

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

Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSE: ATTI

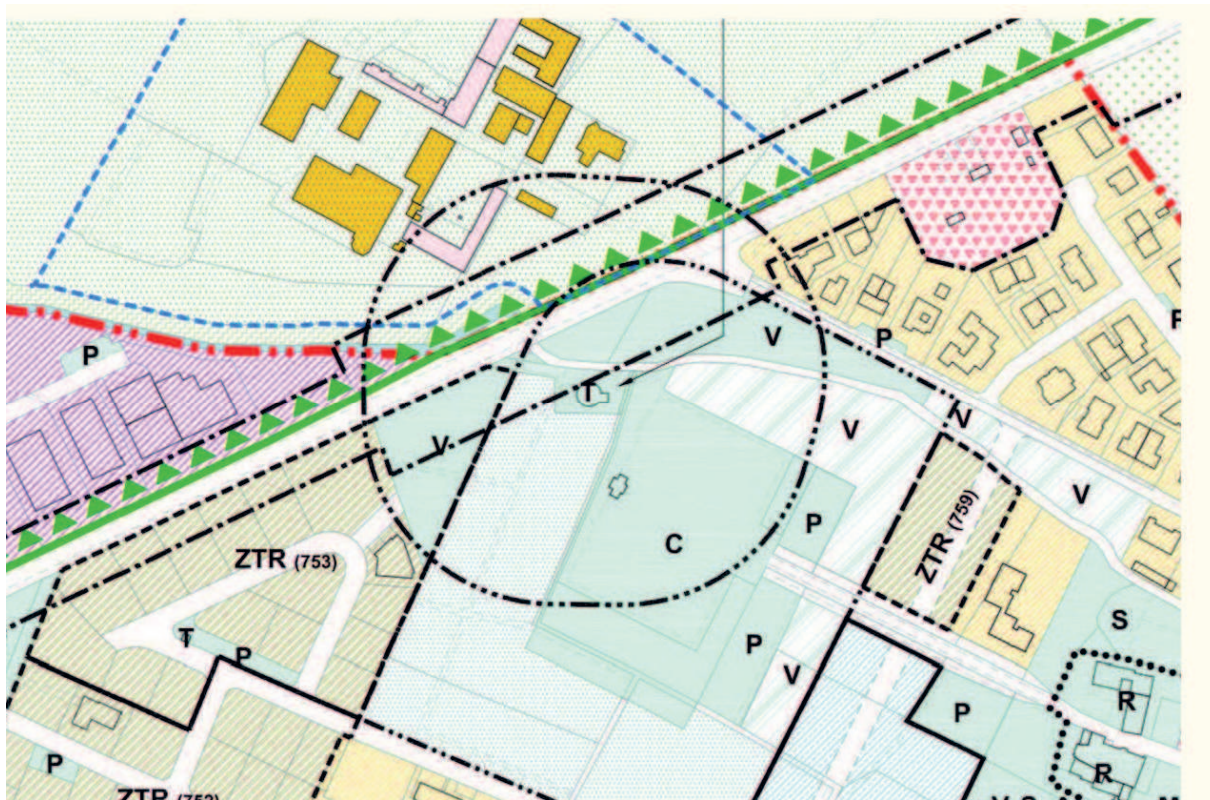
- la Legge R.L.18 novembre 2003, n. 22 "Norme in materia di attività e servizi necroscopici, funebri e cimiteriali" (oggi sostituita dalla L.R. 30 dicembre 2009, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità") e il Regolamento Regionale n. 6 del 09.11.2004 (integrato e modificato dal R.R. n. 1/2007), che disciplinano la materia cimiteriale, impongono a tutti i Comuni lombardi l'obbligatorietà di dotarsi del Piano Cimiteriale;
- la 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.";
- la 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";
- la 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.

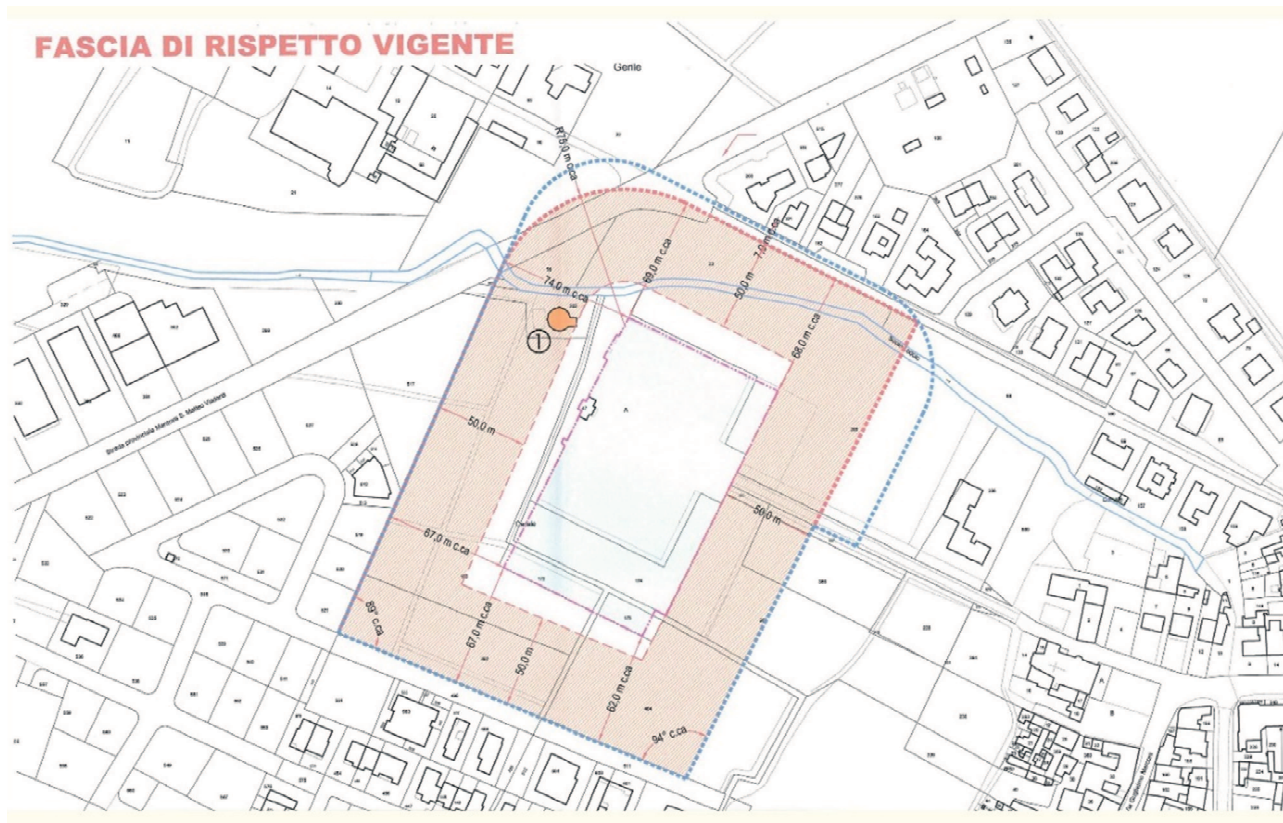
La realizzazione del "Polo degli animali d'affezione" è prevista all'interno dell'area di rispetto cimiteriale in Via Rimembranze a Buscoldo.



L'area di proprietà comunale, da frazionare, è catastalmente identificata al Fig.42, mapp.285.
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):



IL “POLO PER GLI ANIMALI D’AFFEZIONE” SARÀ COSTITUITO DA:

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

L’area prevista ha un’estensione di circa 6.500,00 mq da suddividere (approssimativamente) come da elaborati allegati e superfici di cui alla seguente tabella riassuntiva:

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

3. ANALISI DELL'IMPATTO SOCIO-ECONOMICO CON RIFERIMENTO AL CONTESTO PRODUTTIVO E COMMERCIALE ESISTENTI 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 creare 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 tratterebbe della prima struttura pubblica di questo genere.

Nel territorio limitrofo è operativa una struttura a Bagnolo San Vito, privata, e solo per servizi di cremazione e trasporto. Questo 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.

Relativamente all'analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento al bacino di utenza. Presunto, abbiamo (dati ISTAT 01.01.2018):

Mantova	49.409
Borgo Virgilio	14.697
Curtatone	14.796
Porto Mantovano	16.479
San Giorgio	9.678
TOTALE	105.059

Altro dato significativo riguarda i residenti della provincia di Mantova ed è di **411.762** al 31.12.2017 (fonte ISTAT).

Operando una media aritmetica si può quindi ipotizzare un bacino d'utenza di circa 200.00 residenti potenziali.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI, TECNICHE, GESTIONALI, ECONOMICO-FINANZIARIE DELLA CONCESSIONE

Il polo per gli animali d'affezione a Buscoldo verrà realizzato mediante concessione di progettazione, realizzazione e gestione ai sensi dell'art. 30 e dell'art.164 e seguenti della PARTE III - CONTRATTI DI CONCESSIONE del D.Lgs 18.04.2016, n.50 e s.m.ed i., senza oneri a carico del bilancio comunale.

Questo in quanto trattasi di attività con rilevanza economica che verrà affidata a chi presenterà la migliore proposta per la progettazione, esecuzione e gestione del "polo.

La proposta dovrà rispettare:

- le condizioni stabilite dal bando di gara,
- i disposti dello schema di convenzione,
- le norme di settore (igienico – sanitarie, edilizie, ecc.),
- il Regolamento Comunale per il funzionamento e la gestione del Cimitero per animali d'affezione,
- il Piano Generale Cimiteriale
- il PGT, del regolamento edilizio e di igiene vigenti;
- le norme di settore.

La concessione avrà la durata di anni 20 (venti).

Il Polo dovrà essere comprensivo di cimitero degli animali, sgambatoio, area per “agility dog” e servizi connessi, area unica di servizio, parcheggio in ampliamento e collegamento mediante ponticello ciclopedonale sul Lodolo di collegamento ai giardini sulla via Pari

Il P.G. Cimiteriale nell’All. 1.1.1. “Allegato esplicativo di maggior dettaglio, inerente l’iniziativa di P.P.A. per la realizzazione di un cimitero per gli animali d’affezione a Buscoldo” individua (v. planimetria 1:500) le seguenti destinazioni e superfici:

	F 42 mapp 285 (parte)	mq (approssimati)	
1	Area per cimitero animali affezione		
	I lotto: Area Unica di Servizio del Polo	450	
	II lotto	900	
	III lotto	1.100	
	Fascia per scarpate/ mitigazioni (indicativa)	800	
2	Agility dog		
3	Sgambatoio (recintato)		
-	Parcheggio in ampliamento (indicativa)	600	
	Superficie totale		

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 il 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.

Dovrà essere privilegiata una progettazione di cimitero a giardino.

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

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

Si riassumono nelle tab 2 e 3 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.

Tab.2

ATTIVITA' DELL' INTERO POLO DEGLI ANIMALI D'AFFEZIONE

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
SPESE (presunte)						
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 specchietto A)					€ 12.000,00	€ 240.000,00
ONERI CONTRATTUALI					€ 8.000,00	€ -
				TOT. B	€ 50.000,00	€ 848.000,00
UTILE (A-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
SUB-TOT				€	113.500,00
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
SUB-TOT				€	73.000,00
TOT generale realizzazione				€	186.500,00

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	

6. CRONOPROGRAMMA

progettazione e autorizzazioni		6 mesi
realizzazione		10 mesi
agibilità		2 mesi
totale		18 mesi

Curtatone, 18.12.2018

Progetto tecnico-economico di fattibilità

Responsabile del Procedimento

Ing. Anna Rita Dall'Olio

Arch. Annachiara Altomani

Ing. Giovanni Trombani



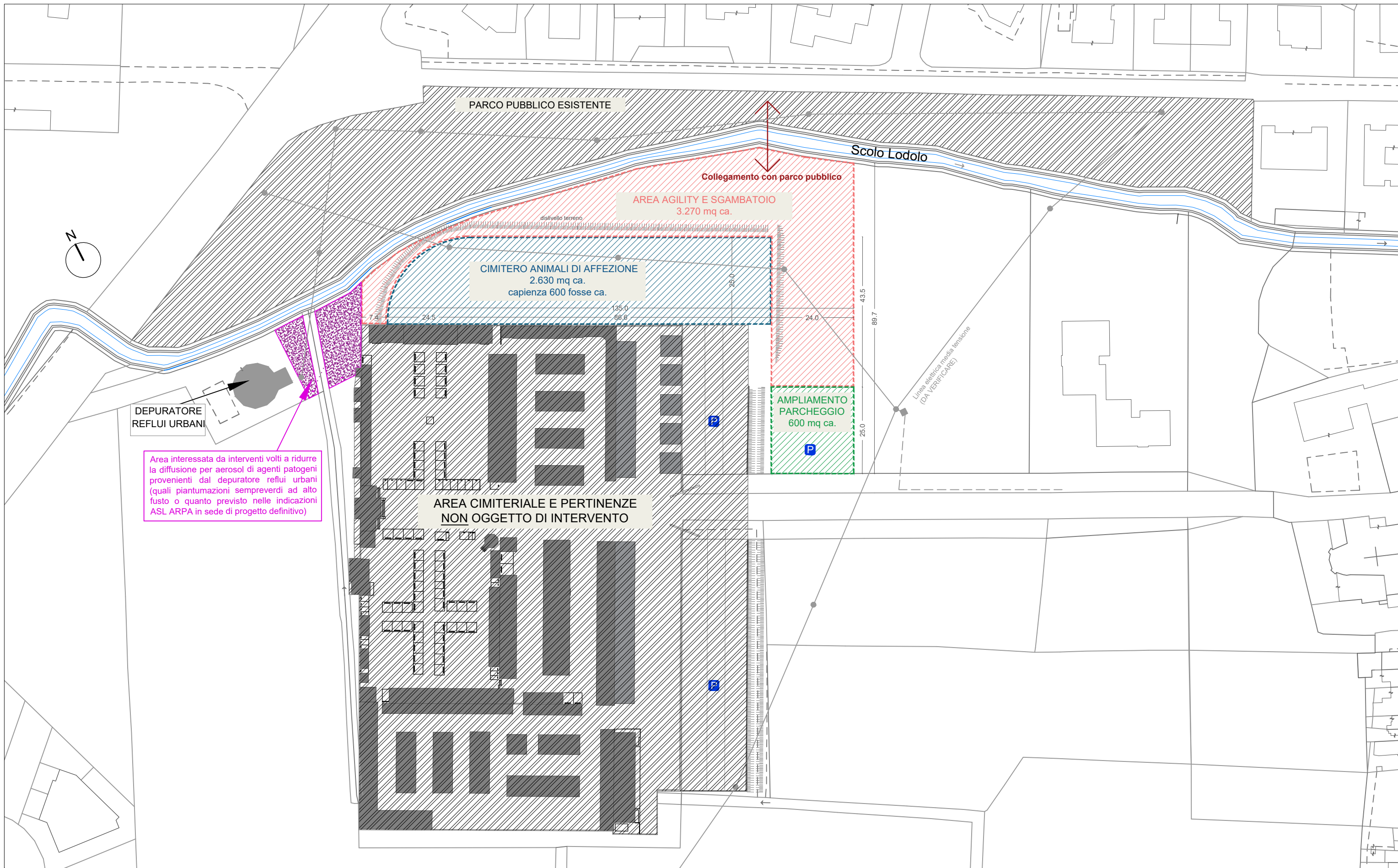
Limite esterno della fascia di rispetto depuratore reflui urbani (100 m, dedotta da P.G.T.)

Depuratore reflui urbani e area di pertinenza

Limite area di pertinenza progettuale

Limite esterno della fascia di rispetto cimiteriale.

Fascia inedificabile





PARCO PUBBLICO ESISTENTE
NON COMPRESO NELL'AREA DI
INTERVENTO, DA REALIZZARE
SOLO IL COLLEGAMENTO

Scolo Lodolo

COLLEGAMENTO CON
PARCO PUBBLICO:
ponticello ciclo-pedonale

AREA AGILITY E SGAMBATOIO

Area da suddividere per le attività di "sgambatoio": area recintata per cani senza guinzaglio e "recinto polivalente": area recintata per attività educative, agility e competizioni canine con annesse strutture leggere di servizio 3.270 mq ca.

dislivello terreno

CIMITERO ANIMALI D'AFFEZIONE
LOTTO 3 - Sepulture
1100 mq ca.

CIMITERO ANIMALI D'AFFEZIONE
LOTTO 2 - Sepulture
900 mq ca.

CIMITERO ANIMALI D'AFFEZIONE
LOTTO 1 - "Area filtro" e sepolture
625 mq ca.

Vani a servizio
del cimitero
(60 mq c.ca)

ipotesi non
vincolante

AMPLIAMENTO
PARCHEGGIO
600 mq ca.

Linea elettrica media tensione
(DA VERIFICARE)

AREA DI
MITIGAZIONE
A PROGETTO

7.4

49.7

36.0

25.0

25.0

24.0

43.5

89.7

25.0

