

Comune di Mantova

Provincia di Mantova

STIMA SINTETICA

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

Mantova (MN), li 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 €/m² 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 €/m² 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 €/m² 115,00 il valore unitario medio attuale di terreno urbanizzato.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Terreno edificabile

seminativo di 2 ^a	=	ha	00.58.40
pari a (metri quadrati)	=	m ²	5.840

Tenuto quindi conto dei costi di urbanizzazione quantificati mediamente in approssimativi €/m² 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 :
€/m² 115,00 - €/m² 40,00 = €/m² 75,00

Valore attuale di mercato dell'immobile

m² 5.480 x €/m² 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

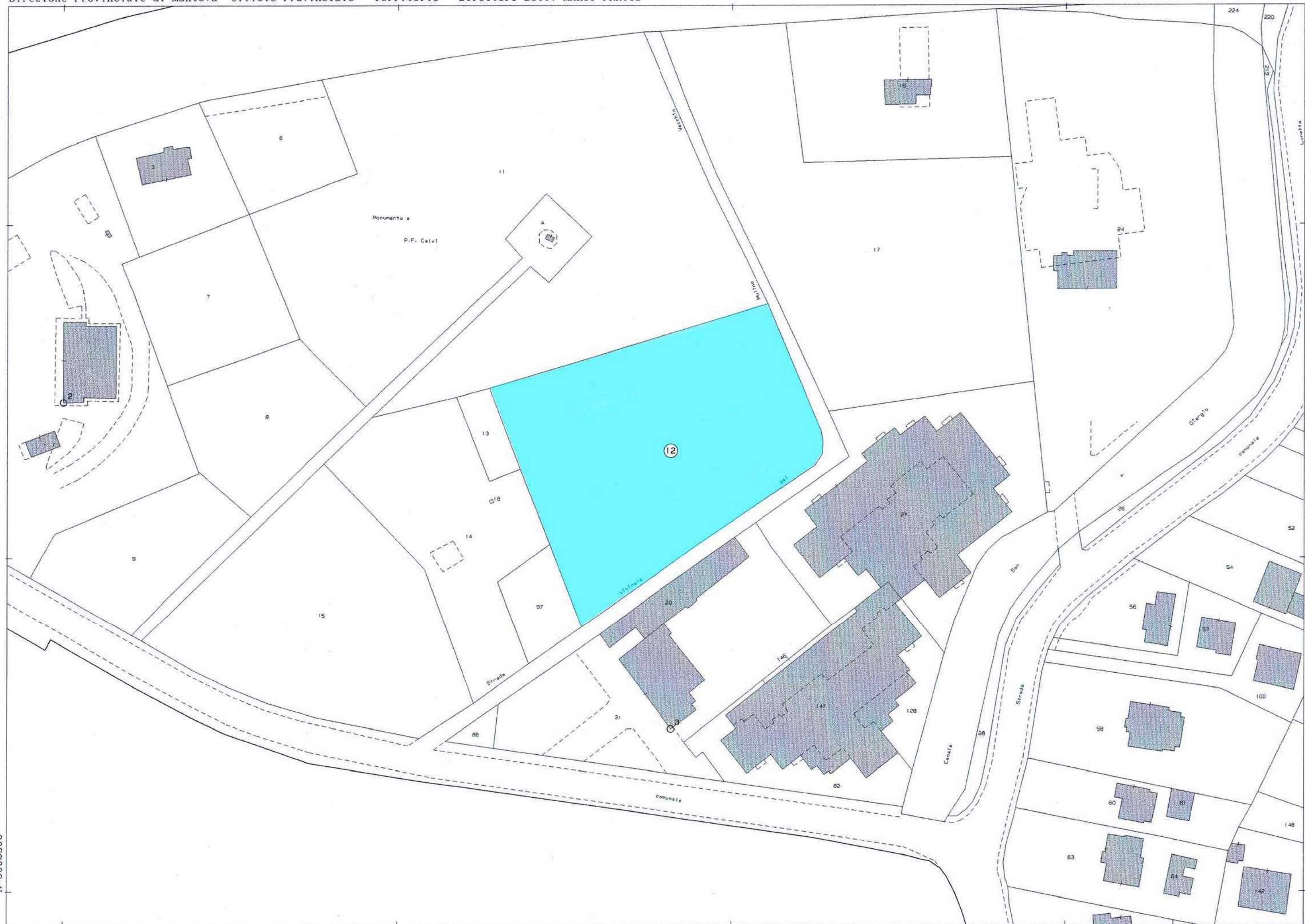
RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE



FOTO 001 - PANORAMICA DA STRADELLO CON ACCESSO DA STRADA CIPATA

ALLEGATO 002

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2025

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice:E897)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA
	Foglio: 38 Particella: 12

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 L. 90.420	Euro 41,04 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)



Mappa

Ricerca catasto

Ricerca Civico

Ricerca Strada

Navigazione

Strumenti

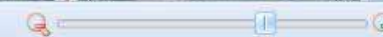
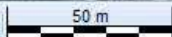
Comandi Puntatore



Livelli



x:1642683,84 y:5002763,85



GUEST_SIT Alla data ultima vers. 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

**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 Governò Territorio



Piano delle Regole

PR

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3

Giugno 2023

Indice

PIANO DELLE REGOLE

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

PARTE I – NORME DI CARATTERE GENERALE	6
Titolo I – Contenuti e principi generali	6
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
Titolo II - Qualità degli interventi.....	8
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
Titolo III – Rispetti.....	11
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
PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO	14
Titolo I – Nuclei di antica formazione.....	14
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
Titolo II – Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione.....	17
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
Titolo III – Trasformazioni del tessuto urbano consolidato.....	20
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
Titolo IV – Territorio agricolo.....	23
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
Titolo V - Aree non soggette a trasformazione urbanistica		26
Art. D33 -	Laghi, habitat naturali e seminaturali, verde di mitigazione ambientale	26
Titolo VI – Infrastrutture, servizi e attività di commercio in sede fissa		27
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
PARTE III – MODALITÀ DI INTERVENTO PER SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA		31
Titolo I – Aree e beni di valore paesaggistico ed ecologico		31
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
Titolo II - Ambiti di sensibilità paesaggistica		38
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
Allegato 1 : Elenco indicativo degli elaborati da allegarsi alle proposte di pianificazione attuativa		57
Allegato 2: Contenuti qualitativi delle proposte di pianificazione attuativa		59
Allegato 3: Indicazioni per la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione		62
Allegato 4: Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa		65
	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:

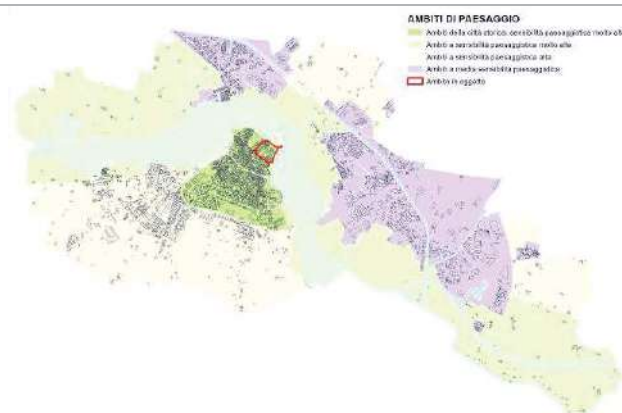
- le principali tutele sovra locali che interessano l'ambito;
- i caratteri peculiari ovvero l'insieme delle peculiarità e prevalenze paesaggistiche rispetto alle quali verificare l'incidenza delle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione;
- i fenomeni di criticità o degrado rispetto 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 Zona di tutela Unesco Riconoscimento del centro storico di Mantova e Cittadella quale bene paesaggistico e notevole presenza di beni culturali tutelati. 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

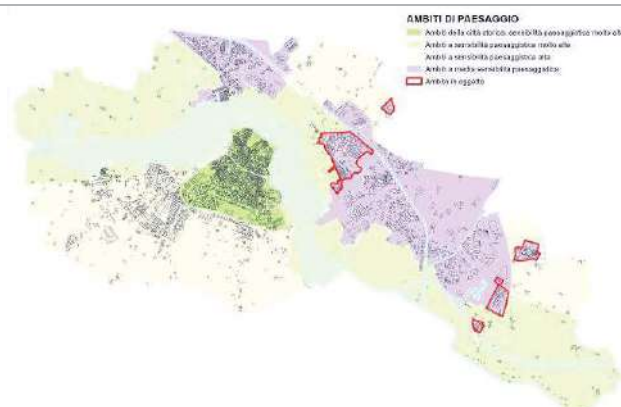
3.2

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

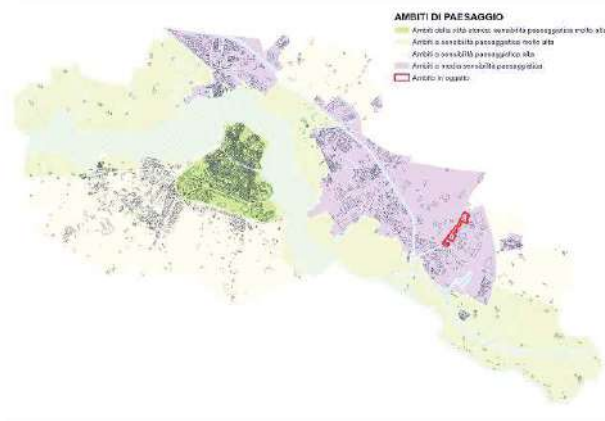
3.3

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 le 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):

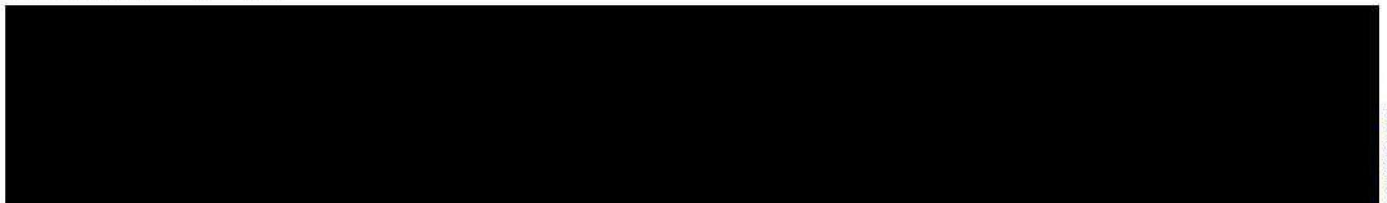
- art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

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 Guernieri



IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

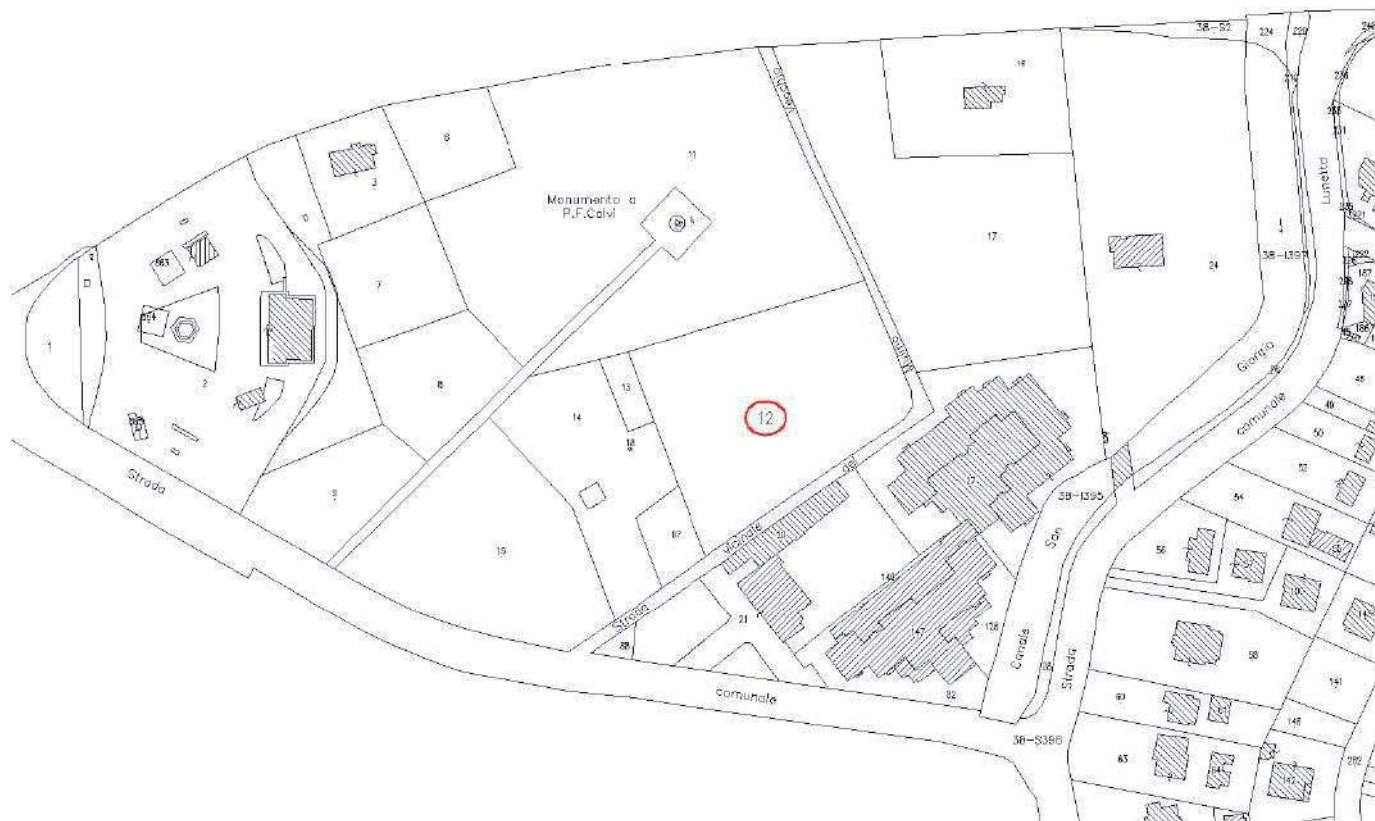
Arch. Giovanna Michielin

(documento sottoscritto in forma digitale)

ISSUE: BARISTICACD UCDD 71589-25.doc

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 firmato digitalmente da GIOVANNA MICHIELIN il 23/07/2025 15:54:54 e stampato il giorno 24/07/2025
 Riproduzione analogica ai sensi del D Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale depositata agli atti dell'ENTE PG N. 0082480/2025.

\\V1_URBANISTICA\CD\INC\08_71689-26.doc

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

Pagina 2 di 2



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
 e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015

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 (€/mq)	Superficie di 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 (€/mq)	Superficie di 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 (€/mq)	Superficie di 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)
AMBITO NORD/EST		
Denominazione	Valore (€/mq)	Superficie di riferimento
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)

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