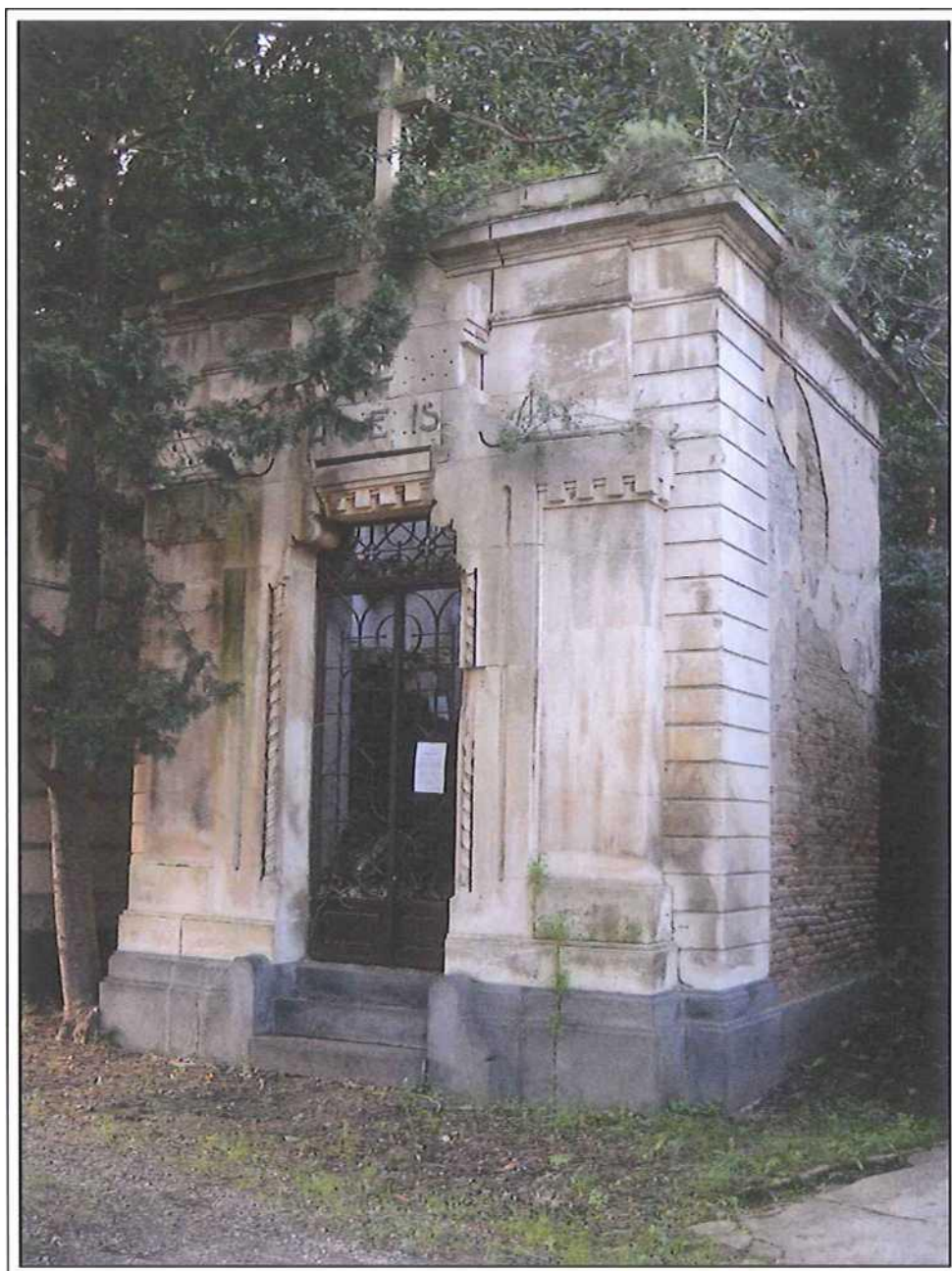


MUNICIPIO DI MESSINA
DIPARTIMENTO SERVIZI CIMITERIALI

***CAPPELLA GENTILIZIA "DE ANGELIS" SITA ALL'INTERNO DEL
GRAN CAMPOSANTO MONUMENTALE DI MESSINA***





MUNICIPIO DI MESSINA

**AREA COORDINAMENTO SALVAGUARDIA AMBIENTALE
DIPARTIMENTO SERVIZI CIMITERIALI**

Tel. 090.2923548 – Fax 090.694542

Codice fiscale n. 00080270838

Prot. N. del

RELAZIONE DI STIMA DELLA CAPPELLA GENTILIZIA "FAMIGLIA DE ANGELIS" SITA ALL'INTERNO DEL GRAN CAMPOSANTO MONUMENTALE DI MESSINA

Al fine di potere procedere ad una corretta valutazione, la stima dovrà essere effettuata tenendo conto di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene alla luce della specificità che gli deriva e che lo pone al di fuori del mercato utilitaristico delle routinarie compravendite immobiliari.

Ubicazione: la cappella gentilizia famiglia "De Angelis", meglio individuata nello stralcio planimetrico allegato alla presente, trovasi all'interno del Gran Camposanto monumentale di Messina e si raggiunge dall'ingresso principale, percorrendo il terzo vialetto prima diramazione a destra; seguendo suddetta indicazione la cappella si trova lato sinistro del vialetto di percorrenza; sul prospetto frontale la epigrafe è mancante di alcune lettere, risultando solo " AE_IS".

Epoca di costruzione: la cappella presenta un'impostazione dei caratteri decorativi misti di tipo eclettico e pertanto presumibilmente l'epoca di costruzione può stimarsi intorno ai primi due decenni del secolo scorso.

Descrizione: si accede al calpestio rialzato di circa mi 0,60 della cappella superando tre gradini, inseriti nel prospetto ed attraversando un cancello in ferro lavorato. La superficie coperta della cappella ad esclusione di alcune modeste modulazioni volumetriche a carattere chiaroscurale ha una forma quadrata per uno sviluppo complessivo pari a mi 4,40 x 4,40 = mq 19,36, mentre l'area in concessione, compresa la zona di rispetto relativa alle intercapedini sul retro e fasce laterali ha uno sviluppo complessivo di mi 6,00 x 5,40 = mq 32,40. L'altezza massima della cappella, a livello del cornicione superiore, in quanto il tetto, probabilmente a due falde, risulta crollato, è pari a circa mi 6,00.

La cappella possiede, probabilmente una camera ipogea sottostante di pari sviluppo planimetrico e

superficie, in atto non immediatamente visibile nè accessibile, con adito possibile dal pavimento della cappella.

AH'interno il tetto e gran parte dei loculi sono crollati con la presenza di erbe infestanti, che ne accentuano il complessivo stato di degrado.

Per un maggiore dettaglio si rinvia anche allo schema planimetrico ed alle fotografie allegate alla presente.

Numero e descrizione sepolture:

Attualmente la cappella ha una capienza per n. 14 sepolture a loculi, posti sei per lato di lungo, oltre a due frontali poste sulla nicchia relativa all'altare; in atto solo due risultano occupate, mentre i restanti loculi sono crollati e probabilmente tra i detriti potrebbero riscontrarsi resti mortali.

Caratteristiche di rifinitura e materiali di costruzione: *struttura:* in muratura di mattoni pieni;

rivestimenti esterni: parti basamentali in pietra lavica, portale e rivestimento parete frontale in pietra bianca lavorata; retro e pareti laterali in intonaco cementizio;

rivestimenti interni: diruti con resti di porzioni in marmo grigio;

pavimentazioni: dirute con resti di porzioni in marmo bianco di carrara;

lapidi: dirute con resti di porzioni in marmo bianco di carrara;

infissi: cancello d'ingresso in ferro artisticamente lavorato.

Pregi storici-architettonici ed ambientali:

Il Gran Camposanto Monumentale di Messina, nonostante i numerosi interventi deturpativi e vandalici è, per la sua impostazione panoramica, urbanistica-architettonica, che modella una collina tra natura e forma, uno dei più bei cimiteri d'Italia.

Il progetto del cimitero monumentale (posto a concorso dal Comune di Messina nel 1853-54, iniziato nel 1865 ed ultimato nel 1872), fu realizzato da Leone Savoja (1814-1885), vero e proprio interprete della corrente del Romanticismo a Messina, perché attiene al gusto del romantico la sua sistemazione urbanistica: quella dell'architettura dei giardini di cultura tipicamente anglosassone ed amore per la natura, per il paesaggio, per gli spazi scenograficamente aperti alla panoramicità, che si rifà anche ai contemporanei W. Morris e J.Ruskin. Il Gran Camposanto, oggi, rappresenta l'unica memoria storica delle notevoli qualità artistiche, stilistiche e formali raggiunte dai nostri scultori ed architetti nel XIX secolo. Il terremoto del 1908 prima e la forsennata ricostruzione poi, infatti, portarono alla quasi completa eliminazione delle testimonianze artistiche risalenti all'Ottocento.

Quindi altissimo è il pregio ambientale delle sepolture al suo interno e nella fattispecie della

cappella "De Angelis", che si trova in una zona perfettamente integra ed integrata con altre cappelle coeve ed a pochi passi dall'ingresso centrale.

Come già accennato la cappella può considerarsi, quale intervento eclettico a caratteri decorativi misti, successivo al neoclassicismo fine ottocento, che ha caratterizzato i primi due decenni del secolo scorso. Il prospetto frontale della cappella si presenta appunto con un portale a rilievo di chiara invenzione eclettica ad architrave rettilinea con decorazioni stilizzate a triglifi, volute, colonnine a spirale intarsiate e croce sommitale in pietra lavorata bianca; la parte basamentale è in pietra lavica segna l'attacco a terra con rigore e semplicità. La copertura, attualmente crollata all'esterno doveva presentarsi con un tetto a due falde ed all'interno con probabile volta a botte in mattoni pieni rivestita ad intonaco.

Complessivamente la cappella raggiungeva una propria dignità formale con proporzioni e decorazioni stilizzate che ne fanno complessivamente un intervento equilibrato ed originale dal punto di vista architettonico.

Stato di conservazione: considerando un scala di valori di cinque categorie: buono - discreto - sufficiente - cattivo - pessimo, lo stato complessivo di conservazione della cappella può considerarsi **pessimo**. In particolare la struttura presenta il tetto integralmente crollato, una grande lesione passante estesa per tutta la parete in corrispondenza di un pluviale centrale sul retro prospetto e due analogamente estese sulle pareti laterali. Il rivestimento in pietra del prospetto frontale si presenta abbastanza integro, anche se risultano sconessioni sulle parti sommitali e sul concio in chiave, dovute al crollo del tetto ed alle cattive condizioni della struttura; all'esterno gli intonaci sono in gran parte mancanti e degradati, così come l'interno della cappella si presenta diruto, senza copertura e con la presenza di erbe infestanti.

Criteri di stima:

Con riferimento ai criteri generali di stima si procederà ad introdurre dei parametri di carattere analitico, su cui poi si procederà ad una stima finale complessiva di carattere sintetico, che tenga conto di tutte le precedenti caratteristiche analizzate alla luce della particolarità del manufatto che possiede appunto un carattere voluttuario, che lo colloca al di fuori dal mercato dell'edilizia corrente.

A) Un primo dato analitico certo cui fare riferimento e da cui non si può prescindere, sono le tariffe di concessione aree per costruzione da parte dei privati di sepolture familiari, fissate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 134/c del 28/12/2004 ed aggiornate con Determinazione Dirigenziale n. 49 del 13/04/2010, che stabiliscono all'interno del Gran Camposanto i seguenti

valori:

a) concessione terreni per cellari, edicole, cappelle fino a **12 mq.** di superficie: **3.553 euro** al mq.
Più **258 euro** per ogni posto che verrà realizzato su dette concessioni;

b) concessione terreni per cellari, edicole, cappelle oltre a 12 mq. di superficie: 4.123 euro al mq.
Più 307 euro per ogni posto che verrà realizzato su dette concessioni.

B) Un secondo dato analitico è il costo di costruzione ipotizzabile per un siffatto edificio realizzato secondo i materiali e le tecniche costruttive dell'epoca con manodopera formata e specializzata per i tempi (scultori, scalpellini, fabbri, decoratori, stuccatori, ecc) da rapportarsi agli attuali costi materiali utilizzati, rifiniture, lavorazioni in pietra, a stucchi ed a calchi, decori architettonici e fregi e manodopera specializzata, ecc.

Tale costo di costruzione considerata il complessivo sviluppo volumetrico della cappella, ivi compresa la camera ipogea, riferito alla area di sedime del manufatto può stimarsi, sulla base di una complessiva valutazione sintetica, in **€/mq 9.500,00.**

C) Un terzo dato analitico, da portare in detrazione, sono la stima del costo degli interventi di restauro e risanamento conservativo da sostenere in relazione all'attuale stato di conservazione del manufatto, precedentemente e sinteticamente individuato discreto.

Tale costo per il recupero del manufatto, considerata il complessivo sviluppo volumetrico della cappella, ivi compresa la camera ipogea, riferito alla area di sedime del manufatto può stimarsi, sulla base di una complessiva valutazione sintetica, in **€/mq 5.500,00.**

Procedendo pertanto secondo la metodologia analitica è "il costo di costruzione deprezzato più il valore dell'area" a determinare il valore della cappella.

Coefficienti di correzione

Tale valore andrà incrementato del plusvalore determinato dai pregi storici artistici ed ambientali da applicarsi in percentuale sul valore precedentemente determinato, oltre all'applicazione di un coefficiente di perequazione sulla base della densità di sepoltura a metro quadrato, che varierà per ogni singola cappella.

- 1) Di norma con riguardo alle stime di edifici a carattere voluttuario nei casi ordinari l'incremento per pregio storico è valutato fino al 10%; per la presente cappella, rientrando la stessa tra le cappelle più antiche del Cimitero Monumentale, costruita nell'epoca immediatamente successiva al terremoto del 1908 l'incremento per pregio storico è fissato nella misura massima del 10%.
- 2) Analogamente l'incremento per pregio artistico di norma è valutato fino al 20%; pertanto per la presente cappella, così come precedentemente descritta, quale intervento figurativo eclettico con proporzioni e decorazioni stilizzate che ne fanno complessivamente un

manufatto equilibrato ed originale dal punto di vista architettonico, l'incremento per pregio artistico è fissato nella misura del 15%.

- 3) Un discorso a parte è l'incremento per il pregio ambientale, da attribuire al Gran Camposanto Monumentale di Messina, precedentemente individuato tra i più bei esempi italiani nel suo genere, che viene qui determinato in maniera fissa nella misura del 10% oltre ad un incremento relativo in funzione della localizzazione della cappella all'interno del Gran Camposanto, che nel caso della presente cappella, data la posizione in una zona perfettamente integra ed integrata con altre cappelle coeve ed a pochi passi dall'ingresso centrale è fissato nella misura massima del 10%.
- 4) Per quanto attiene le camere totalmente ipogee, in atto non accessibili, né riscontrabili con certezza non viene applicato alcun coefficiente d'incremento sul valore determinato della cappella, mentre per quanto riguarda le camere emipogee, ventilate con aperture e con possibilità di accesso diretto dall'esterno sarà applicato, a secondo dei casi, un coefficiente sintetico, che tenga conto delle caratteristiche relative al numero loculi, facilità di accesso, aerazione e luce naturale, stato di conservazione, ecc.; tale coefficiente varierà tra il 10% ed il 50% del costo di costruzione. Per la presente cappella non sarà applicato alcun incremento.
- 5) Un ulteriore ed indispensabile coefficiente da introdurre è il coefficiente di perequazione dei valori fra le diverse cappelle, quale rapporto parametrato tra il numero delle sepolture epigee che la cappella consente e la superficie della stessa. Tale coefficiente di densità di sepoltura a metro quadrato rappresenta di fatto l'appetibilità stessa della cappella, in relazione alla funzione ed utilizzo, una sorta di indice di sfruttamento, che varierà a volte anche sostanzialmente per ogni singola cappella. Tale coefficiente di densità, ai fini di una corretta parametrizzazione analitica sarà sempre moltiplicato per un coefficiente fisso pari ad 1,5, fissato sulla base di una complessiva valutazione sintetica, poiché nei fatti il coefficiente di densità è sempre inferiore all'unità. Per la presente cappella il coefficiente di densità sarà pari a: $n. 14 (sepulture) : 19,36 mq = 0,72$, che moltiplicato per 1,5 rappresenterà il coefficiente di perequazione pari ad 1,08.

Consistenza e valutazione:

A) Tariffa per Concessione area (Del. Cons. Com. n. 134/c del 28/12/2004 aggiornata)

Superficie area in concessione = 32,40 mq

Numero loculi = 14

Mq 32,40 x €/mq 4.123,00 =	€ 133.585,00
N. loc. 14 x€/loc. 307,00 =	€ <u>4.298.00</u>
Sommano	€ 137.883,00

Costo di costruzione

Superficie cappella = 19,36 mq

Costo di costruzione: €/mq 9.500,00

Mq 19,36 x €/mq 9.500,00 = € 183.920,00

B) Costo degli interventi di restauro e risanamento conservativo

Superficie cappella = 19,36 mq

Stato di conservazione: pessimo

Costo di restauro: €/mq 5.500,00

Mq 19,36 x€/mq 5.500,00 = € 106.480,00

Da cui

Costo di costruzione - costo di restauro = € (183.920,00 - 106.480,00) = € **77.440,00**

1) *Incremento per pregio storico: 10%*

€ 77.440,00 x 10% = € **7.744,00**

2) *Incremento per pregio artistico: 15%*

€ 77.440,00 x 15% = € **11.616,00**

3) *Incremento per pregio ambientale: 10% + 10%*

Quotaparte fissa per Cimitero Monumentale € 77.440,00 x 10% = € **7.744,00**

Quotaparte variabile per localizzazione € 77.440,00 x 10% = € **7.744,00**

Valutazione:

Il valore della cappella è pertanto qui di seguito determinato secondo la metodologia analitica del costo di costruzione deprezzato più il valore dell'area, applicando gli incrementi sopra riscontrati e parametrando il tutto con il coefficiente di perequazione:

Costo area in concessione:	€	137.883,00
Costo di costruzione deprezzato ed incrementato:	€	77.440,00
	€	7.744,00
	€	11.616,00
	€	7.744,00
	€	<u>7.744,00</u>
Sommano	€	<u>112.288,00</u>

Coefficiente di perequazione: $1,08 \times € 112.288,00 = € 121.271,00$

Pertanto alla luce di tutte le superiori valutazioni e considerazioni l'attuale valore della cappella può verosimilmente stimarsi in € (137.883,00 + 121.271,00) = € **259.915,00**

PREZZO FINALE RIBASSATO:

Premesso che:

- ai fini della ultima manifestazione di interesse del 30/06/2014 per la successiva partecipazione alla gara pubblica (19/11/2014) per affidamento in concessione per anni 99 (novantanove) della suddetta cappella gentilizia "De Angelis" con determinazione dirigenziale n. 22 del 27/02/2014 il prezzo di gara da porre a base d'asta è risultato ribassato del 35% (trentacinqueper cento) e pertanto lo stesso è pari ad:

$$€ 259.915,00 \times (100 - 35)\% = € 259.915,00 \times 0,65 = € \underline{168.944,75}$$

- tale ribasso non poteva essere applicato in quanto il solo costo di concessione area, soglia al di sotto della quale non poteva in ogni caso essere affidata in concessione la presente cappella gentilizia era pari a:

Tariffa per Concessione area (Del. Cons. Com. n. 134/c del 28/12/2004 aggiornata con Del. Cons. Com. n. 118/c del 28/12/2012)

Superficie area in concessione = 32,40 mq

Numero loculi = 14

Mq 32,40 x €/mq 5.203,20 = € 168.583,70

N. loc. 14 x €/loc. 387,60 = € 5.426.40

Sommano € 174.010,10

Ulteriore ribasso:

- la manifestazione di interesse e la relativa gara sono andate deserte e quindi non si è potuto procedere all'aggiudicazione della suddetta cappella;

- con nota dirigenziale prot. int. n. 1331 del 15/10/2019 è stato richiesto di rimodulare le aree di pertinenza in concessione per una maggiore appetibilità del manufatto.

Tutto ciò premesso dopo un'attenta valutazione si è ritenuto che le fasce di rispetto laterali possano essere ridotte di 40 cm, rispetto a quelle originariamente previste, come si evince dal grafico allegato ed aggiornato e pertanto:

la superficie area in concessione sarà pari a = mq (5,20x5,40) = 28,08 mq

Numero loculi = 14

Per cui applicando l'attuale tariffa, approvata dall'Amministrazione Comunale, con

Delibera di G.M. n. 561 del 04/09/2019:

Mq 28,08 x €/mq 5.250,00 = € 147.420,00

N. loc. 14 x €/loc. 391,00 = € 5.474.00

Sommano € 152.894,00

Pertanto il prezzo ribassato finale a base d'asta sarà pari a: € 152.894,00

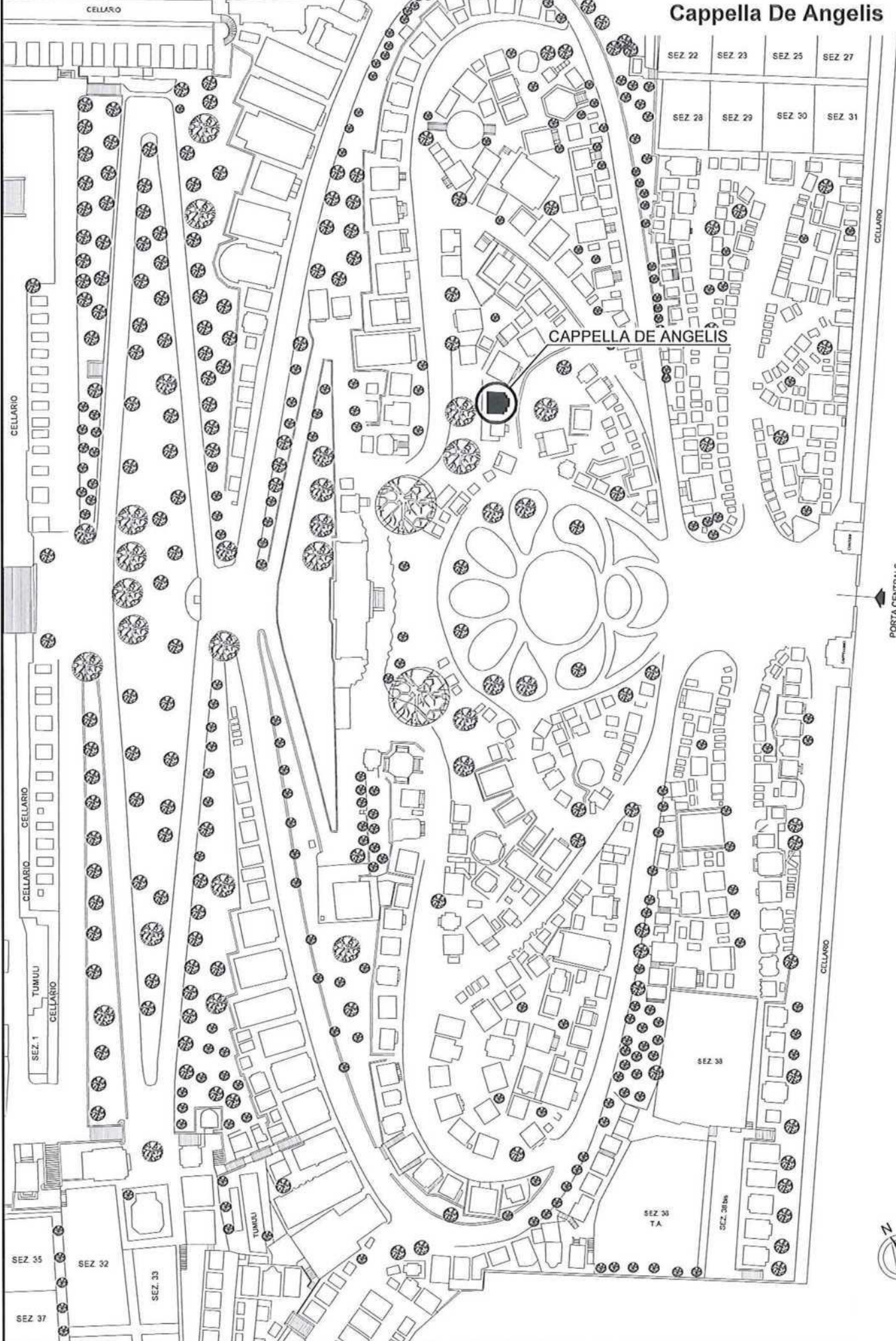
(diconsi euro centocinquantaduemilaottocentonovantaquattro/00)

SEZ 20 SEZ 21 SEZ 24 SEZ 26

STRALCIO PLANIMETRICO Cappella De Angelis

SEZ 22 SEZ 23 SEZ 25 SEZ 27

SEZ 28 SEZ 29 SEZ 30 SEZ 31

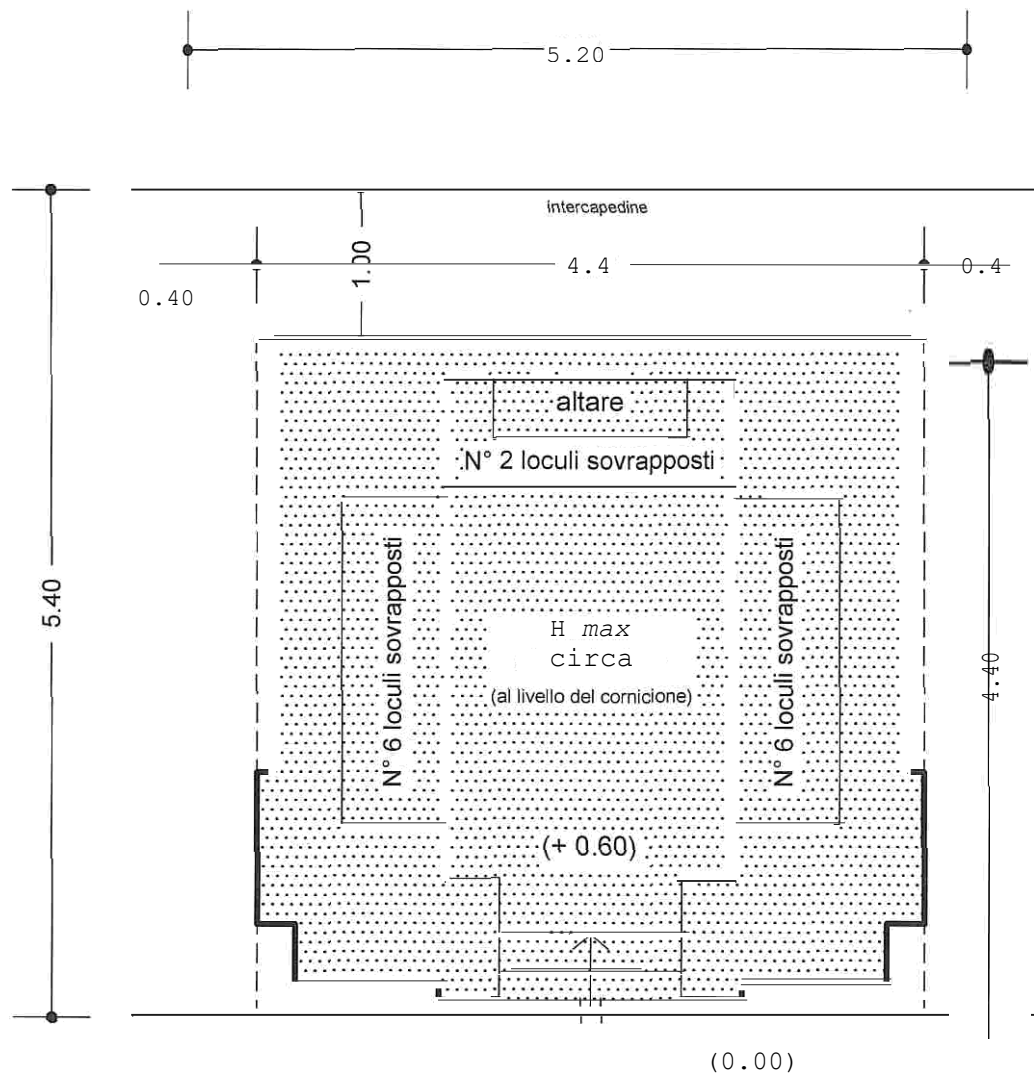


PORTA CENTRALE

VIA CATANIA



CAPPELLA "DE ANGELIS"



Superfici.

- area cappella: $\text{mq } (4.40 \times 4.40) = \text{mq } 19.36$
- **area in concessione:** $\text{mq } (5.20 \times 5.40) = \text{mq } 28.08$

Numero sepolture. 14 loculi epigei

SCHEMA PLANIMETRICO

SCALA 1:50