



STUDIO TECNICO

GEOMETRA CASELLA GIUSEPPE

Piazza della Vittoria n. 4/D

26865 SAN ROCCO AL PORTO (LO)

Tel. e Fax 0377/456135

P.IVA 02965630961

Iscrizione albo geometri Lodi n° 404

Albo dei Consul. Tecnici Tribunale di Lodi n.104/2012

geocasella@gmail.com pec: giuseppe.casella@geopec.it



COMUNE DI SANTO STEFANO LODIGIANO

PROVINCIA DI LODI



AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE

PROGETTO PRELIMINARE

STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

Indice

0. Premesse;
1. Inquadramento territoriale e socio-economico dell'area oggetto dell'intervento;
2. Analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione;
3. Analisi delle alternative progettuali;
4. Lo studio dell'impatto ambientale riferito alla soluzione progettuale individuata e alle possibili soluzioni alternative;

0. Premessa

Il presente studio di fattibilità viene predisposto in attuazione all'art. 183 del D.Lgs. 18.04.2016 n. 50 e s.m.i. al fine di dare esecuzione ad un nuovo intervento per la "Costruzione di loculi ed ossari nel cimitero del capoluogo". L'ampliamento della struttura cimiteriale vuole essere attuata mediante l'apporto di capitali privati al fine di consentire all'Amministrazione Comunale un più agevole rispetto dei limiti di spesa imposti dalle vigenti regole sulla finanza pubblica. Partendo da questo presupposto si è attivato l'iter per dare esecuzione a tutte le fasi realizzative dell'intervento con le modalità previste dalle norme attualmente in vigore sulla finanza di progetto. Con la presente, si intende dimostrare la fattibilità economica dell'operazione sia per l'Amministrazione Comunale in quanto l'accordo di partenariato pubblico privato appare una forma possibile per la realizzazione di quest'opera, sia per il soggetto promotore, mediante l'analisi dei costi di realizzazione dell'intervento e dei ricavi derivanti dalla concessione dei posti di tumulazione.

I dati riportati nel presente documento, per quanto riguarda i costi di realizzazione delle opere, sono stati desunti da studi e comparazioni con tipologie similari realizzate nel recente passato opportunamente aggiornati, mentre, per quanto riguarda i livelli tariffari, sono stati utilizzati come parametri di appartenenza quelli attualmente applicati all'utenza da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il presente progetto di finanza sviluppa una proposta per il Comune di Caselle Landi nel quale il numero dei loculi a disposizione si sta esaurendo.

1. Inquadramento territoriale e socio-economico dell'area oggetto dell'intervento

1.1 Inquadramento territoriale, Corografia, piano cimiteriale

Il Cimitero del Comune di Caselle Landi è localizzato in area pianeggiante, con ingresso principale dalla via comunale ed è delimitato da una recinzione formata dalle edicole funerarie familiari. Lo spazio interno è formato da tombe a terra che formano e costituiscono il cimitero originario e recentemente attraverso l'apertura del muro perimetrale si accede all'area di più recente formazione formata da un blocco di loculi e di cappelle di recente formazione.

Elenco tavole di progetto e documenti allegati:

- TAV. 00 Inquadramento Territoriale
- TAV. 01 Planimetria Generale dello stato attuale
- TAV. 02 Planimetria Generale di Progetto del Piano Cimiteriale
- TAV. 03 Pianta dello Stato Attuale
- TAV. 04 – Pianta dello Stato di Progetto
- TAV. 05 – Particolare Pianta dello Stato di Progetto
- TAV. 06 – Piano Particellare

Alla luce di quanto si evince dagli estratti sopra riportati l'intervento risulta compatibile con gli strumenti urbanistici in essere.

1.2 Analisi dell'impatto socio-economico con riferimento al contesto produttivo e commerciale esistenti

L'analisi del contesto territoriale, socio-economico e demografico evidenzia i bisogni e le criticità di questa situazione cimiteriale unitamente alle opportunità e ai punti di forza dati dall'area già prevista per l'ampliamento, e costituisce la chiave di lettura attraverso la quale si inserisce l'intervento di progetto. Per il concessionario tale sistema può risultare vantaggioso e competitivo sul piano economico, in quanto l'investimento rappresenta un'occasione in termini di crescita di posti per tumulazioni senza aggravio economico per le casse comunali sul tessuto economico e sociale. L'intervento proposto non è presente negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione sulla base della normativa vigente. L'esecutore recupererà l'investimento attraverso i ricavi di concessione attuati durante la durata della concessione stessa permettendo così all'Amministrazione Comunale di avere l'opera a servizio della comunità e senza avere esborso economico per le opere oggetto della presente. L'assegnazione dei loculi verrà effettuata dal Comune ai sensi del Regolamento Cimiteriale. I costi di cui rientrare in fase di esercizio sono da ricondursi agli oneri finanziari che l'aggiudicatario dovrà sostenere per realizzare l'intervento, dalla fase progettuale al collaudo delle opere, considerando altresì anche un importo per oneri di carattere manutentivo su una struttura realizzata a regola d'arte, nel periodo di durata della concessione. Detti oneri finanziari, stimati con modalità indicative, tengono in considerazione sia l'entità dell'esposizione finanziaria, dilazionata nel tempo, nonché la brevità di detto periodo di esposizione, con possibilità di rientro garantite dalla domanda attualmente inevasa.

1.3 Dimensioni e caratteristiche delle strutture esistenti

Il cimitero cittadino posto a nord/ovest del centro edificato, si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 8.800. La superficie destinata a parcheggi è lateralmente al cimitero, debitamente asfaltata e suddivisa in spazi appositamente adibiti.

Il manufatto è al servizio della comunità di Santo Stefano Lodigiano composta da circa 1800 unità residenti alla data del 2025 (ISTAT) . La struttura è facilmente raggiungibile dalla via Comunale.

L'obiettivo che si propone all'Amministrazione Comunale con il presente studio di fattibilità, è quello di ampliare la struttura cimiteriale nella zona nuova, mediante la realizzazione di

32 loculi

L'ampliamento dovrà trovare attuazione nell'ambito del rispetto della normativa di settore vigente rappresentata nel dettaglio dal D.P.R. 10.09.1990 n. 285 e dal Regolamento Regionale n. 6/2004, nonché nel rispetto della strumentazione urbanistica.

2. Analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento:

2.1 al bacino d'utenza;

I dati reperiti sulla popolazione residente ed i bisogni da soddisfare sono di seguito schematicamente riportati:

Dati al 31.12.2024:

- Residenti 1848
- Tumulazioni 2020 N.40
- Tumulazioni 2021 N.20
- Tumulazioni 2022 N.19
- Tumulazioni 2023 N.21
- Tumulazioni 2024 N.16
- Tumulazioni media quinquennio N. 23,2

2.2 alla stima dei bisogni dell'utenza mediante utilizzo di parametri fisici riferiti alla specifica tipologia dell'intervento, quali i flussi di traffico e il numero di accessi

Il "project financing", cioè la partecipazione di un soggetto privato, in termini quantitativi e di gradimento dell'offerta attuale e di quella prevista nei medesimi settori dell'intervento, garantirebbe una reale e concreta possibilità di superare nell'immediato e per i prossimi anni l'emergenza legata all'insufficienza di posti-salma disponibili nei cimiteri cittadini.

Da qualche anno gli ultimi interventi del legislatore (es: eliminazione del limite del 50% del contributo pubblico e del limite di durata dei 30 anni alla concessione) e la drastica e, a volte, drammatica riduzione dei fondi per gli Enti locali, stanno enormemente vivacizzando il mercato specifico, come i dati riportati

dimostrano. La programmazione delle opere pubbliche degli Enti locali e la pubblicazione degli avvisi dimostra, almeno nelle intenzioni, la volontà di rendere ordinario lo strumento del project financing anche da parte dei piccoli e medi Comuni.

L'intervento di ampliamento della struttura cimiteriale, al fine di fronteggiare le richieste dei cittadini, è programmato con le modalità della finanza di progetto finalizzata alla realizzazione di nuovi loculi.

Tenuto conto della capienza ancora in essere, dei contratti in scadenza che consentono un riutilizzo di loculi esistenti, e delle richieste di cremazione, si può stimare, sulla base delle statistiche degli anni precedenti, una richiesta media annua di 5 nuovi loculi. Si precisa che la stima della richiesta di 5 loculi / anno è basata esclusivamente su una media prudenziale degli ultimi anni, ed è un valore meramente indicativo. Tale valore non potrà mai essere rivendicato o impugnato dall'appaltatore.

Nei Comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti il valore sulla mortalità non riesce ad essere costante, per questo motivo si ritiene congruo il mantenimento del valore di 5 loculi / anno basato su una media prudenziale degli ultimi anni.

3. Analisi delle alternative progettuali.

3.1 Individuazione delle alternative progettuali in riferimento alle scelte tecnologiche, organizzative e Finanziarie

Le scelte progettuali indicate nello studio di fattibilità rispondono alle esigenze del Comune per l'ampliamento dei loculi, attraverso l'intervento di costruzione del nuovo corpo edilizio e del conseguente miglioramento degli standard di qualità e funzionalità per le strutture pubbliche.

La tipologia di sviluppo del lotto è stata proposta in base a colloqui intercorsi con l'Amministrazione Comunale.

4. Studio dell'impatto ambientale riferito alla soluzione progettuale individuata e alle possibili soluzioni alternative

4.1 Analisi sommaria degli aspetti geologici, geotecnici, idraulici, idrogeologici, desunti dalle cartografie disponibili o da interventi già realizzati ricadenti nella zona;

La natura litologica dei terreni affioranti è stata definita innanzitutto attraverso una serie di trincee esplorative eseguite in seno allo studio geologico del PGT che hanno consentito di trarre considerazioni sui primi metri di suolo e sottosuolo. Tutti i dati disponibili sono stati oggetto di una attenta revisione critica durante il processo di interpretazione, correlando fra loro anche le informazioni dedotte da indagini di tipo stratigrafico, geotecnico e pedologico disponibili nell'archivio comunale, in quello dello scrivente e in letteratura. Secondo lo studio citato, il lembo territorio in esame è costituita da depositi metrici a comportamento prevalentemente coesivo (argilla e limo) di scarse caratteristiche geotecniche, con eteropie verso termini sabbioso-limosi.

4.2 Verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento

L'ampliamento della struttura cimiteriale avviene all'interno dell'attuale perimetro, nella zona nuova (come indicato nella planimetria allegata), conseguentemente, le opere necessarie, non comporteranno alcun impatto ambientale se non nell'area immediatamente adiacente.

ZONE DI TUTELA MONUMENTALE

I beni architettonici tutelati secondo la disciplina di cui alla parte II del D.Lgs. 42/2004 sono tutte le strutture o complessi la cui esecuzione risalgia a oltre settanta anni e la cui proprietà appartenga ad enti pubblici.

Tale vincolo permane finché non sia stata effettuata la verifica d'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 . Le tombe di proprietà dei privati concessionari non sono soggette alla disciplina della citata norma, se non vi è la dichiarazione d'interesse culturale di cui all'art. 13 del citato D.Lgs. 42/04.

La parte di cimitero oggetto di intervento non ricade nella casistica sopra riportata in merito all'ampliamento citato .