



COMUNE di EMPOLI

SETTORE TECNICO

Empoli, lì 27/02/2019

Prot. N. _____

Alla Giunta Comunale

SEDE

OGGETTO: Parere conclusivo su proposta di realizzazione di nuovo impianto di cremazione presso il Cimitero Comunale di S.Maria - Via Lucchese
“CITADELLA FUNERARIA DI EMPOLI”
Proponente: A.T.I. CITEP Soc Coop – Consorzio ICARO

Premesso che:

In data 10.05.2017 è stata presentata la proposta in oggetto;
in data 12.04.2018 sono state richieste, a cura del RUP, alcune modifiche ed integrazioni, attinenti in particolare la parte progettuale, geologica ed idraulica;
in data 07.11.2018 la proposta è stata ripresentata per intero, completa delle integrazioni sopra richieste;
in data 22.01.2019, accertato che le risorse interne degli Uffici non possedevano le professionalità necessarie, è stato affidato un incarico ad un Advisor con il compito di esaminare specificatamente il Piano Economico Finanziario e lo schema di convenzione;
esaminata la proposta come sopra completata, e preso atto della relazione prodotta da suddetto incaricato, si produce alla Giunta la presente relazione conclusiva, nella quale sono evidenziati gli aspetti che necessitano di ulteriore modifica e/o adeguamento, ai fini della completezza e della congruità della proposta.

VALUTAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA DELL' INTERVENTO:

Descrizione sintetica dell'intervento: realizzazione di nuovo fabbricato con impianto di cremazione e relativi servizi all' interno dell' area del Cimitero Comunale di S.Maria.

Inquadramento urbanistico:

Località	Via Lucchese	esterno al territorio urbanizzato (come da art. 224 LR 65/2014) – esterno perimetrazione centri abitati
Identificativo catastale	Fg 7 part. 1992	
UTOE	12	
Zona di RU	Ambiti di attrezzature e servizi a livello comunale (art. 84) Zone per attrezzature cimiteriali art. 87	
Grado di tutela dell'edificio	nessuno	
Pericolosità geologica (allegata al P.S.)	Classe di pericolosità geologica G2 media	
Pericolosità sismica (allegata al PS)	Classe di pericolosità sismica S2 media	
Pericolosità Idraulica (DPGR n° 53R/2011)	Classe di pericolosità idraulica I2 media su base storico-inventariale	
Pericolosità da alluvione ai sensi PGRA	Area a pericolosità da alluvione media P2	

Vincoli, tutele e salvaguardie:

L' area su cui si propone la realizzazione del nuovo fabbricato ricade in un'area soggetta ai seguenti vincoli risultanti dalla cartografia comunale:

- **“Carta dei vincoli e delle tutele”** (Regolamento urbanistico):

Il tracciato esistente sul quale verrà realizzata in ampliamento la nuova viabilità di collegamento è individuata con livello di criticità archeologica alto (art. 95ter e 95septies) > *tutti i progetti che prevedono lavori di scavo o movimentazione terra sono inviati alla Soprintendenza Archeologica della Toscana che potrà porre prescrizioni all' esecuzione dei lavori stessi con mantenimento degli elementi caratteristici storici esistenti*

- **“Carta delle salvaguardie”** (Regolamento urbanistico):

All' interno del cimitero comunale in adiacenza al nuovo fabbricato è presente una antenna SBR > *occorre tener conto delle distanze minime di rispetto delle emissioni elettromagnetiche per la presenza di persone (antenna alta, non ci dovrebbero essere problemi)*

E' presente una linea elettrica area in media tensione immediatamente soprastante al nuovo edificio > *tener conto della fascia minima di rispetto*;

inoltre (vincoli di competenza comunale):

- Nessun vincolo derivante dal Codice D.Lgs 42/2004
- L' area non è sottoposta a vincolo idrogeologico

Valutazioni di competenza:

Il nuovo edificio viene realizzato all' interno del cimitero Comunale di S. Maria, entro la delimitazione della zona classificata **Ambiti di attrezzature e servizi a livello comunale (art. 84) – SC/CM Zone per attrezzature cimiteriali art. 87** dove sono consentiti interventi di ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti, applicando i seguenti parametri:

Uf = 0,80 mq/mq

Rapporto di copertura Rc = 0,50

Altezza massima Hmax = mt 10,50

Numero max piani fuori terra = 3

Distanza minima filo stradale = mt 8,00

Distanza minima CdS (via Provinciale Lucchese) > 30,00 mt ma se si può considerare l' area come edificabile si considera 10,00 mt

Distanza minima CdS (nuova viabilità) > strada F quindi 10,00

Distanza minima confini = mt 6,00

Distanza minima fabbricati = mt. 10,00

Inoltre è prevista una **dotazione minima di parcheggio di relazione (10 mq/100mc del fabbricato)** (art. 87)

Le distanze minime sono ogni caso verificate.

La struttura proposta (impianto cimiteriali e i loro ampliamenti) costituisce opera di urbanizzazione primaria art.

2. VALUTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Descrizione sintetica dell'intervento: La proposta di opere di urbanizzazione presentata risulta corretta e coerente con la pianificazione urbanistica, nonché con le richieste di potenziamento infrastrutturale e di sosta ritenute necessarie da questo Ufficio.

in particolare la proposta presenta:

- un nuovo ingresso al cimitero specificamente dedicato al forno crematorio
- l'allargamento della sede stradale di via Lari dall'accesso alla nuova struttura fino alla frazione di Avane
- la creazione di un'area di sosta nei pressi del nuovo accesso alla struttura
- un collegamento pedonale tra il nuovo ingresso e il cimitero esistente

La dotazione di posti auto proposta a servizio dell'impianto risulta coerente con le nuove funzioni introdotte dal progetto, e con le previsioni di flussi di visitatori attesi.

L'allargamento stradale sopra richiamato comporta la tombatura del fosso adiacente a via Lari, individuato nel reticolo idrografico della Regione Toscana (vedi allegato).

In particolare il fosso, descritto nella cartografia regionale:

http://geoportale.lamma.rete.toscana.it/reticolo_enti_gestori/index.html

fa parte del reticolo di gestione LR 79/2012 aggiornato con DGRT 1357/2017.

Il proponente ha fornito le necessarie verifiche idrauliche, e progettato le soluzioni tecniche adeguate a prevenire un peggioramento delle condizioni di rischio idraulico dell'area interessata dal bacino idraulico del medesimo fosso.

La verifica è stata sviluppata con riferimento alle nuove curve pluviometriche, nonché alla normativa regionale di riferimento, con tutti gli elaborati necessari ai fini del rilascio del nulla-osta da parte del Genio Civile.

3. VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI GESTIONALI:

In riferimento al progetto, fatti salvi successivi approfondimenti, si può attestare quanto segue:

- positiva valutazione complessiva del progetto gestionale
- congruità delle tariffe previste rispetto alla media toscana con necessità di ulteriore dettaglio tariffario per specifiche cremazioni
- congruità delle stime delle cremazioni previste nei primi quattro anni sulla base del bacino di utenza

4. VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI FINANZIARI E CONTRATTUALI:

Si rimettono di seguito le osservazioni derivanti dall'esame del PEF e dello schema di convenzione, per accertare se quanto indicato possa essere rimosso o chiarito:

1) Per motivi di legalità e opportunità il Project Financing deve essere proposto per 25 anni come in origine asseverato. Il PEF deve essere aggiornato a data recente quale conclusione dell' iter propositivo.

2) La convenzione proposta deve essere riesaminata alla luce delle osservazioni e dei suggerimenti di seguito riportati:

2.1 Canone di concessione distinto dal corrispettivo dilazionato del diritto di superficie:

Il concessionario verserà al Concedente un canone annuo di Concessione determinato in base al 5% del volume dei ricavi annui risultanti in bilancio alla voce A1 del conto

economico da versarsi in due rate semestrali, la prima entro il 31.10 dell' anno di competenza e in acconto del 50 % del totale del canone dell' anno precedente, e la seconda entro il 30 aprile dell' anno successivo a saldo determinato sulla base del bilancio d'esercizio approvato dall' organo amministrativo della società di gestione.

In alternativa il canone concessorio potrebbe essere parametrato a elementi diversi quali: - commisurato in euro 10,00 per ogni servizio di cremazione;

- oppure in base ad un canone fisso predeterminato iniziale a base di gara di euro 10.000 annui

2.2. Diritto di prelazione del proponente nel caso di altra offerta risultata aggiudicataria; *E' riconosciuto al promotore, nei termini stabiliti dalla legge, il diritto di prelazione nell'aggiudicazione della gara. Pertanto qualora il promotore non risulti primo classificato, entro 15 gg dalla comunicazione di aggiudicazione potrà esercitare la prelazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 183 comma 15 del d.lgs 50 / 2016. Se il promotore esercita la prelazione sopra detta, l' originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell' importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al comma 9 del citato articolo 183 D.Lgs 50/2016. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione, ha diritto al pagamento, a carico dell' aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti indicati nel medesimo comma 11 del D.Lgs 50/2016. Dette spese dovranno risultare da un documento specifico che dovrà essere rimesso in sede di gara. Qualora non vengano presentate offerte la concessione è aggiudicata al promotore.*

2.2. Per le modifiche al testo della convenzione proposto, si allega la convenzione trasmessaci con a fianco la bozza delle modifiche al testo della stessa ritenute opportune, e con evidenziati alcuni punti meritevoli di ulteriore approfondimento.

CONCLUSIONI

1) L'intervento è ammissibile per la zona SC/CM art. 84 e 87 R.U. vigente, nel rispetto dei parametri urbanistici assegnati. La progettazione dovrà tener conto della presenza di:

- Pericolosità media I2 da rischi idraulico (DPGR 53R/2011) con battente da rispettare a mt. 23,17 s.l.m (livello piano terra già superiore);
- Livello di criticità alto (art. 95ter RU) presente sul tracciato su cui verrà realizzata (in allargamento della sede attuale) la nuova viabilità di collegamento con Avane;
- Impianto ripetitore SBR (telefonia cellulare) esistente sull' area di intervento (zona di rispetto da valutare)
- Linea elettrica aerea esistente ENEL in media tensione sovrastante al sedime del nuovo fabbricato

- 2) Sono state svolte le necessarie verifiche idrauliche, e progettate le soluzioni tecniche volte a prevenire un peggioramento delle condizioni di rischio idraulico dell'area interessata dal bacino idraulico del fosso adiacente la via Lari;
- 3) Il Project Financing deve essere proposto per una durata di 25 anni, come in origine asseverato. Il PEF deve essere aggiornato a data recente quale conclusione dell' iter propositivo.
- 4) La bozza di convenzione deve essere adeguata con riferimento ai seguenti punti:
- Introduzione di un canone di concessione distinto dal corrispettivo dilazionato del diritto di superficie;
 - Disciplina del diritto di prelazione del proponente nel caso di altra offerta risultata aggiudicataria;
 - Dovranno inoltre essere riesaminati gli ulteriori punti dello schema di convenzione evidenziati nel documento e nel testo comparativo allegato alla presente.

Cordiali saluti,

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

Arch. Paolo Pinarelli
(firmato digitalmente)