

**ALLEGATO 001**

**RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE**



001 - PANORAMICA DA VIA CESARE BOLDRINI 18



002 - PANORAMICA DA VIA CESARE BOLDRINI 18



003 - ACCESSO PEDONALE E CARRAIO



004 - PARTICOLARE ESTERNO



005 - PARTICOLARE ESTERNO



006 - PANORAMICA CORTILE CONDOMINIALE



007 - PARTICOLARE POSTO AUTO



008 - PARTICOLARE INGRESSO CONDOMINIALE



009 - INGRESSO CONDOMINIALE



010 - PARTICOLARE SCALE DA PT A P1



011 - PARTICOLARE SCALE DA PT A P1



012 - PARTICOLARE SCALE DA P1 A P2



013 - PARTICOLARE SCALE DA P1 A P2



014 - PORTA DI INGRESSO



015 - PANORAMICA SOGGIORNO



016 - PANORAMICA SOGGIORNO



017 - PANORAMICA SOGGIORNO



018 - PARTICOLARE RIPOSTIGLIO



019 - BALCONE



020 - BALCONE



021 - PANORAMICA DISIMPEGNO



022 - PANORAMICA DISIMPEGNO



023 - PANORAMICA DISIMPEGNO



024 - PANORAMICA LETTO 1



025 - PANORAMICA LETTO 1



026 - PANORAMICA BAGNO



027 - PANORAMICA BAGNO



028 - PANORAMICA LETTO 2



029 - PANORAMICA LETTO 2



030 - PANORAMICA LETTO 2

**ALLEGATO 002**

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**



N=50811500

E=1047900

01.01.2025 10:19:13  
Procedimento pratica (Stato): 2024

Stato: originario: 1000  
Dimensione area: 585,000 x 178,000 m

Comune: (M) MANTOVA  
Foglio: 14

1/250000 - 528

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Mantova

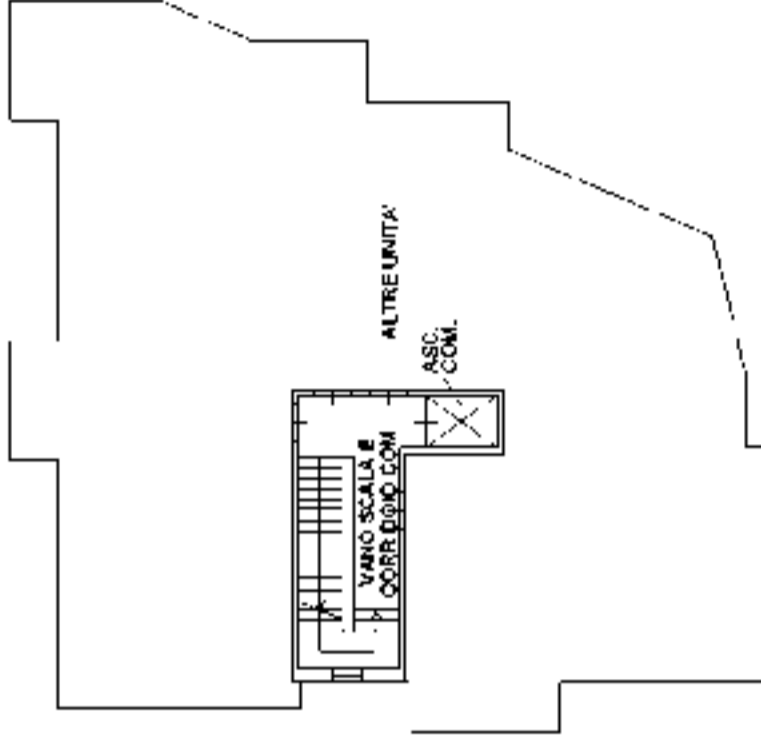
Dichiarazione protocollo n. MN0214517 del 26/11/2007  
Pianimetria di u.s.u. in Comune di Mantova  
Via Boldrini

Identificativi Catastrali:  
Sezione:  
Foglio: 44  
Particella: 578  
Subalterno: 73

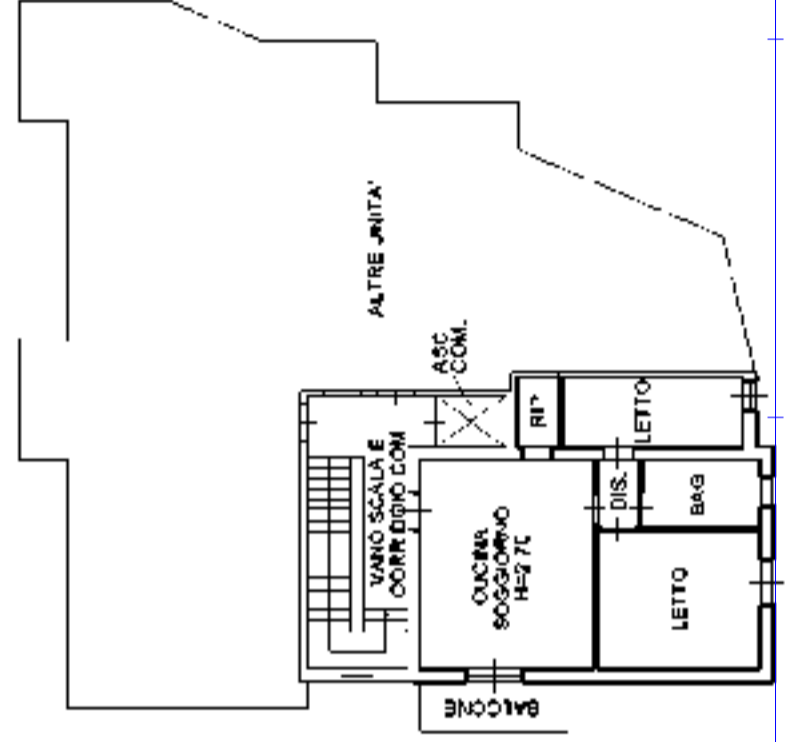
Completata da:  
Ferrari Stefano  
Isolato all'albo:  
Geometri  
Prov. Mantova N. 2021

Scale 1:200

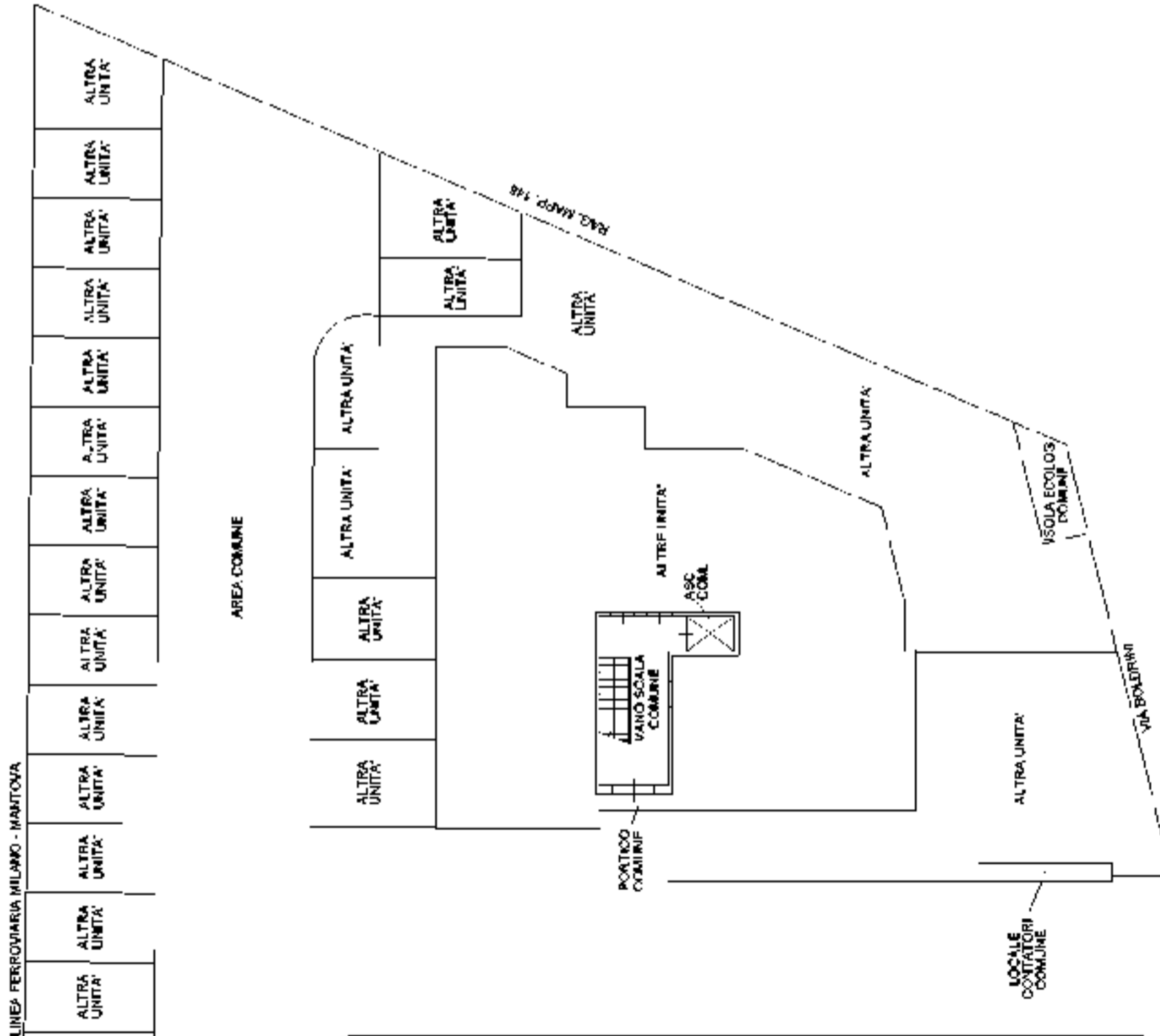
### PIANTA PIANO PRIMO



### PIANTA PIANO SECONDO



### PIANTA PIANO TERRA



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Mantova**

**Dichiarazione protocollo n. MN0061793 del 04/07/2006**

**Planimetria di u d u in Comune di Mantova**

**Via Boldrini**

**01V.**

**Identificativa Catastale:**

**Sezione:  
Foglio: 44  
Particella: 578  
Subalterno: 48**

**Compilata da:  
Scattolini Ernesto**

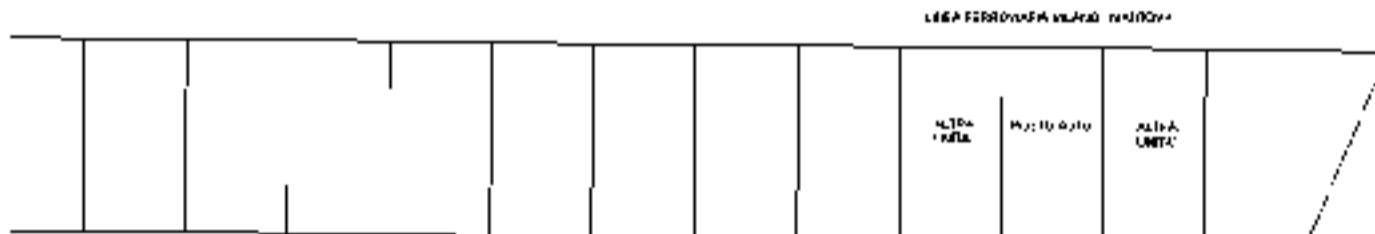
**Iscritto all'albo:  
Architetti**

**Prov. Mantova**

**N. 76**

**Scheda n. 1      Scala 1:200**

**PIANO TERRA**



## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Fabbricati siti nel comune di MANTOVA (E897) provincia MANTOVA
<b>Soggetto individuato</b>	<b>SARZI Roberto (CF: SRZRRT47C23D672A) nato a FONTANELLA (BG) il 23/03/1947</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di MANTOVA (Codice E897) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		44	578	48			C/6	3	14m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 39,77	VIA CESARE BOLDRINI n. 16/A Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/04/2018 Pratica n. MN0014463 in atti dal 04/04/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 3874.1/2018)	Annotazione
2		44	578	73			A/2	2	4,0 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 71 m <sup>2</sup>	Euro 485,47	VIA CESARE BOLDRINI n. 18 Piano 2 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/04/2018 Pratica n. MN0014493 in atti dal 04/04/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 3897.1/2018)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** -classamento e rendita validati

**Immobile 2: Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 4 m<sup>2</sup> 14 Rendita: Euro 525,24**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SARZI Roberto nato a FONTANELLA il 23/03/1947	SRZRRT47C23D672A*	(8) Usufrutto 1/1
2	SARZI Roberto nato a FONTANELLA il 23/03/1947	SRZRRT47C23D672A*	(2) Nuda proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 23/12/2011 Pubblico ufficiale FABBI GIAMPAOLO Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 71894 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1.1/2012 Reparto PI di MANTOVA in atti dal 02/01/2012	

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2025

#### 2. Immobili siti nel Comune di MANTOVA (Codice E897) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		36	524	30			C/2	3	10m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 21,69 Lire 42.000	VIA FILIPPO CORRIDONI n. 42 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		36	524	31			C/2	3	6m <sup>2</sup>	Totale: 9 m <sup>2</sup>	Euro 13,01 Lire 25.200	VIA FILIPPO CORRIDONI n. 42 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		36	524	32			C/2	1	2m <sup>2</sup>	Totale: 3 m <sup>2</sup>	Euro 3,10	VIA FILIPPO CORRIDONI n. 42 Piano S1 VARIAZIONE del 05/09/2016 Pratica n. MN0063934 in atti dal 05/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 33429.1/2016)	Annotazione
4		36	524	33			C/2	1	2m <sup>2</sup>	Totale: 6 m <sup>2</sup>	Euro 3,10	VIA FILIPPO CORRIDONI n. 42 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

**Immobile 2:** Annotazione: di stadio: busta 314

**Immobile 3:** Annotazione: di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.2054/1993

**Totale:** m<sup>2</sup> 20 Rendita: Euro 40,90

#### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARUSI Elisa nata a CIVITANOVA MARCHE il 28/09/1941	CRSLSE41P68C770W*	(8) Usufrutto 102219/1000000
2	VACCARI Stefano nato a MANTOVA il 31/08/1964	VCCSFN64M31E897U*	(2) Nuda proprieta' 102219/1000000
3	BERTELLINI Matteo nato a MANTOVA il 06/03/1969	BRTMTT69C06E897N*	(1) Proprieta' 81782/1000000
4	BRINGHENTI Marco nato a MANTOVA il 11/10/1972	BRNMRC72R11E897G*	(1) Proprieta' 61540/1000000
5	GOBBI Silvia nata a BRESCELLO il 15/01/1958	GBBSLV58A55B156Q	(1) Proprieta' 109854/1000000
6	LAGANA' Salvatore nato a MESSINA il 06/04/1949	LGNSVT49D06F158Q	(1) Proprieta' 43609/1000000
7	MONTI Matteo nato a FERRARA il 18/08/1974	MNTMTT74M18D548G*	(1) Proprieta' 78202/1000000
8	SARZI Roberto nato a FONTANELLA il 23/03/1947	SRZRR47C23D672A*	(1) Proprieta' 15104/1000000
9	SRL INTERIMM	01231090208*	(1) Proprieta' 29263/1000000
10	TALENTI Laura nata a SCHIO il 17/07/1952	TLNLRA52L57I531Z*	(1) Proprieta' 43609/1000000
11	DE MATTIA Riccardo nato a MANTOVA il 27/04/1991	DMTRCR91D27E897N*	(1) Proprieta' 217453/500000

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2025

DATI DERIVANTI DA
-------------------

Atto del 15/07/2025 Pubblico ufficiale CAMPANINI RACHELE Sede BORGO VIRGILIO (MN) Repertorio n. 6150 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6913.2/2025 Reparto PI di MANTOVA in atti dal 16/07/2025
---

**Totale Generale: vani 4 m<sup>2</sup> 34 Rendita: Euro 566,14**

Unità immobiliari n. 6

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

**ALLEGATO 003**

**DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**



R.S.D. Rossonano

Campo Sportivo

Green Park Café

Green Park Medicina dello Sport

Istituto Zooprofilattico Sperimentale

Publi Paolini S.R.L.

Deposito Tlm Mantova

Scuola di Massaggio Diabas

Via Giuseppe di Vittorio

Via Giuseppe

Compro Oro-Argento e Diamanti Mantova

Usi Veterinaria Mn

Google Maps

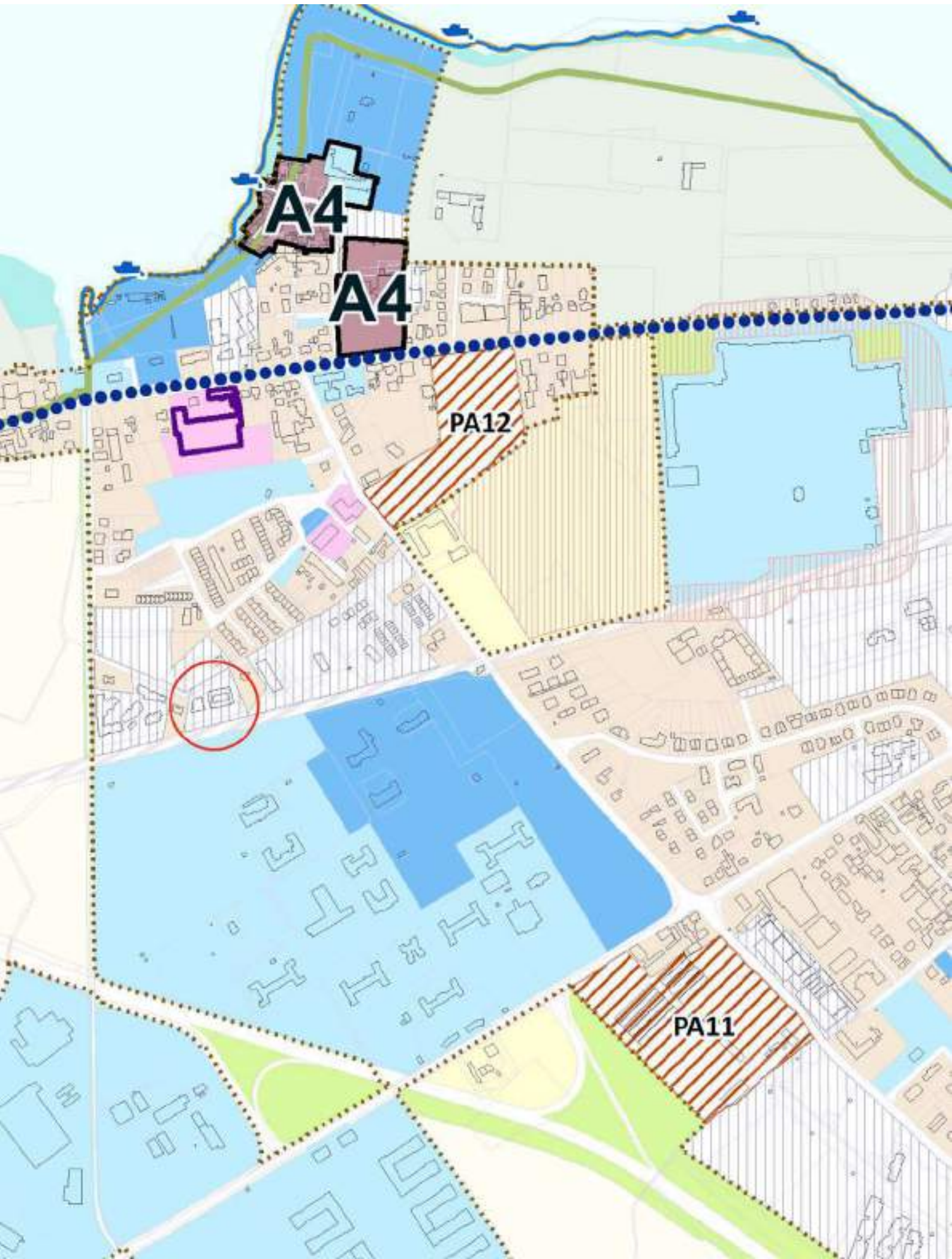
# Piano Governativo Territoriale




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

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

Scala 1:12.000  
novembre 2012



## SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

 Perimetro del tessuto urbano consolidato

*Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità*

 Perimetri dei nuclei di antica formazione

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

(artt. D13, D14)

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

(artt. D13, D15)

A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco

(artt. D13, D16)

A4 : Borgo Angeli


(artt. D13, D17)

 Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione


*Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione*

 Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento

(art. D18)

 Aree residenziali

(art. D19)


 Aree per attività economiche


(art. D20)

 Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale

(art. D21)

*Trasformazioni del tessuto consolidato*


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

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

Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :

 Piani di completamento in ambito urbano

(art. D24 e all. 4 PR)


 Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione

(art. D24 e all. 4 PR)

 Piano a destinazione produttiva prevalente

(art. D24 e all. 4 PR)

Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :


 Edifici produttivi da riconvertire

(art. D25)


*Porto di Valdaro*

 Aree logistiche e portuali a gestione pubblica


(art. D26)

 Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa

(art. D26)

 Aree produttive private a servizio del porto

(art. D26)


 Conca di navigazione


(art. D26)


 Centro intermodale di Valdaro

## TERRITORIO AGRICOLO

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

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


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


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

## AREE DI NON TRASFORMAZIONE

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

 Habitat naturali e seminaturali (Art. D33)


 Verde di mitigazione ambientale (Art. D33)

 Punti di approdo turistici (Art. D33)

## SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Aree per la viabilità (Artt. C6, D9)

 Infrastrutture ferroviarie (Art. D34)


 Distributori di carburante (Art. D35)


## SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE DIFFUSO

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

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

## TUTELE PAESAGGISTICHE SOVRAORDINATE

 Zona di tutela Unesco

 Buffer zone Unesco

Regione Lombardia  
Provincia di Mantova

Comune di Mantova

# Piano Governato Territorio



Piano delle Regole

PR

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3

Giugno 2023

## Indice

**PIANO DELLE REGOLE****Art. 10, legge regione Lombardia n. 12/2005**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Titolo II - Ambiti di sensibilità paesaggistica

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

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

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

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

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

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

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

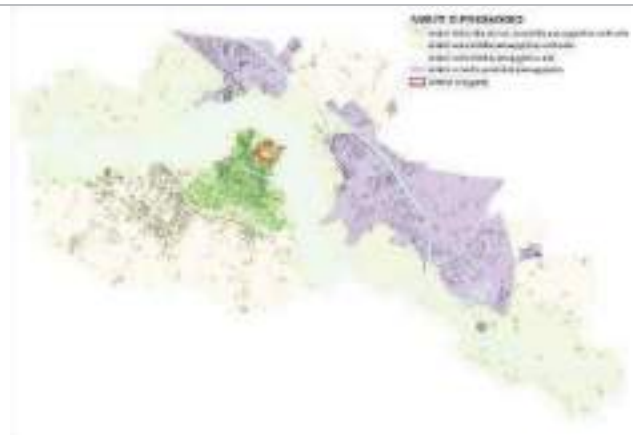
- le principali tutele sovra locali che interessano l'ambito;
- i caratteri peculiari ovvero l'insieme delle peculiarità e prevalenze paesaggistiche rispetto alle quali verificare l'incidenza delle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione;
- i fenomeni di criticità o degrado rispetto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

SCHEDA

A1

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

<i>Classe di sensibilità paesaggistica</i>	Molto alta
<i>Tutele sovraordinate</i>	Nuclei di antica formazione : art. 25 del PPR e art. 25.1 PTCP Zona di tutela Unesco Riconoscimento del centro storico di Mantova e Cittadella quale bene paesaggistico e notevole presenza di beni culturali tutelati. Sito archeologico di piazza Sordello e via Cairolì.
<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

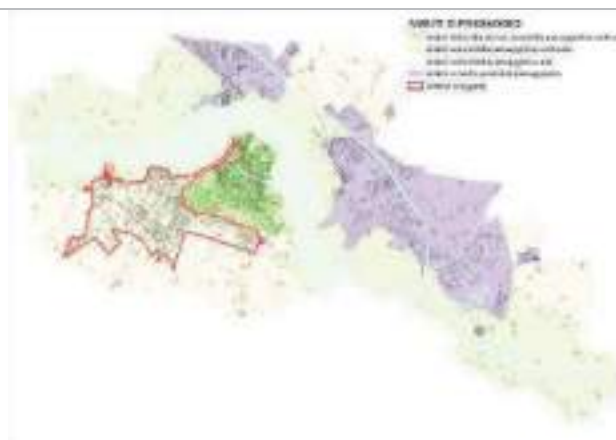
**AMBITI CONSOLIDATI DI SUD-OVEST DELLA CITTÀ**

*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;

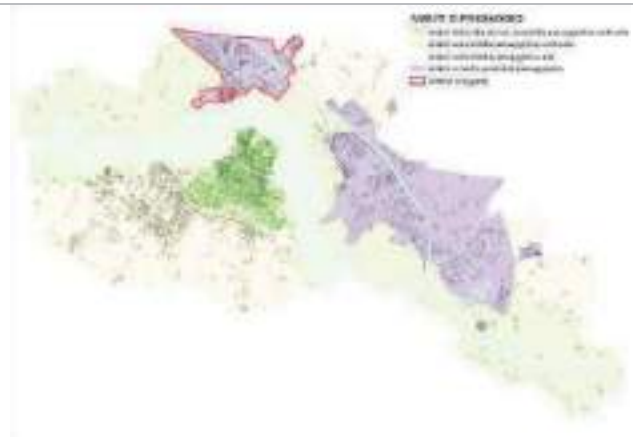
SCHEDA

**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;

**ALLEGATO 004**

**QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO**



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**

**Provincia:** MANTOVA

**Comune:** MANTOVA

**Fascia/zona:** Periferica/ANGELI, DOSSO DEL CORSO, BORGO CHIESA NUOVA

**Codice di zona:** D2

**Microzona catastale n.:** 6

**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	1400	1900	L	6,5	8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	5,5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	4	5,3	L
Autorimesse	NORMALE	700	950	L	3,6	5,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	6,5	7,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	2200	L	7	8	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 005**  
**TABELLE ATTUARIALI**

**Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%**

**Anno di riferimento: 2025**

<b>Età Usufruttuario</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>% Usufrutto</b>	<b>% Nuda Proprietà</b>
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

**NOTA:** la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento **2025**.

### **Applicazioni correlate**

**Calcolo usufrutto vitalizio e a termine**

**Calcolo eredità in successioni legittime e testamentarie**

© 2007-2025 AvvocatoAndreaani.it Risorse Legali