



**CITTA' di MONCALIERI**  
PROVINCIA di TORINO

ASSESSORATO SERVIZI DEMOGRAFICI  
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**REVISIONE DEL  
PIANO REGOLATORE  
CIMITERIALE**  
**(Cimiteri: Urbano e Revigliasco)**

Approvato con Delibera Consiglio Comunale N. del

**OGGETTO:**

Quadro Economico Finanziario

TAV. N. 12

SCALA: - - -

DATA: Gennaio 2009

**PROGETTISTA:**

Arch. Aldo Cappelletti (capogruppo - architettonico)  
Ing. Antonino La Barbera (impianti - strutture)

Dis. :  
Geom. F. Aprile

Verificato R.P. :  
Arch. Aldo Cappelletti

Approvato D.T. :  
Arch. Aldo Cappelletti

AGG.TO: Settembre 2016

Archivio: 764

File: 764 - Tav. n. 12.doc

Direttore Tecnico: Arch. Aldo Cappelletti



iscritto all'  
**ISTITUTO NAZIONALE  
DI BIOARCHITETTURA**  
al n. 2176

Dir: 1-Lavori\764\P.R.C.

Sede legale ed operativa: Via L. Mariani n° 23 - 00149 Roma - tel.0655268994 fax.0655287322  
E-mail: architime@tiscali.it PEC architime@pec.it  
P. IVA 05681501002 - Registro Imprese di Roma n° 87066/99  
Assicurazione : Groupama assicurazione Spa - polizza n° 26000003  
del 31/12/1999 - massimale assicurato euro 516.456,90



## PREMESSA

Per la stesura del quadro economico finanziario per la sistemazione dei due cimiteri secondo quanto indicato nel Piano, sono stati presi in considerazione i costi di costruzione medi degli edifici funerari simili, e i costi medi delle opere di urbanizzazione delle aree cimiteriali; mentre per quanto riguarda gli incassi derivanti dalla vendita sono stati presi in considerazione per le tipologie esistenti, i prezzi attuali, mentre per le nuove tipologie sono stati indicati dei nuovi prezzi. Per quanto riguarda le aree, loculi e cellette esistenti e libere, sono stati calcolati solo i prezzi di vendita in quanto i costi di costruzione sono stati impiegati. I costi di costruzioni per le aree di inumazione privata, aree per cappelle e cripte e per cellette private non sono stati indicati in quanto rientrano nelle opere di urbanizzazione dell'ampliamento generali

| Costi elementari  |                             |                           |   |
|---|-----------------------------|---------------------------|---|
| Costruzioni cimiteriali                                       | Costo di costruzione        | Prezzo di vendita attuale | Prezzo di vendita stimato / consigliato |
| Loculi  | € 1 900,00                  | € 3 250,00                | € 3 250,00                              |
| Cellette (ossario / cinerarie)                                | € 450,00                    | € 300,00                  | € 500,00                                |
| Cripte  | € 8 000,00                  | € 40 000,00               | € 44 000,00                             |
| Cappelle a schiera  | € 25 000,00                 | € 75 000,00               | € 75 000,00                             |
| Area per cappelle / cripte                                    | € 950,00                    | € 35 000,00               | € 35 000,00                             |
| <b>Urbanizzazione</b>   | <b>Costo di costruzione</b> |                           |   |
| Ristrutturazione ed adeguamento edificio servizi [€/mq]       | € 900,00                    |                           |   |
| Realizzazione giardino della memoria e servizi annessi [€/mq] | € 500,00                    |                           |   |
| Strade e parcheggi [€/mq]                                     | € 90,00                     |                           |   |
| Strade interne [porfido / marmette / autobloccanti] [€/mq]    | € 45,00                     |                           |   |
| Area a verde con siepi / cipressi [€/mq]                      | € 18,00                     |                           |   |
| Illuminazione pubblica [€/ml]                                 | € 71,00                     |                           |   |
| Pannelli Solari [€/Litri]                                     | € 650,00                    |                           |   |
| Pannelli impianto fotovoltaico [€/Kw]                         | € 7 700,00                  |                           |   |
| Depuratore [€/cad]  | € 5 500,00                  |                           |   |

## QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO

In base ai singoli valori rispettivamente dei costi di costruzione (spese) e dei prezzi di vendita (incassi) su indicati sono stati calcolati per ogni cimitero e ogni singolo ampliamento le spese per la sistemazione e quelle di vendita. In particolare nelle spese sono stati calcolati i costi di costruzione delle nuove opere e delle urbanizzazioni relative, mentre per gli impianti generali, che riguardano l'intero cimitero, le spese sono state calcolate separatamente. Ai costi di costruzione, verranno aggiunti, in percentuale le somme a disposizione dell'Amministrazione relative: lavori in economia, indagini e relazione geologica, allacciamenti ai pubblici servizi, imprevisti, acquisizione aree ed immobili, spese tecniche, accantonamento di cui all'art. 133 comma 4 del D.L.vo 163/2006, spese per attività di consulenza e di supporto, spese per pubblicità e ove previsto per opere artistiche, spese per accertamenti di laboratorio I.V.A. ed eventuali altre imposte, accantonamento ex. Art. 19 L. 109/94, accantonamento per fondo bonario art. 12 D.P.R. 554/99, ecc..

## CIMITERO URBANO

| Campo vecchio  |                 |                        |                                  |  |
|--|-----------------|------------------------|----------------------------------|--|
| <i>Costruzioni cimiteriali</i>                           | <i>n</i>        | <i>Costo di costr.</i> | <i>Prezzo di vendita attuale</i> | <i>Prezzo di vendita stimato / consigliato</i> |
| Loculi   | 296             | € 562 400,00           | € 962 000,00                     | € 962 000,00                                   |
| <i>Urbanizzazione</i>                                    | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>           |                                  |  |
| Strade interne [porfido / marmette / autobloccanti] [mq] | 1200,00         | € 54 000,00            | /                                | /  |
| Illuminazione pubblica [ml]                              | 300,00          | € 21 300,00            | /                                | /  |
| <b>Realizzazione lotto</b>                               |                 | <b>€ 637 700,00</b>    | <b>€ 962 000,00</b>              | <b>€ 962 000,00</b>                            |

| I Ampliamento  |                 |                        |                                  |  |
|--|-----------------|------------------------|----------------------------------|--|
| <i>Costruzioni cimiteriali</i>                           | <i>n</i>        | <i>Costo di costr.</i> | <i>Prezzo di vendita attuale</i> | <i>Prezzo di vendita stimato / consigliato</i> |
| Loculi   | 320             | € 608 000,00           | € 1 040 000,00                   | € 1 040 000,00                                 |
| <i>Urbanizzazione</i>                                    | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>           |                                  |  |
| Strade interne [porfido / marmette / autobloccanti] [mq] | 1700,00         | € 76 500,00            | /                                | /  |
| Illuminazione pubblica [ml]                              | 320,00          | € 22 720,00            | /                                | /  |
| <b>Realizzazione lotto</b>                               |                 | <b>€ 707 220,00</b>    | <b>€ 1 040 000,00</b>            | <b>€ 1 040 000,00</b>                          |

| II Ampliamento   |                 |                    |               |               |
|--|-----------------|--------------------|---------------|---------------|
| <i>Urbanizzazione</i>                                    | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>       |               |               |
| Strade interne [porfido / marmette / autobloccanti] [mq] | 1500,00         | € 67 500,00        | /             | /             |
| <b>Realizzazione lotto</b>                               |                 | <b>€ 67 500,00</b> | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b> |

| III Ampliamento  |                 |                     |               |               |
|--|-----------------|---------------------|---------------|---------------|
| <i>Urbanizzazione</i>                                    | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>        |               |               |
| Strade interne [porfido / marmette / autobloccanti] [mq] | 2700,00         | € 121 500,00        | /             | /             |
| Illuminazione pubblica [ml]                              | 450,00          | € 31 950,00         | /             | /             |
| <b>Realizzazione lotto</b>                               |                 | <b>€ 153 450,00</b> | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b> |

| IV Ampliamento                 |          |                        |                                  |  |
|--------------------------------|----------|------------------------|----------------------------------|--|
| <i>Costruzioni cimiteriali</i> | <i>n</i> | <i>Costo di costr.</i> | <i>Prezzo di vendita attuale</i> | <i>Prezzo di vendita stimato / consigliato</i> |
| Loculi                         | 1024     | € 1 945 600,00         | € 3 328 000,00                   | € 3 328 000,00                                 |
| <b>Realizzazione lotto</b>     |          | <b>€ 1 945 600,00</b>  | <b>€ 3 328 000,00</b>            | <b>€ 3 328 000,00</b>                          |

| V - VII Ampliamento                                      |                 |                        |                                  |  |
|--|-----------------|------------------------|----------------------------------|--|
| <i>Costruzioni cimiteriali</i>                           | <i>n</i>        | <i>Costo di costr.</i> | <i>Prezzo di vendita attuale</i> | <i>Prezzo di vendita stimato / consigliato</i> |
| Area per cappelle  | 30              | € 28 500,00            | € 1 050 000,00                   | € 1 050 000,00                                 |
| Giardino della memoria [mq]                              | 400,00          | € 200 000,00           | € 0,00                           | € 0,00   |
| <i>Urbanizzazione</i>                                    | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>           |                                  |  |
| Strade interne [porfido / marmette / autobloccanti] [mq] | 2000,00         | € 90 000,00            | /                                | /  |
| Area a verde con siepi / cipressi [mq]                   | 450,00          | € 31 950,00            | /                                | /  |
| Illuminazione pubblica [ml]                              | 100,00          | € 1 800,00             | /                                | /  |
| <b>Realizzazione lotto</b>                               |                 | <b>€ 352 250,00</b>    | <b>€ 1 050 000,00</b>            | <b>€ 1 050 000,00</b>                          |

| VI Ampliamento             |                 |               |               |               |
|----------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| <i>Urbanizzazione</i>      | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>  |               |               |
|                            |                 |               | /             | /             |
| <b>Realizzazione lotto</b> |                 | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b> |

| <b>VIII Ampliamento</b>                                  |                 |                        |                                  |  |
|--|-----------------|------------------------|----------------------------------|--|
| <i>Costruzioni cimiteriali</i>                           | <i>n</i>        | <i>Costo di costr.</i> | <i>Prezzo di vendita attuale</i> | <i>Prezzo di vendita stimato / consigliato</i> |
| Loculi   | 770             | € 1 463 000,00         | € 2 502 500,00                   | € 2 502 500,00                                 |
| Cellette (ossario / cinerarie)                           | 165             | € 74 250,00            | € 49 500,00                      | € 82 500,00                                    |
| Area per cappelle  | 3               | € 2 850,00             | € 105 000,00                     | € 105 000,00                                   |
| <i>Urbanizzazione</i>                                    | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>           |                                  |  |
| Strade interne [porfido / marmette / autobloccanti] [mq] | 500,00          | € 22 500,00            | /                                | /  |
| Area a verde con siepi / cipressi [mq]                   | 360,00          | € 6 480,00             | /                                | /  |
| Illuminazione pubblica [ml]                              | 70,00           | € 4 970,00             | /                                | /  |
| <b>Realizzazione lotto</b>                               |                 | <b>€ 1 574 050,00</b>  | <b>€ 2 657 000,00</b>            | <b>€ 2 690 000,00</b>                          |

| <b>Opere per l'intero cimitero</b>  |                 |                     |               |               |
|-------------------------------------|-----------------|---------------------|---------------|---------------|
| <i>Urbanizzazione</i>               | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>        |               |               |
| Depuratore [cad]                    | 2               | € 11 000,00         | /             | /             |
| Pannelli impianto fotovoltaico [Kw] | 20              | € 154 000,00        | /             | /             |
| Pannelli Solari [Litri]             | 50              | € 32 500,00         | /             | /             |
| <b>Realizzazione lotto</b>          |                 | <b>€ 197 500,00</b> | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b> |

| <b>Edificio servizi</b>                         |                 |                     |               |               |
|---|-----------------|---------------------|---------------|---------------|
| <i>Opere di ristrutturazione ed adeguamento</i> | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>        |               |               |
| Opere di ristrutturazione ed adeguamento [mq]   | 600,00          | € 540 000,00        | /             | /             |
| <b>Realizzazione lotto</b>                      |                 | <b>€ 540 000,00</b> | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b> |

|   |  |                       |                       |                       |
|---|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>TOTALE COMPLESSIVO per l'intero ambito cimiteriale</b> |  | <b>€ 6 175 270,00</b> | <b>€ 9 037 000,00</b> | <b>€ 9 070 000,00</b> |
|---|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|

# CIMITERO REVIGLIASCO

| Campo vecchio               |                 |                   |               |               |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|---------------|---------------|
| <i>Urbanizzazione</i>       | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>      |               |               |
| Illuminazione pubblica [ml] | 40,00           | € 2 840,00        | /             | /             |
| <b>Realizzazione lotto</b>  |                 | <b>€ 2 840,00</b> | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b> |

| I Ampliamento               |                 |                   |               |               |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|---------------|---------------|
| <i>Urbanizzazione</i>       | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>      |               |               |
| Illuminazione pubblica [ml] | 30,00           | € 2 130,00        | /             | /             |
| <b>Realizzazione lotto</b>  |                 | <b>€ 2 130,00</b> | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b> |

| II Ampliamento   |                 |                        |                                  |  |
|--|-----------------|------------------------|----------------------------------|--|
| <i>Costruzioni cimiteriali</i>                           | <i>n</i>        | <i>Costo di costr.</i> | <i>Prezzo di vendita attuale</i> | <i>Prezzo di vendita stimato / consigliato</i> |
| Loculi   | 140             | € 266 000,00           | € 455 000,00                     | € 455 000,00                                   |
| Aree per cripte  | 9               | € 8 550,00             | € 315 000,00                     | € 315 000,00                                   |
| <i>Urbanizzazione</i>                                    | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>           |                                  |  |
| Strade interne [porfido / marmette / autobloccanti] [mq] | 320,00          | € 14 400,00            | /                                | /  |
| Illuminazione pubblica [ml]                              | 65,00           | € 4 615,00             | /                                | /  |
| <b>Realizzazione lotto</b>                               |                 | <b>€ 293 565,00</b>    | <b>€ 770 000,00</b>              | <b>€ 770 000,00</b>                            |

| III Ampliamento             |                 |                   |               |               |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|---------------|---------------|
| <i>Urbanizzazione</i>       | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>      |               |               |
| Illuminazione pubblica [ml] | 25,00           | € 1 775,00        | /             | /             |
| <b>Realizzazione lotto</b>  |                 | <b>€ 1 775,00</b> | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b> |

| IV Ampliamento             |                 |               |               |               |
|----------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| <i>Urbanizzazione</i>      | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>  |               |               |
|                            |                 |               | /             | /             |
| <b>Realizzazione lotto</b> |                 | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b> |

| V Ampliamento                  |          |                        |                                  |  |
|--------------------------------|----------|------------------------|----------------------------------|--|
| <i>Costruzioni cimiteriali</i> | <i>n</i> | <i>Costo di costr.</i> | <i>Prezzo di vendita attuale</i> | <i>Prezzo di vendita stimato / consigliato</i> |
| Loculi                         | 1840     | € 3 496 000,00         | € 5 980 000,00                   | € 5 980 000,00                                 |
| Cellette (ossario / cinerarie) | 572      | € 257 400,00           | € 171 600,00                     | € 286 000,00                                   |
| Cappelle a schiera             | 92       | € 2 300 000,00         | € 6 900 000,00                   | € 6 900 000,00                                 |
| <b>Realizzazione lotto</b>     |          | <b>€ 6 053 400,00</b>  | <b>€ 13 051 600,00</b>           | <b>€ 13 166 000,00</b>                         |

| Opere per l'intero cimitero             |                 |                     |               |               |
|---|-----------------|---------------------|---------------|---------------|
| <i>Urbanizzazione</i>                   | <i>quantità</i> | <i>Costo</i>        |               |               |
| Depuratore [cad]                        | 1               | € 5 500,00          | /             | /             |
| Strade e parcheggi [mq]                 | 1200,00         | € 108 000,00        | /             | /             |
| Area a verde con siepi / cipressi [mq]  | 1700,00         | € 30 600,00         | /             | /             |
| Illuminazione pubblica [ml]             | 100             | € 7 100,00          | /             | /             |
| Pannelli impianto fotovoltaico [Kw]     | 20              | € 154 000,00        | /             | /             |
| Pannelli Solari [Litri]                 | 50              | € 32 500,00         | /             | /             |
| Spese per esproprio                     | Tav.10          | € 220 671,82        | /             | /             |
| Modifica tracciato servitù di passaggio | 360,00          | € 32 400,00         | /             | /             |
| <b>Realizzazione lotto</b>              |                 | <b>€ 590 771,82</b> | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b> |

|   |  |                       |                        |                        |
|---|--|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>TOTALE COMPLESSIVO per l'intero ambito cimiteriale</b> |  | <b>€ 6 944 481,82</b> | <b>€ 13 821 600,00</b> | <b>€ 13 936 000,00</b> |
|---|--|-----------------------|------------------------|------------------------|

## RIEPILOGO

|   |         | <i>Costo di costr.</i> | <i>Prezzo di vendita attuale</i> | <i>Prezzo di vendita stimato / consigliato</i> |
|---|---------|------------------------|----------------------------------|--|
| <i>Totale Cimitero urbano</i>   |         | € 6 175 270,00         | € 9 037 000,00                   | € 9 070 000,00                                 |
| <i>Totale Cimitero Revigliasco</i>  |         | € 6 944 481,82         | € 13 821 600,00                  | € 13 936 000,00                                |
| <b>Totale</b>   |         | <b>€ 13 119 751,82</b> | <b>€ 22 858 600,00</b>           | <b>€ 23 006 000,00</b>                         |
| I.V.A per i lavori  | 10%     | € 1 311 975,18         | /                                | /  |
| Costo di gestione dei due cimiteri  | 10 anni | € 1 200 000,00         | /                                | /  |
| Somme a disposizione per la realizzazione degli interventi (rilievi, accertamenti ed indagini; spese tecniche, ecc... ) | 35%     | € 4 591 913,14         | /                                | /  |
| Somme a disposizione per la ristrutturazione e la manutenzione degli edifici cimiteriali esistenti                      | 10 anni | € 2 000 000,00         | /                                | /  |
| Opere di Mitigazione / Compensazione < 5%<br>€ 13 119 751,82  |         | € 660 000,00           |                                  |  |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO per l'intero ambito cimiteriale</b>   |         | <b>€ 22 883 640,14</b> | <b>€ 22 858 600,00</b>           | <b>€ 23 006 000,00</b>                         |

## CONCLUSIONI

Dai dati su indicati si evince che gli interventi previsti nel P.R.C., possono essere realizzati nell'arco dei dieci anni, con gli incassi derivanti dalla concessione di aree per cappelle private, cappelle a schiera e cripte interrato, cellette ossari e cinerari, mentre non sono stati presi in considerazione le aree di recupero per mancato rinnovo della concessione o in contrasto con il P.R.C..

Le somme derivanti dalla differenza tra il costo di vendita consigliato, di circa € 122.360,00, saranno accantonati per eventuali imprevisti, opere in economia, opere artistiche e decorative, ecc.

## INDICE

|   |          |
|---|----------|
| <i>PREMESSA .....</i>                     | <i>1</i> |
| <i>QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO .....</i> | <i>1</i> |
| <i>CIMITERO URBANO.....</i>               | <i>2</i> |
| <i>CIMITERO REVIGLIASCO .....</i>         | <i>4</i> |
| <i>RIEPILOGO.....</i>                     | <i>5</i> |
| <i>CONCLUSIONI.....</i>                   | <i>5</i> |
| <i>INDICE.....</i>                        | <i>6</i> |