



COMUNE DI LONATE POZZOLO

PROVINCIA DI VARESE

SETTORE LAVORI PUBBLICI

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

OGGETTO DI PERIZIA : EDICOLA FUNEBRE EX FAM. MONTONATI PRESSO IL CIMITERO DI TORNAVENTO

PREMESSE:

La presente relazione ha per oggetto la valutazione di un immobile di proprietà comunale, a seguito della presa d'atto della rinuncia all'area cimiteriale in uso e alla relativa edicola funeraria, come disposto dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 02/10/2025.

L'immobile in oggetto potrà essere affidato in concessione a soggetti privati per una durata di 90 anni, ai sensi dell'art. 47 del "Regolamento di Polizia Mortuaria, Attività Funebri e Cimiteriali" vigente, con possibilità di successivo rinnovo.

Il bene è identificato come "ex edicola Montonati".

La valutazione è stata effettuata considerando lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova alla data odierna.

A tal fine è stato eseguito un sopralluogo in data 13/03/2026, nel corso del quale sono state effettuate misurazioni a campione e rilievi fotografici, sulla base dei dati desunti dal nulla osta originario alla costruzione, rilasciato dal Comune di Lonate Pozzolo in data 15 giugno 1964 n°30/64

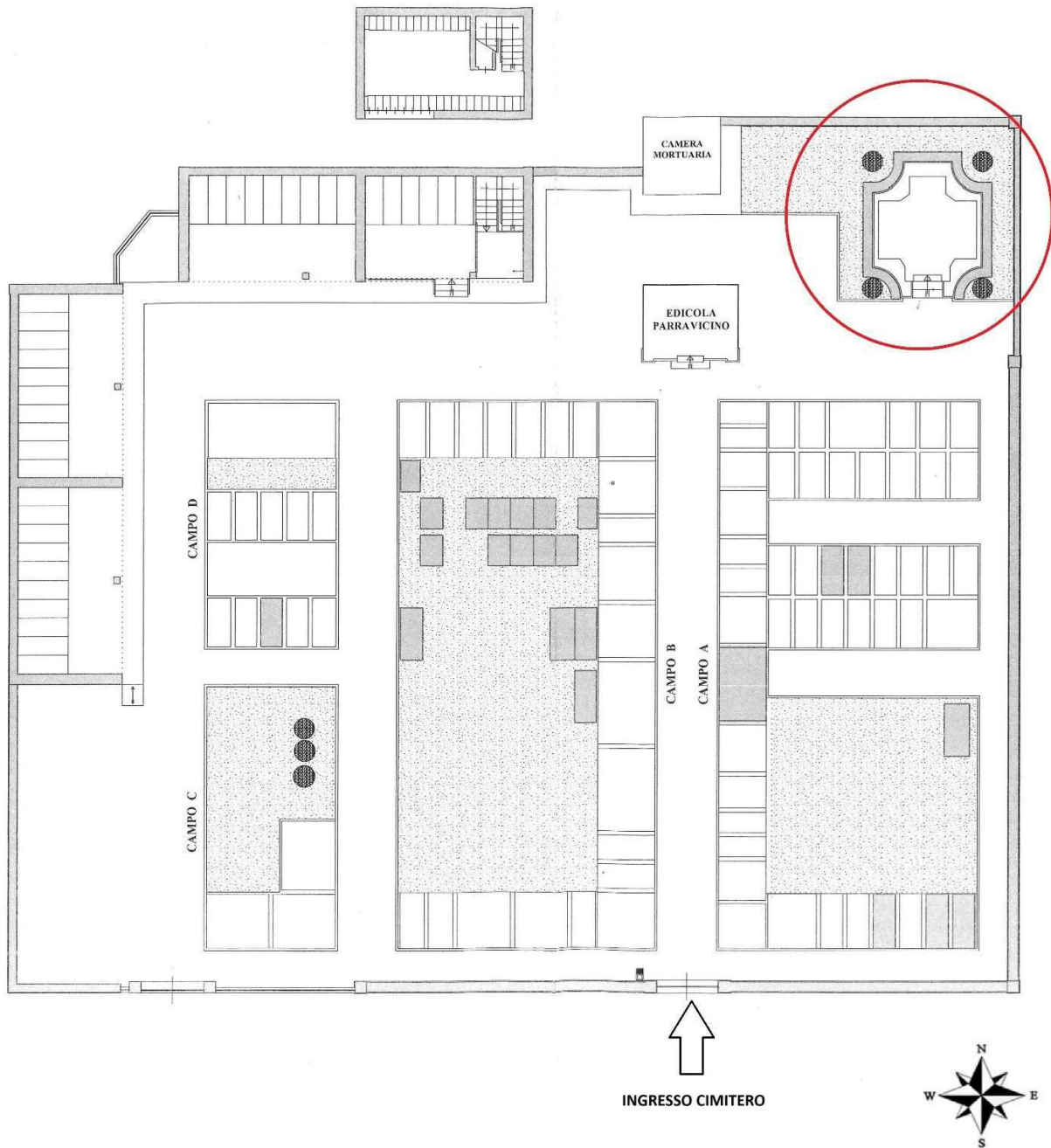
IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Di seguito si descrive graficamente la posizione dell'edicola funebre all'interno del cimitero di Tornavento mediante evidenziazione con circolo rosso :

Estratto fotogrammetria :



Identificazione nella planimetria del cimitero:



UBICAZIONE :

L'edicola è ubicata all'interno del cimitero, accessibile dall'ingresso principale, percorrendo il Campo A fino al suo termine. Il manufatto si colloca in posizione d'angolo sulla destra, in prossimità della camera mortuaria e del nuovo servizio igienico di recente realizzazione.

Svoltando a destra si raggiunge l'edicola; sulla facciata principale, al di sopra della porta d'ingresso vetrata, è presente l'epigrafe recante il nominativo della famiglia originariamente intestataria, "Montonati".

EPOCADICOSTRUZIONE E CONDIZIONI GIURIDICHE:

In data 24/03/1964, con Deliberazione di Giunta, veniva concessa alla famiglia Montonati l'area cimiteriale in uso perpetuo presso il cimitero di Tornavento, finalizzata alla costruzione di un'edicola funeraria. Il corrispettivo per tale concessione veniva determinato in lire 300.000, pari a circa € 154,93.

Il progetto edilizio, redatto dallo Studio di Architettura degli architetti dott. Annamaria Castiglioni e dott. Pierdavide Galli, con sede in Busto Arsizio, via Tosi n. 1, ed approvato con Nulla-Osta in data 15 giugno 1964, prevede un manufatto con pianta a "croce", all'interno del quale sono ricavati n. 8 loculi (4 + 4 disposti lungo le due pareti di maggiore sviluppo).

Con note prot. n. 11000 e n. 11001, l'unica erede legittima del concessionario ha presentato al Comune di Lonate Pozzolo istanza di variazione della concessione cimiteriale a proprio favore, contestualmente formalizzando la rinuncia all'area cimiteriale in uso e alla relativa edicola funeraria.

A seguito di tale rinuncia, le salme e i resti mortali presenti nell'edicola sono stati spostati nel seguente modo ; una salma è stata traslata in un loculo all'interno del medesimo cimitero , le altre estumulate e mandate in cremazione. Pertanto, la concessione risulta attualmente libera da utilizzi, non occupata e priva di vincoli o condizioni ostantive.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Allo stato attuale, l'edicola si presenta in buono stato di conservazione; l'area oggetto di concessione ha dimensioni pari a m 5,00 x 5,00; più una zona concessa ad area a verde pari a m 3,00 x 5,00 .Il manufatto presenta una pianta a croce, con dimensioni complessive pari a m 4,50 x 4,50, (superficie commerciale compreso muri)

La struttura è realizzata in calcestruzzo armato, con fondazioni a plinti tali da generare un'intercapedine/vespaio di altezza pari a circa 70 cm. La copertura è di tipo semipiano, impermeabilizzata mediante guaina bituminosa, e poggia sui quattro lati su un prolungamento delle murature perimetrali, lasciando uno spazio continuo di circa 35 cm chiuso con serramenti metallici e vetro. Il bordo perimetrale è rifinito con veletta in cemento martellinato, di altezza pari a circa 40 cm, al cui interno è ricavato il canale di raccolta delle acque meteoriche, con scarico mediante pluviale a gomito a caduta libera, posto sul prospetto retrostante.

La soletta del piano di calpestio è posta a quota +0,50 m rispetto al piano del vialetto (quota ±0,00) ed è accessibile tramite una scala composta da tre gradini con alzata di 17 cm. L'ingresso è costituito da porta in vetro di sicurezza, dotata di maniglia in acciaio cromato e serratura.

L'ambiente interno della cappella presenta dimensioni in pianta pari a m 2,95 × 2,00, con altezza interna di circa m 2,95. Sui lati destro e sinistro sono disposti simmetricamente n. 4 loculi per lato, per un totale di n. 8 loculi, ciascuno con dimensioni utili pari a m 2,00 (lunghezza), m 0,90 (larghezza) e m 0,80 (altezza).

Quindi si desume che al momento le dimensioni dei loculi sono difformi per quanto riguarda la lunghezza; 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. Risulta quindi necessario procedere all'effettuazione di una demolizione in breccia di 5 cm per lato per un'altezza di cm50 in modo da ottenere la lunghezza minima di mt 2,10 richiesta dalla normativa, mentre altezza e lunghezza risultano adeguate.

Sul lato opposto all'ingresso è presente una mensola/altare in marmo, caratterizzato da profilo curvilineo e modanature decorative, configurato come elemento di appoggio di pregio estetico. Su di esso sono collocati due piccoli busti in bronzo, verosimilmente raffiguranti membri della famiglia originaria. Dal soffitto è sospeso un lampadario metallico di impronta decorativa. Al di sopra del piano in marmo è presente una porzione vetrata con croce metallica stilizzata centrale, che contribuisce, unitamente alle altre aperture, a garantire una buona illuminazione naturale dell'ambiente.

Sui lati del prospetto posteriore sono inoltre presenti fasce verticali di circa 25 cm di larghezza, estese per quasi tutta l'altezza del locale, costituite da elementi in vetro color ametista, assimilabili a blocchi di vetrocemento di tonalità rosata; si evidenzia che due degli stessi sono leggermente incrinati

Le finiture interne sono realizzate in marmo tipo "breccia dorata" per quanto concerne il pavimento e le lastre di chiusura dei loculi, le fasce perimetrali a contorno loculi e il rivestimento delle restanti pareti è in listelli e lastre di granito rosa ghiandone risultando coerenti per materiale e finitura. Al centro del pavimento è inserita una griglia metallica di aerazione di dimensioni circa m 1,00 × 0,80, caratterizzata da motivo geometrico modulare; la stessa è incorniciata da un listello in granito rosa ghiandone, in continuità con i rivestimenti murari.

Esternamente, le pareti sono rivestite in lastre di serizzo. Sulle superfici curvilinee poste ai due angoli del prospetto principale sono installate due sculture metalliche simmetriche, recanti incisioni a carattere sacro. Dalle tavole progettuali tali elementi risultano attribuiti allo scultore Piergiorgio Rebesco, noto marmorista e bronzista attivo a livello nazionale nel periodo di realizzazione dell'opera.

Il manufatto è completato da un elemento perimetrale di finitura costituito da un muretto in cemento bianco martellinato, di altezza pari a circa 50 cm rispetto alla quota del vialetto, configurato come zoccolatura distaccata dal corpo dell'edificio (circa 30 cm sui lati lunghi e circa 50 cm sui lati corti con raccordi curvilinei). Tale configurazione definisce una fascia pavimentata con ciottoli bianchi del Ticino cementati, con funzione sia di protezione sia decorativa.

Infine, sul prospetto di ingresso sono presenti due esemplari di magnolia di dimensioni rilevanti, che contribuiscono alla caratterizzazione ambientale e paesaggistica del sito.

STATO ATTUALE E VINCOLI

Dalle fotografie si rileva che lo stato di conservazione del manufatto risulta complessivamente buono e tale da consentirne l'utilizzo. Si evidenziano tuttavia alcune criticità che rendono necessari interventi manutentivi puntuali, in particolare:

- presenza di infiltrazioni d'acqua a livello del soffitto, soprattutto in corrispondenza del sottogronda esterno all'ingresso e, localmente, anche in alcuni punti dell'ambiente interno; si rende pertanto opportuna la verifica dello stato dell'intonaco e il suo eventuale ripristino;
- necessità di rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura, nonché delle opere di lattoneria, attualmente mancanti, presumibilmente a seguito di furto avvenuto nel tempo;
- esigenza di eseguire interventi di potatura di contenimento e di riequilibrio delle essenze arboree, le quali, allo stato attuale, risultano sproporzionate rispetto agli spazi disponibili e alle dimensioni dell'edicola.
- Demolizione in breccia pareti interne dei loculi in modo da raggiungere le dimensioni regolamentari minime di lunghezza di Mt 2,10 in quanto attualmente risulta pari a mt 2,00
- Due fasce in marmo di contorno al loculo in basso a sx dall'ingresso presentano due sbeccature i pezzi staccati sono comunque presenti in loco e possono essere incollati

Le modalità di intervento dovranno essere conformi a quanto previsto 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, nonché nel rispetto dell'art. 50 del D.Lgs. 42/2004.

SCOPO DELLA STIMA

La presente stima è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, tenuto conto della peculiarità del manufatto e del suo carattere voluttuario, che lo collocano al di fuori dei consueti parametri di riferimento dell'edilizia ordinaria.

Al valore così determinato dovrà essere aggiunto l'importo, non soggetto a rialzo, previsto per la concessione delle aree destinate alla costruzione di edicole funerarie, pari a 650,00 €/mq.

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, ipotizzabile per edificio analogo è stimabile, in 1.500,00€/mq.

Il secondo dato analitico, da portare in detrazione, è la stima del costo degli interventi di manutenzione e risanamento, da sostenere in relazione all'attuale stato di conservazione del manufatto come descritto nella descrizione di cui sopra. L'onere necessario al ripristino delle condizioni di ordinaria efficienza del manufatto è stato determinato attraverso una valutazione parametrica forfettaria. Per una maggiore accuratezza della stima, con specifico riferimento al rifacimento della copertura, si è proceduto all'acquisizione di un preventivo dettagliato da parte di un'impresa specializzata, il tutto come sotto elencato:

- Sistemazione intonaco interno nelle parti ammalorate
- Rimozione dell'insegna "Montonati" in caratteri metallici
e successivo ripristino del supporto intonacato € 300,00
- Rifacimento impermeabilizzazione copertura in guaina,

| | |
|--|------------|
| rifacimento massetto sottofondo, compreso lattoneria | |
| e grondaia in lega di alluminio e relativi accessori | € 7.745,13 |
| - Potatura piante esterne | € 700,00 |
| - Esecuzione demolizione in breccia per aumentare lunghezza dei loculi compresa lisciatura finale con malta ,in modo da ottenere larghezza netta interna pari a mt 2,10 ,compreso riparazione/sostituzione fasce in marmo sbeccate | € 1.000,00 |
| tot a corpo | € 9.745,13 |

Pertanto, procedendo, il valore della cappella è determinato dal costo di costruzione deprezzato dei costi necessari per i costi di manutenzione, su descritti. 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 degli anni 60 e quindi non particolarmente antica , per cui non si ritiene di applicare una maggiorazione

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 con buone finiture e materiali pregiati ,non che la presenza di sculture d'arte si ritiene di fissare l'incremento per pregio artistico nella misura del 5%.

3) Pregio ambientale: per la posizione della cappella all'interno dell'area cimiteriale non presenta particolari caratteristiche per cui non si ritiene di applicare una maggiorazione

Pertanto il valore complessivo della Cappella è così determinato:

Costo di costruzione a nuovo:

Superficie cappella per costo di costruzione

$$4.50 \text{ m} \times 4.50 \text{ m} = 20,25 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ Euro/mq} = 30.375,00 \text{ Euro}$$

Costo degli interventi di riparazione, come su descritto

$$\text{a corpo} = 9.745,13 \text{ Euro}$$

Valore cappella da incrementare

Costo di costruzione detratto costo del restauro

$$30.375,00 - 9.745,13 = 20.629,87 \text{ Euro}$$

| | | |
|------------------------------------|----|----------------------|
| 1) Incremento per pregio artistico | 5% | <u>1.031,49 Euro</u> |
|------------------------------------|----|----------------------|

| | | |
|---------------------|--|----------------------|
| Incrementato totale | | <u>1.031,49 Euro</u> |
|---------------------|--|----------------------|

Valore edicola con incremento

| | | |
|------------------------------------|--|-----------------------|
| valore oggetto di offerta a rialzo | | <u>21.661,36 Euro</u> |
|------------------------------------|--|-----------------------|

Tariffa per concessione area edificata 5.00 x 5.00 x 650,00 €/mq (non soggetta a rialzo)

$$5.00 \text{ m} \times 5.00 \text{ m} = 25,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ Euro/mq} = 16.250,00 \text{ Euro}$$

Tariffa zona in concessione a verde $3,00 \times 5,00 \times (650,00 / 2) = 325,00 \text{ €/mq}$

(non soggetta a ribasso)

$$3,00 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} = 15,00 \text{ mq} \times 325,00 \text{ Euro/mq} = 4.875,00 \text{ Euro}$$

Diritti per tumulazione salme e resti ossei/ceneri

$$200,00 \times 8 \text{ salme} = 1.600,00 \text{ Euro}$$

$$\text{Valore totale dell'edicola} = 44.386,36 \text{ Euro}$$

$$\text{Valore totale dell'edicola arrotondato} = 44.400,00 \text{ Euro}$$

CONCLUSIONI

In virtù di quanto premesso, il valore a base di gara è fissato in € 21.661,36. Il computo include inoltre la tariffa fissa per concessione d'uso del suolo e aree a verde (€ 21.125,00) e gli oneri di tumulazione (€ 1.600,00), per un totale complessivo di € 44.386,36. Tale importo, arrotondato a € 44.400,00, rappresenta la stima del più probabile valore della consistenza immobiliare in oggetto

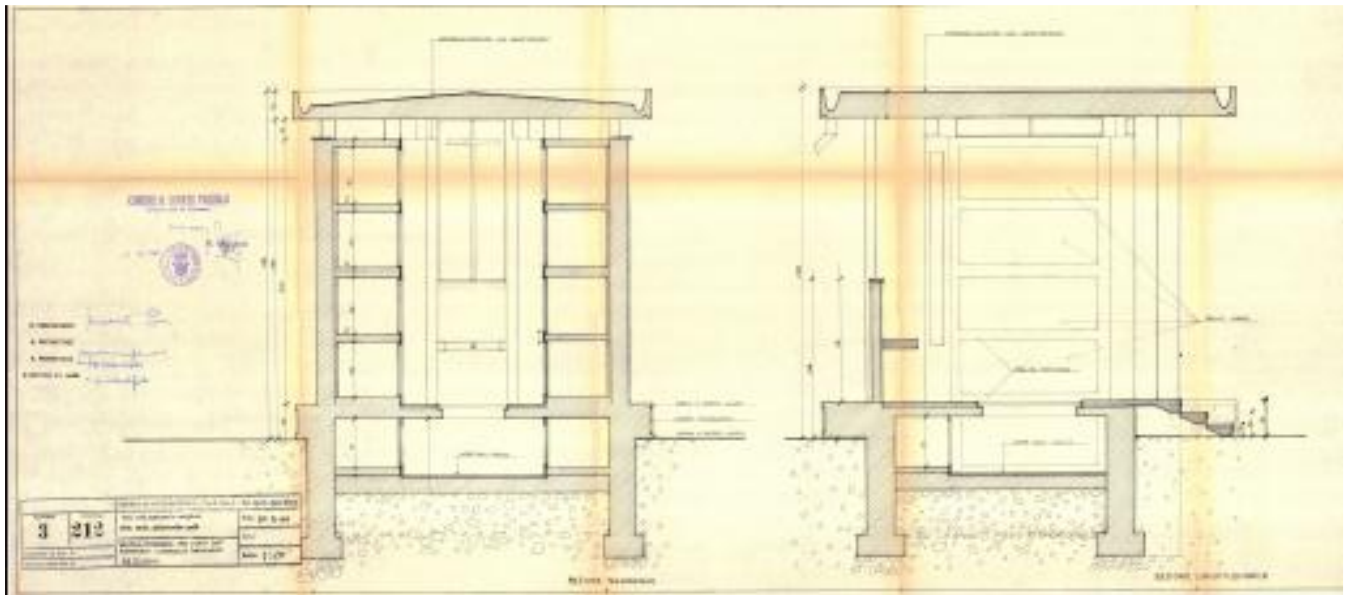
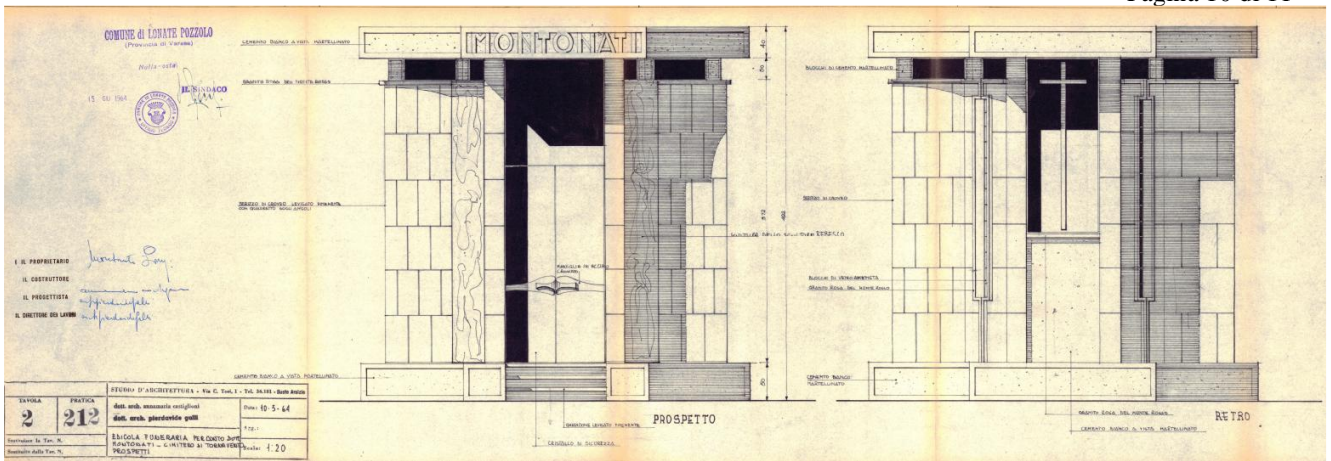
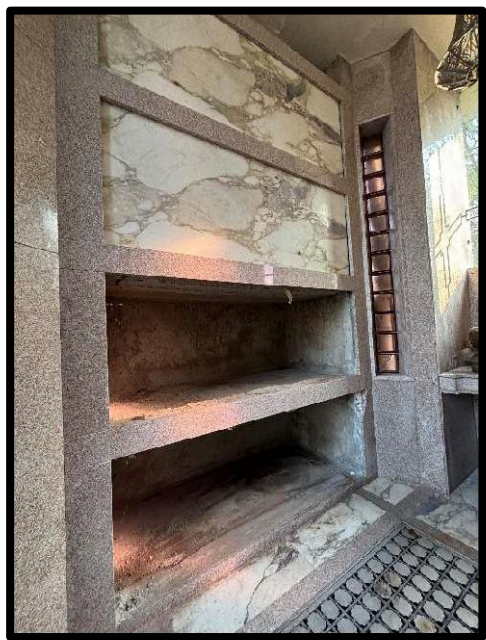
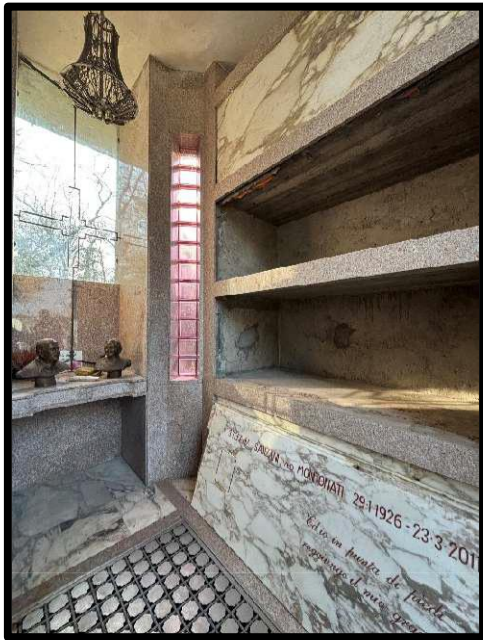
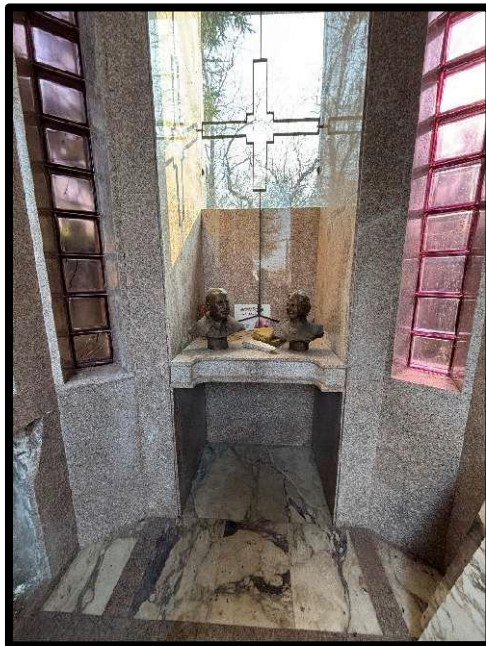
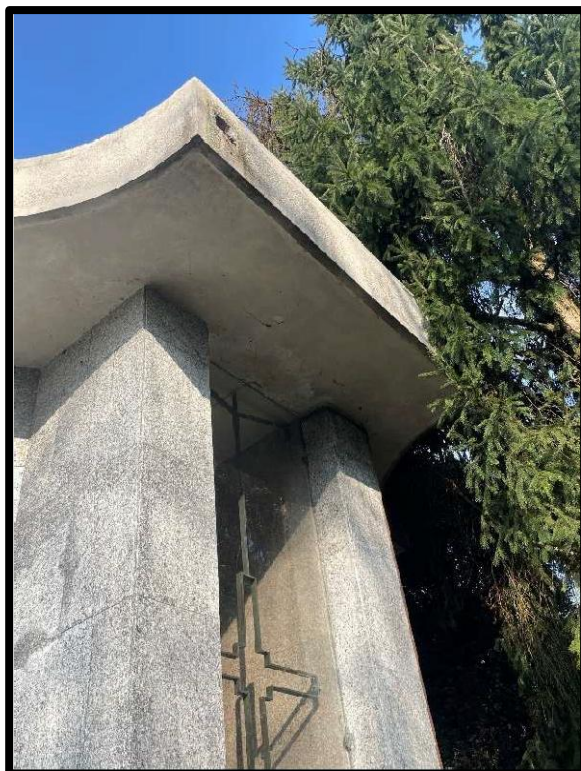
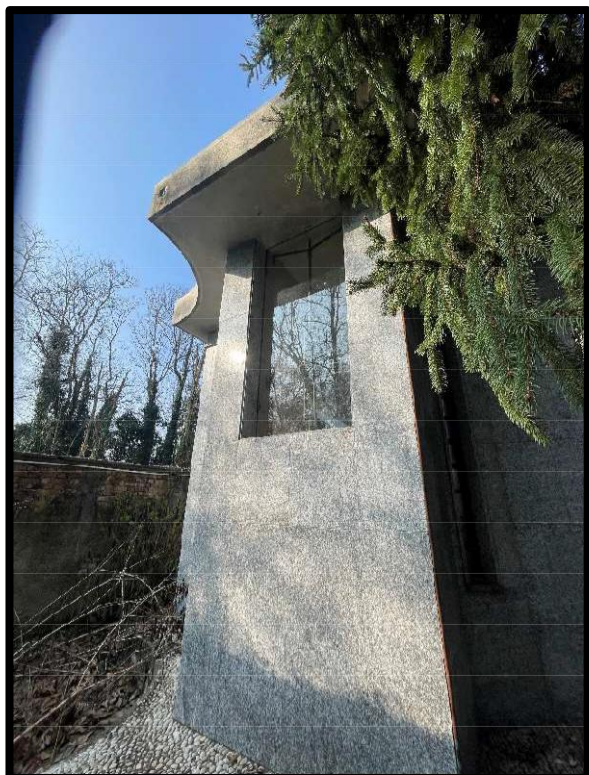
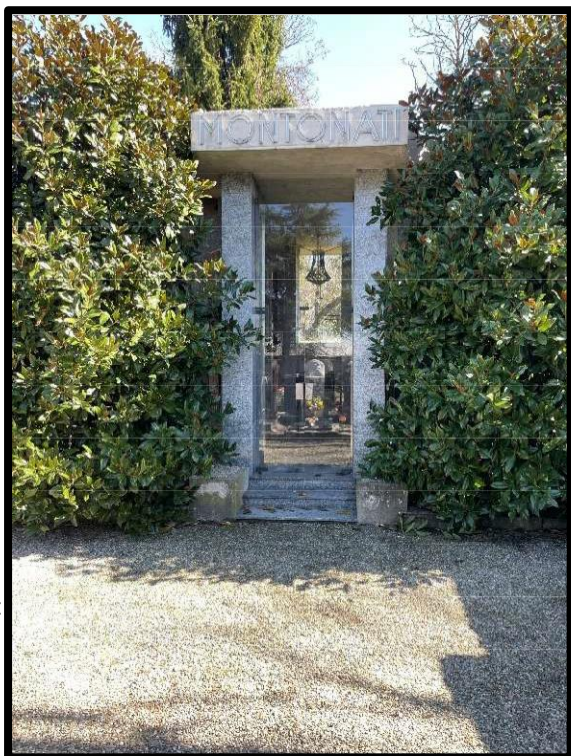
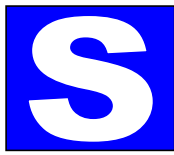


FOTO:









CO - SI di SANTINON IVANO

COSTRUZIONI E RIPARAZIONI EDILI

Spett.le
Comune di Lonate Pozzolo

| | | | Quantità | Prezzo | Totale |
|--------------------------------------|---|----|----------|----------|------------|
| LOM241.OC.EEA.c01.C0910.J0001.0250.- | OPERA: Strato di sottofondo di conglomerato cementizio; impiego: pavimentazione esterna platea; spessore [cm] ≤ 8.LAVORO: Demolizione con mezzo meccanico. Incluso: movimentazione in cantiere; carico e trasporto a discariche autorizzate. | mq | 20 | 10,82 € | 216,40 € |
| LOM241.OC.EEA.a02.C0915.g0000.0750.a | Opera: Strato di Massetto, isolante di cemento generico, impiego: sottofondo/lastrici; spessore medio 5 cm. Incluso impasto.Lavoro: posa. Incluso: Formazione di pendenze e ICHE TECNICHE per quantità di calcestruzzo | mq | 17 | 33,66 € | 572,22 € |
| LOM241.OC.EEA.a06.C1820.F0000.0000. | Opera: Strato di impermeabilizzazione, imprimitura di bitume generico; impiego: piani di posa; LAVORO: Applicazione. Incluso: sfridi e sormonti; formazione di tutti i piani di lavoro, di qualsiasi tipo, fino all'altezza di 4m COPERTURA | mq | 17 | 2,64 € | 44,88 € |
| LOM241.OC.EEA.a02.C1820.F0000.0280. | Manto impermeabile bituminoso per coperture pedonabili esposte e non ai raggi solari, costituito da una membrana elastoplastomerica dello spessore di mm 4. Membrana applicata a fiamma su idoneo piano di posa orizzontale o inclinato. | mq | 17 | 39,63 € | 673,71 € |
| LOM241.OC.EEA.a02.17817.Sa000.0010. | Opera: Grondaia di lega alluminio generico; finitura: preverniciata. Incluso: accessori di fissaggio; cinghie e tiranti. Escluso ponteggi perimetrali di facciata. Specifiche tecniche: tutti lavorati con sagome e sviluppi normali, in opera. | | 30 | 57,72 € | 1.731,60 € |
| LOM241.RT.00.10.05.0040.c | Piattaforma di lavoro elevabile telescopica gommata; altezza [m] ≤ 30. | gg | 3,00 | 305,69 € | 917,07 € |
| LOM241.RU.00.00.00.0000.- | Operaio edile di livello 4° | h | 24,00 | 41,68 € | 1.000,32 € |
| LOM241.1C.27.050.0100.b | Oneri per conferimento in impianti autorizzati dei seguenti rifiuti urbani e speciali non pericolosi. | kg | 1400,00 | 0,09 € | 129,50 € |
| LOM241.RP.00.40.15.002 0.b | Autocarro con gru; portata [t] ≤ 5,0; incluso: accessori di sollevamento | h | 18,00 | 13,57 € | 244,26 € |
| LOM241.RU.00.00.00.0005.- | Operaio edili di livello 3°; qualifica: specializzato; muratore, | h | 18,00 | 39,50 € | 711,00 € |
| LOM241.RP.00.50.00.0030.d | Autocarro a cassone ribaltabile; portata [t] ≤ 13,5 | h | 13,00 | 31,72 € | 412,36 € |
| LOM241.RU.00.00.00.0005.- | Operaio edili di livello 3°; qualifica: specializzato; muratore, | h | 13,00 | 39,50 € | 513,50 € |
| LOM241.RT.05.00.00.0010.r | Segnaletica verticale; | n. | 1,45 | 7,00 € | 10,15 € |
| LOM241.OC.EEA.c12.E5710.Za000.0015.- | OPERA: Paratia di materiale generico; spessore [cm] = 100. LAVORO: Scapitozzatura. Escluso: taglio acciaio. | mq | 8,00 | 71,02 € | 568,16 € |

TOTALE

7.745,13 €

