



# CITTA' DI OLGiate COMASCO

Provincia di Como  
Piazza Volta, 1 tel. 031/994611 – Fax 031/944792

## UFFICIO TECNICO AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Il Comune di Olgiate Comasco ha acquisito alla proprietà pubblica una cappella gentilizia, posta nel primo campo del cimitero, lato viale Trieste.

Si tratta della tomba ARIGOSSI - SEZ.1 CAMPO 57 POSTO 1 (57/1).

E' una struttura in granito, di particolare fattura architettonica, con frontone, di ampie dimensioni. Può ospitare 9 salme.

E'intenzione dell'ufficio valutare la cappella per poi procedere con la concessione della stessa, secondo i termini del regolamento cimiteriale vigente.

### Stima del valore della Cappella.

Si procederà con una stima della struttura, identificando prima di tutto un valore minimo.

Le tariffe comunali vigenti fissano in 15.000 € il valore del terreno per una concessione cimiteriale.

L'assegnazione di un colombaro, a cui si assimila la sepoltura, ha un valore di 1.400 €. Ipotizzando la possibilità di ospitare 9 salme, il valore ammonta a 12.600 €.

<b>Valore Minimo</b>	Valore dell'area	€ 15.000,00
	Numero defunti ospitabili	9
	Valore colombaro (1.400 € cad)	€ 12.600,00
	Valore della sepoltura	€ 27.600,00

Una stima sintetica, con riferimento a parametri di carattere analitico, si svolge in base alla 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, decoratori e stuccatori, ecc.) rapportato agli attuali costi. Tale costo di costruzione, considerato il complessivo sviluppo volumetrico della cappella, può stimarsi, sulla base di una valutazione sintetica in €/mq 3.500,00.

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. 1.800,00

Pertanto, procedendo con questo criterio, il valore della cappella è determinato dal costo di costruzione deprezzato dei costi necessari per il restauro, pari quindi a €/mq 1.700,00.



# CITTA' DI OLGiate COMASCO

Provincia di Como  
Piazza Volta, 1 tel. 031/994611 – Fax 031/944792

## UFFICIO TECNICO AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

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 inizio 900 e quindi di una tra le cappelle più antiche del Cimitero, si ritiene di fissare l'incremento per pregio storico nella misura massima del 10%.

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 particolare nel contesto cimiteriale e si ritiene di fissare l'incremento per pregio artistico nella misura del 10 %.

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:

<b>Valore sepoltura</b>	Valore dell'area		€ 15.000,00
	Costo di costruzione al m2, omnicomprensivo		€ 3.300,00
	Riduzione per ristrutturazione		€ 1.800,00
	Valore base		€ 1.500,00
	Superficie		11
	Valore attualizzato		€ 16.500,00
	Incremento pregio storico	10%	€ 1.650,00
	Incremento pregio artistico	10%	€ 1.650,00
	Incremento pregio ambientale	5%	€ 825,00
	Stima complessiva		€ 35.625,00

Le operazioni di esumazione delle salme sono a carico del Comune.

### CONCLUSIONI.

In considerazione di quanto sopra esposto, il valore di stima della cappella risulta pari a € **35.625,00**, composto da 15.000 € per la concessione e da 22.625 € per il valore residuo del bene.

*In fede.*

*Ing. Francesco Gatti*