON OGNI ONERE EMAGISTERO.	70	250 €	17.500 €

		Tavola 10 "stima incidenza manodopera"		
Rif. Tavola 10	Lavori e somministrazioni	Numerosità	Valore unitario	TOTALE
18	Pavimento in lastre di marmo o pietra o travertino, scelta commerciale, spessore di 2 cm, delle dimensioni 30x60/25x50/30x30 poste in opera su un letto di malta bastarda, previo sp ... 5 con giunti connessi a cemento bianco compresi tagli e sfridi. Restano escluse l'arrotatura e la lucidatura. Travertino	260,85	107,24	27.935,55
20	Rivestimento di pareti in lastre di marmo, pietra o travertino, lucidate sul piano e nelle coste in vista, con spigolo leggermente smussato, spessore 2 cm, poste in opera con malta ... tura, la stilatura e suggellatura dei giunti con cemento bianco, gli eventuali fori e grappe, tagli e sfridi: Travertino	939,14	145,16	136.325,56
43	Fornitura e posa in opera lastre di pietra di TRANI o TRAVERTINO, o similari comune e venato, levigate sulla facciavista, fornite e poste in opera per chiusura e finitura tombe a te	9	2500 €	22.500 €

		Tavola 10 "stima incidenza manodopera"		
Rif. Tavola 10	Lavori e somministrazioni	Numerosità	Valore unitario	TOTALE
	POSTE IN OPERA, CON OGNI ONERE E MAGISTERO e compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Di spessore di cm 2.			

Le voci in precedenza indicate hanno un valore di mercato sensibilmente inferiore. Non è compito dello scrivente entrare nel merito della selezione prezzi o fornitori, sebbene vada comunque rilevata che una stima troppo elevata dei costi appaia fuorviante ai fini della valutazione globale del progetto.

È anche da notarsi che i materiali indicati al rif.34 della tavola 8 sono riportati con numerosità 1857 mentre nella tavola 14 si prevede la realizzazione di n.1577 loculi frontali.

Tra le voci sopra indicate, appare rilevante proprio il caso delle lastre indicate in precedenza, valorizzate ad un costo di €400 e rinvenibili sul mercato a meno della metà di tale valore, inclusa la posa in opera, generando un costo complessivo nettamente più basso. Questo ragionamento vale anche per le altre tipologie di lastre.

7.4.1.1 I costi di gestione e le risorse umane

La stima dei costi riportati appare sottostimata; questa considerazione è fondamentalmente dovuta ai seguenti aspetti:

- la mancanza della previsione del costo di un responsabile Amministrativo/gestionale appare non realistica, in quanto è essenziale presupporre l'esistenza di una figura che abbia tra le mansioni anche quelle di gestire le normali pratiche amministrative, i rapporti con l'Ente, il coordinamento delle attività cimiteriali, i rapporti con il cittadino sia per un semplice contratto di lampada votiva che per una richiesta di concessione cimiteriale;
- le stime relative agli automezzi (in controtendenza rispetto alle altre qui indicate) appaiono sovrastimate, in considerazione della tipologia di mezzo da ritenersi idoneo per questo tipo di servizio (anche un semplice autocarro Ape Porter o similare);
- va posta in evidenza la mancanza di valorizzazione dei costi di smaltimento rifiuti provenienti dalle attività cimiteriali che, come espressamente riportato in tavola 15 al punto 10 art.1 comma 2 vengono accollati al Comune, in deroga a quello che sarebbe il dettato normativo in quanto trattasi di rifiuti da avviare a smaltimento o recupero che normalmente debbono essere smaltiti dal produttore, in questo caso il proponente;
- nella tavola 15 vale la pena considerare quanto riportato per la voce "attrezzature". Appare logico che le attrezzature utilizzate attualmente dall'Ente all'interno del cimitero vengano trasferite al proponente. Tuttavia, tenuto conto che le verifiche periodiche sono obbligatoriamente a carico del proprietario dei beni e che tali beni verrebbero utilizzati fino a "fine vita" dal proponente, non appare chiara la ratio per cui il Comune dovrebbe pagare le manutenzioni ordinarie e straordinarie nonché le verifiche periodiche di tali attrezzature. Una vendita a corpo risolverebbe il problema, nella tabella dei costi di gestione andrebbero aggiunti sia i costi di acquisto (ammortamenti) che i costi di manutenzione ordinaria e delle verifiche periodiche.

7.4.2 Ricavi di gestione

Prendendo in considerazione le tariffe ed i prezzi riportati nel project financing dal proponente, la previsione dei ricavi appare congrua, garantendo la copertura dei costi.

7.4.2.1 Servizi

I ricavi di gestione sono determinati dai prodotti delle operazioni cimiteriali e le tariffe stabilite.

Nel nostro caso, le tariffe proposte appaiono essere sensibilmente rilevanti, avendo in considerazione quanto accade nell'area metropolitana Chieti-Pescara. Di seguito indichiamo la situazione in alcuni dei comuni più rappresentativi, al 01.01.2020.

Servizio	MONTESILVANO			PESCARA			SAN GIOVANNI TEATINO- ATTUALE		
	Tariffa	IVA 22%	Totale	Tariffa	IVA 22%	Totale	Tariffa	IVA 22%	Totale
Tumulazione salme in loculi	150,00 €	33,00 €	183,00 €	190,07 €	41,81 €	231,89 €	188,52 €	41,47 €	229,99 €
Tumulazione in ossario/cellette	45,00 €	9,90 €	54,90 €	59,63 €	13,11 €	72,75 €	40,98 €	9,02 €	50,00 €
Tumulazione salme in cappelle	250,00 €	55,00 €	305,00 €	371,25 €	81,67 €	452,93 €	266,39 €	58,61 €	325,00 €

Appare evidente dallo specchietto "Ricavi" che alla singola voce "tumulazioni" si fa riferimento all'importo di € 300,00+IVA 22%, alla quale va aggiunta la voce "ricevimento salme" con un importo di € 100,00+IVA 22%, per un costo complessivo al cittadino di € 488,00.

Se poi l'utente dovesse ricorrere ad una tumulazione in cappella o in una tomba a terra si arriva ad un costo per l'utente pari rispettivamente a € 671,00 e € 854,00.

Inoltre la tavola 15 al punto 5 recita: "tutte le tariffe ed i prezzi verranno aggiornati annualmente secondo le variazioni % calcolate dall'ISTAT e comunque non inferiori al 2%" che farebbe aumentare in maniera esponenziale in pochi anni i prezzi dei servizi.

Un'altra voce da meglio indagare è "sostituzione lampada votiva", da ritenersi sproporzionata rispetto al costo effettivo (€ 61,00, a fronte di un servizio annuo al costo di € 24,40, tralasciando il costo reale corpi illuminanti).

Analizzando l'analisi dei ricavi proposta dal proponente, il numero delle tumulazioni previste secondo i dati rilevati in fase di redazione del presente parere non dovrebbe essere inferiore a 175 eventi/annui, mentre anche i ricavi provenienti dal servizio di lampade votive dovrebbe essere progressivo, pur se al netto di eventuali disdette.

7.4.2.2 Tariffe

Sui loculi in particolare, appare evidente che una tariffa minima di € 2860,00 (iva inclusa 10%) risulta superiore alla tariffa media di una concessione di un loculo applicata nell'area metropolitana Chieti-Pescara, tariffa che può anche arrivare ad € 4070,00 (iva inclusa 10%) per un loculo laterale.

Inoltre la tavola 15 al punto 5 recita: "...tutte le tariffe ed i prezzi verranno aggiornati annualmente secondo le variazioni % calcolate dall'ISTAT e comunque non inferiori al 2%". Alla lettera, dopo 5 anni la concessione dei un loculo frontale costerebbe al cittadino € 3157, a 10 anni € 3486 fino a 25 anni € 4692.

È essenziale che l'amministrazione sia consapevole di questo andamento del piano tariffario proposto; potrebbe essere opportuno prevedere tariffe differenziate, ad esempio tra un loculo di I^a fila ed un loculo di IV^a o V^a fila, che presentano difficoltà diverse nell'accessibilità da parte dell'utenza.

Questa consapevolezza deve comunque portare anche a ragionare sul fatto che le tariffe incidono direttamente sui ricavi e quindi diminuendole oltremodo può minarsi irrimediabilmente la sostenibilità del progetto.

Posizionamento loculi	MONTESILVANO	PESCARA	PESCARA RIASSEGNATI SENZA MARMI	SAN GIOVANNI TEATINO
I ^a fila	2.380,00 €	2.341,61 €	1.650,77 €	1.960,84 €
II ^a fila	2.580,00 €	2.931,59 €	2.249,32 €	2.338,83 €
III ^a fila	1.880,00 €	2.931,59 €	1.650,77 €	2.338,83 €
IV ^a fila	1.280,00 €	2.054,14 €	1.051,65 €	1.484,84 €
V ^a fila	880,00 €			1.096,00 €

MEDIA/LOCULO	1.800,00 €	2.564,73 €	1.650,63 €	1.843,87 €
--------------	------------	------------	------------	------------

8 Conclusioni e raccomandazioni

All'esito dell'analisi condotta, sebbene emerga l'errore evidenziato al §6, che comunque necessiterebbe di un adeguamento documentale, la proposta di project financing "**Ampliamento e la gestione del cimitero comunale di Spoltore**" presentata dalla società 'Sammartino Costruzioni S.r.l.' con sede in Zona industriale 'Trattarello', – 86033 Montefalcone del Sannio (CB), risulta congrua e fattibile, non andando tale errore a minare la valutazione sulla fattibilità dell'opera ed il segno degli indicatori di redditività.

La presente valutazione viene fornita fatta salva la capacità da parte della società proponente di confermare la struttura dei costi presentata nonché quella dei ricavi, condizioni che portano allo sviluppo del piano proposto, al netto dell'errore riscontrato.

Si raccomanda infine al committente ed all'amministrazione comunale di porre le dovute attenzioni ai seguenti aspetti:

- Appare opportuno acquisire evidenze relative all'ipotesi di fabbisogno sviluppato dal proponente, al fine di avere piena contezza del fatto che le opere proposte saranno la soluzione all'evidente deficit di posti.
- Chiedere al proponente di integrare la documentazione prodotta ovvero acquisire tali informazioni ai fini della predisposizione di un eventuale bando di gara, avendo in considerazione i seguenti aspetti, ovvero motivare un eventuale mancata presa in carico della segnalazione confermando gli importi segnati:
 - Voce "lavori imprevisti" inclusa nel dettaglio delle "spese generali a disposizione del concessionario";
 - che i materiali indicati al rif.34 della tavola 8 sono riportati con numerosità 1857 mentre nella tavola 14 si prevede la realizzazione di n.1577 loculi frontali;
 - rif. 33, 34, 35 e 36 della Tavola 8;
 - rif. 18, 20 e 43 della Tavola 10;
 - confermare l'assetto organizzativo previsto di n.2 operatori e l'assenza di un amministrativo;
 - integrare la struttura dei costi presentata valorizzando anche i costi di smaltimento rifiuti provenienti da attività cimiteriali;
 - prevedere costo di acquisto attrezzature cimiteriali da parte del Comune e relativi costi di manutenzione e verifiche periodiche;
 - inserire la previsione di aumento ISTAT nel Piano Economico e Finanziario, e valutare andamento tariffe servizi, in quanto lo stesso viene chiaramente previsto già nella Bozza di Convenzione (Tavola 13)
- Appare opportuno chiedere al proponente di sostituire gli spessori delle lastre di materiale marmoreo per le tombe a terra, laddove previste da 2 cm, con almeno 3 cm.

Si raccomanda in ultimo alla committenza di avere in considerazione l'impatto della struttura delle tariffe proposte all'utenza, alla luce del suo reale andamento nell'arco della concessione venticinquennale.

San Giovanni Teatino, li 16 novembre 2020

dott. Pierluigi Pace

