



SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

C.A.P. 20064 - via Italia n.62 - P.IVA00861930154

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

OGGETTO: CAPPELLA CIMITERIALE N. 4 NUOVO CIMITERO VIA TICINO

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Agazio Montiroso, Responsabile del Servizio LL.PP. del Comune di Gorgonzola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 24773, redige la presente perizia estimativa per le finalità connesse all'affidamento in concessione per un periodo di 99 anni di immobile comunale ad uso cappella cimiteriale presso l'impianto di via Ticino nel Comune di Gorgonzola (MI).

Ai sensi dell'art. 824 comma 2 del Codice Civile i cimiteri sono beni demaniali soggetti al regime della proprietà pubblica e come tali inalienabili: il periodo di concessione è stabilito dal Regolamento di Polizia Mortuaria come modificato con deliberazione di C.C. n. 9 del 17.02.2020.

A seguito di sopralluogo eseguito in data 18 febbraio 2020 e dopo aver reperito i dati tecnico-economici del caso si espongono di seguito i risultati della valutazione.

La presente relazione espone il criterio di stima adottato ed i conseguenti procedimenti metodologici per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto alla luce della particolarità della destinazione d'uso e del suo carattere voluttuario, che lo colloca al di fuori del mercato dell'edilizia corrente.

Il valore è determinato nello stato in cui si troverà l'immobile ad avvenuta esecuzione degli interventi di completamento e finitura nell'ambito dei lavori di ampliamento del cimitero.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione

Trattasi di cappella cimiteriale composta da un piano terra presente nel nuovo cimitero di via Ticino.

Epoca di costruzione

Anni 2013-2014

Caratteristiche costruttive

La struttura della cappella, in analogia a quella di colombari e ossari presenti lungo il muro perimetrale in cls armato di contenimento, è gettata in opera con platea di fondazione dello spessore di 30 cm.

I loculi in n. di 6 sono in calcestruzzo prefabbricato.



SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

C.A.P. 20064 - via Italia n.62 - P.IVA00861930154

La copertura è costituita da una soletta in c.a. gettato in opera con pendenza di circa il 5% e sovrastante manto impermeabile.

Le finiture interne saranno eseguite con pavimento in battuto di cemento ed intonaco a base di calce: ciò in modo da lasciare al concessionario la massima flessibilità nella scelta delle finiture e degli arredi.

Le finiture esterne saranno realizzate con lastre di marmo di Carrara di tipo "C".

L'accesso sarà consentito da un serramento a battente con doppia anta (da mt 1,60x2,60h) in ferro laccato bianco, il cui disegno lascia emergere il simbolo della croce.

Consistenza immobiliare

Si è fatto riferimento al calcolo in mq lordi commerciali, comprensivi quindi dei muri perimetrali (quelli esterni computati per intero e quelli laterali in comunione al 50%):

superficie mq 13,7

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Con riferimento ai criteri generali di stima si procederà ad introdurre dei parametri di carattere analitico, propedeutici alla 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, quantificabile in €/mq. 1.800,00.

Tale valore andrà incrementato del plusvalore determinato dai pregi storici, artistici ed ambientali, da applicarsi in percentuale sul valore precedentemente determinato.

Pregio storico: di norma, nelle stime di edifici di carattere voluttuario, l'incremento è valutato fino al 10%; nel caso in esame, trattandosi di edificio di recente costruzione non viene fissato alcun incremento.

Pregio artistico: di norma, nelle stime di edifici di carattere voluttuario, l'incremento è valutato fino al 20%; nel caso in esame, pur trattandosi di immobile integrato in impianto cimiteriale con ideazione artistica a firma di *Anne e Patrick Poirier*, la realizzazione parziale non ne consente un apprezzamento immediato (ipotizzabile invece nel lungo periodo e dunque all'interno della durata della concessione) e si ritiene di fissare un incremento per pregio artistico nella misura del 5%.

Pregio ambientale: per la posizione della cappella all'interno dell'area cimiteriale e l'inserimento nel contesto, non si ritiene di fissare alcun incremento.

Pertanto il valore della Cappella è così determinato:

Costo di costruzione mq. 13,7 x 1.800,00 €/mq = €. 24.660,00

Incremento per pregio artistico: + 5%

€. 24.660,00 x 1,05 = 25.893,00



SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

C.A.P. 20064 - via Italia n.62 - P.IVA00861930154

Tariffa per concessione area: mq 13,7 x 2.450,00 €/mq = 33.565,00 (non soggetti a rialzo)

Valore complessivo della cappella = €. 59.458,00

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, gli elementi sono stati desunti da operazioni similari e/o da tariffe poste in essere da Comuni in aree limitrofe.

CONCLUSIONI

Sulla base degli accertamenti esperiti, delle valutazioni e delle considerazioni sopra esposte è stato determinato il valore di mercato pari ad €. 59.458,00 (diconsi euro cinquantanovemilaquattrocentocinquantotto/00).

Allegati

Elaborati grafico – TAV. 4

Gorgonzola, 24 febbraio 2020

IL RESPONSABILE SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Ing. Agazio Montiroso

