



## UNIONE DEI COMUNI NORD EST TORINO

**PROCEDURA TELEMATICA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA, ESECUTIVA, COSTRUZIONE DELL’AMPLIAMENTO E SUCCESSIVA GESTIONE DEL CIMITERO COMUNALE E DEI SERVIZI CIMITERIALI DEL COMUNE DI LEINI (TO), MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO (CIG 8821361163 – CUP I37H21002600005)**

### RISPOSTE AI QUESITI

- A. In merito a quanto richiesto dal Disciplinare di gara Art. 8.2 Comma b) Capitale Sociale non inferiore a 1/20 dell'investimento pari a Euro 190.350,00, si chiede se è possibile ottemperare quanto richiesto gareggiando in A.T.S.

**La risposta al quesito è affermativa; per soddisfare il requisito di Capacità economico finanziaria "Capitale sociale" in caso di R.T. il Disciplinare di gara fornisce all’art. 8.5 precise indicazioni a cui il concorrente dovrà attenersi e che si riportano testualmente: "Il requisito relativo al capitale sociale deve essere soddisfatto dal raggruppamento temporaneo nel complesso; detto requisito deve essere posseduto in misura maggioritaria dalla mandataria."**

Settimo T.se, 15/07/2021

Il Responsabile del procedimento di gara  
dott. Stefano Maggio  
(firmato in originale)

- B. La scrivente, in possesso delle categorie OG1 e OG3, intende partecipare in RTI con una società di gestione e manutenzione cimiteriale, in quanto non personalmente in possesso dei requisiti di cui all’art. 8.3 b) Esecuzione negli ultimi cinque anni di servizi analoghi e 8.3c) Esecuzione negli ultimi cinque anni di servizi analoghi. Visto che il valore stimato della concessione è pari a 10.813.000 €, mentre i lavori di costruzione ammontano a 3.173.000 €, si richiede chiarimento se all’interno della RTI la capogruppo sia la società per servizio di gestione cimiteriale e la mandante sia l’impresa per i lavori di rifacimento e completamento e pertanto la gara dovrà essere gestita dall’impresa che avrà i requisiti di gestione del cimitero per i 25 anni.

**Il Comune di Leini ha comunicato quanto segue:**

**L’oggetto della concessione (vedi tra l’altro l’"Analisi di fattibilità finanziaria" all. F del progetto) è la gestione, in regime di esclusiva, del Cimitero comunale e dei servizi cimiteriali del Comune di Leini.**

Per partecipare alla gara in RTI il **“concorrente mandatario”** (capogruppo), oltre ai requisiti di **“idoneità professionale”** (art. 8.1 del Disciplinare di gara) **deve anche possedere i requisiti previsti nel “Disciplinare di gara” all’art. 8.2 “Requisiti di capacità economica e finanziaria”** ed in particolare:

a) **Fatturato globale medio annuo** riferito agli ultimi n. 5 esercizi finanziari disponibili non inferiore ad **€ 120.000,00 IVA esclusa** (il fatturato viene richiesto per la specificità del servizio pubblico essenziale oggetto della concessione);

b) **Capitale sociale** non inferiore a **1/20** (un ventesimo) dell’investimento previsto per l’intervento pari a **€ 190.350,00**;

c) **Solidità economica**;

fermo restando che ciascuno dei componenti del raggruppamento deve possedere una percentuale non inferiore al dieci per cento dei predetti requisiti (lettera a e b) e che la mandataria li posseda in misura maggioritaria.

Nel caso la RTI esegua i lavori con la propria organizzazione di impresa dovrà possedere i prescritti **“requisiti di costruzione”** complessivamente fra tutte le associate (art. 95 comma 4 del D.P.R. 207/2010).

- C. Nel caso in cui invece la scrivente impresa, in possesso delle categorie OG1 e OG3, voglia partecipare in RTI per la sola progettazione, è possibile ricorrere all’avalimento per i requisiti inerenti i servizi di gestione e manutenzione di cui è sprovvista?

**Il Comune di Leini ha comunicato che la risposta è affermativa a condizione che il “concorrente mandatario” (capogruppo) posseda oltre ai requisiti di “idoneità professionale” (art. 8.1 del Disciplinare di gara) anche i “Requisiti di capacità economica e finanziaria” di cui all’art. 8.2 del Disciplinare di gara (vedi risposta al quesito precedente). Tutti i requisiti di capacità tecnica e professionale di cui all’art. 8.3 del Disciplinare di gara tra i quali i “requisiti di gestione” possono essere oggetto di avalimento (vedi art. 9 del Disciplinare di gara).**

- D. In riferimento alla categoria di progettazione (E11 - grado di complessità 0,95) ed a quella (V02 - grado di complessità 0,45) siamo a richiedere se un professionista in possesso della categoria E09 (con grado di complessità pari al 1,15) soddisfa i requisiti di partecipazione per entrambe le categorie richieste. In caso affermativo vi sono dei fattori correttivi da applicare alla dimostrazione del fatturato?

**Il Comune di Leini ha comunicato che la risposta è negativa: l’art. 8.3 del Disciplinare di gara prescrive espressamente che il concorrente abbia svolto servizi di ingegneria e di architettura, di cui all’art.3, lett. vvvv) del Codice, relativi a lavori appartenenti ad ognuna delle classi e categorie dei lavori indicati nella tabella 1 dell’art. 3 del disciplinare di gara”.**

- E. Si richiede chiarimento se il totale del canone dovuto dal concedente sia pari alla somma dei € 100.000,00 per le prime quattro annualità + € 30.000,00 per le ulteriori ventuno annualità per un totale di 130.000 € nell’arco dei 25 anni oppure 100.000 € x 4 anni + 30.000 € x 21 anni, visto quanto riportato nella bozza di convenzione art. “12.2. il canone di cui al punto precedente sarà liquidato e pagato, previa emissione della relativa fattura da parte del concessionario, entro il mese di giugno di ciascuna annualità.”

**Il Comune di Leini ha comunicato che l’importo del canone è specificato all’art. 12.1 dello schema di Convenzione: per le prime quattro annualità il Comune provvederà al pagamento di un canone annuo per la gestione del Cimitero pari ad € 100.000,00 (centomila), di € 30.000,00**

**(trentamila) per le ulteriori ventuno annualità. L'importo del canone, che potrà essere a seconda dell'annualità pari a € 100.000,00 o € 30.000,00, sarà pagato dal Comune con le modalità di cui all'art. 12.1 della bozza di convenzione ed al netto del ribasso offerto in sede di gara.**

Settimo T.se, 20/07/2021

Il Responsabile del procedimento di gara  
dott. Stefano Maggio  
(firmato in originale)

- F. Oggetto: Progetto di fattibilità da porre a base di gara. Al punto 4 dove si parla di servizi:  
Tumulazione di salma in loculo comunale Euro 102,00  
Tumulazione di ossa o ceneri in loculo comunale già concesso (2° occupante) Euro 425,00, si intende inclusa nel costo di questo servizio una percentuale proporzionata dovuta alla concessione?  
**Il Comune di Leini ha comunicato che quelle indicate sono le tariffe dei servizi e non comprendono alcuna percentuale da destinarsi a diverso titolo.**

Settimo T.se, 20/07/2021

Il Responsabile del procedimento di gara  
dott. Stefano Maggio  
(firmato in originale)

- G. I servizi gratuiti descritti nell'allegato F, pagina 4 comma 3.1. sono tutti da imputarsi al Concessionario o il Comune partecipa alla spesa dei servizi?  
I servizi descritti sono tutti alquanto onerosi e a volte in contrasto con la disciplina dei Project Financing cimiteriali, come la fornitura di feretri e trasporto delle salme, attività tipiche delle Imprese funebri.  
In specifico:
- Nel caso di custodia di una persona deceduta il costo dell'operatore che custodisce il feretro nel deposito osservatorio, deve essere gratuito? Come viene normato: perché il custode ha il vincolo di lavorare solo due ore al giorno nel Cimitero di Leinì per cui non si riscontra nei costi ulteriore personale che oltretutto non genera fatturato.
  - Il recupero e trasporto delle salme, non è un servizio che di norma viene affidato ai gestori cimiteriali ma alle imprese funebri;
  - Il servizio di inumazione, come mai è gratuito? L'area per inumazione può essere ceduta gratuitamente, ma il costo del personale per lo scavo fossa e i mezzi per eseguirlo perché non vengono remunerati?
  - Il funerale gratuito dovrebbe essere a carico del Comune non del Concessionario, tutt'al più si potrebbe ipotizzare un prezzo agevolato per il Concedente.
- H. Nella tabella sulle tariffe, vengono citati dei diritti di inumazione, che non vedono l'applicazione dell'Iva, chi incassa i diritti? Il Concessionario o il Comune?

- I. I manufatti per i campi ad inumazione stimati a Euro 1.000,00 sono ad esclusiva esecuzione da parte del concessionario o il cliente li può affidare a un qualsiasi marmista? Sono da intendersi tutti uguali?
- J. La vendita degli accessori lapide può essere fatta solo dal Concessionario o anche da ditte esterne alle quali il cliente può rivolgersi direttamente?
- K. L'Iva sui servizi cimiteriali (tumulazioni, dispersioni, esumazioni etc.) è del 22% non del 10% come calcolata nella tabella a pagina 9 del documento progetto di fattibilità;
- L. Tutte le tariffe indicate nella tabella suddetta, compresa l'area per cappelle, sono da incassarsi da parte del Concessionario senza nulla dovuto al Concedente (Comune)?
- M. Le utenze, luce, acqua vanno volturate entrambe? È possibile vedere le ultime bollette?
- N. Allegato analisi dei costi gestionali in fase di esercizio, pagina 17: costo del personale per i servizi cimiteriali, non viene calcolato il costo del personale, si presume si utilizzi solo il custode, che però è conteggiato solo per 2 ore al giorno. I funerali non devono avere 4 operatori? Se il custode partecipa al funerale lavora più di 2 ore al giorno (di cui una obbligatoriamente alla chiusura), per cui come mai non viene calcolato il suo costo aggiuntivo? Questa carenza nel calcolo dei costi del personale per l'esecuzione dei servizi cimiteriali si ripercuote sulle tariffe da applicare all'utenza estremamente basse e fuori mercato (tumulazione 102,00 euro = n.4 persone x 2 ore + costo trabattello + costo mattoni e malta/tavole + oneri della sicurezza?)
- O. Tabella costi, pagina 17, allegato analisi dei costi gestionali in fase di esercizio, è riassuntiva ma non tiene in considerazione o solo in parte dei costi presenti nel quadro economico (lettera C, lettera B, opere di completamento). Manca una tabella dei costi che riassume tutti i costi complessivi del Project.
- P. Cosa si intende per "nuovi servizi"? In un allegato sono indicate le pulizie e la manutenzione delle cappelle private, vedo difficile l'idea di fidelizzare l'utenza con servizi di questo genere in modo da generare un fatturato "sicuro" di Euro 375.000,00 in 25 anni, a fronte di quale costo presente nella tabella costi? Come è stato stimato? Poiché se è un "nuovo servizio" non esiste uno storico per effettuare un'analisi statistica ed inserirlo nel PEF, sia nei costi che nei ricavi.
- Q. Le opere di manutenzione straordinaria riferite ai blocchi loculi e cellette dei settori 2, 3, 5 sono inerenti a casellari attualmente occupati? Il Comune si fa carico degli spostamenti: cioè delle estumulazioni e successive ri-tumulazioni?
- R. Cosa sono i costi "rimanenze da cedere al subentrante"?
- S. I loculi, attualmente liberi, costruiti dal Comune entrano a far parte della gestione del Project Financing e il ricavo degli stessi è a totale incasso da parte del Concessionario del Project senza nulla dovuto al Comune? Stesso discorso vale anche per i rinnovi?
- T. Bozza di convenzione pagina 6: manutenzione straordinaria, è da intendersi solo quella esplicitamente indicata in appalto o comunque rientrante nella spesa prevista dal PEF?

- U. Convenzione Art. 10.4. Servizi accessori, è da intendersi anche l'eventuale costruzione di Cappelle private?
- V. La stima di vendita di due concessioni aree per edificazione edicole all'anno, è stata frutto di un'indagine statistica? Attualmente ci sono richieste?

**Per quanto riguarda i quesiti da G. a V., il Comune di Leini ha comunicato che in via preliminare si richiamano:**

- a) il punto 2.1 del disciplinare di gara che dispone testualmente *“Il progetto di fattibilità ed i relativi allegati devono intendersi richiamati nel presente disciplinare quale parte integrante e sostanziale anche se lo stesso **intende essere unicamente una declinazione delle esigenze della amministrazione e delle modalità con cui farvi fronte**, fermo restando la possibilità dell'offerente di modificare quanto in esso previsto nel rispetto degli obiettivi minimi e della normativa di settore oltreché della normativa urbanistica e delle altre normative tecniche vigenti”*
- b) il punto 3 del disciplinare di gara che dispone testualmente *“Si specifica che l'intervento oggetto della presente procedura rientra nel novero delle cosiddette “opere calde”, ovvero progetti dotati di una intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza (derivanti dalla cessione in concessione dei manufatti funerari e dall'esecuzione dei servizi cimiteriali) tali da consentire all'operatore economico concessionario un integrale recupero dei costi di investimento nell'arco della vita della concessione oltre ad un canone di concessione dovuto dal concedente. L'equilibrio economico dell'investimento deve risultare da un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito, ovvero da una delle società di cui all'art. 183 comma 9 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. presentato in sede di gara. I ricavi si possono così riassumere:*
- a. Ricavi da concessione loculi tradizionali e aerati;
  - b. Ricavi da concessione cellette ossario e cinerarie;
  - c. Ricavi da concessione aree cimiteriali;
  - d. Ricavi da vendita manufatti per sepolture nella terra;
  - e. Ricavi da vendita kit accessori per lapide;
  - f. Ricavi da altri servizi cimiteriali (inumazioni, esumazioni, estumulazioni, dispersione ceneri, etc.);
  - g. Ricavi da illuminazione votiva;
  - h. Ricavi da nuovi servizi che il concessionario potrà offrire all'utenza;
  - i. Ricavi da canone annuo dovuto dal concedente ex art. 12 della Convenzione: € 100.000,00 per le prime quattro annualità, successive a quella in cui si perfeziona la presente convenzione, ed € 30.000,00 per le ulteriori ventuno annualità, adeguati sulla base dell'indice IPCA dell'ISTAT dal quinto anno di durata della concessione.”
- c) L'art. 3 dello schema di convenzione che, tra l'altro, dispone **“3.1. Il Comune affida al Concessionario, che accetta, in regime di esclusiva la Concessione per la gestione del Cimitero comunale e dei servizi cimiteriali del Comune di Leini in conformità alle previsioni del presente atto, del progetto di fattibilità a base di gara, dell'offerta tecnica prodotta dal Concessionario in sede di gara e degli allegati agli stessi. Formano oggetto della**

concessione anche i lavori relativi agli interventi di riqualificazione e di straordinaria manutenzione del complesso cimiteriale, così come la realizzazione delle nuove sepolture e delle nuove strutture che si renderanno necessarie per soddisfare appieno il fabbisogno per tutta la durata della concessione. .... 3.5. **Il concedente resta estraneo** alla realizzazione dei lavori e delle opere, come **a tutte le attività di conduzione dei servizi cimiteriali, fatta salva l'attività di verifica e controllo** da esercitare a propria direzione e discrezione, tramite il Responsabile Unico del Procedimento, ...”

- d) L'art. 9 dello schema di convenzione che, tra l'altro, dispone “9.1. **Il Complesso Cimiteriale che forma oggetto della presente convenzione** è quello sito in Leini, tra la ex SP 267 di Lombardore e la strada comunale denominata via San Francesco al Campo in prossimità della località “Tedeschi”, comprensivo anche delle consistenze di servizio esterne alla struttura, così come individuato dalla planimetria allegata. .... 9.3. **Il concessionario**, in virtù delle potestà concessorie attribuite con la presente convenzione ed in conformità alla vigente normativa, **risulta altresì titolare della concessione del diritto di superficie** per tutta la durata della concessione, ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile. 9.4. **Le strutture cimiteriali**, incluse le opere da realizzarsi in forza della presente Convenzione, per tutta la durata della Concessione: a) **sono detenute in uso/godimento dal Concessionario il quale potrà utilizzare le stesse solo per i fini e con i modi stabiliti dalla presente Convenzione**; b) sono in ogni caso gravate, anche nei confronti di terzi, da vincolo di uso pubblico da esercitarsi ai sensi della presente Convenzione. 9.5. **Allo scadere della Concessione le aree ed opere incluse nelle suddette strutture cimiteriali, ivi incluse quelle realizzate nel corso della gestione privata**, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quant'altro realizzato ed installato dal Concessionario o dai suoi aventi causa nel Cimitero, **verranno restituite al Comune**, in conformità alle disposizioni di cui alla presente Convenzione.”
- e) L'art. 14 dello schema di convenzione che, tra l'altro, dispone “14.2. **In relazione ai servizi ad esso affidati in concessione in generale ed, in particolare, in relazione alle operazioni cimiteriali ed ai servizi di rilascio delle concessioni cimiteriali, inclusi rinnovi, proroghe e prevedite, nei limiti di Legge e come indicato dal Regolamento di Polizia Mortuaria vigente, il Concessionario avrà la facoltà di incassare direttamente dagli utenti i corrispettivi, mediante applicazione delle tariffe come definite dal tariffario**, anche ricorrendo ad attività di riscossione coattiva in caso di mancato pagamento da parte degli utenti. 14.3. **Con riferimento ai servizi di rilascio delle concessioni cimiteriali per le sepolture, rimane inteso che il Concessionario avrà facoltà di incassare i corrispettivi per i servizi resi, sia relativamente alle aree e/o spazi sussistenti – ed idonei per tale fine – alla data di sottoscrizione della presente Convenzione, sia relativamente alle aree e/o spazi di nuova realizzazione nell'ambito dell'esecuzione dei lavori accessori e/o dei servizi dedotti nella Convenzione stessa e nei documenti ad essa allegati e/o da essa richiamati. .... 14.5. Il Concessionario, nell'espletamento dei servizi affidati in concessione ed anche con riferimento ai corrispettivi relativi alle concessioni cimiteriali ad esso spettanti come sopra convenuto, **applicherà le tariffe**, ove previste, specificate nel tariffario vigente, **dalle quali****

*sono esclusi eventuali bolli, diritti di Segreteria, spese di spedizione e/o postali e qualsivoglia ulteriore onere fiscale (IVA)."*

- f) L'art. 21 dello schema di convenzione che, tra l'altro, dispone "21.5. **I manufatti per sepolture realizzati dal Concessionario che residuo disponibili al termine della concessione o dell'eventuale rinnovo saranno acquisiti dal Concedente, o per esso, da nuovo concessionario subentrante, dietro riconoscimento del costo di realizzazione attualizzato.** Ai fini della valutazione del residuo valore dei loculi aerati che siano stati oggetto di una sola concessione quindicennale si tiene conto del parziale ammortamento del relativo costo, così come specificato nell'elaborato "Analisi dei costi gestionali in fase di esercizio" allegato allo studio di fattibilità posto a base di gara."
- g) Le premesse dell'allegato E "Analisi dei costi gestionali in fase di esercizio" allo studio di fattibilità che, tra l'altro, riportano "**Il presente documento: a) rappresenta la sintesi e la traduzione in termini economici di una possibile ipotesi gestionale che dà risposta ai bisogni che l'Amministrazione Comunale di Leini intende soddisfare con il progetto. Esso deve quindi rappresentare base di riferimento per l'elaborazione delle proposte che verranno prodotte in sede di gara ma non è vincolante e vi potranno essere introdotte tutte le modifiche ritenute opportune per migliorare la capacità di risposta ai bisogni espressi dall'Amministrazione Comunale e l'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa;**"
- h) Il punto 2 dell'allegato E "Analisi dei costi gestionali in fase di esercizio" allo studio di fattibilità che, tra l'altro, riporta "**L'oggetto della concessione è costituito dalla gestione, in regime di esclusiva, del Cimitero comunale e dei servizi cimiteriali del Comune di Leini. .... A copertura dei costi relativi alle prestazioni poste a suo carico e per la remunerazione dell'iniziativa del Comune di Leini corrisponderà al concessionario un canone annuo il cui importo, da porsi a base di gara per offerte migliorative, viene qui quantificato in euro 100.000,00 (centomila/00) per i primi quattro anni e in euro 30.000,00 (trentamila/00) per i successivi ventuno anni; il concessionario, inoltre, avrà diritto ad introitare direttamente dall'utenza i corrispettivi ed i diritti, nella misura prevista dal tariffario approvato dall'Amministrazione Comunale, dovuti per: - la concessione dei manufatti per le sepolture (loculi e cellette) e delle aree cimiteriali; - la fornitura dei set di accessori per lapidi e cellette; - la fornitura dei manufatti e relativi accessori sovrastanti le sepolture per inumazione; - i servizi cimiteriali con esclusione di quelli che, ai sensi del vigente "Regolamento di polizia mortuaria e dei servizi cimiteriali", debbono essere erogati a titolo gratuito; - il servizio di illuminazione votiva. Il Concessionario potrà, inoltre, proporre all'utenza, previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la fornitura di ulteriori servizi aggiuntivi (pulizia e manutenzione delle sepolture private o altre prestazioni simili) che non configurino un illecito ampliamento del perimetro della concessione."**
- i) Il punto 3 dell'allegato E "Analisi dei costi gestionali in fase di esercizio" allo studio di fattibilità che, tra l'altro, riporta "**Con il presente elaborato si dettagliano e stimano i costi gestionali, che il concessionario dovrà sopportare in fase di esercizio e che potranno essere assunti a riferimento per la elaborazione del Piano Economico Finanziario ..... Occorre premettere che i dati di seguito riportati, essendo basati su stime e proiettati su un arco**

*temporale di lungo periodo (25 anni), sono costruiti su dati oggettivi attuali ma caratterizzati da elementi soggettivi per quanto riguarda la loro proiezione sul futuro. Sicuramente i dati reali della gestione registreranno eventi preventivati che non si realizzeranno o si realizzeranno in misura diversa ed eventi non preventivati perché non prevedibili al momento.”*

- j) Il punto 3.1 dell'allegato E "Analisi dei costi gestionali in fase di esercizio" allo studio di fattibilità che, tra l'altro, riporta "**Rimanenze: il computo delle rimanenze** (le cui stime, di seguito riportate, costituiscono simulazione e non sono vincolanti ai fini della predisposizione del PEF asseverato da prodursi a corredo dell'offerta) viene effettuato con riferimento agli investimenti produttivi (manufatti che genereranno ricavi) stimati in € 2.685.600,00 e la loro valorizzazione **viene effettuata detraendo dal costo di realizzazione il costo del venduto**. ..... Il valore delle rimanenze al termine della concessione, attualizzato (al 2% annuo) ai sensi dell'art. 21 della convenzione, ammonterà a complessivi € 613.085,00"
- k) Le premesse dell'allegato F "Analisi di fattibilità finanziaria (costi e ricavi per la durata della concessione)" allo studio di fattibilità che, tra l'altro, riportano "**Il presente documento: a) intende fornire agli operatori che parteciperanno alla gara un riferimento utile per la predisposizione del Piano Economico Finanziario la cui elaborazione, con riferimento all'ipotesi gestionale che verrà da ciascuno proposta in sede di gara, compete esclusivamente ai partecipanti. Esso deve quindi rappresentare base di riferimento per l'elaborazione delle proposte che verranno prodotte in sede di gara ma non è vincolante e vi potranno essere introdotte tutte le modifiche ritenute opportune per migliorare la capacità di risposta ai bisogni espressi dall'Amministrazione Comunale e l'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa;**"
- l) Il punto 2 dell'allegato F "Analisi di fattibilità finanziaria (costi e ricavi per la durata della concessione)" allo studio di fattibilità che, tra l'altro, riporta "**L'oggetto della concessione è costituito dalla gestione, in regime di esclusiva, del Cimitero comunale e dei servizi cimiteriali del Comune di Leini.**"
- m) Il punto 3.1 "Tariffario dei servizi e delle concessioni cimiteriali." dell'allegato F "Analisi di fattibilità finanziaria (costi e ricavi per la durata della concessione)" allo studio di fattibilità che, tra l'altro, riporta "**Occorre premettere che, l'Agenzia delle Entrate, con risoluzione n. 376/E del 29 novembre 2002 ad oggetto "Trattamento IVA da riservare alle concessioni in uso a privati di loculi, cappelle ed altri manufatti cimiteriali."** **Ha chiarito che:** ".... le cessioni a terzi in concessione d'uso dei loculi cimiteriali per 99 anni, effettuate dalla società concessionaria rientrano nel campo di applicazione dell'Iva e che ad esse si renda applicabile l'aliquota prevista dalla Tabella A, parte III, n. 127-quinquies) allegata al d.P.R. n. 633 del 1972 in quanto i loculi sono assimilati alle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 26-bis del decreto legge n. 415 del 1989 convertito con modificazioni dalla legge n. 38 del 1990 e dell'interpretazione autentica di tale norma contenuta nell'art. 1, comma 14, del decreto legge n. 417 del 1991 convertito dalla legge n. 66 del 1992. **Per quanto riguarda gli altri servizi cimiteriali offerti dalla società concessionaria si specifica che i servizi relativi ad inumazioni, tumulazioni, esumazioni, traslazioni di salme, cremazioni, etc., sono**



**soggetti ad Iva con aliquota ordinaria.** Tali servizi, infatti, come già chiarito dalla circolare n. 8 del 1993 esulano dal campo di applicazione dell'Iva solo se resi dai comuni nella veste di pubblica autorità. Rientrano nel campo di applicazione dell'Iva i servizi concernenti la manutenzione delle tombe, l'illuminazione elettrica con lampade votive, e in genere tutti gli altri servizi disciplinati da disposizioni di natura privatistica, per i quali, in assenza di specifiche disposizioni, si rende applicabile l'aliquota ordinaria del 20 (ora 22) per cento. Sono, infine, esenti da Iva, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 27) del d.P.R. n. 633 del 1972, così come chiarito nella risoluzione n. 551603 del 5 luglio 1989, le prestazioni proprie dei servizi di pompe funebri quali il disbrigo di pratiche, l'allestimento della camera ardente, il trasporto feretro, le cessioni del feretro e delle corone mortuarie, prestazioni che sono esenti a prescindere dal soggetto che le effettua, stante il carattere oggettivo dell'esenzione."

- n) Il punto 3.3 dell'allegato G "Analisi di fattibilità economica e sociale (analisi costi e benefici) e relativo piano di monitoraggio." allo studio di fattibilità che, tra l'altro, riporta "Quadro di raffronto tra le tariffe vigenti e quelle in progetto. Le tariffe "da avvio concessione" vengono esposte comprensive di IVA (quelle vigenti, essendo applicate dal Comune, e non da operatore economico, rientrano nel regime di esenzione) in quanto, per gli utenti, che si configurano quali "consumatori finali", rappresenta un costo che, ai fini della presente trattazione, assume rilevanza." cui segue la tabella riportante le tariffe attualmente in vigore e quelle (comprensive di IVA) che dovranno essere applicate dal concessionario.

**Il Comune di Leini ha inoltre comunicato di ritenere che nei richiami sopra riportati siano rinvenibili risposte adeguate ai quesiti posti (da G. a V.), ma che in ogni caso vengono fornite, in aggiunta, le seguenti precisazioni:**

1. I servizi gratuiti descritti nell'allegato F, pagina 4, comma 3.1 sono tutti da imputarsi al Concessionario e il Comune non partecipa alla spesa dei servizi. Al proposito si richiama il punto 2 dell'allegato E "Analisi dei costi gestionali in fase di esercizio" sopra riportato alla lettera h) da cui risulta evidente che il Comune ha tenuto conto dei costi posti a carico del futuro concessionario e, a loro parziale copertura, ha determinato l'entità del canone annuo da corrispondersi allo stesso.
2. Per quanto riguarda le tariffe applicabili e riscuotibili direttamente dal Concessionario, ed il relativo assoggettamento ad IVA, si richiamano:
  - 2.1 il punto 3 del disciplinare di gara, sopra riportato alla lettera b), che specifica la tipologia dei ricavi che competono - in regime di esclusiva, come previsto dal punto 2 dell'allegato F, sopra riportato alla lettera l) - al Concessionario;
  - 2.2 l'art. 14 dello schema di convenzione, sopra riportato alla lettera e), che disciplina l'applicazione delle tariffe da parte del Concessionario;
  - 2.3 il punto 3.1 "Tariffario dei servizi e delle concessioni cimiteriali." dell'allegato F "Analisi di fattibilità finanziaria (costi e ricavi per la durata della concessione)", sopra riportato alla lettera m), che, tra l'altro, richiama la risoluzione della Agenzia delle Entrate in materia di assoggettabilità ad IVA delle concessioni e dei servizi cimiteriali e conferma che le concessioni sono da assoggettarsi all'aliquota prevista dalla Tabella

A, parte III, n. 127-quinquies) allegata al d.P.R. n. 633 del 1972 (ora 10%) mentre gli altri servizi cimiteriali sono da assoggettarsi all'aliquota ordinaria (ora 22%).

- 2.4 il punto 3.3 dell'allegato G "Analisi di fattibilità economica e sociale (analisi costi e benefici) e relativo piano di monitoraggio." sopra riportato alla lettera m), che riporta le tariffe attualmente in vigore e quelle (comprehensive di IVA) che dovranno essere applicate dal concessionario.
3. Per quanto riguarda i manufatti per i campi ad inumazione e la vendita degli accessori per lapide si conferma che sono ad esclusiva esecuzione da parte del concessionario. L'importo di € 1.000,00 per i manufatti per inumazioni rappresenta una stima di larga massima, il prezzo effettivo non potrà che essere determinato in funzione della tipologia richiesta dagli utenti.
  4. Per quanto riguarda le utenze si conferma che vanno tutte volturate in capo al Concessionario; successivamente verranno comunicati i relativi importi.
  5. Per quanto riguarda le osservazioni formulate in merito all'analisi dei costi, dei ricavi e delle modalità organizzative previste per la gestione dei servizi si richiamano:
    - 5.1 il punto 2.1 del disciplinare di gara che esplicita la possibilità dell'offerente di modificare quanto previsto nel progetto di fattibilità e nei relativi allegati, nel rispetto degli obiettivi minimi e della normativa di settore oltreché della normativa urbanistica e delle altre normative tecniche vigenti;
    - 5.2 il punto 3 dell'allegato E "Analisi dei costi gestionali in fase di esercizio" allo studio di fattibilità, sopra riportato alla lettera k), che esplicita il carattere non vincolante dello stesso.
  6. Per quanto riguarda le opere di manutenzione straordinaria riferite ai blocchi loculi e cellette dei settori 2, 3 e 5 si conferma che sono attualmente occupati e che i relativi spostamenti sono a carico del Concessionario. Al proposito si richiama nuovamente l'art. 3 dello schema di convenzione sopra riportato alla lettera c) e il punto 2 dell'allegato E "Analisi dei costi gestionali in fase di esercizio" sopra riportato alla lettera h) da cui risulta evidente che il Comune ha tenuto conto dei costi posti a carico del futuro concessionario e, a loro parziale copertura, ha determinato l'entità del canone annuo da corrispondersi allo stesso.
  7. Per quanto riguarda le rimanenze da cedere al subentrante si richiama il punto 3.1 dell'allegato E "Analisi dei costi gestionali in fase di esercizio" allo studio di fattibilità nella parte in cui dispone *"il computo delle rimanenze (le cui stime, di seguito riportate, costituiscono simulazione e non sono vincolanti ai fini della predisposizione del PEF asseverato da prodursi a corredo dell'offerta) viene effettuato con riferimento agli investimenti produttivi (manufatti che genereranno ricavi) stimati in € 2.685.600,00 e la loro valorizzazione viene effettuata detraendo dal costo di realizzazione il costo del venduto. In particolare, per quanto attiene ai loculi aerati, considerata la durata quindicennale della concessione e la tariffa ridotta che si intende applicare (65% di quella dei loculi in concessione quarantennale), al momento della prima concessione verrà defalcato dal valore delle rimanenze il 50% del costo di realizzazione ed alla seconda concessione il rimanente 50%. Il valore delle rimanenze al termine della concessione, in considerazione del fatto che deve essere riconosciuta al concessionario la possibilità di valorizzare al pieno i propri investimenti o almeno di averne rimborsato il costo, viene posto a*

*carico del soggetto subentrante che, di fatto, verrà a disporre di beni "commerciabili" di cui, altrimenti, non avrebbe sostenuto il costo di realizzazione. Il computo delle rimanenze viene effettuato, per loculi tradizionali e cellette, per differenza tra il numero di manufatti di cui si prevede la realizzazione e quelli venduti mentre per i loculi aerati (che per ammortizzare il costo debbono essere ceduti in concessione due volte) per differenza tra il doppio dei manufatti realizzati (che corrisponde al numero di concessioni rilasciabili) ed il numero di quelli assegnati in concessione".*

8. Per quanto riguarda i loculi attualmente liberi ed i rinnovi si richiama l'art. 9 dello schema di convenzione, sopra riportato alla lettera d) e, quindi la risposta è affermativa.
9. Per quanto riguarda la manutenzione straordinaria gravante sul concessionario inerisce a tutti gli interventi che si renderanno necessari durante tutta la durata della concessione per garantire la fruibilità, la sicurezza ed il decoro, nel rispetto delle norme al momento vigenti, dell'intero complesso cimiteriale e dei correlati servizi, e quindi anche a quelli al momento non definiti né definibili. Si veda l'art. 3.3 dello schema di convenzione.
10. Per quanto riguarda la inclusione della costruzione delle Cappelle private tra i servizi accessori ex art. 10.4 della convenzione la risposta è affermativa.
11. Si conferma che la stima di vendita di due concessioni di aree per edificazione edicole all'anno è frutto di indagine statistica, così come tutti gli altri dati che ineriscono alla quantificazione delle diverse tipologie di sepolture previste per la durata della concessione.

Settimo T.se, 03/08/2021

Il Responsabile del procedimento di gara  
dott. Stefano Maggio  
(firmato in originale)

- W. Le utenze, luce, acqua vanno volturate entrambe? È possibile vedere le ultime bollette?
- Per quanto riguarda le utenze, il Comune di Leini conferma che vanno tutte volturate in capo al Concessionario; il Comune stesso ha inoltre comunicato che:**
- **le medesime al momento sono a carico dell'attuale Gestore e pertanto non è possibile fornire le bollette;**
  - **all'atto della redazione del Capitolato d'oneri per la gara di affidamento della gestione del Cimitero comunale, svoltasi nel 2018, sono state calcolate le spese utenze riferite all'esercizio 2017, che ammontavano ad un totale di € 4.475,00 circa, di cui rispettivamente € 1.040,00 per energia elettrica ed € 3.434,85 per acqua.**

Settimo T.se, 05/08/2021

Il Responsabile del procedimento di gara  
dott. Stefano Maggio  
(firmato in originale)

X. Con riferimento alle risposte dei quesiti da G. a V., avrei bisogno di qualche ulteriore chiarimento:

- Nella risposta b si fa riferimento ai ricavi citando anche le inumazioni, ma non trovo la tariffa relativa al servizio, ci si riferisce solo ai diritti e al monumento?
- Il punto g delle risposte apre la possibilità di modificare il project in funzione di un miglioramento del progetto, della gestione per soddisfare l'amministrazione e l'equilibrio del PEF. Mi sorge quindi la domanda, se modifico i costi per riequilibrare il PEF devo aumentare i ricavi, posso quindi modificare le tariffe? Se sì in quale documento di gara?
- I blocchi loculi e cellette da ristrutturare da quanti loculi e quante cellette sono composti in totale? La spesa è a carico del concessionario, ma sono loculi scaduti o le concessioni sono ancora in vigore?
- Nei prossimi anni quanti loculi andranno in scadenza, per anno?
- Nel punto 9 delle risposte, capisco la necessità di inserire tutta la manutenzione straordinaria, ma se supera i limiti delle cifre stimate nel PEF è presupposto per una revisione dello stesso.
- È possibile vedere i dati di cessione delle concessioni degli ultimi 5 anni sia di cellette che di loculi, nonché il numero annuo di inumazioni, per eseguire la propria analisi statistica che sarà a base del PEF da presentare?

**Per quanto riguarda i quesiti al punto X., il Comune di Leini ha comunicato che:**

- Il sistema tariffario è quello riportato al punto 3.3 dell'allegato G "Analisi di fattibilità economica e sociale (analisi costi e benefici) e relativo piano di monitoraggio." La risposta è positiva.
- Il punto 19.1 del Disciplinare di gara include tra i criteri di valutazione dell'offerta economica, al primo punto della "Tabella dei criteri quantitativi (Q) e tabellari (T) di valutazione dell'offerta economica" riportata alla pag. 34, "la percentuale unica di sconto più alta da applicarsi sulle singole voci del piano tariffario contenuto nello studio di fattibilità - "Analisi fattibilità finanziaria (all. G) da praticarsi agli utenti"; il piano tariffario rappresenta, pertanto, base d'asta e non è suscettibile di offerta in aumento. La risposta è negativa.
- I blocchi dei loculi da ristrutturare sono individuati nell'allegato N "Relazione Generale." Sarà compito del concessionario provvedere ad attivarsi per rendere fattibile l'esecuzione dei lavori di manutenzione/demolizione tenendo anche conto che, ai sensi dell'art. 42 del vigente Regolamento di Polizia mortuaria, i costi della manutenzione gravano sui rispettivi concessionari dei loculi/ossari che saranno pertanto incentivati a restituire i loculi eventualmente non utilizzati o richiedere la estumulazione straordinaria per la riduzione dei resti mortali in ossario comune o cinerario.  
Per quanto attiene al computo di dettaglio dei loculi e delle cellette può provvedervi direttamente l'operatore economico se lo ritiene necessario ai fini della predisposizione della progettazione definitiva degli interventi (il **Comune di Leini ha inoltre comunicato che** i blocchi loculi da ristrutturare risultano n.96 nella 1° costruzione, n.96 nella 2° costruzione, n.152 nella 3° costruzione; le cellette ossario risultano n.88 nella 2° costruzione, n.56 nella n. 3° costruzione e che si tratta di concessioni perpetue).
- La domanda, così come formulata, richiede la ricognizione delle scadenze di tutte le concessioni in essere e, anche in questo caso, sarà compito del concessionario provvedere ad un a ricognizione generale di tutte le concessioni provvedendo ad attivare una campagna di estumulazione ordinaria/straordinaria (il **Comune di Leini ha inoltre comunicato che** la prima scadenza ha luogo nel 2035 e riguarda i loculi con concessione sessantennale).

- La risposta è positiva nella misura in cui i fabbisogni di manutenzione straordinaria siano riconducibili alle fattispecie considerate quali condizioni rilevanti ai fini del riequilibrio del Piano Economico Finanziario, così come disciplinate dall'art. 22 dello schema di convenzione, allegato A al progetto di fattibilità.
- L'allegato E "Analisi dei costi gestionali in fase di esercizio", nella premessa, precisa che "Il presente documento: ..... d) assume a riferimento l'elaborato ad oggetto "Project Financing ad iniziativa pubblica per la realizzazione dell'intervento di completamento riqualificazione, straordinaria manutenzione e successiva gestione del cimitero comunale di Leini. Prima fase: Analisi e valutazioni preliminari per la individuazione, di concerto con il RUP e gli Organi dell'Amministrazione Comunale, della soluzione ritenuta più rispondente agli obiettivi ed alle linee guida approvate con deliberazione della Giunta Comunale 145 del 24/5/2019." approvato dall'Amministrazione comunale di Leini con deliberazione della Giunta Comunale n. 184 del 23 ottobre 2020 e dalle ulteriori indicazioni che si possono ricavare dal dispositivo della deliberazione medesima".

Detto documento riporta, alla pagina 18, il dettaglio della domanda in serie storica riferita agli ultimi 20 anni per ogni tipologia di sepoltura e l'individuazione di una linea tendenziale di possibile sviluppo futuro della domanda.

Dallo stesso si evincono i seguenti dati relativi alle annualità 2015/2019:

Sepulture per tipologia	2015	2016	2017	2018	2019
Loculo	71	70	77	58	50
Sterri	12	17	10	24	18
Tomba privata	32	37	39	42	29
Cremazioni	35	14	42	38	20
Totale sepolture	150	138	168	162	117

Settimo T.se, 16/08/2021

Il Responsabile del procedimento di gara  
dott. Stefano Maggio  
(firmato in originale)

Y. Si chiede se è corretta la nostra interpretazione che la gestione dei servizi cimiteriali è la prestazione prevalente rispetto alle altre previste nel project financing. Se confermato la partecipazione potrebbe essere in costituendo RTI verticale, così composto:

- Ditta esecutrice della gestione dei servizi cimiteriali (attività prevalente) Mandataria
- Ditta esecutrice delle manutenzioni ordinarie (attività secondaria) Mandante
- Ditta esecutrice dei lavori (attività secondaria di costruzione e manutenzione straordinaria) Mandante

ognuna qualificata con i requisiti di partecipazione relativamente alle attività che andranno a svolgere.

**Per quanto riguarda i quesiti al punto Y., il Comune di Leini ha comunicato che:**

In risposta al quesito preliminarmente si chiarisce che la presente procedura, ha per oggetto l'affidamento in Concessione mediante la procedura di "finanza di progetto" ai sensi dell'art. 183 del d. lgs n. 50 del 18/04/2016 e ss.mm.ii., della progettazione definitiva, esecutiva e la

costruzione dell'ampliamento del cimitero comunale e la gestione dell'intero complesso e dei servizi cimiteriali del comune di Leini.

Le prestazioni principali consistono nella gestione del Servizio Pubblico cimiteriale; le prestazioni secondarie consistono nella costruzione dell'ampliamento del cimitero comunale, comprensiva della progettazione definitiva ed esecutiva.

La concessione ha natura mista in quanto l'oggetto principale è costituito dalla gestione del servizio di gestione cimiteriale.

Sulla base di quanto stimato nel Piano Economico Finanziario redatto dalla Stazione Appaltante, il valore della concessione, stimato dal concedente per tutta la durata del contratto, ai sensi dell'art.167 comma 1 del Codice, pari a € 10.813.000,00.

L'ammontare complessivo stimato dal concedente degli investimenti ammonta a € 3.807.000,00 come contenuto nel progetto di fattibilità posto a base di gara.

Alla luce di quanto sopra si richiama preliminarmente la risposta la quesito "B" del 20/7/2021 con cui questa Amministrazione già chiariva che:

"Per partecipare alla gara in RTI il "concorrente mandatario" (capogruppo), oltre ai requisiti di "idoneità professionale" (art. 8.1 del Disciplinare di gara") deve anche possedere i requisiti previsti nel "Disciplinare di gara" all'art. 8.2 "Requisiti di capacità economica e finanziaria" ed in particolare:

- a) **Fatturato globale medio annuo** riferito agli ultimi n. 5 esercizi finanziari disponibili non inferiore ad **€ 120.000,00** IVA esclusa (il fatturato viene richiesto per la specificità del servizio pubblico essenziale oggetto della concessione);
- b) **Capitale sociale** non inferiore a 1/20 (un ventesimo) dell'investimento previsto per l'intervento pari a € 190.350,00;
- c) **Solidità economica;**

fermo restando che ciascuno dei componenti del raggruppamento deve possedere una percentuale non inferiore al dieci per cento dei predetti requisiti (lettera a e b) e che la mandataria li possessa in misura maggioritaria.

Nel caso la RTI esegua i lavori con la propria organizzazione di impresa dovrà possedere i prescritti "requisiti di costruzione" complessivamente fra tutte le associate (art. 95 comma 4 del D.P.R. 207/2010)."

Si chiarisce inoltre quanto segue:

Ai sensi dell'art. 95, comma 3 del D.P.R. n.207/2010, se il concorrente non esegue direttamente i lavori oggetto della concessione, deve essere in possesso esclusivamente dei requisiti prescritti al punto 8.2 del Disciplinare di gara, oltre che di quelli richiesti per la gestione e la progettazione, secondo quanto specificato al punto 8.3 del Disciplinare di gara (fatta salva la possibilità ai sensi dell'art. 95 c. 2 del D.P.R. 207/2010 in alternativa ai requisiti previsti ai punti b) e c) dell'art.- 8.3 del Disciplinare di incrementare i requisiti previsti all'art. 8.2 lett. a) e b), nella misura pari al doppio).In detta ipotesi i lavori oggetto del contratto di concessione dovranno essere realizzati tramite affidamento a terzi qualificati, nel rispetto degli artt. 164 e seguenti del D.Lgs. 50/2016.

Ai sensi dell'art. 95, comma 1 del D.P.R. n.207/2010, se il concorrente esegue i lavori oggetto della concessione con la propria organizzazione d'impresa, deve essere in possesso, oltre che dei predetti requisiti richiesti anche dei requisiti di qualificazione degli esecutori di lavori pubblici secondo quanto specificato all'art. 8.3 "Requisiti di costruzione".

Nell'ipotesi di raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari di concorrenti di tipo orizzontale, ai sensi dell'art. 92, comma 2, del D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii., i requisiti di qualificazione richiesti dal Disciplinare per le imprese singole devono essere posseduti – a pena di esclusione – dall'impresa mandataria o da un'impresa consorziata nella misura minima del 40%; la restante percentuale è posseduta cumulativamente dalle mandanti o dalle altre imprese consorziate,

ciascuna – a pena di esclusione - nella misura minima del 10% di quanto richiesto all'intero raggruppamento.

Le quote di partecipazione al raggruppamento o consorzio, indicate in sede di offerta, possono essere liberamente stabilite entro i limiti consentiti dai requisiti di qualificazione posseduti dall'associato o dal consorziato. Nell'ambito dei propri requisiti posseduti, la mandataria in ogni caso assume, in sede di offerta, i requisiti in misura percentuale superiore rispetto a ciascuna delle mandanti con riferimento alla specifica gara. I lavori sono eseguiti dai concorrenti riuniti secondo le quote indicate in sede di offerta, fatta salva la facoltà di modifica delle stesse, previa autorizzazione della stazione appaltante che ne verifica la compatibilità con i requisiti di qualificazione posseduti dalle imprese interessate.

Per i raggruppamenti temporanei e per i consorzi ordinari di concorrenti di tipo verticale, ai sensi dell'art. 92, comma 3, del D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii., i requisiti di qualificazione richiesti dal disciplinare di gara per l'esecuzione dei lavori devono essere posseduti dalla capogruppo nella categoria prevalente; nelle categorie scorporate ciascuna mandante deve possedere i requisiti previsti per l'importo dei lavori della categoria che intende assumere e nella misura indicata per l'impresa singola. I requisiti relativi alle lavorazioni scorporabili non assunte da imprese mandanti sono posseduti dalla mandataria con riferimento alla categoria prevalente.

I lavori riconducibili alla categoria prevalente ovvero alle categorie scorporate possono essere assunti anche da imprenditori riuniti in raggruppamento temporaneo di tipo orizzontale.

**Sulla base delle informazioni contenute nel quesito non si ritiene che la costituenda RTI posseda tutti i requisiti previsti nel bando di gara.**

Settimo T.se, 19/08/2021

Il Responsabile del procedimento di gara  
dott. Stefano Maggio  
(firmato in originale)