

**TRIBUNALE DI MANTOVA**  
**PROCEDURA N. 2662/2024 R.G. VOL.**

**GIUDICE UNICO DOTT. GIORGIO BERTOLA**  
CURATORE AVV. PAOLA CUZZOCREA

**AVVISO DI VENDITA**  
(primo esperimento)

Si comunica che il Curatore della Procedura in epigrafe intende procedere a vendita competitiva del seguente bene:

**LOTTO UNICO (lotto F)** – TERRENO EDIFICABILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI MQ. 5.480, SITO IN MANTOVA, QUARTIERE LUNETTA-FRASSINO, RAGGIUNGIBILE DA STRADA CIPATA E BEN COLLEGATO CON IL CENTRO CITTA’

Catasto Terreni del Comune di Mantova:

Foglio 38, part. 12, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.54.80, R.D. €. 46,70, R.A. 41,04

**Prezzo base euro 411.000,00=**, oltre imposte di legge.

Bene meglio identificato e descritto nella perizia di stima del Geom. Stefano Minetto in data 18 agosto 2025, reperibile sui siti [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it), sezione vendite competitive, [www.liquidagest.it](http://www.liquidagest.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it).

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 1) Trattasi di vendita coattiva e non consensuale, equivalente a tutti gli effetti a quella effettuata all’esito del procedimento di cui agli artt. 555 e seguenti del codice di procedura civile.
- 2) Tutte le spese e imposte di trasferimento sono a carico dell’acquirente, così come gli oneri fiscali di legge. Dovranno essere effettuate a cura e spese dell’acquirente anche la voltura catastale e le cancellazioni delle formalità precedentemente iscritte e trascritte nei Registri immobiliari.
- 3) Il prezzo di vendita è riferito al singolo lotto non frazionabile e non potrà essere inferiore a quello base.
- 4) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro sessanta giorni dall’aggiudicazione.
- 5) L’atto di vendita dell’immobile verrà stipulato avanti a notaio indicato dal Curatore, fermo restando che ogni spesa relativa al trasferimento e quindi anche le spese, il compenso ed ogni somma dovuta al notaio saranno a carico dell’acquirente.
- 6) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine suddetto, la cauzione verrà incamerata e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento alla procedura della differenza.
- 7) Il Curatore si riserva la facoltà di sospendere in qualsiasi momento la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile d’acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

8) Gli interessati all'acquisto dovranno far pervenire l'offerta in busta chiusa presso lo studio del Curatore Avv. Paola Cuzzocrea, in Borgo Virgilio (MN), via Cisa n.95, entro e non oltre le ore 12 del giorno 15 aprile 2026.

9) La busta dovrà contenere, oltre all'offerta dichiarata irrevocabile, un assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione intestato a "Eredità giacente n. 2662/24 RG Vol. Tribunale di Mantova".

10) L'offerta dovrà contenere l'indicazione del lotto cui si riferisce, le generalità dell'offerente, il nome del legale rappresentante se società, il codice fiscale e l'eventuale partita IVA, l'indicazione del prezzo offerto ed il recapito dell'offerente (telefono o e-mail), e sarà inefficace se inferiore al prezzo base indicato.

La busta dovrà presentare all'esterno la dicitura "Offerta d'acquisto per i beni dell'eredità giacente n. 2662/24 RG Vol. Tribunale di Mantova", con l'indicazione del lotto a cui si riferisce (lotto F).

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

11) Al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto, ogni offerente sarà tenuto a consentire la verifica delle proprie generalità e, prima della eventuale gara tra più offerenti o della lettura del verbale di aggiudicazione in caso di unico offerente, a sottoscrivere la dichiarazione di veridicità dei dati comunicati e l'integrale accettazione del Regolamento di vendita di cui alle clausole che precedono.

12) Nel caso venga formulata più di un'offerta valida, alle ore 12,00 del giorno 16 aprile 2026, presso lo studio del Curatore, in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n.95, verranno esaminate le offerte e verrà ivi immediatamente indetta tra tutti gli offerenti una gara avanti il Curatore; l'eventuale gara partirà dall'offerta più alta con rialzi minimi di euro 10.000,00. I beni verranno aggiudicati a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

13) La vendita si concluderà con la stipula del relativo contratto con l'aggiudicatario.

14) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

15) In caso di presenza dell'unica offerta valida già in possesso della Procedura, si procederà, previa accettazione dell'offerta medesima, all'aggiudicazione dei beni all'offerente.

16) Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara.

### **PUBBLICITA'**

15) Il presente avviso di vendita viene pubblicato sui siti internet [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it), [sezione vendite competitive](http://sezione.vendite.competitive), [www.liquidagest.it](http://www.liquidagest.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) e [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it) almeno 15 giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

Maggiori informazioni presso il Curatore Avv. Paola Cuzzocrea, con studio in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n.95, Tel. 0376 281361, e-mail [avvocato.cuzzocrea@gmail.com](mailto:avvocato.cuzzocrea@gmail.com).

Mantova, 10 febbraio 2026

Il Curatore dell'eredità giacente Avv. Paola Cuzzocrea

Comune di Mantova

Provincia di Mantova

### STIMA SINTETICA

inerente l'appezzamento di terreno ubicato in Comune di Mantova (MN) - quartiere Lunetta Frassino.

Mantova (MN), il 18-08-2025

## IL TECNICO

Geom. Stefano Minetto



## **A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

### **Descrizione urbanistica**

Trattasi di bene immobile consistente in appezzamento di terreno edificabile con destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Mantova (MN) - quartiere Lunetta Frassino nella periferia nord-est della città, accessibile da Strada Cipata, ricompreso nella zona individuata dalla cartografia dello strumento urbanistico vigente (P.G.T.) come z.t.o. *"Trasformazioni del tessuto consolidato"* - *Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato*, di cui all'art. D23 delle n.t.a., classe di sensibilità paesaggistica media di cui agli artt. D43 - D44 - D45 delle n.t.a. - scheda 3.2; nello specifico, l'area oggetto della presente ricade nel comparto assoggettato al piano attuativo *"EX BUTANGAS 2° STRALCIO"* approvato con D.C.C. n° 51 del 08-11-2010 tuttavia mai convenzionato, il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Mantova (MN) in data 23-07-2025 con prot. n° 71589/25, ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985 come modificato dall'art. 30 del D.P.R. 06-06-2001 n° 380 e ss.mm.ii. che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

### **Descrizione fisica**

Il terreno in oggetto, in evidente stato di abbandono, è raggiungibile da Strada Cipata tramite *"Strada vicinale del mulino vecchio"*, presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**); è ubicato nella periferia nord-est della città in zona prevalentemente residenziale, in parte povera di servizi di base, confinante con aree agricole e vicina al polo produttivo, ben collegata con il centro di Mantova comodamente raggiungibile attraverso la funzionale rete urbana, con mezzi pubblici o con la strada ciclo-pedonale presente nelle vicinanze.

### **Descrizione catastale**

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Comune di Mantova, Catasto Terreni, foglio 38, particella 12, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.54.80, R.D. € 46,70, R.A. 41,04; attualmente intestato a Fante Silvio nato a Goito (MN) il 05/02/1934, codice fiscale FNT SLV 34B05 E078I, quota indivisa di piena proprietà per 1000/1000 come da documentazione catastale che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

## **B) VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

Di seguito il sottoscritto procede con la stima del più probabile valore di mercato attuale del bene immobile oggetto della presente, applicando i valori unitari medi di mercato adottati sulla base di informazioni assunte presso operatori tecnici e commerciali della zona, dalla consultazione degli strumenti urbanistici, da recenti piani di lottizzazione (**ALLEGATO 005**) e dai valori medi indicativi delle aree fabbricabili del Comune di Mantova ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), deliberati con D.G.C. n° 16 del 27-01-2021 e confermati per l'anno 2024 (**ALLEGATO 006**).

Da indagini effettuate é emerso che : il valore unitario medio attuale di mercato per terreni urbanizzati in zone limitrofe leggermente più a nord, é pari ad €/m<sup>2</sup> 130,00; il valore medio attuale stabilito dal Comune di Mantova per aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) é fissato in indicativi €/m<sup>2</sup> 100,00.

Considerata la generosa superficie del lotto, la sua posizione rispetto al centro cittadino e l'esigua appetibilità commerciale dell'area vista la sua vicinanza a zone industriali, si stima in €/m<sup>2</sup> 115,00 il valore unitario medio attuale di terreno urbanizzato.

### CONSISTENZA IMMOBILIARE

#### Terreno edificabile

|                              |   |                |          |
|------------------------------|---|----------------|----------|
| seminativo di 2 <sup>a</sup> | = | ha             | 00.58.40 |
| pari a (metri quadrati)      | = | m <sup>2</sup> | 5.840    |

Tenuto quindi conto dei costi di urbanizzazione quantificati mediamente in approssimativi €/m<sup>2</sup> 40,00 come desunto dalla consultazione degli strumenti urbanistici e da delibere comunali inerenti recenti lottizzazioni, nonché del particolare momento critico del mercato immobiliare, lo scrivente stima l'immobile oggetto della presente come di seguito specificato :

€/m<sup>2</sup> 115,00 - €/m<sup>2</sup> 40,00 = €/m<sup>2</sup> 75,00

#### **Valore attuale di mercato dell'immobile**

m<sup>2</sup> 5.480 x €/m<sup>2</sup> 75,00

**= € 411.000,00**

Mantova (MN), li 18-08-2025

### IL TECNICO

  
Geom. Stefano Minetto



#### **Allegati :**

- 001) riproduzioni fotografiche;
- 002) documentazione catastale;
- 003) documentazione urbanistica;
- 004) certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.);
- 005) recenti piani di lottizzazione;
- 006) valori medi indicativi delle aree fabbricabili del Comune di Mantova ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) - (D.G.C. n° 16 del 27-01-2021) anno 2024.

**ALLEGATO 001**

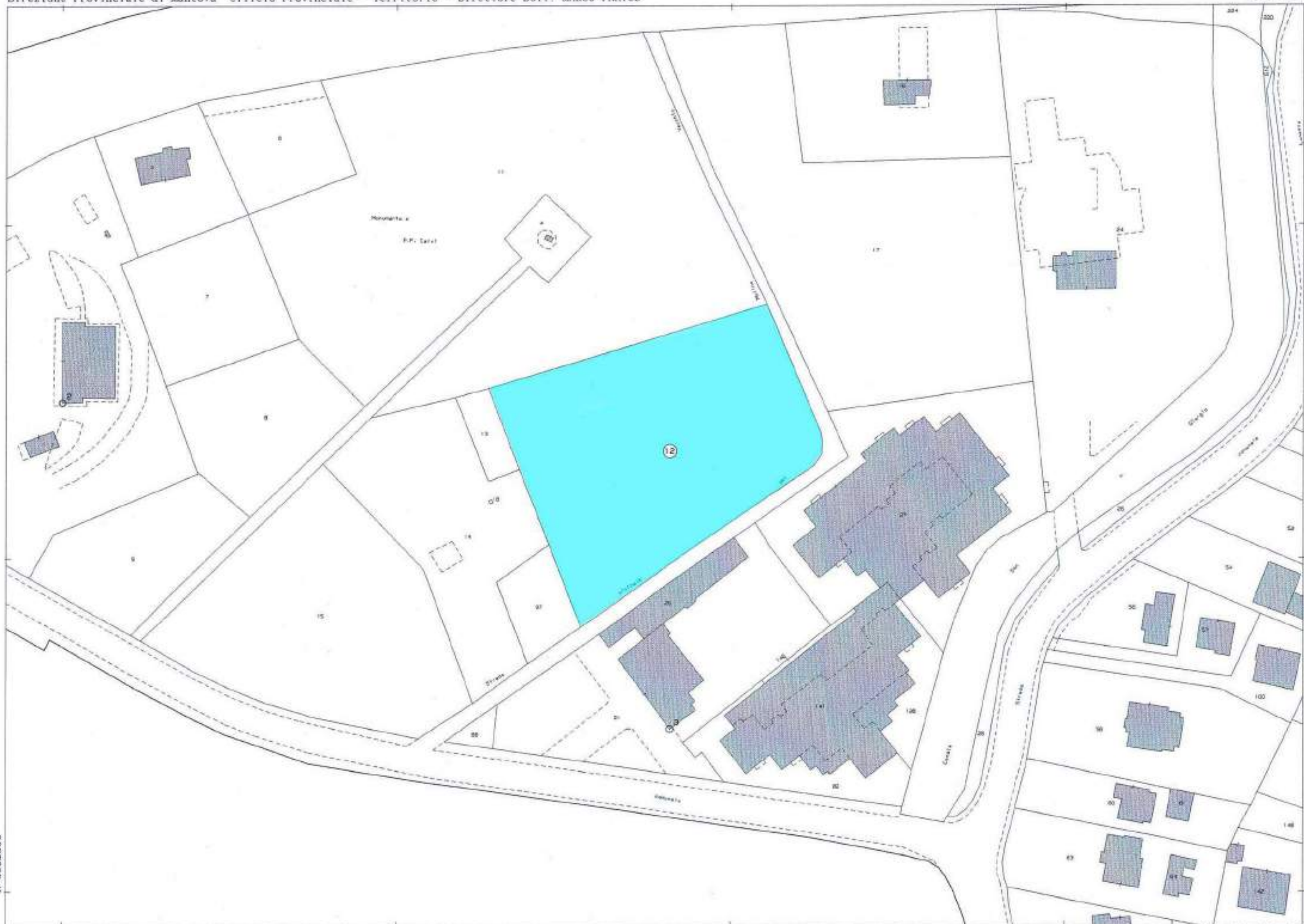
**RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE**



FOTO 001 - PANORAMICA DA STRADELLO CON ACCESSO DA STRADA CIPATA

**ALLEGATO 002**

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**



N=5002500

E=1642500

Scala originale 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 m

Comune: (MN) MANTOVA  
Foglio: 35

1 Particella: 12

24-Giu-2025 18:15:22  
Protocollo pratica T482885/2025

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2025

|                             |                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di MANTOVA (Codice:E897)</b> |
| <b>Catasto Terreni</b>      | <b>Provincia di MANTOVA</b>            |
|                             | <b>Foglio: 38 Particella: 12</b>       |

### INTESTATO

|   |                                              |                   |                          |
|---|----------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| 1 | FANTE Silvio nato a GOITO (MN) il 05/02/1934 | FNTSLV34B05E078I* | (1) Proprieta' 1000/1000 |
|---|----------------------------------------------|-------------------|--------------------------|

### Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N.       | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                |        |       |                         | DATI DERIVANTI DA       |                                        |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------|--------|-------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------------|
|          | Foglio              | Particella | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²) |        | Deduz | Reddito                 |                         |                                        |
|          |                     |            |     |                  |                | ha             | are ca |       | Dominicale              | Agrario                 |                                        |
| 1        | 38                  | 12         |     | -                | SEMINATIVO 2   | 54 80          |        |       | Euro 46,70<br>L. 90.420 | Euro 41,04<br>L. 79.460 | Impianto meccanografico del 29/09/1976 |
| Notifica |                     |            |     |                  |                | Partita        |        | 2490  |                         |                         |                                        |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N.                | DATI ANAGRAFICI                              | CODICE FISCALE                         | DIRITTI E ONERI REALI    |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| 1                 | FANTE Silvio nato a GOITO (MN) il 05/02/1934 | FNTSLV34B05E078I*                      | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA |                                              | Impianto meccanografico del 29/09/1976 |                          |

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**ALLEGATO 003**

**DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**



# SITICloud - Mantova

MANTOVA (MN)



Mappe

Ricerca catastale

Ricerca Civico

Ricerca Strada

Navigazione

Strumenti

Comandi Particolare

Zoom + Zoom - Ripristina Posizione Stampa Ricerca Storico Pan Zoom Finestra Misura Informazioni

Livelli



x:1042883.04 y:5102763.85



GUEST\_517 Alla data ultima versione Pronto

Versione: 2.4.4 - © 2020 ABACO S.p.A.

Nessun progetto selezionato





# Piano Governativo Territoriale



Elaborato approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012

**PR**  
**1**  
**MODALITA' DI INTERVENTO  
PER DESTINAZIONI D'USO**

Scala 1:12.000  
novembre 2012



ATR2

## SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

 Perimetro del tessuto urbano consolidato

*Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità*

 Perimetri dei nuclei di antica formazione

A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.) (artt. D13, D14)

A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) (artt. D13, D15)

A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco (artt. D13, D16)

A4 : Borgo Angeli (artt. D13, D17)

 Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione

*Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione*

 Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (art. D18)

 Aree residenziali (art. D19)

 Aree per attività economiche (art. D20)

 Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale (art. D21)

*Trasformazioni del tessuto consolidato*

 Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato (Art. D23)

 Comparto oggetto di Decreto di vincolo del 15.05.2009 (Art. D23)

Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :

 Piani di completamento in ambito urbano (art. D24 e all. 4 PR)

 Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione (art. D24 e all. 4 PR)

 Piano a destinazione produttiva prevalente (art. D24 e all. 4 PR)

Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :

 Edifici produttivi da riconvertire (art. D25)

*Porto di Valdaro*

 Aree logistiche e portuali a gestione pubblica (art. D26)

 Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa (art. D26)

 Aree produttive private a servizio del porto (art. D26)

 Conca di navigazione (art. D26)

 Centro intermodale di Valdaro

## TERRITORIO AGRICOLO

 Aree agricole di valenza paesaggistica (Artt. D27, D28, D29)

 Aree agricole di valenza produttiva (Artt. D27, D28, D30)

 Aree agricole di interazione (Artt. D27, D28, D31)

 Aree agricole soggette a trasformazione (Artt. D32, B5)

## AREE DI NON TRASFORMAZIONE

 Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua (Art. D33)

 Habitat naturali e seminaturali (Art. D33)

 Verde di mitigazione ambientale (Art. D33)

 Punti di approdo turistici (Art. D33)

## SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Aree per la viabilità (Artt. C6, D9)

 Infrastrutture ferroviarie (Art. D34)

 Distributori di carburante (Art. D35)

## SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE DIFFUSO

 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (Art. C8)

 Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale (Art. C9)

## TUTELE PAESAGGISTICHE SOVRAORDINATE

 Zona di tutela Unesco

 Buffer zone Unesco

Regione Lombardia  
Provincia di Mantova

Comune di Mantova

# Piano Governio Territorio



Piano delle Regole

PR

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3

Giugno 2023

## Indice

**PIANO DELLE REGOLE**

Art. 10, legge regione Lombardia n. 12/2005

|                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTE I – NORME DI CARATTERE GENERALE .....</b>                                                      | <b>6</b>  |
| <b>Titolo I – Contenuti e principi generali .....</b>                                                   | <b>6</b>  |
| Art. D1 - Contenuti e obiettivi del Piano delle Regole .....                                            | 6         |
| Art. D2 - Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.....                               | 7         |
| Art. D3 - Articolazione del territorio .....                                                            | 7         |
| Art. D4 - Disposizioni generali per la tutela e l'uso dei suoli.....                                    | 8         |
| <b>Titolo II - Qualità degli interventi.....</b>                                                        | <b>8</b>  |
| Art. D5 - Requisiti di qualità e sostenibilità per gli interventi edilizi .....                         | 8         |
| Art. D6 - Requisiti di qualità e sostenibilità per la pianificazione attuativa .....                    | 9         |
| Art. D7 - Progettazione e realizzazione delle mitigazioni e compensazioni ambientali.....               | 10        |
| Art. D8 - Disposizioni sulle distanze delle costruzioni.....                                            | 11        |
| <b>Titolo III – Rispetti.....</b>                                                                       | <b>11</b> |
| Art. D9 - Fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia .....                                      | 11        |
| Art. D10 - Fasce di protezione per impianti tecnologici e infrastrutture a rete.....                    | 12        |
| Art. D11 - Fasce di rispetto cimiteriale.....                                                           | 12        |
| Art. D12 - Area protezione osservatorio Gorgo .....                                                     | 12        |
| <b>PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO .....</b>                                   | <b>14</b> |
| <b>Titolo I – Nuclei di antica formazione.....</b>                                                      | <b>14</b> |
| Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione .....                                | 14        |
| Art. D14 - A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.) .....                             | 15        |
| Art. D15 - A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) .....              | 15        |
| Art. D16 - A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco .....                            | 16        |
| Art. D17 - A4 Borgo Angeli .....                                                                        | 17        |
| <b>Titolo II – Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione.....</b>                      | <b>17</b> |
| Art. D18 - Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi.....           | 17        |
| Art. D19 - Aree residenziali .....                                                                      | 18        |
| Art. D20 - Aree per attività economiche .....                                                           | 19        |
| Art. 20bis - Aree per attività economiche prevalentemente commerciali .....                             | 19        |
| Art. D21 - Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale.....                           | 20        |
| <b>Titolo III – Trasformazioni del tessuto urbano consolidato.....</b>                                  | <b>20</b> |
| Art. D22 - Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa .....             | 20        |
| Art. D23 - Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati ..... | 20        |
| Art. D24 - Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa .....                                    | 20        |
| Art. D25 - Edifici produttivi da riconvertire.....                                                      | 21        |
| Art. D26 - Aree per attrezzature portuali di Valdaro .....                                              | 21        |
| <b>Titolo IV – Territorio agricolo.....</b>                                                             | <b>23</b> |
| Art. D27 - Disposizioni generali per il territorio agricolo .....                                       | 23        |
| Art. D28 - Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi sul territorio agricolo .....          | 24        |
| Art. D29 - Aree agricole di valenza paesaggistica .....                                                 | 25        |
| Art. D30 - Aree agricole di valenza produttiva .....                                                    | 25        |

|                                                                                                                    |                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art. D31 -                                                                                                         | Aree agricole di interazione.....                                              | 26        |
| Art. D32 -                                                                                                         | Aree agricole soggette a trasformazione .....                                  | 26        |
| <b>Titolo V - Aree non soggette a trasformazione urbanistica .....</b>                                             |                                                                                | <b>26</b> |
| Art. D33 -                                                                                                         | Laghi, habitat naturali e seminaturali, verde di mitigazione ambientale .....  | 26        |
| <b>Titolo VI – Infrastrutture, servizi e attività di commercio in sede fissa .....</b>                             |                                                                                | <b>27</b> |
| Art. D34 -                                                                                                         | Aree destinate a infrastrutture ferroviarie.....                               | 27        |
| Art. D35 -                                                                                                         | Distributori di carburante .....                                               | 27        |
| Art. D36 -                                                                                                         | Centri di telefonia in sede fissa .....                                        | 28        |
| Art. D37 -                                                                                                         | Attività di commercio in sede fissa.....                                       | 28        |
| <b>PARTE III – MODALITÀ DI INTERVENTO PER SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA .....</b>                                      |                                                                                | <b>31</b> |
| <b>Titolo I – Aree e beni di valore paesaggistico ed ecologico .....</b>                                           |                                                                                | <b>31</b> |
| Art. D38 -                                                                                                         | Patrimonio culturale.....                                                      | 31        |
| Art. D39 -                                                                                                         | Rete Natura 2000 .....                                                         | 32        |
| Art. D40 -                                                                                                         | Siti archeologici e aree di interesse archeologico .....                       | 33        |
| Art. D41 -                                                                                                         | Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova .....           | 33        |
| Art. D42 -                                                                                                         | Elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione ..... | 33        |
| <b>Titolo II - Ambiti di sensibilità paesaggistica .....</b>                                                       |                                                                                | <b>38</b> |
| Art. D43 -                                                                                                         | Articolazione del territorio per ambiti di sensibilità paesaggistica .....     | 38        |
| Art. D44 -                                                                                                         | Esame dell'impatto paesistico dei progetti .....                               | 38        |
| Art. D45 -                                                                                                         | Schede degli ambiti di sensibilità paesaggistica .....                         | 39        |
|                                                                                                                    | “Civitas vetus” città della prima cerchia (xi-xii sec.) .....                  | 39        |
|                                                                                                                    | Suburbio della prima e seconda cerchia (xiii – xiv e xv-xix sec.) .....        | 40        |
|                                                                                                                    | Aree con caratteristiche di continuità con l'area unesco.....                  | 42        |
|                                                                                                                    | Borgo Angeli.....                                                              | 43        |
|                                                                                                                    | Quartieri di Valletta Paiolo – Viale Risorgimento – Valletta Valsecchi.....    | 44        |
|                                                                                                                    | Sistema verde del Mincio e dei Laghi .....                                     | 45        |
|                                                                                                                    | Ambiti agricoli interni al Parco del Mincio .....                              | 46        |
|                                                                                                                    | Ambito di interazione visuale con la città storica.....                        | 47        |
|                                                                                                                    | Trincerone e Valle del Paiolo .....                                            | 48        |
|                                                                                                                    | Ambiti agricoli di continuità .....                                            | 49        |
|                                                                                                                    | Ambiti consolidati di sud-ovest della città.....                               | 50        |
|                                                                                                                    | Cittadella e frazioni a nord .....                                             | 51        |
|                                                                                                                    | Aggregati minori .....                                                         | 52        |
|                                                                                                                    | Edificato isolato in contesto produttivo .....                                 | 53        |
|                                                                                                                    | Polo produttivo.....                                                           | 54        |
|                                                                                                                    | Aree agricole intercluse.....                                                  | 56        |
| <b>Allegato 1 : Elenco indicativo degli elaborati da allegarsi alle proposte di pianificazione attuativa .....</b> |                                                                                | <b>57</b> |
| <b>Allegato 2: Contenuti qualitativi delle proposte di pianificazione attuativa .....</b>                          |                                                                                | <b>59</b> |
| <b>Allegato 3: Indicazioni per la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione .....</b>            |                                                                                | <b>62</b> |
| <b>Allegato 4: Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa .....</b>                               |                                                                                | <b>65</b> |
|                                                                                                                    | Comparto PA1 .....                                                             | 65        |
|                                                                                                                    | Comparto PA2, PA3 .....                                                        | 66        |
|                                                                                                                    | Comparto PA5 .....                                                             | 67        |
|                                                                                                                    | Comparto PA7 .....                                                             | 68        |
|                                                                                                                    | Comparto PA8 .....                                                             | 69        |
|                                                                                                                    | Comparti PA9, PA10, PA11, PA12.....                                            | 70        |
|                                                                                                                    | Comparto PA13 .....                                                            | 72        |
|                                                                                                                    | Comparto PA14 .....                                                            | 74        |

urbanistica che prevedano la sostituzione degli edifici esistenti e la riorganizzazione funzionale e viabilistica degli insediamenti.

#### **Art. D21 - Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale**

- 21.1 Tali zone sono destinate ad ospitare in via esclusiva attività economiche di tipo produttivo e artigianale (AE1) e relative funzioni ad esse strettamente complementari. Tutte le altre funzioni sono da ritenersi incompatibili. Fermo restando quanto sopra e quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A. di P.G.T., la residenza di custodia o dell'imprenditore, o la foresteria ad uso aziendale, quale uso complementare allo svolgimento dell'attività economica, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di SI per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e fra i 150 mq e il limite massimo del 25% della SI complessiva, comunque non superiore a 600 mq per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. Per attività economiche aventi SI superiore a 40.000 mq, anche dislocati in più insediamenti sul territorio comunale, la sola foresteria aziendale è ammessa fino a 2.000 mq di SI. In tutti i casi, tale funzione complementare non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche e la costruzione di nuovi edifici è ammessa solo qualora le esigenze rilevate non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Restano esclusi i siti perimetrati quali aziende a rischio di incidente rilevante.
- 21.2 Nelle zone edificate o edificabili per attività economiche di tipo produttivo industriale e artigianale sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova costruzione.
- 21.3 Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica dovranno osservarsi i seguenti indici:  
If max: 1,10 mq./mq.;  
Rc max: 50%;  
Ro max: 60%.

### **Titolo III – Trasformazioni del tessuto urbano consolidato**

#### **Art. D22 - Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa**

- 22.1 E' prescritta la preventiva pianificazione attuativa nei seguenti casi:
- interventi di nuova costruzione interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 10.000;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 10.000;
  - interventi riguardanti l'attivazione di nuove MSV oltre i 1.500 mq di Sv e GSV fatta eccezione per la riattivazione di edifici dismessi già precedentemente utilizzati per funzioni commerciali di cui all'art. D37 comma 4 delle presenti NTA;
  - comparti appositamente perimetrati nelle cartografie di Piano delle Regole.

#### **Art. D23 - Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati**

- 23.1 Sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e/o vigenti, unitamente alle prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi, nonché nei titoli edilizi convenzionati già rilasciati alla data di entrata in vigore del P.G.T.

#### **Art. D24 - Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa**

- 24.1 Il Piano delle Regole, alla tavola 1 "Modalità di intervento per destinazioni d'uso", individua i comparti da sottoporre a preventiva pianificazione attuativa, così suddivisi:
- Piani di completamento in ambito urbano;

## Titolo II - Ambiti di sensibilità paesaggistica

### Art. D43 - Articolazione del territorio per ambiti di sensibilità paesaggistica

- 43.1 Il P.R., alla Tavola 2, individua sul territorio comunale differenti ambiti di sensibilità paesaggistica che costituiscono articolazione delle unità di paesaggio regionali e provinciali. Tali ambiti costituiscono il riferimento per la descrizione, la caratterizzazione e la tutela di area vasta, per la definizione delle classi di sensibilità, per l'attivazione di misure di valorizzazione del territorio nonché per la verifica della conseguente capacità del piano, delle eventuali varianti e dei singoli interventi di contestualizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica.
- 43.2 In riferimento alle classi di sensibilità paesaggistica sono indicati:
- ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta, comprendenti gli ambiti della città storica, la zona dei laghi, le sponde e le aree adiacenti che per le loro caratteristiche presentano massimo grado di sensibilità paesaggistica;
  - ambiti a sensibilità paesaggistica alta, comprendenti le aree agricole e le aree edificate poste a sud e sud-ovest della città storica che, per le loro caratteristiche, presentano un alto valore naturalistico e consistenti pressioni antropiche;
  - ambiti a sensibilità paesaggistica media, comprendenti le aree edificate poste a nord, est e sud-est della città storica caratterizzate da consistenti pressioni antropiche.

### Art. D44 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti

- 44.1 - In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi comunque denominati. Sono escluse dall'esame paesistico le sole lavorazioni dei terreni coltivati che rientrano nella normale pratica di coltivazione agricola dei suoli.
- 44.2 - Ai fini dell'esame di cui al precedente comma 1, il P.R. definisce il grado di sensibilità dei luoghi sull'intero territorio comunale.
- 44.3 - Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base di quanto indicato nella D.G.R.L. 11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" e nell'art. 37 delle NTA del P.P.R. e in considerazione:
- della natura dell'intervento (nuova costruzione, ristrutturazione totale dell'edificio, ristrutturazione parziale, modifica plano-volumetriche quali ampliamenti e sovralti, modifiche di facciata, ecc.). La natura dell'intervento influenza la tipologia e il dettaglio delle analisi paesaggistiche richieste per la determinazione del grado di incidenza;
  - dell'ambito di sensibilità paesaggistica in cui il progetto si inserisce e rispetto ai cui elementi e indirizzi di tutela il progettista è chiamato a verificare la coerenza;
  - del tipo di tessuto in cui il progetto si inserisce e rispetto alla cui disciplina il progettista è chiamato a verificare la coerenza;
  - degli elementi di valore paesaggistico rispetto a cui il progettista è chiamato a verificare vicinanza, covisibilità e interferenza (positiva o negativa).
- 44.4 In linea generale, dovrà essere attribuita incidenza elevata qualora gli interventi:
- investano aree esterne al perimetro delle aree urbane consolidate;
  - prefigurino interventi di nuova edificazione in diretta e significativa relazione di covisibilità con gli elementi connotativi del paesaggio di cui alla carta condivisa del paesaggio;
  - riducano significativamente l'ampiezza delle visuali libere dai percorsi di rilevanza paesaggistica, storica e panoramica come individuate nel P.G.T.

44.5 - I progetti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico non sono assoggettati a verifica dell'impatto paesistico come espressamente indicato dall'art. 35.5 nelle N.T.A. del Piano Paesistico Regionale, fermo restando l'apposito procedimento di autorizzazione paesaggistica.

#### Art. D45 - Schede degli ambiti di sensibilità paesaggistica

45.1 Il P.G.T., in continuità con i disposti regionali e provinciali e in coerenza con la lettura effettuata della struttura del paesaggio, individua ambiti ove è possibile riconoscere una caratterizzazione e/o connotazione prevalente. Tali ambiti costituiscono il riferimento per la descrizione, la caratterizzazione e la tutela di area vasta, nonché per la definizione delle classi di sensibilità, per l'attivazione di misure di valorizzazione del territorio e per la verifica della conseguente capacità del piano, delle eventuali varianti e dei singoli interventi di contestualizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica. Per ciascun ambito sono definiti:

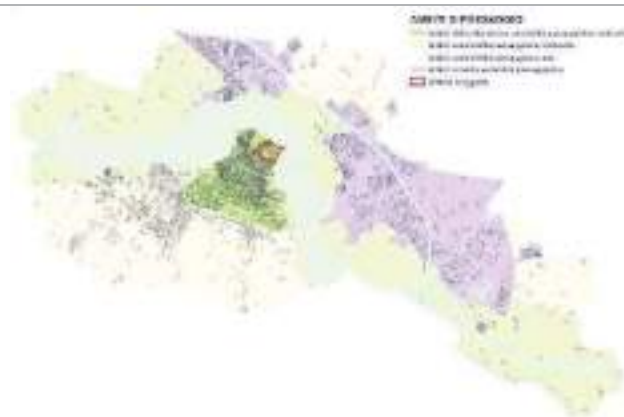
- le principali tutele sovra locali che interessano l'ambito;
- i caratteri peculiari ovvero l'insieme delle peculiarità e prevalenze paesaggistiche rispetto alle quali verificare l'incidenza delle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione;
- i fenomeni di criticità o degrado rispetto ai quali verificare i benefici delle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione;
- gli indirizzi da assumere nelle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione rispetto alle necessità di tutela, gestione e riqualificazione;
- la classe di sensibilità associata.

#### SCHEDA

### A1

#### "CIVITAS VETUS" CITTÀ DELLA PRIMA CERCHIA (XI-XII SEC.)

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Classe di sensibilità paesaggistica</i> | Molto alta                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Tutele sovraordinate</i>                | Nuclei di antica formazione : art. 25 del PPR e art. 25.1 PTCP<br>Zona di tutela Unesco<br>Riconoscimento del centro storico di Mantova e Cittadella quale bene paesaggistico e notevole presenza di beni culturali tutelati.<br>Sito archeologico di piazza Sordello e via Cairoli. |
| <i>Descrizione sintetica</i>               | Antico nucleo fortificato caratterizzato dalle emergenze del complesso di Palazzo Ducale e del Castello di San Giorgio                                                                                                                                                               |



#### Descrizione e caratteri peculiari

Nucleo più antico della città di Mantova caratterizzato dalle emergenze di Piazza Sordello e del complesso museale costituito da Palazzo Ducale, dal Castello di San Giorgio e dal rilevante sistema di spazi aperti. A margine di tale complesso nell'ambito si rileva un tessuto edilizio costituito da isolati chiusi e densi che definiscono una cortina continua su piazze e

Attivazione di un processo di riqualificazione degli ambiti urbani caratterizzati da dismissione, sottoutilizzo o obsolescenza;  
Definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, di arretramenti o aree di in edificabilità;

Verifica attenta, in relazione alla presenza di elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione, del rispetto degli indirizzi di tutela e riqualificazione di cui al precedente articolo D42 e di cui all'elaborato del PPR "Indirizzi di tutela- Parte IV Riqualificazione paesaggistica e riqualificazione dei potenziali fenomeni di degrado".

## SCHEDA

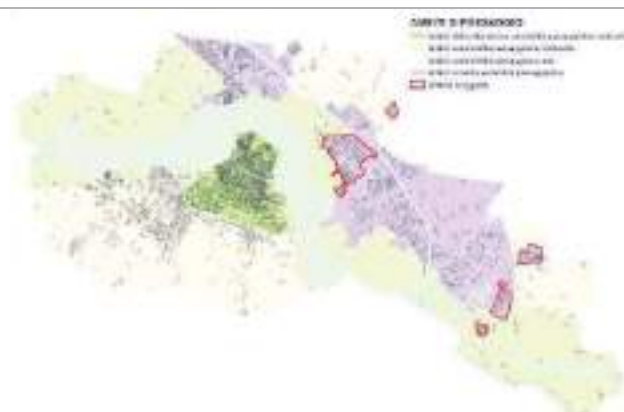
## 3.2

**AGGREGATI MINORI**

*Classe di sensibilità paesaggistica* Media

*Tutele sovraordinate* In parte (Lunetta e Frassine) ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova (art. 19 del Piano Paesaggistico Regionale)

*Descrizione sintetica* Ambiti residenziali di nuovo impianto o sorti in ampliamento degli antichi aggregati rurali.

*Descrizione e caratteri peculiari*

L'ambito comprende le frazioni poste ad ovest della città non contigue alla città, confinanti con aree agricole o con il polo produttivo e sorte in ampliamento degli antichi aggregati rurali (Castelletto Borgo, Formigosa, Frassine, Virgiliana) o su nuovo impianto (Lunetta, Formigosa "nuova", Montata Carra). Tali aree, prevalentemente residenziali e in parte povere di servizi di base, gravitano sia su Mantova che sui comuni contermini. Dal punto di vista del tessuto edilizio Lunetta è caratterizzata da blocchi isolati o a corte alti 4 o 5 piani, mentre le altre frazioni sono costituite prevalentemente da edifici monofamiliari isolati.

*Elementi di criticità e fenomeni di degrado*

Presenza di elementi di valore paesaggistico in un contesto di disordine urbano

Bassa qualità morfologica e tipologica;

Immagine paesistica banalizzata da interventi edilizi non sempre adeguati;

Presenza, sia in contesti di "uso quotidiano" che in contesti di elevato interesse paesaggistico, di fenomeni di microdegrado costituito dalla mancanza di continuità materica e tipologica degli spazi pubblici e degli spazi aperti, dalla proliferazione di cartellonistica pubblicitaria, di pali di supporto per impianti di vario tipo, di recinzioni e piccoli manufatti, di pensiline o oggetti vari che con la loro presenza fungono da detrattore paesaggistico;

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Incremento della qualità morfologico-funzionale, tipologica ed edilizia del costruito attraverso la corretta gestione sia degli interventi complessivi di ricomposizione e riqualificazione urbana che di quelli puntuali di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;

Qualificazione delle dotazioni pubbliche e potenziamento degli assi e dei luoghi centrali, con particolare attenzione alla messa in rete dei servizi e degli spazi verdi;

Riconoscimento e consolidamento delle parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto;  
 Attivazione di un processo di riqualificazione degli ambiti urbani caratterizzati da dismissione, sottoutilizzo o obsolescenza;  
 Definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, di arretramenti o aree di in edificabilità;  
 Verifica attenta, in relazione alla presenza di elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione, del rispetto degli indirizzi di tutela e riqualificazione di cui al precedente articolo D42 e di cui all'elaborato del PPR "Indirizzi di tutela – Parte IV Riqualificazione paesaggistica e riqualificazione dei potenziali fenomeni di degrado".

## SCHEDA

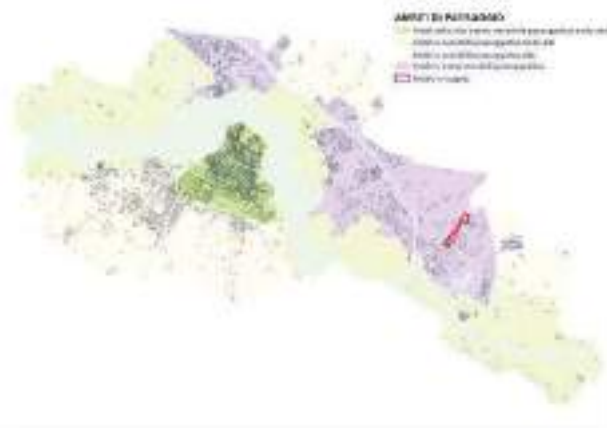
## 3.3

**EDIFICATO ISOLATO IN CONTESTO PRODUTTIVO**

*Classe di sensibilità paesaggistica* Media

*Tutele sovraordinate* -

*Descrizione sintetica* Edifici residenziali oggi attornati dal polo produttivo

*Descrizione e caratteri peculiari*

Si tratta di immobili residenziali all'interno dell'area produttiva e che pertanto presentano una forte criticità localizzativa.

*Criticità e fenomeni di degrado*

La presenza del polo produttivo a confine con tali immobili costituisce il principale elemento di incompatibilità e degrado dell'ambito.

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Contenimento delle possibilità di trasformazione ai fini residenziali.

Verifica attenta, in relazione alla presenza di elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione, del rispetto degli indirizzi di tutela e riqualificazione di cui al precedente articolo D42 e di cui all'elaborato del PPR "Indirizzi di tutela– Parte IV Riqualificazione paesaggistica e riqualificazione dei potenziali fenomeni di degrado".

**ALLEGATO 004**

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)**



PG 71589/25

Mantova, 23 Luglio 2025

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

relativo al Fg. 38 Mapp. 12 [REDACTED] del Comune di Mantova

Vista la richiesta di Certificazione di Destinazione Urbanistica del Sig. MINETTO STEFANO ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.85 n. 47 come modificato dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., relativa all'area suddetta censita presso il N.C. del Comune di Mantova, come rappresentato sullo stralcio planimetrico estratto dalla cartografia d'ufficio ed allegato quale parte integrante del presente atto,

### SI CERTIFICA

che la Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

#### Fg. 38 Mapp. 12:

Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Ex Butan Gas - 2° stralcio" approvato con D.C.C. n. 51 del 08.11.2010) che destina l'area richiesta come specificato dagli elaborati tecnici di Piano, tuttavia mai convenzionato, i cui stralci sono allegati quale parte integrante del presente atto (Tav. A.07):

- art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica media:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.2

Il Mapp.12 del Fg. 38 risulta interessato dal "Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Regionale del Mincio" approvato con D.G.R.L. 28.06.2000 n. 7/193 e successive "Variante parziale n.1" approvata con D.G.R.L. 22.12.2010 n.9/1041, D.C.R. del 10.05.2016 n.10/1058, D.C.R. del 21.12.2017 n.10/1739 e "Variante parziale n.2 del P.T.C." adottata con D.C.P. n.9 del 25.09.2018 (in salvaguardia) e normati tra l'altro dall'art. 24 delle N.T.A. del P.T.C., come indicato dagli elaborati tecnici del P.T.C. ai quali si rimanda.

I mappali richiesti risultano interessati dalla perimetrazione delle "Aree agricole nello stato di fatto - Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" per la quale è maggiorato del 5% il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 ss.mm.ii. e inoltre è maggiorato il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art. 5 comma 10 della L.R. 31/2014.

I mappali richiesti non risultano ubicati in Zona A/B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 o in zone a queste assimilabili, anche ai fini dell'art.1 comma 219 della Legge n.160 del 27.12.2019.

Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse.

Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

Il Tecnico Istruttore  
Geom. Massimiliano Guemieri

IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Arch. Giovanna Michielin

(documento sottoscritto in forma digitale)

SEZIONE DI TERRITORIO E AMBIENTE

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE  
Servizio Territorio

Via Roma, 39 - 46100 Mantova  
T. +39 0376 338425 F. 0376 2738027  
pec: territorio@pec.comune.mantova.it  
www.comune.mantova.it



COPIA ANALOGICA DI ORIGINALE DIGITALE  
 documento finito digitalmente da GIOVANNA MICHELINI il 23-07-2025 15:54:54 e stampato il giorno 24-07-2025  
 Riproduzione analogica a cura del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale depositato agli atti dell'ENTE PG N. 008/2480/2025

**ALLEGATO 005**

**RECENTI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

OGGETTO

Piano di Lottizzazione  
Proposta II° stralcio

OTTOBRE 2024

17

**B.8** PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

**B.4** CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

*Arch. Roberto Vagni - progettista*

*Geom. Rodolfo Baraldi - direzione e coordinamento*

UBICAZIONE IMMOBILE: COMUNE DI MANTOVA

NCEU



## NOTA DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

---

La previsione dell'intervento determina una spese complessiva di € 240.265,19 di cui, per competenza:

- |                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| ➤ Opere di urbanizzazione primaria   | € 125.702,13 |
| ➤ Opere di urbanizzazione secondaria | € 114.563,06 |

Complessivamente l'incidenza di dette opere su ogni metro quadrato di superficie fondiaria è di € 41,00 circa mentre l'incidenza sulla territoriale è di € 32,00 circa.

Ciò consente di considerare sussistenti le condizioni di convenienza economica all'investimento.

## ASSUNZIONI DEL COMPUTO

---

Il seguente computo metrico estimativo è stato redatto utilizzando i prezzi unitari del Prezziario opere edili della Provincia di Mantova 2-2022 della Camera di Commercio di Mantova.

Per le opere complesse i cui prezzi unitari non sono presenti nel suddetto prezziario si è proceduto con l'analisi dei singoli prezzi fino all'ottenimento del prezzo unitario da adottare.

Le opere non presenti nel prezziario utilizzato sono individuate con il codice AMn (Analisi di Mercato) come di seguito specificate:

- AM1 rimozione di cordolo esistente
- AM2 rimozione di recinzione esistente
- AM3 collegamento tubo sfioratore alla condotta nel pozzetto 624
- AM4 collegamento alle immissioni in pozzetti stradali 619 e 621
- AM5 palo illuminazione pubblica
- AM6 cablaggi
- AM7 alimentazione corpi illuminanti
- AM8 quadro elettrico preassemblato
- AM9 monoblocco per uffici
- AM10 wc chimico
- AM11 recinzione provvisoria di cantiere
- AM12 impianto di messa a terra per cantiere.

## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

---

**ALLEGATO 006**

**VALORI MEDI INDICATIVI DELLE AREE FABBRICABILI DEL**

**COMUNE DI MANTOVA AI FINI DELL'APPLICAZIONE**

**DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

**(D.G.C. n° 16 del 27-01-2021)**

**ANNO 2024**

**VALORI MEDI INDICATIVI DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI MANTOVA AI  
FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

**(D.G.C. n.16 del 27.1.2021) -**

**ANNO 2024**

**PREMESSA**

In materia di aree fabbricabili - definite come le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi - la normativa dell'Imposta municipale propria (IMU) richiama le disposizioni del decreto istitutivo dell'ICI (D.Lgs. n. 504/92) ed individua, quale base imponibile dell'area, il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, tenuto conto della zona territoriale d'ubicazione, della destinazione urbanistica, dell'indice di edificabilità, dei costi dell'eventuale urbanizzazione e dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree con caratteristiche simili.

Il Comune di Mantova predispone annualmente la tabella dei valori al metro quadrato delle aree fabbricabili del territorio comunale, per fornire un ausilio ai contribuenti negli adempimenti legati all'imposta: si tratta di **valori medi indicativi, con carattere puramente orientativo, non vincolanti né per l'ufficio in sede di verifica né per il contribuente in sede di autoliquidazione.**

Per l'anno 2021 la Giunta Comunale ha stabilito i valori medi indicativi delle aree fabbricabili del Comune di Mantova, sulla scorta della relazione di stima predisposta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio, allegata alla D.G.C. n.16 del 27.1.2021 e sua parte integrante.

**Per l'anno 2024 vengono confermati i valori deliberati per l'anno 2021.**

**METODOLOGIA E CRITERI DI VALUTAZIONE**

La metodologia estimativa utilizzata per l'elaborazione dei valori medi indicativi per l'anno 2021 è il procedimento indiretto cosiddetto del "Valore di trasformazione". Il valore di trasformazione di un terreno edificabile, o potenzialmente tale, è dato dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato su di esso realizzabile e il suo costo di produzione (o costo della trasformazione).

Tale metodologia è stata applicata per i diversi ambiti in cui è stato suddiviso, ai fini della stima, il territorio comunale, omogenei per appetibilità economica, per potenzialità offerte dalla pianificazione urbanistica, per tipologie edilizie e per prospettive di sviluppo edificatorio futuro,

In primo luogo si è fatto riferimento allo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 e successivi aggiornamenti) con lo scopo di stabilire le potenzialità, le destinazioni e gli interventi ammessi. Conseguentemente sono stati presi in considerazione i seguenti ambiti territoriali:

- Tessuti dei nuclei di antica formazione;
- Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione (per le destinazioni residenziale, per attività economiche e per attività economiche di tipo produttivo e artigianale);
- Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato;
- Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa;

- Aree a servizi;
- Ambiti di Trasformazione.

In secondo luogo, per definire porzioni omogenee di territorio in termini di valorizzazioni degli edifici ottenibili dall'operazione immobiliare (trasformazione da area fabbricabile a fabbricato), si è utilizzata la zonizzazione prevista dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Zone OMI).

#### **INDIVIDUAZIONE DEI VALORI**

- Il Tessuto dei nuclei di antica formazione ed il Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione, ossia il territorio comunale non interessato dai comparti e dagli ambiti di trasformazione, è stato valorizzato in relazione alle 13 Zone OMI in cui è suddiviso il territorio comunale. Per ciascuna Zona OMI vengono individuati 4 valori unitari, in base alla destinazione urbanistica prevalente: residenziale, economica, servizi di interesse pubblico o generale e aree per attrezzature private.
- I Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato e i comparti da assoggettare a pianificazione attuativa vengono valorizzati a partire dal corrispondente valore del tessuto urbano consolidato applicando idonei coefficienti correttivi, per tenere conto dell'effettivo stato di completamento dei piani.
- Gli ambiti di trasformazione (ATR) vengono valorizzati a partire dal corrispondente Tessuto consolidato esterno, applicando idoneo coefficiente correttivo. La superficie di riferimento è la superficie territoriale (ST).

| COMPARTI ASSOGGETTATI A STRUMENTO ATTUATIVO ADOTTATO/APPROVATO |                  |                              |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|
| AMBITO NORD                                                    |                  |                              |
| Denominazione                                                  | Valore<br>(€/mq) | Superficie di<br>riferimento |
| PII COLLE APERTO                                               | 125,00           | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA STRADA SPALTI                                               | 125,00           | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA PONTE ROSSO                                                 | 125,00           | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA POGGIO REALE                                                | 35,00            | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA EX MOIETTA                                                  | 95,00            | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA EREDI MATTALIA                                              | 125,00           | Superficie fondiaria (SF)    |
| AMBITO OVEST                                                   |                  |                              |
| Denominazione                                                  | Valore<br>(€/mq) | Superficie di<br>riferimento |
| PA GREEN PARK                                                  | 75,00            | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA BOLDRINI COMPARTO A                                         | 155,00           | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA BOLDRINI COMPARTO B                                         | 100,00           | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA DOSSO DEL CORSO SUB COMPARTO 2                              | 115,00           | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA 2.2 DOSSO DEL CORSO SUB COMPARTO 1                          | 100,00           | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA CIRCONVALLAZIONE SUD                                        | 85,00            | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA EX CARIPLO                                                  | 95,00            | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA EX MACELLO                                                  | 95,00            | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA EX SCHIROLI                                                 | 60,00            | Superficie territoriale (ST) |
| PRU BORGOCHIESANUOVA COMPARTO 1                                | 155,00           | Superficie fondiaria (SF)    |
| PRU BORGOCHIESANUOVA COMPARTO 2                                | 155,00           | Superficie fondiaria (SF)    |
| PRU BORGOCHIESANUOVA COMPARTO 3                                | 155,00           | Superficie fondiaria (SF)    |
| PA DOSSO DEL CORSO VILLAGGIO EREMO                             | 55,00            | Superficie fondiaria (SF)    |
| AMBITO EST                                                     |                  |                              |
| Denominazione                                                  | Valore<br>(€/mq) | Superficie di<br>riferimento |
| PA FORNACI FORMIGOSA                                           | 75,00            | Superficie fondiaria (SF)    |

|                                  |                          |                                      |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| PA CASTELLETTO BORGO             | 75,00                    | Superficie fondiaria (SF)            |
| PA DEI QUARANTA                  | 50,00                    | Superficie fondiaria (SF)            |
| PA VALDARO                       | 40,00                    | Superficie fondiaria (SF)            |
| PA 13 OLMO LUNGO                 | 35,00                    | Superficie fondiaria (SF)            |
| PA VALDARO 3                     | 20,00                    | Superficie territoriale (ST)         |
| <b>AMBITO NORD/EST</b>           |                          |                                      |
| <b>Denominazione</b>             | <b>Valore<br/>(€/mq)</b> | <b>Superficie di<br/>riferimento</b> |
| PA BUTAN GAS 1° STRALCIO         | 110,00                   | Superficie territoriale (ST)         |
| PA BUTAN GAS 2° STRALCIO         | 100,00                   | Superficie fondiaria (SF)            |
| PA CASTIONA                      | 155,00                   | Superficie fondiaria (SF)            |
| PA FOSSAMANA                     | 55,00                    | Superficie fondiaria (SF)            |
| PA GHISIOLO EST – SUB COMPARTO A | 275,00                   | Superficie fondiaria (SF)            |
| PA GHISIOLO EST – SUB COMPARTO B | 275,00                   | Superficie fondiaria (SF)            |
| PA GHISIOLO EST – SUB COMPARTO C | 180,00                   | Superficie fondiaria (SF)            |
| PA TENCA SFORNI                  | 50,00                    | Superficie fondiaria (SF)            |

|                               |                          |                                        |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| <b>AMBITO CENTRO/SUD</b>      |                          |                                        |
| <b>Denominazione</b>          | <b>Valore<br/>(€/mq)</b> | <b>Superficie di<br/>riferimento</b>   |
| PA SALANDRI                   | 180,00                   | Superficie fondiaria (SF)              |
| PA MONDADORI                  | 340,00                   | Superficie lorda di<br>pavimento (SLP) |
| PA SAN GIORGIO                | 180,00                   | Superficie territoriale (ST)           |
| PA ISABELLA D'ESTE            | 450,00                   | Superficie lorda di<br>pavimento (SLP) |
| PA MONSIGNOR MARTINI          | 280,00                   | Superficie fondiaria (SF)              |
| PA VIA CONCEZIONE             | 450,00                   | Superficie lorda di<br>pavimento (SLP) |
| PP FIERA CATENA COMPARTO C1   | 340,00                   | Superficie lorda di<br>pavimento (SLP) |
| PA NUOVO OSPEDALE TE BRUNETTI | 85,00                    | Superficie fondiaria (SF)              |
| PA TE BRUNETTI VIA DONATI     | 155,00                   | Superficie fondiaria (SF)              |