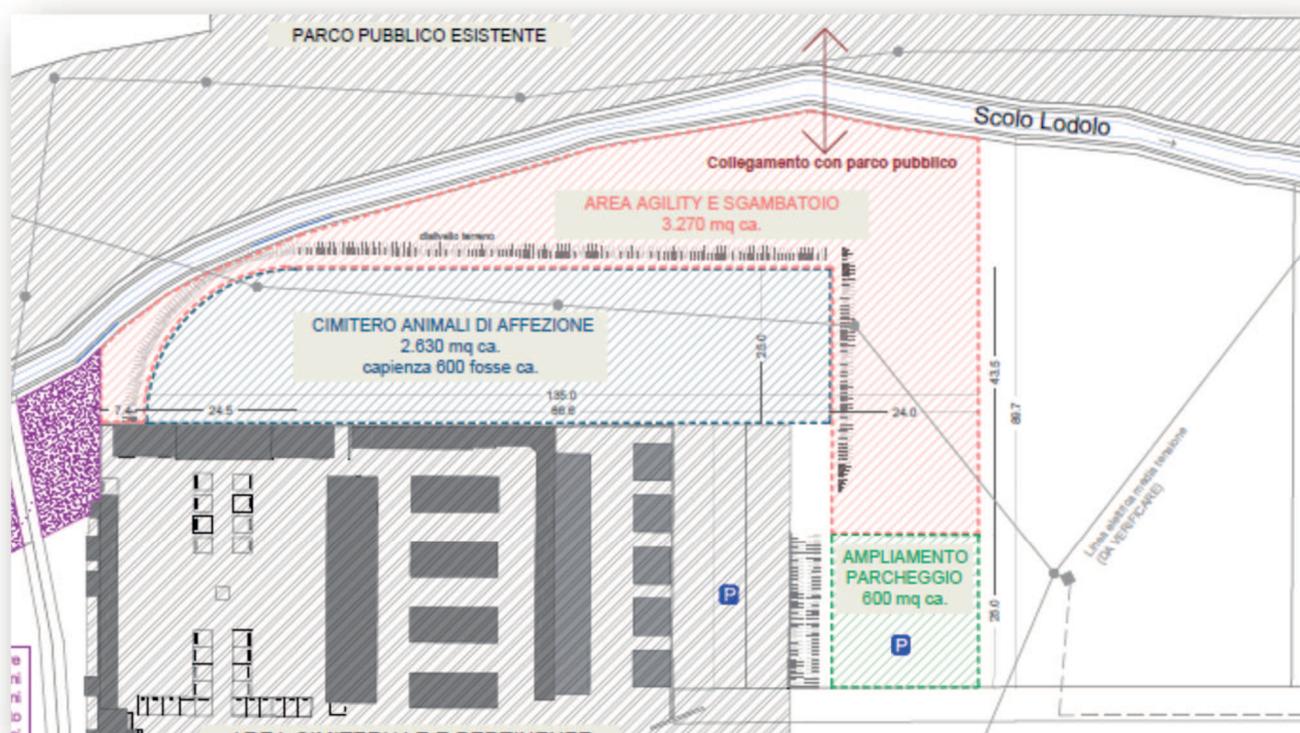


# CONCESSIONE PER PROGETTAZIONE REALIZZAZIONE E GESTIONE DEL POLO PER ANIMALI D'AFFEZIONE A BUSCOLDO

## Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica

### VARIANTE



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Novembre 2019

*Progetto tecnico-economico di fattibilità*

*Ing. Anna Rita Dall'Olio*

*Responsabile del Procedimento*

*Arch. Annachiara Altomani*

*Ing. Giovanni Trombani*

*Aggiornamento progetto 14.11.2019*

*Ing. Anna Rita Dall'Olio*

## 1. PREMESSE: NORME DI RIFERIMENTO ED ATTI

- Legge R.L.18 novembre 2003, n. 22 "Norme in materia di attività e servizi necroscopici, funebri e cimiteriali" (oggi sostituita dalla L.R. 30 dicembre 2009, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità") e il Regolamento Regionale n. 6 del 09.11.2004 (integrato e modificato dal R.R. n. 1/2007), che disciplinano la materia cimiteriale, impongono a tutti i Comuni lombardi l'obbligatorietà di dotarsi del Piano Cimiteriale;
- Legge Regionale 4 marzo 2019 , n. 4 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33 (Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità): abrogazione del Capo III 'Norme in materia di attività e servizi necroscopici, funebri e cimiteriali' del Titolo VI e introduzione del Titolo VI bis 'Norme in materia di medicina legale, polizia mortuaria, attività funebre'- (BURL n. 10, suppl. del 08 Marzo 2019)
- D.C.C. n.74 del 21/12/2015, di adozione del "piano regolatore cimiteriale comunale" ai sensi del DPR 10 settembre 1990 n°285, della L.R. n°33/2009 e del R.R. n°6/2004 e s.m.i.";
- D.C.C. n.18 del 18.04.2016 di approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale adeguato alle prescrizioni e suggerimenti dagli enti preposti in materia sanitaria ed ambientale, come da "Allegato 2 - Note a corredo del Piano Cimiteriale";
- D. C.C. n. 19 del 18.04.2016 di approvazione della modifica delle fasce di rispetto cimiteriali;
- D.G.C. 18 del 18/04/2016, di "Approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale Comunale ai sensi del D.P.R. 10.09.1990, n. 285 e della L.R. 33/2009 e del Regolamento Regionale 6/'94 e .m. ed i.";
- D.C.C. 27 del 25.07.2017 "Approvazione del Regolamento Comunale per il Funzionamento e la Gestione del Cimitero per gli Animali d'affezione";
- D.G.C. 280 del 14.12.2017 "Concessione ai sensi della *parte III – contratti di concessione* del D.Lgs n.50 del 18/04/2016 di parte di area comunale in Via Rimembranze per la realizzazione e gestione del "Polo degli animali d'affezione": atto di indirizzo ed approvazione dello schema di convenzione";

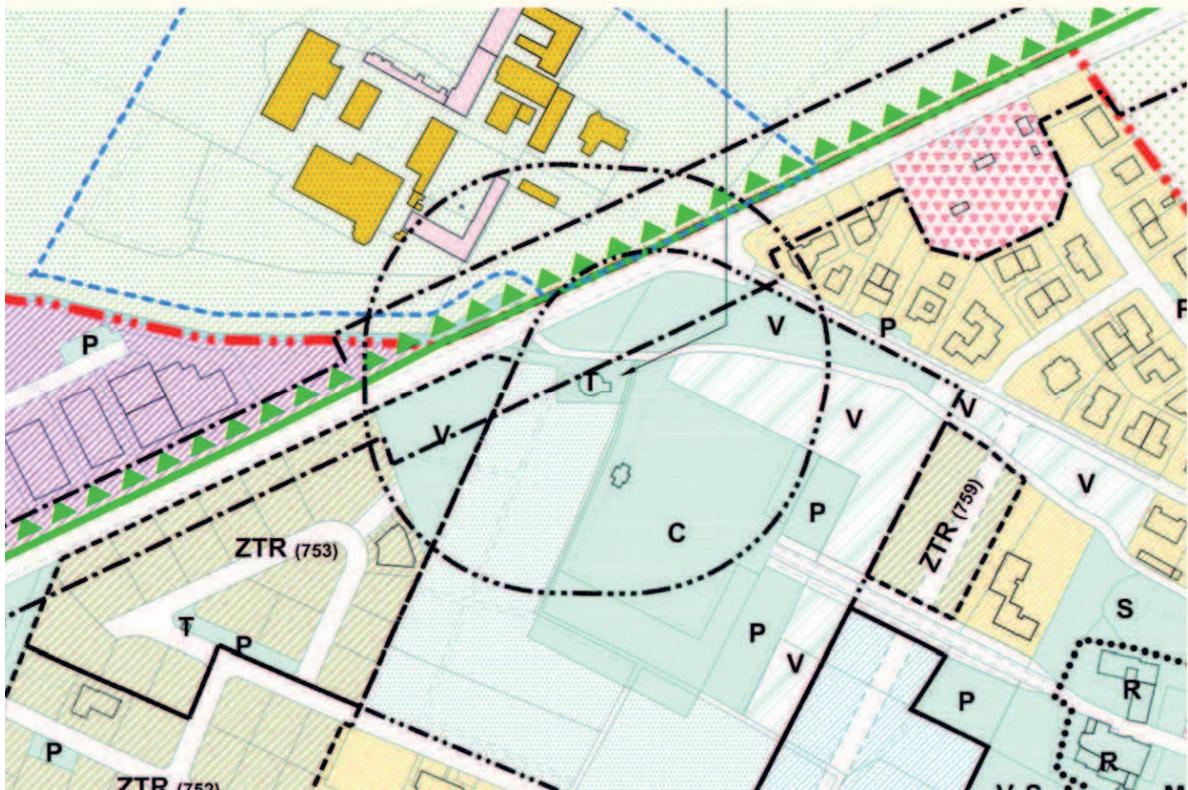
## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE - STRALCIO P.G.T. E P.R.C.

La realizzazione del "Polo degli animali d'affezione" è prevista all'interno dell'area di rispetto cimiteriale in Via Rimembranze a Buscoido.

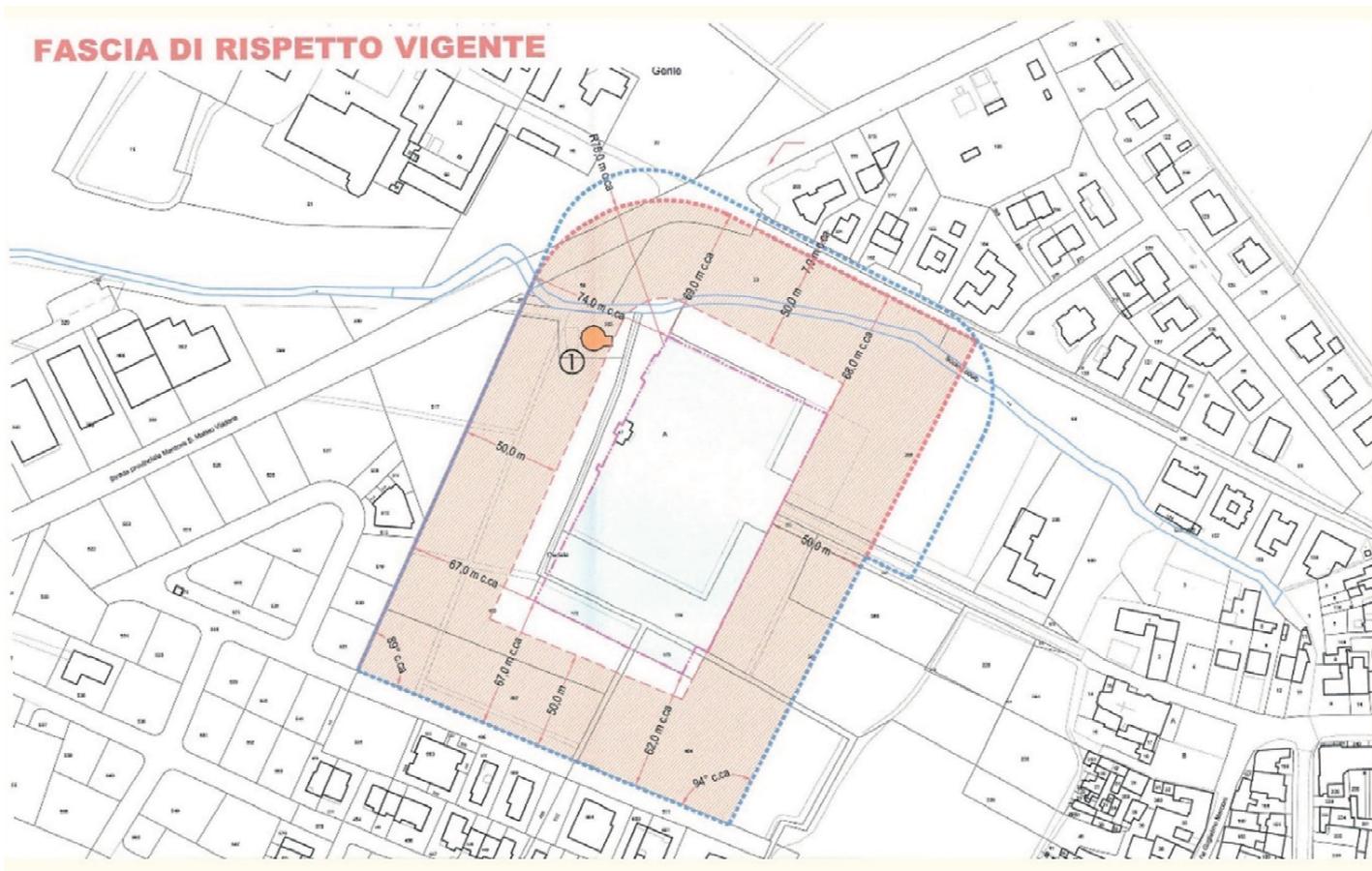
L'area di proprietà comunale, da frazionare, è catastalmente identificata al Fg.42, mapp.285 di Curtatone.

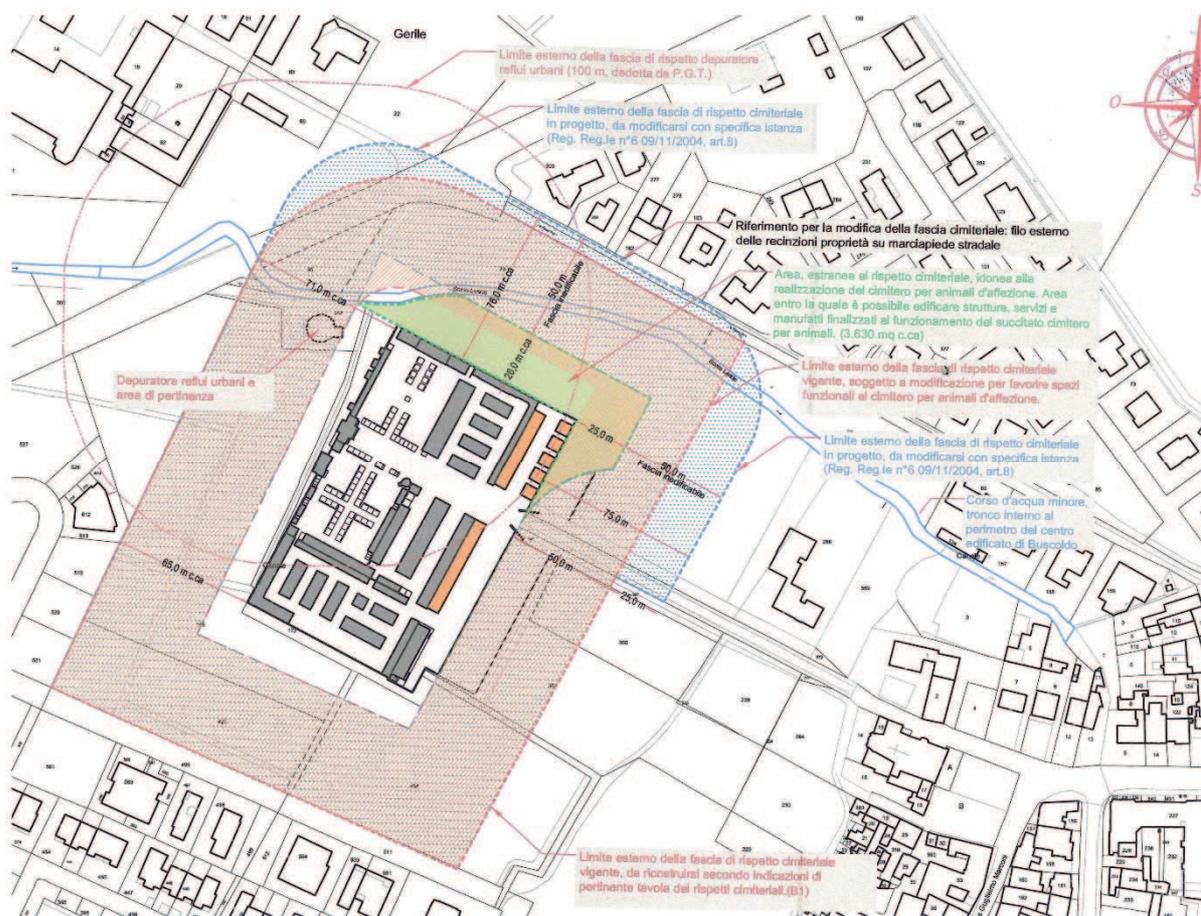


Le destinazioni di PGT sono a standard (V e P) come da seguente stralcio della tavola B.2.7:



Le fasce di rispetto cimiteriale sono state aggiornate come segue (perimetro a pallini blu):





Schemi generali di impianto cimiteriale per gli animali d'affezione (da PGC)

IL "POLO PER GLI ANIMALI D'AFFEZIONE" SARÀ COSTITUITO DA:

- CIMITERO DEGLI ANIMALI D'AFFEZIONE;
- SGAMBATOIO;
- AREA AGILITY PER CANI.

L'area ha un'estensione di circa 6.700,00 mq da suddividere (approssimativamente) come da elaborati progettuali destinando le superfici come da seguente tabella riassuntiva:

F 42 mappale 285 (parte, da frazionare)		TABELLA 1	
Funzione	Superficie approssimata (mq)	Superficie approssimata (mq)	
<b>1 Area per cimitero animali affezione</b>		<b>2630</b>	
I lotto: Area Unica di Servizio del Polo	630		
II lotto	900		
III lotto	1.100		
<b>2 Agility dog + Sgambatoio (recintate)</b>		<b>3300</b>	
<b>3/4 Parcheggio in ampliamento scarpate/Mitigazioni</b>	600	<b>800</b>	
<b>Superficie totale in concessione</b>		<b>6730</b>	

### **3. ANALISI DELL'IMPATTO SOCIO-ECONOMICO CON RIFERIMENTO AL CONTESTO PRODUTTIVO E COMMERCIALE ESISTENTE ED INDIVIDUAZIONE DELL'OFFERTA ATTUALE**

Relativamente all'impatto sociale, si rileva che la localizzazione del Polo degli animali d'affezione individuata in sede di pianificazione a lato del cimitero di Buscoldo si trova in un contesto che ha già destinazione a standard cimiteriale e a verde. Non vengono quindi a limitarsi gli usi esistenti della zona.

La domanda di un cimitero per gli animali è in crescita nella società attuale, anche a Curtatone, stante l'importanza che i c.d. "pet" assumono a livello affettivo, specie per gli anziani, nella nostra società.

La previsione del cimitero per gli animali d'affezione, dell'area educativa/agility e del primo sguinzagliatoio/sgambatorio di Curtatone, permettono di realizzare un polo integrato per gli animali d'affezione, oltre ad offrire un servizio di tipo sanitario.

Anche per questo il polo può portare ricadute positive anche per la socializzazione.

Il collegamento con la Via Pari mediante il ponticello previsto e la vicinanza con il cimitero ed il centro di Buscoldo rendono il polo perfettamente integrato nella realtà urbana, non come nella maggior parte dei casi italiani di analoghe strutture, edificato in aree agricole o periferiche.

Relativamente all'impatto commerciale previsto, si sottolinea che nel territorio della c.d. "Grande Mantova", costituito dai comuni di Mantova-Borgo Virgilio -Curtatone -Porto Mantovano- San Giorgio, si tratta della prima struttura di questo genere realizzata col metodo della concessione di opera pubblica.

Nel territorio limitrofo è operativo un impianto a Bagnolo San Vito, privata, e solo per servizi di cremazione e trasporto. Questa unicità può rendere l'investimento, pur con le variabili del caso, interessante anche dal punto di vista economico.

### **4. STIMA DEI BISOGNI DELL'UTENZA**

Come noto, i proprietari di animali d'affezione, ai sensi della normativa vigente e fatte salve le norme in materia di anagrafe canina e prevenzione del randagismo, devono procedere allo smaltimento delle spoglie degli stessi dando comunicazione al Distretto Veterinario dell' ATS, qualora l'animale fosse stato identificato con tatuaggio o microchip e registrato in anagrafe, e al Corpo Forestale dello Stato se trattasi di tartarughe identificate.

In attuazione dell'art. 19 del Regolamento CE n. 1069/2009 è consentito lo smaltimento tramite incenerimento e sotterramento presso impianti autorizzati (con spese a carico del proprietario dell'animale). Il sotterramento, sempre a cura del proprietario, può avvenire in terreni privati appartenenti allo stesso o aree autorizzate allo scopo, quali i cimiteri per animali.

Le strutture sanitarie veterinarie che effettuano il ritiro di spoglie animali o i proprietari di animali che desiderano il ritiro delle spoglie del proprio animale presso il domicilio, devono rivolgersi a ditte private autorizzate, nella Provincia di Mantova attualmente quattro.

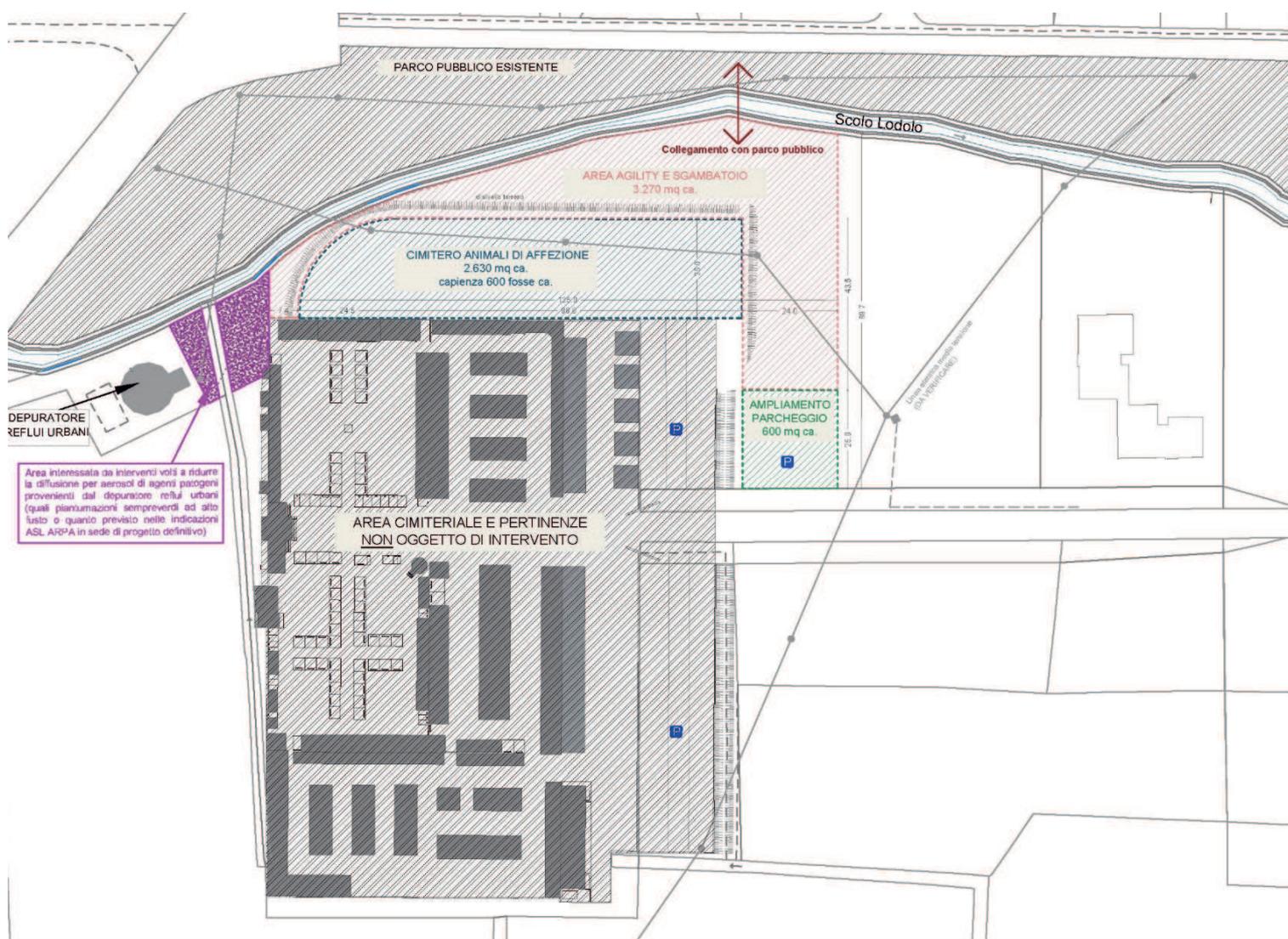
Anche in considerazione del fatto che nel territorio della c.d. "Grande Mantova" (Mantova - Borgo Virgilio - Curtatone - Porto Mantovano - San Giorgio) non esistono cimiteri per gli animali d'affezione, la materia è nuova e indeterminata non solo per i potenziali utenti ed operatori, ma anche per gli organi preposti alla tutela della salute. Per questo e per la presenza di alcune carenze nella nostra normativa regionale (ad esempio l'Emilia Romagna si è data norme specifiche di settore) il Comune di Curtatone si è dotato di un regolamento, ispirato a quello di Modena, ma adattato alla realtà di Curtatone e valutato attentamente con l'ATS Valpadana -Dipartimento Veterinario e Servizio Igiene e Sanità Pubblica.

Il "Regolamento Comunale per il Funzionamento e la Gestione del Cimitero per gli Animali d'affezione", approvato con D.C.C.27/2017, permette di definire nel dettaglio la materia ed è un riferimento sia per utenti e operatori del settore.



	F 42 mapp 285 ( parte)	mq (approssimati)
<b>1</b>	<b>Area per cimitero animali affezione</b>	
	Area Unica di Servizio del Polo	500
	I lotto	900
	II lotto	1.100
	Fascia per scarpate/ mitigazioni (indicativa)	500
<b>2</b>	<b>Agility dog</b>	<b>750</b>
<b>3</b>	<b>Sgambatoio (recintato)</b>	<b>900</b>
-	<b>Parcheggio in ampliamento (indicativa)</b>	<b>600</b>

Il progetto tecnico di fattibilità ha portato al seguente approfondimento delle ipotesi di PGC (TAV.2):



F 42 mappale 285 (parte, da frazionare)			TABELLA 1
Funzione	Superficie approssimata (mq)	Superficie approssimata (mq)	
<b>1 Area per cimitero animali affezione</b>		<b>2630</b>	
I lotto: Area Unica di Servizio del Polo	630		
II lotto	900		
III lotto	1.100		
<b>2 Agility dog + Sgambatoio (recintate)</b>		<b>3300</b>	
<b>3/4 Parcheggio in ampliamento scarpate/Mitigazioni</b>	600		<b>800</b>
<b>Superficie totale in concessione (approssimata)</b>			<b>6730</b>

Eventuali variazioni progettuali di dettaglio delle superfici relative a dette destinazioni, così come una maggiore flessibilità tra Area Agility e Sgambatoio, potranno essere ammesse se adeguatamente motivate, compatibilmente con la fascia di rispetto cimiteriale e nel rispetto delle Superfici complessive.

L'amministrazione, col regolamento di cui si è dotata, ha scelto di non autorizzare tumulazioni dei resti degli animali d'affezione, ma, al più, delle loro ceneri, mentre il sistema di sepoltura previsto è quello dell'inumazione.

L'obiettivo è di realizzare un ampio spazio verde e di socializzazione: a tal fine dovrà essere perseguita una progettazione del cimitero a giardino.

Dovranno essere inoltre effettuate verifica archeologica e analisi geologico/geotecniche e tutte quelle previste dal regolamento e che si rendessero necessarie in funzione della progettazione.

## 6. ANALISI DELLA FATTIBILITÀ FINANZIARIA (COSTI E RICAVI) CON RIFERIMENTO ALLA FASE DI COSTRUZIONE ED ALLA FASE DI GESTIONE.

Nelle tab 2 e 3 del progetto tecnico di fattibilità approvato con DGC 282 del 19.12.2018 al fine dell'inserimento nell'Elenco Annuale 2019 del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2019-2020-2021 sono riassunti il fatturato e gli oneri presunti. Non essendovi molti esempi analoghi, i dati, specie tariffari) sono stati elaborati con riferimento a quelli trovati con indagini di mercato. Alla luce di ulteriori verifiche si sono poi modificate dette tabelle.

ATTIVITA' DELL' INTERO POLO DEGLI ANIMALI D'AFFEZIONE Tab.2

FATTURATO LORDO (presunto)	NUMERO	TURNI	PREZZO PRESUNTO €	TOTALI PER CICLO 20 ANNI	VALORE ANNUO	TOT 20 ANNI CONCESSIONE
SEPOLTURA ANIMALI	600	2,67	800	€ 1.280.000,00	€ 64.000,00	€ 1.280.000,00
PROVENTI AGILITY					€ 15.000,00	€ 300.000,00
MERCHANDISING ECC.					€ 6.000,00	€ 120.000,00
				TOT . A	€ 85.000,00	€ 1.700.000,00
<b>SPESE (presunte)</b>						
PERSONALE (part time)	1		€ 1.500,00		€ 20.000,00	€ 400.000,00
COSTI REALIZZAZIONE (una tantum)			€ -		€ -	€ -
UTENZE					€ 10.000,00	€ 200.000,00
GESTIONALI vari (si veda specchio A)					€ 12.000,00	€ 240.000,00
ONERI CONTRATTUALI					€ 8.000,00	€ -
				TOT. B	€ 50.000,00	€ 848.000,00
<b>UTILE (A-B)</b>					€ 42.600,00	€ 852.000,00

Costi presunti realizzazione cimitero					
	mq - ml - n°	euro			
fabbricato ca. 50mq	50	800	1	€	40.000,00
recinzioni	200	90	1	€	18.000,00
cancello	1	2000	1	€	2.000,00
pozzo	1	1500	1	€	2.000,00
percorsi				€	14.500,00
opere a verde				€	10.000,00
Spese tecniche compreso Art. 113 D.Lgs 50/16				€	17.000,00
Oneri concessori				€	-
allacci utenze (energia elettrica, acqua ecc.)				€	10.000,00
<b>SUB-TOT</b>				€	<b>113.500,00</b>
Costi generali sistemazioni dell'area					
	mq - ml - n°	Prezzo unitario			
movimenti terra (su tutta l'area)				€	20.000,00
recinzione sgambatoio/agility	350	80	1	€	28.000,00
ponticello				€	20.000,00
percorsi/piazzole				€	5.000,00
<b>SUB-TOT</b>				€	<b>73.000,00</b>
<b>TOT generale realizzazione</b>				€	<b>186.500,00</b>

Tab 3 - GESTIONALI vari	Stima di massima € 12.000
manutenzione aree verdi, manufatti edili e pulizie	
apertura e chiusura cimitero secondo orario prescritto dal Comune (anche meccanizzata previo controllo)	
manutenzione aree verdi, manufatti edili e pulizie	
tenuta documenti amministrativi e contabili e spese materiale di consumo/attrezzature ufficio	
art 7.1 Regolamento - registrazione trasporto spoglie ATS...	
smaltimento rifiuti cimiteriali e speciali	
spese automezzi trasporto salme	
tasse varie	

## Tabelle aggiornate

### ATTIVITA' DELL' INTERO POLO DEGLI ANIMALI D'AFFEZIONE

Tab.2

FATTURATO LORDO (presunto)	NUMERO	TURNI	PREZZO PRESUNTO €	TOTALI PER CICLO 20 ANNI	TOT 20 ANNI CONCESSIONE
SEPOLTURA ANIMALI	600	2,67	€ 800,00	€ 1.280.000,00	€ 1.280.000,00
PROVENTI AGILITY					€ 300.000,00
MERCHANDISING ECC.					€ 120.000,00
				<b>TOT . A</b>	<b>€ 1.700.000,00</b>
SPESE (presunte)					
PERSONALE (part time)	1		€/anno 20.000,00		€ 400.000,00
COSTI REALIZZAZIONE (una tantum)			€ 186.500,00		€ 186.500,00
UTENZE					€ 200.000,00
GESTIONALI vari (si veda specchietto A)					€ 280.000,00
ONERI CONTRATTUALI					€ -
Costi di bonifica/dismissione parziale					€ 15.000,00
				<b>TOT. B</b>	<b>€ 1.089.500,00</b>

Costo realizzazione cimitero	mq - ml	euro	a corpo	
fabbricato ca. 50mq	50	€ 800,00		€ 40.000,00
recinzioni	200	€ 90,00		€ 18.000,00
cancello		€ 2.000,00	1	€ 2.000,00
pozzo		€ 2.000,00	1	€ 2.000,00
percorsi		€ 14.500,00	1	€ 14.500,00
opere a verde		€ 10.000,00	1	€ 10.000,00
Spese tecniche		€ 17.000,00	1	€ 17.000,00
Oneri concessori				€ -
allacci utenze (energia elettrica, acqua ecc. )		€ 10.000,00	1	€ 10.000,00
<b>SUB-TOT</b>				<b>€ 113.500,00</b>
area generale	mq - ml	Prezzo unitario		
movimenti terra (su tutta l'area)				€ 20.000,00
recinzione sgambatoio/agility	350	80	1	€ 28.000,00
ponticello				€ 20.000,00
percorsi/piazzole				€ 5.000,00
<b>SUB-TOT</b>				<b>€ 73.000,00</b>
<b>TOT generale realizzazione (comprensivo di €7.500,00 quali oneri per la sicurezza)</b>				<b>€ 186.500,00</b>

Tab 3 - GESTIONALI vari	Stima di massima	€ 14.000,00
manutenzione aree verdi, manufatti edili e pulizie		€ 4.000,00
apertura e chiusura cimitero secondo orario prescritto dal Comune (anche automatizzata)		€ 500,00
tenuta documenti amministrativi e contabili e spese materiale di consumo/attrezzature ufficio		€ 2.000,00
smaltimento rifiuti cimiteriali e speciali		€ 3.000,00
spese varie automezzi trasporto salme		€ 3.000,00
tasse varie (ecc)		€ 1.500,00

## 6. CRONOPROGRAMMA

Presentazione progettazione per autorizzazioni	60 gg	dall'approvazione della proposta di aggiudicazione
Realizzazione I lotto	365 gg	da firma contratto
Realizzazione II lotto ed eventuali parcheggi	730 gg	da firma contratto
Realizzazione completamento	900 gg	da firma contratto