



COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - www.comune.jesi.an.it
Tel. 07315381 – Fax 0731538328 – C.F. e P.I. 00135880425

RELAZIONE GENERALE CONTENENTE LE INDICAZIONI SUGLI INTERVENTI DI RECUPERO E LA STIMA DEL PREZZO DI CONCESSIONE DELLE ARCADE DEL CAMPO I DI VIA S. LUCIA N. 23, 17, 11-10, 2, 56, 63

Il Comune di Jesi è tornato in possesso di alcune tumulazioni nel cimitero di Via S. Lucia campo I per decadenza di alcune concessioni di privati, nella parte più antica e centrale del cimitero del capoluogo.

Detti spazi per la tumulazione sono denominati dalla collettività “arcate” in quanto trattasi di spazi ipogei sottostanti ad un porticato le cui colonne e archi si rincorrono con scansione regolare per tutto il perimetro del campo 1°.

La cameretta delle arcate è completamente interrata, si presenta a base quadrata avente dimensioni di circa mt. 2,50 x 2,50 x 2,50, e può ospitare **quattro** sepolture ipogee ripartite su due colonne.

Il Comune intende procedere alla riassegnazione di detti beni e in particolare delle n. 6 arcate contraddistinte ai n. 23, 17, 11-10, 2, 56, 63 mediante asta pubblica.

Ci si trova in un contesto di particolare pregio storico architettonico, il campo I è la cellula più antica del cimitero del capoluogo sul quale negli anni sono stati poi effettuati vari ampliamenti, il cimitero è stato dichiarato di interesse storico – architettonico, con Decreto del Direttore regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche n. 40 del 08/03/2011.

Per le arcate in questione si è provveduto a redigere un progetto di recupero per il quale è stata rilasciata autorizzazione alla competente Sovrintendenza ai Beni Architettonici delle Marche prot. 3421 del 05/03/2015.

DESCRIZIONE DEI BENI

La natura dei beni è descritta nel progetto di recupero che fa parte della documentazione di gara, le tipologie di arcate sono essenzialmente due:

- le arcate n. 23,17, 2, 56, 63: sono arcate singole, per cui ad ogni loggia del portico corrisponde una cella ipogea per le sepolture, sulla parete di fondo del portico insistono le lapidi della famiglia ospitata;

- mentre l'arcata 10 – 11 si presenta come un duplex in quanto determinata da una soluzione ad angolo del loggiato, è dotata di una doppia parete per l'alloggio delle lapidi, particolarità di detta arcata consiste nell'essere inglobata e chiusa dalle arcate immediatamente prossime;

METODO DI STIMA DEL PREZZO DI CONCESSIONE

La stima viene eseguita in funzione del numero di loculi che la tomba è in grado di ospitare. Si assume il prezzo base per ciascun loculo derivante dalla media matematica dei prezzi di concessione per 99 anni di sarcofaghi posti in edicole di cui alla deliberazione di G.C. n 142 del 15/10/2010.



COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - www.comune.jesi.an.it
Tel. 07315381 – Fax 0731538328 – C.F. e P.I. 00135880425

Al valore così ottenuto si applicano dei coefficienti che tengono conto della vetustà del bene e del valore culturale del bene.

La formula di determinazione del prezzo è la seguente:

$(L \times Am \times Vsa) - C = \text{VALORE CONCESSIONE DA PORRE A BASE D'ASTA}$

dove:

L = Numero dei loculi della tomba pari a **quattro**

Am = Prezzo medio di concessione per 99 anni di sarcofagi posti in edicole stabiliti dalla deliberazione di G.C. n. 142/2010 pari a **euro 3.716,00**

Prezzi stabiliti dalla deliberazione di G.C. n. 142/2010:

Loculi / Sarcofagi in edicola – 6 fila	3.500,00	A6
Loculi / Sarcofagi in edicola – 5 fila	3.500,00	A5
Loculi / Sarcofagi in edicola – 4 fila	3.500,00	A4
Loculi / Sarcofagi in edicola – 3 fila	4.000,00	A3
Loculi / Sarcofagi in edicola – 2 fila	4.000,00	A2
Loculi / Sarcofagi in edicola – 1 fila	3.800,00	A1

V = Coefficiente di equiparazione in relazione al valore storico, artistico e di unicità del bene culturale da concedere;

tenuto conto della centralità rispetto al complesso, la storicità e l'unicità del bene da concedere si assume il valore di **2,00**

C = Costo medio di recupero, in relazione al grado di vetustà del bene;
in quanto i lavori di restauro delle tombe coincidono ad una **spesa di circa euro 18.000,00**, come stimato dal progetto, il valore di vetustà viene assunto pari a tale somma.

pertanto il valore di concessione da porre a base d'asta e' pari a:

$$(4 \times 3.716,00 \times 2,00) - 18.000,00 = \text{euro } \underline{\underline{11.728,00}}$$

INDICAZIONE PER IL RECUPERO

Sulle tombe sono consentiti gli interventi di recupero autorizzati dalla competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche di Ancona.

Il progetto viene messo a gratuita disposizione dei concessionari nelle due fasi distinte di affidamento per mezzo d'asta, al fine di comprendere costi e possibilità realizzative e a concessione avvenuta, per dettare l'intervento di recupero.



COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - www.comune.jesi.an.it
Tel. 07315381 – Fax 0731538328 – C.F. e P.I. 00135880425

Tuttavia avendo la Sovrintendenza prescritto che “dovranno essere sottoposte a preliminare valutazione dello scrivente ufficio idonee campionature dei materiali di finitura, apparecchi illuminanti, ecc. così come eventuali dettagli/particolari esecutivi...” ed essendo necessaria l'assunzione della Direzione Lavori da parte di professionista Architetto abilitato si definisce che per la scelta delle campionature che per la direzione lavori di recupero i concessionari dovranno incaricare un proprio tecnico.

Si specifica che le volte di calpestio sono state preventivamente smontate in quanto: le stesse erano in forte stato di dissesto e urgeva effettuare lo sgombero dei feretri sottostanti; il rimontaggio, come tutto il recupero dell'arcata, come previsto nel progetto messo a disposizione dell'amministrazione, dovrà essere eseguito a cura e spese del concessionario.

Il costo medio complessivo per il recupero delle arcate, comprensivo delle spese tecniche di direzione lavori e scelta dei materiali di dettaglio, è di euro 18.000,00, detta somma è preventiva e può essere suscettibile a oscillazioni derivanti dalle scelte di finitura personali del concessionario (lapidi, illuminazioni, altro) e la natura dei beni.

Il progetto generale di recupero è parte integrante della documentazione di gara per la concessione delle arcate.

ONERI A CARICO DEL PROMITTENTE CONCESSIONARIO

Il Comune di Jesi al fine di favorire la nuova concessione e il congruo recupero dei beni mette a disposizione il progetto già autorizzato dalla competente Sovrintendenza, lo stesso dovrà essere ossequiato pedissequamente. Resta inteso che la Direzione dei Lavori nonché la Progettazione di dettaglio che si renda necessaria in fase esecutiva dovranno essere assunti da un tecnico abilitato Architetto nominato dal nuovo concessionario. Dovrà essere quindi trasmesso ai servizi tecnici il nominativo dell'assuntore delle competenze tecniche che saranno a carico del concessionario.

La spesa media per il recupero è pari a circa 18.000 euro, ed è costituita da spese tecniche e lavori da effettuare, detta somma è indicativa, deriva da un computo metrico estimativo effettuato ed ha il solo scopo di stimare il bene oggetto di concessione e facilitare l'accesso al bando per l'asta. Vista la suscettibilità di detta spesa di recupero dalla capacità di contrattazione e scelte di finiture dei nuovi concessionari, nulla sarà riconosciuto al concessionario per maggiori costi derivanti dalla complessità dei lavori di recupero e restauro affrontati.

Nell'effettuare i lavori di recupero il concessionario dovrà provvedere al rimontaggio delle volte delle arcate che sono state opportunamente smontate e catalogate, è prevista per la ricostruzione un'integrazione di parti logore e mancanti pari a circa il 30%.

Le lapidi presenti nelle arcate, visto il loro valore di testimonianza, non saranno rimosse ma saranno coperte da un apposito pannellatura che ospiterà al di sopra le lapidi e iscrizioni della nuova famiglia ospitata.

I beni oggetto di concessione fanno parte di un complesso monumentale, le scelte materiche, tipologiche, cromatiche, di dettaglio dovranno essere sottoposte a preventiva accettazione sia dei Servizi Tecnici del Comune di Jesi sia dalla Sovrintendenza ai Beni Architettonici delle Marche. E'



COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - www.comune.jesi.an.it
Tel. 07315381 – Fax 0731538328 – C.F. e P.I. 00135880425

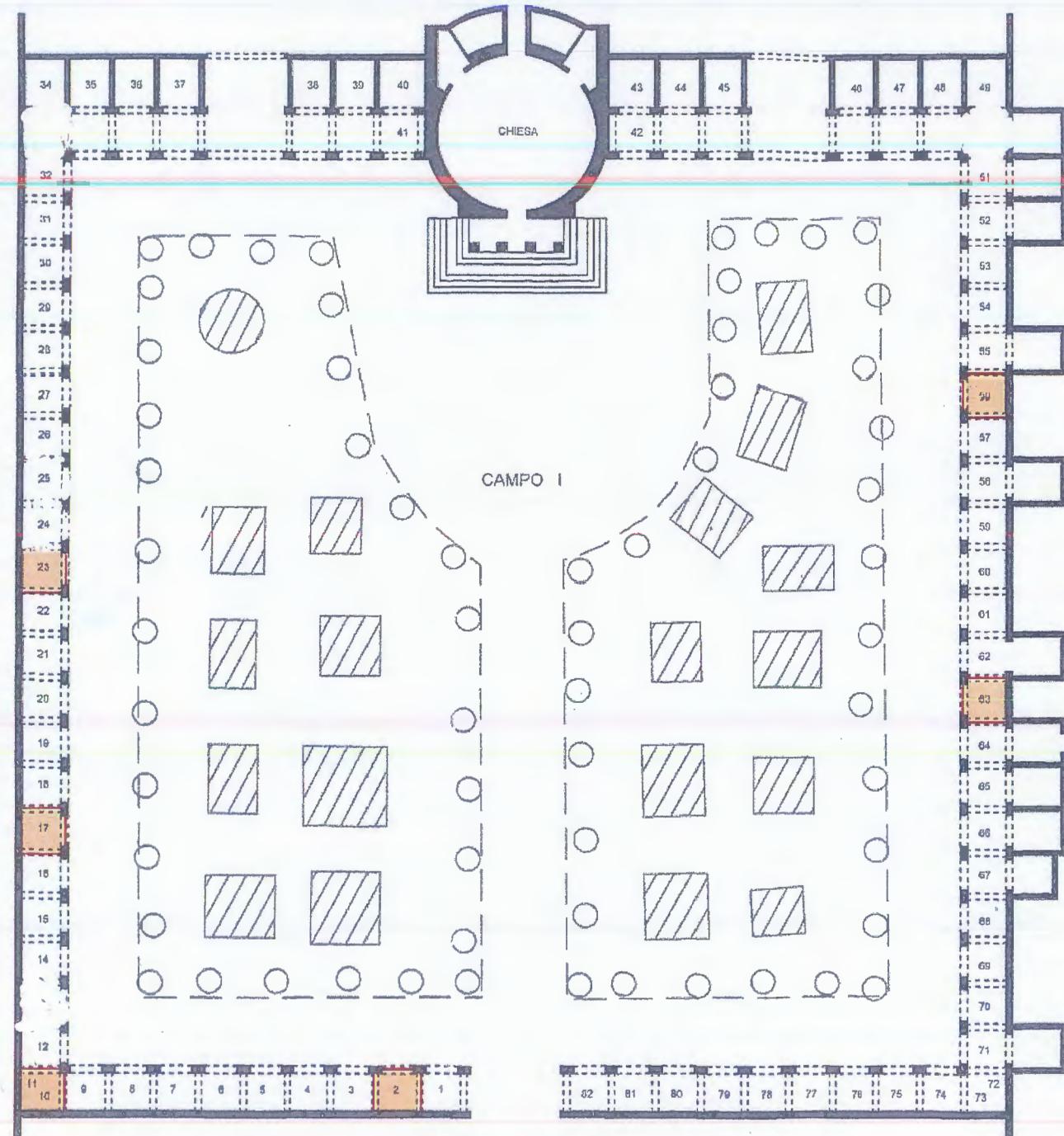
fatto divieto ai nuovi concessionari di proporre scelte di dettaglio anche di allestimenti contrari al decoro e ai principi di conservazione e tutela del bene culturale.

Jesi, 08/04/2015.

SERVIZI TECNICI – UFFICIO PROGETTI

Dott. Paolo Capriotti

Comune di Jesi



 Arcate e Tombe
Ipogee oggetto

Comune di Jesi
Arcata e Tomba Ipogea n.2



IL DIRIGENTE DEI SERVIZI
TECNICI DEL COMUNE DI JESI
Arch. Francesca Sorbatti
(Visto)

R.U.P. PROGETTISTA E
DIRETTORE LAVORI PER
L'EDILIZIA CIVILE CON
RILEVANTE CARATTERE
ARTISTICO
Arch. Paolo Capriotti



Arcata Cimiteriale attualmente inaccessibile a seguito
del crollo della Tomba Ipogea sottostante

Studio Professionale
d'Ingegneria e d'Architettura
dI.dA
Ingegneri Associati s.r.l.
via Cesare Lombroso 10 - 60121 Ancona
PROGETTISTA E
DIRETTORE LAVORI
Ing. Andrea Rachetta

Comune di Jesi

Arcata e Tomba Ipogea n.10-11

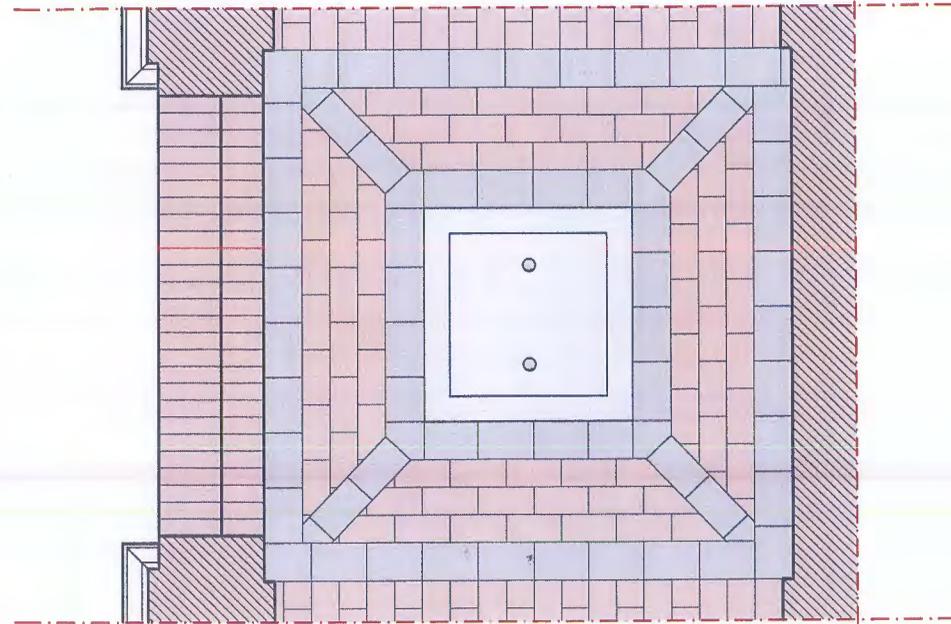


IL DIRIGENTE DEI SERVIZI
TECNICI DEL COMUNE DI JESI
Arch. Francesca Sorbatti
(Visto)

R.U.P. PROGETTISTA E
DIRETTORE LAVORI PER
L'EDILIZIA CIVILE CON
RILEVANTE CARATTERE
ARTISTICO
Arch. Paolo Capriotti



Prospetto
scala 1:25



Pianta
scala 1:25

Studio Professionale
d'Ingegneria e d'Architettura
dI.dA
Ingegneri Associati s.r.l.
Via Cesare Cantani 10 - 60123 Ancona
PROGETTISTA E
DIRETTORE LAVORI
Ing. Andrea Rachetta

Comune di Jesi

Arcata e Tomba Ipogea n.17

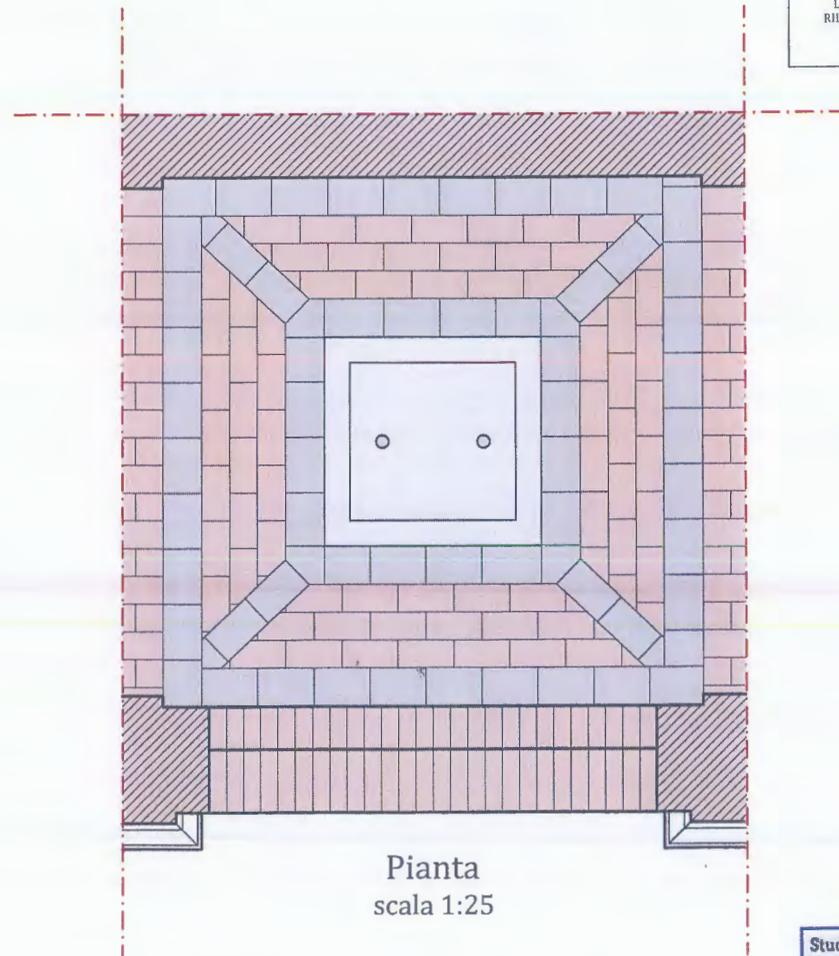


IL DIRIGENTE DEI SERVIZI
TECNICI DEL COMUNE DI JESI
Arch. Francesca Sorbatti
(Visto)

R.U.P. PROGETTISTA E
DIRETTORE LAVORI PER
L'EDILIZIA CIVILE CON
RILEVANTE CARATTERE
ARTISTICO
Arch. Paolo Capriotti



Prospetto
scala 1:25



Pianta
scala 1:25

Studio Professionale
d'Ingegneria e d'Architettura
dI.dA
Ingegneri Associati s.r.l.,
via Cesare Battisti 16 - 60121 Ancona
PROGETTISTA E
DIRETTORE LAVORI
Ing. Andrea Rachetta

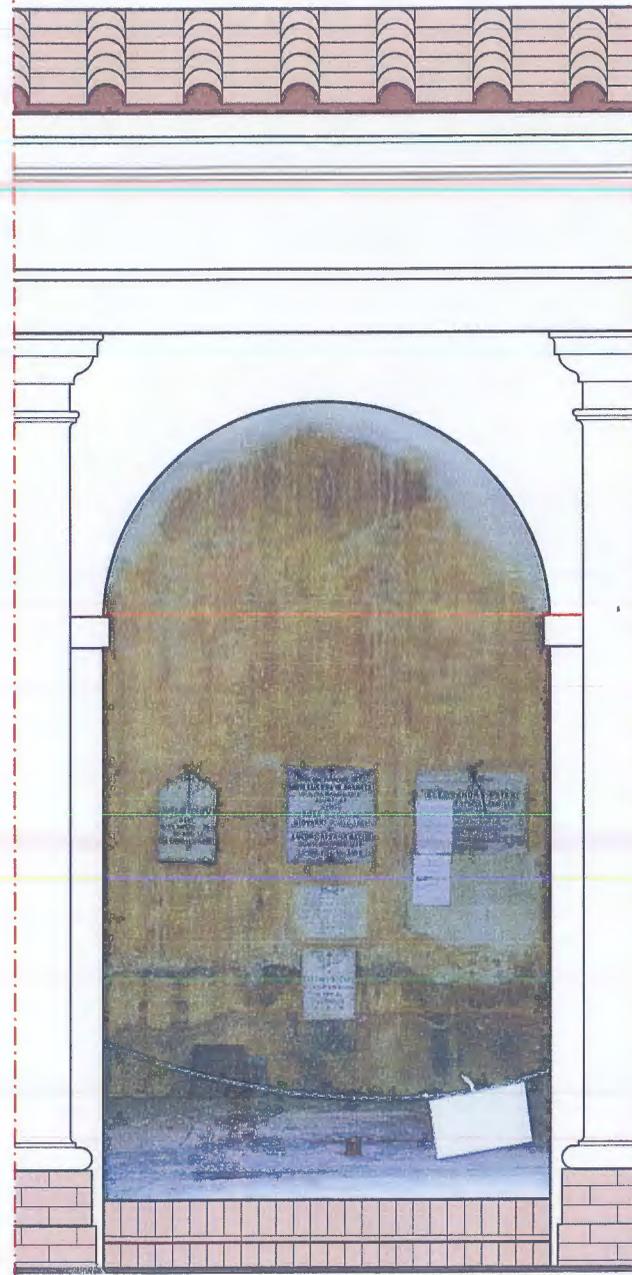
Comune di Jesi

Arcata e Tomba Ipogea n.23

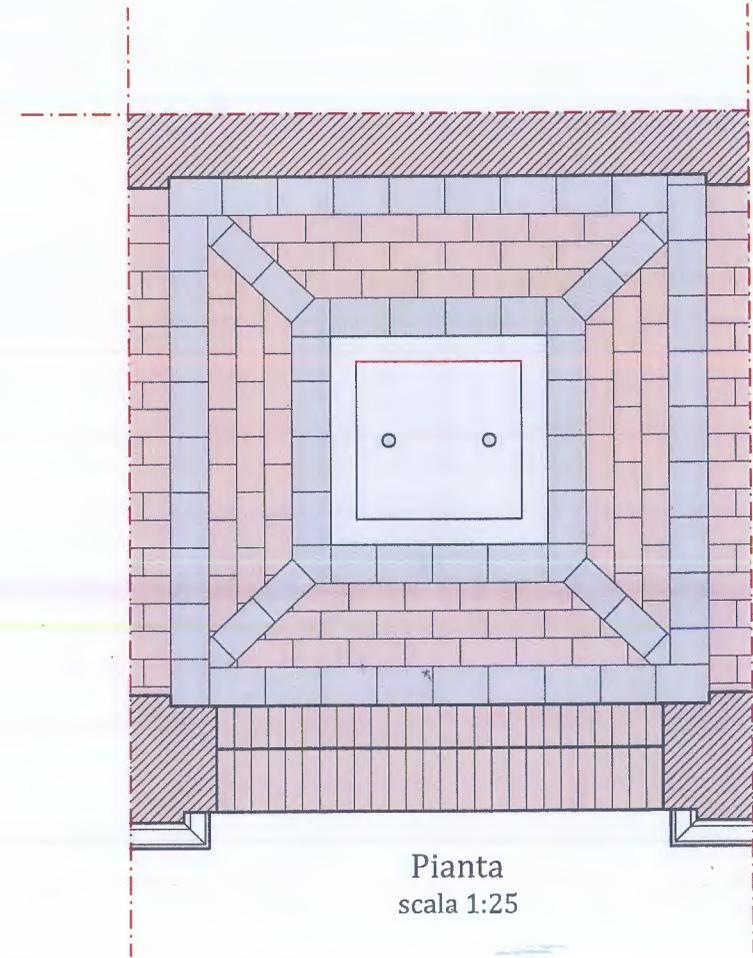


IL DIRIGENTE DEI SERVIZI
TECNICI DEL COMUNE DI JESI
Arch. Francesca Sorbatti
(Visto)

R.U.P. PROGETTISTA E
DIRETTORE LAVORI PER
L'EDILIZIA CIVILE CON
RILEVANTE CARATTERE
ARTISTICO
Arch. Paolo Capriotti



Prospetto
scala 1:25



Pianta
scala 1:25

Studio Professionale
d'Ingegneria e d'Architettura
di.dA
Ingegneri Associati s.r.l.
via Cesare Battisti 16 - 60123 Ancona
PROGETTISTA E
DIRETTORE LAVORI
Ing. Andrea Rachetta

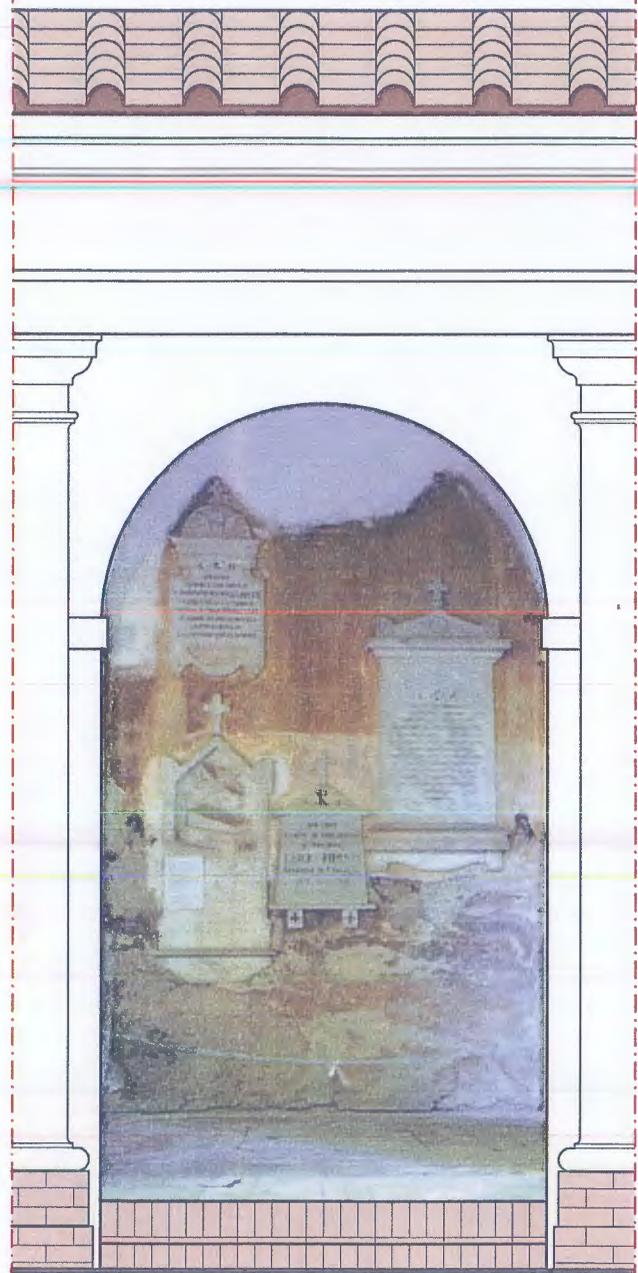
Comune di Jesi

Arcata e Tomba Ipogea n.56

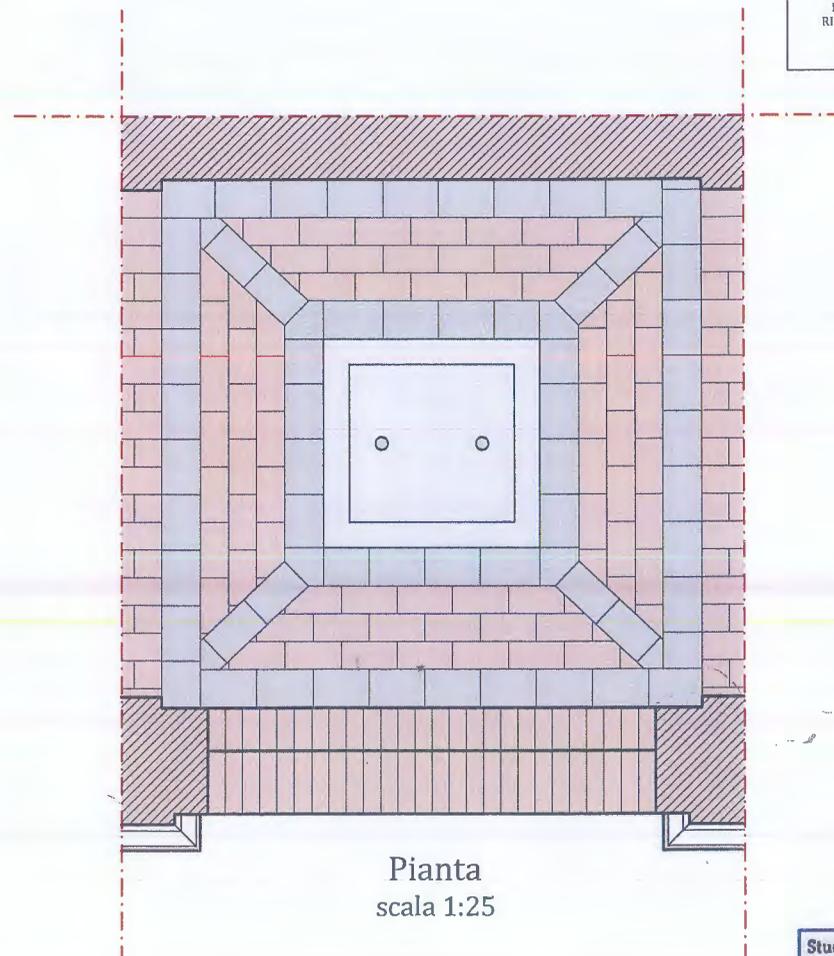


IL DIRIGENTE DEI SERVIZI
TECNICI DEL COMUNE DI JESI
Arch. Francesca Sorbatti
(Visto)

R.U.P. PROGETTISTA E
DIRETTORE LAVORI PER
L'EDILIZIA CIVILE CON
RILEVANTE CARATTERE
ARTISTICO
Arch. Paolo Capriotti



Prospetto
scala 1:25



Pianta
scala 1:25

Studio Professionale
d'Ingegneria e d'Architettura
di.dA
Ingegneri Associati s.r.l.
via Cesare Cantini 15 - 60122 Ancona

PROGETTISTA E
DIRETTORE LAVORI
Ing. Andrea Rachetta

Comune di Jesi

Arcata e Tomba Ipogea n.63



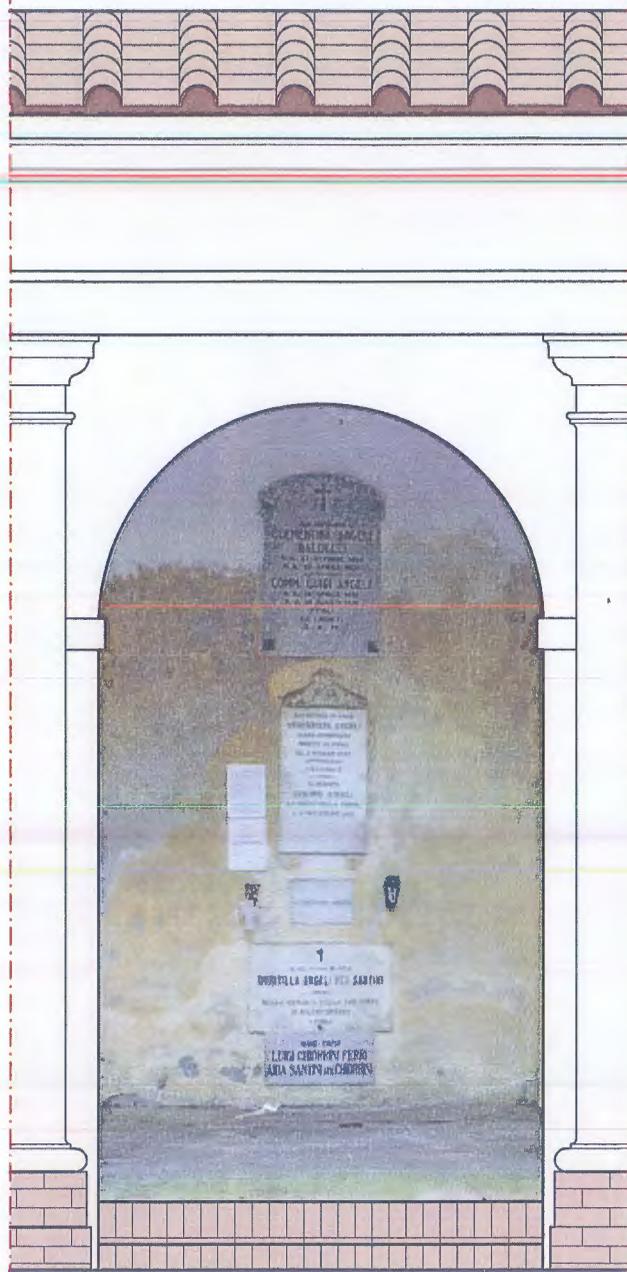
Comune di Jesi

IL DIRIGENTE DEI SERVIZI
TECNICI DEL COMUNE DI JESI

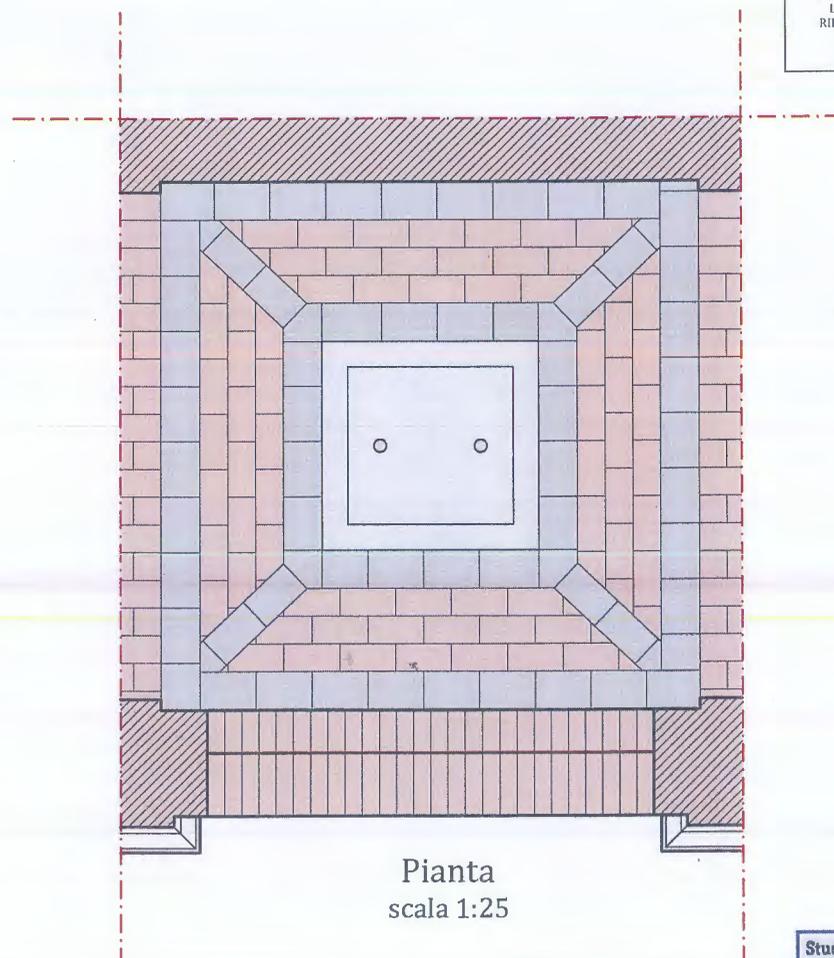
Arch. Francesca Sorbatti
(Visto)

R.U.P. PROGETTISTA E
DIRETTORE LAVORI PER
L'EDILIZIA CIVILE CON
RILEVANTE CARATTERE
ARTISTICO

Arch. Paolo Capriotti



Prospetto
scala 1:25



Pianta
scala 1:25

Studio Professionale
d'Ingegneria e d'Architettura
di.dA
Ingegneri Associati s.r.l.
Via Cesare Beccaria 16 - 60121 Ancona

PROGETTISTA E
DIRETTORE LAVORI
Ing. Andrea Rachetta