COMUNE DI MASSA FERMANA

(Provincia di Fermo)

RELAZIONE TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CONCESSIONE DEI LOCULI CIMITERIALI DEI LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-A-B UBICATI NEL CIVICO CIMITERO

PREMESSA

Con la presente relazione, in conformità alle disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale, si intendono determinare i prezzi per la concessione dei loculi cimiteriali dei lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 7 – A e B, ubicati all'interno del cimitero comunale in Via Montestalio.

I lotti di che trattasi rientrano all'interno di un piccolo ambito di circa mq 4.000, all'interno del quale insistono i 9 lotti di loculi cimiteriali, di diversa capacità, posti sul perimetro dell'impianto (ad eccezione di n. 2 lotti dislocati centralmente all'area), edificati in epoche diverse, oltre ad alcune cappelline private, una piccola chiesa, un locale per lo stoccaggio di materiali/magazzino ed un altro locale adibito a bagno/spogliatoio.

Nell'anno 2003 l'Amministrazione Comunale ha dato corso al più recente ampliamento del civico cimitero, adiacente il perimetro sud-ovest dell'impianto originario, a seguito del quale sono stati realizzati n. 76 nuovi loculi e n. 12 cappelline private, ad oggi quasi completamente occupati.

La valutazione dei prezzi dei loculi de quo è effettuata secondo l'iter e nel rispetto dei criteri valutativi, come di seguito descritto:

- individuazione del prezzo di vendita dei loculi cimiteriali ex novo;
- individuazione dei prezzi di vendita dei loculi cimiteriali dell'ultimo ampliamento realizzato nell'anno 2003;
- individuazione dei prezzi di vendita dei loculi cimiteriali dell'ampliamento realizzato nell'anno 1994;
- riscontro dell'epoca di costruzione dei singoli lotti oggetto di valutazione;
- determinazione del coefficiente di vetustà dei singoli lotti oggetto di valutazione;
- determinazione delle opere accessorie da realizzare preliminarmente alla concessione.

Quanto sopra al fine di addivenire alla corretta determinazione del prezzo di concessione dei loculi di che trattasi, per singolo lotto di appartenenza.

INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEI LOCULI CIMITERIALI EX NOVO

Il prezzo di vendita dei loculi cimiteriali ex novo è stato determinato, da parte dell'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di G.C. n. 36 del 27 luglio 2017, stante la necessità di prevedere l'ampliamento del cimitero esistente, specularmente al più recente intervento dell'anno 2003, in adiacenza al perimetro sud-ovest dell'impianto originario.

Detto intervento di ampliamento, il cui studio di fattibilità tecnico-economica è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 28 in data 13 giugno 2017, prevede la realizzazione:

- di n. 2 nuovi blocchi di loculi cimiteriali, della capienza di n. 50 e 45 salme, per il totale di n. 95 loculi complessivi;
- di n. 8 cappelline cimiteriali, della capienza di n. 10 salme cadauna.

Successivamente, con Deliberazione di G.C. n. 43 del 07/08/2018, è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo, mentre è in corso la procedura per l'appalto dei lavori.

I prezzi di vendita dei nuovi loculi cimiteriali, come sopra descritto, sono riportati nel seguente schema, suddivisi per blocchi e file:

BLOCCO A - 45 LOCULI									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
5	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00
4	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00
3	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00
2	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00
1	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00

BLOCCO B - 50 LOCULI										
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
5	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00
4	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00
3	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00
2	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00	€ 3.100,00
1	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00

INDIVIDUAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA DEI LOCULI CIMITERIALI DELL'ULTIMO AMPLIAMENTO REALIZZATO NELL'ANNO 2003

Nell'anno 2003 è stato realizzato, da parte dell'Amministrazione Comunale, il più recente ampliamento del civico cimitero, adiacente il perimetro sud-ovest dell'impianto originario, a seguito del quale sono stati costruiti n. 76 nuovi loculi e n. 12 cappelline private, ad oggi quasi tutti concessi. I prezzi di vendita dei loculi, stabiliti con Deliberazione di G.C. n. 43 del 22/06/2002, sono riportati nel seguente schema, suddivisi per blocchi e file:

BLOCCHO BX - 28 LOCULI							
	A	B	C	D	E	F	G
Colombai	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
4	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00
3	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
2	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
1	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00

BLOCCO AX - 48 LOCULI												
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Colombai	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
4	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00	€ 1.280,0(
3	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,0(
2	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,0(
1	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 1.520,0(

Nell'anno 1994 sono stati realizzati, da parte dell'Amministrazione Comunale, i lotti di loculi cimiteriali A e B, posti all'interno dell'impianto originario, a seguito del quale sono stati costruiti n. 112 nuovi loculi, ad oggi tutti concessi. I prezzi di vendita dei loculi sono riportati nel seguente schema, suddivisi per blocchi e file:

LOTTO A - 56 LOCULI											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
Colombai	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94
4	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62
3	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21
2	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21
1	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27

LOTTO B - 56 LOCULI											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
Colombai	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94	€ 154,94
4	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62	€ 929,62
3	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21
2	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21	€ 1.136,21
1	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27	€ 981,27

RISCONTRO DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE DEI SINGOLI LOTTI OGGETTO DI VALUTAZIONE

A seguito di ricerca effettuata sugli archivi storici dell'Ente, si sono potute riscontrare le epoche di costruzione dei loculi cimiteriali componenti i lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 7 – A e B, ubicati all'interno del cimitero comunale in Via Montestalio, oggetto della presente, dunque determinare la vetustà degli stessi, come di seguito riportato:

1- LOTTO n. 1 - costruzione antecedente al 1950, vetustà > anni 60;
2- LOTTO n. 2 - costruzione antecedente al 1950, vetustà > anni 60;
3- LOTTO n. 3 - costruzione antecedente al 1950, vetustà > anni 60;
4- LOTTO n. 4 - costruzione anno 1959, vetustà anni 59;
5- LOTTO n. 5 - costruzione anno 1967, vetustà anni 51;
6- LOTTO n. 6 - costruzione anno 1977, vetustà anni 41;
7- LOTTO n. 7 - costruzione anno 1984, vetustà anni 34;
8- LOTTO n. A - costruzione anno 1994, vetustà anni 24;
9- LOTTO n. B - costruzione anno 1994, vetustà anni 24.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI VETUSTÀ DEI SINGOLI LOTTI OGGETTO DI VALUTAZIONE E CALCOLO DEL COSTO CONVENZIONALE MEDIO STORICO DEI LOCULI EX NOVO

Al fine di poter determinare il prezzo di concessione dei vari loculi ubicati nei lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 7 – A e B, è necessario preventivamente:

a) determinare i coefficienti di vetustà, da applicare al costo convenzionale storico medio dei loculi cimiteriali ex novo, come di seguito riportato:
   - vetustà anni da 1 a 5: coefficiente 0,96;
   - vetustà anni da 6 a 10: coefficiente 0,92;
   - vetustà anni da 11 a 15: coefficiente 0,88;
   - vetustà anni da 16 a 20: coefficiente 0,84;
   - vetustà anni da 21 a 25: coefficiente 0,80;
   - vetustà anni da 26 a 30: coefficiente 0,76;
   - vetustà anni da 31 a 35: coefficiente 0,72;
   - vetustà anni da 36 a 40: coefficiente 0,68;
   - vetustà anni da 41 a 45: coefficiente 0,64;
   - vetustà anni da 46 a 50: coefficiente 0,60;
   - vetustà anni da 51 a 55: coefficiente 0,56;
   - vetustà anni da 56 a 60: coefficiente 0,52;
   - vetustà > anni 60: coefficiente 0,48;

b) determinare il costo convenzionale medio storico dei prezzi di rivendita dei loculi cimiteriali, a nuovo, degli ampliamenti realizzati negli anni 1994 – 2003 – 2018 (in corso di appalto), come di seguito riportato:

PREZZO MEDIO STORICO CONVENZIONALE DEI LOCULI				
	1994	2003	2018	**PREZZO**
colombai	€ 249,76	€ 188,85		**MEDIO**
6	€ 1.039,24	€ 1.117,59	€ 1.805,00	**€ 1.320,61**
5	€ 1.093,94	€ 1.176,41	€ 1.900,00	**€ 1.390,12**
4	€ 1.498,55	€ 1.611,52	€ 2.600,00	**€ 1.903,36**
3	€ 1.831,57	€ 2.014,40	€ 3.100,00	**€ 2.315,32**
2	€ 1.831,57	€ 2.014,40	€ 3.100,00	**€ 2.315,32**
1	€ 1.581,81	€ 1.913,68	€ 2.600,00	**€ 2.031,83**
N.B.: I prezzi delle file n. 5 e 6, relative agli ampliamenti degli anni 1994 e 2003, nonché della fila 6, ampliamento anno 2018, sono stati determinati con calcolo virtuale, secondo gli scaglioni di prezzo medi storici				
* i prezzi dei loculi relativi agli ampliamenti degli anni 1994 e 2003 sono stati rivalutati sulla base degli indici ISTAT				

DETERMINAZIONE DELLE OPERE ACCESSORIE DA REALIZZARE PRELIMINARMENTE ALLA CONCESSIONE

Preventivamente alla nuova concessione dei loculi cimiteriali dei vari loculi ubicati nei lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 7 – A e B, è necessario preventivamente eseguire le seguenti opere di

manutenzione straordinaria:

- pulizia interna del loculo;
- sostituzione e/o levigatura della pietra;
- eventuale sostituzione dei supporti di ancoraggio delle pietre.

Le opere sopra descritte, a carico dell'Amministrazione comunale, sono quantificabili in € 350,00 per ogni loculo oggetto di concessione.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CONCESSIONE DEI LOCULI, PER SINGOLO LOTTO DI APPARTENENZA

Stante quanto sopra relazionato, si può quindi procedere alla determinazione del prezzo di concessione dei vari loculi ubicati nei lotti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 7 – A e B, mezzo interpolazione del costo convenzionale medio storico dei loculi medesimi ed il coefficiente di vetustà del loculo, a cui poi sommare i costi di manutenzione straordinaria, a carico dell'Ente.

Quanto sopra, può essere determinato come di seguito descritto:

PROSPETTO 1 - PREZZO DI CONCESSIONE DEI LOCULI UBICATI NEI LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-A-B								
Fila	Prezzo medio	Opere	Lotto 1-2-3	Lotto 4	Lotto 5	Lotto 6	Lotto 7	Lotti A-B
n.	conv. Storico	man. Str.	Coeff.vet.=0,48	Coeff.vet.=0,52	Coeff.vet.=0,56	Coeff.vet.=0,64	Coeff.vet.=0,72	Coeff.vet.=0,80
6	€ 1.320,61	€ 350,00	€ 983,89	€ 1.036,72	€ 1.089,54	€ 1.195,19	€ 1.300,84	
5	€ 1.390,12	€ 350,00	€ 1.017,26	€ 1.072,86	€ 1.128,47	€ 1.239,68	€ 1.350,89	€ 1.462,10
4	€ 1.903,36	€ 350,00	€ 1.263,61	€ 1.339,75	€ 1.415,88	€ 1.568,15	€ 1.720,42	€ 1.872,69
3	€ 2.315,32	€ 350,00	€ 1.461,35	€ 1.553,97	€ 1.646,58	€ 1.831,80	€ 2.017,03	€ 2.202,26
2	€ 2.315,32	€ 350,00	€ 1.461,35	€ 1.553,97	€ 1.646,58	€ 1.831,80	€ 2.017,03	€ 2.202,26
1	€ 2.031,83	€ 350,00	€ 1.325,28	€ 1.406,55	€ 1.487,82	€ 1.650,37	€ 1.812,92	€ 1.975,46

Per opportuna facilità e semplicità, i prezzi dei loculi, come sopra determinati, rendono necessario un arrotondamento all'unità superiore. Pertanto i prezzi di concessione, a seguito di arrotondamento, sono quelli indicati nel prospetto di seguito riportato:

PROSPETTO 2 - QUADRO PREZZO DI CONCESSIONE DEI LOCULI UBICATI NEI LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-A-B ARROTONDATI						
Fila	Lotto 1-2-3	Lotto 4	Lotto 5	Lotto 6	Lotto 7	Lotti A-B
n.	Coeff.vet.=0,48	Coeff.vet.=0,52	Coeff.vet.=0,56	Coeff.vet.=0,64	Coeff.vet.=0,72	Coeff.vet.=0,80
6	€ 984,00	€ 1.037,00	€ 1.090,00	€ 1.196,00	€ 1.301,00	
5	€ 1.018,00	€ 1.073,00	€ 1.129,00	€ 1.240,00	€ 1.351,00	€ 1.463,00
4	€ 1.264,00	€ 1.340,00	€ 1.416,00	€ 1.567,00	€ 1.721,00	€ 1.873,00
3	€ 1.462,00	€ 1.554,00	€ 1.647,00	€ 1.832,00	€ 2.018,00	€ 2.203,00
2	€ 1.462,00	€ 1.554,00	€ 1.647,00	€ 1.832,00	€ 2.018,00	€ 2.203,00
1	€ 1.326,00	€ 1.407,00	€ 1.488,00	€ 1.651,00	€ 1.813,00	€ 1.976,00

Massa Fermana, lì 2 Ottobre 2018

Il Tecnico
(Geom. Simone PERRONI)