



COMUNE DI MESSINA
Dipartimento Servizi Ambientali
Servizio Cimiteri

Relazione di stima di una cappella funeraria Famiglia “ Bombaci-Zaccone”
all'interno del Gran Camposanto Monumentale di Messina

Premesse e criteri generali di valutazione: la valutazione di una cappella e/o edicola funeraria storica, per le proprie caratteristiche intrinseche e funzionali, rientra nell'ambito di quello che la disciplina inquadra come valore venale di un edificio a carattere voluttuario, che per definizione stessa, lo colloca al di fuori dei valori correnti di mercato ed impone una stima attenta e particolare, che esula dal rapporto derivante da un ipotetico reddito esplicito, in quanto il carattere voluttuario è riferibile al soddisfacimento di un piacere di chi lo possiede e ad una rappresentatività esterna di censo ed agiatezza economica, piuttosto che ad un vero e proprio investimento.

Ciò ha ancor maggior valore nel caso specifico di cappelle funerarie, poichè nel corso dei secoli è sempre esistita una tendenza dell'uomo di autorappresentarsi in morte con continuità rispetto al ruolo ed al censo occupato in vita.

Sin dalla preistoria attraverso le piramidi egizie, i mausolei romani, e via via fino ai nostri giorni, l'architettura funeraria, decisamente voluttuaria, anche se a carattere sacrale, ha comportato la realizzazione di grandi opere a futura memoria.

Tralasciando le digressioni filosofiche, religiose ed iconografiche, nella valutazione di questi particolari edifici a carattere voluttuario intervengono spesso ulteriori parametri quali il contesto all'interno del quale sono collocati (di solito parchi o spazi a verde di notevole pregio), oltre che gli stessi pregi storici- artistici ed archeologici del manufatto.

Pertanto al fine di poter 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 della famiglia “Bombaci -Zaccone” meglio individuata nello stralcio planimetrico allegato alla presente, si trova all'interno del Gran Camposanto di Messina lungo la stradella di destra dell'ingresso principale.

La cappella ricade in zona A del D.D.S. 8083 del 27/11/2002, si raggiunge facilmente entrando a destra nella zona dove si trovano tumuli centenari e cappelle gentilizie. In alto in facciata la scritta "Famiglia Zaccone"

Epoca di costruzione

Agli atti in possesso del Servizio Cimiteri non risultano atti né il progetto per risalire al periodo, soltanto una richiesta di tumulazione della salma di Zaccone Caterina che indica come titolare della cappella Bombaci Giuseppe, ma dalla epigrafe sulla prima lapide risulta la data di morte 1920, pertanto può farsi risalire ai primi decenni del 1900.

Descrizione

Si tratta di una cappella semplice squadrata con piccolo ingresso a cui si accede da due gradini in marmo e chiusa con un cancello privo di vetri.

L'area concessa è di forma rettangolare e misura larghezza m.2,50 per lunghezza m.3,00 per un totale di mq.7,50 per un'altezza di m. 3,00.

La struttura e la soletta sono in c.a. ed il paramento esterno con lastre di marmo e pietra, si presenta distaccato in più parti e in altre è in procinto di distacco, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

L'ufficio tecnico del servizio cimiteri non avendo agli atti in suo possesso elementi per poter rintracciare eventuali eredi, in data 30/11/2021 prot.n.36 ha provveduto a collocare sul cancello un primo avviso di manutenzione e non avendo avuto riscontro si è proceduto iniziando l'iter di decadenza.

Numero e descrizione sepolture

L'edicola ha una capienza di 3 sepolture a loculi di lungo.

Le lapidi sono in marmo bianco con rifasci in marmo grigio Bardiglio; sulle lapidi sono apposte le epigrafi con lettere in bronzo di:

Angelina Bombaci di Giuseppe m.1920

Caterina Zaccone fu Giuseppe in Bombaci m.1959

Bombaci Giuseppe m. 1948

Pregi storici -architettonici ed ambientali

B1) Il Gran Camposanto di Messina è il terzo cimitero monumentale italiano dopo quello di Genova e Milano, è il dodicesimo per grandezza ed è tra i più preziosi ed importanti d'Europa.

Costruito e progettato dall'ing. Leone Savoja e inaugurato nel 1872 rappresenta oggi, per la città di Messina, una delle poche testimonianze del passato sopravvissute al terremoto del 1908, un museo a cielo aperto, uno scrigno nel quale è custodito un patrimonio di architettura, scultura e decorazione della espressione artistica messinese tra l'800 e il 900.

Concepito come un parco urbano su una collina, rispecchia il gusto romantico dell'architettura dei giardini tipicamente anglosassone ed l'amore per la natura e gli spazi aperti alla panoramicità, che si rifà anche ai contemporanei W.Morris e J.Ruskin.

La zona monumentale occupa i 2/3 dell'area cimiteriale e in essa sono dislocate le cappelle gentilizie, le tombe con busti marmorei, le sculture di artisti importanti, le steli, gli ornamenti in bronzo, le cancellate in ferro, il tutto in un sistema di percorsi e di terrazzamenti collegati da scalinate con parapetti a gradoni ornati con doppie volute e curate nel disegno e nella scelta del materiale sapientemente trattato e tagliato dagli scalpellini del tempo.

Purtroppo oggi il Cimitero versa in condizione di grave abbandono, alcuni monumenti e cappelle sono in uno stato di degrado avanzato e/o in condizioni di pericolo e tante testimonianze artistiche risalenti all'ottocento sono andate perdute.

Le cause di tale degrado sono da ricercare certamente nell'azione del tempo, nel deterioramento dei materiali, negli eventi calamitosi che si sono succeduti, ma l'abbandono e la mancata manutenzione sono dovute all'inerzia e all'indifferenza che sono i maggiori responsabili dello stato in cui versa oggi questo luogo pregevole. Quindi altissimo è il pregio ambientale delle sepolture al suo interno e nella fattispecie per la cappella Bombaci Zaccone che si trova in zona A all'interno del Gran Camposanto di Messina lungo la stradella di destra dell'ingresso principale.

Stato di conservazione

Considerando una scala di valori di cinque categorie:buono -discreto-sufficiente-cattivo-pessimo,lo stato complessivo dell'edicola può considerarsi **pessimo**

Gli originari rivestimenti sono quasi nella totalità distaccati, soprattutto nella parte laterale e retrostante la cappella,la struttura in c.a. non presenta particolari lesioni,ma risultano numerose porzioni di intonaco distaccato che mettono in luce l'armatura e in evidente stato di ossidazione.

La soletta di copertura è stata oggetto di infiltrazioni tanto è che all'interno sono visibili i distacchi di intonaco ed i ferri dell'armatura ammalorati tipici della mancanza di impermeabilizzazione della copertura sulla quale sono cresciute essenze infestanti.

L'interno per quanto concerne le lapidi è in stato sufficiente, ma gli intonaci sono in stato di elevato degrado.

Nelle pareti interne sono presenti due angeli in bronzo, in alto in facciata la scritta Famiglia Zaccone con una croce inserita in una lunetta in c.a. e pietra.

Il cancello di chiusura in ferro a due ante,è caratteristico nella struttura con la parte inferiore con "pannelli con bugne" e nella lavorazione delle grate dove sono rappresentate le lettere greche "Alfa ed Omega" e piccole fiammelle, si presenta in stato avanzato di ossidazione e i gradini di ingresso hanno il rivestimento in marmo spezzato in più parti.

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 valutazione finale 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 del 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 il Regolamento di Polizia Mortuaria, approvato Consiglio Comunale n.118/C del 28/12/2012 ed aggiornate con Delibera di Giunta n.612 del 3/09/2019 che stabiliscono all'interno del Gran Camposanto i seguenti valori:

a) concessione terreni per cellari, edicole, cappelle fino a 12 mq. di superficie : 4.502,00 euro al mq. più 330,00 euro per ogni posto che verrà realizzato su dette concessioni;

b) concessione terreni per cellari, edicole, cappelle oltre a 12 mq. di superficie : 5.250,00 euro al mq. più 391,00 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 da rapportarsi agli attuali costi materiali utilizzati rifiniture rivestimenti in pietra, marmo etc..

Tale costo di costruzione considerata il complessivo sviluppo volumetrico dell'edicola funeraria epigea riferito all'area di sedime del manufatto può stimarsi sulla base di una complessiva valutazione sintetica in €/mq 6.000,00

C) Un terzo dato analitico da apportare in detrazione, è dato dalla 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 in **pessimo**.

Tale costo per il recupero del manufatto considerato il complessivo sviluppo volumetrico della cappella gentilizia epigea e la struttura semplice priva di decori e in riferimento all'area di sedime del manufatto può stimarsi sulla base di una valutazione sintetica in €/mq 3.000,00

Procedendo pertanto secondo la metodologia analitica è "il costo di costruzione deprezzato", sommato al valore dell'area che determina il valore della cappella.

Coefficienti di correzione

Tale valore andrà incrementato del plus valore 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

costruita intorno agli anni 20 del XXsec. anche se priva di elementi decorativi di pregio, si trova in zona A dove insistono cappelle e monumenti di pregio storico, pertanto si ritiene di applicare l'incremento del 5% per pregio storico.

2) Analogamente l'incremento per pregio artistico di norma è valutato fino al 20% e pertanto per la presente edicola priva di elementi decorativi artistici non si ritiene di applicare tale incremento.

3) Un discorso a parte è l'incremento per pregio ambientale da attribuire al Gran Camposanto di Messina Monumentale indicato tra i primi e più belli cimiteri storici italiani, che viene determinato nella misura del 10% ed in funzione della localizzazione dell'edicola all'interno del Gran Camposanto nel contesto ambientale poichè trattasi di posizione in zona integra a pochi passi dall'ingresso principale pertanto viene fissato nella misura del 5%.

4) Un'ulteriore ed indispensabile coefficiente da introdurre è il coefficiente di perequazione dei valori tra le diverse cappelle quale rapporto parametrato tra il numero delle sepolture che la cappella consente e la superficie della stessa.

Tale coefficiente di densità di sepoltura a mq rappresenta di fatto l'appetibilità stessa della cappella in relazione alla funzione e utilizzo, una sorta di indice di sfruttamento che varia 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 poichè nei fatti il coefficiente di densità è sempre inferiore all'unità.

Per la presente edicola il coefficiente di densità sarà pari a: $n.3 \text{ sepolture} / \text{mq } 7,50 = 0,40$ che moltiplicato x 1,5 sarà pari a **0,60**

Consistenza e valutazione

A) Tariffa di concessione area (Regolamento di Polizia Mortuaria, approvato Consiglio Comunale n.118/C del 28/12/2012 ed aggiornate con Delibera di Giunta n.612 del 3/09/2019)

Superficie area in concessione = 7,50mq

Numero loculi = 3

Mq $7,50 \times \text{€}/\text{mq } 4.502,00 =$ €33.765,00

N.loculi $3 \times \text{€}/\text{loc. } 330,00 =$ € 990,00

Sommano € 34.755,00

B) *Costo di costruzione*

Superficie cappella = mq 7,50

Costo di costruzione €/mq 6.000,00

Mq7,50 x€/mq 6.000,00 = € 45.000,00

C)Costo degli interventi di restauro e risanamento conservativo

costo di restauro €/mq 3.000

Mq7,50x€/mq 3.000,00 = €22.500,00

Da cui

Costo di costruzione – costo di restauro =€ (45.000,00 – 22.500,00)=**€22.500,00**

Incremento per pregio storico : 5%

Incremento per pregio ambientale:10% e 5%

Quota per pregio storico €22500,00x5%= **€ 1.125,00**

Quota per cimitero monumentale €22.500,00x10%= **€2.250,00**

Quota variabile per localizzazione €22500,00x5%= **€ 1.125,00**

Valutazione

Il valore della edicola 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: € 34.755,00

Costo di costruzione deprezzato e incrementato: € 22.500,00

€ 1.125,00

€ 2.250,00

€ 1.125,00

Sommano € 27000,00

Coefficiente di perequazione:0,60 x€ 27000,00= € 16.200,00

Pertanto alla luce di tutte le superiori valutazioni e considerazioni l'attuale valore della cappella può verosimilmente stimarsi in €(34.755,00+16.194,00)= €50.955.00,00 diconsi euro cinquantamilanovecentocinquantacinque/00

Messina li 28/06/2022

IL PERITO TECNICO - ESTIMATORE

arch. Teresa Altamore



