

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

GIUDICE UNICO DOTT.SSA ELISABETTA PAGLIARINI
CURATORE AVV. PAOLA CUZZOCREA

AVVISO DI VENDITA
(terzo esperimento)

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

LOTTO UNICO (lotto G) – TERRENO EDIFICABILE CON DESTINAZIONE PRINCIPALE DI TIPO RESIDENZIALE DI MQ. 1.585, SITO IN MANTOVA, QUARTIERE TE BRUNETTI, CON ACCESSO DA VIA BELLONCI

Catasto Terreni del Comune di Mantova:

Foglio 82, part. 263, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00.15.85, R.D. €. 10,26, R.A. 10,23

Prezzo base euro 36.140,00=, oltre imposte di legge.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 7) Gli interessati all'acquisto dovranno far pervenire l'offerta in busta chiusa presso lo studio del Curatore Avv. Paola Cuzzocrea, in Borgo Virgilio (MN), via Cisa n.95, entro e non oltre le ore 12 del giorno 25 novembre 2026.

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

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

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

11) Nel caso venga formulata più di un'offerta valida, alle ore 11,30 del giorno 26 novembre 2026, presso lo studio del Curatore, in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n.95, verranno esaminate le offerte e verrà ivi immediatamente indetta tra tutti gli offerenti una gara avanti il Curatore; l'eventuale gara partirà dall'offerta più alta con rialzi minimi di euro 2.000,00. I beni verranno aggiudicati a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

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

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

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

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

PUBBLICITA'

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

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

Mantova, 25 settembre 2026

Il Curatore dell'eredità giacente Avv. Paola Cuzzocrea

Comune di Mantova

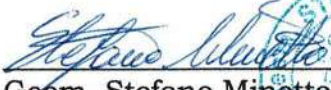
Provincia di Mantova

STIMA SINTETICA

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

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 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 :

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

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 €/m² suddiviso tra edilizia, strutture e impianti. Tali costi, ammontano ad €/m² 1.493,30 come visibile nel prospetto che si allega alla presente (**ALLEGATO 006**), arrotondati per comodità di calcolo ad €/m² 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 €/m² 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 [^]	=	<u>ha</u>	<u>00.15.85</u>
pari a (metri quadrati)	=	<u>m²</u>	<u>1.585</u>

In considerazione di quanto sopra esposto, nonché dell'indice territoriale (It) pari a massimo 0,50 m²/m², lo scrivente stima il valore dell'area (V_A) oggetto della presente come di seguito specificato :

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

ovvero:

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

Valore di mercato

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

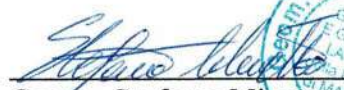
A cui detrarre i costi di demolizione delle opere abusive :

Valore attuale di mercato dell'immobile

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

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)** quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- 006)** costo di costruzione calcolato con l'applicativo CRESME;
- 007)** recente piano di lottizzazione approvato.

ALLEGATO 001

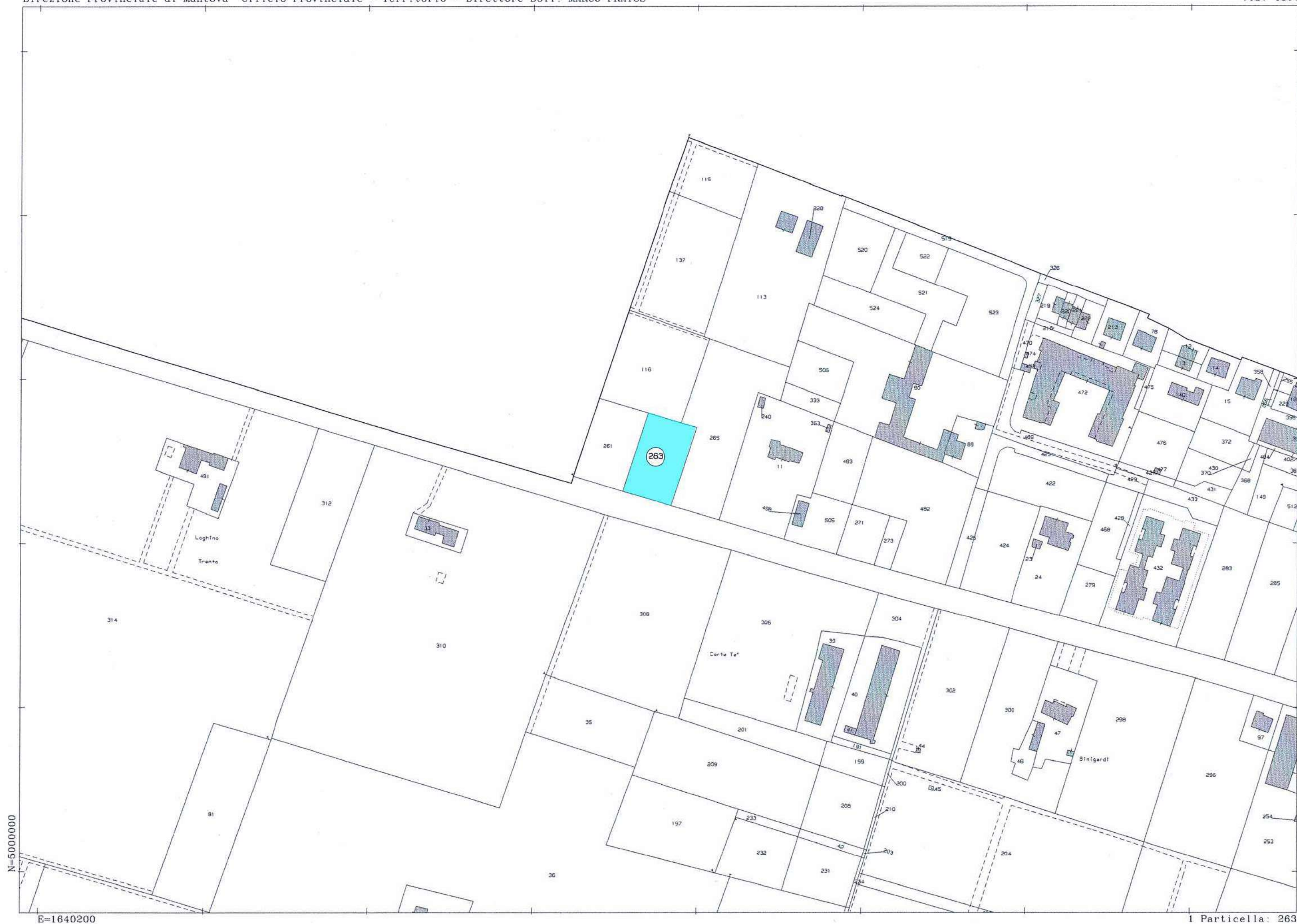
RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE



FOTO 001 - PARTICOLARE ACCESSO DA VIA MARIA BELLONCI

ALLEGATO 002

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



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: 82 Particella: 263

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(m²)		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
DATI DERIVANTI DA		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(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	82	110		-	SEMINATIVO 3	17 00	DO11R;BVT	L. 21.301	L. 21.250	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



SITICloud - Mantova

MANTOVA (MN)



Mappa

Ricerca catasto

Ricerca Civico

Ricerca Strada

Navigazione

Zoom + Zoom - Ripristina Posizione

Strumenti

Stampa Ricerca Storico

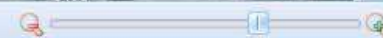
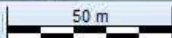
Comandi Puntatore

Pan Zoom Finestra Misura Informazioni

Livelli



x:1640880,98 y:5000135,20



GUEST_SIT Alla data ultima vers. Pronto

Versione: 2.4.4 - © 2020 ABACO S.p.A.

Nessun progetto selezionato







Google

Immagini ©2025 Airbus Maxar Technologies Dati cartografici ©2025

Italia

Termini

Privacy

[Invia feedback al prodotto](#)

20 m



Image © 2025 Airbus

Google Earth

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

1985



Croce Verde Mantova

Via Maria Belloni

Via Maria Belloni

Image © 2025 Airbus

Google Earth

1985

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

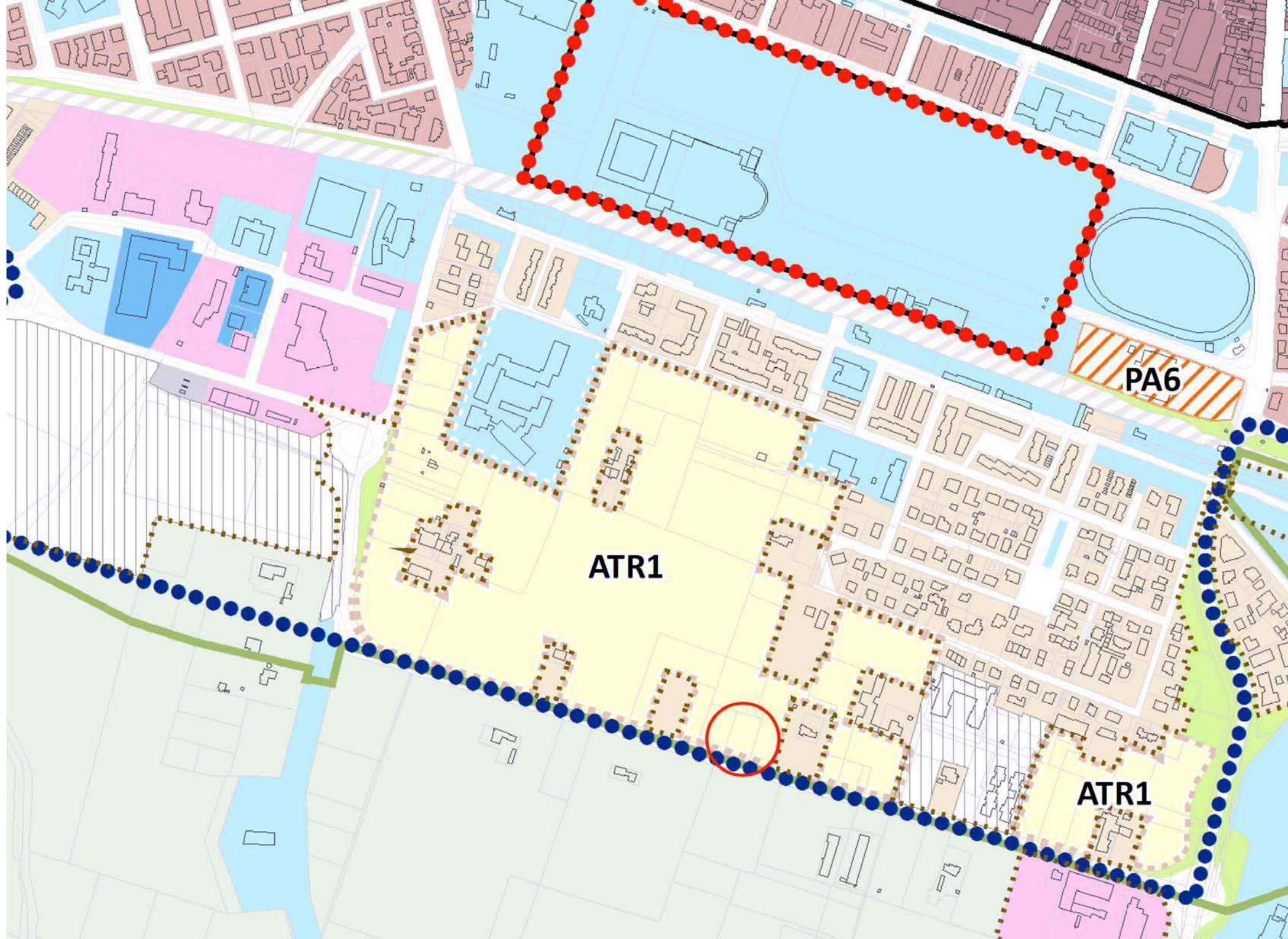
Piano Governativo Territoriale



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 Governò Territorio



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
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
<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>
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

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:

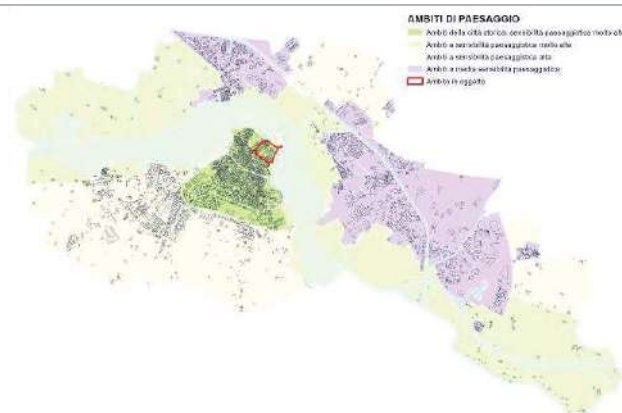
- le principali tutele sovra locali che interessano l'ambito;
- i caratteri peculiari ovvero l'insieme delle peculiarità e prevalenze paesaggistiche rispetto alle quali verificare l'incidenza delle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione;
- i fenomeni di criticità o degrado rispetto 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

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

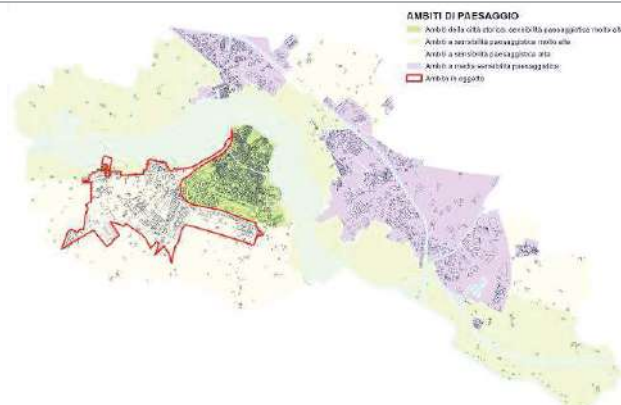
4.3

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

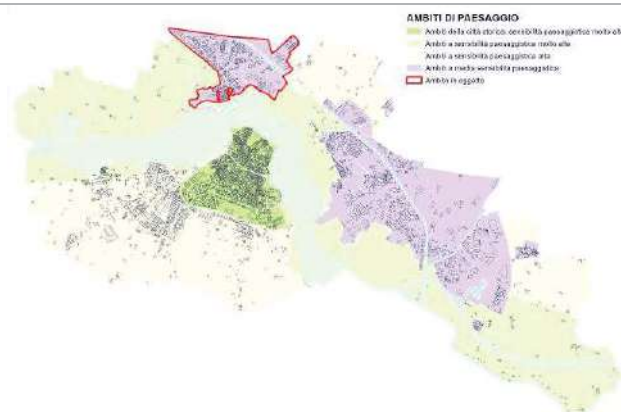
3.1

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 Governò Territorio



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

INDICE	3
NORME GENERALI	4
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
NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO	12
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
SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	16
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

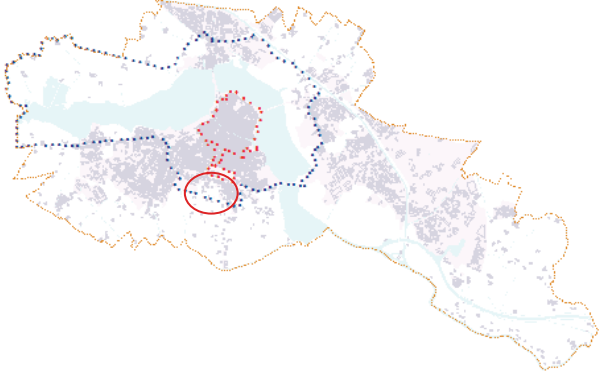
- 5.1 - In conformità al disposto di cui all'art. 8, comma 3, L.R. 12/2005 e s.m.i., l'individuazione degli ambiti di trasformazione da parte del D.d.P. non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, che si produrranno unicamente con l'approvazione degli strumenti attuativi preposti agli 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 – Tè 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.

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ATR 1 Te Brunetti

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ORTOFOTO								
  Confine comunale  Perimetro del tessuto urbano consolidato  Nucleo principale coincidente con la zona di tutela Unesco  Buffer zone Unesco									
DESCRIZIONE DELL'AMBITO									
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. L'ambito è la conferma di una previsione del Piano Regolatore Generale 2004.									
OBIETTIVI DELL'AMBITO									
1. Collegamento e ricucitura tra l'edificato esistente e gli interventi in fase di realizzazione. 2. Incremento dei servizi del quartiere. 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.									
INDICI E PARAMETRI	VOCAZIONI FUNZIONALI								
<table> <tr> <td>Superficie territoriale (St)</td><td>205.700 mq c.a.</td></tr> <tr> <td>Indice territoriale (It) max</td><td>0,5 mq/mq</td></tr> <tr> <td>Altezza massima</td><td>4 piani</td></tr> <tr> <td>Rapporto di copertura del suolo</td><td>massimo il 50%</td></tr> </table>	Superficie territoriale (St)	205.700 mq c.a.	Indice territoriale (It) max	0,5 mq/mq	Altezza massima	4 piani	Rapporto di copertura del suolo	massimo il 50%	La destinazione principale è la residenza (R). Sono ammesse quali destinazioni accessorie: - artigianato di servizio (AE2) e commerciale (AE5) nel limite dei soli esercizi di vicinato, da localizzare prevalentemente in adiacenza alla zona servizi; - direzionale (AE3) da localizzare prevalentemente lungo via Trincerone per la contiguità con le strutture direzionali esistenti nell'area prospiciente; - Attrezzature private (AE4)
Superficie territoriale (St)	205.700 mq c.a.								
Indice territoriale (It) max	0,5 mq/mq								
Altezza massima	4 piani								
Rapporto di copertura del suolo	massimo il 50%								

	- ricettivo (AE6) - Servizi (S) Sono escluse tutte le altre destinazioni per attività economiche e la destinazione agricola.
VINCOLI	
Parco Regionale del Mincio (Tutela idrogeologica) Piano di Assetto Idrogeologico fascia C Zona "tampone" Unesco (buffer zone) Fascia di rispetto degli allevamenti e presenza di antenna per la telefonia mobile Classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni 2b	
CRITERI DI INTERVENTO	
Ambito di Trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa. Per le dimensioni del comparto, è ammessa la pianificazione attuativa per stralci funzionali adeguatamente dimensionati. In tal caso l'attuatore di ogni stralcio dovrà: - dimostrare la coerenza della previsione pianificatoria con gli obiettivi dell'ATR e con lo schema di massima sotto riportato; - 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; - 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; - dimensionare le opere di urbanizzazione considerando le previsioni dell'intero comparto in coerenza con lo schema di massima e gli obiettivi dell'ATR; - attivare i necessari procedimenti ambientali e paesaggistici, per l'intero comparto. Il quadro di massima sotto riportato, indica: 1. viabilità principale 2. aree per servizi pubblici 3. ciclabile di collegamento alle ciclabili esistenti in direzione nord-sud ed est-ovest 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). Per quanto riguarda le destinazioni, è rappresentata una distribuzione puramente indicativa. Le aree di sosta (pubbliche e private) sono ammesse in tutto il comparto. L'amministrazione comunale potrà chiedere ai soggetti attuatori l'eventuale realizzazione di opere esterne all'ambito, funzionali al comparto.	
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI	
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. 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).	

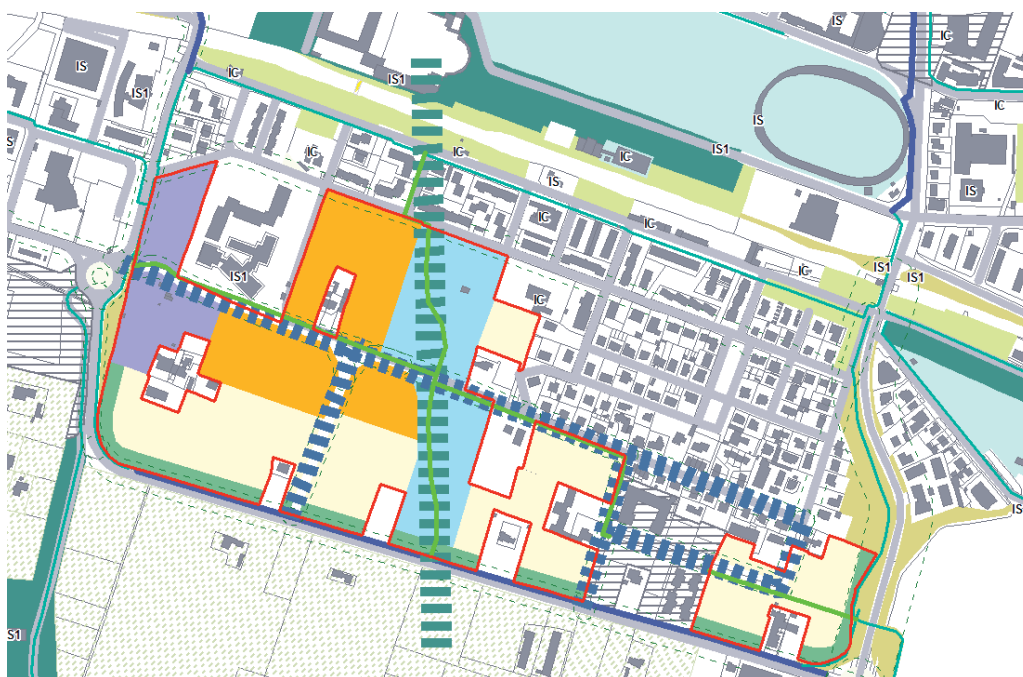
Il rapporto di permeabilità dovrà essere pari almeno al 50% di ST

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 - Trincerone
- 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)

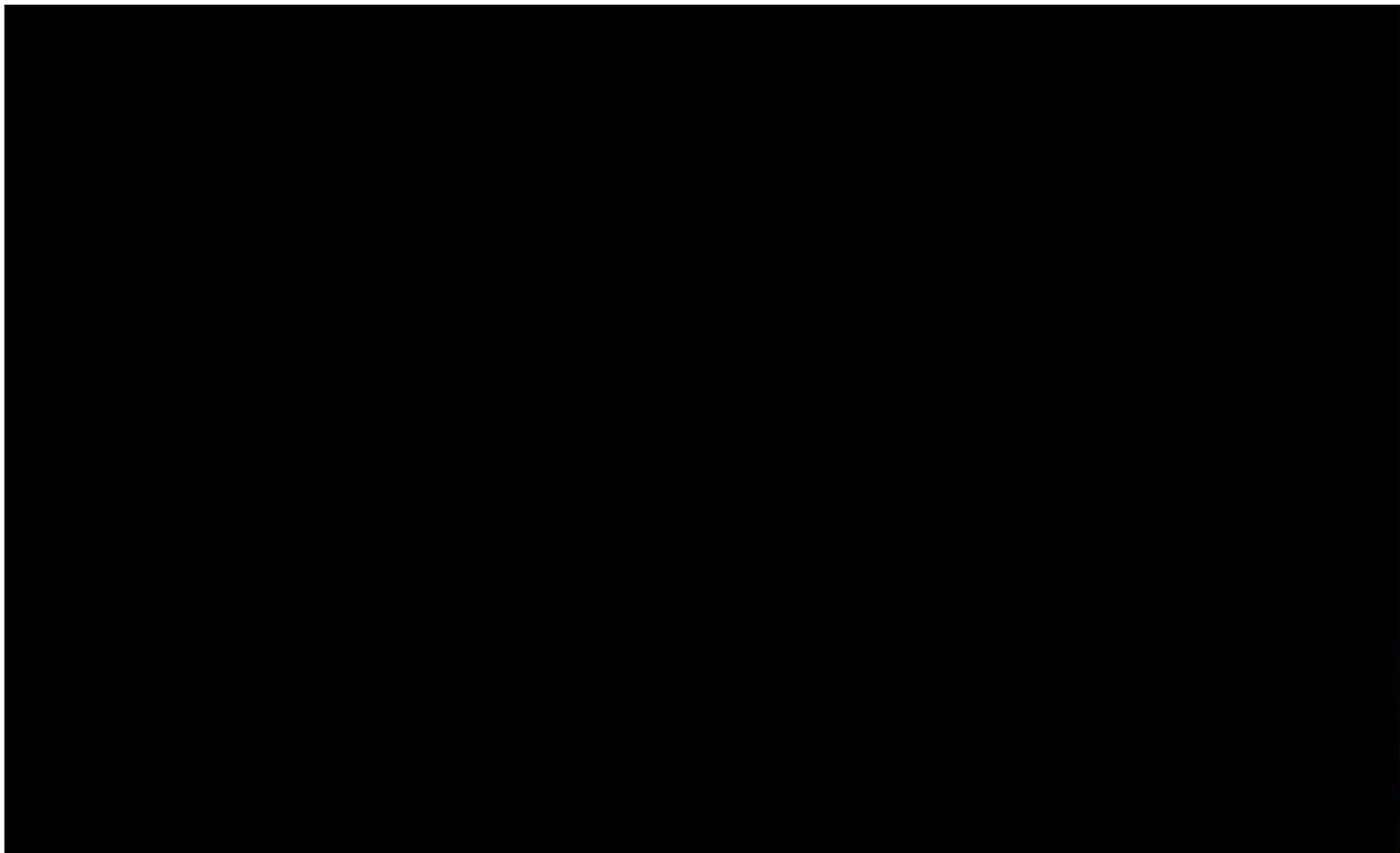
RS1_BARISTICACCDUCD 71589-25.doc

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



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



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.

R:\11_URBANISTICA\CD\INC\08_71689-26.doc

Pagina 2 di 2

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



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**Superficie totale lorda ?**

Residenziale	230	mq
Sottotetto	230	mq
Terrazze logge e balconi	30	mq
? Superficie coperta	200	mq
Superficie totale	490,00 mq	
Superficie parametrica	426,00 mq	

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.442,83	€/mq
Costo complessivo	614.646,66	€
di cui		
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 (€) ?

Costo al metro quadro	1.493,30	€/mq
Costo complessivo	636.146,66	€

di cui			Quota
Edilizia	366.780,88	€	57,66%
Strutture	135.403,24	€	21,28%
Impianti elettrici	74.718,07	€	11,75%
Altri impianti	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 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
