



COMUNE DI CASTELGERUNDO

Provincia di Lodi – Via A. De Gasperi, 9 – 26844 Castelgerundo (LO)

C.F. e P. IVA: 10151890968

tel. 0377.778027 – www.comune.castelgerundo.lo.it – pec: castelgerundo@pec.it

Castelgerundo, 27/08/2026

Oggetto:	VALUTAZIONE TECNICA PER CAPPELLA ESISTENTE NEL CIMITERO IN LOC. CAVACURTA NEL COMUNE DI CASTELGERUNDO RELAZIONE ISTRUTTORIA
-----------------	---

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Premesso che questo Ente è sorto il 01/01/2018 dalla fusione dei Comuni di Camairago e di Cavacurta istituito con la Legge Regionale 11 dicembre 2017, n. 29 pubblicata sul B.U.R.L in data 13/12/2017;

Nella parte nuova del cimitero della Loc. Camairago in Comune di Castelgerundo è presente una cappella ancora allo stato rustico collocata ad angolo tra il reparto dei loculi e le altre cappelle realizzate negli anni precedenti da privati. Si allegano le foto esplicative:



Nella parte vecchia del cimitero della Loc. Cavacurta in Comune di Castelgerundo, come indicato nell'Allegato A, parte integrante e sostanziale della presente relazione, è presente una cappella appena stata restituita al Comune a seguito delle recenti estimulazioni. Si allegano le foto esplicative:



Il valore di concessione di una cappella cimiteriale esistente dipende soprattutto da questi fattori:

- ✓ durata residua della concessione;
- ✓ regolamento comunale del cimitero;
- ✓ dimensioni e numero di posti salma;
- ✓ stato manutentivo della cappella;
- ✓ posizione nel cimitero;
- ✓ eventuali vincoli di trasferibilità;
- ✓ presenza di lavori necessari;
- ✓ canoni o oneri arretrati;

In Italia la cappella non è “proprietà piena” come un immobile normale: si tratta quasi sempre di un diritto di concessione su area demaniale comunale.

La presente valutazione riguarda una cappella cimiteriale già edificata e in uso, insistente su area cimiteriale oggetto di concessione amministrativa della durata originaria di anni 99.

La concessione risulta avere anzianità pari a circa anni 45.

Ai fini comparativi viene assunto quale parametro noto il valore della cappella cimiteriale “a rustico” nel cimitero in Loc. Camairago avente analoga concessione novantanovenale, che in base alla DGC 45 del 19/12/2018 e ss.mm.ii. è stimata in € 9.000,00.

La presente stima viene redatta con riferimento:

- ✓ al D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 recante “Approvazione del Regolamento di Polizia Mortuaria”;
- ✓ agli articoli concernenti le concessioni cimiteriali, la durata e l'utilizzo di aree e manufatti funerari;
- ✓ al vigente regolamento comunale di polizia mortuaria del Comune territorialmente competente;
- ✓ ai principi estimativi ordinari applicati ai diritti concessori cimiteriali.

Si evidenzia che la cappella cimiteriale non costituisce bene immobiliare in piena proprietà privata, bensì diritto derivante da concessione amministrativa su bene appartenente al demanio comunale cimiteriale, soggetto alle condizioni e limitazioni previste dalla normativa vigente e dal regolamento comunale.

La stima viene eseguita mediante:

- ✓ metodo sintetico-comparativo;
- ✓ proporzionamento del valore della cappella nuova rispetto alla vetustà di quella esistente (circa 45 anni);
- ✓ applicazione di coefficiente incrementativo correlato alla presenza del manufatto già edificato;
- ✓ dimensioni e numero di posti salma;

Considerando il valore residuo della concessione cimiteriale in:

$$99 - 45 = 54 \text{ anni residui}$$

Il valore proporzionale della concessione viene calcolato mediante:

$$V = € 9.000,00 \times 54/99$$

ottenendo un valore pari ad € 4.909,10.

Considerata:

- ✓ la presenza del manufatto edilizio;
- ✓ l'immediata utilizzabilità;
- ✓ il valore delle opere già eseguite;
- ✓ l'assenza dei costi di edificazione;

si applica coefficiente incrementativo prudenziale pari a: $K = 2,5$

Considerando che;

- ✓ la nuova cappella “a rustico” ha una potenzialità doppia come numero di posti salma in quanto nella stessa possono essere realizzati n. 16 posti salma, mentre nella cappella esistente i posti salma sono in n. 10;
- ✓ la nuova cappella “a rustico” per il suo utilizzo devono essere completamente realizzati i posti salma e la successiva posa delle nuove piastre di chiusura dei loculi;
- ✓ la cappella già edificata necessita comunque di interventi di manutenzione ordinaria e la posa delle nuove piastre di chiusura dei loculi;

si può considerare che il coefficiente incrementativo può essere ridotto a: $K = 2$

Pertanto, si può ritenere che il valore della concessione della cappella esistente posta nel cimitero in Loc. Cavacurta possa essere valutata in:

$$V = 4.909,10 \times 2 = 9.818,20$$

In conclusione, alla luce:

- ✓ degli elementi comparativi disponibili;
- ✓ della durata residua che poteva avere la concessione della cappella già utilizzata;
- ✓ della consistenza del manufatto esistente;
- ✓ dello stato ordinario di conservazione;

il più probabile valore attribuibile alla cappella cimiteriale oggetto di stima, valore espresso a corpo ed in via prudenziale, ai fini della concessione della stessa, può essere determinato in un range tra € 9.500,00 ed € 10.000,00.

Distinti saluti.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[SERVIZIO 5 – TECNICO]

Arch. Clerici Renzo