

OGGETTO

Piano di Lottizzazione ATR.1 Te Brunetti
Proposta II° stralcio

OTTOBRE 2024

20

D.1 PERIZIA DI STIMA DEL VALORE SOSTENIBILE DI MONETIZZAZIONE

Arch. Roberto Vagni - progettista

Geom. Rodolfo Baraldi - direzione e coordinamento



RICHIEDENTE

Tibre point s.r.l.
Società unipersonale

Via Sant'Eufemia n. 2 - Milano
Codice Fiscale: 01991750207

UBICAZIONE IMMOBILE: COMUNE DI MANTOVA - Via Possevino

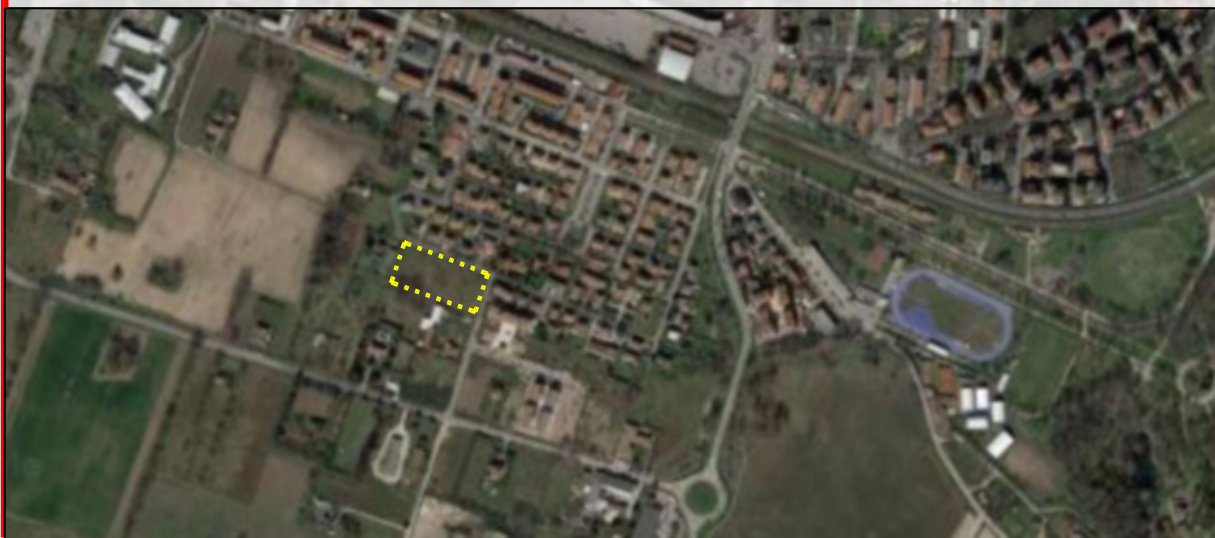
NCEU Foglio 82 | part. 321

Sede operativa:
Via Giustiziani, 13
46100 Mantova (MN)
Tel.: 0376/326340
Fax: 0376/362038

Sede legale:
Via Imre Nagy, 58
46100 Mantova (MN)

Recapiti mail:
gsrl.mantova@gmail.com
g.srl@pec.it

C.F. e P.IVA: 02592500207



Perizia di stima del valore sostenibile per la monetizzazione
del valore sostitutivo alla cessione di aree per infrastrutture

_PdL di iniziativa privata POSSEVINO

Comune di Mantova (MN)

Via Antonio Possevino - località Te Brunetti

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	ha	are	ca
82	321		pioppeto	1		85	44

SOMMARIO

PREMESSA	3
1. Individuazione dell'area	3
1.1. Localizzazione	3
1.2. Individuazione catastale.....	4
1.2.1. Estratto di mappa	4
1.2.2. Visura catastale.....	6
2. Descrizione	8
2.1. Documentazione fotografica	8
3. Destinazione urbanistica	10
4. Prospettiva in attuazione	11
5. Oggetto della stima	14
6. Metodo di stima.....	14
I. Componente COSTI	15
II. Componente RICAVI.....	17
7. Conclusioni	18
8. Allegati:	22
8.1. Certificato di Destinazione Urbanistica	22
8.2. Estratto DP7 N.T.A. del Documento di Piano	25
8.2.1. Art. B5 Ambiti di trasformazione	25
8.2.2. Scheda ATR 1 Te Brunetti.....	27
8.3. Estratto PR3 N.T.A. del Piano delle Regole artt. D27-D28-D31-D32	31
8.4. Estratto PS6 N.T.A. del Piano dei Servizi – art. C6 aree destinate alla mobilità e alla viabilità	36
8.5. Estratto PR3 N.T.A. del Piano delle Regole – art. D9 fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia.....	39
8.6. Estratto PR3 N.T.A. del Piano delle Regole – artt. D43-D44-D45	42

PREMESSA

Tibre Point S.r.l. ha promosso una iniziativa immobiliare sul territorio del Comune di Mantova, finalizzata alla valorizzazione di un asset (area) acquisito in regime di Non Performing Loans nel Settembre 2019.

1. Individuazione dell'area

1.1. Localizzazione

Il terreno oggetto della presente relazione di stima è posto nel Comune di Mantova, in località Tè Brunetti, nella zona periferica a sud della città.



Nello specifico il terreno è posto in Via Antonio Possevino in angolo con Via De Mori.





1.2. Individuazione catastale

N.	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
1	Via Antonio Possevino	82	321		pioppeto	1		85	44	€ 51,34	€ 24,27	2175

Il terreno in questione è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Mantova al Foglio 82 Mappale 321 con estensione di mq 8.544 catastali. È localizzato sulla intersezione nord-est fra la Via Possevino, sul fronte longitudinale, e la Via De Mori sul fronte trasversale. Per i restanti lati confina con privati.

1.2.1. Estratto di mappa

N=5000200

E=1640500



1 Particella: 321

Comune: MANTOVA
Foglio: 82

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

14-Mag-2019 10:31:34
Prot. n. T76274/2019

1.2.2. Visura catastale



Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/01/2024
Ora: 14:33:06
Numero Pratica: T232307/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 17/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/01/2024

Dati identificativi: Comune di MANTOVA (E897) (MN)

Foglio 82 Particella 321

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 51,34 Lire 99.409

agrario Euro 24,27 Lire 46.992

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BVT^(a) DO11R^(b)

Particella con qualità: PIOPPETO di classe 1

Superficie: 8.544 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 03/11/1998 in atti dal 05/11/1998 (n. 20474.1/1998)

> Dati identificativi

Comune di MANTOVA (E897) (MN)

Foglio 82 Particella 321

Partita: 2175

FRAZIONAMENTO del 03/11/1998 in atti dal 05/11/1998 (n. 20474.1/1998)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 51,34 Lire 99.409

agrario Euro 24,27 Lire 46.992

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BVT^(a) DO11R^(b)

Particella con qualità: PIOPPETO di classe 1

Superficie: 8.544 m²

FRAZIONAMENTO del 03/11/1998 in atti dal 05/11/1998 (n. 20474.1/1998)



Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/01/2024
Ora: 14:33:06
Numero Pratica: T232307/2024
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. TIBRE POINT S.R.L. (CF 01991750207)
sede in MILANO (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 01/08/2019 Pubblico ufficiale TORTORA
FEDERICO Sede MANTOVA (MN) Repertorio n.
38756 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 6736.1/2019 Reparto PI di MANTOVA
in atti dal 02/08/2019

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) BVT: Consorzio di bonifica territorio a sud di mantova - per la bonifica
b) DO11R: Opere idrauliche di 2a categoria lungo il fiume po e i suoi affluenti - comprensorio xi - mincio e laghi di
mantova (difesa perimetrale)

2. Descrizione

Si tratta di un terreno gerbido perimetrato da recinzione per ampi tratti mancante, inserito a margine di un contesto edificato consolidato e prossimo a destinazioni agricole confermate dalle previsioni di strumenti locali e sovracomunali anche in ragione di funzione "tampone" verso la città e l'edificato dell'hinterland.

È un terreno sprovvisto di urbanizzazioni primarie e senza sistemi irrigui (scoli e condotte irrigue) atti a garantirne una diretta utilizzazione agraria per la quale, peraltro, l'estensione assai limitata ne pregiudica l'utilizzo economicamente vantaggioso.

Sul terreno sono presenti impianti arborei spontanei quali robinie e pioppi, prato agrario; più in generale si tratta di verde ruderale.

Si evidenzia che il terreno è in stato di abbandono e non viene effettuata alcuna attività di sfalcio o rimonda dei soggetti arborei.

È adiacente a ruderi, di altra proprietà, con caratteristiche inquinanti (acciaio ossidato, fibrocemento, ecc.) e pericolanti (vedi foto n. 11).

2.1. Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO3

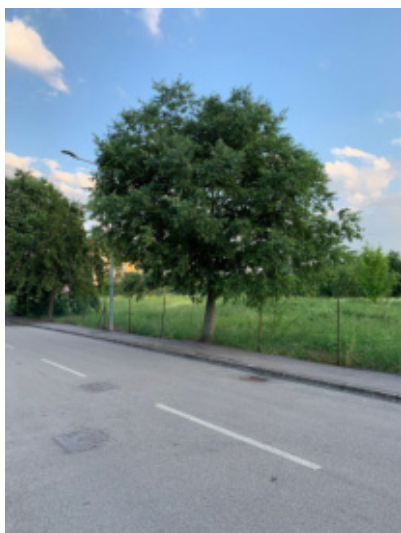


FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

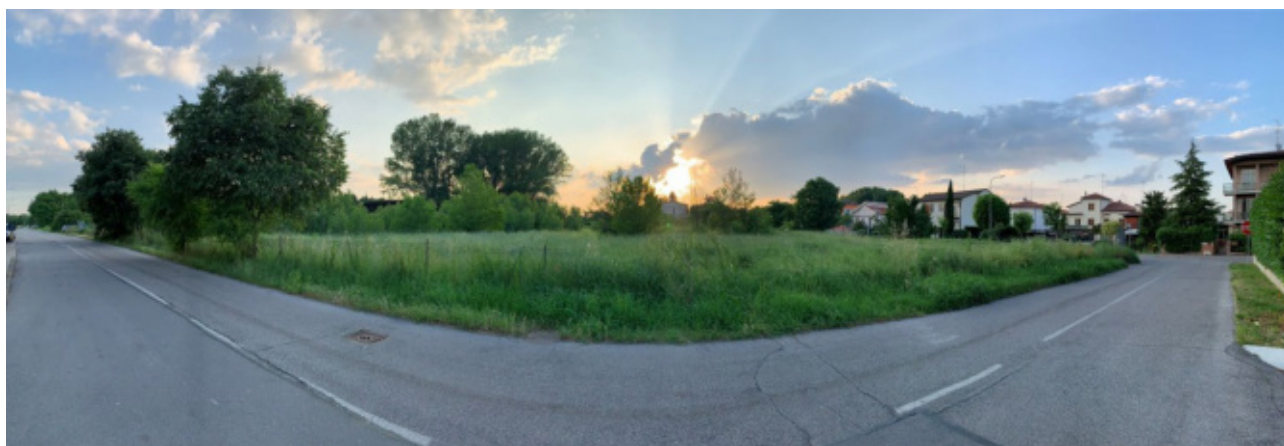


FOTO 7

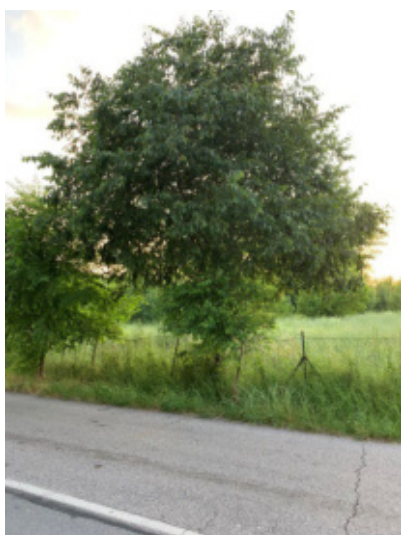


FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

3. Destinazione urbanistica

Dall'esame del CDU P.G. 115916/23 del 06/12/2023 emerge che il lotto insistente su Via Possevino, angolo Via De Mori (Mappale 321 del Foglio 82) risulta in parte soggetto a trasformazione dallo status di area agricola nell'ambito identificato ATR1 ed in parte arre per la viabilità dal vigente Piano di Governo del Territorio.

Precisamente il terreno in oggetto, attualmente nudo da fabbricati, risulta classificato urbanisticamente come di seguito precisato:

► Parte ambito di trasformazione – ATR 1 Te Brunetti

Art. B5 delle N.T.A. del Documento di Piano del P.G.T. – Scheda ATR 1 Te Brunetti

Aree agricole di interazione soggette a trasformazione: artt. D27-D28-D31-D32 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

► Parte aree per viabilità

Art. C6 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T.

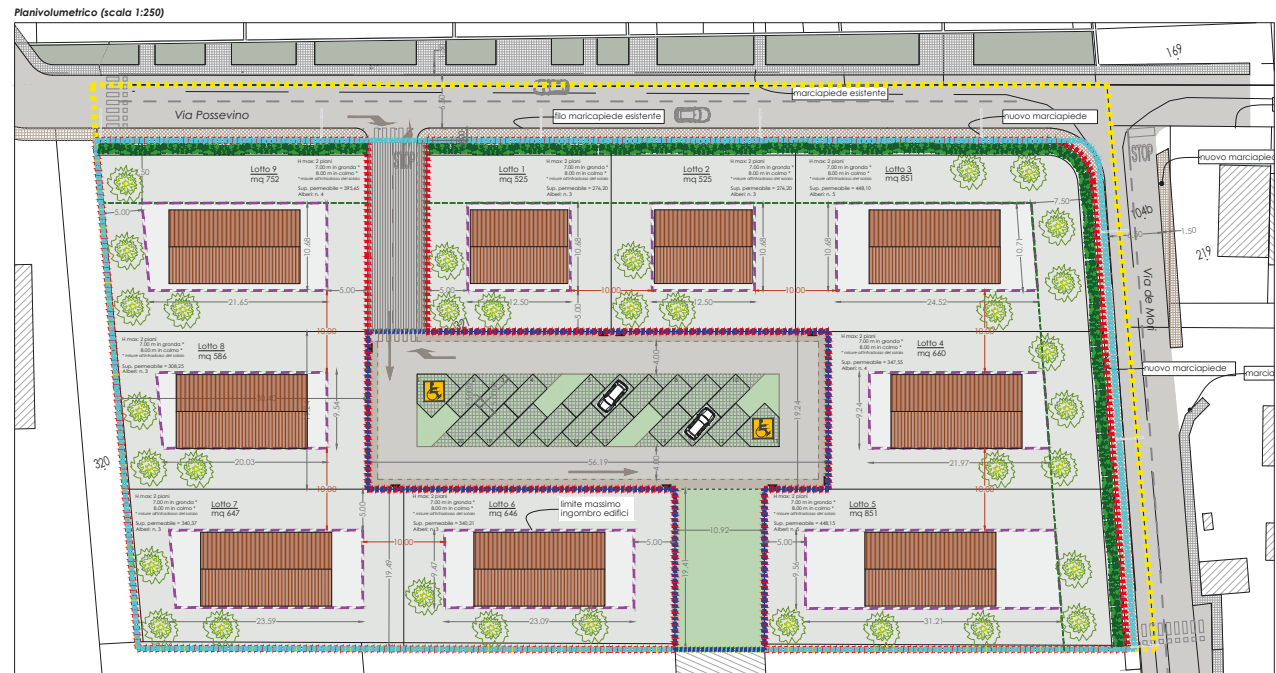
Art. D9 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica alta: artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. – scheda 4.3

4. Prospettiva in attuazione

Nella prospettiva di una sua valorizzazione Tibre Point S.r.l. ha affidato incarico per la redazione di un Piano Esecutivo di Lottizzazione privato il cui esito definitivo, nella release "Ottobre 2024" riporta la seguente previsione di utilizzazione fondiaria, studiata in forte diminuzione rispetto a quella consentita (0,24 mq di edificio per mq di Superficie Territoriale in luogo dello 0,50) e limitando inoltre l'altezza a piani 2 anziché a piani 4 consentiti.

Questa la configurazione ipotizzata:



Questo il quadro dimensionale che ne discende:

	Superficie proprietà	mq 8.540,77	
	Superficie Territoriale ATR 1	mq 7.566,86	
	Superficie Fondiaria _fascia di mitigazione	mq 6.041,75 mq 311,16	79,8% S.T. di cui:
	strada da cedere (cfr TAV. 7)	mq 772,40	
	marciapiede (cfr TAV. 7)	mq 263,89	di cui:
	_esterna alla S.T. Via Possevino	mq 168,77	
	_esterna alla S.T. Via De Mori	mq 32,74	
	_interna alla S.T. Via De Mori	mq 62,38	1,0% S.T.
	aree private servizi comuni	mq 1.294,81	17,1% S.T. di cui:
	verde	mq 277,75	3,7% S.T.
	strada privata di accesso	mq 167,92	2,2% S.T.
	ingombro planivolumetrico massimo degli edifici (limite edificabilità)		
	allineamenti verso spazi pubblici aperti (m 7,50 da spazi pubblici)		
	distanza minima fra edifici m 10,00		
	fascia di mitigazione privata di verde arbustivo intenso (larghezza m 1,50)		
	collocazione di massima delle alberature		

Capacità insediativa

$I_t = 0,24$

$I_f = 0,30$

$SL = 1.800,00 \text{ mq}$

Standard individuato = 0,00 mq

Superficie permeabile

Indice permeabilità Territoriale = 0,5

$S_{\text{Permeabile}} = S.T. \times 50\% = 7.566,86 \times 50\% = 3.783,43$ di cui:

- aree private permeabili (servizi comuni) = area verde + stalli = 277,75 + 325,00 = 602,75 mq

Superficie permeabile Lotti = 3.180,68

Indice permeabilità Fondiaria = $3.180,68 / 6.041,75 = 0,53$

Superficie Coperta

Superficie coperta fabbricati = $S.F. - SpL = 6.041,75 - 3.180,68 = 2.861,07 \text{ mq}$

$RC_{\text{max}} = 2.734,68 / 5.884,40 = 0,47$

Piantumazione

Indice di piantumazione = 0,0053 (1albero/100 mq superficie scoperta)

$N. \text{ alberi} = S.F. \times I_{pia} = 6.041,75 \times 0,0053 = 33 \text{ alberi}$

La scelta dimensionale è stata determinata in relazione alla tipologia che si intenderebbe insediare, tipologia optata in ragione di una analisi della offerta carente, in termini tipologici, sul mercato immobiliare di Mantova capoluogo.

La scelta è caduta – nella linea teorica preliminare che ha influenzato lo schema di PdL – sulla tipologia mono e bifamiliare di dimensioni ridotte o contenute ad uno o due piani e destinate al segmento di clientela medio.

In sintesi, sul lotto, depurato dalle aree cedute al Comune in quanto viabilità, e delle aree ad uso condominiale del previsto insediamento, residuano mq 6.041 di superficie fondiaria, sui quali si potranno edificare fino a 1.800 mq di Superficie Lorda da muri.

Si tratta di 9 lotti di dimensioni varie che consentiranno di edificare 10 immobili (8 mono + 1 bifamiliare) ipoteticamente e mediamente (come massimo peraltro) di mq 180 cadauno.

La configurazione proposta dal Piano di Lottizzazione privata isola aree di parcheggio e a verde a servizio dell'insediamento che il Comune di Mantova non ritiene rivestano la necessaria caratteristica dell'uso pubblico per la loro conformazione e allocazione interna o remota rispetto alla pubblica via, determinando con ciò un gap di individuazione dello STANDARD necessario ad integrare l'aumento di peso insediativo del proposto nuovo intervento.

Tale disavanzo è determinato in mq 1.278 così:

- Abitanti teorici $SL.1800/50=36$
- Standard totale per abitante = mq. 35,5
- Standard insediamento $36 \times 35,5 = \text{mq. } 1.278$.

L'Attuatore Tibre Point S.r.l. si impegna a rifondere, mediante l'istituto della monetizzazione sostitutiva prevista dal vigente PdS (NTA PS6) art. 4 in tema di modalità di conferimento di aree per attrezzature pubbliche, (non attrezzature pubbliche) il valore sostitutivo alla cessione.

Il valore sostitutivo a detta cessione è prescritto che venga commisurato alla utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque al costo di acquisizione di altre aree (con ciò chiaramente intendendo quelle da destinarsi per attrezzature pubbliche).

5. Oggetto della stima

Al fine di determinare il valore sostitutivo al conferimento di mq 1.278 di aree per attrezzature pubbliche, Tibre Point S.r.l. ha incaricato lo scrivente di stimare il valore ricercato, premettendo che:

- Il mantenimento a carico dell'insediamento delle aree di parcheggio, viabilità e verde non rappresenta affatto un vantaggio per l'investitore in quanto:
 - Le superfici non rientrano nella fattispecie fondiaria e non implementano la capacità edificatoria;
 - Le superfici hanno costi manutentivi periodici che restano a carico degli attuatori. Tali oneri detridono i valori immobiliari in termine di capitalizzazione;
 - Le superfici generano, sempre a carico degli attuatori, il rischio di una imposizione tributaria pro quota anch'essa da annoverare fra le capitalizzazioni negative del valore degli immobili.

Tali premesse preludono al convincimento che "concettualmente" non sussiste alcun vantaggio alla mancata cessione delle aree a servizio privato da parte dell'attuatore, quindi il valore ricercato può essere, più semplicemente e convenzionalmente, il valore residuale fra costi e ricavi dell'iniziativa immobiliare possibile per le previsioni di PdL che tende a concretizzarsi attraverso la cessione di immobili finiti.

Ciò anche perché va assunta, come scontata l'impossibilità di qualsiasi azione speculativa sui terreni trasformati in quanto, assodato che, nei centri minori o a minor attrazione economica quale è la Città di Mantova, il prezzo di mercato degli immobili finiti collocabili sul mercato non è particolarmente espandibile ed i costi per la costruzione – molto lievitati in questi anni – hanno compresso verso l'irrelevanza o la residualità il valore dei sedimi edificatori.

6. Metodo di stima

La presente stima si articola attraverso la ricerca del valore residuale del terreno in relazione al beneficio economico che la trasformazione genera attraverso l'edificazione dei prodotti finali (case) finiti e collocati sul mercato.

Il caso in esperimento, quindi, assume quali parametri economici:

- A. Componente di COSTI dettagliati in:
 - 1. COSTI GENERALI afferenti alle attività prodromiche alle costruzioni;
 - 2. COSTI PARTICOLARI afferenti alle attività di costruzione degli edifici da porre sul mercato finale;

B. Componente di RICAVI così determinati:

- Superficie Lorda realizzabile mq 1.800;
- Numero totale di lotti 9;
- Numero totale delle unità abitative 10;
- Superficie Lorda media mq 180;
- Valore di cessione immobiliare di residenze mono o bifamiliari con caratteristiche civili e prestazioni energetiche A3-A4 al prezzo di € 2.250 al mq;
- Valore di cessione dei terreni scoperti residui dall'occupazione dei fabbricati al prezzo di € 160,00 al mq.

I. Componente COSTI

A. COSTI GENERALI (per l'infrastrutturazione dei lotti)

1. Incidenza del costo di acquisto dell'area come da atto 01/08/2019 Rep 38756 Notaio Federico Tortora in Mantova per € 43.000 di cui:
 - a) € 35.000 prezzo
 - b) € 8.000 notarili e registro
2. Incidenza del costo da sostenere per la redazione del Piano di Lottizzazione e delle opere collegate stimato in € 88.000 di cui:
 - a) Fase urbanistica € 33.000
 - b) Fase esecutiva € 28.000
 - c) Indagini geotecniche, geognostiche e acustiche € 10.000
 - d) Direzione lavori e collaudi € 17.000
3. Incidenza dei costi generali per fidejussione, frazionamenti catastali e notarili per la cessione delle aree al Comune di cui all'articolo 4 della Bozza di Convenzione Elaborato 14 per complessivi € 10.000 di cui:
 - a) Fidejussione € 98.303 x 4% per mesi 12 € 4.000
 - b) Frazionamento catastale € 1.500
 - c) Competenze e imposte notarili € 4.500
4. Costo degli impegni convenzionali assunti come indicato in bozza di atto elaborato n. 14 all'articolo 9.2 per € 98.303 di cui:
 - a) € 34.352 opere primarie interne
 - b) € 63.951 opere di riqualificazione esterne (Piazzale Monferrato)
5. Costo delle opere previste di infrastrutturazione di cui all'elaborato 17_computo metrico del Piano di Lottizzazione, pagina 15, per € 156.028 relativo a:
 - a) € 51.144 opere urbanizzazione I° private (p.to A)
 - b) € 6.098 spese tecniche relative (p.to B2)
 - c) € 88.260 opere urbanizzazione II° (p.to A)
 - d) € 10.524 spese tecniche relative (p.to B2)

6. Costo degli allacciamenti prescritti di cui al punto B3 di elaborato 17 per € 13.500 di cui:
 - a) € 4.000 acquedotto
 - b) € 4.500 teleriscaldamento
 - c) € 3.000 energia elettrica
 - d) € 1.000 dati
 - e) € 1.000 telefonia
7. Incidenza della previsione per imprevisti nella misura del 5% sul complesso degli impegni finanziari programmati (3,587 mln/€) per l'iniziativa immobiliare
8. Incidenza dell'onere finanziario in misura del 5% delle somme rotative nel limite di 1 mln/€ impiegate in 24 mesi pari a € 100.000
9. Incidenza della legittima aspettativa di good will dell'investimento in misura del 5% sulle somme complessivamente impegnate (8,767 mln/€)

Il totale dei costi generali (da 1 a 9) ammonta ad € 876.539

B. COSTI PARTICOLARI (per l'edificazione dei fabbricati)

1. Costi per spese tecniche relative alle costruzioni per complessivi € 40.000 per unità di cui:
 - a) Edilizia con agibilità € 16.000
 - b) Strutture e impianti € 12.000
 - c) Direzione lavori e collaudi € 12.000
2. Costo aggiuntivo (di complessivi € 221.343) per incidenza degli oneri concessori per le costruzioni limitate ai soli contributi sul costo di costruzione determinati in relazione al DM 10/05/77 con tabella ministeriale attraverso i seguenti input (calcolo per 1 unità di 10):
 - a) Unità monofamiliare di mq 170 di S.L. comprendente

▪ SU abitabile	per mq 130
▪ Snr	per mq 70
▪ Parcheggi	per mq 40
▪ S.C.	per mq 172
▪ Incremento	45
▪ Classe	IX
▪ Costo base	€ 392
▪ Costo maggiorato	€ 549
▪ Aliquota	18%
▪ Contributo base	€ 17.026
▪ Aumento ex art. 5.6 convenzione + 30%	€ 5.108
Totale contributo (singola unità)	€ 22.134

3. Costo aggiuntivo (di complessivi € 68.607) per incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui (calcolo per 1 unità di 10):
 - a) OO.UU. I° = mc 540 x € 5,70/mc € 3.078
 - b) OO.UU. II° = mc 540 x € 6,40/mc € 3.456
 - c) Aumento ex art. 5.6 convenzione + 5% € 326,7
4. Detrazione per scomputo oneri in conto lavori di € 68.607 pari alla somma di contributi concessori per OO.UU. I° e II° oltre ad aumento in considerazione che sono previste opere per importo superiore (€77.450)
5. Costo di produzione industriale di un fabbricato residenziale a due piani in zona sismica 3 e caratteristiche prestazionali A1 costruite con struttura in cls. Armato a telaio tamponamento in laterizio ed isolamento in fibra di legno € 1.450/mq
6. Costo aggiuntivo per miglioramento da prestazione A1 a prestazione A3-A4 € 100/mq
7. Costo aggiuntivo dell'incidenza per realizzazione di sistema endogeno di invarianza idraulica con dispersione delle acque raccolte € 30/mq
8. Costo aggiuntivo per la piantumazione obbligatoria e per la mitigazione € 8.000 per unità

Il totale dei costi particolari (da 1 a 6) ammonta ad € 3.587.395

Complessivamente la componente COSTI (generali e particolari A+B) ammonta presuntivamente ad € 4.463.934

II. Componente RICAVI

C. Ricavi da vendita a mercato libero

1. Cessione mq 1.800 di S.L.
 Prezzo € 2.250/mq
 Realizzo € 4.050.000
2. Cessione aree scoperte per mq 2.839
 Prezzo € 160/mq
 Realizzo € 454.283

Complessivamente la componente RICAVI ammonta ad € 4.504.283

Pertanto, il valore residuale da assegnare nel conto economico al terreno è pari a € 40.349 (€ 4.504.283 - € 4.463.934)

7. Conclusioni

Assegnato il valore residuale del terreno quale punto di sostenibilità economica del costo del terreno per consentire l'investimento – col rischio d'impresa che occorre – ma con una prospettiva ragionevole se pur incerta in €, 40.349 e diviso lo stesso per la quota di aree standard da sostituire con monetizzazione risulta che il valore per mq. È pari a 31,6 €.

Quindi la proposta di attuare la cessione delle aree al valore di €32,00 per mq. Parrebbe congrua, del resto la parte infrastrutturale di opere che rendono una area attrezzatura pubblica sono della fattispecie individuata dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria opere che sono scomputate dal contributo per oneri concessori primari e secondari.

Nel caso in esame l'attuatore realizza comunque opere di urbanizzazione, oltre che sul sito ma non accolte come cessione dal Comune, anche nelle vicinanze quale miglioramento e riqualificazione di una zona pubblica di viabilità e verde (piazzale Monferrato).

Alla luce di ciò si può sicuramente sostenere che il coacervo di spesa per cessioni e opere è congruo rispetto al quadro generale di tali valori. Infatti:

- Valore di monetizzazione aree €40.896 (mq 1.278 x € 32,00/mq)
- Importo delle opere di urbanizzazione (solo opere) €77.450
- Valore complessivo delle "attrezzature pubbliche" realizzate e cedute €118.346
- Valore per mq. Rispetto alla compensazione della mancata cessione 93 €/mq. (118.346/1278).

Si conferma pertanto il valore sostitutivo alle aree per attrezzature pubbliche in €, 32,00 (trentadue/00) per metro quadrato.

Si riporta:

_ il quadro sinottico dei dati tecnico-economici

COSTI (uscite)					4.463.933,95 €
A	costi generali				876.538,98 €
1	acquisto area	valore di libro			43.000 €
2	attuazione Pdl	urbanistica, esecutiva, geotecnica, acustica, collaudi			88.000 €
3	esecutività del piano di lottizzazione	fideiussioni e notarili			10.000 €
4	opere di urbanizzazione	convenzionali			98.303 €
5	opere di infrastrutturazione	private			156.028 €
6	allacciamenti	acqua, energia, dati			13.500 €
7	imprevisti	accantonamento sui soli costi particolari	5%	3.587.395 €	179.370 €
8	oneri finanziari	finanziamento rotativo 1mln/24 mesi			100.000 €
9	good will	utile loro della operazione	5%	3.766.765 €	188.338 €
B	costi particolari				3.587.394,97 €
1	spese tecniche e varie	progetto integrale, di, sicurezza, agibilità, collaudi	10	40.000 €	400.000 €
2	contributi concessori netti	oo.uu. I°+II°+ccc-scomputo per opere in conto oneri			221.343 €
a	oneri urbanizzazione	primaria			30.780 €
b	oneri urbanizzazione	secondaria			34.560 €
c	oneri urbanizzazione	maggiorazione art.43 2 bis LR 12/2005	0,05		3.267 €
d	oneri urbanizzazione	detrazione per scomputo opere in conto oneri	-		68.607 €
e	contributo costo costruzione	DM 10/5/1977	10		170.264 €
f	contributo costo costruzione	maggiorazione art.43 2 sexies LR 12/2005	0,3		51.079 €
3	costo produzione	costo industriale costruzione categoria base A1	1800	1.450 €	2.610.000 €
4	costo produzione	costo industriale miglioramento efficienza A3-A4	1800	100 €	180.000 €
5	costo produzione	costo industriale realizzazione invarianza idraulica	3202	30 €	96.052 €
6	costo produzione	costo industriale esecuzione opere del verde per lotto	10	8.000 €	80.000 €
RICAVI (entrate)					4.504.283,20 €
C	ricavi da vendite a mercato libero				4.504.283,20 €
1	cessione fabbricato finito	prezzo su base di superficie lorda realizzata	1800	2.250 €	4.050.000 €
2	cessione di area scoperta	quota residua dalla occupazione fabbricato	2839	160 €	454.283 €
BALANCE (ricavi - costi)					40.349,25 €
E	valore residuale fra ricavi e costi				40.349,25 €
1	entrate per realizzo da ricavi	cessioni immobili e aree residue			4.504.283,20 €
2	uscite per costi generali	spese per attività prodromiche alle edificazioni			- 876.538,98 €
3	uscite per costi particolari	spese proprie delle edificazioni			- 3.587.394,97 €

il riepilogo oneri concessori

oneri di urbanizzazione

Calcolo degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione						
	Nuova edificazione		Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione		Totale	
Residenziale	540,00 m³					
primaria	5,70 €/m³	€ 3.078,00	3,80 €/m³		€ 3.078,00	
secondaria	6,40 €/m³	€ 3.456,00	5,10 €/m³		€ 3.456,00	
Industriale						
primaria	10,20 €/m²		6,40 €/m²			
secondaria	10,20 €/m²		6,40 €/m²			
smaltimento rifiuti	5,10 €/m²		5,10 €/m²			
Artigianale						
primaria	10,20 €/m²		6,40 €/m²			
secondaria	10,20 €/m²		6,40 €/m²			
smaltimento rifiuti	5,10 €/m²		5,10 €/m²			
Agricola						
primaria	10,20 €/m²		6,40 €/m²			
secondaria	10,20 €/m²		6,40 €/m²			
smaltimento rifiuti	5,10 €/m²		5,10 €/m²			
Alberghiera						
primaria	19,20 €/m²		10,20 €/m²			
secondaria	19,20 €/m²		10,20 €/m²			
Commerciale						
primaria	38,30 €/m²		31,90 €/m²			
secondaria	25,50 €/m²		19,20 €/m²			
Direzionale						
primaria	38,30 €/m²		31,90 €/m²			
secondaria	25,50 €/m²		19,20 €/m²			
Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali						
primaria	7,70 €/m²		5,10 €/m²			
secondaria	3,80 €/m²		2,60 €/m²			
Recupero sottotetti ai fini abitativi						
primaria			3,80 €/m³			
secondaria			5,10 €/m³			
Attrezzature spettacolo						
primaria	12,80 €/m²		7,70 €/m²			
secondaria	6,40 €/m²		3,80 €/m²			
Attrezzature sportive						
primaria	2,60 €/m²		2,60 €/m²			
secondaria	1,90 €/m²		1,30 €/m²			
Urbanizzazione primaria						
Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione					€ 3.078,00	
Oneri già corrisposti						
Importo delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate						
Oneri a scomputo						
				Totale	€ 3.078,00	
Urbanizzazione secondaria						
Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione					€ 3.456,00	
Oneri dovuti nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione fruisce della riduzione disposta dal comma 10 dell'art. 44 della L.R. 12/2005						
Oneri già corrisposti						
Importo delle opere di urbanizzazione secondaria già realizzate						
Oneri a scomputo						
				Totale	€ 3.456,00	

Oneri di urbanizzazione = (€ 3.078 + € 3.456) x 10 = € 65.340

Maggiorazione 5% = € 3.267

Oneri di urbanizzazione complessivi = € 68.607

contributo costo di costruzione

Nuova costruzione/Ampliamento			Ristrutturazione			Sottotetti		
parte RESIDENZIALE <i>inserimento manuale delle superfici</i>			parte RESIDENZIALE			parte RESIDENZIALE		
Tipologia intervento	-		Tipologia intervento	Ristrutturazione con cambio solai		Tipologia intervento	-	
Destinazione d'uso	-		Destinazione d'uso	Residenziale		Destinazione d'uso	-	
S.u. = Sup. utile abitabile	0,00 m²	130,00 m²	S.u. = Sup. utile abitabile	0,00 m²		S.u. = Sup. utile abitabile	0,00 m²	
S.n.r. = Sup. non residenziale	0,00 m²	70,00 m²	S.n.r. = Sup. non residenziale	0,00 m²		S.n.r. = Sup. non residenziale	0,00 m²	
60 % di S.n.r. = Sup. ragg.		42,00 m²	60 % di S.n.r. = Sup. ragg.	0,00 m²		60 % di S.n.r. = Sup. ragg.	0,00 m²	
S.c. = Sup. complessiva		172,00 m²	S.c. = Sup. complessiva	0,00 m²		S.c. = Sup. complessiva	0,00 m²	
Computo estimativo		€ 0,00	Computo estimativo		€ 0,00	Computo estimativo		€ 0,00
parte COMMERCIO/TERZIARIO			parte COMMERCIO/TERZIARIO					
Tipologia intervento	Nuova costruzione		Tipologia intervento	Ristrutturazione con strutture invariate				
Destinazione d'uso	?		Destinazione d'uso	Comm./Dir./Alb. Tradizionale				
Sup. lorda d'uso		0,00 m²	Sup. lorda d'uso		0,00 m²			
S.a. = Sup. accessoria		0,00 m²	S.a. = Sup. accessoria		0,00 m²			
60 % di S.a. = Sup. ragg.		0,00 m²	60 % di S.a. = Sup. ragg.		0,00 m²			
S.t. = Sup. totale		0,00 m²	S.t. = Sup. totale		0,00 m²			
Computo estimativo		€ 0,00	Computo estimativo		€ 0,00			
RESIDENZIALE S.c. (Superficie complessiva)		172,00 m²	S.c. (Superficie complessiva)		0,00 m²	S.c. (Superficie complessiva)		0,00 m²
COMMERCIO/TERZIARIO S.t. (Superficie totale)		0,00 m²	S.t. (Superficie totale)		0,00 m²			
RESIDENZIALE BASE (al mq)		€ 392,82			€ 392,82			€ 392,82
RESIDENZIALE MAGGIORATO (al mq)		€ 549,95			-			-
EDIFICIO parte RESIDENZIALE		€ 94.591,06			€ 0,00			€ 0,00
COMMERCIO/TERZIARIO BASE (al mq)		-			€ 460,00			
EDIFICIO parte COMMERCIO/TERZIARIO		€ 0,00			€ 0,00			
CONTRIBUTO:	Aliquota		Aliquota			Aliquota		
RESIDENZIALE su base tabella ministero	18,0 %	€ 17.026,39	10,0 %	€ 0,00		10,0 %	€ 0,00	
TERZIARIO su base tabella ministero	?	€ 0,00	10,0 %	€ 0,00		10,0 %	€ 0,00	
RESIDENZIALE da computo estimativo	?	€ 0,00	10,0 %	€ 0,00		10,0 %	€ 0,00	
TERZIARIO da computo estimativo	?	€ 0,00	5,0 %	€ 0,00				
RIEPILOGO:								
RESIDENZIALE di riferimento		€ 17.026,39			€ 0,00			
TERZIARIO di riferimento		€ 0,00			€ 0,00			
SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE		€ 17.026,39			€ 0,00			€ 0,00
CONTRIBUTO GIA' CORRISPONTO:						Maggiorazione		0%
per rinnovi di Concessione o conguagli		€ 0,00			€ 0,00			€ 0,00
per varianti od ampliamenti comparativi		€ 0,00			€ 0,00			€ 0,00
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO:		€ 17.026,39			€ 0,00			€ 0,00
Totale								€ 17.026,39

Contributo costo costruzione =

€ 17.026

Maggiorazione 30% =

€ 5.108

Contributo costo costruzione unitario =

€ 22.134

Contributo costo costruzione complessivo = € 22.134 x 10 =

€ 221.343

8. Allegati:

8.1. Certificato di Destinazione Urbanistica



PG 115916/23

Mantova, 06 Dicembre 2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

relativo al Fg. 82 Mapp. 316-321 del Comune di Mantova

Vista la richiesta di Certificazione di Destinazione Urbanistica del Sig. ALBERTO RIOTTA legale rappresentante della società TIBRE POINT SRL 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 indicata presso il N.C. del Comune di Mantova al Fg. 82 Mapp. 316-321, 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. 316:

Aree agricole di valenza paesaggistica:

- **artt. D27-D28-D29** delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica alta:

- **artt. D43-D44-D45** delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.1

Fg. 82 Mapp. 321:

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

Aree agricole di interazione soggette a trasformazione:

- **artt. D27-D28-D31-D32** delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica alta:

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

Con D.G.C. n. 162 del 04.09.2012 è stato approvato l'aggiornamento della "Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade" che può intervenire sulle aree interessate come previsto dall'**art. D9** delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T.

Il Mapp. 316 risulta interessato dal "Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Regionale del Mincio" approvato con D.G.R.L. 28.06.2000 n. 7/193 e successive "Variante parziale n.1" approvata con D.G.R.L. 22.12.2010 n.9/1041, D.C.R. del 10.05.2016 n.10/1058, D.C.R. del 21.12.2017 n.10/1739 e "Variante parziale n.2 del P.T.C." adottata con D.C.P. n.9 del 25.09.2018 (in salvaguardia) e normati tra l'altro dall'**art. 24** delle N.T.A. del P.T.C., come indicato dagli elaborati tecnici del P.T.C. ai quali si rimanda.

I mappali richiesti risultano interessati dalla "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.

I mappali richiesti risultano interessati 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)



H:\1_URBANISTICA\CDU 2023\CDU 115916-23.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.gov.it

Pagina 2 di 2



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

8.2. Estratto DP7 N.T.A. del Documento di Piano

8.2.1. Art. B5 Ambiti di trasformazione

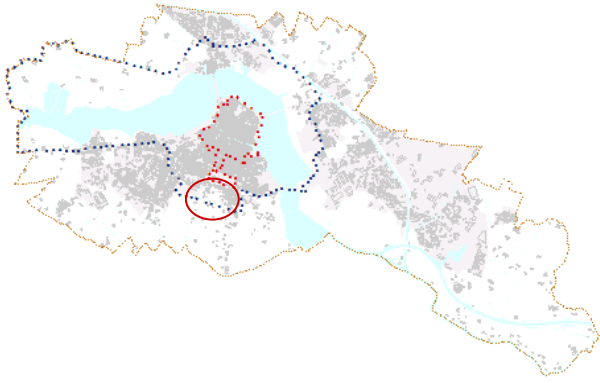





Art. B5 – Ambiti di trasformazione

- 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.

8.2.2. Scheda ATR 1 Te Brunetti

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ATR 1 Te Brunetti

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ORTOFOTO								
 <p>  Confine comunale  Perimetro del tessuto urbano consolidato  Nucleo principale coincidente con la zona di tutela Unesco  Buffer zone Unesco </p>									
DESCRIZIONE DELL'AMBITO									
<p>L'ambito di trasformazione è posto a sud della città in un'area libera, prossima al quartiere "Te Brunetti".</p> <p>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"> 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%	<p>La destinazione principale è la residenza (R).</p> <p>Sono ammesse quali destinazioni accessorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	
<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"> - 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. <p>Il quadro di massima sotto riportato, indica:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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). <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>	
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI	
<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>	

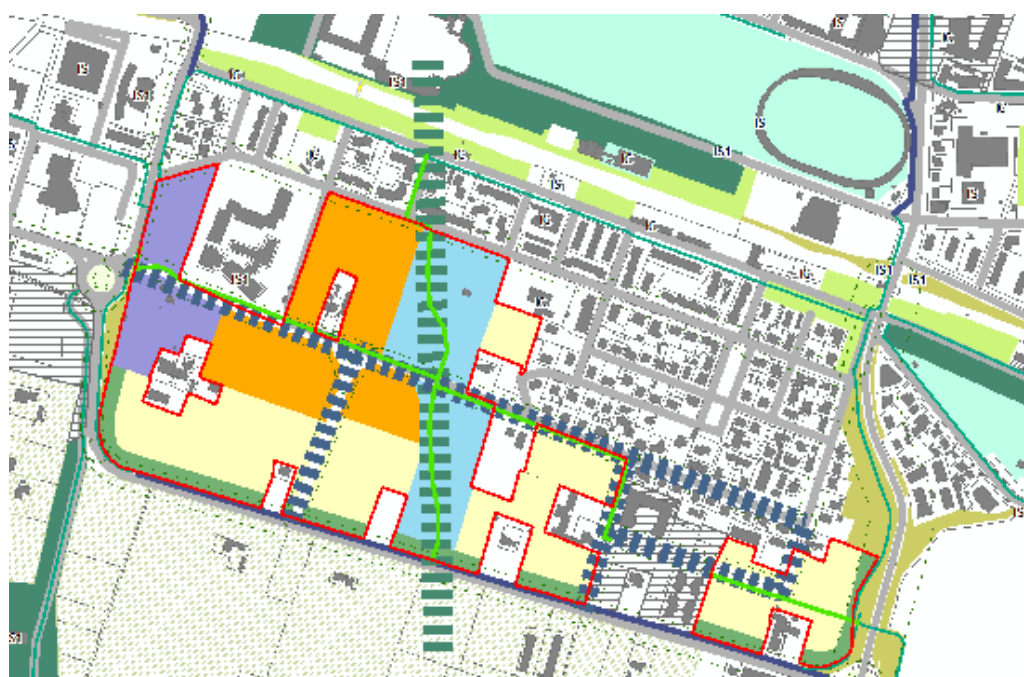
Il rapporto di permeabilità dovrà essere pari almeno al 50% di ST

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 - Trincerone
- viabilità principale
- percorso da realizzare nel presente ambito
- percorso esistente
- percorso previsto

8.3. Estratto PR3 N.T.A. del Piano delle Regole artt. D27-D28-D31-D32

Titolo IV – Territorio agricolo

Art. D27 - Disposizioni generali per il territorio agricolo

- 27.1 Per territorio agricolo si intendono quelle parti di territorio non edificate, effettivamente adibite all'attività agricola, ai sensi dell'art. 2135 Cod. Civ., o i cui suoli siano comunque idonei all'attività produttiva agricola e i relativi insediamenti agricoli.
- 27.2 Sono considerati parte del territorio agricolo anche gli insediamenti e le infrastrutture che, pur essendo elementi estranei al sistema agricolo, non alterano le caratteristiche di dominanza del territorio agricolo stesso, quali in particolare piccoli nuclei abitati, edifici produttivi isolati non facenti parte di un ambito specializzato per attività produttive, impianti transitori per l'estrazione e il trattamento di inerti, impianti puntuali isolati, insediamenti agroindustriali.
- 27.3 Il territorio agricolo, in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive e in linea con gli indirizzi della Rete Ecologica Regionale e del PTCP è articolato in diverse tipologie di aree agricole come segue:
- aree agricole di valenza paesaggistica;
 - aree agricole di valenza produttiva;
 - aree agricole di interazione;
 - aree agricole soggette a trasformazione.
- 27.4 In tutto il territorio agricolo si applicano le presenti disposizioni generali, fatto salvo quanto stabilito dalle norme puntuali dettate per le diverse tipologie di aree agricole.
- 27.5 Destinazione principale sono le attività agricole (AG). È sempre ammessa quale attività complementare la vendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda agricola unitamente agli eventuali prodotti di diversa provenienza laddove consentito dalla normativa vigente e comunque nel limite di un punto vendita per azienda. L'attività agrituristica è ammessa secondo la disciplina di cui alla L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 e relativo regolamento attuativo. Funzioni incompatibili: residenza (R) non connessa con la conduzione agricola dei fondi, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 10; attività economiche (AE).
- 27.6 Gli interventi nelle zone agricole sono ammessi secondo la disciplina di cui agli articoli 59 e seguenti della L.R. 12/2005
- 27.7 L'altezza massima per le attrezzature e le infrastrutture produttive non può superare i 10 metri.
- 27.8 Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 60, L.R. 12/2005 s.m.i.. Per tali interventi è possibile inoltrare al comune denuncia di inizio attività.
- Esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio agricolo – boschivo è altresì assentita, tramite denuncia di inizio attività e previa presentazione al comune del relativo atto di impegno da trascriversi a cura e spese del proponente, la realizzazione di piccoli edifici nei seguenti limiti:
- superficie minima dell'area di riferimento: mq. 100.000;
 - superficie coperta max: 10 m;
 - altezza max: 2,50 m.
- 27.9 Per gli edifici esistenti che abbiano in essere alla data di entrata in vigore del P.G.T. una destinazione diversa da quella agricola, anche non compresa fra quelle di cui al successivo comma 11, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
- 27.10 È ammesso il recupero per funzioni abitative e ricettive, anche tramite interventi di ristrutturazione edilizia, degli edifici per i quali l'attività agricola risulti dismessa da almeno cinque anni, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
- l'intervento di recupero sia contenuto nei limiti della volumetria esistente;
 - siano osservate le vigenti norme in materia igienico – sanitaria;

- l'intervento non implichi modificazione della tipologia edilizia preesistente e non contrasti con le caratteristiche morfologiche dell'ambiente circostante e delle corti storiche;
- sia presentato, in allegato alla proposta di intervento, progetto redatto da tecnico abilitato, che attesti l'avvenuta dismissione ultraquinquennale dell'attività agricola negli immobili interessati e dichiarare la compatibilità dell'intervento con l'eventuale prosecuzione dell'attività agricola nel complesso dell'ambito oggetto di intervento; l'attestazione di compatibilità non è necessaria nei casi di dismissione totale dell'attività agricola e accorpamento di aziende;
- sia presentata, in allegato alla proposta di intervento, dichiarazione sottoscritta da parte del titolare dell'intervento di espressa rinuncia, per un periodo di dieci anni, a realizzare nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale stesso, in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene chiesta la trasformazione d'uso.

E' comunque ammessa, anche in assenza delle condizioni di cui al comma precedente, la trasformazione di immobili dismessi o eccedenti le esigenze dell'azienda agricola per attività di servizi pubblici o di interesse pubblico come definite dal piano dei servizi.

- 27.11 Gli interventi di cui ai precedenti commi 9 e 10, possono comportare la trasformazione dell'immobile a funzioni abitative, ricettive e accessorie, con espressa esclusione della funzione produttiva industriale/artigianale (AE1); direzionale (AE3), commerciale (AE5).

Nei casi di cui ai precedenti commi 9 e 10, l'intervento può essere realizzato anche da soggetti non qualificati come imprenditori agricoli e può essere attuato unicamente tramite titolo edilizio convenzionato o piano attuativo.

Per quanto qui non espressamente disciplinato, si fa esplicito rinvio al disposto di cui all'art. A9 delle N.T.A. di P.G.T. relativamente alla formalizzazione degli impegni, accessori alla trasformazione abitativa, diretti ad assicurare:

- idonee modalità di accesso, nel rispetto delle caratteristiche dei siti e delle esigenze funzionali dell'attività agricola eventualmente presente;
- il reperimento delle dotazioni integrative di standard;
- la compatibilità con l'attività agricola confermata negli edifici del medesimo ambito;
- l'introduzione o il miglioramento della dotazione di alberature o di siepi lungo le strade di accesso al complesso o nell'ambito delle aree costruite;
- misure di mitigazione e compensazione ambientale.

- 27.12 Sono ammessi una tantum interventi di nuova costruzione per il solo ampliamento di strutture preesistenti, in misura pari al 20% della SI esistente.

Art. D28 - Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi sul territorio agricolo

- 28.1 Per tutte le tipologie di intervento dovranno essere rispettati i parametri e i moduli architettonici, inerenti alla struttura e alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli tradizionali, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature.
- 28.2 In occasione di interventi sul patrimonio edilizio esistente devono sempre essere salvaguardati, conservati e restaurati gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale.
- 28.3 Ogni trasformazione edificatoria in area agricola deve prevedere la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree al fine di potenziare i sistemi verdi lineari esistenti e di costruirne di nuovi. Contemporaneamente alla realizzazione delle nuove costruzioni devono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in numero di un albero ogni 10 mq. di superficie lorda di pavimento.
- 28.4 Per la realizzazione di nuove stalle o attrezzature e infrastrutture produttive in generale, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti storiche, si indica l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi

alle strutture prefabbricate in calcestruzzo armato, quali acciaio o legno, nonché la riduzione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canali utilizzando piantumazioni di alberi ad alto fusto con specie autoctone arboree – arbustive.

- 28.5 In ogni caso, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti è richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.
- 28.6 La vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale.

Art. D31 - Aree agricole di interazione

- 31.1 Le aree agricole di interazione sono costituite da quelle aree oggi intercluse all'interno di ambiti urbanizzati o infrastrutturati chiamate a svolgere una funzione di filtro tra i tessuti consolidati e/o le aree agricole stesse.
- 31.2 Per tali aree il PdR intende consentire l'esercizio delle attività agricole esistenti evitando al contempo lo sviluppo di insediamenti non coerenti con il contesto rurale e urbano, nel rispetto in particolare delle visuali paesistiche.
- 31.3 Nelle aree agricole di interazione sono ammessi tutti gli interventi in conformità ai disposti di cui agli articoli 59 e seguenti della L.R. 12/2005 e al precedente art. D27.
- 31.4 Gli interventi ammessi devono rispettare le normative vigenti, i parametri e le regole insediative di cui ai precedenti artt. D27 e D28.
- 31.5 Non è ammessa la realizzazione di edifici di piccole dimensioni di cui all'art. 62 comma 1 bis della LR 12/2005 e s.m.i..

Art. D32 - Aree agricole soggette a trasformazione

- 32.1 Le aree agricole soggette a trasformazione sono le aree non edificate che il D.d.P. individua come ambiti di trasformazione.
- 32.2 Sino all'approvazione degli strumenti attuativi previsti dal D.d.P., nonché in caso di cessazione dell'efficacia dello stesso D.d.P. senza che siano stati attivati gli interventi di trasformazione, nelle aree agricole soggette a trasformazione si applica la disciplina prevista dal presente Titolo secondo la relativa individuazione grafica.

8.4. Estratto PS6 N.T.A. del Piano dei Servizi – art. C6 aree destinate alla mobilità e alla viabilità

Art. C6 – Aree destinate alla mobilità e alla viabilità

- 6.1 - Il Piano dei Servizi individua, alla Tavola PS3, le aree destinate a:
- viabilità esistente e di progetto;
 - percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto;
 - servizi di tipo ferroviario (linee e stazioni);
 - percorsi idroviari;
 - servizi tecnologici.
- 6.2 - Le previsioni del Piano dei Servizi che individuano aree per la mobilità e la viabilità di progetto costituiscono vincolo preordinato all'esproprio, fatto salvo quanto previsto all'art. C2.3.
- 6.3 - Le opere sulle aree di cui al presente articolo potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, da altri Enti Pubblici a ciò competenti, nonché da privati in esecuzione di piani attuativi o di impegni assunti con titolo edilizio convenzionato. Sono sempre ammesse da parte dell'Amministrazione Comunale e altri Enti pubblici a ciò competenti le opere di riqualificazione e risagomatura delle viabilità

esistenti.

- 6.4 - Il Piano dei Servizi, alla Tavola PS3, individua, altresì, lo schema dei percorsi ciclopedonali di cui si propone la realizzazione nel medio – lungo periodo. Tali previsioni non costituiscono vincolo espropriativo e potranno essere eventualmente realizzate in accordo con i privati interessati.

8.5. Estratto PR3 N.T.A. del Piano delle Regole – art. D9 fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia

Titolo III – Rispetti

Art. D9 - Fasce di rispetto stradale e fasce di salvaguardia

- 9.1 In conformità all'art. 2 del vigente Nuovo Codice della Strada, le strade del territorio comunale sono classificate come segue: A) Autostrade; B) Strade extraurbane principali; C) Strade extraurbane secondarie; D) Strade urbane di scorrimento; E) Strade urbane di quartiere; F) Strade locali; F *bis*) Itinerari ciclo - pedonali.
- 9.2 Le fasce di rispetto in relazione a ciascuna tipologia di strada sono individuate nella misura dettata dagli artt. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.
- 9.3 Per le strade di tipo E) ed F) comprese all'interno del centro abitato, come individuato con deliberazione di Giunta Comunale di cui all'art. 4, D.P.R. 495/92, non si prevedono fasce di rispetto.
- 9.4 Le fasce di rispetto sono inedificabili anche nel sottosuolo, pur concorrendo alla quantificazione delle superfici edificabili secondo la disciplina dei lotti di cui fanno parte.
- 9.5 In fascia di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di: a) piste ciclo – pedonali; b) parcheggi pubblici con relative piste di accesso; c) impianti tecnici di servizi pubblici (cabine di trasformazione ecc.); d) attività di servizio per gli automezzi, anche integrate con altre strutture come bar, ristoranti e rivendita di giornali e tabacchi.
- 9.6 Gli edifici eventualmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto solo di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di ristrutturazione edilizia senza possibilità di integrale demolizione e ricostruzione. In ogni caso non sono ammessi interventi comportanti aumento del peso insediativo, di Slp o volume, né interventi comportanti l'insediamento di strutture di vendita eccedenti il vicinato.
- 9.7 Nelle fasce di salvaguardia per le strade di progetto di livello sovra locale (variante alla SS 10 nei comuni di Curtatone e Montanara – lotto 1d) si applicano le limitazioni alle attività edilizie stabilite dalla disciplina del Nuovo Codice della strada e dal relativo regolamento per le fasce di rispetto stradale.

¹ OSSERVAZIONE N. 19

- 9.8 La realizzazione di nuovi accessi e /o la riqualificazione di nodi viabilistici esistenti sulle strade provinciali dovranno essere preventivamente concordate con il Settore Progettazione della Viabilità della Provincia, preliminarmente alla adozione del piano attuativo o altro atto abilitativo.

8.6. Estratto PR3 N.T.A. del Piano delle Regole – artt. D43-D44-D45

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

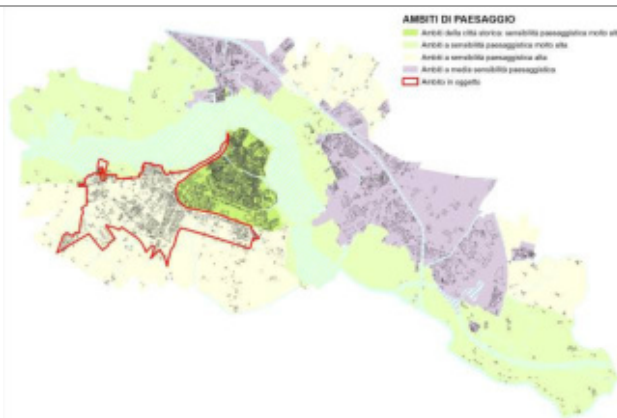
- 45.1 Il P.G.T., in continuità con i disposti regionali e provinciali e in coerenza con la lettura effettuata della struttura del paesaggio, individua ambiti ove è possibile riconoscere una caratterizzazione e/o connotazione prevalente. Tali ambiti costituiscono il riferimento per la descrizione, la 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

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;
