

Comune di Mantova

Provincia di Mantova

**STIMA SINTETICA**

inerente l'appezzamento di terreno ubicato in Comune di Mantova (MN), Via Maria Bellonci - quartiere Te Brunetti.



Mantova (MN), li 18-08-2025

**IL TECNICO**

  
Geom. Stefano Minetto

A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the name 'STEFANO MINETTO'. The inner text reads 'ALDO GEOMETRI LAURATI Provincia di MANTOVA' and 'N. 2456' at the bottom.

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

### **Descrizione urbanistica**

Trattasi di bene immobile consistente in appezzamento di terreno edificabile con destinazione principale di tipo residenziale, ubicato nel Comune di Mantova (MN) - quartiere Te Brunetti in direzione centro-sud della città, con accesso dalla prospiciente Via Maria Bellonci, ricompreso nella zona individuata dalla cartografia dello strumento urbanistico vigente (P.G.T.) come z.t.o. "Ambito di trasformazione - ATR 1 Te Brunetti", di cui all'art. B5 delle n.t.a., classe di sensibilità paesaggistica alta di cui agli artt. D43 - D44 - D45 delle n.t.a. - scheda 4.3; 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 ed attualmente inaccessibile considerata la fitta vegetazione che lo circonda, è dotato di accesso carrabile da Via Bellonci, presenta un'area di forma regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**); è ubicato nella prima periferia a sud di Mantova in zona ben collocata rispetto alle radiali di accesso al centro città.

### **Descrizione catastale**

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Comune di Mantova, Catasto Terreni, foglio 82, particella 263, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00.15.85, R.D. € 10,26, R.A. 10,23; 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 il criterio di trasformazione dell'area, il cui valore è dato dalla differenza tra il valore medio di mercato del fabbricato su di essa realizzabile ed il relativo presunto costo medio di costruzione (spese di progettazione, direzione lavori, oneri di urbanizzazione, ecc.).

Per l'individuazione del valore medio di mercato ( $V_M$ ) delle unità immobiliari tipiche della zona, si fa riferimento alle quotazioni immobiliari OMI rilasciate dall'Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO 005**) considerando la tipologia edilizia "Ville e villini", zona C3 - Te Brunetti, stato conservativo ottimo, dunque determinato come segue :

$$V_M = (\text{€}/\text{m}^2 1.500,00 + \text{€}/\text{m}^2 2.200,00) : 2 = \text{€}/\text{m}^2 1.850,00$$

I costi di costruzione ( $K_C$ ) previsti per la realizzazione di un immobile avente una superficie residenziale lorda ipotizzata di  $m^2$  230,00 sull'area in oggetto, vengono calcolati utilizzando l'applicativo CRESME riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale, che permette di determinare i costi di costruzione e di ristrutturazione edilizia, ovvero il costo medio di costruzione in valore assoluto o in valori relativi in €/m<sup>2</sup> suddiviso tra edilizia, strutture e impianti. Tali costi, ammontano ad €/m<sup>2</sup> 1.493,30 come visibile nel prospetto che si allega alla presente (**ALLEGATO 006**), arrotondati per comodità di calcolo ad €/m<sup>2</sup> 1.500,00.

Ai costi di costruzione ( $K_C$ ) il sottoscritto somma ulteriori costi ( $K_U$ ) nella percentuale del 16% circa dei costi di costruzione, che tengono conto degli oneri di urbanizzazione quantificati in €/m<sup>2</sup> 41,00 come desunto da recente piano di lottizzazione approvato in zona (**ALLEGATO 007**), delle spese tecniche di progettazione e direzione lavori, dei costi per la sicurezza, delle opere di cantiere e spese di commercializzazione; pertanto il costo totale ( $K_T$ ) viene calcolato come di seguito specificato :

$$K_U = K_C \times 16\%$$

ovvero :

$$K_U = \text{€/m}^2 \text{ 1.500,00} \times 16\% = \text{€/m}^2 \text{ 240,00 arrotondati ad } \text{€/m}^2 \text{ 250,00}$$

pertanto :

$$K_T = K_C + K_U = \text{€/m}^2 \text{ 1.500,00} + \text{€/m}^2 \text{ 250,00} = \text{€/m}^2 \text{ 1.750,00}$$

Una vista aerea dell'immobile in oggetto effettuata con *Google Maps* e *Google Earth*, non essendo stato possibile accedervi fisicamente a fronte della fitta vegetazione che circonda l'area, ha evidenziato la presenza di strutture apparentemente metalliche (pensiline) oltre a materiale vario, opere verosimilmente abusive per le quali occorre provvedere alla loro demolizione i cui costi, non comprensivi di eventuale bonifica qualora vi sia presenza di eternit/fibrocemento amianto, si quantificano in € 15.000,00.

### CONSISTENZA IMMOBILIARE

#### Terreno edificabile

seminativo di 3 <sup>^</sup>	=	<u>ha</u>	<u>00.15.85</u>
pari a (metri quadrati)	=	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>1.585</u>

In considerazione di quanto sopra esposto, nonché dell'indice territoriale ( $I_t$ ) pari a massimo 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo scrivente stima il valore dell'area ( $V_A$ ) oggetto della presente come di seguito specificato :

$$V_A = (V_M - K_T) \times I_t$$

ovvero:

$$V_A = (\text{€}/\text{m}^2 1.850,00 - \text{€}/\text{m}^2 1.750,00) \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \text{€}/\text{m}^2 50,00$$

**Valore di mercato**

$$\text{m}^2 1.585,00 \times \text{€}/\text{m}^2 50,00 = \text{€} \quad 79.250,00$$

A cui detrarre i costi di demolizione delle opere abusive :

**Valore attuale di mercato dell'immobile**

$$\text{€} 79.250,00 - \text{€} 15.000,00 = \text{€} \quad \mathbf{64.250,00}$$

Mantova (MN), li 18-08-2025

**IL TECNICO**

  
Geom. Stefano Minetto



 ASTALEGALE.NET

**Allegati :**

- 001)** riproduzioni fotografiche;
- 002)** documentazione catastale;
- 003)** documentazione urbanistica;
- 004)** certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.);
- 005)** quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- 006)** costo di costruzione calcolato con l'applicativo CRESME;
- 007)** recente piano di lottizzazione approvato.

**ALLEGATO 001**

**RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE**



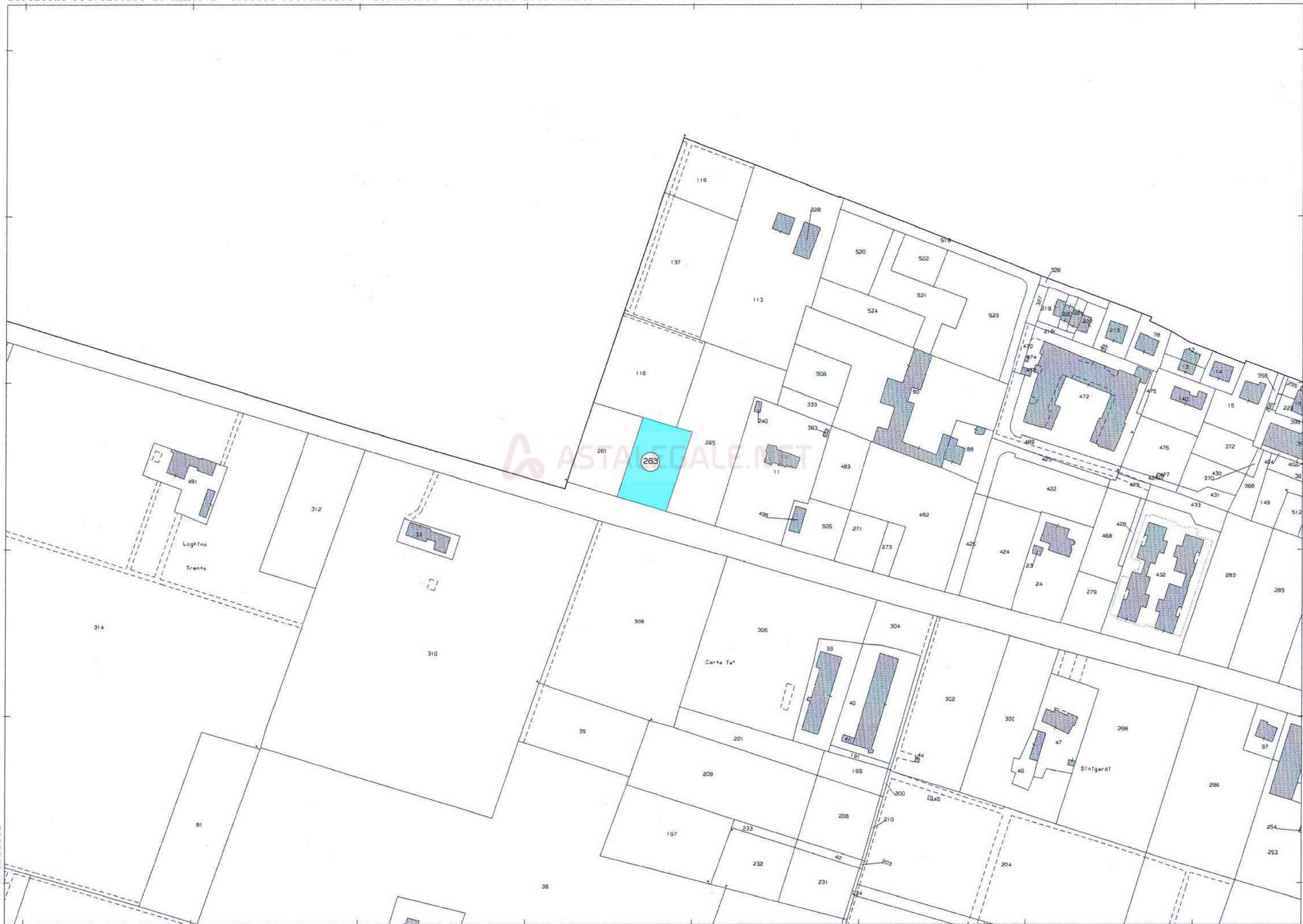


FOTO 001 - PARTICOLARE ACCESSO DA VIA MARIA BELLONCI

**ALLEGATO 002**

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**





N=5000000

E=1640200

24-Giu-2025 18.16:28  
 Protocollo pratica T483496/2025  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.  
 Comune: (MN) MANTOVA  
 Foglio: 82

1 Particella: 263

## 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: 82 Particella: 263</b>

#### INTESTATO

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

#### Unità immobiliare dal 14/07/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	82	263		-	SEMINATIVO 3	15 85	DO11R;BVT	Euro 10,26 L. 19.860	Euro 10,23 L. 19.813	FRAZIONAMENTO del 14/07/1998 in atti dal 28/08/1998 (n. 13350.2/1998)
Notifica					Partita	2490				

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:82 Particella:110 ;

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:82 Particella:264 ;

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

#### Situazione degli intestati dal 14/07/1998

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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 14/07/1998 in atti dal 28/08/1998 (n. 13350.2/1998)	

## Visura storica per immobile

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

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
<b>1</b>	<b>82</b>	<b>110</b>		-	<b>SEMINATIVO 3</b>	<b>17 00</b>	<b>DO11R;BVT</b>	<b>L. 21.301</b>	<b>L. 21.250</b>	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*	(99) Da verificare fino al 14/07/1998
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 29/09/1976	



Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**ALLEGATO 003**

**DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**



ASTALEGALE.NET



# SITICloud - Mantova

MANTOVA (MN)



Mappa

Ricerca catasto

Ricerca Civico

Ricerca Strada

Navigazione

Strumenti

Comandi Puntatore

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

Livelli



x:1640880,98 y:5000135,20 50 m

GUEST\_SIT Alla data ultima vers. Pronto

Versione: 2.4.4 - © 2020 ABACO S.p.A. Nessun progetto selezionato









Image © 2025 Airbus

Google Earth

45°08'30.23"N 10°47'16.00"E elev 15 m alt 115 m



Croce Verde Mantova

Via Maria Belloni

Via Maria Belloni  
Image © 2025 Airbus

Google Earth

45°08'30.30"N 10°47'15.87"E elev 17 m alt 135 m

1985

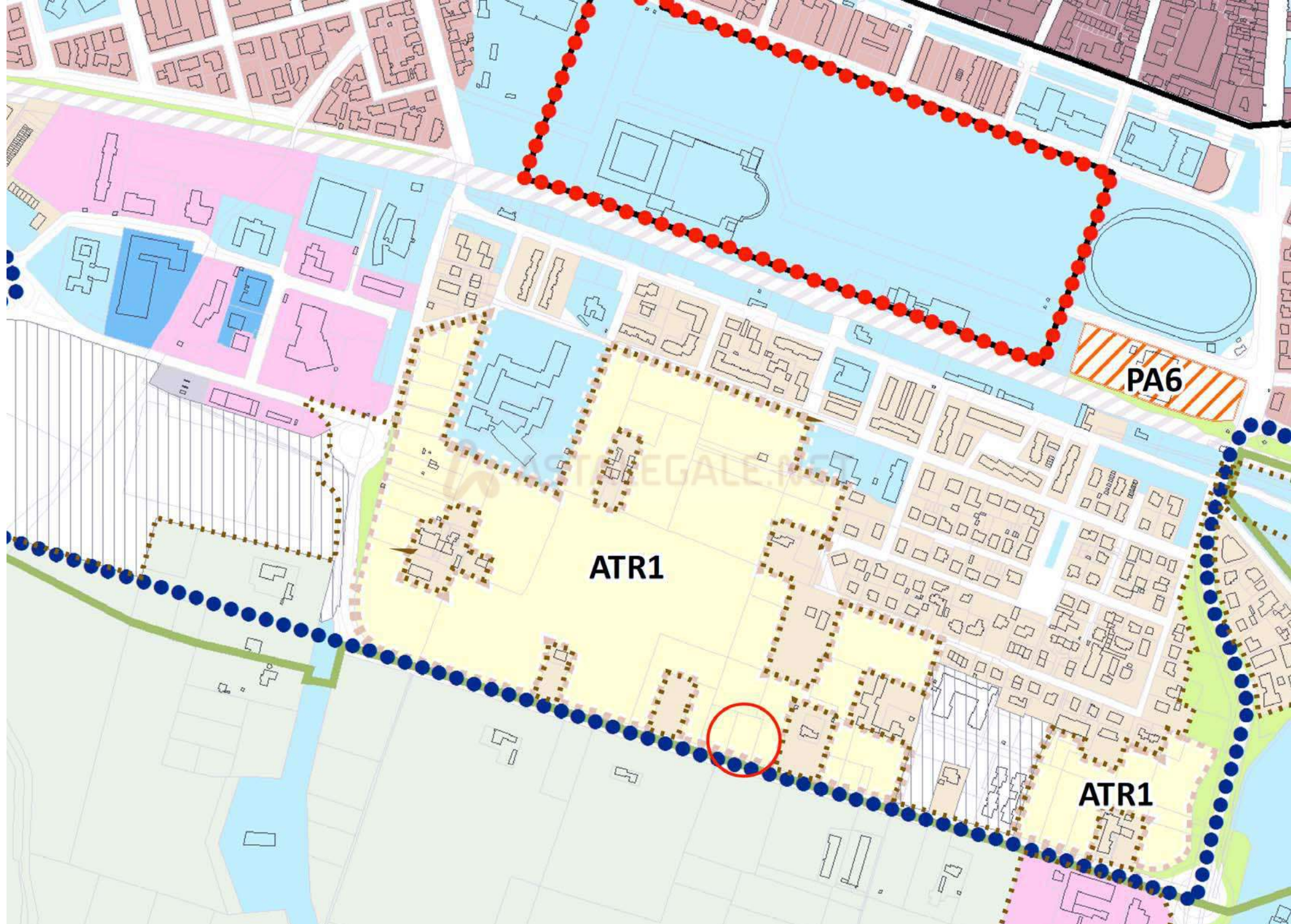
# Piano Governativo Territoriale




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



## 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 Governato Territorio



 ASTALEGALE.NET

**Piano delle Regole**

**PR**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**3**

**Giugno 2023**

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
	<i>"Civitas vetus" città della prima cerchia (xi-xii sec.).....</i>	<i>39</i>
	<i>Suburbio della prima e seconda cerchia (xiii – xiv e xv-xix sec.) .....</i>	<i>40</i>
	<i>Aree con caratteristiche di continuità con l'area unesco.....</i>	<i>42</i>
	<i>Borgo Angeli.....</i>	<i>43</i>
	<i>Quartieri di Valletta Paiolo – Viale Risorgimento – Valletta Valsecchi.....</i>	<i>44</i>
	<i>Sistema verde del Mincio e dei Laghi .....</i>	<i>45</i>
	<i>Ambiti agricoli interni al Parco del Mincio .....</i>	<i>46</i>
	<i>Ambito di interazione visuale con la città storica.....</i>	<i>47</i>
	<i>Trincerone e Valle del Paiolo .....</i>	<i>48</i>
	<i>Ambiti agricoli di continuità .....</i>	<i>49</i>
	<i>Ambiti consolidati di sud-ovest della città.....</i>	<i>50</i>
	<i>Cittadella e frazioni a nord.....</i>	<i>51</i>
	<i>Aggregati minori .....</i>	<i>52</i>
	<i>Edificato isolato in contesto produttivo .....</i>	<i>53</i>
	<i>Polo produttivo.....</i>	<i>54</i>
	<i>Aree agricole intercluse.....</i>	<i>56</i>
<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>
	<i>Comparto PA1.....</i>	<i>65</i>
	<i>Comparto PA2, PA3 .....</i>	<i>66</i>
	<i>Comparto PA5.....</i>	<i>67</i>
	<i>Comparto PA7.....</i>	<i>68</i>
	<i>Comparto PA8.....</i>	<i>69</i>
	<i>Comparti PA9, PA10, PA11, PA12.....</i>	<i>70</i>
	<i>Comparto PA13 .....</i>	<i>72</i>
	<i>Comparto PA14 .....</i>	<i>74</i>

## 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.)**

Classe di sensibilità paesaggistica Molto alta

Tutele sovraordinate

Nuclei di antica formazione : art. 25 del PPR e art. 25.1 PTCP

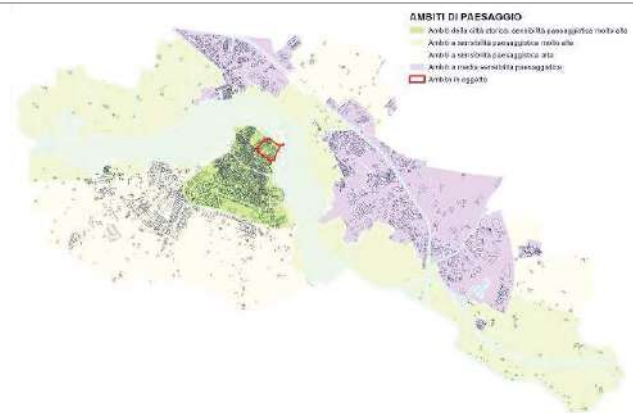
Zona di tutela Unesco

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.

Descrizione sintetica

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

che non corrispondono alle tipologie edilizie tradizionali, ovvero controllo del loro inserimento paesaggistico.

Sostegno all'economia rurale e alla multifunzionalità in agricoltura come condizione per il mantenimento dei caratteri paesaggistici tradizionali e in particolare valorizzazione del ruolo di servizio e di accoglienza turistica del territorio agricolo.

## SCHEDA

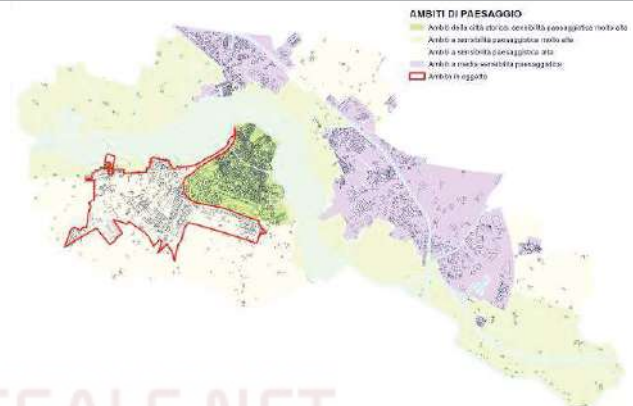
## 4.3

**AMBITI CONSOLIDATI DI SUD-OVEST DELLA CITTÀ**

Classe di sensibilità paesaggistica Alta

Tutele sovraordinate -

Descrizione sintetica Ambiti edificati di recente costruzione costituiti in prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi

*Descrizione e caratteri peculiari*

Ambiti edificati di recente costruzione contraddistinti da:

- mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare, con fenomeni di sfrangiamento sia lungo i bordi degli ambiti edificati che al suo interno e con presenza di numerosi ambiti in trasformazione non conclusi;
- prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi;
- parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto all'interno di un complesso di tessuti moderni;
- ambiti verdi residuali da conservare e valorizzare;
- infrastrutture stradali e ferroviarie di accesso alla città con flussi di traffico importanti e bassa qualità paesaggistica.

*Elementi di criticità e fenomeni di degrado*

Mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare percepibili, in particolare dalle principali vie di accesso alla città;

Presenza di infrastrutture che definiscono barriere difficilmente valicabili fra parti di città;

Tessuti misti residenziali e produttivi di 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, nonché da scarsa qualità architettonica;

*Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

Riconoscimento e consolidamento delle parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto;

Incremento della qualità morfologico-funzionale, tipologica ed edilizia del costruito attraverso la corretta gestione degli interventi di ricomposizione e riqualificazione urbana e di quelli 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;

Ricomposizione degli ambiti adiacenti alle maggiori infrastrutture volta a favorire la porosità fra le parti di città da queste separate;

Attivazione di un processo di riqualificazione degli ambiti urbani caratterizzati da dismissione, sottoutilizzo o obsolescenza;

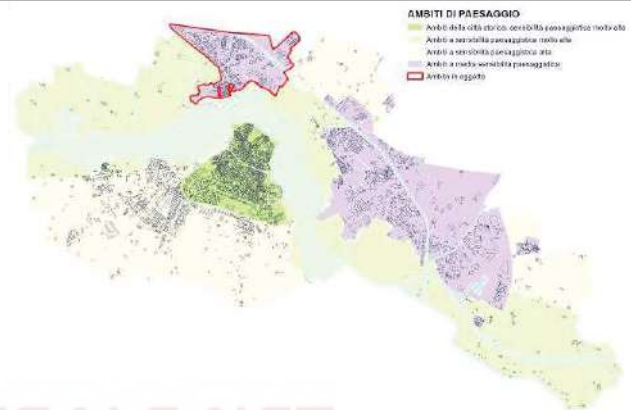
SCHEDA

**3.1****CITTADELLA E FRAZIONI A NORD**

*Classe di sensibilità paesaggistica* Media

*Tutele sovraordinate* Porta Giulia tutelata quale bene culturale

*Descrizione sintetica* Antica porta nord di accesso e difesa della città oggi attorniata da tessuti misti

*Descrizione e caratteri peculiari*

Ambiti edificati sorti in ampliamento dell'antico insediamento difensivo di Cittadella caratterizzati dalla presenza di:

- singoli elementi architettonici di qualità e tracce dell'antico sistema di fortificazioni;
- tessuti residenziali e produttivi in parte misti e in parte specializzati;
- parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto all'interno di un complesso di tessuti moderni caratterizzati da mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare;
- ambiti verdi residuali da conservare e valorizzare.

*Elementi di criticità e fenomeni di degrado*

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

Mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare percepibile, in particolare dalla via di accesso alla città;

Tessuti residenziali e produttivi di 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;

Regione Lombardia  
Provincia di Mantova  
Comune di Mantova

# Piano Governato Territorio



 ASTALEGALE.NET

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

**Quadro programmatico**

**DP**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PARTE GENERALE E DOCUMENTO DI PIANO**

**7**

**Giugno 2023**

## INDICE

<b>INDICE .....</b>	<b>3</b>
<b>NORME GENERALI .....</b>	<b>4</b>
Titolo I – Principi generali e obiettivi del Piano di Governo del Territorio .....	4
Art. A1 – Finalità del Piano di Governo del Territorio.....	4
Art. A2 – Atti ed elaborati costituenti il P.G.T.....	4
Art. A3 – Rinvio ad altre disposizioni e disciplina dei contrasti tra elaborati .....	4
Art. A4 - Strumenti di monitoraggio e controllo del P.G.T.....	4
Titolo II – Definizioni e parametri .....	5
Art. A5 - Parametri e indici urbanistici: definizioni, applicazioni ed effetti .....	5
Art. A6 – Destinazioni d’uso: definizioni .....	8
Art. A7 – Disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso .....	9
Art. A8 – Strumenti di esecuzione del P.G.T. ....	10
Art. A9 – Titolo edilizio convenzionato .....	10
<b>NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>12</b>
Art. B1 – Contenuti e obiettivi del Documento di Piano.....	12
Art. B2 – Obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico .....	12
Art. B3 – Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. ....	13
Art. B4 – Politiche per la residenza e per le attività economiche .....	13
Art. B5 – Ambiti di trasformazione .....	14
Art. B6 – Individuazione aree degradate o dismesse da recuperare o riqualificare .....	14
Art. B7 – Individuazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio.....	15
Art. B8 – Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti.....	15
Art. B9 – Criteri di perequazione e di incentivazione .....	15
<b>SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>16</b>
ATR 1 Te Brunetti .....	16
ATR 2 Ghisiolo .....	19

Le politiche delle trasformazioni prevalentemente residenziali rispondono a due ordini di obiettivi e di scelte: da un lato, il contenimento delle espansioni che non rispondono ad un disegno urbano complessivo e organico; dall'altro, il completamento degli interventi già attivati e il consolidamento degli insediamenti esistenti attraverso la previsione di due ambiti di trasformazione: Tè Brunetti e Ghisiolo.

Le scelte delle politiche per le attività economiche rispondono, da un lato, al completamento del Polo di Valdaro, soprattutto dal punto di vista della rete intermodale (acqua, ferro, gomma); dall'altro, per quanto attiene alle attività commerciali, allo sviluppo della rete di vicinato.

#### **Art. B5 – Ambiti di trasformazione**

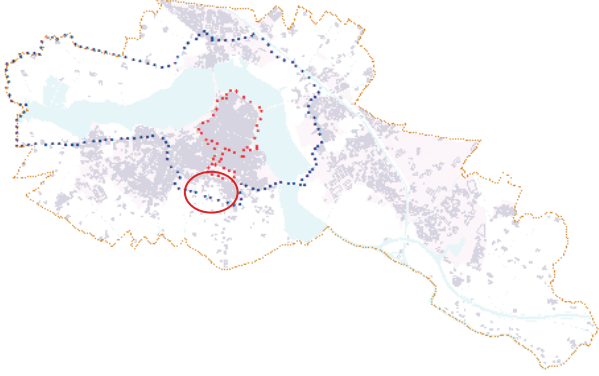
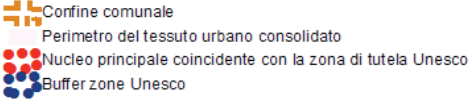

- 5.1 - In conformità al disposto di cui all'art. 8, comma 3, L.R. 12/2005 e s.m.i., l'individuazione degli ambiti di trasformazione da parte del D.d.P. non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, che si produrranno unicamente con l'approvazione degli strumenti attuativi preposti agli interventi di trasformazione ivi contemplati. Sino all'approvazione dello strumento attuativo, le aree individuate dal D.d.P. come ambiti di trasformazione seguiranno la disciplina dettata dal Piano delle Regole.
- 5.2 - Il D.d.P., all'elaborato DP6 – previsioni di Piano, individua con apposito simbolo grafico i seguenti ambiti di trasformazione (art. 8, comma 2, lett. e), L.R. 12/2005 e s.m.i.):
- ATR1 – Te Brunetti;
  - ATR2 – Ghisiolo;
- 5.3 - In relazione a ciascuno degli ambiti di trasformazione è predisposta una scheda, allegata alle presenti norme, recante la definizione degli indici di massima, le vocazioni funzionali, i criteri di negoziazione, i criteri di intervento, le prescrizioni per le mitigazioni e le compensazioni.
- 5.4 - In sede di pianificazione attuativa dovrà sempre essere verificato il rispetto della dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prevista dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate.

#### **Art. B6 – Individuazione aree degradate o dismesse da recuperare o riqualificare**

- 6.1 - Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-bis), L.R. 12/2005 e s.m.i., il D.d.P., individua, con apposito simbolo grafico nell'elaborato DP6 – Previsioni di piano, le seguenti aree degradate o edifici dismessi da recuperare o riqualificare:
- Edifici produttivi da riconvertire: sono individuati puntualmente, su tutto il territorio comunale, alcuni immobili produttivi per i quali, dato il contesto di riferimento o lo stato di dismissione, è auspicabile la riconversione verso altre funzioni compatibili con il contesto di riferimento secondo la disciplina del Piano delle Regole;
  - Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione: comparti da assoggettare a riqualificazione e conversione verso altre funzioni compatibili con il contesto di riferimento previa pianificazione attuativa secondo la disciplina del Piano delle Regole.

## SCHEDA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

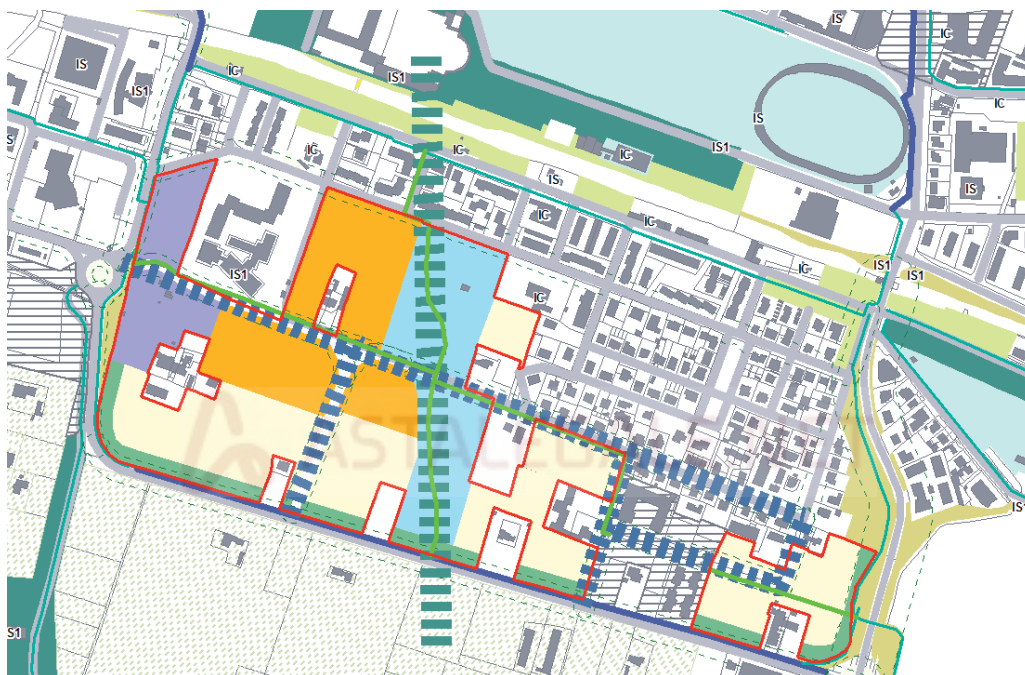
### ATR 1 Te Brunetti

INQUADRAMENTO TERRITORIALE		ORTOFOTO
 <p>  </p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Confine comunale</li> <li>Perimetro del tessuto urbano consolidato</li> <li>Nucleo principale coincidente con la zona di tutela Unesco</li> <li>Buffer zone Unesco</li> </ul>		
DESCRIZIONE DELL'AMBITO		
<p>L'ambito di trasformazione è posto a sud della città in un'area libera, prossima al quartiere "Te Brunetti". Il quartiere ha pochi servizi ed un tessuto insediativo caratterizzato da palazzine di quattro-cinque piani (immobili di edilizia residenziale pubblica degli anni '60) lungo la fascia parallela alla ferrovia ed edilizia di due/tre, di più recente realizzazione, a sud ovest. Le aree poste tra l'edificato esistente e via Donati costituiscono una naturale espansione della città. La trasformazione prevista dovrà essere l'occasione per completare il tessuto esistente ed implementare l'area dei servizi necessari.</p> <p>L'ambito è la conferma di una previsione del Piano Regolatore Generale 2004.</p>		
OBIETTIVI DELL'AMBITO		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Collegamento e ricucitura tra l'edificato esistente e gli interventi in fase di realizzazione.</li> <li>2. Incremento dei servizi del quartiere.</li> <li>3. Creazione di un'ampia area pubblica a servizio dell'intero quartiere, con collegamento ciclo-pedonale tra due aree di grande valenza storico-paesaggistica (Palazzo Te e il Trincerone). In particolare, è richiesta la realizzazione di passaggi pubblici che rendano possibile la connessione Palazzo Te – Trincerone.</li> </ol>		
INDICI E PARAMETRI		VOCAZIONI FUNZIONALI
<p>Superficie territoriale (St)                      205.700 mq c.a.</p> <p>Indice territoriale (It) max                      0,5 mq/mq</p> <p>Altezza massima                                      4 piani</p> <p>Rapporto di copertura del suolo              massimo il 50%</p>	<p>La destinazione principale è la residenza (R). Sono ammesse quali destinazioni accessorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- artigianato di servizio (AE2) e commerciale (AE5) nel limite dei soli esercizi di vicinato, da localizzare prevalentemente in adiacenza alla zona servizi;</li> <li>- direzionale (AE3) da localizzare prevalentemente lungo via Trincerone per la contiguità con le strutture direzionali esistenti nell'area prospiciente;</li> <li>- Attrezzature private (AE4)</li> </ul>	

	<p>- ricettivo (AE6) - Servizi (S)</p> <p>Sono escluse tutte le altre destinazioni per attività economiche e la destinazione agricola.</p>
<b>VINCOLI</b>	
<p>Parco Regionale del Mincio (Tutela idrogeologica) Piano di Assetto Idrogeologico fascia C Zona "tampono" Unesco (buffer zone) Fascia di rispetto degli allevamenti e presenza di antenna per la telefonia mobile Classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni 2b</p>	
<b>CRITERI DI INTERVENTO</b>	
<p>Ambito di Trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa.</p> <p>Per le dimensioni del comparto, è ammessa la pianificazione attuativa per stralci funzionali adeguatamente dimensionati. In tal caso l'attuatore di ogni stralcio dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dimostrare la coerenza della previsione pianificatoria con gli obiettivi dell'ATR e con lo schema di massima sotto riportato;</li> <li>- dimostrare il rispetto del principio perequativo su tutto l'ATR con riferimento alla distribuzione della capacità edificatoria, al dimensionamento, alla localizzazione dei servizi e delle aree di mitigazione;</li> <li>- dimostrare di avere dato preventiva e adeguata informazione agli altri proprietari dell'iniziativa pianificatoria al fine di consentire una loro eventuale partecipazione sin dalla fase di progettazione;</li> <li>- dimensionare le opere di urbanizzazione considerando le previsioni dell'intero comparto in coerenza con lo schema di massima e gli obiettivi dell'ATR;</li> <li>- attivare i necessari procedimenti ambientali e paesaggistici, per l'intero comparto.</li> </ul> <p>Il quadro di massima sotto riportato, indica:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. viabilità principale</li> <li>2. aree per servizi pubblici</li> <li>3. ciclabile di collegamento alle ciclabili esistenti in direzione nord-sud ed est-ovest</li> <li>4. fascia di mitigazione (20 m) che resterà di proprietà privata e sarà destinata a verde (dovrà essere garantito l'uso pubblico della fascia mitigativa posta in corrispondenza dell'area pubblica).</li> </ol> <p>Per quanto riguarda le destinazioni, è rappresentata una distribuzione puramente indicativa.</p> <p>Le aree di sosta (pubbliche e private) sono ammesse in tutto il comparto.</p> <p>L'amministrazione comunale potrà chiedere ai soggetti attuatori l'eventuale realizzazione di opere esterne all'ambito, funzionali al comparto.</p>	
<b>MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI</b>	
<p>Gli interventi di rinaturalizzazione dovranno essere pari almeno al 10% della Superficie Territoriale (verificata la fattibilità degli interventi rispetto ai vincoli presenti sulle aree, con la possibilità di localizzarli anche all'interno della rete ecologica comunale); tali interventi, da localizzare lungo via Donati, strada Trincerone e via Cisa, costituiranno superfici aggiuntive alle aree standard. Dovranno comunque essere mantenuti, o adeguatamente compensati, i filari esistenti e l'area boscata.</p> <p>Come previsto dalla DGRL VIII/8745 del 22.12.2008 nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria, attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile (sono fatte salve le deroghe ammesse dalla stessa normativa).</p>	

Il rapporto di permeabilità dovrà essere pari almeno al 50% di ST  
 Dovrà essere valutata la possibilità di insediare impianti e/o bacini volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.  
 L'indice di piantumazione dovrà essere pari ad 1 albero/100 mq di area scoperta.  
 Si assumono inoltre le misure di mitigazione, compensazione e valorizzazione ambientale indicate nella scheda di analisi dell'ATR di cui al Rapporto Ambientale del Documento di Piano. In particolare la proposta di attuazione dovrà specificare le azioni mitigative previste entro la fascia di rispetto dell'allevamento e dovrà verificare la compatibilità delle funzioni insediabili con la presenza di un'antenna per la telefonia, con riferimento anche al Volume VII del Piano Paesaggistico.

**SCHEMA DI PROGETTO:**



**Legenda**

- Ambito di Trasformazione
- rispetto stradale

**DESTINAZIONI**

- Residenza
- Residenza e Commercio
- Residenza e Direzionale
- zone di mitigazione di proprietà privata
- area Servizi

**CONNESSIONI**

- connessione ecologica Palazzo Te - Trincrone
- viabilità principale
- percorso da realizzare nel presente ambito
- percorso esistente
- percorso previsto

**ALLEGATO 004**

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



PG 71589/25

Mantova, 23 Luglio 2025

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

relativo al [REDACTED] Fg. 82 Mapp. 263 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. 82 Mapp. 263:

Ambito di trasformazione - ATR 1 Te Brunetti:

- art. B5 delle N.T.A. del Documento di Piano (D.C.C. n. 3 del 29.01.2018) del P.G.T. - Scheda ATR 1

Classe di sensibilità paesaggistica alta:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.3



Il Mapp. 263 del Fg. 82 risulta interessato dalla "Tutela idrogeologica per alta vulnerabilità" prevista 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), con la destinazione specifica, **prevalente rispetto a quella di P.G.T.**, indicata dagli elaborati tecnici del P.T.C. ai quali si rimanda.

Il Mapp. 263 del Fg. 82 risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. 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

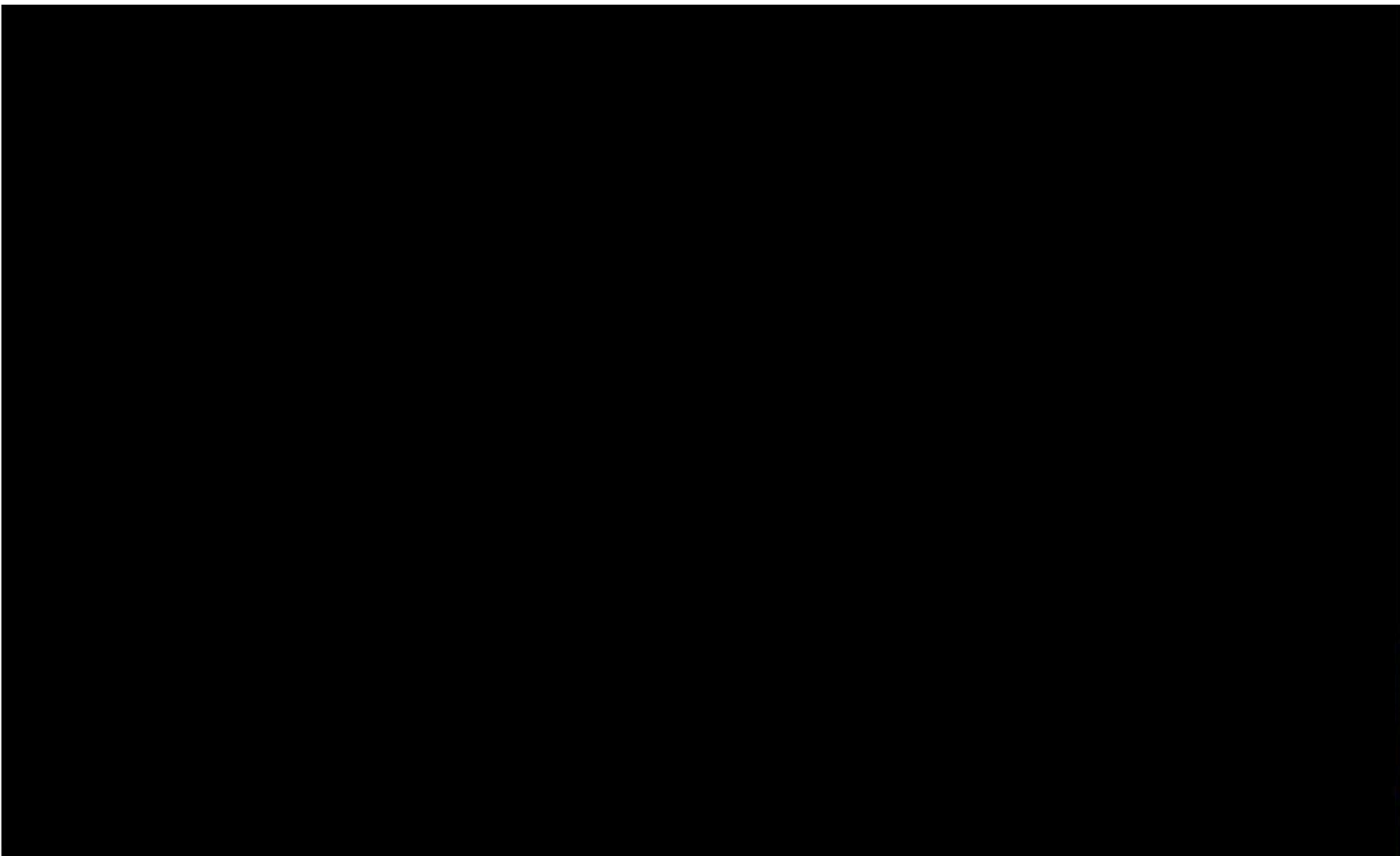
Arch. Giovanna Michielin

(documento sottoscritto in forma digitale)

RSI\_BIBARIBIFICACDUCDDI 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 MICHELIN 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, da originale digitale depositata agli atti dell'ENTE PG N. 0082480/2025.

RS1\_URBANISTICACADUNC08\_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](mailto:territorio@pec.comune.mantova.it)  
[www.comune.mantova.it](http://www.comune.mantova.it)



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

**ALLEGATO 005**

**QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO**





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

**Provincia:** MANTOVA

**Comune:** MANTOVA

**Fascia/zona:** Semicentrale/TE BRUNETTI

**Codice di zona:** C3

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1700	L	4,7	6,6	L
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	4,2	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	2,8	4	L
Autorimesse	NORMALE	700	1000	L	3,6	5,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1200	L	4,7	6,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	2200	L	5,8	7,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

**ALLEGATO 006**  
**COSTO DI COSTRUZIONE**  
**CALCOLATO CON L'APPLICATIVO CRESME**

**Costi costruzione edilizia**

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

**Residenziale nuovo**

Localizzazione opera

Provincia    
 Comune

Nota metodologica

**Selezione dei parametri edilizi**

**1. Tipologia edilizia**

- Monofamiliare isolata
- Bifamiliare
- Casa a schiera
- Palazzina plurifamiliare

**3. Rendimento energetico**

- Basso
- Medio
- Alto
- Massimo

**5. Numero piani**

- Un piano
- Due piani
- Tre piani e oltre

**7. Sottotetto**

- Presente ed abitabile
- Presente e non abitabile
- Non presente

**2. Tipologia costruttiva**

- Cemento armato
- Muratura portante
- Presenza ascensore

**4. Qualità finiture**

- Economica
- Media
- Migliore

**6. Seminterrato**

- Presente ed abitabile
- Presente e non abitabile
- Non presente

**8. Accessibilità cantiere**

- Normale
- Penalizzante
- Molto penalizzante

**Voci di costo aggiuntive**

Voce 1	CONDIZIONAMENTO	4000	€	Impianti elettrici
Voce 2	ANTIFURTO	2500	€	Impianti elettrici
Voce 3	PANNELLI FOTOVOLTAICI	15000	€	Impianti elettrici

Costo aggiuntivo totale 21.500,00 €

**Inserimento delle caratteristiche costruttive**

	<b>Superficie totale lorda</b>	
Residenziale	230	mq
Sottotetto	230	mq
Terrazze logge e balconi	30	mq
<b>Superficie coperta</b>	200	mq
<b>Superficie totale</b>	490,00	mq
<b>Superficie parametrica</b>	426,00	mq

Calcola

**Calcolo del costo di costruzione standard (€)**

<b>Costo al metro quadro</b>	<b>1.442,83</b>	€/mq
<b>Costo complessivo</b>	<b>614.646,66</b>	€

di cui		Quota
Edilizia	366.780,88 €	59,67%
Strutture	135.403,24 €	22,03%
Impianti elettrici	53.218,07 €	8,66%
Altri impianti	59.244,48 €	9,64%

**Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?**

<b>Costo al metro quadro</b>	<b>1.493,30</b>	<b>€/mq</b>	
<b>Costo complessivo</b>	<b>636.146,66</b>	<b>€</b>	
<b>di cui</b>			<b>Quota</b>
<i>Edilizia</i>	366.780,88	€	57,66%
<i>Strutture</i>	135.403,24	€	21,28%
<i>Impianti elettrici</i>	74.718,07	€	11,75%
<i>Altri impianti</i>	59.244,48	€	9,31%



**ALLEGATO 007**

**RECENTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO**



OGGETTO

Piano di Lottizzazione ATR.1 Te Brunetti  
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*

RICHIEDENTE

Via  
Codice Fiscale:

UBICAZIONE IMMOBILE: COMUNE DI MANTOVA - Via Possevino

NCEU Foglio | part.

Sede operativa:

Sede legale:  
46100 Mantova (MN)

Recapiti mail:

C.F. e P.IVA: C



## NOTA DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

---

La previsione dell'intervento determina una spesa 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

---