

COMUNE DI CASALUCE

PROVINCIA DI CASERTA

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

art. 23 comma 5 e 6 D.Lgs. 50/2016
art. 183 comma 1 - 14 D.Lgs. 50/2016

LAVORI DI COMPLETAMENTO DELL'AMPLIAMENTO DEL
NUOVO CIMITERO COMUNALE

IL COMMITTENTE

Comune di Casaluce

IL TECNICO

Arch. Andrea D'Aniello

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO DI MASSIMA

NOME-FILE

RIFERIMENTO

DATA: MAGGIO 2018

SCALA: 1:200

TAV
13

REV	MODIFICHE	DATA	DISEGNATORE
0			
1			
2			

T.13 PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO DI MASSIMA

Possibilità di realizzare l'appalto mediante Concessione

L'istituto del *Project Financing* (Finanza di Progetto) prevede che, alla fase di Progettazione e di realizzazione delle opere, segua la fase delle **Gestione delle medesime opere**, mediante il loro sfruttamento economico per un periodo di tempo predefinito, regolato da un Contratto di Concessione, sottoscritto fra l'Ente concedente ed il Concessionario affidatario.

L'appalto in questione, come è stato ampiamente descritto in precedenza, prevede la progettazione e la realizzazione di manufatti cimiteriali, con caratteristiche architettoniche e strutturali simili a quelli già realizzati ed assegnati all'utenza nel recente passato, realizzati in forza di un Progetto e di una Procedura pubblica per l'individuazione del Soggetto privato (Concessionario).

Rispetto alla tipologia di affidamento adottata in passato, l'affidamento in Concessione ad un Soggetto privato, dotato dei necessari requisiti di legge, consentirebbe al Comune di Casaluce di non sostenere oneri economici e gestionali, che, diversamente, andrebbero a gravare sulle sue Casse, quali, ad esempio:

- il pagamento delle figure professionali coinvolte, quali: Progettisti, Direttore/i dei Lavori, Coordinatore/i per la Sicurezza in fase di Progettazione e di Esecuzione, Collaudatore/i in c.o. e finale, Geologo, etc.;
- il pagamento dei lavori eseguiti alla ditta aggiudicataria dell'Appalto;
- il costo del personale dipendente del Comune di Casaluce da destinare alla gestione dell'assegnazione dei loculi, degli ossari e delle cappelle gentilizie ai richiedenti;
- gli oneri conseguenti alla effettuazione dei necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel corso del tempo, delle opere realizzate;
- eventuali imprevisti oneri aggiuntivi per il pagamento di varianti in corso d'opera, per controversie, etc...

Tanto considerato, si può concludere che l'affidamento dell'appalto in Concessione comporterebbe indubbi vantaggi per l'Ente.

Analisi della fattibilità finanziaria (costi e ricavi) con riferimento alla fase di costruzione e di gestione e schema del sistema tariffario

Con lo strumento del Project Financing, le fasi di progettazione, realizzazione – con il conseguente controllo delle opere in corso di esecuzione – e gestione sono affidate ad un Soggetto privato, che, con la sua organizzazione di impresa, può, indubbiamente, ridurre i tempi necessari per gestire ciascuna delle suddette fasi, può ottimizzare i costi complessivi, fermo restando il rispetto dei prezzi massimi di concessione ai richiedenti, stabiliti preventivamente nel Contratto di Concessione fra Ente e Concessionario.

I costi di massima stimati sono stati riportati nel quadro economico del progetto (TAV. 12), mentre per quanto attiene all'ammontare delle vendite presunte, vengono ipotizzati i seguenti prezzi di affidamento dei manufatti realizzati ai richiedenti:

PIANO DI VENDITE DI DETTAGLIO DI LOCULI ED OSSARI

Descrizione	Prezzo unitario (Iva 10% compr.)	quantità	Totale parziale	Incasso dalle Vendite
Cappelle Gentilizie (non rifinite internamente)				
Cappelle Gentilizie (non rifinite internamente)	€ 37000,00	40	€ 1480000,00	
Totale parziale			€	1.480.000,00
Blocchi di loculi ed ossari a parete				
Loculi (compr.ossario) 1a fila dal basso verso l'alto	€ 2400,00	50	€ 120000,00	
Loculi (compr.ossario) 2a fila dal basso verso l'alto	€ 2970,00	50	€ 148500,00	
Loculi (compr.ossario) 3a fila dal basso verso l'alto	€ 2970,00	50	€ 148500,00	
Loculi (compr.ossario) 4a fila dal basso verso l'alto	€ 2200,00	50	€ 110000,00	
Totale parziale			€	527.000,00
Comparti di loculi ed ossari				
Loculilato esterno comparto (compr. ossario) 1a fila	€ 3250,00	32	€ 104000,00	
Loculilato esterno comparto (compr. ossario) 2a fila	€ 3800,00	32	€ 121600,00	
Loculilato esterno comparto (compr. ossario) 3a fila	€ 3800,00	32	€ 121600,00	
Loculi lato esterno comparto (compr.ossario) 4a fila	€ 3050,00	32	€ 97600,00	
Totale parziale			€	444.800,00
Loculi lato esterno comparto (escl. ossario) 1a fila	€ 2750,00	32	€ 88000,00	
Loculi lato esterno comparto (escl. ossario) 2a fila	€ 3250,00	32	€ 104000,00	
Loculi lato esterno comparto (escl. ossario) 3a fila	€ 3250,00	32	€ 104000,00	
Loculi lato esterno comparto (escl. ossario) 4a fila	€ 2550,00	32	€ 81600,00	
Totale parziale			€	377.600,00
Loculi lato interno comparto (compr. ossario) 1a fila	€ 2750,00	32	€ 88000,00	
Loculi lato interno comparto (compr. ossario) 2a fila	€ 3250,00	32	€ 104000,00	
Loculi lato interno comparto (compr. ossario) 3a fila	€ 3250,00	32	€ 104000,00	
Loculi lato interno comparto (compr. ossario) 4a fila	€ 2550,00	32	€ 81600,00	
Totale parziale			€	377.600,00
Loculi lato interno comparto (escl. ossario) 1a fila	€ 2350,00	32	€ 75200,00	
Loculi lato interno comparto (escl. ossario) 2a fila	€ 2900,00	32	€ 92800,00	
Loculi lato interno comparto (escl. ossario) 3a fila	€ 2900,00	32	€ 92800,00	
Loculi lato interno comparto (escl. ossario) 4a fila	€ 2150,00	32	€ 68800,00	
Totale parziale			€	329.600,00
Totale Incassato dalle Vendite			€	3.536.600,00
Costo Complessivo (importo progetto)			€	3.130.000,00
Ricavo Previsto (Vendite - Costi)			€	406.600,00
Percentuale Ricavo Previsto				12,99%

I prezzi proposti sono comprensivi dell'IVA, come per legge e sono al netto delle spese per la stipula del Contratto con gli utenti e degli oneri accessori previsti per Legge.

Il totale previsto di **Incasso dalle Vendite € 3.536.600,00 compreso IVA dei quali € 3.215.090,91 oltre IVA al 10% per € 321.509,09.**

Ipotizzando un periodo di gestione di 45 mesi e nell'ipotesi di adeguamento annuale dei prezzi sopra riportati all'indice ISTAT, si può affermare che il Concessionario potrebbe ottenere un equo ricavo conseguente alla gestione delle opere realizzate.

Analisi della fattibilità economica e sociale (analisi costi - benefici)

Per quanto attiene alla fattibilità economica e sociale dell'intervento, appare chiaro che l'analisi costi benefici avrà segno positivo per le seguenti ragioni:

- Per l'Ente comunale non ci sarebbero, come anticipato, oneri da sopportare, né dal punto di vista economico, né dal punto di vista organizzativo (ad esempio, per l'utilizzo di proprio personale da destinare alla assegnazione ai richiedenti dei manufatti realizzati), né per quanto attiene ai costi necessari per l'effettuazione dei lavori di manutenzione sulle opere realizzate;
- Per i cittadini, d'altronde, ci sarebbero indubbi vantaggi, potendo contare su un'organizzazione gestionale efficiente (effettuata da un Concessionario Privato), il cui interesse preminente è quello di poter realizzare, nel minor tempo possibile, le opere da assegnare ai richiedenti e di poterle gestirle in modo da limitare al minimo eventuali imprevisti;
- Per il Concessionario i benefici conseguenti all'affidamento della progettazione, della costruzione e della gestione da parte dell'Ente deriverebbero dalla possibilità di poter pianificare, in maniera manageriale, fin dalla fase della progettazione dell'opera, sia i tempi che i costi di realizzazione, sia la successiva gestione, con l'obiettivo di raggiungere un equo margine di utile.

Elementi essenziali dello Schema di Contratto

Il Contratto di Concessione, stipulato fra l'Ente concedente ed il Privato Concessionario, dovrà tener conto, fra gli altri, a titolo semplificativo e non esaustivo, dei seguenti aspetti:

- Oggetto e durata della Concessione;
- Obblighi del Concessionario;
- Finanziamento dell'opera;
- Società di progetto;
- Disciplina generale delle sub-commesse;
- Penali;
- Obblighi a carico del Concessionario e del Comune;
- Modalità di presentazione e di approvazione dei Progetti;
- Autorizzazione amministrative;
- Collaudi;
- Procedura per le prestazioni e l'amichevole composizione delle controversie;
- Condizioni di garanzie per il riequilibrio economico-finanziario;
- Tariffe delle Concessioni ai richiedenti;
- Modalità di gestione di servizi;
- Responsabilità del Concessionario;
- Assicurazioni e Cauzioni;
- Risoluzione per inadempimento del Comune;
- Risoluzione per inadempimento del Concessionario;
- Revoca della Concessione ed effetti dell'estinzione della Concessione;
- Sostituzione del Concessionario.