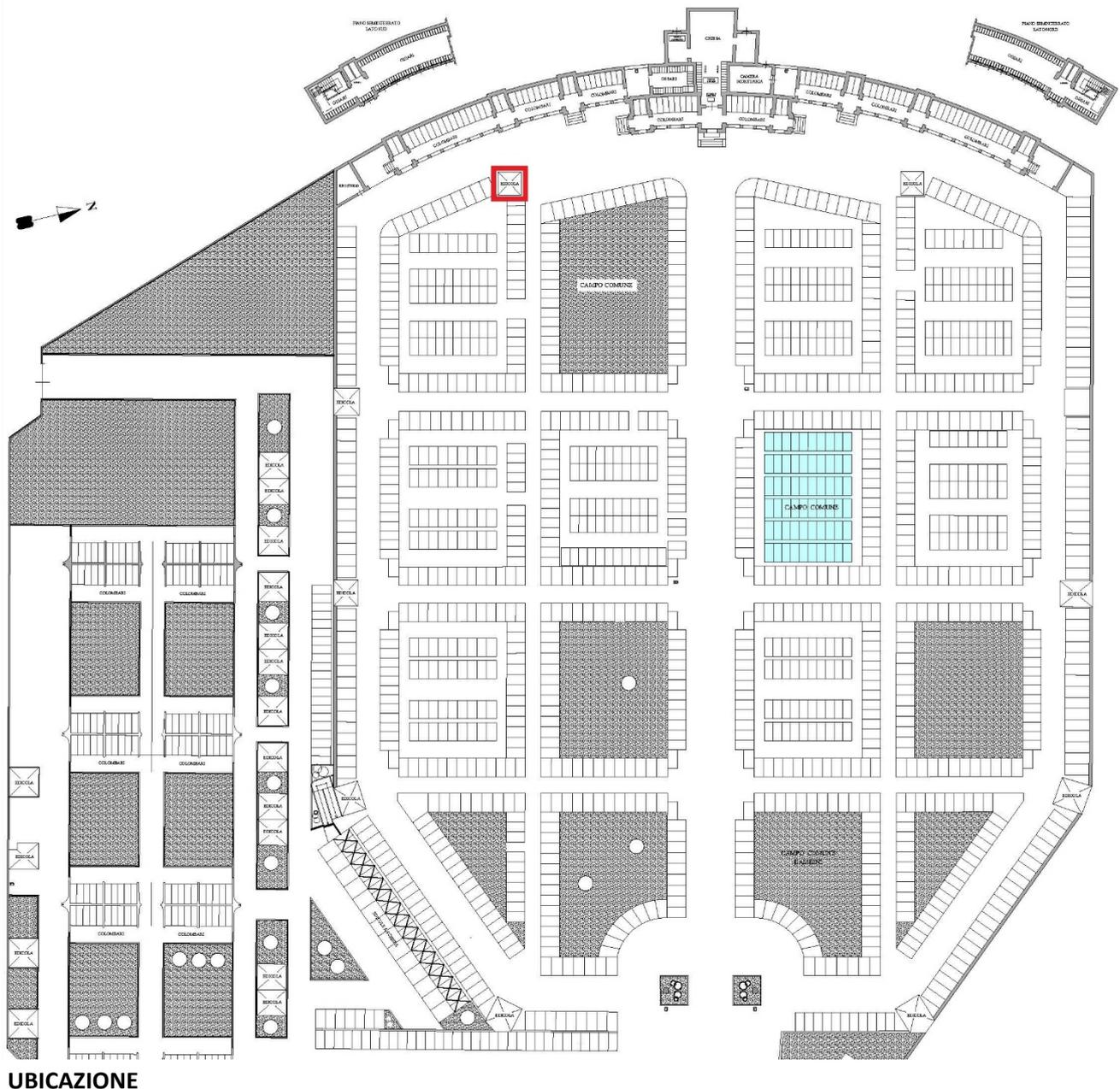


VALUTAZIONE DI STIMA DI EDICOLA FUNEBRE N. 1 - FAMIGLIA ROSA SITA NEL CIMITERO DI LONATE POZZOLO

La presente relazione riguarda la valutazione dell'immobile di proprietà comunale da affidare in concessione al privato per anni 90, come previsto dall'Art. 47 del "Regolamento di Polizia mortuaria, attività funebri e cimiteriali" in vigore e successivamente rinnovabile. Il bene consiste in un'edicola gentilia denominata "Edicola n. 1 - Famiglia Rosa".

Nella presente relazione il valore è determinato nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa attualmente.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE



UBICAZIONE

L'edicola, si trova all'interno della parte vecchia del cimitero comunale del capoluogo, situata di fronte al complesso dei loculi monumentali nell'angolo superiore del Campo A.; percorrendo il viale centrale e svoltando alla fine a sinistra si raggiunge l'edicola sulla facciata principale è riportata l'epigrafe della famiglia intestataria "ROSA".

EPOCA DI COSTRUZIONE

In data 16 giugno 1932 Con deliberazione del Podestà veniva ceduta, con concessione speciale al sig. Carlo Rosa, nato a Lonate Pozzolo ma residente a Milano, un'area di mq 13,05 per l'edificazione di una edicola di famiglia. Il corrispettivo per tale concessione speciale veniva definito in lire 4.250.

Il progetto edilizio, a firma dei f.lli Brambilla Ing. Arturo e Renato riporta un manufatto nel quale sono ricavati 10 loculi e 6 ossari, nella parte superiore dell'edicola; con la possibilità di ricavare ulteriori due loculi posti al di sotto del piano del pavimento.

Dai registri dei seppellimenti risulta che nel corso del 1933 vennero trasferite all'interno della cappella quattro salme già tumulate nel cimitero di Lonate Pozzolo, dal che si deduce che in quell'anno la cappella era terminata.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Attualmente l'edicola è in evidente stato di abbandono. L'area data in concessione misura 3,40 x 4,00 m, l'edicola è a pianta quadrata simmetrica, circa 3,40 x 3,40 m, con una parte antistante il gradino d'ingresso in pietra profonda circa 50/55 cm e ai lati due spazi a verde.

La struttura è in cls armato realizzata con plinti di fondazione e quattro pilastri posti agli angoli, la costruzione è legata superiormente con corea e chiusa con soletta. La pavimentazione è aperta al centro e tamponata con una griglia in ferro per dare accesso alla parte inferiore, profonda circa un metro, dove possono essere ricavati ulteriori due loculi. I quattro lati sono chiusi con muratura di tamponamento.

Il piano di calpestio dell'edicola è rialzato di circa 25 cm rispetto alla quota 0.00 del vialetto; si accede tramite un gradino sporgente (alto circa 16 cm) rispetto alla porta d'ingresso realizzata in ferro decorato e vetro, con sportelli apribili.

L'interno della cappella misura circa 1.30 m di larghezza e 2.63 m di profondità con un'altezza di circa 4.10 m all'imposta della cornice del soffitto a capanna decorato come una volta stellata, da cui pende un lampadario lavorato in lamiera metallica.

Sul lato opposto all'ingresso è stato eretto un piccolo altare in marmo bianco, su cui è incisa una scritta commemorativa. L'altare è sormontato da una finestra decorativa a sesto acuto, di dimensioni contenute, con struttura in ferro e vetri colorati piombati rappresentanti una croce gialla su fondo blu con una corona di spine e la scritta "inri", ancora integra; sul lato destro della finestra è presente un evidente crepa da ripristinare; questa parete e quella di fronte dell'ingresso hanno una finitura a intonaco le pareti risultano scrostate a causa di infiltrazioni d'acqua.

Sul lato destro e sinistro, simmetricamente sono posizionati 5 loculi per le salme e 3 ossari, sulla parete di sinistra sui due loculi sotto agli ossari sono presenti segni di infiltrazione provenienti dalla copertura.

Le lastre dei loculi sono realizzate in marmo bianco, lunghe circa 2.20 m con un'altezza di 58 cm, le fasce di contorno sono sporgenti e realizzate in marmo grigio con una larghezza di 11/12 cm; i loculi internamente hanno una larghezza di 60 cm (più lo spazio per il tamponamento dopo la tumulazione della salma), un'altezza di 58 cm e la lunghezza in linea di massima corrisponde a quella da progetto, circa 2.60/65 m circa.

La cappella è rivestita esternamente di marmo bianco, il tetto è composto da quattro falde, con struttura in latero cemento e finito esternamente con tegole cementizie. Sull'intersezione delle due falde, di altezze diverse, si inserisce un blocco di marmo bianco che sorregge una croce realizzata in cemento e blocchi di pietra scura.

Attorno alle falde è stata realizzata una modanatura decorativa che sulla facciata principale è arricchita da un motivo ad ovali. Sugli angoli della cappella sono posizionati quattro pilastri che nel progetto originario finivano con un capitello che sorreggeva una piccola torretta/guglia una su ogni angolo; attualmente non sono più presenti perché rimosse nel 1998 a seguito di un intervento di messa in sicurezza disposta dall'Amministrazione dell'epoca.

A terra è stata costruita una zoccolatura in pietra scura alta circa 50 cm; ai lati della porta d'ingresso sono stati realizzati doppi pilastri con modanatura che terminano con un capitello fabbricato con la stessa pietra del basamento. Sopra alla porta d'ingresso, riprendendo la modanatura dei pilastri è stata realizzato un arco a sesto acuto che contiene un mosaico rappresentante una madonna su fondo oro, in buono stato di conservazione.

Sulle due pareti laterali sono incastonate finte finestre a sesto acuto per abbellire ed alleggerire la struttura, nelle quali sono incise frasi in latino. Sulla parete posteriore si apre una finestra già descritta negli interni, contornata come le altre da modanature.

Il tetto è formato da falde che si incrociano nel centro a formare quattro timpani, l'imposta è ad un'altezza di 3.60 m, l'altezza al colmo della facciata principale è a quota 6.00 m mentre quella della facciata laterale a 5.60 m.

Le quote verificate corrispondono a quelle di progetto, con una discrepanza di un paio di cm in alcuni casi.

DESCRIZIONE DELLE SEPOLTURE

I loculi attualmente non risultano utilizzabili in quanto la larghezza risulta non a norma, infatti il Regolamento Regionale n. 4 del 14/06/2022, all'Art. 23 "Ristrutturazioni cimiteriali", sono riportate le dimensioni minime dei loculi in caso di ristrutturazione: lunghezza 210 cm, larghezza di 70 cm e altezza di 50 cm. I loculi presenti nell'edicola per essere nuovamente utilizzati dovranno essere modificati in larghezza per recuperare i 10 cm mancanti, mentre altezza e lunghezza risultano adeguate.

Lo spazio interno dell'edicola permette di rimuovere le fasce di marmo di finitura esistenti per realizzare una contro parete di 10/12 cm in modo da adeguare la larghezza dei loculi.

Ad oggi risultano occupati otto loculi e tre ossari, le spese di estumulazione saranno a carico del Concessionario a cui il manufatto verrà concesso nello stato di fatto in cui si trova e il quale dovrà provvedere anche allo spostamento dei resti in ossario comune.

Il concessionario dovrà provvedere anche alla messa a norma delle misure dei loculi sopradescritti ed in fase di Concessione pagare i diritti per la tumulazione delle salme e dei resti ossei/ceneri.

Sul lato sinistro sono tumulate le salme ed i resti ossei di:

VUOTO	Francesco Rosa 1837 - 1919 Giuseppina Rosa ved. Arbini 1842 - 1918	Francesco Rosa 1915 - 1920
VUOTO		
Ginetta Rosa nob. Leoli 1891 - 1943		
Mario Rosa 1894 - 1935		
Ester Angela Egecco ved. Rosa 1864 - 1931		
Francesco Rosa 1862 - 1951		

Sul lato destro sono tumulate le salme di:

VUOTO	VUOTO	VUOTO
VUOTO		
Diana Rosa in laureati 1911 - 1991		
Luigia Lodi ved. Rosa 1891 - 1968		
Comm. Carlo Rosa 1889 - 1961		
Cav. Alberto Giosuè Rosa 1897 - 1956		

STATO ATTUALE E VINCOLI

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente, l'edicola non ha avuto nel tempo una manutenzione costante, ad oggi la struttura e le finiture richiedono interventi di manutenzione e di ristrutturazione al fine di renderla utilizzabile; è pertanto necessario intervenire per quanto concerne l'esterno (copertura, elementi decorativi e rivestimenti) sia per la parte interna (messa a norma loculi, ripristino intonaci ammalorati dalle infiltrazioni).

Le modalità di intervento sull'immobile sono stabilite dal Piano Regolatore Cimiteriale, dal Regolamento di Polizia mortuaria, attività funebri e cimiteriali, dal D.P.R. 380/2001 e dal vigente Regolamento Igienico Sanitario; tenendo altresì conto dell'Art. 50 del D.Lgs 42/2004.

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è determinare il più probabile valore dell'immobile alla luce della particolarità del manufatto e del suo carattere voluttuario, che lo colloca al di fuori dal mercato dell'edilizia corrente.

Al valore dell'immobile andrà aggiunto il prezzo, non soggetto a rialzo, per la concessione di aree per la costruzione edicole funerarie fissato a 650,00 €/mq. Tale costo non può essere tenuto in considerazione per intero in quanto nelle nuove costruzioni le caratteristiche sono migliori e danno la possibilità di poter realizzare il manufatto senza nessun vincolo di carattere tecnico - costruttivo.

CRITERI DI STIMA

Con riferimento ai criteri generali di stima si procederà ad introdurre dei parametri di carattere analitico, da cui poi si arriverà ad una stima finale complessiva di carattere sintetico, in considerazione della peculiarità dell'immobile.

Il primo dato analitico è il costo di costruzione ipotizzabile per un edificio analogo realizzato con i materiali e le tecniche costruttive dell'epoca, con mano d'opera formata e specializzata per i tempi (scultori, scalpellini, fabbri, capi mastro, decoratori e stuccatori, ecc.) rapportato agli attuali costi. Tale costo di costruzione, considerato il complessivo sviluppo volumetrico della cappella, può stimarsi in 3.000,00€/mq.

Il secondo dato analitico, da portare in detrazione, è la stima del costo degli interventi di restauro e risanamento conservativo, da sostenere in relazione all'attuale stato di conservazione del manufatto. Tale costo per il recupero del manufatto, considerato il complessivo sviluppo volumetrico della cappella, può stimarsi, sulla base di una valutazione sintetica in €/mq. 400,00. Pertanto, procedendo con il criterio analitico, il valore della cappella è determinato dal costo di costruzione deprezzato dei costi necessari per il restauro, pari quindi a €/mq 700,00. Tale valore andrà incrementato del plusvalore determinato dai pregi storici artistici ed ambientali, da applicarsi in percentuale sul valore precedentemente determinato.

1) Pregio storico: di norma, nelle stime di edifici di carattere voluttuario, l'incremento per "pregio storico" è valutato fino al 10%. Trattandosi, nel caso in esame, di una costruzione di epoca remota e quindi di una tra le edicole più antiche del Cimitero, si ritiene di fissare l'incremento per pregio storico nella misura del 8%.

2) Pregio artistico: analogamente, l'incremento per pregio artistico è di norma valutato fino al 20%. La presente cappella, così come descritta e visibile dalla documentazione fotografica, risulta essere un manufatto particolarmente originale dal punto di vista architettonico e si ritiene di fissare l'incremento per pregio artistico nella misura del 15%.

3) Pregio ambientale: per la posizione della cappella all'interno dell'area cimiteriale e il buon inserimento nel contesto, si ritiene di fissare l'incremento per pregio ambientale nella misura massima del 5%.

Pertanto il valore complessivo della Cappella è così determinato:

Costo di costruzione a nuovo:

Superficie cappella per costo di costruzione

$$3.40 \text{ m} \times 3.40 \text{ m} = 11,56 \text{ mq} \times 2.500,00 \text{ Euro/mq} = \mathbf{28.900,00 \text{ Euro}}$$

Costo degli interventi di restauro, con giudizio di conservazione discreto.

Superficie cappella per costo restauro

$$3.40 \text{ m} \times 3.40 \text{ m} = 11,56 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ Euro/mq} = \mathbf{11.560,00 \text{ Euro}}$$

Costo per estumulazione n. 8 salme (tariffario vigente)

Fila 1 e 2	1 salme	319,45	=	319,45 Euro
	3 salme	319,45 - 30%	=	670,85 Euro
Fila 3, 4 e 5	1 salme	352,38	=	352,38 Euro
	3 salme	352,38 - 30%	=	740,00 Euro

Costo per estumulazione n. 3 resti ossei (tariffario vigente)

3 resti ossei	66,97	=	200,91 Euro
---------------	-------	---	-------------

2.283,58 Euro

Iva 22%

502,39 Euro

Totale costo estumulazioni compresa Iva

2.785,97 Euro

Valore cappella da incrementare

Costo di costruzione Detratto costo del restauro e costo delle estumulazioni

$$33.667,50 - 6.733,50 - 2.785,97 = \mathbf{14.554,03 \text{ Euro}}$$

1) Incremento per pregio storico	10%	1.455,40 Euro
2) Incremento per pregio artistico	15%	2.183,10 Euro
3) Incremento per pregio ambientale	5%	727,70 Euro

Incrementato totale **4.366,21 Euro**

Valore edicola con incremento **18.920,24 Euro**

Tariffa per concessione area 3.40 x 4.00 x 650,00 €/mq (non soggetta a rialzo)

$$3.40 \text{ m} \times 4.00 \text{ m} = 13,60 \text{ mq} \times 650,00 \text{ Euro/mq} = \mathbf{8.840,00 \text{ Euro}}$$

Diritti per tumulazione salme e resti ossei/ceneri

$$200,00 \times 10 \text{ salme} + 100,00 \times 6 \text{ ossari} = \mathbf{2.600,00 \text{ Euro}}$$

Valore totale dell'edicola = 30.360,24 Euro

Valore totale dell'edicola arrotondato = **30.400,00 Euro**

In considerazione di quanto sopra esposto, il valore da porre a base d'asta è pari a € 18.920.24,00 oltre alla tariffa di € 8.840,00,00 (non soggetta a rialzo) per la concessione d'uso del suolo e dei diritti per tumulazione salme e resti ossei/ceneri di € 2.600,00.

Il totale di € 30.400,00 è da ritenersi il valore più probabile dell'immobile in questione.

Il responsabile del procedimento

Geom. Egidio Viola

Si allega alla presente:

Copia del progetto di costruzione.

Foto degli esterni e degli interni.