

**Comune di Carpi**  
(Provincia di Modena)

**CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEI SERVIZI E DELLE  
ATTIVITÀ CIMITERIALI DEL COMUNE DI CARPI**

**PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO**  
(febbraio 2020)

**Dirigente responsabile Dott. Mario Ferrari**

## 1. FINALITÀ

Il presente piano economico- finanziario di massima predisposto dal Concedente ha lo scopo di dimostrare la sostenibilità economica della Concessione, tenuto conto anche del canone di concessione posto a base di gara: a tal fine il Comune ha stimato i proventi ritraibili dai servizi cimiteriali forniti all'utenza, dal servizio di illuminazione votiva e dall'attività di concessione delle sepolture, sulla base delle dimensioni del bacino di utenza, della consistenza dei cimiteri, degli andamenti relativi agli anni passati e dell'evoluzione nelle abitudini di sepoltura attese per il futuro. Per quanto riguarda i costi di gestione gli stessi sono stati stimati tenuto conto, in particolare, delle caratteristiche organizzative della gestione esistente.

Con specifico riguardo alle attività di esumazione e di estumulazione si è tenuto conto che i programmi annuali del concessionario dovranno essere sviluppati con l'obiettivo di mantenersi in linea con le scadenze ordinarie delle inumazioni e tumulazioni previste nei prossimi anni (da un minimo di 338 ad un massimo di 392 scadenze di tombe per inumazione per anno solare nel periodo di concessione) e che l'organizzazione del concessionario dovrà essere adeguata al raggiungimento di tale obiettivo.

## 2. LE GESTIONI PRECEDENTI

A seguito di apposita gara i cimiteri del Comune di Carpi sono stati gestiti tramite concessione di costruzione e gestione dal 1° marzo 1998 al 30 novembre 2014 dalla società di scopo SE.NE.CA Servizi Necroforici Carpigiani SRL.

In previsione della scadenza della concessione, il Consiglio comunale, con la deliberazione n. 78 del 18 luglio 2013, ha approvato la Concessione della gestione dei servizi e delle attività cimiteriali del Comune di Carpi, da affidarsi, per la durata di anni quattro, ad operatore economico da selezionare mediante gara ad evidenza pubblica di concessione di servizi;

La Giunta comunale con deliberazione n. 158 del 30 settembre 2013 ha approvato i relativi documenti di gara.

A seguito dell'espletamento della gara, dal 1° dicembre 2014 la gestione è in concessione alla ditta Ades Carpi s.r.l., che svolge la gestione integrata dei servizi cimiteriali, sulla base del capitolato programma e della documentazione progettuale, gestionale e contrattuale aggiudicata in sede di gara.

## 3. LA SITUAZIONE DEI CIMITERI AL TERMINE DELL'AFFIDAMENTO ATTUALE

Il Comune di Carpi ha esternalizzato la gestione dei cimiteri e dei servizi cimiteriali a partire dal **1° marzo 1998**, tramite il modello giuridico della concessione di costruzione e gestione.

**A decorrere dal 1° dicembre 2014 e fino al 31 maggio 2020 il servizio è affidato in concessione**

Al termine della concessione in essere, sono state compiute le seguenti valutazioni:

- a) non appare necessaria, nel medio termine, la realizzazione di nuovi ampliamenti cimiteriali in quanto la disponibilità di loculi derivanti dagli ampliamenti già eseguiti e dall'attività di estumulazione delle concessioni scadute, consente di esaudire il fabbisogno di tumulazioni previste fino al 2028 ed oltre (al 31.12.2028 si stima ancora una disponibilità di loculi vuoti di circa 3000);
- b) il costante aumento della cremazione, quale forma di sepoltura sempre più scelta dai cittadini, ha ridotto il fabbisogno di loculi e di aree di inumazione ed ha accresciuto il fabbisogno di cinerari per la conservazione delle urne.
- c) nel corso della durata del nuovo affidamento, si rende necessario per il Comune:

1) concludere il percorso amministrativo per giungere alla adozione del nuovo Piano Cimiteriale comunale con i contenuti previsti dal Regolamento regionale 23 maggio 2006 n. 4, tenendo conto, in particolare:

- della ricettività delle strutture esistenti;
- della possibilità di razionalizzazione e riconversione degli spazi e delle aree;
- dell'evoluzione delle tipologie di sepoltura richieste;
- della necessità di conservazione e restauro dei monumenti funerari di pregio;

2) progettare gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e riconversione d'uso dei fabbricati e delle aree cimiteriali, sulla base di quanto verrà programmato nel nuovo Piano Cimiteriale.

Tenuto conto delle suesposte valutazioni, l'Amministrazione ha ritenuto di definire la durata del nuovo affidamento in anni **cinque**.

#### 4. IL NUOVO AFFIDAMENTO: LA CONCESSIONE DI SERVIZI.

La concessione dei servizi cimiteriali che questa Amministrazione intende affidare, comprende le seguenti attività come meglio, specificate nel capitolato speciale prestazionale:

1. gestione del servizio di illuminazione votiva e riscossione dei proventi relativi;
2. esecuzione di tutte le operazioni cimiteriali previste per legge di cui al d.p.r. 285/1990 quali: inumazioni, tumulazioni, esumazioni, estumulazioni, di carattere ordinario e straordinario, cremazione dei resti mortali e dei cadaveri non mineralizzati, con riscossione delle relative tariffe;
3. assegnazione delle sepolture e stipula dei contratti di concessione delle sepolture private individuali e delle aree per tombe di famiglia, con riscossione delle relative tariffe;
4. gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria del verde;
5. manutenzione ordinaria degli edifici, campi, viali, manufatti pubblici, impianti (idrici, elettrici, igienico - sanitari, telefonici...) posti a servizio degli stessi;
6. attività di servizi quali custodia e sorveglianza, pulizia aree interne, smaltimento rifiuti cimiteriali;
7. tenuta ed aggiornamento dei registri cimiteriali previsti dal Regolamento comunale di polizia mortuaria, tenuta ed aggiornamento dell'anagrafe delle concessioni e delle sepolture (cosiddetta mappa cimiteriale), dello schedario dei defunti, dell'anagrafe delle utenze delle luci votive e dello scadenzario delle concessioni, altri adempimenti amministrativi;
8. la gestione economica dell'attività di concessione come definita nel capitolato speciale prestazionale.

#### 5. DATI STATISTICI RELATIVI ALLE SEPOLTURE ED OPERZIONI CIMITERIALI

Nella tabella seguente sono indicati i dati relativi ai decessi dal 1999 al 2012 e la destinazione di sepoltura ( dati riferiti al complesso dei cimiteri):

ANNO	DECESSI	TOMBINO	CAMPO	TOMB.FAMIGLIA	CREMATI
1999	641	422	92	71	56
2000	599	391	84	46	78
2001	595	385	72	52	86
2002	613	377	75	67	94
2003	620	366	83	68	103
2004	646	386	76	55	129
2005	571	330	64	54	123

<b>2006</b>	640	385	60	55	140
<b>2007</b>	634	350	52	52	180
<b>2008</b>	661	335	77	64	185
<b>2009</b>	620	299	66	63	192
<b>2010</b>	597	291	69	51	186
<b>2011</b>	665	303	48	51	263
<b>2012</b>	627	302	50	24	251
<b>2013</b>	587	243	58	46	240
<b>2014</b>	570	194	63	59	254
<b>2015</b>	667	226	58	69	314
<b>2016</b>	653	259	49	46	299
<b>2017</b>	623	188	65	60	310
<b>2018</b>	596	197	60	29	310

Nella tabella seguente sono indicati i dati relativi alle operazioni cimiteriali relative alle esumazioni, estumulazioni e cremazioni di salme non mineralizzate (SNM) e resti mortali (RM) effettuate dal gestore tra il 2006 e il 2018 ( dati riferiti a tutti i cimiteri).

OPERAZIONI	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012(*)	Totale
estumulazioni	402	442	469	334	268	326	276	2.517
esumazioni	43	153	19	162	49	161	55	642
<b>Totale operazioni</b>	<b>445</b>	<b>595</b>	<b>488</b>	<b>496</b>	<b>317</b>	<b>487</b>	<b>331</b>	<b>3.159</b>
cremazione SNM	338	422	410	381	245	299	253	2.348
cremazione RM	43	64	47	69	24	47	22	316
<b>Totale cremazioni</b>	<b>381</b>	<b>486</b>	<b>457</b>	<b>450</b>	<b>269</b>	<b>346</b>	<b>275</b>	<b>2.664</b>

OPERAZIONI	2013	2014	2015	2016	2017	2018		Totale
estumulazioni	329	340	212	243	275	274		
esumazioni	4	9	274	81	21	56		
<b>Totale operazioni</b>	<b>333</b>	<b>349</b>	<b>486</b>	<b>324</b>	<b>296</b>	<b>330</b>		
cremazione SNM	308	299	213	234	206	239		
cremazione RM	15	29	76	44	20	31		
<b>Totale cremazioni</b>	<b>323</b>	<b>328</b>	<b>289</b>	<b>278</b>	<b>226</b>	<b>270</b>		

(\*) Nota: le attività di esumazione ed estumulazione nel 2012 hanno subito una temporanea sospensione a causa degli eventi sismici del maggio 2012 che hanno comportato l'emissione di ordinanze di chiusura dei cimiteri per diversi mesi.

## 6. PREVISIONI ECONOMICO - FINANZIARIE

### A) La stima dei proventi della gestione a disposizione del Concessionario.

I proventi ritraibili dalla concessione sono stati calcolati tenuto conto, tra l'altro, dei seguenti dati ed elementi :

- dei dati storici relativi alle sepolture e alle operazioni cimiteriali di estumulazione, esumazione e cremazione dei resti mortali e salme non mineralizzate, relativi alla gestione dei cimiteri comunali;
- dei programmi annuali di esumazione ed estumulazione che dovranno essere sviluppati con l'obiettivo di rispettare le finalità indicate al paragrafo 1; si è inoltre tenuto conto della

disponibilità di aree per tombe di famiglia sulla base del vigente Piano Regolatore cimiteriale del Comune.

- delle operazioni di cremazione di SNM e RM conseguenti alle attività di esumazione ed estumulazione;
- dei proventi ordinari conseguiti dal gestore Ades Carpi s.r.l. degli ultimi quattro anni, come comunicati dal Concessionario;
- dell'evoluzione delle scelte di sepoltura da parte dei cittadini e del trend di crescita delle cremazioni rispetto alle tumulazioni;
- applicando le Tariffe dei Servizi cimiteriali, approvate dalla Giunta comunale, in vigore nell'anno 2020;
- prevedendo una variazione dell'indice ISTAT FOI del 1% annuo e una rivalutazione delle tariffe negli anni successivi al 100% di tale variazione (tale limitazione non si applica alla rivalutazione delle tariffe per il servizio di Illuminazione Votiva) ;
- stimando una tendenziale riduzione dei proventi complessivi da concessioni da sepoltura nel corso della gestione, comprensivi anche delle concessioni per la sepoltura di urne cinerarie;
- riservando al Comune il 50% delle entrate relative alla concessione di aree per tombe di famiglia;

descrizione	1°anno (01-06-2020 / 31-05-2021)	2°anno	3°anno	4°anno	5° anno	totale
Proventi da concessioni di sepoltura	€ 670.000,00	€ 662.000,00	€ 654.000,00	€ 648.000,00	€ 640.000,00	€ 3.274.000,00
Proventi da operazioni cimiteriali	€ 305.000,00	€ 306.000,00	€ 307.000,00	€ 308.000,00	€ 309.000,00	€ 1.535.000,00
Proventi da illuminazione votiva	€ 144.000,00	€ 146.000,00	€ 147.000,00	€ 148.000,00	€ 149.000,00	€ 734.000,00
Proventi vari: recuperi vari spese	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
- Rimborsi agli utenti per risoluzione anticipata delle concessioni	-€ 63.000,00	-€ 62.000,00	-€ 61.000,00	-€ 60.000,00	-€ 59.000,00	-€ 305.000,00
<b>TOTALE</b>	€ 1.056.000,00	€ 1.052.000,00	€ 1.047.000,00	€ 1.044.000,00	€ 1.039.000,00	€ 5.238.000,00

L'ammontare di euro **5.238.000,00 (cinquemilioniduecentotrentottomila/00)** costituisce il **valore della concessione** ai fini della gara, calcolato ai sensi dell'articolo 167, comma 4, del d.lgs. 50/2016.

### **B) La stima degli oneri di gestione a carico del Concessionario.**

Gli oneri di gestione a carico del Concessionario, sono stati stimati tenuto conto, tra l'altro, dei seguenti dati ed elementi :

- dei dati storici relativi alle sepolture e alle operazioni cimiteriali di estumulazione, esumazione e cremazione dei resti mortali e salme non mineralizzate, relativi alla gestione dei cimiteri comunali;
- dei programmi annuali di esumazione ed estumulazione che dovranno secondo quanto indicato al paragrafo 1;
- delle operazioni di cremazione di SNM e RM conseguenti alle attività di esumazione ed estumulazione;
- di una stima di incremento annuale dei costi di gestione, dovuto alla variazione dei prezzi, dell'1% annuo
- degli oneri derivanti al concessionario dal rispetto della Clausola sociale di cui all'art. 25 del Capitolato Speciale Prestazionale che prevede l'obbligo di assunzione del personale dipendente dell'attuale concessionario Ades Carpi srl.

- della necessità di ammortizzare integralmente nel corso della durata della concessione i costi relativi al Piano di Valorizzazione;
- del canone di concessione posto a base di gara;
- degli obblighi prestazionali richiesti dal Capitolato Speciale.

### ONERI STIMATI (in unità di euro )

Descrizione	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Totale
Cimitero urbano - Operazioni cimiteriali	230.000,00	231.725,00	233.462,94	235.213,91	236.978,01	1.167.379,86
Cimitero urbano - Pulizie	60.000,00	60.600,00	61.206,00	61.818,06	62.436,24	306.060,30
Cimitero urbano - Giardinaggio	17.500,00	17.675,00	17.851,75	18.030,27	18.210,57	89.267,59
Cimitero urbano - Illuminazione votiva	48.000,00	48.480,00	48.964,80	49.454,45	49.948,99	244.848,24
Cimiteri Frazionali - Operazioni cimiteriali	70.000,00	70.525,00	71.053,94	71.586,84	72.123,74	355.289,52
Cimiteri Frazionali - Pulizie	32.000,00	32.320,00	32.643,20	32.969,63	33.299,33	163.232,16
Cimiteri Frazionali - Giardinaggio	15.000,00	15.150,00	15.301,50	15.454,52	15.609,06	76.515,08
Cimiteri Frazionali - Illuminazione votiva	18.000,00	18.180,00	18.361,80	18.545,42	18.730,87	91.818,09
Sgombero neve	2.500,00	2.525,00	2.550,25	2.575,75	2.601,51	12.752,51
Manutenzione obbligatoria da capitolato	85.000,00	85.850,00	86.708,50	87.575,59	88.451,34	433.585,43
Custodia, direzione, gestione amministrativa e contabile	230.000,00	232.300,00	234.623,00	236.969,23	239.338,92	1.173.231,15
Ammortamento piano di valorizzazione *	16.667,00	16.667,00	16.666,00	0,00	0,00	50.000,00
Perdite su crediti	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	20.000,00
<b>Totale oneri di gestione</b>	<b>828.667,00</b>	<b>835.997,00</b>	<b>843.393,68</b>	<b>834.193,67</b>	<b>841.728,58</b>	<b>4.183.979,93</b>

### **\* Oneri a carico del concessionario per l'esecuzione degli interventi previsti nel Piano di Valorizzazione:**

Si prevede che in Concessionario si faccia carico della realizzazione degli interventi previsti nel Piano di Valorizzazione dei beni e dei servizi cimiteriali in conformità all'offerta presentata, per un importo minimo di € **50.000,00 (cinquantamila/00)**, da realizzarsi, anche in più interventi, nel corso dei primi tre anni della gestione.

Al termine della gestione gli investimenti effettuati dovranno essere interamente ammortizzati non essendo previsto il riconoscimento a favore del Concessionario di rimborsi per valori residui non ammortizzati né a carico del Concedente né a carico dell'eventuale successivo affidatario del servizio.

### **C) Canone di concessione da versare all'Amministrazione dei proventi delle concessioni cimiteriali e della luce votiva (escluse tutte le altre entrate) , per tutta la durata del contratto:**

Il Concessionario dovrà riconoscere a favore del Concedente un **canone annuo** di concessione, per ciascun anno di durata della Concessione, pari al **17% (diciassette per cento)** dei proventi delle concessioni cimiteriali e della luce votiva a base di gara, incrementato della percentuale offerta in sede di gara.

## 7. PIANO TARIFFARIO DEI SERVIZI DA FORNIRE ALL'UTENZA

Il Piano tariffario di riferimento della concessione costituisce allegato "1" al Capitolato Speciale Prestazionale. Le tariffe ivi indicate sono le tariffe in vigore dal 1° gennaio 2020 e sono comprensive dell'IVA (aliquote vigenti al mese di gennaio 2020).

Al fine di perseguire l'obiettivo di stabilità dei prezzi, si prevede che per tutta la durata della concessione, le tariffe delle concessioni di sepoltura e delle operazioni cimiteriali vengano adeguate annualmente in misura pari al 100% della variazione annuale dell'indice ISTAT-FOI. La limitazione della rivalutazione al 100% non si applicherà alle tariffe relative al servizio di Illuminazione votiva (i cui costi risentono, in particolare, della variazione del prezzo dell'energia), ove venga dimostrato dal concessionario un incremento del prezzo dell'energia elettrica superiore al doppio della variazione dell'indice ISTAT-FOI. In tale caso l'incremento sarà pari 100% della variazione annuale dell'indice ISTAT-FOI, maggiorata della differenza tra l'incremento percentuale del prezzo dell'energia elettrica e il doppio dell'indice ISTAT-FOI.

Alle condizioni indicate nell'articolo 20 del Capitolato speciale d'appalto è possibile una limitata revisione di singole tariffe.

## 8. I RISULTATI IPOTIZZATI NEL PIANO DEL CONCEDENTE

Il presente piano economico finanziario di massima è stato predisposto tenendo conto che l'oggetto dell'affidamento è una concessione di servizi e che non sono previsti, a carico del concessionario, investimenti di particolare rilievo, essendo gli stessi limitati al contenuto offerto nel Piano di valorizzazione.

L'elaborazione di dati relativi all'andamento dei flussi finanziari non è stata ritenuta significativa in quanto la gestione ordinata e programmata dei servizi oggetto di concessione è idonea a determinare la creazione di cash flow positivi fin dal primo anno.

Per tali motivi, il presente piano contiene unicamente la stima dei ricavi e dei costi relativi alla gestione della concessione (al lordo delle imposte) per la durata della medesima.

Il presente piano economico finanziario di massima ipotizza il conseguimento da parte del Concessionario di utili normali medi (al lordo delle imposte IRAP - IRES) pari a circa l'**8% (otto percento)** dei ricavi stimati nel piano medesimo.

Si ritiene che l'efficienza organizzativa del Concessionario possa migliorare i risultati stimati dal Concedente.

## 9. IL PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario deve sviluppare il proprio *piano economico-finanziario* tenendo presente che l'alea della gestione resta a proprio carico. A tal fine il Concessionario con l'elaborazione e la presentazione del *piano economico finanziario* in sede di offerta dichiara di avere autonomamente considerato gli effetti dei principali presupposti e delle condizioni fondamentali dell'*equilibrio economico finanziario* posti a base dell'affidamento della *concessione*, tra i quali:

- la durata della *concessione*;
- il Piano Tariffario e le modalità di adeguamento legate all'indice ISTAT FOI (escluso Tabacchi);
- le prestazioni da fornire all'utenza;
- i costi dei servizi individuali erogati all'utenza;
- i programmi annuali di esumazione ed estumulazione che dovranno essere sviluppati con l'obiettivo di mantenersi in linea con gli obiettivi indicati al paragrafo 1;

- la disponibilità di aree per tombe di famiglia espresse dal vigente Piano Regolatore Cimiteriale del Comune;
- le operazioni di cremazione di SNM e RM conseguenti alle attività di esumazione ed estumulazione;
- i costi per i rimborsi tariffari dovuti a favore degli utenti nei casi di risoluzione anticipata delle concessioni di sepolture;
- i costi amministrativi e contabili ed i costi generali, compresi i costi relativi alle norme in materia di sicurezza;
- i costi dovuti ad una esposizione finanziaria ordinaria e corrente;
- i costi per assicurazioni e garanzie;
- i costi per perdite su crediti;
- i costi per i servizi unitari quali le manutenzioni ordinarie, le manutenzioni del verde, le pulizie la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- i costi del Piano di Valorizzazione;

Gli eventuali maggiori costi consuntivi sostenuti per la gestione dei servizi e delle attività cimiteriali non potranno essere invocati dal Concessionario per la richiesta di riequilibrio, rientrando tali circostanze nel suo rischio imprenditoriale, fatto salvo quanto previsto dal Capitolato Speciale Prestazionale in caso di eventi destabilizzanti.

**Il Concessionario dovrà elaborare il proprio piano economico finanziario con un grado di dettaglio almeno pari al grado di dettaglio nel quale è espresso il piano del Concedente.**