



Città di Vicopisano

Comune in Provincia di Pisa

Servizio 3 U.O. 3.2 Ambiente - Protezione Civile

tel. 050 796527 - fax 050 796540 - bernardini@comune.vicopisano.pi.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Oggetto: Cimitero Vicopisano - cappella gentilizia n. 20 concessionario Batoni Astolfo.

Nel corso degli ultimi anni questo Ufficio ha più volte verificato il pessimo stato di manutenzione e conservazione della Cappella familiare n. 20 del Cimitero di Vicopisano intestata a “Eredi Batoni Astolfo”.

E' stata effettuata in collaborazione con l'Ufficio Stato Civile, approfondita ricerca degli eredi del concessionario ed è stato accertato che tutti gli eventuali possibili eredi rinvenuti, nonché altri soggetti aventi cari defunti in cappella, hanno formalmente comunicato al Comune disinteresse alla manutenzione e mantenimento della stessa.

Sono state eseguite nel tempo minime opere provvisorie ed interdetto l'accesso per esigenze di sicurezza.

Con avviso pubblico del 11 novembre 2024 è stato dato avvio al procedimento finalizzato alla dichiarazione di decadenza per abbandono della concessione cimiteriale e acquisizione dei resti della cappella al demanio comunale ai sensi dell'art. 98 del Regolamento Comunale di Polizia Cimiteriale.

Scopo della presente relazione è la descrizione dello stato di consistenza del bene e stima del valore di concessione da porre a base d'asta per l'individuazione di nuovo concessionario.

La cappella di cui trattasi, di probabile datazione primi anni 900 (vedasi date sepolture), è composta da unico piano rialzato fuoriterra con accesso dal campo comune, posta sul lato Est del cimitero, parte vecchia. Attualmente la cappella si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione con presenza di vegetazione spontanea cresciuta all'interno, solaio di copertura parzialmente crollato gravante sulla volta a crociera del controsoffitto. Il solaio di copertura è in travi e travicelli di legno e scempiato di mezzane in cotto, con sovrastante manto in embrici del tipo marsigliese. La cappella è inserita in un unico corpo di fabbrica e presenta due facciate esterne (ingresso prospetto ovest e fianco prospettante nel sottopasso lato nord) a disegno semplice, intonacate, da recuperare e restaurare mediante rifacimento degli intonaci, impermeabilizzazione della tempia superiore e imbiancatura a calce con colori tradizionali concordati con la soprintendenza. Il tetto e l'orditura in legno richiedono un intervento completo di ristrutturazione. Pur interdetto l'accesso per pericolo di crollo, l'interno della cappella si trova in buono stato di conservazione, anche grazie alla stesura di un telo sulla sommità della copertura ad impedire infiltrazioni di acque meteoriche, più volte sostituito per usura e mancanza di intervento da parte dei presunti eredi titolari della concessione tenuti alla manutenzione del monumento.

Dalla scheda presente presso i servizi cimiteriali del Comune risultano tumulati all'interno della Cappella n. 13 feretri. E' presumibile che vi siano altre tumulazioni nel sottosuolo. Sono presenti monumenti funerari come evidenziato nella documentazione fotografica.



<https://www.comune.vicopisano.pi.it>

via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it

Con la decadenza della concessione e riacquisizione al demanio comunale della cappella in oggetto, ai sensi dell'art. 94 del vigente regolamento di Polizia Mortuaria, si renderà necessaria l'estumulazione dei feretri attualmente presenti all'interno della cappella.

Previa acquisizione della necessaria autorizzazione da parte della Soprintendenza di Pisa su progetto presentato a firma di tecnico abilitato per interventi su beni culturali (Architetto) ex art. 9 bis del D.Lgs 42/2004, si renderà indispensabile procedere con la ristrutturazione e restauro conservativo della copertura, degli intonaci, dei pavimenti, delle tinteggiature e della cancellata di accesso, senza possibilità di modificare la sagoma e la forma della cappella, pertinenze comprese.

Scopo della stima è determinare il probabile valore di mercato per la concessione così come il bene si trova. Il criterio di stima adottato è quello per comparazione in base ad un'analisi di prezzi di mercato su beni simili a quello da stimare, affidati in concessione. Le dimensioni della cappella sono: profondità m. 4,67, larghezza m. 3,90, altezza della volta a crociera in chiave circa m. 4,25. L'ingresso alla cappella avviene tramite un'apertura di larghezza m. 2,36 chiusa da cancellata a due ante in ferro battuto a disegno semplice. I loculi che dovranno essere realizzati ex novo dovranno avere dimensioni 70x75x225 cm. ex D.Lgs 285/90.

In base a quanto suddetto si stima che il valore di una cappella ristrutturata, simile a quella descritta, sia di € 3.100,00 al metro quadrato di superficie utile mq. 18,21, per un costo complessivo di € 56.451,00; considerato che, per effettuare le estumulazioni, il recupero ed il restauro conservativo della cappella compresi annessi e connessi, si stimano circa € 2.500,00 al metro quadrato per un totale di € 45.525,00, si ottiene per differenza la cifra da sottoporre a base d'asta di € 10.926,00.

A tale valore occorre inoltre aggiungere il costo per la concessione alla costruzione di capelle stabilito dalle tariffe comunali in € 1.000,00 al mq. di superficie lorda che complessivamente ammonta ad € 18.210,00.

Pertanto, il prezzo da porre a base d'asta per la concessione dell'immobile di € 10.926,00, oltre alla tariffa di € 18.210,00 per la concessione d'uso del suolo, sommano un totale di € 29.136,00 che è il valore congruo del monumento di che trattasi, nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Vicopisano 04 febbraio 2026

Il Responsabile dell'U.O. 3.2
(Geom. Enrico Bernardini)

Allegati: documentazione fotografica.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Cimitero Vicopisano - cappella gentilizia n. 20 concessionario Batoni Astolfo.



Vista ingresso prospetto ovest e fianco sottopasso lato nord



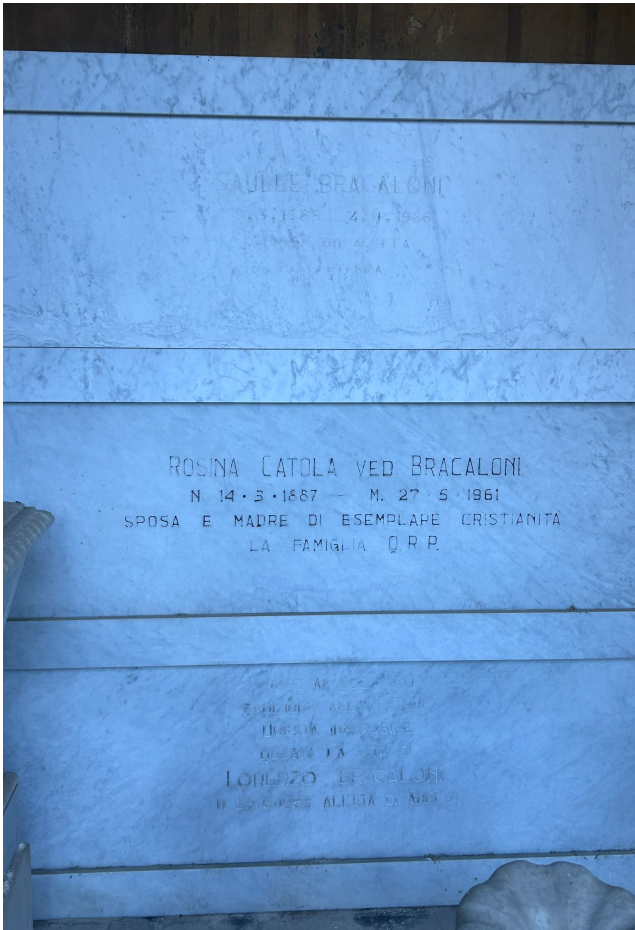
<https://www.comune.vicopisano.pi.it>

via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it



<https://www.comune.vicopisano.pi.it>

via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it





<https://www.comune.vicopisano.pi.it>

via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it