

**VALORI MEDI INDICATIVI DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI MANTOVA AI
FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

(D.G.C. n.16 del 27.1.2021) -

ANNO 2024

PREMESSA

In materia di aree fabbricabili - definite come le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi - la normativa dell'Imposta municipale propria (IMU) richiama le disposizioni del decreto istitutivo dell'ICI (D.Lgs. n. 504/92) ed individua, quale base imponibile dell'area, il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, tenuto conto della zona territoriale d'ubicazione, della destinazione urbanistica, dell'indice di edificabilità, dei costi dell'eventuale urbanizzazione e dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree con caratteristiche similari.

Il Comune di Mantova predispone annualmente la tabella dei valori al metro quadrato delle aree fabbricabili del territorio comunale, per fornire un ausilio ai contribuenti negli adempimenti legati all'imposta: si tratta di **valori medi indicativi, con carattere puramente orientativo, non vincolanti né per l'ufficio in sede di verifica né per il contribuente in sede di autoliquidazione.**

Per l'anno 2021 la Giunta Comunale ha stabilito i valori medi indicativi delle aree fabbricabili del Comune di Mantova, sulla scorta della relazione di stima predisposta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio, allegata alla D.G.C. n.16 del 27.1.2021 e sua parte integrante.

Per l'anno 2024 vengono confermati i valori deliberati per l'anno 2021.

METODOLOGIA E CRITERI DI VALUTAZIONE

La metodologia estimativa utilizzata per l'elaborazione dei valori medi indicativi per l'anno 2021 è il procedimento indiretto cosiddetto del "Valore di trasformazione". Il valore di trasformazione di un terreno edificabile, o potenzialmente tale, è dato dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato su di esso realizzabile e il suo costo di produzione (o costo della trasformazione).

Tale metodologia è stata applicata per i diversi ambiti in cui è stato suddiviso, ai fini della stima, il territorio comunale, omogenei per appetibilità economica, per potenzialità offerte dalla pianificazione urbanistica, per tipologie edilizie e per prospettive di sviluppo edificatorio futuro,

In primo luogo si è fatto riferimento allo strumento urbanistico vigente (Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 e successivi aggiornamenti) con lo scopo di stabilire le potenzialità, le destinazioni e gli interventi ammessi. Conseguentemente sono stati presi in considerazione i seguenti ambiti territoriali:

- Tessuti dei nuclei di antica formazione;
- Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione (per le destinazioni residenziale, per attività economiche e per attività economiche di tipo produttivo e artigianale);
- Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato;
- Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa;

- Aree a servizi;
- Ambiti di Trasformazione.

In secondo luogo, per definire porzioni omogenee di territorio in termini di valorizzazioni degli edifici ottenibili dall'operazione immobiliare (trasformazione da area fabbricabile a fabbricato), si è utilizzata la zonizzazione prevista dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Zone OMI).

INDIVIDUAZIONE DEI VALORI

- Il Tessuto dei nuclei di antica formazione ed il Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione, ossia il territorio comunale non interessato dai comparti e dagli ambiti di trasformazione, è stato valorizzato in relazione alle 13 Zone OMI in cui è suddiviso il territorio comunale. Per ciascuna Zona OMI vengono individuati 4 valori unitari, in base alla destinazione urbanistica prevalente: residenziale, economica, servizi di interesse pubblico o generale e aree per attrezzature private.
- I Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato e i comparti da assoggettare a pianificazione attuativa vengono valorizzati a partire dal corrispondente valore del tessuto urbano consolidato applicando idonei coefficienti correttivi, per tenere conto dell'effettivo stato di completamento dei piani.
- Gli ambiti di trasformazione (ATR) vengono valorizzati a partire dal corrispondente Tessuto consolidato esterno, applicando idoneo coefficiente correttivo. La superficie di riferimento è la superficie territoriale (ST).

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DESTINAZIONE RESIDENZIALE					
Zona OMI	Denominazione	Riferimenti catastali	Destinazione Urbanistica	Valore (€/mq)	Superficie di riferimento
B1	Centro Storico	Fogli: 26, 27, 28, 34/P, 35/P, 36, 37, 52/P, 53/P, 54/P, 55, 60/P, 63/P	NAF A1, A2 e A3	450,00	Superficie lorda di pavimento (SLP)
TESSUTI CONSOLIDATI ESTERNI AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DESTINAZIONE RESIDENZIALE					
Zona OMI	Denominazione	Riferimenti catastali	Destinazione Urbanistica	Valore (€/mq)	
C2	Valletta Valsecchi	Fogli: 63/P, 64/P	Art. D19	170,00	
C3	Te Brunetti	Fogli: 58/P, 61, 62, 64/P, 81/P, 82/P	Art. D19	155,00	
C4	Valletta Paiolo	Fogli: 33/P, 34/P, 35/P, 50/p, 51, 52/P, 53/P, 54/P, 59, 60/P	Art. D18	280,00	
C5	Pompilio, Due Pini	Fogli: 50/P, 56/P, 57, 58/P, 81/P	Art. D19	180,00	
C6	Belfiore	Fogli: 32/P, 33/P	Art. D19	285,00	
D1	Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto	Fogli: 1/P, 3/P, 5/P, 6, 7, 8/P, 9/P, 23	Art. D19, NAF A2	125,00	
D2	Angeli, Dosso del Corso, Borgochiesanuova	Fogli: 29/P, 30, 31, 32/P, 42/P, 44, 45/P, 46, 47, 48, 49, 56/P, 79, 80/P	Art. D19, NAF A4	155,00	
D3	Quartiere Lunetta, Frassino, Virglia	Fogli: 38, 39/P, 40, 41, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 89, 91, 92	Art. D19	75,00	
E1	Centro Commerciale Boccabusa, Residenziale Castiona	Fogli: 24/P, 25/P	Art. D19	155,00	
E2	Valdaro, Formigosa, Castelletto Borgo	Fogli: 39/P, 72, 73, 75, 76, 77, 93/P, 94/P, 98/P	Art. D19	75,00	
E3	Montata Carra	Fogli: 11/P	Art. D19	180,00	
R1	Zona Agricola	Fogli: 1/P, 2, 3/P, 4, 5/P, 8/P, 9/P, 10, 11/P, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24/P, 25/P, 29/P, 42/P, 43, 45, 65, 78, 80/P, 81/P, 82/P, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 94/P, 95, 96, 97, 98/P, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107	Art. D19	40,00	

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DESTINAZIONE ECONOMICA					
Zona OMI	Denominazione	Riferimenti catastali	Destinazione Urbanistica	Valore (€/mq)	Superficie di riferimento
B1	Centro Storico	Fogli: 26, 27, 28, 34/P, 35/P, 36, 37, 52/P, 53/P, 54/P, 55, 60/P, 63/P	NAF A1, A2 e A3	450,00	Superficie lorda di pavimento (SLP)
TESSUTI CONSOLIDATI ESTERNI AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DESTINAZIONE ECONOMICA					
Zona OMI	Denominazione	Riferimenti catastali	Destinazione Urbanistica	Valore (€/mq)	
C2	Valletta Valsecchi	Fogli: 63/P, 64/P	Art. D18	170,00	
C3	Te Brunetti	Fogli: 58/P, 61, 62, 64/P, 81/P, 82/P	Art. D20	155, 00	
C4	Valletta Paiolo	Fogli: 33/P, 34/P, 35/P, 50/p, 51, 52/P, 53/P, 54/P, 59, 60/P	Art. D18	280, 00	
C5	Pompilio, Due Pini	Fogli: 50/P, 56/P, 57, 58/P, 81/P	Art. D19	180,00	
C6	Belfiore	Fogli: 32/P, 33/P	Art. D20	95,00	
D1 A	Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto	Fogli: 1/P, 3/P, 5/P, 6, 7, 8/P, 9/P, 23	Art. D20, NAF A2	95,00	
D1 B	Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto	Fogli: 1/P, 3/P, 5/P, 6, 7, 8/P, 9/P, 23	Art. D20	55,00	
D2	Angeli, Dosso del Corso, Borgochiesanuova	Fogli: 29/P, 30, 31, 32/P, 42/P, 44, 45/P, 46, 47, 48, 49, 56/P, 79, 80/P	Art. D20, NAF A4	95,00	
D3	Quartiere Lunetta, Frassino, Virglia	Fogli: 38, 39/P, 40, 41, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 89, 91, 92	Art. D20	55,00	
E1	Centro Commerciale Boccabusa, Residenziale Castiona	Fogli: 24/P, 25/P	Art. D20	275,00	
E2	Valdaro, Formigosa, Castelletto Borgo	Fogli: 39/P, 72, 73, 75, 76, 77, 93/P, 94/P, 98/P	Art. D20	55,00	
E3	Montata Carra	Fogli: 11/P	Art. D19	180,00	
R1	Zona Agricola	Fogli: 1/P, 2, 3/P, 4, 5/P, 8/P, 9/P, 10, 11/P, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24/P, 25/P, 29/P, 42/P, 43, 45, 65, 78, 80/P, 81/P, 82/P, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 94/P, 95, 96, 97, 98/P, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107	Art. D20	55,00	

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (Art. C8)					
Zona OMI	Denominazione	Riferimenti catastali	Destinazione Urbanistica	Valore (€/mq)	Superficie di riferimento
B1	Centro Storico	Fogli: 26, 27, 28, 34/P, 35/P, 36, 37, 52/P, 53/P, 54/P, 55, 60/P, 63/P	Art. C8	360,00	Superficie lorda di pavimento (SLP)
TESSUTI CONSOLIDATI ESTERNI AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (Art. C8)					
Zona OMI	Denominazione	Riferimenti catastali	Destinazione Urbanistica	Valore (€/mq)	
C2	Valletta Valsecchi	Fogli: 63/P, 64/P	Art. C8	135,00	
C3	Te Brunetti	Fogli: 58/P, 61, 62, 64/P, 81/P, 82/P	Art. C8	125,00	
C4	Valletta Paiolo	Fogli: 33/P, 34/P, 35/P, 50/p, 51, 52/P, 53/P, 54/P, 59, 60/P	Art. C8	225,00	
C5	Pompilio, Due Pini	Fogli: 50/P, 56/P, 57, 58/P, 81/P	Art. C8	145,00	
C6	Belfiore	Fogli: 32/P, 33/P	Art. C8	75,00	
D1	Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto	Fogli: 1/P, 3/P, 5/P, 6, 7, 8/P, 9/P, 23	Art. C8	75,00	
D2	Angeli, Dosso del Corso, Borgochiesanuova	Fogli: 29/P, 30, 31, 32/P, 42/P, 44, 45/P, 46, 47, 48, 49, 56/P, 79, 80/P	Art. C8	75,00	
D3	Quartiere Lunetta, Frassino, Virglia	Fogli: 38, 39/P, 40, 41, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 89, 91, 92	Art. C8	45,00	
E1	Centro Commerciale Boccabusa, Residenziale Castiona	Fogli: 24/P, 25/P	Art. C8	220,00	
E2	Valdaro, Formigosa, Castelletto Borgo	Fogli: 39/P, 72, 73, 75, 76, 77, 93/P, 94/P, 98/P	Art. C8	45,00	
E3	Montata Carra	Fogli: 11/P	Art. C8	145,00	
R1	Zona Agricola	Fogli. 1/P, 2, 3/P, 4, 5/P, 8/P, 9/P, 10, 11/P, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24/P, 25/P, 29/P, 42/P, 43, 45, 65, 78, 80/P, 81/P, 82/P, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 94/P, 95, 96, 97, 98/P, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107	Art. C8	45,00	

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE (Art. C9)					
Zona OMI	Denominazione	Riferimenti catastali	Destinazione Urbanistica	Valore (€/mq)	Superficie di riferimento
B1	Centro Storico	Fogli: 26, 27, 28, 34/P, 35/P, 36, 37, 52/P, 53/P, 54/P, 55, 60/P, 63/P	Art. C9	450,00	Superficie lorda di pavimento (SLP)
TESSUTI CONSOLIDATI ESTERNI AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE (Art. C9)					
Zona OMI	Denominazione	Riferimenti catastali	Destinazione Urbanistica	Valore (€/mq)	
C2	Valletta Valsecchi	Fogli: 63/P, 64/P	Art. C9	170,00	
C3	Te Brunetti	Fogli: 58/P, 61, 62, 64/P, 81/P, 82/P	Art. C9	155, 00	
C4	Valletta Paiolo	Fogli: 33/P, 34/P, 35/P, 50/p, 51, 52/P, 53/P, 54/P, 59, 60/P	Art. C9	280, 00	
C5	Pompilio, Due Pini	Fogli: 50/P, 56/P, 57, 58/P, 81/P	Art. C9	180,00	
C6	Belfiore	Fogli: 32/P, 33/P	Art. C9	95,00	
D1	Cittadella, Ponte Rosso, Colle Aperto	Fogli: 1/P, 3/P, 5/P, 6, 7, 8/P, 9/P, 23	Art. C9	95,00	
D2	Angeli, Dosso del Corso, Borgochiesanuova	Fogli: 29/P, 30, 31, 32/P, 42/P, 44, 45/P, 46, 47, 48, 49, 56/P, 79, 80/P	Art. C9	95,00	
D3	Quartiere Lunetta, Frassino, Virglia	Fogli: 38, 39/P, 40, 41, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 89, 91, 92	Art. C9	55,00	
E1	Centro Commerciale Boccabusa, Residenziale Castiona	Fogli: 24/P, 25/P	Art. C9	275,00	
E2	Valdaro, Formigosa, Castelletto Borgo	Fogli: 39/P, 72, 73, 75, 76, 77, 93/P, 94/P, 98/P	Art. C9	55,00	
E3	Montata Carra	Fogli: 11/P	Art. C9	180,00	
R1	Zona Agricola	Fogli: 1/P, 2, 3/P, 4, 5/P, 8/P, 9/P, 10, 11/P, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24/P, 25/P, 29/P, 42/P, 43, 45, 65, 78, 80/P, 81/P, 82/P, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 94/P, 95, 96, 97, 98/P, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107	Art. C9	55,00	

COMPARTI ASSOGGETTATI A STRUMENTO ATTUATIVO ADOTTATO/APPROVATO		
AMBITO NORD		
Denominazione	Valore (€/mq)	Superficie di riferimento
PII COLLE APERTO	125,00	Superficie fondiaria (SF)
PA STRADA SPALTI	125,00	Superficie fondiaria (SF)
PA PONTE ROSSO	125,00	Superficie fondiaria (SF)
PA POGGIO REALE	35,00	Superficie fondiaria (SF)
PA EX MOIETTA	95,00	Superficie fondiaria (SF)
PA EREDI MATTALIA	125,00	Superficie fondiaria (SF)
AMBITO OVEST		
Denominazione	Valore (€/mq)	Superficie di riferimento
PA GREEN PARK	75,00	Superficie fondiaria (SF)
PA BOLDRINI COMPARTO A	155,00	Superficie fondiaria (SF)
PA BOLDRINI COMPARTO B	100,00	Superficie fondiaria (SF)
PA DOSSO DEL CORSO SUB COMPARTO 2	115,00	Superficie fondiaria (SF)
PA 2.2 DOSSO DEL CORSO SUB COMPARTO 1	100,00	Superficie fondiaria (SF)
PA CIRCONVALLAZIONE SUD	85,00	Superficie fondiaria (SF)
PA EX CARIPLO	95,00	Superficie fondiaria (SF)
PA EX MACELLO	95,00	Superficie fondiaria (SF)
PA EX SCHIROLI	60,00	Superficie territoriale (ST)
PRU BORGOCHIESANUOVA COMPARTO 1	155,00	Superficie fondiaria (SF)
PRU BORGOCHIESANUOVA COMPARTO 2	155,00	Superficie fondiaria (SF)
PRU BORGOCHIESANUOVA COMPARTO 3	155,00	Superficie fondiaria (SF)
PA DOSSO DEL CORSO VILLAGGIO EREMO	55,00	Superficie fondiaria (SF)
AMBITO EST		
Denominazione	Valore (€/mq)	Superficie di riferimento
PA FORNACI FORMIGOSA	75,00	Superficie fondiaria (SF)

PA CASTELLETTO BORGO	75,00	Superficie fondiaria (SF)
PA DEI QUARANTA	50,00	Superficie fondiaria (SF)
PA VALDARO	40,00	Superficie fondiaria (SF)
PA 13 OLMO LUNGO	35,00	Superficie fondiaria (SF)
PA VALDARO 3	20,00	Superficie territoriale (ST)
AMBITO NORD/EST		
Denominazione	Valore (€/mq)	Superficie di riferimento
PA BUTAN GAS 1° STRALCIO	110,00	Superficie territoriale (ST)
PA BUTAN GAS 2° STRALCIO	100,00	Superficie fondiaria (SF)
PA CASTIONA	155,00	Superficie fondiaria (SF)
PA FOSSAMANA	55,00	Superficie fondiaria (SF)
PA GHISIOLO EST – SUB COMPARTO A	275,00	Superficie fondiaria (SF)
PA GHISIOLO EST – SUB COMPARTO B	275,00	Superficie fondiaria (SF)
PA GHISIOLO EST – SUB COMPARTO C	180,00	Superficie fondiaria (SF)
PA TENCA SFORNI	50,00	Superficie fondiaria (SF)

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

PA EX UPIM	180,00	Superficie lorda di pavimento (SLP)
PA 5 EX CERAMICA	295,00	Superficie lorda di pavimento (SLP)
PA NODARI PESENTI	295,00	Superficie lorda di pavimento (SLP)

COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA		
Denominazione	Valore (€/mq)	Superficie di riferimento
PA 1	155,00	Superficie territoriale (ST)
PA 2	180,00	Superficie territoriale (ST)
PA 3	155,00	Superficie territoriale (ST)
PA 7	95,00	Superficie territoriale (ST)
PA 8	15,00	Superficie territoriale (ST)
PA 9	60,00	Superficie territoriale (ST)
PA 10	60,00	Superficie territoriale (ST)
PA 11	60,00	Superficie territoriale (ST)
PA 12	60,00	Superficie territoriale (ST)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATR)		
Denominazione	Valore (€/mq)	Superficie di riferimento
ATR 1 – TE BRUNETTI	30,00	Superficie territoriale (ST)
ATR 2 - GHISIOLO	10,00	Superficie territoriale (ST)

