



COMUNE DI NAPOLI  
Servizio Autonomo  
Servizi Cimiteriali  
IL DIRETTORE

Oggetto: Licitazione privata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 21 c. 2 lett. b) legge 109/94 e s. m. i., per l'affidamento in concessione della progettazione costruzione e gestione dell'ampliamento dei cimiteri circoscrizionali di Barra Pianura e Soccavo, nel Comune di Napoli. **Risposta alla proposizione di alcuni quesiti inerenti l'appalto**

**Quesito n. 1**

L'art. 4 del Disciplinare di gara denominato CRITERIO DI SELEZIONE, attribuisce all'elemento di valutazione "Durata della concessione" un punteggio massimo di 20 punti su 100. Come è prassi, di norma risulta premiata con un punteggio più alto la prefissione di un termine di concessione che abbia una durata la più breve, attribuendosi valore premiante alla circostanza che, in questo caso, il bene produttivo affidato in gestione al privato venga nel più breve tempo possibile restituito all'Amministrazione che potrà quindi tornare prima a gestirlo in proprio e a trarne direttamente reddito.

In considerazione della particolare natura della concessione in affidamento si chiede di conoscere se anche nel caso di specie l'Amministrazione ritenga di modulare i venti punti da attribuire a tale titolo, attribuendo punteggi più alti a chi offra una durata più breve della concessione rispetto ai concorrenti che prevedano periodi concessori più lunghi.

**Risposta al Quesito n. 1**

Ferme restando le prerogative della Commissione giudicatrice per quanto attiene alla formazione della definizione dei criteri di valutazione dell'offerta, lo scrivente RUP ritiene, in considerazione della particolare natura della concessione, del disposto del bando di gara, del capitolato e della lettera di invito, ed alla luce di tutto quanto emerso nella fase istruttoria del procedimento che sia da attribuire il punteggio più alto a coloro che offriranno la durata della concessione più lunga in considerazione delle seguenti motivazioni:

- a) E' volontà dell'Amministrazione assicurare la continuità dell'offerta di sepolture per un arco temporale più ampio, privilegiando la cessione dei manufatti a favore di coloro che ne abbiano immediata necessità e non "a futura memoria";
- b) Il meccanismo previsto in sede di schema di convenzione - che indica per la pubblica Amministrazione l'obbligo di remunerazione a favore del Concessionario per il patrimonio di manufatti realizzati e non concessi entro il dodicesimo mese dallo spirare della concessione dei lavori - in una ipotesi di un ridotto arco temporale della concessione, si rivelerebbe non conveniente per la pubblica Amministrazione in considerazione delle dinamiche e delle statistiche di mortalità che indicano come sostanzialmente costante nel tempo la domanda di manufatti, e che quindi potrebbe comportare l'accumulo di un significativo stock di manufatti prodotti e non concessi per difetto di domanda per l'utilizzo immediato.

**Quesito n. 2**

L'art. 9 della Convenzione (Descrizione sommaria delle singole attività di gestione), alla lettera A) intitolata CESSIONE DELLE CONCESSIONI, stabilisce al secondo comma che "Entro il dodicesimo mese precedente lo spirare della concessione l'Amministrazione dovrà determinarsi ad autorizzare il concessionario alla cessione delle concessioni non cedute, come quelle non cedibili ai vivi, alle tariffe all'epoca vigenti ovvero a compensare il concessionario medesimo per il trattenimento della riserva finale che rimarrà così pienamente disponibile all'Amministrazione. In tale secondo caso, allo spirare della concessione ed in corrispondenza della quantità dei manufatti rientranti nel patrimonio disponibile dell'Amministrazione Comunale di Napoli, al concessionario sarà dovuto il prezzo corrispondente al costo di costruzione maggiorato degli utili di impresa e degli oneri finanziari, dedotti dal piano economico finanziario allegato al presente atto. Il pagamento da parte dell'Amministrazione avverrà entro e non oltre 90 giorni dalla data di formale comunicazione al concessionario della determinazione di trattenere la riserva"

Si chiede di confermare se è corretto interpretare il suddetto articolo nel senso che la determinazione del Comune riguarderà tanto l'autorizzazione a cedere all'utenza le concessioni non cedute che l'impegno a compensare in ogni caso, alle condizioni indicate, i manufatti che, allo spirare della concessione, siano rimasti invenduti, i quali rientreranno così nel patrimonio disponibile dell'Amministrazione Comunale.

Si ritiene che quella ipotizzata sia l'unica interpretazione plausibile, posto che lo spirare del termine di durata della concessione appare incompatibile con il mantenimento in capo all'ormai ex-concessionario di manufatti funerari che quegli non avrebbe più il potere di commercializzare.

**Risposta al Quesito n. 2**

Il Comune determinerà nei termini previsti dallo schema di convenzione in relazione alle valutazioni di opportunità ed utilità che si determineranno all'epoca del termine definito e richiamato per autorizzare il concessionario a cedere all'utenza le concessioni non cedute o in alternativa a compensare il concessionario, alle condizioni previste per i manufatti rimasti invenduti, e che quindi rientreranno nel patrimonio disponibile dell'Amministrazione Comunale, ovvero attraverso un mix delle alternative previste.

**Quesito n. 3**

Lo scrivente, ha verificato una apparente contraddizione tra quanto previsto in due punti della lettera di invito. Precisamente tra quanto previsto a pag. 7 della stessa e quanto indicato a pag.4, quando ci si riferisce tra i documenti da presentare ad una dichiarazione comprovante la gestione di opere analoghe a quelle oggetto della concessione e successivamente ci si riferisce invece, in alternativa, alle dichiarazioni del possesso dei requisiti di gestione da aumentare in misura pari al triplo dei requisiti economici.

Questo concorrente ritiene che la contraddizione sia solo apparente, ma comunque, per certezza giuridica della procedura, ritengono necessario porre il seguente quesito: se il combinato disposto di quanto previsto alle pag. 4 e 7 della lettera di invito deve intendersi nel senso che la dimostrazione di preve esperienze gestionali per opere analoghe a quelle oggetto della concessione può essere superato, in alternativa, dalla dichiarazione del possesso in misura tripla dei requisiti economici.

**Risposta al Quesito n. 3**

Il combinato disposto di quanto previsto alle pag. 4 e 7 della lettera di invito deve intendersi nel senso che la dimostrazione di preve esperienze gestionali per opere analoghe o il possesso dei requisiti economici in misura tripla sono requisiti alternativi ai sensi dell'art. 98 del DPR 554/99.

**Quesito n. 4**

Si è rilevata in generale una differenza tra i dati relativi alle superfici di ampliamento dei cimiteri di Soccavo e di Pianura riportati nelle tabelle "*Dati Dimensionali*" delle Relazioni specifiche di ciascun cimitero del progetto dell' A. C., e gli stessi dati risultanti dalle misurazioni effettuate sulle tavole di zonizzazione (tavv. B1 e C1), facenti parte del Progetto dell' A. C., in particolare:

1) Cimitero di Soccavo:

L'area di ampliamento del cimitero è indicata in mq. 11.315 nelle Tabelle, mentre dalla misurazione effettuata sulla tavola grafica di zonizzazione (Tav. C1) la stessa superficie risulta pari a mq. 11.094. La differenza è -221 mq.

2) Cimitero di Pianura:

L'area di ampliamento del cimitero è discordante sia nei dati riportati nelle singole tabelle che nel confronto con il dato rilevato planimetricamente nella tavola di zonizzazione (Tav. B1). Infatti:

a) nella Tabella "dati dimensionali", contenuta nella Relazione Specifica, essa è indicata in mq. 18.111;

b) dalla misurazione effettuate sulle tavole grafiche essa risulta pari a mq. 16.416. La differenza tra il dato di ampliamento contenuto nella tabella della Relazione Specifica (mq. 18.111) e quello rilevato planimetricamente (mq. 16.416), è pari a -1.695 mq.

Si rileva, infine, sempre per l'area di ampliamento di Pianura, che la

superficie del Campo di Inumazione I5, nelle Tabelle dei dati dimensionali è di 351 mq., mentre da misurazione planimetrica sulla tavola grafica di zonizzazione (Tav. C1) risulta pari a 124 mq.

**"Alla luce di quanto sopra, ed in particolare della circostanza che gli errori sulle superfici difficilmente possono risiedere nelle misurazioni planimetriche, si chiede se è corretto fare riferimento, in sede di elaborazione progettuale della variante, alle superfici come risultanti dalle misurazioni effettuate sugli elaborati grafici allegati al progetto dell'A. C."**

**Quesito n. 5**

Si è rilevato che le superfici delle aree destinate a "Cappelle, Edicole e Monumenti", riportate nelle Tabelle dei dati dimensionali di cui alle relazioni del Progetto dell'A. C., (Barra, Pianura e Soccavo), sono riferite all'area di sedime, mentre negli elaborati grafici di Zonizzazione (Tavv. A1, B1 e C1), esse sono riferite all'intera area a destinazione, che risulta ovviamente più ampia.

In particolare:

a) Barra: in luogo di mq. 504, area riportata in tabella, la stessa, misurata planimetricamente dalla tavola di zonizzazione, risulta pari a mq. 1.566,17;

b) Pianura: in luogo di mq. 394, area riportata in tabella, la stessa, misurata planimetricamente dalla tavola di zonizzazione, risulta pari a mq. 928,02;

e) Soccavo: in luogo di mq. 136, area riportata in tabella, la stessa, misurata planimetricamente dalla tavola di zonizzazione, risulta pari a mq. 503. 20.

**"Alla luce di quanto sopra., ed in particolare degli errori sui dati delle aree di sedime riportati nelle Tabelle dei "Dati dimensionali", si chiede se è corretto fare riferimento, in sede di elaborazione progettuale della variante, alle superfici come risultanti dalle misurazioni effettuate sugli elaborati grafici allegati al progetto dell' A. C.."**

#### **Quesito n. 6**

Le superfici destinate a viali e spazi liberi, desunte dalle tabelle del progetto preliminare dell'A.C. risultano particolarmente ampie, superando mediamente il 30% delle superfici di ampliamento. In particolare:

- a) Barra = mq. 10986, pari al 30,53% della superficie di ampliamento;
- b) Pianura = mq. 7394, pari al 40,80% della superficie di ampliamento;
- e) Soccavo = mq. 3787, pari al 33,40% della superficie di ampliamento.

**"Secondo quanto esposto nel quesito n. 4, si è rilevata in generale una differenza tra le superfici di ampliamento dei singoli cimiteri contenute nelle tabelle dei Dati Dimensionali riportate nelle Specifiche del Bando e quelle derivate dalle misurazioni rilevate dagli elaborati grafici allegati allo stesso, si chiede se è possibile compensare la suddetta differenza attraverso una riduzione parziale delle superfici destinate a viali e spazi liberi.**

#### **Risposta ai quesiti 4,5,6.**

In ragione della omogeneità del tema posto si risponde ai quesiti 4,5,6 unitariamente e più precisamente.

In sede di definizione dell'offerta si ritiene che, fermo restando le necessarie verifiche di natura topografica da eseguire nella fase di progettazione definitiva, sia necessario rifarsi per la definizione delle migliorie al progetto preliminare, ai dati tabellari esposti nel PRC e riportati nel progetto preliminare posto a base di gara.

Per gli errori evidenziati si ritiene che la differenza riscontrata dal concorrente nella misurazione delle superfici totali di Soccavo pari a 221 mq misurati sulla base dei grafici è coerente con l'errore standard per tali di misurazioni, e pertanto non rilevante in considerazione della fase progettuale e delle relative elaborazioni.

L'errore riscontrato per il Cimitero di Pianura è da considerare un mero errore materiale poiché la quantità di viali e spazi liberi è pari a mq. 5666 anziché mq. 7394 determinando l'errore della superficie totale di Pianura

Per quanto attiene il Campo di Inumazione I5 relativo al cimitero di Pianura, per esso, si osserva che nella TAV B2 è prevista un'area di integrazione dell'ampliamento per rettifica confini che comporta una maggiorazione di superficie totale dell'ampliamento di mq 640 che porta il campo di inumazione I5 alla stessa superficie dell'adiacente campo I6 pari a 351 mq., a fronte dei 123 mq di superficie di I5 nel caso di non esecuzione dell'integrazione.

Per quanto attiene le cappelle edicole e monumenti, confermando che le quantità esposte attengono le sole superfici di sedime dei manufatti indicati nel progetto preliminare, si precisa che le ulteriori aree sono state considerate nelle richiamate tabelle afferenti alle quantità definite "Viali e spazi liberi" e pertanto le superfici da considerarsi sono gli areali indicati nella zonizzazione e corrispondenti alle seguenti quantità:

Barra mq. 1565; Pianura mq. 891; Soccavo mq. 512.

#### **Quesito n. 7**

Il Documento di "Indirizzi progettuali e specificazioni tecnico-normative per la redazione dei progetti definitivi ed esecutivi degli ampliamenti cimiteriali di Barra Pianura e Soccavo" al punto A del paragrafo "Indirizzi progettuali" testualmente recita:

"La articolazione delle diverse tipologie di tumulazione (per resti mortali, per feretri, per urne cinerarie) indicate nel progetto preliminare hanno un carattere indicativo e strumentale al fine di determinare, in ossequio ai disposto normativo dell'art. 19 della Legge 109/94, la sostenibilità del progetto da porre in gara., E" dunque facoltà del concorrente, articolare l'offerta tipologica in modo tale da raggiungere gli obiettivi definiti dallo stesso progetto. In tal senso è possibile affermare che le quantità esposte corrispondenti a quelle assunte dal PRC, nel relativo dimensionamento, sono da considerare quale soglia minima dell'offerta da garantire con il progetto".

Nelle Tavole "Impianto tipologico e profili" (Tavv. A2, B2 e C2) del progetto dell' Amministrazione Comunale, viene disegnata prevalentemente la tipologia di tumulazione per feretri a fornetto, il cui numero raggiunge la quasi totalità del numero delle tumulazioni indicate nel bando di gara.

Del pari, nella relazione "Verifica della sostenibilità economico-finanziaria di una ipotesi di concessione di costruzione e gestione dell'ampliamento dei complessi cimiteriali", così come in altri documenti economico-contabili del progetto,

su un dato totale di circa 15.000 tumuli, le tumulazioni per feretri risultano quasi 12.000, rispetto alle sole circa 3.000 tumulazioni per resti mortali.

Tuttavia, nella città di Napoli la pratica della inumazione ed esumazione è prevalente (90% della domanda) e quindi la relativa domanda di tumuli per resti mortali è di gran lunga maggiore rispetto alle altre tipologie di sepoltura (tumuli per feretri e urne cinerarie).

**"Alla luce del richiamato punto A, che espressamente definisce "indicativa" l'articolazione delle diverse tipologie di tumulazioni (per resti mortali, per feretri e per urne cinerarie) indicata nel progetto dell'A. C, si chiede la conferma di poter modulare l'articolazione tra le diverse tipologie in maniera del tutto libera, considerando quale "soglia minima dell'offerta" esclusivamente il dato totale dei 14.998 tumuli previsti nei documenti di progetto, senza quindi considerare soglia minima dell'offerta da garantire con il progetto di variante né i dati numerici né quelli percentuali delle varie tipologie date. Con la conseguenza che la tipologia di tumulazione per feretri a fornetto, considerata nettamente prevalente dal progetto dell'A.C., può risultare nel complesso percentualmente minoritaria, anche in misura significativa".**

#### **Risposta al quesito 7.**

Con riferimento al quesito n. 7, si risponde affermativamente considerando corretta l'interpretazione fornita dal concorrente.

#### **Quesito n. 8: OFFERTA DI LOCULI**

Tra i criteri di aggiudicazione riportati a pag. 4 e 5 del bando di gara si riporta al punto 6 il " Maggiore numero di tumuli offerti rispetto a quelli posti a base di gara nel rispetto dei vincoli planovolumetrici imposti dalle norme tecniche del Piano regolatore Cimiteriale e del regolamento di Polizia Mortuaria nazionale e locale".

**"Alla luce di quanto sopra, si chiede di conoscere se per l'A.C. sia ammissibile una proposta che contenga un'offerta di loculi significativamente diversa, anche in ipotesi raddoppiando il loro numero, rispetto alle indicazioni poste a base di gara nel rispetto dei vincoli planovolumetrici imposti dalle norme tecniche del Piano regolatore Cimiteriale e del regolamento di Polizia Mortuaria nazionale e locale".**

#### **Risposta al quesito 8.**

Con riferimento al quesito n. 8, si ritiene che, ogni ipotesi di incremento del numero dei tumuli offerti, vada commisurata sia alla stima dei fabbisogni previsti per l'arco temporale di efficacia della concessione, che alla qualità architettonica delle costruzioni che dovranno conservare un equilibrato rapporto tra volumi destinati alle tumulazioni e i volumi destinati alle funzioni integrative di ciascun edificio. Si richiama inoltre quanto già riferito relativamente al quesito n. 1.

#### **Quesito n. 9: CRITERI ECONOMICI**

Tra i criteri di aggiudicazione riportati a pag. 4 e 5 del bando di gara si riporta al punto 3 " Redditività dei mezzi propri".

**"Alla luce di quanto sopra, si chiede di conoscere quali sono gli indici in base ai quali verrà effettuata la valutazione di tale redditività. Per ogni indice, al fine dell'ottenimento della migliore valutazione attribuita da Voi, si prega di specificare se è di Vostro gradimento l'ottenimento di indici elevati oppure di indici bassi".**

#### **Risposta al quesito 9.**

Con riferimento al quesito n. 9 si ritiene che la definizione degli indici finalizzati alla valutazione delle offerte rientra tra i compiti specifici della Commissione Giudicatrice che li definirà successivamente al suo insediamento in virtù di quanto contenuto nel bando di gara, capitolato e alla luce della disciplina economica.

*Il Responsabile del Procedimento*

*Arch. Francesco Crispino*