



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Adunanza di prima convocazione.

Deliberazione n. 35 del 29/05/2018

OGGETTO: ACQUISIZIONE AL DEMANIO COMUNALE DI AREA IN FREGIO A STRADA OTTONA DI PROPRIETA DEI SIGNORI RUSSO NATALE E SAVAZZI NADIA PER RIQUALIFICAZIONE AI SENSI DEL PGT - APPROVAZIONE ACCORDO DI CESSIONE

L'anno **duemiladiciotto**, il giorno **ventinove** del mese di **maggio** alle ore **19:00** nella sala delle adunanze consiliari

All'appello risultano:

ANDREETTI ANGELO	Presente
SALVARANI MASSIMO	Presente
IMPERATO FRANCESCO	Presente
CIRIBANTI VANESSA	Presente
SCIRPOLI PASQUALINO	Presente
BRIONI ROBERTA	Presente
LICON ANDREA	Presente
BOSI DAVIDE	Presente
SAVAZZI ERMES	Presente
SOFFIATI GIANNI	Presente
TELLINI SONIA	Assente
PASOTTI LUCIA	Presente
PALOSCHI GINA	Presente
VOI GIAMPAOLO	Presente
FREDDI CLAUDIO	Assente
SALVATERRA LUCA	Assente
BINDINI ANDREA	Assente

PRESENTI N. 13

ASSENTI N. 4

Risultano presenti gli Assessori: Ghizzi Pier Claudio, Boccanera Stefano, Albertoni Nadia, Previdi Lara..

Partecipa all'adunanza **Il Segretario Generale MELI BIANCA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sig. **ANDREETTI ANGELO** – nella sua qualità di **Presidente**, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento posto al n. **6** dell'ordine del giorno

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione:

PREMESSO:

- Che il Comune di Porto Mantovano è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°3 del 31/01/2011, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n°56 del 18/07/2011 ed efficace dal 31/08/2011 quale data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) avvenuta sul bollettino n. 35 - Serie Avvisi e Concorsi del 31/08/2011;
- Che nel vigente Piano di Governo del Territorio è inserita la previsione di riqualificazione del tratto di Strada Ottona dal punto in cui si congiunge con la rotatoria di via P. Picasso sino all'intersezione con via F.lli Kennedy;
- Che per attuare la riqualificazione stradale prevista dal vigente PGT a completamento delle opere di urbanizzazione primaria, nella parte più prossima a via Kennedy è necessario interessare una porzione di area di proprietà privata dei signori Russo Natale – Savazzi Nadia;
- Che sempre nel P.G.T. in fregio a strada Ottona è individuata un'area avente destinazione di *“ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità”* originariamente di proprietà Russo – Savazzi, mentre oggi in parte di proprietà dei signori Russo e Savazzi (fg 10 mappali 22 – 23 - 745) e in parte di proprietà della società Castelletto 2010 srl (fg 10 mappali 746 – 748 - 749);
- Che su tale area è in corso la costruzione di fabbricati residenziali autorizzati da idonei titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 201/280/1 prot. 14917 del 28/12/2016 per la *“NUOVA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE DI 15 UNITÀ ABITATIVE – 1° STRALCIO EDIFICAZIONE DI N. 1 VILLETTA SINGOLA”*, Denuncia di Inizio Attività n. 2017/105/1 prot. 9889 del 16/5/2017 per la *“demolizione di fabbricati esistenti”*, Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2017/177/1 prot. 15917 del 10/8/2017 per *“Nuova costruzione di complesso residenziale composto da 15 unità abitative – 2°stralcio – Quadrifamiliare (unità 11-12-13-14) e relative autorimesse pertinentziali”*, Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2018/005/1 prot. 661 del 11/1/2018 per *“Nuova costruzione di complesso residenziale composto da 15 unità abitative – 3°stralcio – Quadrifamiliare (unità 1-2) e relative autorimesse pertinentziali”*;
- DATO ATTO che i signori Russo Natale e Savazzi Nadia hanno presentato in data 05/11/2016 – prot. 20627 una nota con cui, in virtù dell'edificazione del comparto e delle previsioni indicate dal P.G.T., hanno manifestato la volontà di stralciare dall'area edificabile originariamente di loro proprietà una striscia di terreno posta in adiacenza a strada Ottona e di cederla al comune di Porto Mantovano per la futura riqualificazione della strada stessa;

CONSIDERATO

- Che nell'area adiacente a quella edificabile attualmente di proprietà dei signori Russo/Savazzi e società Castelletto 2010 srl è già in atto un intervento di lottizzazione residenziale P.A. *“OTTONA Sub-Comparto A”* di proprietà della soc. Sinedil sas;
- Che tra le opere di urbanizzazione del comparto, la ditta lottizzante sopra indicata, sta eseguendo anche la sistemazione di un importante tratto di strada Ottona (dall'incrocio con via De Chirico sino alla rotatoria di via Picasso);

RITENUTO quindi alla luce della edificazione in corso nell'area di completamento di proprietà Russo/Savazzi e della società Castelletto 2010 srl nonché dell'espansione residenziale di tutto il quartiere, di accogliere positivamente la proposta dei signori Russo- Savazzi di cessione al Comune di Porto Mantovano di una striscia di terreno posta in adiacenza a strada Ottona che consentirà in futuro di realizzare l'intervento di riqualificazione della strada stessa da parte del Comune;

SOTTOLINEATO che l'acquisizione di tale area riveste un interesse pubblico importante perché consentirà di migliorare la sicurezza stradale lungo strada Ottona a favore sia dei pedoni che degli automobilisti;

VISTA la legge 111/2011 che all'art. 12 comma 1 ter (comma introdotto dall'art. 1 comma 138 Legge n. 228 del 2012) recita che *“A decorrere dal 1 gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del Demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente”*;

PRECISATO che l'area da acquisire è composta da:

- fg 10 mappali 730 – 732 – 735 – 737 superficie 161 mq

un'area a destinazione “AMBITO RESIDENZIALE SATURO O DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA” ai sensi del vigente PGT della superficie di 161 mq in base al frazionamento. L'area è localizzata lungo strada Ottona, sul lato est, percorrendo la via in direzione di via Kennedy; l'area seppur edificabile si configura piuttosto come una banchina stradale.

- Fg 10 mapp. 804 superficie di 70 mq

un'area relativa alla metà di fosso tombato prospiciente l'area sopra descritta avente destinazione di “RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTI” ai sensi del vigente PGT della superficie di 70 mq.

VISTA la perizia di Stima redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Porto Mantovano, architetto Rosanna Moffa, in base a cui il valore dell'area da acquisire come sopra descritta è pari a complessivi € 10.000,00;

DATO ATTO che ai sensi della sopra richiamata normativa è stata acquisita l'attestazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio che ha inviato in data 11/1/2018 prot. 646, in base alla documentazione redatta e trasmessa dall'ufficio tecnico comunale, il parere di congruità sul valore determinato per l'acquisizione del bene in esame e pari ad € 10.000,00 (verb. rot. 2018/199 del 10/1/2018);

VISTA la dichiarazione di indispensabilità e indilazionabilità a firma del responsabile del procedimento redatta ai sensi della suddetta normativa;

VISTO l'avviso pubblicato sul sito internet istituzionale del comune di Porto Mantovano per dare preventiva notizia della presente operazione di acquisto a titolo oneroso e contenente l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito;

VISTA la bozza di accordo bonario redatta dall'ufficio tecnico del Comune di Porto Mantovano per la cessione volontaria dell'area costituente la striscia di terreno posta in adiacenza a strada Ottona e che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso e preso atto che la stessa prevede che le spese per l'acquisizione al Demanio comunale dell'area in oggetto, corrispettivo per l'acquisizione e stipula di atto notarile di acquisizione, siano a totale carico del Comune di Porto Mantovano;

VISTA la Determinazione del Responsabile dell'Area tecnica n. 906/2016 che in riferimento al procedimento di acquisizione dell'area in esame, avviato nel 2016 con la richiesta all'Agenzia del Demanio della verifica di congruità del prezzo di acquisto, impegnava su idoneo capitolo già le somme stimate del corrispettivo per l'acquisizione dell'area in esame;

PRECISATO che l'acquisto dell'area in esame, che come si desume dalla perizia tecnica risulta di fatto inedificabile, è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA in quanto operazione eseguita dall'Ente con carattere di eccezionalità, nell'ambito della propria attività istituzionale.

DELIBERA

- 1. Di condividere, fare proprie ed approvare** tutte le premesse e considerazioni sopra esposte;
- 2. Di acquisire** dalla Ditta proprietaria – signori Russo Natale e Savazzi Nadia – al patrimonio Comunale l'area di complessivi 231 mq corrispondente alla striscia di terreno posta in adiacenza a strada Ottona e prospiciente l'area edificabile di proprietà Russo – Savazzi e società Castelletto 2010 srl così come meglio individuata nella perizia di stima allegata e che sarà interessata dal futuro intervento di riqualificazione della strada stessa da parte del Comune in adempimento alle previsioni del vigente PGT;
- 3. Di sottolineare** la pubblica utilità dell'acquisizione in esame perché la riqualificazione del tratto

stradale di strada Ottona andrà a vantaggio della sicurezza stradale dei pedoni e degli automobilisti;

4. Di condividere ed approvare l'allegata relazione di stima redatta dal Responsabile del Settore Gestione Territorio – architetto Rosanna Moffa – che quantifica la somma da corrispondere ai signori Russo Natale e Savazzi Nadia per l'acquisizione della striscia di terreno posta in adiacenza a strada Ottona e prospiciente l'area edificabile, quantificata a seguito di frazionamento in totali mq 231 (fg 10 mappali 730 – 732 – 735 – 737 superficie di 161 mq e metà del fosso tombato di cui al mappale 804 superficie 70 mq) nella somma di € 10.000,00;

5. Di approvare l'allegata bozza di accordo per la cessione volontaria dell'area in esame, accordo che costituirà atto propedeutico alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento dell'area stessa al patrimonio del Comune e che prevede che le spese per l'acquisizione al Demanio comunale dell'area in oggetto, corrispettivo per l'acquisizione e stipula di atto notarile di acquisizione, saranno a totale carico del Comune di Porto Mantovano;

6. Di dare atto:

- che ai sensi del comma 1 ter, art. 12 della legge 111/2011 (comma introdotto dall'art. 1 comma 138 Legge n. 228 del 2012) è stata acquisita l'attestazione di congruità sul prezzo di acquisto del bene in esame da parte dell'Agenzia del Demanio, giusta nota pervenuta in data 11/1/2018 prot. 646;

- risulta dichiarata la indispensabilità e indilazionabilità da parte del responsabile del procedimento;
- della presente operazione di acquisto a titolo oneroso è stata data preventiva notizia mediante avviso pubblicato sul sito internet istituzionale del comune di Porto Mantovano contenente l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito;

7. Di dare atto che la spesa complessiva e comprensiva del corrispettivo per l'acquisizione, trova già idonea copertura nel Bilancio di previsione 2018, residui 2016, al cap. 2361181000/0 “*acquisiz. area strada ottona fin con entr. corr. € 12.000 e con avanzo d'amm. 2015 € 1.000*”) giusta Determina del Responsabile Area Tecnica n. 906/2016 in quanto il procedimento di acquisizione dell'area in esame, è stato avviato nel 2016 con la richiesta all'Agenzia del Demanio della verifica di congruità del prezzo di acquisto;

8. Di dare mandato al Responsabile del Settore Gestione Territorio di disporre tutti gli atti conseguenti per il perfezionamento dell'acquisizione al patrimonio del Comune;

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 :

1. *Responsabile del servizio interessato;*
2. *Responsabile servizio ragioneria;*

L'assessore **Ghizzi** illustra il punto all'ordine del giorno.

Ghizzi: “NEL PGT vigente è inserita la previsione di riqualificazione del tratto di Strada Ottona dal punto in cui si congiunge con la rotatoria di via P. Picasso sino all'intersezione con via F.lli Kennedy. Per attuare la riqualificazione stradale prevista dal vigente PGT a completamento delle opere di urbanizzazione primaria, nella parte più prossima a via Kennedy è necessario interessare una porzione di area di proprietà privata dei signori Russo Natale – Savazzi Nadia. Sempre nel P.G.T. in fregio a strada Ottona è individuata un'area, su cui è in corso la costruzione di fabbricati residenziali autorizzati da idonei titoli edilizi, avente destinazione di “ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità” originariamente di proprietà Russo – Savazzi, mentre oggi in parte di proprietà dei signori Russo e Savazzi e in parte di proprietà della società Castelletto 2010 srl. Considerando che nell'area adiacente a quella edificabile attualmente di proprietà dei signori Russo/Savazzi e società Castelletto 2010 srl è già in atto un intervento di lottizzazione residenziale P.A. “OTTONA Sub-Comparto A” di proprietà della soc. Sinedil sas e che tra le opere di

urbanizzazione del comparto, la ditta lottizzante sopra indicata sta eseguendo anche la sistemazione di un importante tratto di strada Ottona (dall'incrocio con via De Chirico sino alla rotatoria di via Picasso). Dato atto che i signori Russo Natale e Savazzi Nadia hanno presentato in data 05/11/2016 – prot. 20627 una nota con cui, in virtù dell'edificazione del comparto e delle previsioni indicate dal P.G.T., hanno manifestato la volontà di stralciare dall'area edificabile originariamente di loro proprietà una striscia di terreno posta in adiacenza a strada Ottona e di cederla al comune di Porto Mantovano per la futura riqualificazione della strada stessa (vedi bozza di accordo bonario).

Si ritiene quindi, alla luce della edificazione in corso nell'area di completamento di proprietà Russo/Savazzi e della società Castelletto 2010 srl, nonché dell'espansione residenziale di tutto il quartiere, di accogliere positivamente la proposta dei signori Russo- Savazzi di cessione al Comune di una striscia di terreno posta in adiacenza a strada Ottona, che consentirà in futuro di realizzare l'intervento di riqualificazione della strada stessa da parte del Comune, al valore ritenuto congruo da parte dell'Agenzia del Demanio di € 10.000,00”.

Durante l'intervento alle ore 19.51 esce il consigliere Savazzi.

Al termine dell'illustrazione si registrano i seguenti interventi.

Voi legge l'intervento che si allega e si trascrive integralmente: “Leggo in Delibera che trattasi di area posta in adiacenza a Strada ottona, che una parte della stessa “seppur edificabile si configura piuttosto come banchina stradale”, mentre l'altra viene riportata come “area relativa alla metà di fosso tombato prospiciente l'area prima descritta”: considerate le caratteristiche dell'area prima descritte, l'edificazione del comparto, secondo il nostro parere tale superficie andava acquisita, previo accordo, dal Comune, a titolo gratuito, e non pagata ora dallo stesso 10.000 euro”.

Ghizzi: “Voglio solo sottolineare che c'è una perizia dell'Agenzia del Demanio”.

Al termine della discussione si passa alla votazione.

Consiglieri presenti in aula al momento del voto n. 13.

Voti favorevoli n. 13, contrari n. 3 (Voi, Pasotti, Paloschi), astenuti nessuno.

Risultano assenti i consiglieri: Salvaterra, Bindini, Freddi, Savazzi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

Di approvare la suindicata deliberazione.

E SUCCESSIVAMENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

Di dichiarare, con separata votazione riportante voti Voti favorevoli n. 13, contrari n. 3 (Voi, Pasotti, Paloschi), astenuti nessuno, immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Presidente
ANDREETTI ANGELO
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

IL Segretario Generale
MELI BIANCA
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

PERIZIA DI STIMA



PERIZIA DI STIMA

dell'area sita in strada Ottona a Porto Mantovano

identificata al foglio 10 mappali 730, 732, 735 e 737 di complessivi mq. 161 oltre alla meta del fosso
tombato della superficie di mq 70 e prospiciente l'area di cui ai suddetti mappali

Mantova, lì 18 dicembre 2017

Il Responsabile dell'Area Tecnica
architetto Rosanna Moffa



SOMMARIO

SCHEDA RIASSUNTIVA	3
OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	3
UBICAZIONE	4
DESCRIZIONE	4
PROPRIETA'	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO	4
DATI CATASTALI	4
CONSISTENZA	5
CONFINI	5
VALUTAZIONE DEL BENE	5

SCHEDA RIASSUNTIVA

SCOPO DELLA VALUTAZIONE	Acquisto del bene al patrimonio comunale
DATA DI VALUTAZIONE	dicembre 2017
INDIRIZZO	strada Ottona in prossimità di via Kennedy a Porto Mantovano
DESCRIZIONE.	porzione di area in fregio alla strada pubblica Ottona
CONSISTENZA	totale di mq 231, di cui: mq 161 relativi ai mappali 730, 732, 735 e 737 e mq 70 relativi alla metà del fosso tombato
PROPRIETA'	area di proprietà privata dei signori RUSSO NATALE e SAVAZZI NADIA
ATTUALE USO	posta al di fuori della recinzione privata ed utilizzata a banchina stradale
IDENTIFICATIVI CATASTALI	fg 10 mappali 730, 732, 735 e 737 oltre alla metà del fosso tombato e prospiciente l'area di cui ai suddetti mappali
VALORE DI STIMA	€ 10.000,00

OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Il Comune di Porto Mantovano è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) efficace dal 31/08/2011.

Nel vigente Piano di Governo del Territorio è inserita la previsione di riqualificazione del tratto di Strada Ottona dal punto in cui si congiunge con la rotatoria di via P. Picasso sino all'intersezione con via F.lli Kennedy (vedi estratto di P.G.T. e relativa legenda allegati) e che nella parte più prossima a via Kennedy interessa necessariamente una porzione di proprietà Russo – Savazzi.

Nel P.G.T. è altresì individuata un'area di proprietà di Russo Natale e Savazzi Nadia sita in strada Ottona e individuata catastalmente al fg 10 mappali 22, 23, e un'area di proprietà della società Castelletto 2010 srl sita sempre in strada Ottona e identificata catastalmente al fg 10 mapp. 746, 748 e 749, aree aventi destinazione "AMBITO RESIDENZIALE SATURO O DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'" in cui è in costruzione un complesso residenziale composto da n. 15 villette a schiera.

Alla luce della futura proposta di edificazione e in adempimento alle previsioni del vigente P.G.T. i sig.ri Russo Natale e Savazzi Nadia in data 05/11/2016 – prot. 20627 hanno presentato una nota in cui chiedono al comune di acquisire l'area necessaria alla futura riqualificazione stradale di via Ottona, stralciandola dall'area edificabile di proprietà e dando atto che già attualmente viene utilizzata come banchina stradale.

Pertanto la presente Relazione di Stima ha l'obiettivo di individuare il valore relativo all'area oggetto di futura cessione al Comune di Porto Mantovano costituita appunto da una striscia di terreno posta tra strada Ottona e l'area edificabile di proprietà dei signori Russo Natale e Savazzi Nadia censita catastalmente al **Foglio 10 mappali 730, 732, 735 e 737 di complessivi mq. 161 oltre alla meta del fosso tombato e prospiciente l'area stessa della superficie di mq 70** che sarà interessata da un futuro intervento di riqualificazione della strada, così come previsto dal vigente strumento urbanistico generale (P.G.T.).

UBICAZIONE

L'area in esame si trova in strada Ottona a Porto Mantovano in un contesto residenziale e in fregio ad un'area residenziale di completamento di futura edificazione.

DESCRIZIONE

Si tratta di un'area ubicata in fregio a strada Ottona identificata catastalmente al **Foglio 10 mappali 730, 732, 735 e 737 di complessivi mq. 161 oltre alla meta del fosso tombato prospiciente l'area della superficie di mq 70.**

L'area, come si evince dalla documentazione fotografica, si presenta in parte sterrata ed in parte a prato e, a tutti gli effetti, già utilizzata come banchina stradale a lato di strada Ottona. Una porzione dell'area è interessata dalla metà del fosso tombato (l'altra metà del fosso è già proprietà del comune di Porto Mantovano in quanto in fregio a strada Ottona).

Già nel dicembre 1996 il comune di Porto Mantovano, in occasione dei lavori di tombamento che i sig.ri Russo-Savazzi avevano effettuato per chiudere il fossato allora prospiciente la loro proprietà e posto a lato di strada Ottona, nel provvedimento di Concessione Edilizia n°96/252/1, aveva autorizzato il posizionamento della nuova recinzione sul ciglio del preesistente fossato e non a metà dello stesso, lasciando l'area all'esterno della recinzione stessa.

L'area ha in parte una destinazione residenziale ai sensi del vigente PGT seppure nei fatti si configura piuttosto come una banchina stradale e in parte rientra nella destinazione di strada.

PROPRIETA'

L'area di cui al fg 10 mappali 730, 732, 735 e 737 di complessivi mq. 161 oltre alla meta del fosso tombato della superficie di mq 70 e prospiciente l'area di cui ai suddetti mappali risulta di proprietà per la quota di 1/1 dei signori RUSSO NATALE e SAVAZZI NADIA.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area in esame di cui al fg 10 mappali 730, 732, 735 e 737 è individuata come "*Ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità*" del Piano delle Regole PR 01 del vigente PGT.

L'area relativa alla meta del fosso tombato è individuata come "*Riqualificazione di viabilità esistente*" del Piano delle Regole del vigente PGT.

DATI CATASTALI

Il bene oggetto di stima risulta composto da:

Foglio 10 mappali 730, 732, 735 e 737 oltre alla metà del fosso tombato e prospiciente l'area.

Si allegano le visure catastali dei suddetti mappali.

CONSISTENZA

L'area oggetto di stima ha una superficie complessiva di circa mq 231: in particolare una superficie di 161,00 mq in base al frazionamento a cui si aggiungono circa mq 70 della metà del fosso tombato che si trova in adiacenza alla suddetta area. Le porzioni di mappali sopra indicate sono identificate come seminativo irriguo e seminativo tutti di classe 1 come si desume dalle visure catastali allegate. La metà fosso che si acquisisce contestualmente in quanto prospiciente l'area rientra nelle acque.

Durante il sopralluogo è stato rilevato che l'area presenta una conformazione regolare.

CONFINI

L'area è identificata catastalmente al foglio 10 mappali 730, 732, 735 e 737 oltre al fosso tombato e confina nel suo complesso:

- a NORD e ad EST: foglio 10 mappali 749, 748 e 746;
- a SUD e ad OVEST: metà del fosso tombato e foglio 10 mappale 4 (strada Ottona)

VALUTAZIONE DEL BENE

La presente perizia di stima ha lo scopo di individuare il più probabile valore economico del bene che l'Amministrazione Comunale intende acquisire dai signori Russo – Savazzi di cui al Foglio 10 mappali 730, 732, 735 e 737 oltre alla metà del fosso tombato e prospiciente l'area stessa.

Il bene è composto da:

- un'area a destinazione "AMBITO RESIDENZIALE SATURO O DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'" ai sensi del vigente PGT della superficie di 161 mq in base al frazionamento. L'area è localizzata lungo strada Ottona, sul lato est, percorrendo la via in direzione di via Kennedy. Si sottolinea che l'area seppur edificabile si configura piuttosto come una banchina stradale.
- un'area relativa alla metà di fosso tombato prospiciente l'area sopra descritta avente destinazione di "RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTI" ai sensi del vigente PGT della superficie di 70 mq.

La stima del bene consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato dell'area tenendo conto della sua destinazione finale ovvero di banchina o marciapiede stradale e della presenza di una porzione di fosso tombato. Proprio tali caratteristiche rendono difficile il ricorso al metodo sintetico-comparativo perché non è stato possibile rintracciare sul mercato beni simili. Pertanto si procede a valutare il bene con metodo indiretto.

Caratteristiche del bene

- l'area è inserita in fregio a via Ottona, a confine con un'area residenziale di completamento, ma in continuità con la banchina stradale di via Ottona in parte già oggetto di riqualificazione nel PL in corso di attuazione denominato appunto "Ottona primo stralcio";
- l'area è libera e priva di alberature, e si presenta in parte a prato e in parte in ghiaia. Una porzione dell'area è interessata dalla meta del fosso tombato;

Il valore dell'area residenziale è influenzato soprattutto dalla sua ubicazione e dalla sua accessibilità e naturalmente dalla destinazione urbanistica prevista dalle normative che nella fattispecie è residenziale. Tuttavia è evidente che l'area non possiede le caratteristiche intrinseche dell'edificabilità, sia per le dimensioni sia per la destinazione finale, tanto più che è utilizzata come banchina a lato della viabilità di Strada Ottona già da tanti anni.

Nel procedimento di stima si è partiti comunque proprio dal valore di aree residenziali a bassa densità, come stabilito nella Delibera di "Determinazione del valore ordinario delle aree edificabili ai fini IMU"

del comune di Porto Mantovano per l'anno 2016. In base alla Delibera di G.C. n°55 del 12/06/2016, il valore di aree residenziali a bassa densità, è pari ad € 196,00 al mq.

Le osservazioni sopra esposte circa:

- la inedificabilità di fatto dell'area in esame per le dimensioni fortemente contenute e per la localizzazione in fregio alla via
- l'utilizzo finale a cui è destinata di banchina o marciapiede stradale

impongono una forte riduzione del valore sopra richiamato delle aree residenziali.

Inoltre tenendo anche conto della generale crisi del mercato immobiliare che ha visto negli ultimi anni una consistente riduzione dei prezzi di vendita di beni immobili, si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento totale pari a 0,70.

Pertanto il coefficiente di deprezzamento applicato è pari a 0,70

Quindi: € /mq 196,00 * 0,30 = € /mq 58,80

€ 58,80 x mq 161 = € 9.466,80 A

Il valore dell'area relativa alla metà del fosso tombato

Per la stima di tale area non avendo dei riferimenti simili nel mercato si è valutato di applicare i valori agricoli medi dei terreni stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Mantova, valevoli per l'anno 2017.

Assimilando il terreno in esame ad un seminativo irriguo, il valore è di € 6,40 al mq:

pertanto: € /mq 6,40 x mq 70 = € 448,00 B

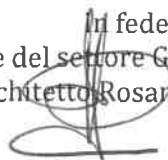
Il valore di stima complessivo del bene in esame è dato da A + B:

€ 9.466,80,00 + € 448,00 = € 9.914,80

Che si ritiene di approssimare ad € 10.000,00.

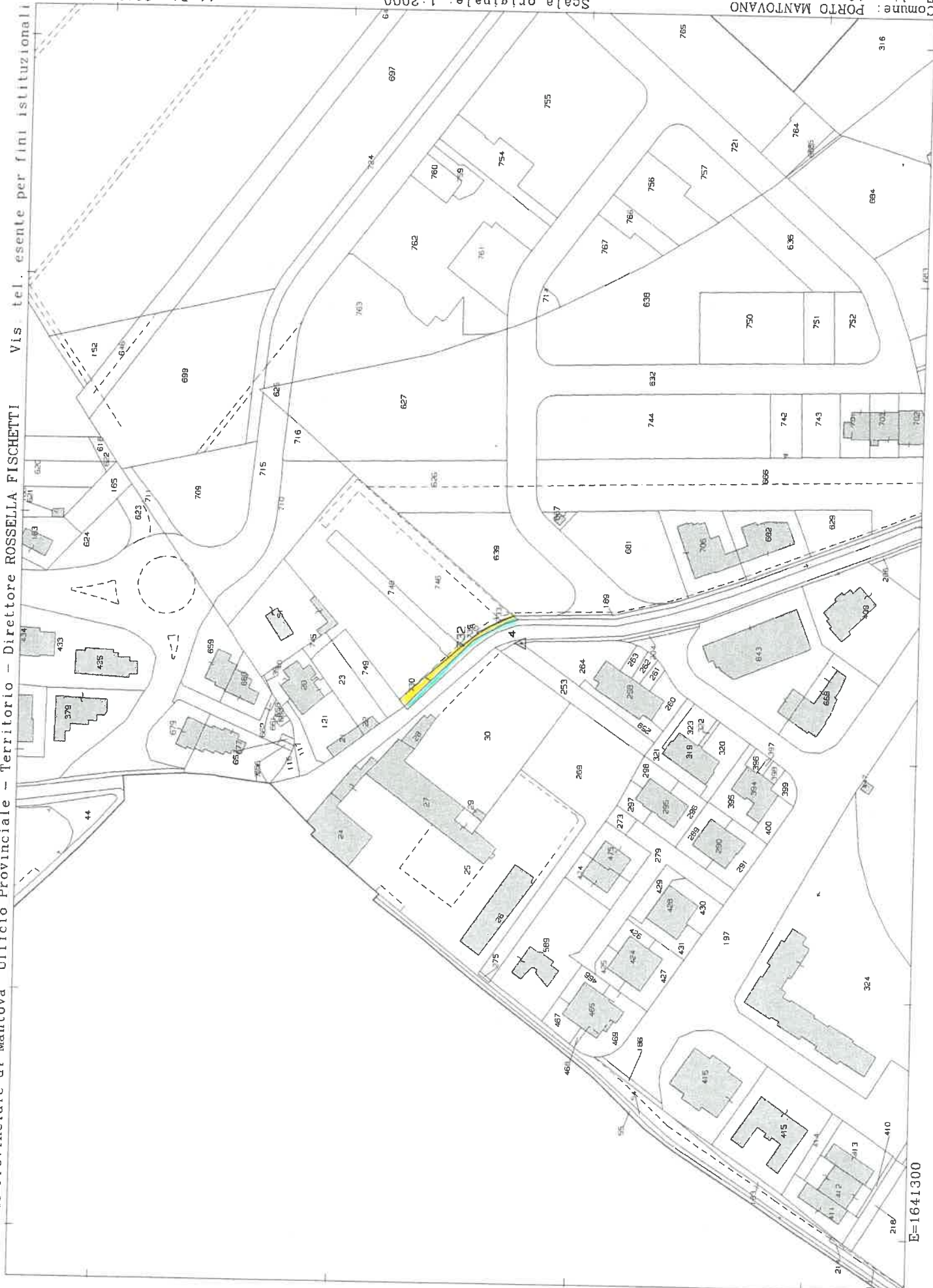
Porto Mantovano, 18 dicembre 2017

In fede
Il Responsabile del settore Gestione del Territorio
architetto Rosanna Moffa



ELENCO ALLEGATI:

1. Estratto di mappa del foglio 10
2. Visura catastale fg 10 mappali 730, 732, 735 e 737
3. Frazionamento dei suddetti mappali
4. Estratto Piano di Governo del Territorio e Piano delle Regole
5. Tabelle aree edificabili ai fini IMU e planimetrie zone di riferimento
6. Documentazione fotografica
7. Nota del proprietario Russo-Savazzi
8. Tabella Valori agricoli medi provincia di Mantova anno 2017
9. Attestazione del Consorzio di Bonifica



1

Comune: PORTO MANTOVANO
Foglio: 10
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
11-Dic-2017 16:49:22
Prot. n. T291378/2017

1 Particella: 732

E=1641300

N=5005900



Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/05/2017 - Ora: 09.43.34 Fine
Visura n.: T43425 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017

Dati della richiesta	Comune di PORTO MANTOVANO (Codice: G917)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA
	Foglio: 10 Particella: 730

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie/(m²)		Deduz	Reddito		
							ha are ca			Dominicale	Agrario	
1		10	730		-	SEMIN IRRIG 1	00	64	BTA; ITA	Euro 0,76	Euro 0,66	
		FRAZIONAMENTO del 23/05/2017 protocollo n. MN0025261 in atti dal 23/05/2017 presentato il 22/05/2017 (n. 25261.1/2017)										
Notifica								Partita				

INTERESTATI

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		RUSSO Natale nato a PALERMO il 26/12/1948		RSSNTL48T26G273T*		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni	
2		SAVAZZI Nadia nata a MANTOVA il 14/11/1954		SVZNDAS4S54E897M*		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni	

Unità immobiliari n. 1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017

Data: 26/05/2017 - Ora: 09.44.16 Fine
Visura n.: T43852 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PORTO MANTOVANO (Codice: G917)	
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA	
Immobile	Foglio: 10 Particella: 732	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
1	10	732		-	SEMIN IRRIG 1	ha are ca 00 95	BTA; ITA	Dominicale Euro 1,13	Agrario Euro 0,98	FRAZIONAMENTO del 23/05/2017 protocollo n. MN0025261 in atti dal 23/05/2017 presentato il 22/05/2017 (n. 25261.1/2017)	
Notifica					Partita						
INTESTATI											

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	RUSSO Natale nato a PALERMO il 26/12/1948			RSSNTL48T26G273T*		(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni	
2	SAVAZZI Nadia nata a MANTOVA il 14/11/1954			SVZNDAS4S54E897M*		(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni	
Unità immobiliari n. 1							

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/05/2017 - Ora: 09.45.00 Fine
Visura n.: T44318 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017

Dati della richiesta		Comune di PORTO MANTOVANO (Codice: G917)									
Catasto Terreni		Provincia di MANTOVA									
		Foglio: 10 Particella: 735									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	10	735		-	SEMIN IRRIG 1	00 01	BTA; ITA	Dominicale Euro 0,01	Agrario Euro 0,01		
Notifica											
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	RUSSO Natale nato a PALERMO il 26/12/1948										
2	SAVAZZI Nadia nata a MANTOVA il 14/11/1954										
Unità immobiliari n. 1											
CODICE FISCALE											
RSSNTL48T26G273T*											
DIRITTI E ONERI REALI											
(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni											
(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni											

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/05/2017 - Ora: 09.45.39 Fine
Visura n.: T44736 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017

Dati della richiesta		Comune di PORTO MANTOVANO (Codice: G917)									
Catasto Terreni		Provincia di MANTOVA									
Immobile		Foglio: 10 Particella: 737									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	10	737		-	SEMINATIVO 1	00	01	BTA	Euro 0,01	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 23/05/2017 protocollo n. MN0025261 in atti dal 23/05/2017 presentato il 22/05/2017 (n. 25261.1/2017)
Notifica											
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	RUSSO Natale nato a PALERMO il 26/12/1948										
2	SAVAZZI Nadia nata a MANTOVA il 14/11/1954										
Unità immobiliari n. 1											
CODICE FISCALE											
RSSNTL48T26G273T*											
SVZNDAS4S54E897M*											
DIRITTI E ONERI REALI											
(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni											
(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni											

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio provinciale di: MANTOVA - Territorio
Protocollo: 2017/25261
Data: 22/05/2017

Codice file PREGEO:

TIPO FRAZIONAMENTO

ATTO DI AGGIORNAMENTO

Attestato di Approvazione

Pag. 1 di 2

Dati generali del tipo

Comune PORTO MANTOVANO
Foglio 10
Tecnico TERRANOVA MANOLO
Provincia MANTOVA

Sez. Censuaria
Particelle 57, 146, 176, 178
Qualifica ARCHITETTO

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m²			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	57	000			00000	05	00	SN			002	01	5,94	5,16	SI
S	57	000			00000	00	00				000				
C		000	a	729	00000	04	36	SN			000		5,18	4,5	SI
C		000	b	730	00000	00	64	SN			000		0,76	0,66	SI
O	176	000			00000	04	30	SN			002	01	5,11	4,44	SI
S	176	000			00000	00	00				000				
C		000	c	731	00000	03	33	SN			000		3,96	3,44	SI
C		000	d	732	00000	00	95	SN			000		1,13	0,98	SI
C		000	i	733	00000	00	02	SN			000		0,02	0,02	SI
O	146	000			00000	19	99	SN			002	01	23,75	20,65	SI
S	146	000			00000	00	00				000				
C		000	e	734	00000	19	98	SN			000		23,73	20,64	SI
C		000	f	735	00000	00	01	SN			000		0,01	0,01	SI
O	178	000			00000	13	41	SN			001	01	12,47	11,77	SI
S	178	000			00000	00	00				000				
C		000	g	736	00000	13	40	SN			000		14,12	11,76	SI
C		000	h	737	00000	00	01	SN			000		0,01	0,01	SI

Ufficio provinciale di: MANTOVA - Territorio

Protocollo: 2017/25261

Data: 22/05/2017

Codice file PREGEO:

Pag. 2 di 2

Dati generali del tipo

Comune	PORTO MANTOVANO	Sez. Censuaria	
Foglio	10	Particelle	57, 146, 176, 178
Tecnico	TERRANOVA MANOLO	Qualifica	ARCHITETTO
Provincia	MANTOVA		

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0019670/2017 del 24/04/2017 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2017/MN0025261Data di approvazione: **23/05/2017**

Il Tecnico:

CRLDNC

Il Direttore dell'Ufficio:

D.SSA ROSSELLA FISCHETTI

(Responsabile del procedimento)

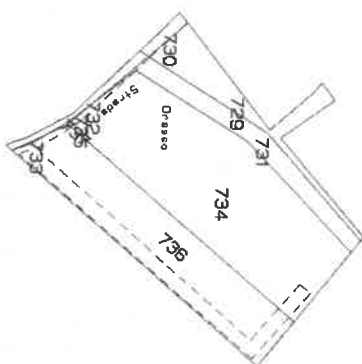
Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 9254

Data di richiesta del servizio: 23/05/2017

Riscossi € 93.00 di cui € 28 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali

Direzione Provinciale di Mantova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore D. SSA ROSSELLA FISCHETTI Attestato di Approvazione Cartografica
Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2017/25261 del 23/5/2017



N=5005900

E=1641400

9 Particelle: 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737

Comune: PORTO MANTOVANO

Foglio: 10

Richiedente: TERRANOVA MANOLO

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23-Mag-2017 10:34:37
Prot. n. MN25261/2017



STUDIO AMBIENTE

ARCHITETTURA ARREDAMENTO URBANISTICA

Dott. Arch. ERISTEO BANALI - Iscritto all'Ordine degli Architetti, Planificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Mantova - n°7 - sez. A

46100 - MANTOVA - VIA G. MAZZINI, 20

TEL. 0376.363308 - 220475 - FAX 0376.363308

E-MAIL: studioambiente@conteanet.it

COMUNE DI PORTO MANTOVANO
PROVINCIA DI MANTOVA - REGIONE LOMBARDIA



VILLA LA FAVORITA (1816-1824) - PORTO MANTOVANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.l.

PIANO DELLE REGOLE

ELABORATO

PR_04a

**UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO,
PRESCRIZIONE E INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO**

Territorio di S. ANTONIO-BANCOLE-MANTOVANELLA-MONTATA CARRA

R. 1/5.000

ADOTTATO CON D.C.C N° _____

DEL _____

PUBBLICAZIONE PER OSSERVAZIONI

DAL _____

AL _____

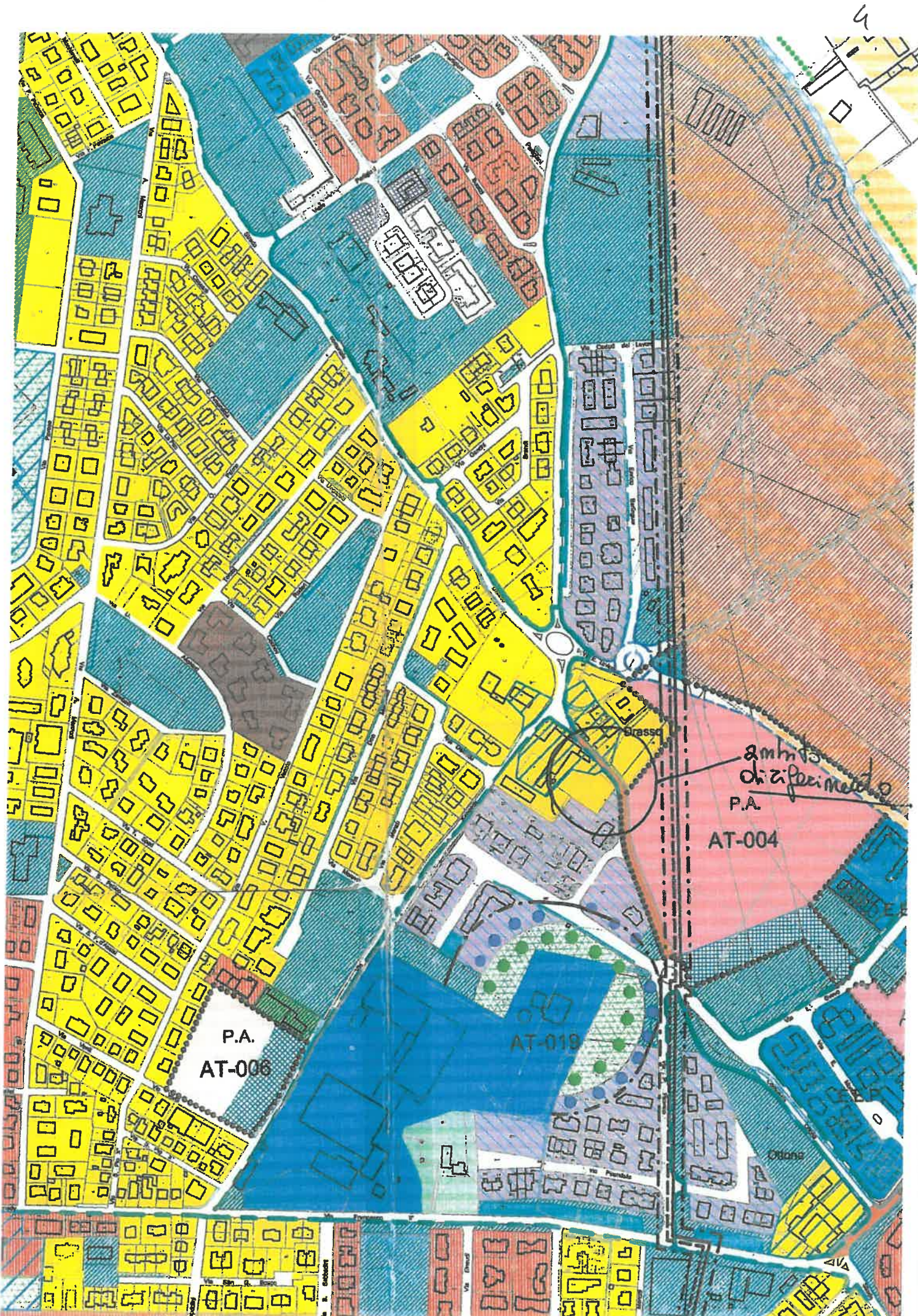
APPROVATO CON D.C.C N° _____

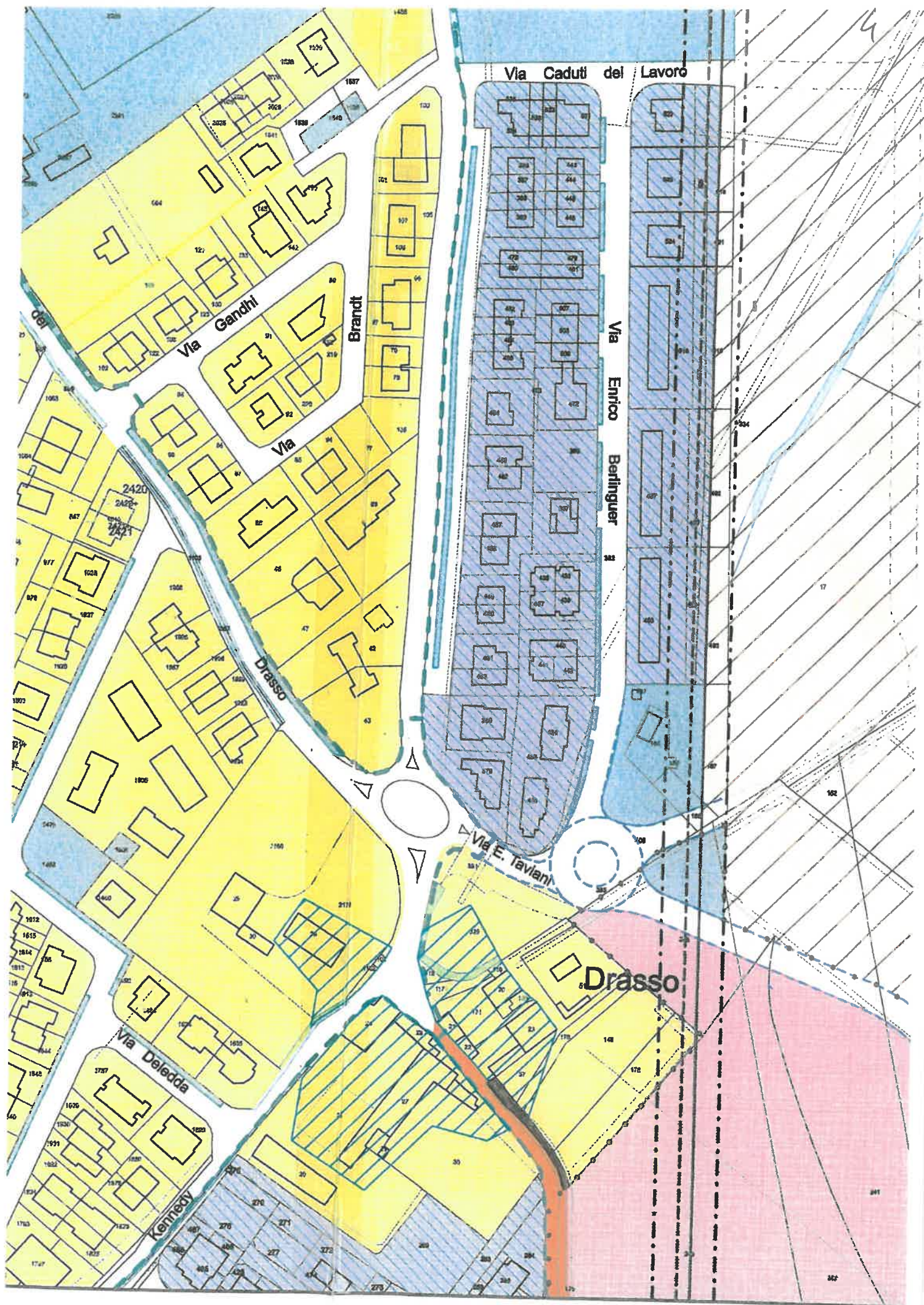
DEL _____

Il Tecnico Incaricato
DOTT. ARCH. ERISTEO BANALI

Il Responsabile del Procedimento

DATA _____





	 CONFINE DEL COMUNE DI PORTO MANTOVANO	
	 AMBITO CENTRO STORICO	 NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE
	 BENI STORICO-ARCHITETTONICI IN AMBITO URBANO	
	 BENI STORICO-ARCHITETTONICI IN AMBITO AGRICOLO	
	 EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA	 EDIFICI PRODUTTIVI IN ZONA AGRICOLA
	 INDIVIDUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 71 LETTERA C-BIS L.R. 12/2005	
AMBITI RESIDENZIALI AMBITI SATURI O DI COMPLETAMENTO	 AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'	
	 AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'	
	 AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'	
	 AMBITO RESIDENZIALE IN FASE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'	
	 AMBITO RESIDENZIALE PER E.E.P. (EDILIZIA SOCIALE)	
	 AMBITO MISTO A PREVALENZA RESIDENZIALE	
	 AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A ELEVATA DENSITA'	
	 AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A MODERATA DENSITA'	
	 AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A BASSA DENSITA'	
	 AMBITO RESIDENZIALE PER E.E.P. (EDILIZIA SOCIALE)	
AMBITI DI ESPANSIONE e DI RECUPERO URBANISTICO	 AMBITO MISTO A PREVALENZA RESIDENZIALE	
	 AMBITO ATTIVITA' COMMERCIALI, TERZIARIE, DIREZIONALI CONSOLIDATO	
	 AMBITO ATTIVITA' PRODUTTIVE CONSOLIDATO	
	 AMBITO ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	
	 AMBITO ATTIVITA' PER MAGAZZINAGGIO e DEPOSITI CONSOLIDATO	
	 AMBITO IMPIANTI TECNOLOGICI	 AMBITO PER DISTRIBUTORI CARBURANTE
	 AMBITO SERVIZI ALLA RESIDENZA (già di proprietà comunale o convenzionati)	
	 AMBITO SERVIZI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE, ARTIGIANALI e COMMERCIALI (già di proprietà comunale o convenzionati)	
	 AMBITO SERVIZI ALLA RESIDENZA all'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI	
	 AMBITO SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVE, ARTIGIANALI e COMMERCIALI all'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI	
ATTREZZATURE D'USO SPECIALI E ZONE ISTICO-AMBIENTALE		

AMBITI PRODUTTIVI, COMMERCIALI e TERZIARIO	 AMBITO ATTIVITA' COMMERCIALI, TERZIARIE, DIREZIONALI CONSOLIDATO  AMBITO ATTIVITA' PRODUTTIVE CONSOLIDATO  AMBITO ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ESPANSIONE  AMBITO ATTIVITA' PER MAGAZZINAGGIO e DEPOSITI CONSOLIDATO
	 AMBITO IMPIANTI TECNOLOGICI  AMBITO PER DISTRIBUTORI CARBURANTE
SERVIZI PUBBLICI, ATTREZZATURE D'USO PUBBLICO, AREE VERDI SPECIALI E ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	 AMBITO SERVIZI ALLA RESIDENZA (glà di proprietà comunale o convenzionati)  AMBITO SERVIZI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE, ARTIGIANALI e COMMERCIALI (glà di proprietà comunale o convenzionati)  AMBITO SERVIZI ALLA RESIDENZA all'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI  AMBITO SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVE, ARTIGIANALI e COMMERCIALI all'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI  AMBITO PER SERVIZI ALLA RESIDENZA di PROPRIETA' DI ALTRI ENTI  AREE VERDI DI PERTINENZA ASSERVITE  ATTREZZATURE e VERDE PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO  AMBITO PAESAGGISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE
STRUMENTI ATTUATIVI	 P.P. AMBITO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO  P.I.P. AMBITO DI P.I.P.  P.R. AMBITO DI PIANO DI RECUPERO  P.A. AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
PARCO DEL MINCIO - TERRITORIO COMUNALE	 PARCO DEL MINCIO  RISERVA NATURALE "VALLI DEL MINCIO"  AREA DI RISPETTO DELLA RISERVA NATURALE "VALLI DEL MINCIO"  ZONA DI TUTELA DEI VALORI ECOLOGICI  ZONA DI RIEQUILIBRIO E TAMPONE ECOLOGICO  CONFINE DEL PARCO DEL MINCIO  AMBITO DI RECUPERO AMBIENTALE  AREE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA INTERNE AL PARCO DEL MINCIO
	 AREE AGRICOLE DI INTERAZIONE  AREE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA ESTERNE AL PARCO DEL MINCIO  SEDIME SISTEMA METROPOLITANA LEGGERA: TRATTO MANTOVA-VERONA (PROGETTO)  LIMITE FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA, CIMITERIALE, del DEPURATORI e del METANODOTTO  METANODOTTO  ELETTRODOTTI

	SEDIME SISTEMA METROPOLITANA LEGGERA, TRATTO MANOVRA VERONA (PROGETTO), 4
	LIMITE FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA, CIMITERIALE, del DEPURATORI e del METANODOTTO
	METANODOTTO
	ALBERI MONUMENTALI
	ANTENNE PER TRASMISSIONI RADIO-TELEVISIVE
	FILARI
	SITI ARCHEOLOGICI (dagli shapefile della Provincia di Mantova)
	SITI ARCHEOLOGICI (da CARTA DEI VALORI - progetto "Cultura e tecniche di manutenzione e valorizzazione del paesaggio: il territorio del Parco del Mincio" - Politecnico di MI - Dip. di progettazione architettonica - centro per lo sviluppo del Polo di Mn)
	BENI ARCHEOLOGICI (dagli shapefile della Provincia di Mantova; beni aggiornati a marzo 2009 - da indicazioni della Soprintendenza archeologica - n.o. di Mantova)
	ELETTRODOTTI
	SOTTOPASSO PEDONALE
	ANTENNE PER TELEFONIA MOBILE
	SIEPI E ARBUSTETI

PREVISIONI DI PGT

	AMBITO DI PIANO DI RECUPERO DI NUOVA PREVISIONE
	AMBITO DI PIANO DI RECUPERO IN ATTUAZIONE DEL PTC DEL PARCO DEL MINCIO
	AMBITO DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DI NUOVA PREVISIONE
	AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI NUOVA PREVISIONE
	PARCHEGGI SCAMBIATORI
	BOSCO URBANO
	BOSCO URBANO - MITIGAZIONE
	ARRETRAMENTO EDIFICATORIO (10 m)
	CORRIDOIO ECOLOGICO (FASCIA DI RISPETTO DI 15 m)
	VIABILITA' DI INTERESSE SOVRALocale DI PREVISIONE o IN FASE DI REALIZZAZIONE
	VIABILITA' DI INTERESSE LOCALE GIA' DI PREVISIONE NEL PRGC VIGENTE
	VIABILITA' DI INTERESSE LOCALE DI NUOVA PREVISIONE
	RIORGANIZZAZIONE VIABILISTICA CON SOTTOPASSO FERROVIARIO
	RIQUALIFICAZIONE DI VIABILITA' ESISTENTE
	PERCORSI CICLOPEDONALI ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI ESISTENTI O DI PROSSIMA REALIZZAZIONE, IN QUANTO GIA' PREVISTI DAL P.R.G. VIGENTE
	PERCORSI CICLOPEDONALI ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI DI NUOVA PREVISIONE
	PERCORSI CICLOPEDONALI DI VALENZA NATURALISTICO-AMBIENTALE ESISTENTI PRINCIPALI
	PERCORSI CICLOPEDONALI DI VALENZA NATURALISTICO-AMBIENTALE ESISTENTI SECONDARI E ALTERNATIVI
	PERCORSI CICLOPEDONALI DI VALENZA NATURALISTICO-AMBIENTALE DI NUOVA PREVISIONE
	SISTEMA SOTTOPASSO STRADALE E CICLOPEDONALE ALLA FERROVIA IN ZONA STAZIONE DI SANT'ANTONIO
	ATTRAVERSAMENTO CICLOPEDONALE SUL FIUME MINCIO

COMUNE DI PORTO MANTOVANO – Settore Gestione del Territorio-
TABELLA DEI PIU' PROBABILI VALORI ORDINARI DELLE AREE EDIFICABILI

TABELLE DEI VALORI ORDINARI DELLE AREE EDIFICABILI ED AMBITI DI TRASFORMAZIONE

TABELLA 1 – Aree residenziali edificabili comprese nel T.U.C. in ambiti urbanizzati

Dimensione lotti ordinari	Zona 1 (€/mq) (*)	Zona 2 (€/mq) (*)	Zona 3 (€/mq) (*)	Zona 4 (€/mq) (*)	Zona 5 (€/mq) (*)	Coefficienti Correttivi (**)
Ambito ad alta densità If = 2,00 mc/mq	216,00	207,00	198,00	131,00	122,00	da + 20% a - 20%
Ambito a media densità If = 1,50 mc/mq	212,00	203,00	193,00	123,00	112,00	da + 20% a - 20%
Ambito a bassa densità If = 1,00 mc/mq	205,00	196,00	186,00	114,00	103,00	da + 20% a - 20%

TABELLA 2 – Aree produttive e Commerciale-Terziario-Direzionale comprese nel T.U.C. in ambiti urbanizzati

Aree Produttive						Aree Commerciali Terziarie Direzionali	Coefficienti Correttivi (**)
Dimensione lotti ordinari	Malpensata Vecchia (€/mq) (*)	Aree in zona Malpensata e Gombetto (€/mq) (*)	Bancole Nord e aree interne al centro abitato di S. Antonio Bancole e in Montata Carra (€/mq) (*)	Bancole Nord Ambiti PIP e P.P. (€/mq) (*)	Soave (€/mq) (*)	(€/mq) (*)	da + 20% a - 20%
	60,00	82,00	80,00	Regolato da P.A.: indic. 81,00	47,00	185,00	

Note comuni alle tabelle 1 e 2

- (*) Il valore delle aree con Indice fondiario intermedio andrà determinato per interpolazione dei due valori tra cui è ricompreso
- (**) La dotazione di caratteristiche proprie dell'area derivate e/o supportate da riscontri oggettivi (v. relazione), tali da discostarsi dalla normalità, può tradursi in una scala di pregio con conseguente applicazione dei coefficienti correttivi indicati, anche considerando valori intermedi.

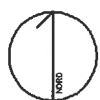
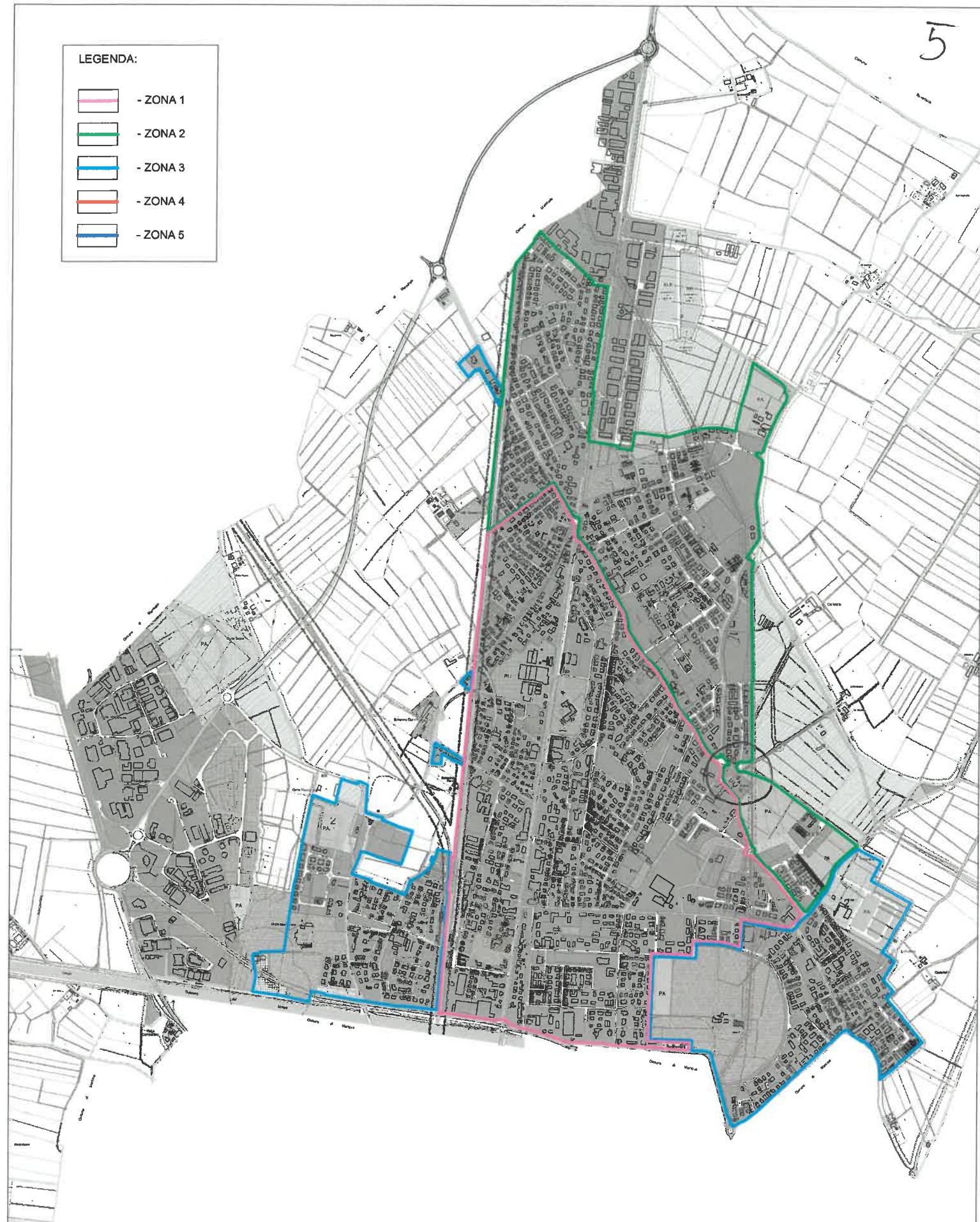
TABELLA 3 – Ambiti di trasformazione (esterni al T.U.C. e/o interni)

Aree non urbanizzate in P.A. adottate (o aree di completamento non adeguatamente urbanizzate) -Parametri di riferimento: superficie fondiaria (Sf) e indice fondiario (If)-	Percentuale di riduzione calcolata sul valore della corrispondente area in zona urbanizzata (tabb. 1 e 2)
Residenziali	Riduzione del 30÷ 40%
Produttive – Commerciali – Terziarie – Direzionali	Riduzione del 45÷ 50%
Aree non urbanizzate soggette a P.A. (o aree di completamento ampie da ritenersi soggette a P.A. per l'insufficiente urbanizzazione) Parametri di riferimento: superficie territoriale (St) e indice territoriale (It)-	Percentuale di riduzione calcolata sul valore della corrispondente area in zona urbanizzata (tabb. 1 e 2) (ragguagliando l'Indice fondiario all'indice territoriale dell'area d'interesse)
Residenziali	Riduzione del 70÷ 75%
Produttive – Commerciali – Terziarie – Direzionali	Riduzione del 65÷ 70%

NB: I valori da assumere come riferimento dovranno considerare l'ubicazione, le condizioni intrinseche ed estrinseche e quindi la scala di pregio dell'area presa in considerazione.

LEGENDA:

-  - ZONA 1
-  - ZONA 2
-  - ZONA 3
-  - ZONA 4
-  - ZONA 5



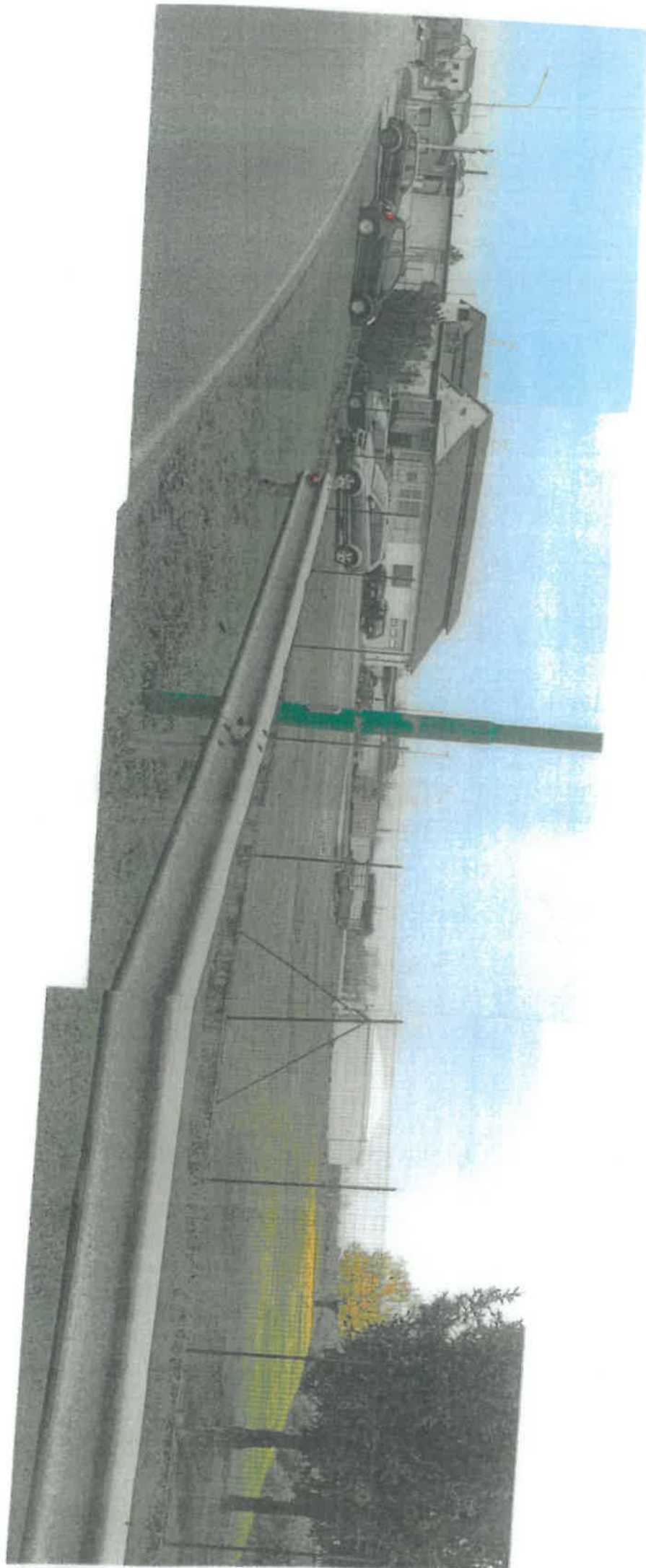
0,00 mt 500,00 mt 1000,00 mt.

Territorio del Comune di Porto Mantovano

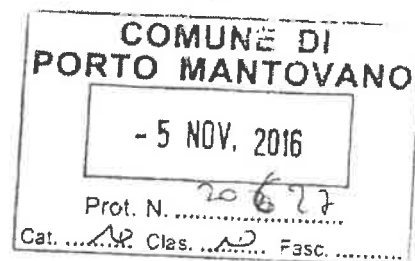








RUSSO NATALE
SAVAZZI NADIA
Via Venezia n. 6
46047 Porto Mantovano (MN)



Porto Mantovano, li 31/10/2016

Spett.le
COMUNE DI PORTO MANTOVANO
SS. Cisa n. 114
46047 Porto Mantovano (MN)
Alla c.a Ufficio Tecnico

7

Oggetto: richiesta acquisizione area in strada Ottona a Porto Mantovano per conto di Russo Natale e Savazzi Nadia

I sottoscritti

RUSSO NATALE, nato a Palermo (PA) il 26/12/1948 CF: RSSNTL48T26G273T residente a Porto Mantovano in via Venezia n. 6

E

SAVAZZI NADIA nata a Mantova (MN) il 16/11/1954 CF: SVZNDA54S54E897M residente a Porto Mantovano in via Venezia n. 6.

premesso:

- Che il Piano di Governo del Territorio del Comune di Porto Mantovano, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 31/01/2011, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2011 ed efficace dal 31/08/2011 quale data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) avvenuta su bollettino n. 35-Serie Avvisi e concorsi del 31/08/2011, prevede la riqualificazione della Strada Ottona (si allega estratto di PGT);
- Che sul lotto di proprietà di Russo Natale e Savazzi Nadia sito in strada Ottona e individuato catastalmente al fg. 10 mappali 22-23-146-57-176-178, è in previsione un progetto per la realizzazione di n. 15 villette a schiera;

considerato

- Che nell'area adiacente a quella di nostra proprietà è già in atto un intervento di lottizzazione residenziale della soc. Sinedil sas che tra le opere di urbanizzazione sta eseguendo anche la sistemazione di un importante tratto di strada Ottona (dall'incrocio con via de' Fiorini fino alla rotatoria di via Picasso);
- Che alla luce della futura edificazione sull'area di nostra proprietà, nonché dell'espansione residenziale di tutto il quartiere, si è ritenuto necessario prendere contatti con questo rispettabile Ente al fine di capire la necessità o meno di stralciare dall'area edificabile

2

attualmente di nostra proprietà una porzione di terreno posta in adiacenza a strada Ottona che sarà presumibilmente interessata in futuro dall'allargamento/riqualificazione della strada stessa da parte del Comune;

sentito in proposito l'ufficio tecnico del Comune di Porto Mantovano che ha accolto in modo favorevole tale proposta, soprattutto alla luce della programmazione già definita negli atti di pianificazione comunale (P.G.T.) per la strada in questione;

tutto ciò premesso, con la presente

CHIEDONO

Al Comune di Porto Mantovano l'acquisizione di una porzione di area di nostra proprietà, previo frazionamento catastale, posta antistante l'area di cui ai mappali 57-176-146 e 178 del foglio 10 ed adiacente strada Ottona (già peraltro in buona parte utilizzata come banchina stradale), necessaria per la riqualificazione della stessa, come da Previsione del Piano di Governo del Territorio.

Si allega alla richiesta:

- copia dell'estratto catastale con individuata in colore giallo l'area in parola
- copia del rilievo strumentale effettuato da un tecnico da noi incaricato che individua l'area oggetto di cessione

Restando a disposizione, porgiamo cordiali saluti.

IN FEDE

RUSSO NATALE

SAVAZZI NADIA



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.2 del 25/01/2017

n.6 del 08/02/2017

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 - SUBZONA A REGIONE AGRARIA N. 3/A Comuni di: MARMIROLO, PORTO MANTOVANO, ROVERBELLA, SAN GIORGIO DI MANTOVA				REGIONE AGRARIA N°: 3 - SUBZONA B REGIONE AGRARIA N. 3/B Comuni di: BIGARELLO, CASTELBELFORTE, CASTEL D'ARIO, RONCOFERRARO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
RISAIA	71000,00				56000,00			
SEMINATIVO	36000,00				36000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	64000,00				50000,00			
VIGNETO	74000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)	60000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)



CONSORZIO DI BONIFICA TERRITORI DEL MINCIO

Via Principe Amedeo, 29 - 46100 Mantova (MN)
Tel 0376.321312 Fax 0376.222852
C.F. 0238435020 www.territoridelmincio.it

aderente



ASSOCIAZIONE NAZIONALE CONSORZI GESTIONE
E TUTELA DEL TERRITORIO E ACQUE IRRIGUE

Prot. 01/2016/0002797/P/001

Mantova, 29 Dicembre 2016

Spett.le
AGENZIA DEL DEMANIO
Corso Monforte 32
20122 Milano
p.e.c.: dre.Lombardia@pce.agenziademanio.it

e.p.c.
Comune di Porto Mantovano
Str. Cisa, 112
46100 Mantova
p.e.c.: comuneportomantovano@pec.it

Oggetto: Attestazione caratteristiche e funzioni di canali ausiliari.

A riscontro della Vostra richiesta del 22/12/16, si attesta che il tratto di fosso menzionato ed attiguo al mapp. 57,176,146,178 del fg. 10 in Comune di Porto Mantovano (MN):

- non è iscritto negli elenchi delle acque pubbliche della provincia di Mantova;
- non appartiene ad alcun reticolo idrico come individuato con D.G.R. della Regione Lombardia X/4229 del 23/10/2015, Alleg. A ed Alleg. C;
- non è in manutenzione da parte del Consorzio di Bonifica Territori del Mincio;

Distinti saluti,



IL DIRETTORE GENERALE
(Ing. Massimo Galli)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

Provincia di Mantova

AREA TECNICA

Settore Gestione Territorio

Porto Mantovano lì, 18 dicembre 2017

Spett.le

AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

Servizi Territoriali Lombardia Milano 3

C.so Monforte, 32

20122 – MILANO

ATTESTAZIONE DI INDISPENSABILITA' ED INDILAZIONABILITA' DELL'ACQUISTO DI IMMOBILI

(art. 12, comma 1-ter DL 06/07/2011 n°98 convertito con modificazioni
dalla Legge 15/07/2011 n.111; D.M. 14/02/2014 n. 108)

Io sottoscritta architetto Rosanna MOFFA, domiciliata per la carica presso la sede comunale di Porto Mantovano (MN), in Str. Cisa n. 112, nella sua qualità di responsabile dell'Area Tecnica e di responsabile del procedimento relativo all'acquisto della piena proprietà dell'area ubicata in fregio a strada Ottona identificata catastalmente al Foglio 10 mappali 730, 732, 735 e 737 di complessivi mq. 161 oltre alla meta del fosso tombato della superficie di mq 70, di cui alla descrizione contenuta nella perizia di stima allegata;

Vista la perizia di stima redatta dalla sottoscritta;

Visto l'art. 12, comma 1-ter, del D.L. 06/07/2011 n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15/07/2011 n. 111 e ss.mm.ii

Preso atto che ai sensi dell'art. 1 "ambito applicativo" del D.M. 14/02/2014 n. 108, non si applica allo scrivente Comune l'obbligo di comunicazione al Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento del Tesoro e Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, del piano triennale di investimento;

Preso atto che ai sensi dell'art. 3, comma 4, del D.M. 14/02/2014 n. 108, i requisiti dell'indispensabilità ed indilazionabilità delle operazioni di acquisto immobili si ritengono egualmente soddisfatti anche qualora l'acquisto comporti effetti finanziari ed economici passivi...*omissis*;

Preso atto che è già stato richiesto il parere di congruità del prezzo all' Agenzia del Demanio;

Vista la Circolare n. 19 del 26/06/2014 recante "Modalità di documentazione dell'indispensabilità e indilazionabilità delle operazioni di acquisto immobili...omissis – istruzioni operative"

ATTESTA

- ☐ Che l'acquisto dell'immobile sopra descritto è **indispensabile**, ai sensi dell'art. 3, comma 2 del D.M. 14/02/2014 in quanto l'Amministrazione Comunale intende attuare la previsione del Piano di Governo del Territorio che prevede una riqualificazione stradale del tratto di Str. Ottona in esame.

Attraverso l'acquisto della porzione di area in oggetto, sarà possibile riqualificare la sede stradale e garantire le migliori condizioni di sicurezza agli utenti/cittadini.

- ☐ Che l'acquisto dell'immobile sopra descritto è **indilazionabile**, ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.M. 14/02/2014 in quanto, nel Bilancio 2017 dell'Ente, l'Amministrazione Comunale ha la disponibilità economica per l'acquisto dell'area in esame.

Il rinvio di tale operazione non è pertanto possibile in quanto, in futuro, non sarebbe più garantita la copertura finanziaria.

Cordiali saluti

Il Responsabile del Settore Gestione Territorio
architetto Rosanna MOFFA





COMUNE DI PORTO MANTOVANO

Provincia di Mantova

AREA TECNICA

Settore Gestione Territorio

Porto Mantovano lì, 18 dicembre 2017

Spett.le

AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

Servizi Territoriali Lombardia Milano 3

C.so Monforte, 32

20122 - MILANO

ATTESTAZIONE CARATTERISTICHE DEL FOSSO TOMBATO IN STRADA OTTONA

Vista la richiesta vs prot. 2016/17050/DRL-STMI3 con la quale si chiede di attestare alcune caratteristiche del fosso tombato localizzato a Porto Mantovano in strada Ottona e vista la nota del Consorzio di Bonifica del 29/12/2016,

SI ATTESTA che:

1. Il fosso tombato non ha una funzione idraulica;
2. non si tratta di un fosso demaniale in base alle indicazioni contenute nella DGR 4229/2015;
3. tale fosso non è stato oggetto di alcune intervento di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici.

Cordiali saluti

Il Responsabile del Settore Gestione Territorio
architetto Rosanna MOFFA





A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lombardia

Milano, 10/01/2018
Prot. n. 2018/199

Trasmesso per posta elettronica
Non segue originale

Al Sindaco di Porto Mantovano (MN)

PEC: comuneportomantovano@legaimail.it

E p.c.

Segreteria del Direttore

dq.direzione generale@agenziademanio.it

Rif. nota prot. n. 25094/2017 del 18/12/2017

Oggetto: art.1, comma 138 della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (legge di stabilità 2013) – acquisto immobili. Congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio.

In riscontro alla nota sopra emarginata, con la quale è stata richiesta, ai sensi della normativa indicata in oggetto, la verifica di congruità del prezzo di acquisto dell'immobile sito nel comune di Porto Mantovano (MN) prospiciente la Strada Ottona, si comunica che il valore determinato da codesto Ente pari a complessivi € 10.000,00 (Euro diecimila/00) è stato ritenuto congruo per le motivazioni esposte nell'allegato verbale prot. 2018/5.....del...10/01/2018

Copia della presente è estesa alla segreteria del Direttore dell'Agenzia per gli adempimenti di competenza.

Cordiali saluti

V° Il Responsabile
U. O. Servizi Territoriali MI3
Arch. Giovanna Fedrigucci

Istruttore della pratica:
Geom. Manuel Veronese
Tel. 02 762618202

Il Direttore
Dott.ssa Rita Soddu



Corso Monforte 32, 20122 Milano – Tel. 02/76261811 – Faxmail 06/50516074

e-mail: dre.lombardia@agenziademanio.it

pec: dre_lombardia@pce.agenziademanio.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1
Provincia: MANTOVA

Comune: PORTO MANTOVANO

Fascia/zona: Centrale/BANCOLE, S.ANTONIO, MONTATA CARRA

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	1050	1400	L	4,4	5,5	N
Abitazioni civili	Normale	750	1050	L	4	5,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650	L	3	4,1	N
Autorimesse	Normale	400	600	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	950	1150	L	4	5,5	N
Ville e Villini	Ottimo	1150	1600	L	4,3	6	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

VERBALE DI CONGRUITÀ

Oggetto **ACQUISTI ENTI LOCALI D.L.98/2011**Data **10/01/2018**Richiedente **Comune di Porto Mantovano (MN)**Prot. verbale **5/ATI**Proprietà **Sig. Russo Natale e Sig.ra Savazzi Nadia**Valore determinato dall'Ente Locale € **10.000,00**data verbale stima ente **18/12/2017**Prezzo concordato tra le parti € **10.000,00**Acquisito al prot. **2017/16628 del 19/12/2017**

Scopo della Stima: Determinazione del valore di mercato di un terreno che il Comune di Porto Mantovano intende acquistare per un futuro intervento di riqualificazione della strada Ottone.

Premesse: Non avendo conoscenza diretta dell'immobile oggetto di stima, né del mercato di riferimento, il presente parere di congruità è espresso sulla base delle informazioni fornite; pertanto eventuali difformità e/o carenze nelle informazioni restano nella responsabilità del soggetto valutatore.

Dati Identificativi

Indirizzo **Strada Ottone**Numero civico **511C**Comune **Porto Mantovano**Provincia **Mantova**Regione **Lombardia**Identificazione catastale **C.T. del Comune di Porto Mantovano foglio 10 mappali 730, 732, 735, 737 oltre metà del fosso tombato prospiciente l'area in esame.**Ubicazione **Zona Periferica**

Note e osservazioni: La porzione di fosso tombato citata, sarà oggetto di frazionamento per la sua corretta individuazione ai fini dell'acquisto.

Descrizione del bene

Tipologia **TERRENO**Stato d'uso **area libera - banchina stradale**Cielo terra **NO**N.° piani totali **0**Complesso **NO**Fuori Terra **0**Porzione **NO**Entro Terra **0**Terreno **SI**N.° di Fabbricati **0**

Altro - Misto

Descrizione sintetica: area in parte sterrata ed in parte a prato utilizzata come banchina, di fatto, della Strada Ottone.

Superficie Fondiaria mq

Superficie coperta mq **Lorda**Area scoperta mq **231,00**

Superficie Commerciale mq

Anno di costruzione

Stato Manutentivo

Note e osservazioni: Si è provveduto a verificare la NON demanialità dell'ex fosso in esame. Vedasi attestazione del comune di Porto Mantovano del 18/12/2017 acquisita, in allegato, al prot. 16628 del 19/12/2017, e del Consorzio di Bonifica Territori del Mincio prot. 01/2016/0002797/P/001 del 29/12/2016, acquisita al prot. n. 17260 del 30/12/2016.

Inquadramento Urbanistico

PGT Vigente: mappali 730, 732, 735, 737 ricadenti in "Ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità"; porzione di fosso ricadente in "Riqualificazione di Viabilità esistente".

Destinazione Urbanistica **ALTRO**

Note e osservazioni:



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

Valutazione Tecnico - estimativa

Criterio di stima principale: Sintetico-comparativo

Valore determinato dall'Ente Locale € 10.000,00

Valore verificato € 10.108,00

	Valore *	Valore Verifica
Valore area mappali 730, 732, 735, 737	€ 9.466,80	€ 9.660,00
Valore area porzione ex fosso	€ 448,00	€ 448,00

*determinato, poi, in c.t. pari a complessivi 10.000 €

Note e osservazioni: Il tecnico valutatore ha precisato che, vista la tipologia del caso, non è stato possibile reperire campioni di dati strettamente omogenei, riferiti ad immobili immediatamente confrontabili con quello di stima. Preso atto delle dichiarazioni del tecnico, si è proceduto ad effettuare le verifiche di competenza, osservando quanto segue: Non è presente un mercato attivo di beni simili nel territorio comunale e/o limitrofo. La valutazione dell'area con capacità edificatoria è stata effettuata avvalendosi dei valori indicati ai fini IMU pari a 196,00 €/mq relativo ad aree residenziali a bassa densità e ricadenti in "zona 2". A tale valore è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari a 0,70, nel cui merito non si entra in quanto connesso alla conoscenza del mercato locale da parte del tecnico valutatore. Si è provveduto a verificare l'esatta ubicazione dell'area nella zonizzazione individuata per l'applicazione dei valori delle aree edificabili ai fini I.M.U. : l'area in esame risulta essere posta a confine fra la "zona 1" e la "zona 2" dove rispettivamente sono previsti i valori di €/mq 205 e di €/mq 196 stabilendo un valore medio applicabile al bene di circa 200 €/mq determinando un valore dell'area pari a 9.660 € (200 €/mq * coeff. 0,3). Si è proceduto a determinare, ad ulteriore verifica, il valore del cespite secondo i valori unitari riportati dall'OMI (di seguito descritti) considerando l'eventuale ulteriore uso del terreno, e precisamente come possibile area di pertinenza residenziale. Si è, pertanto, provveduto ad applicare i coefficienti di omogeneizzazione proposti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 al valore MINIMO indicato per ABITAZIONI CIVILI in stato conservativo NORMALE; il valore ragguagliato dell'area di pertinenza è computato in ragione del 10%. Il valore MINIMO individuato dall'analisi OMI risulta essere pari a € 750, determinando un valore unitario dell'area omogeneizzata pari a €/mq 75, quindi superiore al valore di €/mq 58,80 determinato dal tecnico Valutatore. Relativamente all'area della porzione dell'ex fosso si conferma l'assenza di un mercato attivo di beni simili nel territorio comunale e/o limitrofo. Si ritiene ammissibile il valore determinato in perizia pari ad € 448,00.

PARERE DI CONGRUITÀ

PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE DI

€ 10.000,00

Note e osservazioni: Da quanto sopra, si ritiene congruo il valore del bene determinato dall'Amministrazione Comunale in complessivi € 10.000.

eventuali allegati: Borsino OMI - perizia redatta dal comune di Porto Mantovano

Data: 09/01/2018

Il Direttore Regionale
Dott.ssa Rita Soddu

Il Responsabile
Arch. Giovanni Fedrigucci

Il Tecnico
Geom. Manuel Veronesi

C.so Monforte - 20122 Milano - Tel. 02/7626181 - Faxmail: 06/50516074
e-mail: dre.lombardia@agenziademanio.it
posta certificata: dre_Lombardia@pce.agenziademanio.it



PROTOCOLLO GENERALE

N° 646 del 11/01/2018 09:41

Movimento: Arrivo

Tipo Documento:

Tramite: Posta certificata

Classificazione: 06.03

Doc. Esterno n° 199 del 10/01/2018 00:00

Oggetto: **ART.1, COMMA 138 DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 2012, N. 228 (LEGGE DI STABILITÀ 2013) - ACQUISTO IMMOBILI. VERIFICA DI CONGRUITÀ; DEL PREZZO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PORTO MANTOVANO (MN) PROSPICIENTE LA STRADA OTTONA RICHIESTA DAL COMUNE DI PORTO MANTOVANO.**

Mittenti

Denominazione

Comune di Residenza

AGENZIA DEL DEMANIO

ROMA

Smistamenti

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
URBANISTICA - EDILIA - PROTEZIONE CIVILE	11/01/2018		SEGRETERIA AFFARI GENERALI - PROTOCOLLO - MESSI	COMPETENZA

Allegati

Q.tà	Tipo Allegato	Descrizione
		verbale di congruita.pdf
		Geopoi.pdf

OGGETTO: BOZZA DI ACCORDO PER CESSIONE A TITOLO ONEROSO DI AREA IN FREGIO A STRADA OTTONA A PORTO MANTOVANO

L'anno **2018** il giornodel mese di, in Porto Mantovano (MN), presso, sono personalmente comparsi i signori:

- architetto Rosanna Moffa nata a Colle Sannita il 05.12.1966, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica di questo Comune, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Porto Mantovano (MN), C.F.:80002770206 - che rappresenta in attuazione del Decreto Sindacale prot. _____ del _____;
 - il sig. RUSSO NATALE, nato a Palermo (PA) il 26/12/1948 e residente in Porto Mantovano in Via Venezia, 6, codice fiscale RSS NTL 48T26 G273T
 - la sig.ra SAVAZZI NADIA, nata a Mantova il 16/11/1954 e residente in Porto Mantovano in via Venezia, 6 codice fiscale SVZ NDA 54S54 E897M
- e di seguito nel presente atto denominati, per brevità, parte cedente;

Detti costituiti, della cui identità personale io Notaio Rogante sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto.

Le parti, a tal fine, premettono:

- che nel vigente piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Porto Mantovano in fregio a strada Ottona è individuata un'area avente destinazione di *"ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità"* originariamente di proprietà Russo – Savazzi, mentre oggi in parte di proprietà dei signori Russo e Savazzi (fg 10 mappali 22 – 23 – 745 - 733) e in parte di proprietà della società Castelletto 2010 srl (fg 10 mappali 746 – 748 - 749);
- che sull'area sopra identificata è in corso la costruzione di fabbricati residenziali autorizzati da idonei titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 2016/280/1 prot. 14917 del 26/7/2017 per la *"nuova costruzione di un complesso residenziale di 15 unità abitative – 1° stralcio edificazione di n. 1 villetta singola"*, Denuncia di Inizio Attività n. 2017/105/1 prot. 9889 del 16/5/2017 per la *"demolizione di fabbricati esistenti"*, Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2017/177/1 prot. 15917 del 10/8/2017 per *"Nuova costruzione di complesso residenziale composto da 15 unità abitative – 2° stralcio – Quadrifamiliare (unità 11-12-13-14) e relative autorimesse pertinenziali"*, Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2018/005/1 prot. 661 del 11/1/2018 per *"Nuova costruzione di complesso residenziale composto da 15 unità abitative – 3° stralcio – Quadrifamiliare (unità 1-2) e relative autorimesse pertinenziali"*;
- che i signori Russo Natale e Savazzi Nadia hanno presentato in data 05/11/2016 – prot. 20627 una nota con cui, in virtù dell'edificazione del comparto e delle previsioni indicate dal P.G.T., hanno manifestato la volontà di stralciare dall'area edificabile originariamente di loro proprietà una striscia di terreno posta in adiacenza a strada Ottona e di cederla al comune di Porto Mantovano per la futura riqualificazione della strada stessa;
- che l'Amministrazione ha ritenuto di accogliere l'istanza ed acquisire al proprio patrimonio le aree così composte identificate dai seguenti mappali a seguito di frazionamento approvato:
 - fg 10 mappali 730 – 732 – 735 – 737 superficie 161 mqun'area a destinazione *"ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità"* ai sensi del vigente PGT della superficie di 161 mq in base al frazionamento. L'area è localizzata lungo strada Ottona, sul lato est, percorrendo la via in direzione di via Kennedy; l'area seppur edificabile si configura piuttosto come una banchina stradale.

- Fg 10 mappale 804 superficie di 70 mq
un'area relativa alla metà di fosso tombato prospiciente l'area sopra descritta
avente destinazione di "*riqualificazione di viabilità esistenti*" ai sensi del vigente
PGT della superficie di 70 mq.
- che ai sensi della legge 111/2011 art. 12 comma 1 ter (comma introdotto dall'art. 1 comma 138 Legge n. 228 del 2012) è stata acquisita la preventiva attestazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio che ha inviato in data 11/1/2018 prot. 646, in base alla documentazione redatta e trasmessa dall'ufficio tecnico comunale, il parere di congruità sul valore determinato per l'acquisizione del bene in esame e pari ad € 10.000,00 (verb. rot. 2018/199 del 10/1/2018);
- che ai sensi della stessa normativa è stata redatta la dichiarazione di indispensabilità e indilazionabilità a firma del responsabile del procedimento;
- che l'Amministrazione comunale di Porto Mantovano con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ ha approvato l'acquisizione a titolo oneroso dell'area sopra descritta approvando la perizia di stima con la quale l'ufficio tecnico del Comune di Porto Mantovano ha quantificato in € 10.000,00 la somma da corrispondere ai signori Russo Natale e Savazzi Nadia per l'area della superficie complessiva di 231 mq.

TANTO PREMESSO

Le parti, come innanzi costituite, convengono e stipulano quanto segue:

Art.1 – La premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art.2 – I sigg.ri Russo Natale e Savazzi Nadia cedono e trasferiscono al Comune di Porto Mantovano il quale, come sopra rappresentato, accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà del seguente cespite immobiliare:

area della superficie di 161 mq censita catastalmente al fg 10 mappali 730 – 732 – 735 – 737, giusto tipo di frazionamento redatto da architetto Manolo Terranova, incaricato dall'ente e approvato dall'Agenzia del Territorio di Mantova in data 22/5/2017 prot. MN 0025261;

metà fosso della superficie di mq 70 censito catastalmente al fg 10 mappale 804 giusto tipo di frazionamento redatto da architetto Manolo Terranova, incaricato dall'ente e approvato dall'Agenzia del Territorio di Mantova in data 14/5/2018 prot. MN 0020945;

Art.3 – Quanto alla provenienza i sigg.ri Russo Natale e Savazzi Nadia dichiarano l'immobile di cui alla citata particella n. _____ è pervenuto loro in virtù di atto di _____ (citare estremi atto di provenienza).

Art.4 – I comparenti, da me Notaio rogante, resi edotti in ordine alle conseguenze, anche penali, delle dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28.12.2000 n.445, e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi, per gli effetti e per le finalità di cui al D.L. 4.07.2006, n.223, convertito nella Legge 4.08.2006 n.248, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano che il corrispettivo della presente cessione viene fissato in complessivi **€ 10.000,00**. La parte cedente dichiara di essere interamente soddisfatta e di non aver altro a pretendere in dipendenza della cessione di cui al presente atto nonché per ogni altro fatto, titolo, ragione relativamente all' immobile in oggetto.

Art.5 – La somma complessiva pari ad **€ 10.000,00 (euro diecimila/00)** è già stata corrisposta dal Comune di Porto Mantovano alla parte cedente in unica soluzione, mediante mandato di pagamento n° ____ del _____

La parte cedente, con la riscossione della somma e con la sottoscrizione del presente atto, rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza a saldo dell'intero importo dovuto dal Comune per la causale di cui trattasi e in premessa riportata. Con la corresponsione del suddetto importo, la cedente si dichiara completamente tacitata di qualsiasi diritto ad essa spettante, anche per titoli eventualmente non specificati nel presente atto, relativamente alla procedura in argomento.

Art.6 – Il diritto di proprietà su quanto forma oggetto di questo contratto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite come sopra ceduto si trova attualmente, in uno a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive se esistenti, giusto tipo di frazionamento innanzi citato e allegato.

Art. 7 – La parte cedente garantisce la piena ed esclusiva proprietà, la legittima provenienza e la libera disponibilità dell'immobile oggetto della presente cessione e il pacifico possesso dello stesso, nonché la perfetta libertà da vincoli ipotecari, livelli e simili, obbligandosi per ogni caso di evizione, a tenere indenne il Comune di Porto Mantovano per qualsiasi molestia derivante da fatto proprio o altrui e obbligandosi a farlo liberare a propria cura e spese da qualsiasi peso, vincolo o ipoteca, ove ne risultasse gravato, e a richiesta di chi di ragione.

Art. 8 – Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., viene allegato sotto la lett. "A" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porto Mantovano in data _____ - prot. _____, contenente le prescrizioni urbanistiche del terreno interessato e con dichiarazione che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni allo strumento urbanistico vigente.

Art. 9 – Tutte le spese del presente atto sono a carico del Comune di Porto Mantovano.

Richiesto io Notaio rogante ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle costituite parti che, a mia domanda, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio rogante.

Questo atto, scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettronici, consta di n. ____ facciate intere e righe fin qui, oltre le firme e l'allegato.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

LA PARTE CEDENTE

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2018

Data: 21/05/2018 - Ora: 14.05.14 Fine

Visura n.: T215492 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PORTO MANTOVANO (Codice: G917)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA
	Foglio: 10 Particella: 804

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	10	804		-	REL ACQ ES	00 70				VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/05/2018 protocollo n. MN0021275 in atti dal 15/05/2018 ATTR. TITOLARITA - FRAZ.20945/2018 (n. 272.1/2018)
Notifica						Partita				

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RUSSO Natale nato a PALERMO il 26/12/1948	RSSNTL48T26G273T*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	SAVAZZI Nadia nata a MANTOVA il 14/11/1954	SVZND A54S54E897M*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Leggo in Delibera che trattasi di area posta in adiacenza a strada Ottona , che una parte della stessa "seppur edificabile si configura piuttosto come banchina stradale", mentre l' altra, viene riportata come " area relativa alla meta' di fosso tombato prospiciente l' area prima descritta" ; considerate le caratteristiche dell' area prima descritte , l' edificazione del comparto, secondo il nostro parere tale superficie andava acquisita, previo accordo , dal Comune, a titolo gratuito, e non pagata ora dallo stesso 10.000 euro.

Per questo motivo il ns voto sara' contrario.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, abstract shape.



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

SETTORE TECNICO

LAVORI PUBBLICI - ECOLOGIA - ATTIVITA' SPORTIVE

OGGETTO: ACQUISIZIONE AL DEMANIO COMUNALE DI AREA IN FREGIO A STRADA OTTONA DI PROPRIETA DEI SIGNORI RUSSO NATALE E SAVAZZI NADIA PER RIQUALIFICAZIONE AI SENSI DEL PGT - APPROVAZIONE ACCORDO DI CESSIONE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere ***FAVOREVOLE*** in merito alla regolarità tecnica.

Note:

Lì, 21/05/2018

LA RESPONSABILE DI SETTORE

MOFFA ROSANNA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

Area Servizi Finanziari Settore Ragioneria – Finanze – Bilancio

OGGETTO: ACQUISIZIONE AL DEMANIO COMUNALE DI AREA IN FREGIO A STRADA OTTONA DI PROPRIETA DEI SIGNORI RUSSO NATALE E SAVAZZI NADIA PER RIQUALIFICAZIONE AI SENSI DEL PGT - APPROVAZIONE ACCORDO DI CESSIONE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere ***FAVOREVOLE*** in merito alla regolarità contabile.

Note:

Lì, 21/05/2018

LA RESPONSABILE DI SETTORE

MARASTONI NADIA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

Attestazione di Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio Comunale

N. 35 del 29/05/2018

Oggetto: ACQUISIZIONE AL DEMANIO COMUNALE DI AREA IN FREGIO A STRADA OTTONA DI PROPRIETA DEI SIGNORI RUSSO NATALE E SAVAZZI NADIA PER RIQUALIFICAZIONE AI SENSI DEL PGT - APPROVAZIONE ACCORDO DI CESSIONE.

Si dichiara la regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on line di questo Comune a partire dal **06/06/2018** e sino al **21/06/2018** per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267

Porto Mantovano li, 06/06/2018

IL SEGRETARIO GENERALE
(MELI BIANCA)

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

Certificato di Esecutività

Deliberazione di Consiglio Comunale

N. 35 del 29/05/2018

Oggetto: ACQUISIZIONE AL DEMANIO COMUNALE DI AREA IN FREGIO A STRADA OTTONA DI PROPRIETA DEI SIGNORI RUSSO NATALE E SAVAZZI NADIA PER RIQUALIFICAZIONE AI SENSI DEL PGT - APPROVAZIONE ACCORDO DI CESSIONE.

Visto l'art. 134 – III comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 la presente deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio on-line in data **06/06/2018** é divenuta esecutiva per decorrenza dei termini il **17/06/2018**

Porto Mantovano li, 22/06/2018

IL SEGRETARIO COMUNALE
(MELI BIANCA)

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)