COMUNE DI CHIARAMONTE GULFI

Libero Consorzio Comunale di Ragusa

COSTRUZIONE DI OSSARI NEL CIMITERO COMUNALE

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

nell'ambito della procedura di finanza di progetto (art. 163 D.Lgs. 36/2023)

N. ELABORATO

26

REV_01

PF_04

ELABORATI SPECIFICI PROJECT FINANCING

RELAZIONE PRELIMINARE DI SOSTENIBILITA' DELL'OPERA

IL PROGETTISTA
ing. Rosario Cappello

Firmato digitalmente da:
Cappello Rosario
Firmato il 14/09/2026 13:36
Seriale Certificato: 5542451
Valido dal 27/01/2026 al 27/01/2029
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

IL RUP
dott. Salvatore Chessari

SALVATORE CHESSARI
14.09.2026
13:54:32
GMT+02:00

documento firmato digitalmente

RELAZIONE PRELIMINARE DI SOSTENIBILITÀ DELL'OPERA

OGGETTO: Proposta di finanza di progetto (Project Financing) per la realizzazione di n. 6 strutture per Ossari e n. 1 struttura da adibire a servizi igienici all'interno del Cimitero Comunale di Chiaramonte Gulfi (RG).

PROPONENTE: Ditta CUTELLO GIOVANNI

RIFERIMENTI NORMATIVI: D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici)

1. INQUADRAMENTO GENERALE E PREMESSA

La presente Relazione Preliminare di Sostenibilità descrive e valuta l'impatto ambientale, sociale ed economico-finanziario dell'intervento proposto dalla ditta proponente, volto alla realizzazione di nuovi loculi ossari e di un blocco servizi igienici all'interno del perimetro del Cimitero Comunale di Chiaramonte Gulfi.
L'intervento è configurato secondo lo strumento della finanza di progetto (project financing), in piena aderenza alle disposizioni del D.Lgs. 36/2023. Tale schema cooperativo pubblico-privato permette di rispondere tempestivamente ed efficacemente alla crescente domanda di spazi cimiteriali protetti (ossari/cinerari) senza gravare sulla spesa corrente o sul bilancio d'investimento del Comune di Chiaramonte Gulfi, trasferendo il rischio operativo in capo al concessionario a fronte di una concessione della gestione stimata in anni 10.
L'area oggetto di intervento, avente un'estensione complessiva di circa 300,00 mq, è situata in una zona già perimetrata e parzialmente edificata del cimitero esistente, specificamente interposta tra i blocchi "Colombai" e "Ossari" già realizzati. Questa collocazione garantisce la massima ottimizzazione del suolo pubblico residuo privo di edificazione.

2. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E INTEGRAZIONE PAESAGGISTICA

La valutazione di sostenibilità ambientale analizza l'opera lungo il suo ciclo di vita preliminare, focalizzandosi sull'impatto morfologico, sulla scelta dei materiali e sulla gestione delle matrici ambientali (suolo e acqua).

2.1 Impatto Visivo e Inserimento nel Contesto Cimiteriale

L'inquadramento urbanistico e geomorfologico evidenzia che l'opera si inserisce in un contesto antropizzato e dedicato. La progettazione prevede che le nuove strutture "imitino" fedelmente le tipologie architettoniche, le finiture e le altezze dei blocchi preesistenti.
Altezze e Volumetrie: Gli ossari si svilupperanno su un unico piano di edificazione, con un'altezza massima al colmo del tetto di metri 4,20 dal punto più basso, mitigando qualsiasi potenziale impatto visivo verticale o alterazione dello skyline cimiteriale.
Finiture Cromatiche: I rivestimenti esterni saranno eseguiti con intonaci di tipo tradizionale, impiegando tinteggiature coerenti con il decoro, la storicità e la sacralità del luogo.

2.2 Scelte Costruttive e Materiali a Basso Impatto

La sostenibilità dei materiali è garantita dall'adozione di soluzioni che uniscono durabilità strutturale e provenienza locale:

Prefabbricazione in C.A.: Le n. 6 strutture per gli ossari saranno realizzate mediante moduli prefabbricati in cemento armato. Questa scelta riduce drasticamente i tempi di cantiere, minimizza la produzione di polveri, rumori e scarti di lavorazione in sito, e garantisce una precisione geometrica ottimale per le cellette (dimensioni cm 35 x 35 x 70).

Materiali Lapidei Locali: Le opere di urbanizzazione e i marciapiedi perimetrali saranno pavimentati in lastre di pietra calcarea locale con finitura bocciardata antiscivolo. L'impiego di materiale autoctono risponde ai criteri di sostenibilità della filiera corta (riduzione delle emissioni da trasporto) e garantisce una perfetta integrazione materica con le tradizioni costruttive del territorio di Chiaramonte Gulfi.

Elementi di Copertura: Il manto di copertura sarà realizzato con tegole simili al blocco ossario già esistente, posate su impermeabilizzazione cementizia, garantendo una protezione duratura ed evitando l'uso di membrane bituminose ad alto impatto emissivo in fase di posa.

2.3 Gestione delle Acque Reflue e Impianti

Data l'impossibilità tecnica di un allaccio diretto alla rete fognaria comunale a causa della configurazione altimetrica e logistica dell'area cimiteriale, la sostenibilità igienico-ambientale del blocco servizi (suddiviso in ambienti uomo, donna e disabili) è garantita dall'installazione di una fossa settica di tipo Imhoff associata a un sistema di subirrigazione o letto disperdente. Tale sistema assicura il trattamento primario dei reflui domestici in conformità alle normative di tutela delle acque dall'inquinamento (D.Lgs. 152/2006), impedendo la contaminazione del suolo e delle falde acquifere sottostanti.

3. SOSTENIBILITÀ SOCIALE, FUNZIONALE E ACCESSIBILITÀ

L'opera risponde a una stringente necessità sociale della comunità locale, garantendo al contempo elevati standard di inclusività e fruibilità.

3.1 Risposta al Fabbisogno della Comunità

Il progetto prevede la realizzazione di complessive 6 strutture da 112 cellette ciascuna, per un totale di 672 nuovi posti ossari/cinerari. Questo incremento della capacità ricettiva cimiteriale consente di pianificare la gestione dei servizi necroscopici comunali nel medio periodo, riducendo i disagi per la cittadinanza legati alla carenza di spazi di sepoltura.

3.2 Abbattimento delle Barriere Architettoniche

In linea con le normative vigenti in materia di accessibilità (D.P.R. 380/2001 e Legge 13/1686), il progetto dedica particolare attenzione ai soggetti a ridotta capacità motoria:

Percorsi Pedonali: I marciapiedi perimetrali attorno ai nuovi ossari saranno realizzati a raso o con idonee rampe di raccordo, dotati di pavimentazione in pietra bocciardata per garantire proprietà antiscivolo anche in condizioni di bagnato.
Servizi Igienici Dedicati: Il blocco servizi prevede un locale autonomo, specificamente attrezzato per utenti diversamente abili, provvisto di idonei ausili, spazi di manovra interni e sistemi di scarico conformi.

4. SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA E TEMPI DI ATTUAZIONE

La sostenibilità economica dell'intervento è intrinseca nel modello di Project Financing adottato, il quale prevede il totale finanziamento delle opere a carico del soggetto privato proponente, sollevando la Pubblica Amministrazione da oneri di investimento diretti.

REV_01 *4.1 Quadro Economico dell'Intervento*

Il piano economico preliminare prevede un investimento complessivo presunto pari a **€ 333.656,00**, dettagliato nella struttura dei costi sotto riportata:

A) Importo dei lavori		
Importo dei lavori a base d'asta		249.000,00 €
Importo manodopera	79.680,00 €	
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	7.470,00 €	
Importo soggetto a ribasso		**241.530,00 €**
B) Somme a disposizione		
Spese tecniche per direzione lavori, CSE, CSP, CRE e Collaudo (compresivi di Cassa 4% e IVA 22%)	13.271,43 €	
Spese per prove di laboratorio materiali per collaudo statico	1.000,00 €	
Incentivi di cui all'art. 45 (2% sull'importo dei lavori)	4.980,00 €	
Imprevisti >5% su importo lavori	12.602,84 €	
Oneri di discarica	1.000,00 €	
Contributo ANAC	250,00 €	
Spese per Commissione Aggiudicatrice	4.980,00 €	
IVA sui lavori 10%	24.900,00 €	
Totale somme a disposizione		**62.984,27 €**
C) Spese per predisposizione della proposta		
Spese tecniche redazione progettazione preliminare ed esecutiva (comprensivi di Cassa e IVA)	12.046,37 €	
Spese tecniche per competenze Geologo e indagine sismica (comprensivi di Cassa e IVA)	2.500,00 €	
Onorario Commercialista per redazione Piano Economico e Finanziario (comprensivi di Cassa e IVA)	7.125,36 €	
Totale somme per predisposizione proposta		**21.671,73 €**
TOTALE GENERALE DELL'INTERVENTO		**333.656,00 €**

4.2 Cronoprogramma delle Fasi Attuative (22 Mesi)

La rapidità di esecuzione costituisce un pilastro fondamentale della sostenibilità gestionale dell'opera, riducendo i tempi di interferenza del cantiere con le normali attività cimiteriali.
L'iter attuativo è stimato in complessivi 22 mesi, così ripartiti:
Valutazione e approvazione del progetto di fattibilità tecnico economica : 2 mesi
Espletamento delle procedure di gara evidenza pubblica: 4 mesi
Redazione del progetto esecutivo di dettaglio: 2 mesi
Approvazione del progetto esecutivo da parte degli enti: 2 mesi
Esecuzione dei lavori di costruzione in cantiere: 10 mesi
Operazioni di collaudo tecnico-amministrativo e messa in esercizio: 2 mesi
Il periodo di concessione decennale (10 anni) consentirà l'ammortamento dei costi di costruzione e di gestione a carico del privato attraverso la concessione d'uso delle cellette ossari, garantendo al contempo al Comune di Chiaramonte Gulfi la proprietà dei manufatti al termine del rapporto concessorio, senza esborsi finanziari intermedi.

5. CONCLUSIONI

Lo studio di prefattibilità e l'analisi preliminare di sostenibilità confermano la piena compatibilità dell'opera con il contesto ambientale e normativo di riferimento. L'intervento non determina sconvolgimenti paesaggistici, si integra coerentemente con le strutture preesistenti, risponde a criteri di efficienza energetica e costruttiva (grazie alla prefabbricazione e ai materiali locali) e introduce un servizio sociale inclusivo.
L'adozione del project financing ai sensi del D.Lgs. 36/2023 ne sancisce l'assoluta sostenibilità economico-finanziaria per la collettività e per l'Amministrazione Comunale.
Si conferma pertanto l'idoneità procedurale e tecnica alla prosecuzione dell'iter di approvazione della proposta in oggetto.

IL TECNICO