

COMMITTENTE:



PROGETTAZIONE:



CUP: J84H17000930009

U.O. VALUTAZIONE RISERVE, ESPROPRI E SUBAPPALTI

PROGETTO DEFINITIVO

RADDOPPIO LINEA CODOGNO – CREMONA – MANTOVA TRATTA PIADENA - MANTOVA

Relazione giustificativa della spesa per le espropriazioni e per gli interventi diretti sui ricettori

SCALA:

-

COMMESSA LOTTO FASE ENTE TIPO DOC. OPERA/DISCIPLINA PROGR. REV.

N M 2 5 0 3 D 4 3 R H A Q 0 0 0 0 0 0 1 B

Rev.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data	Autorizzato Data
A	Emissione esecutiva	P.Sega	Apr-20	C.E.Moccagatta	Apr-20	M. Berlingieri	Apr-20	M.Comedini Apr-20
B	Emissione per rev. interna	P.Sega	Mag-20	C.E.Moccagatta	Mag-20	M. Berlingieri	Mag-20	M.Comedini Mag-20

File: NM2503D43RHAQ0000001B.doc

n. Elab.:

SEZIONE A) RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLA SPESA PER LE ESPROPRIAZIONI	3
1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	3
2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO E SCENARI AD ESSO COLLEGATI	3
3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO	4
4) QUALIFICHE ED ESCLUSIONI	7
5) ACCERTAMENTO DESCRIZIONE E QUANTITA' DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE	8
5.1 - Terreni	8
5.2 Fabbricati	26
6) CRITERI DI STIMA	45
6.1 Terreni - Aree Agricole	45
6.2 Terreni – Aree edificate/edificabili ai fini residenziali e produttivo/commerciale	47
6.3 Strade e Acque	56
6.4 Fabbricati	56
7) SITUAZIONI DI CRITICITA' TERRITORIALE	58
8) ONEROSITA' ULTERIORI	60
8.1 Levitazione Valori	60
8.2 Imposte e tasse	60
8.3 Occupazione temporanea d'urgenza e non preordinata all'espropriazione	61
9) CONCLUSIONI	61
10) ALLEGATI	61
SEZIONE B) RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI RICETTORI	61
1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO	62
2) DOCUMENTI DI RIFERIMENTO	62
3) NORMATIVA E TERRITORIO	62
4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, QUANTITA'	62
5) CRITERI DI STIMA	63
6) LIEVITAZIONE VALORI E IMPOSTE	65
7) CONCLUSIONI	65

SEZIONE A) RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLA SPESA PER LE ESPROPRIAZIONI

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La "Relazione giustificativa delle espropriazioni" rientra tra la documentazione da predisporre nell'ambito del Progetto Definitivo del Raddoppio della Linea **Piadena – Mantova**, che rappresenta lo sviluppo del solo lotto 3 dell'intero Progetto di Fattibilità Tecnico Economica riferito al raddoppio dell'intera linea Codogno-Cremona-Mantova.

Lo scopo è quello di dare evidenza delle quantità, dei criteri adottati, degli aspetti critici nonché delle relative conseguenze e ricadute in termini di costi, che sono stati considerati per giungere alla formulazione del costo afferente le indennità di espropriazione da corrispondere ai proprietari colpiti dal procedimento espropriativo per la realizzazione dell'opera ferroviaria.

Questa Relazione Giustificativa in particolare da conto delle variazioni delle quantità che si originano, con lo sviluppo progettuale della sua fase definitiva, rispetto alla revisione redatta nell'ambito del progetto di fattibilità tecnico economica della linea Codogno-Cremona-Mantova e quindi anche del Lotto 3 relativo al tratto tra Piadena e Mantova. In estrema sintesi lo sviluppo progettuale ha portato ad ottimizzazioni e metodologie di approccio, proprie della fase del progetto definitivo, che hanno consentito di contenere i tempi di realizzazione del progetto e, pur comportando un incremento delle quantità, che consentono di mitigare per quanto possibile le ricadute nei confronti del territorio specie nei tratti urbani.

La presente relazione ha valore solo ed esclusivamente ai fini del finanziamento dell'opera ed i valori in essa esposti non saranno pertanto utilizzabili per le valutazioni delle singole opere.

2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO E SCENARI AD ESSO COLLEGATI

Nel Programma Regionale Mobilità e Trasporti della Regione Lombardia è compresa anche la pianificazione di "Riqualificazione Milano – Codogno – Cremona - Mantova". Tale voce, oltre a riprendere gli interventi di raddoppio già conclusi nel 2015 tra la località Cavatigozzi e Cremona, annovera anche l'intervento di raddoppio, proposto in maniera selettiva, sull'intera relazione.

Recentemente, sono stati firmati impegni e convenzioni attuative riferite alla linea in parola che hanno interessato la Regione Lombardia e Rete Ferroviaria Italiana. L'obiettivo commerciale, alla base di questi interventi, è quello di creare le condizioni per l'incremento della regolarità sulla relazione regionale Milano – Mantova e di un suo successivo potenziamento per raggiungere la frequenza di un treno/h per direzione.

Successivi approfondimenti svolti dalle strutture territoriali di R.F.I., congiuntamente alla Regione Lombardia, hanno messo in evidenza la necessità di approfondire la tratta prioritaria di raddoppio, anche alla luce del modello di esercizio che sarà adottato dalla Regione stessa.

La linea assume in sé anche un notevole interesse per il traffico merci legato, alla presenza di impianti industriali raccordati ed in quanto inserito nel corridoio alternativo al Mediterraneo.

In quest'ottica, il presente Progetto Definitivo, compendia gli interventi necessari all'attivazione prioritaria della tratta Piadena – Mantova, 1^a fase funzionale nell'ambito della linea Codogno – Cremona – Mantova, L'opera si sviluppa nella bassa pianura lombarda, per circa 34 km tra le località di Piadena (km 55+286 L.S.) e Mantova (km 89+557 L.S.) ad una quota compresa tra i 60 e i 20 metri s.l.m. in direzione ovest-est..

La prima fase del progetto prevede i seguenti interventi:

- Raddoppio tratta Piadena – Bozzolo: raddoppio con tratti in variante tramite la realizzazione di un nuovo binario che si colloca ad una distanza di circa 22.50 m rispetto al binario attuale, da eseguirsi in presenza di esercizio ferroviario;
- Raddoppio tratta Bozzolo – Mantova: raddoppio in stretto affiancamento da eseguirsi in interruzione prolungata di esercizio ferroviario.

Il progetto della nuova della sede ferroviaria a doppio binario, prevede la realizzazione degli impianti ed apparati tecnologici e di trazione elettrica, la riqualificazione delle Stazioni e dei PRG di Piadena, Bozzolo e Marcaria, della Fermata di Castellucchio e del PRG di Mantova, oltre alla soppressione di tutti i PL di linea tramite realizzazione di opportune nuove opere sostitutive per conservare la permeabilità del territorio L'intervento, nel suo complesso, grazie all'incremento delle prestazioni della linea, si caratterizza come un potenziamento dei collegamenti regionali per passeggeri e per merci attualmente programmati.

3) NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

L'indennità di espropriazione da corrispondere alle proprietà è stata determinata secondo il disposto del **Testo Unico sulle Espropriazioni il D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327** come modificato dal **D.lgs 302/2002** ed in applicazione della **Legge 244/2007 del 21 dicembre 2007** che, con l'art. 2 commi 89 e 90, ha modificato il comma 1 dell'art. 37 del DPR 327/2001 medesimo, nonché dalla **Sentenza della Corte Costituzionale 7 giugno 2011, n. 181** che ha dichiarato la incostituzionalità dell'art. 40 commi 2 e 3 del citato Testo Unico.

La documentazione presa a riferimento per la localizzazione catastale dell'opera ferroviaria, per l'individuazione e l'estensione dei cespiti da acquisire è costituita dalle planimetrie del corpo stradale e ferroviario oltre quelle per la mitigazione con le opere a verde e della mitigazione acustica diretta dei ricettori

rese disponibili dalle U.O. preposte, nelle quali sono indicate anche le opere di sistemazione idraulica, e dalle planimetrie di cantierizzazione, ed in particolare:

- NM2500D26P7CS0001001-42A – tavole da 1 a 42 - planimetrie corpo stradale e ferroviario
- NM2500D53P6CA0000001-20A - tavole da 1 a 20 – planimetrie di cantierizzazione
- NM2503D22P6IM0004001-22A – Planimetria di censimento dei ricettori

Le opere ferroviarie ricadenti nel **Lotto 3**, oggetto della presente relazione, si collocano nel territorio delle **Province di Cremona e Mantova** ed in particolare nei comuni di Piadena, Tornata, Calvatone, Bozzolo, Marcaria, Castellucchio, Curtatone e Mantova, per i quali sono stati redatti i relativi Piani particellari di esproprio e gli elenchi delle ditte , dei quali di seguito sono riepilogate le codifiche documentali:

LOTTO 3

Piani Particellari

- NM2503D43BDAQ1600001A - Comune di Piadena – tavola 1 di 5;
- NM2503D43BDAQ1600002A - Comune di Piadena – tavola 2 di 5;
- NM2503D43BDAQ1600003A - Comune di Piadena – tavola 3 di 5;
- NM2503D43BDAQ1600004A - Comune di Piadena – tavola 4 di 5;
- NM2503D43BDAQ1600005A - Comune di Piadena – tavola 5 di 5;
- NM2503D43BDAQ1700001A - Comune di Tornata – tavola 1 di 5;
- NM2503D43BDAQ1700002A - Comune di Tornata – tavola 2 di 5;
- NM2503D43BDAQ1700003A - Comune di Tornata – tavola 3 di 5;
- NM2503D43BDAQ1700004A - Comune di Tornata – tavola 4 di 5;
- NM2503D43BDAQ1700005A - Comune di Tornata – tavola 5 di 5;
- NM2503D43BDAQ1800001A - Comune di Calvatone – tavola 1 di 1;
- NM2503D43BDAQ1900001A - Comune di Bozzolo – tavola 1 di 5;
- NM2503D43BDAQ1900002A - Comune di Bozzolo – tavola 2 di 5;
- NM2503D43BDAQ1900003A - Comune di Bozzolo – tavola 3 di 5;
- NM2503D43BDAQ1900004A - Comune di Bozzolo – tavola 4 di 5;
- NM2503D43BDAQ1900005A - Comune di Bozzolo – tavola 5 di 5;
- NM2503D43BDAQ2000001A - Comune di Marcaria – tavola 1 di 5;
- NM2503D43BDAQ2000002A - Comune di Marcaria – tavola 2 di 5;
- NM2503D43BDAQ2000003A - Comune di Marcaria – tavola 3 di 5;
- NM2503D43BDAQ2000004A - Comune di Marcaria – tavola 4 di 5;
- NM2503D43BDAQ2000005A - Comune di Marcaria – tavola 5 di 5;
- NM2503D43BDAQ2100001A - Comune di Castellucchio – tavola 1 di 5;
- NM2503D43BDAQ2100002A - Comune di Castellucchio – tavola 2 di 5;

- NM2503D43BDAQ2100003A - Comune di Castellucchio – tavola 3 di 5;
- NM2503D43BDAQ2100004A - Comune di Castellucchio – tavola 4 di 5;
- NM2503D43BDAQ2100005A - Comune di Castellucchio – tavola 5 di 5;
- NM2503D43BDAQ2200001A - Comune di Curtatone – tavola 1 di 4;
- NM2503D43BDAQ2200002A - Comune di Curtatone – tavola 2 di 4;
- NM2503D43BDAQ2200003A - Comune di Curtatone – tavola 3 di 4;
- NM2503D43BDAQ2200004A - Comune di Curtatone – tavola 4 di 4;
- NM2503D43BDAQ2300001A - Comune di Mantova – tavola 1 di 3;
- NM2503D43BDAQ2300002A - Comune di Mantova – tavola 2 di 3;
- NM2503D43BDAQ2300003A - Comune di Mantova – tavola 3 di 3;

Elenchi Ditte

- NM2503D43EDAQ1600001A - Comune di Piacenza;
- NM2503D43EDAQ1700001A - Comune di Tornata;
- NM2503D43EDAQ1800001A - Comune di Calvatone;
- NM2503D43EDAQ1900001A - Comune di Bozzolo;
- NM2503D43EDAQ2000001A - Comune di Marcaria;
- NM2503D43EDAQ2100001A - Comune di Castellucchio;
- NM2503D43EDAQ2200001A - Comune di Curtatone;
- NM2503D43EDAQ2300001A - Comune di Mantova;

Riguardo la stima delle indennità ex art 44 per l'imposizione della servitù di mitigazione acustica nei confronti dei ricettori che sono soggetti al superamento di immissione acustiche rispetto ai limiti di legge sono applicate le disposizioni del Manuale di Progettazione delle opere civili della Società RFI. Le quantità accertate ed criteri di stima applicati sono rappresentati nella Sezione B di questa relazione.

Ulteriore elemento di riferimento ai fini estimativi è il fascicolo dei P.R.G./P.G.T. comunali, vigenti all'attualità, dai quali si è desunta la classificazione urbanistica delle aree che saranno oggetto dell'imposizione del vincolo preordinato all'espropriazione, ed in particolare:

- *Comune di Piacenza*: Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 08.04.2014;
- *Comune di Tornata*: Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 17.02.2011;

- *Comune di Calvatone*: Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 03.03.2010;
- *Comune di Bozzolo*: Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 08.06.2011;
- *Comune di Marcaria*: Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 09.09.2010;
- *Comune di Castellucchio*: Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 06.04.2011;
- *Comune di Curtatone*: Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 25.07.2011;
- *Comune di Mantova*: Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 21.11.2012.

4) QUALIFICHE ED ESCLUSIONI

L'approfondimento di questa relazione è proprio della fase definitiva della progettazione pertanto la valutazione delle indennità di espropriazione tiene conto degli ingombri individuati dalla recinzione ferroviaria e dei limiti relativi agli adeguamenti della viabilità di ricucitura interferita della sistemazione idraulica, oltre che delle aree necessarie per eseguire gli interventi di riqualificazione ambientale.

Esclude invece le servitù per la deviazione dei pubblici servizi interferiti, ad esclusione della rete idrica e fognaria, e le occupazioni temporanee non preordinate all'espropriazione destinate ai siti di cantiere (campi base, cantieri operativi, cantieri di armamento, aree tecniche), oltre al costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

Sono valorizzate le occupazioni temporanee strettamente necessarie alla realizzazione dell'opera e per le opere provvisorie, quali deviazioni provvisorie della viabilità e della rete idraulica interferita.

Ricomprende invece gli oneri per di occupazione temporanea per i Depositi Temporanei (DT.01 e DT.02) necessari alla caratterizzazione/lavorazione delle terre e rocce da scavo, per il successivo trasporto e abbancamento definitivo nei depositi individuati all'uopo oltre alle aree di stoccaggio provvisorio (AS dalla 1 alla 36)

Sono altresì compresi gli oneri per l'imposizione della servitù ex art. 44 per la mitigazione diretta dei ricettori isolati (esposti nella Sezione B), le soggezioni alle attività produttive ed i soprassuoli delle pertinenze sia di tipo residenziale che produttivo per i quali non è previsto il loro ripristino.

Riguardo alle ricadute sulle attività produttive incise dalla sottrazione immobiliare totale e/o parziale si è stimato il valore immobiliare e le possibili ricadute economiche in termini di danno aziendale che, stante l'attuale fase progettuale, sono determinate solo sulla base degli elementi costitutivi delle società disponibili al pubblico.

Per la redazione questa relazione e per la valorizzazione dei costi di esproprio non sono state effettuate le verifiche per la sussistenza di eventuali deroghe al D.P.R. 753/80 per le edificazioni dei manufatti. Pertanto allo stato attuale si considerano i manufatti impattati dai lavori come regolarmente autorizzati, rimandando l'eventuale verifica delle autorizzazioni urbanistiche ed eventuali deroghe per distanza ridotta, alla fase esecutiva della procedura espropriativa secondo il principio dell'art. 38 comma 2 bis del DPR 327/2001 riguardo la sanabilità dei fabbricati e dei manufatti edificati in assenza di autorizzazione.

5) ACCERTAMENTO DESCRIZIONE E QUANTITA' DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE

La consistenza degli immobili oggetto della procedura espropriativa è stata acquisita con sopralluoghi in sito avuto con delle condizioni di accessibilità. Nel caso di terreni a destinazione agricola sono quindi state accertate le colture praticate a quel momento. Presso gli Enti locali si è invece accertata la destinazione urbanistica.

Per i fabbricati si è invece rilevata cartograficamente l'estensione, mentre la presenza dei piani seminterrati e di quelli fuori terra, la destinazione d'uso, il grado di pregio, le condizioni manutentive e la vetustà sono state acquisite mediante sopralluogo.

5.1 - Terreni

Con la sovrapposizione delle tavole di progetto delle opere civili e della cantierizzazione sulla cartografia catastale, si sono accertati gli ingombri delle opere e di conseguenza la loro estensione. A seguire sono state individuate le destinazioni urbanistiche delle aree da occupare attraverso la consultazione degli strumenti urbanistici.

Il tracciato di progetto si dispone in affiancamento rispetto alla linea storica Codogno-Cremona-Mantova e attraversa per la maggior parte aree agricole, che si inquadrano nella tipicità che caratterizza la pianura padana.

Le aree presentano un andamento prevalentemente pianeggiante con buona fertilità e tessitura ottimamente servite da rete stradale pubblica e/o interpodereale oltre che da un diffuso e capillare reticolo irriguo che esalta la coltivazione agricola del seminativo irriguo, che risulta anche essere la destinazione maggiormente diffusa.

In misura più ridotta, rispetto a quelle agricole sono da occupare aree che sono concentrate soprattutto all'interno dei centri abitati, la cui destinazione si distribuisce tra gli indirizzi industriale/commerciale/artigianale, oltre a zone destinate ai servizi e/o verde pubblico e privato. Le indagini e gli accertamenti come sopra condotti, hanno determinato le quantità e classificazioni urbanistiche descritte nei paragrafi che seguono con i quali sono rappresentate, per ciascun territorio comunale, la destinazione urbanistica accertata e le sintesi delle N.T.A. e le quantità delle superfici da occupare per l'espropriazione, l'asservimento e l'occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione:

- **Comune di Piacenza**

- ✓ Destinazioni urbanistiche

- *Aree destinate all'agricoltura*

Sono tutte quelle aree, prevalentemente non edificate, esterne ai centri abitati e riservate all'attività agricola. Il P.G.T. prevede la valorizzazione delle aree attraverso forme di agricoltura multifunzionale e riqualificazione degli insediamenti agricoli presenti.

- *Ambito edificato a prevalente destinazione residenziale*

Si tratta di porzioni di tessuto urbanizzato che costituiscono il completamento dei tessuti originari. Per queste aree il P.G.T. prevede il contenimento degli interventi di nuova edificazione, il miglioramento della qualità insediativa e la riorganizzazione degli spazi pubblici.

- *Ambito residenziale di completamento*

Sono porzioni di territorio interessate da Piani Attuativi recepiti dal vecchio strumento urbanistico generale, per le quali il P.G.T. disciplina la corretta integrazione col contesto e l'organicità funzionale.

- *Ambito edificato a prevalente destinazione produttiva*

L'ambito è costituito dai tessuti consolidati a carattere prevalentemente produttivo e da piccoli insediamenti produttivi interni al tessuto residenziale, che sono di rilevanza per la loro riorganizzazione. Il P.G.T. prevede la riqualificazione, la riduzione delle criticità specifiche degli insediamenti ed il potenziamento delle aree verdi.

- *F1 – Attrezzature pubbliche*

Si tratta delle aree destinate ai servizi pubblici a disposizione della comunità, come Istituti, attrezzature tecnologiche di interesse comune, aree verdi attrezzate a parco per il gioco e lo sport, ecc.

- *Verde privato*

Si tratta di aree di completamento dell'ambito edificato limitrofo a prevalente destinazione residenziale.

- *Impianti ferroviari*

Si tratta di aree limitrofe e strettamente connesse alla linea ferroviaria Codogno-Cremona-Mantova.

- *Strade*

- *Acque*

✓ **Quantità**

Aree da espropriare per un totale di **mq. 90.525** di cui:

- Aree destinate all'agricoltura	mq.	81.591
- Ambito edificato a prevalente destinazione residenziale	mq.	1.876
- Ambito residenziale di completamento	mq.	1.000
- Ambito edificato a prevalente destinazione produttiva	mq.	455
- F1 – Attrezzature pubbliche	mq.	0
- Verde privato	mq.	467
- Impianti ferroviari	mq.	86
- Strade	mq.	3.803
- Acque	mq.	1.247

Aree da asservire per un totale di **mq. 2.911** di cui:

- Aree destinate all'agricoltura	mq.	2.911
- Ambito edificato a prevalente destinazione residenziale	mq.	0
- Ambito residenziale di completamento	mq.	0
- Ambito edificato a prevalente destinazione produttiva	mq.	0
- F1 – Attrezzature pubbliche	mq.	0
- Verde privato	mq.	0
- Impianti ferroviari	mq.	0
- Strade	mq.	0
- Acque	mq.	0

Aree da occupare temporaneamente per un totale di **mq. 52.243** di cui:

- Aree destinate all'agricoltura	mq.	49.139
- Ambito edificato a prevalente destinazione residenziale	mq.	1.432
- Ambito residenziale di completamento	mq.	547
- Ambito edificato a prevalente destinazione produttiva	mq.	507
- F1 – Attrezzature pubbliche	mq.	62

- Verde privato	mq.	348
- Impianti ferroviari	mq.	115
- Strade	mq.	86
- Acque	mq.	7

• **Comune di Tornata**

✓ Destinazioni urbanistiche

- *Aree destinate all'agricoltura – SAC*

Comprende tutti gli immobili e le costruzioni necessarie al settore primario per la conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo agricolo o dell'allevamento zootecnico.

- *Ambito produttivo*

Comprende tutte le attività produttive del settore secondario (industriali e artigianali) ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché degli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, oltre agli uffici pertinentziali.

- Strade
- Acque

✓ Quantità

Aree da espropriare per un totale di **mq. 142.557** di cui:

- Aree destinate all'agricoltura – SAC	mq.	138.837
- Ambito produttivo	mq.	402
- Strade	mq.	1.904
- Acque	mq.	1.414

Aree da asservire per un totale di **mq. 4.655** di cui:

- Aree destinate all'agricoltura – SAC	mq.	4.655
- Ambito produttivo	mq.	0
- Strade	mq.	0
- Acque	mq.	0

Aree da occupare temporaneamente per un totale di **mq. 31.409** di cui:

- Aree destinate all'agricoltura – SAC	mq.	30.768
- Ambito produttivo	mq.	575
- Strade	mq.	18

- Acque mq. 48

• **Comune di Calvatone**

✓ Destinazioni urbanistiche

- *Ambito agricolo – S.A.A.*

Le destinazioni d'uso ammesse nel solo territorio edificabile S.A.A. sono:

- l'attività agricola di coltivazione del fondo agricolo, comprendente la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli provenienti dal fondo agricolo condotto;
- l'attività di allevamento zootecnico e suinicolo funzionalmente collegato alla conduzione del fondo agricolo;
- l'attività di agriturismo complementare alla conduzione del fondo, secondo le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti in materia;

✓ Quantità

Aree da espropriare in Ambito agricolo – S.A.A.	mq. 13.236
Aree da asservire in Ambito agricolo – S.A.A.	mq. 0
Aree da occupare temporaneamente in Ambito agricolo – S.A.A.	mq. 2.503

• **Comune di Bozzolo**

✓ Destinazioni urbanistiche

- *E2B – Area agricola di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale*

Appartengono alle aree agricole di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale:

- le aree agricole confinanti con le zone E2a, poste sulla fascia esterna del margine dei centri abitati finalizzate a definire stabilmente il bordo di separazione tra l'area urbana e agricola e pertanto a realizzare un presidio dei fenomeni di antropizzazione mediante l'incentivazione della fascia naturalizzata a protezione definitiva del tessuto agricolo;
- le aree poste a rispetto di edifici di particolare pregio o interesse architettonico anche se non vincolati ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22/1/2004.

- *E3 – Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio*

Appartengono alla zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio le aree utilizzate a scopi agricoli, corrispondenti ad antiche giaciture morfologiche e a percorsi di canali

identificabili in antichi dossi ad andamento sinuoso come anche alle fasce di rispetto dei canali principali di bonifica e in genere dei corsi d'acqua pubblici e/o privati e/o di interesse pubblico esistenti ed opportunamente rappresentati nelle tavole dei vincoli.

- *E4 – Zona agricola di conservazione e ripristino dei valori naturali*

Appartengono alla zona agricola di conservazione e ripristino dei valori naturali le aree utilizzate a scopi agricoli appositamente individuate negli elaborati che per le loro caratteristiche fisiche ed ambientali sono ritenute valide per mantenere e preservare i valori della naturalità ambientale.

- *E5 – Zona agricola di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il Fiume Oglio*

Appartengono alla zona agricola di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il fiume Po e il Fiume Oglio le aree prossime al corso attuale del Fiume Po, del Fiume Oglio e del Fiume Mincio destinate ad usi agricoli estensivi e al raggiungimento di obiettivi generali di sicurezza rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, di conservazione delle risorse naturalistiche e di salvaguardia del ruolo funzionale degli ecosistemi specifici. In tali zone gli usi consentiti e l'attività edificatoria sono vincolati dalla normativa sovraordinata dall'Autorità di Bacino del Fiume Po (Piano di Assetto Idrogeologico). A tale scopo risultano individuate le fasce "A" e "B" che soggiacciono ai rispettivi vincoli.

- *EVR - Area agricola vincolata a verde di rispetto di mura e/o edifici vincolati*

Appartengono alla zona agricola a verde di rispetto di mura e/o edifici vincolati le seguenti aree:

- aree agricole prevalentemente sistemate a verde finalizzate a garantire una qualificata e corretta libera percezione, salvaguardia territoriale ed inserimento ambientale di monumenti, elementi, edifici, mura e/o reperti storico-archeologici esistenti e vincolati, di interesse sia comunale che sovracomunale. Tali aree di rispetto hanno la finalità di salvaguardare il rapporto spaziale/percettivo tra il bene e l'intorno, evitando, ove opportuno, che nuove edificazioni alterino il contesto territoriale in cui tali elementi e/o beni monumentali si inseriscono;
- aree agricole che presentano una significativa dotazione arborea e/o vegetale tale da renderne opportuna la conservazione e salvaguardia.

- *ATEC - Ambiti di trasformazione prevalentemente economici in previsione*

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche in previsione individuano le aree inedificate del territorio comunale riservate all'espansione per nuovi insediamenti di attività produttive (piccola e media industria) e artigianali, le cui

lavorazioni non producono inquinamento), attività direzionali e attrezzature per il commercio ai sensi del D. Leg.vo n.114/98 e L.R. del 02.02.2010 n. 6 e successivi provvedimenti attuativi, attività di servizio, attività ricreative e ricettive.

Individua aree specifiche del territorio comunale sia totalmente libere che parzialmente edificate, di rilevante importanza posizionale e strategica che necessitano di interventi specifici e mirati di qualificazione urbana e finalizzate ad espansione e potenziamento di insediamenti mono-settoriali produttivi, oppure orientati multifunzionali, artigianali, commerciali, residenziali, direzionali e per servizi terziari in genere, di volta in volta diversamente composti, in funzione degli obiettivi urbanistici e del diverso contesto da riqualificare tra loro ambientalmente compatibili e non inquinanti.

- *ZTE1 – Tessuto prevalentemente produttivo*

Fanno parte del tessuto prevalentemente produttivo le aree che comprendono:

- zone edificate dei centri urbanizzati sede di attività produttive (artigianali, industriali) finalizzate alla specializzazione ed alla riqualificazione dei tessuti produttivi e delle funzioni insediabili;
- zone libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento ed al consolidamento delle attività esistenti;
- aree libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio.

In questa parte del territorio comunale è consentito l'insediamento di attività produttive (industriali - piccola e media industria - ed artigianato di servizio), ambientalmente compatibili, ad eccezione di quelle attività produttive che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale rientrano tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività.

- *ZTR2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità*

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità le aree dei centri abitati aventi un valore ambientale di insieme degno di conservazione pur senza elementi di interesse architettonico, con la presenza di numerosi interventi successivi al primitivo impianto, anche di nuova costruzione.

- *ZTR3 – Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità*

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia.

- *Aree per attrezzature ed impianti pubblici e/o di interesse comunale*

In tale zona sono ricomprese le aree esistenti e di progetto per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture comunali e di quartiere (di interesse locale), sia pubbliche che private di

uso pubblico, indicate con specifiche simbologie sulle tavole. Nello specifico sono interessate le zone individuate con le lettere V - verde pubblico, e T - attrezzature tecnologiche.

- *Strade*
- *Acque*

✓ **Quantità**

Aree da espropriare per un totale di **mq. 124.441** di cui:

- E2B – EVR	mq.	31.174
- E3 – E4	mq.	74.104
- E5 – Zona agricola di tutela del paesaggio	mq.	0
- ATEC - Ambiti di trasformazione economici	mq.	5.759
- ZTE1 – Tessuto prevalentemente produttivo	mq.	4.213
- ZTR2 - Tessuto residenziale a media densità	mq.	59
- ZTR3 – Tessuto residenziale a bassa densità	mq.	0
- Aree per attrezzature ed impianti pubblici	mq.	2.197
- Strade	mq.	2.705
- Acque	mq.	4.230

Aree da asservire per un totale di **mq. 22.111** di cui:

- E2B – EVR	mq.	2.019
- E3 – E4	mq.	16.984
- E5 – Zona agricola di tutela del paesaggio	mq.	0
- ATEC - Ambiti di trasformazione economici	mq.	3.108
- ZTE1 – Tessuto prevalentemente produttivo	mq.	0
- ZTR2 - Tessuto residenziale a media densità	mq.	0
- ZTR3 – Tessuto residenziale a bassa densità	mq.	0
- Aree per attrezzature ed impianti pubblici	mq.	0
- Strade	mq.	0
- Acque	mq.	0

Aree da occupare temporaneamente per un totale di **mq. 106.971** di cui:

- E2B – EVR	mq.	10.212
- E3 – E4	mq.	90.654
- E5 – Zona agricola di tutela del paesaggio	mq.	0
- ATEC - Ambiti di trasformazione economici	mq.	2.767
- ZTE1 – Tessuto prevalentemente produttivo	mq.	2.134
- ZTR2 - Tessuto residenziale a media densità	mq.	58

- ZTR3 – Tessuto residenziale a bassa densità	mq.	137
- Aree per attrezzature ed impianti pubblici	mq.	193
- Strade	mq.	0
- Acque	mq.	816

- **Comune di Marcaria**

- ✓ Destinazioni urbanistiche

- *E1 - Zona agricola ad elevata caratterizzazione produttiva*

Appartengono alla zona agricola E1 ed agli edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) le zone e gli immobili effettivamente destinati all'attività agricola, nonché quelli di particolare pregio ambientale e paesistico, destinatari di normative per la tutela e la valorizzazione, anche con attività di interesse generale, del patrimonio arboreo, idrico ed edilizio esistente.

- *E2a - Aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati (APP)*

Appartengono a questa categoria le aree agricole periferiche di margine e di ingresso ai centri abitati che per la loro particolare vicinanza al tessuto consolidato residenziale e produttivo, costituiscono fascia di interazione e rispetto reciproco tra il sistema urbano ed il sistema agricolo. Costituisce margine di ricomposizione del centro abitato e ha la finalità, nel tempo, di ridurre l'indice di frammentazione dei perimetri dei centri abitati con la ricerca di una definizione del bordo perimetrale morfologicamente compatibile con la tessitura territoriale esistente.

- *E2b - Area agricola di prevalente valore ambientale-ecologico*

Appartengono a questa categoria le aree agricole confinanti con le zone E2a, poste sulla fascia esterna del margine dei centri abitati finalizzate a definire stabilmente il bordo di separazione tra l'area urbana e agricola e pertanto a realizzare un presidio dei fenomeni di antropizzazione mediante l'incentivazione della fascia naturalizzata a protezione definitiva del tessuto agricolo.

- *E3 - Area agricola di prevalente valore paesaggistico*

Appartengono alla zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio le aree utilizzate a scopi agricoli, corrispondenti ad antiche giaciture morfologiche e a percorsi di canali identificabili in antichi dossi ad andamento sinuoso altresì alle fasce di rispetto dei canali principali di bonifica e in genere dei corsi d'acqua pubblici e/o privati e/o di interesse pubblico esistenti ed opportunamente rappresentati nelle tavole dei vincoli.

- *Area agricola vincolata a verde privato*

Appartengono alla zona agricola vincolata a verde privato le aree che presentano una significativa dotazione arborea o vegetale, tale da renderne opportuna la conservazione e la salvaguardia. In tali aree deve essere prestata cura alla tutela sia della vegetazione spontanea che del paesaggio. Sono considerati tutelati come beni pubblici la vegetazione spontanea, gli alberi ad alto fusto, e gli eventuali corsi d'acqua limitrofi a tali aree.

- *ZNT - Aree non soggette a trasformazione urbanistica*

Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica le superfici dei fiumi, gli specchi d'acqua, le zone umide di alta valenza naturalistica, nonché le eventuali ulteriori aree specificamente rappresentate nelle planimetrie del Piano delle Regole. Tali aree sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti una modifica urbanisticamente e fisicamente significativa rispetto allo stato di fatto.

- *Tessuto prevalentemente residenziale*

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale le aree dei centri abitati aventi un valore ambientale di insieme degno di conservazione pur senza elementi di interesse architettonico, con la presenza di numerosi interventi successivi al primitivo impianto, anche di nuova costruzione.

- *Ambito di trasformazione prevalentemente economico (ATEC)*

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche inseriti nella precedente pianificazione urbanistica individuano le aree libere o parzialmente edificate destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente economici. Sono comprese le zone interessate da piani attuativi previsti dal PRGC precedente ma non approvati o adottati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme. Essi sono stati riconfermati dal presente Piano.

Le zone, caratterizzate da aree parzialmente o totalmente libere, sono state individuate per la specifica organizzazione urbanistica e tipologica che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra i tipi edilizi e il lotto edificabile ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

- *Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale*

Fanno parte del tessuto commerciale/terziario/direzionale le aree che comprendono:

- zone edificate dei centri urbanizzati sede di attività economiche (commerciali, direzionali) finalizzate alla specializzazione ed alla riqualificazione dei tessuti economici e delle funzioni insediabili;
- zone libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento ed al consolidamento delle attività esistenti;

- aree libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio.

- *Tessuto prevalentemente produttivo*

In tali parti del territorio comunale è consentito l'insediamento di attività produttive (industriali - piccola e media industria - ed artigianato di servizio), ambientalmente compatibili, ad eccezione di quelle attività produttive che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale rientrano tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività.

- *Impianti ferroviari*

La zona è destinata agli impianti che comprendano oltre alla linea ferrovia esistente o di progetto, le relative opere d'arte, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ect.), eventuali opere di mitigazione ambientale, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni e all'esercizio della infrastruttura.

- *Strade*

- *Acque*

✓ **Quantità**

Aree da espropriare per un totale di **mq. 167.185** di cui:

- E1 - Zona agricola ad elevata caratterizzazione produttiva	mq.	25.228
- E2a - Aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati	mq.	56.604
- E2b - E3	mq.	37.776
- Area agricola vincolata a verde privato	mq.	912
- ZNT - Aree non soggette a trasformazione urbanistica	mq.	7.549
- Tessuto prevalentemente residenziale	mq.	1.435
- Ambito di trasformazione prevalentemente economico	mq.	256
- Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale	mq.	360
- Tessuto prevalentemente produttivo	mq.	24.817
- Impianti ferroviari	mq.	1.215
- Strade	mq.	6.015
- Acque	mq.	5.018

Aree da asservire per un totale di **mq. 38.607** di cui:

- E1 - Zona agricola ad elevata caratterizzazione produttiva	mq.	163
- E2a - Aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati	mq.	21.292
- E2b - E3	mq.	2.610
- Area agricola vincolata a verde privato	mq.	0

- ZNT - Aree non soggette a trasformazione urbanistica	mq.	3.055
- Tessuto prevalentemente residenziale	mq.	105
- Ambito di trasformazione prevalentemente economico	mq.	348
- Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale	mq.	621
- Tessuto prevalentemente produttivo	mq.	9.357
- Impianti ferroviari	mq.	0
- Strade	mq.	793
- Acque	mq.	263

Aree da occupare temporaneamente per un totale di **mq. 88.524** di cui:

- E1 - Zona agricola ad elevata caratterizzazione produttiva	mq.	21.074
- E2a - Aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati	mq.	18.582
- E2b - E3	mq.	27.362
- Area agricola vincolata a verde privato	mq.	332
- ZNT - Aree non soggette a trasformazione urbanistica	mq.	9.961
- Tessuto prevalentemente residenziale	mq.	506
- Ambito di trasformazione prevalentemente economico	mq.	0
- Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale	mq.	19
- Tessuto prevalentemente produttivo	mq.	7.588
- Impianti ferroviari	mq.	0
- Strade	mq.	2.390
- Acque	mq.	710

• **Comune di Castellucchio**

✓ Destinazioni urbanistiche

- *Ambito agricolo*

Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

- *Ambito residenziale*

Nelle zone prevalentemente residenziali non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) laboratori artigianali e/o industriali aventi Slp superiori a 400 mq;

- b) uso agricolo di aree e/o edifici, tranne che per le corti agricole esistenti e funzionanti;
- c) attrezzature commerciali aventi Sv superiore a 1500 mq;
- d) attività ritenute incompatibili con la residenza.

- *Aree per attrezzature pubbliche o per servizi*

L'utilizzazione delle nuove aree individuate in sede di P.G.T. è subordinata alla formazione di piani esecutivi estesi all'intera area; per le aree da reperire all'interno delle zone di espansione edilizia i piani esecutivi relativi all'intero comparto dovranno definire esattamente la posizione, anche diversa da quella definita nel presente P.G.T., secondo la quantità indicata nelle tavole di piano e nelle relative norme.

- *Strade*
- *Acque*

✓ **Quantità**

Aree da espropriare per un totale di **mq. 133.782** di cui:

- | | |
|---|-------------|
| - Ambito agricolo | mq. 123.178 |
| - Ambito residenziale | mq. 4.784 |
| - Aree per attrezzature pubbliche o per servizi | mq. 1.806 |
| - Strade | mq. 1.954 |
| - Acque | mq. 2.060 |

Aree da asservire per un totale di **mq. 12.729** di cui:

- | | |
|---|------------|
| - Ambito agricolo | mq. 12.568 |
| - Ambito residenziale | mq. 161 |
| - Aree per attrezzature pubbliche o per servizi | mq. 0 |
| - Strade | mq. 0 |
| - Acque | mq. 0 |

Aree da occupare temporaneamente per un totale di **mq. 168.256** di cui:

- | | |
|---|-------------|
| - Ambito agricolo | mq. 163.247 |
| - Ambito residenziale | mq. 3.613 |
| - Aree per attrezzature pubbliche o per servizi | mq. 1.238 |
| - Strade | mq. 158 |
| - Acque | mq. 0 |

• **Comune di Curtatone**

✓ **Destinazioni urbanistiche**

- *Ambito agricolo di pregio E3*

Appartengono alla zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio le aree utilizzate a scopi agricoli, corrispondenti ad antiche giaciture morfologiche e a percorsi di canali identificabili in antichi dossi ad andamento sinuoso altresì alle fasce di rispetto dei canali principali di bonifica e in genere dei corsi d'acqua pubblici e/o privati e/o di interesse pubblico esistenti ed opportunamente rappresentati nelle tavole dei vincoli.

- *Ambito agricolo "ecomuseo" - E6*

Appartengono alla zona agricola vincolata a "Ecomuseo della Battaglia" e "Paleoalveo del Fiume Mincio" le aree individuate dal P.T.C.P. quali primo livello della rete ecologica regionale.

- *Ambito agricolo di valori naturali - E4*

Appartengono alla zona agricola di conservazione e ripristino dei valori naturali le aree utilizzate a scopi agricoli appositamente individuate negli elaborati che per le loro caratteristiche fisiche ed ambientali sono ritenute valide per mantenere e preservare i valori della naturalità ambientale.

- *Servizi privati ad uso pubblico ZTS*

Comprendono aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico o generale. Si definiscono attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale quelli aventi funzione integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici, ovvero centri di ricerca, sviluppo, innovazione e per l'impresa, attrezzature per l'istruzione, la formazione, culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria, parco e verde attrezzato, attrezzature sportive e per il tempo libero, attrezzature sanitarie, attrezzature per l'infanzia (asili nido e similari), residenze speciali (case per studenti, anziani e categorie disagiate, alloggi di servizio), parcheggi di uso pubblico, attrezzature a servizio di attività produttive, impianti tecnologici.

- *ATEC - Ambiti di trasformazione commerciale*

Le zone, caratterizzate da aree parzialmente o totalmente libere, sono state individuate per la specifica organizzazione urbanistica e tipologica che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra i tipi edilizi e il lotto edificabile ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

- *ZTE2 - commerciale/terziario/direzionale*

Fanno parte del tessuto commerciale/terziario/direzionale le aree che comprendono:

- zone edificate dei centri urbanizzati sede di attività economiche (commerciali, direzionali) finalizzate alla specializzazione ed alla riqualificazione dei tessuti economici e delle funzioni insediabili;
- zone libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento ed al consolidamento delle attività esistenti;
- aree libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio.
In tali parti del territorio comunale è consentito l'insediamento di attività commerciali, direzionali.

- *ZTR4 - Ambito residenziale a bassissima densità*

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassissima densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipizzanti, con bassissima densità edilizia.

- *ZTE1 - Tessuto produttivo*

Fanno parte del tessuto prevalentemente produttivo le aree che comprendono:

- zone edificate dei centri urbanizzati sede di attività produttive (artigianali, industriali) finalizzate alla specializzazione ed alla riqualificazione dei tessuti produttivi e delle funzioni insediabili;
- zone libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento ed al consolidamento delle attività esistenti;
- aree libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio.

In tali parti del territorio comunale è consentito l'insediamento di attività produttive (industriali - piccola e media industria - ed artigianato di servizio), ambientalmente compatibili, ad eccezione di quelle attività produttive che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale rientrano tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività.

- *Zone vincolate a verde privato*

Le zone vincolate a verde privato nel tessuto prevalentemente residenziale ed economico comprendono le seguenti aree:

- aree sistemate a verde o caratterizzate dalla presenza di elementi di verde alberato del quale interessa la conservazione, la valorizzazione ed il potenziamento (orti, giardini, filari, elementi di verde significativi, aree a verde di pertinenza di edifici urbani) prevalentemente interne ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano;
- aree di previsione vincolanti, inserite nei piani esecutivi, da realizzare e sistemare a verde o da caratterizzare con la presenza di elementi di verde alberato del quale si prescrive la

realizzazione, la valorizzazione ed il mantenimento poste prevalentemente all'interno delle aree fondiari del tessuto urbano al fine di realizzare alcuni elementi di un equilibrato sistema ecologico urbano (fascia a verde di bordo per l'interazione ambientale con l'area agricola, aree e/o opere di difesa acustica ed ambientale a verde, parchi e/o aree a verde privato, aree a verde di patrimonio di edifici urbani, etc.).

- *Attrezzature pubbliche*

In relazione alla popolazione residente, a quella gravitante e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, il Piano dei Servizi assicura una dotazione minima di aree e di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale superiore a 18,00 mq/abitante.

- *Strade*

- *Acque*

✓ **Quantità**

Aree da espropriare per un totale di **mq. 89.121** di cui:

- Ambito agricolo di pregio E3	mq.	13.436
- Ambito agricolo "ecomuseo" - E6	mq.	37.604
- Ambito agricolo di valori naturali – E4	mq.	8.981
- Servizi privati ad uso pubblico ZTS/Attr. Pubbliche	mq.	6.900
- ATEC - Ambiti di trasformazione commerciale	mq.	16.528
- ZTE2 – commerciale/terziario/direzionale	mq.	1
- ZTR4 - Ambito residenziale a bassissima densità	mq.	634
- ZTE1 - Tessuto produttivo	mq.	40
- Zone vincolate a verde privato	mq.	1.562
- Strade	mq.	1.968
- Acque	mq.	1.467

Aree da asservire per un totale di **mq. 7.750** di cui:

- Ambito agricolo di pregio E3	mq.	971
- Ambito agricolo "ecomuseo" - E6	mq.	0
- Ambito agricolo di valori naturali – E4	mq.	4.630
- Servizi privati ad uso pubblico ZTS/Attr. Pubbliche	mq.	2.076
- ATEC - Ambiti di trasformazione commerciale	mq.	0
- ZTE2 – commerciale/terziario/direzionale	mq.	73
- ZTR4 - Ambito residenziale a bassissima densità	mq.	0
- ZTE1 - Tessuto produttivo	mq.	0

- Zone vincolate a verde privato	mq.	0
- Strade	mq.	0
- Acque	mq.	0

Aree da occupare temporaneamente per un totale di **mq. 50.214** di cui:

- Ambito agricolo di pregio E3	mq.	7.088
- Ambito agricolo "ecomuseo" - E6	mq.	24.790
- Ambito agricolo di valori naturali – E4	mq.	4.676
- Servizi privati ad uso pubblico ZTS/Attr. Pubbliche	mq.	1.920
- ATEC - Ambiti di trasformazione commerciale	mq.	10.745
- ZTE2 – commerciale/terziario/direzionale	mq.	0
- ZTR4 - Ambito residenziale a bassissima densità	mq.	219
- ZTE1 - Tessuto produttivo	mq.	304
- Zone vincolate a verde privato	mq.	470
- Strade	mq.	0
- Acque	mq.	2

• **Comune di Mantova**

✓ Destinazioni urbanistiche

- *Ambito residenziale consolidato*

Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

- *Impianti ferroviari*

Negli elaborati grafici del P.R. sono individuati spazi interessanti o destinati ad infrastrutture ferroviarie ovvero:

- spazi per impianti ferroviari esistenti;
- spazi per impianti ferroviari di progetto.

- *Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato e convenzionato o a titolo edilizio convenzionato (residenziale)*

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

- *Attività artigianali*

Tali zone sono destinate ad ospitare in via esclusiva attività economiche di tipo produttivo e artigianale (AE1) e relative funzioni ad esse strettamente complementari.

- *Attrezzature pubbliche di interesse pubblico - cimiteri*

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica o gravate da servitù di uso pubblico o comunque destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale concorrono a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

- *Attrezzature private di interesse pubblico*

Comprendono aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico o generale. In particolare, tali aree possono ospitare i servizi la cui attuazione non sia riservata in via esclusiva all'Amministrazione da parte delle normative vigenti.

- *Aree agricole di valenza produttiva*

Sono le aree agricole destinate al consolidamento delle potenzialità produttive agricole, nel rispetto della valenza paesaggistica del territorio rurale e nella consapevolezza delle criticità ambientali esistenti legate alla vulnerabilità della falda e al carico di azoto presente nei terreni.

- *Aree agricole di interazione*

Le aree agricole di interazione sono costituite da quelle aree oggi intercluse all'interno di ambiti urbanizzati o infrastrutturati chiamate a svolgere una funzione di filtro tra i tessuti consolidati e/o le aree agricole stesse.

- *Verde di mitigazione ambientale*

Le aree destinate a verde di mitigazione ambientale sono sostanzialmente aree inedificate che, per la loro collocazione in adiacenza a infrastrutture per la mobilità, lungo gli argini - ancorché artificiali - di corpi idrici superficiali, in aderenza a impianti a rischio di incidente rilevante o lungo i bordi urbani a contatto con aree agricole, svolgono funzione di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico.

- *Strade*

- *Acque*

✓ **Quantità**

Aree da espropriare per un totale di **mq. 35.076** di cui:

- Ambito residenziale consolidato	mq.	1.080
- Impianti ferroviari	mq.	4.975
- Comparti assoggettati a strumento attuativo	mq.	7.049
- Attività artigianali	mq.	96
- Attrezzature pubbliche/priv. di interesse pubblico – cimiteri	mq.	4.054

- Aree agricole di valenza produttiva	mq.	11.378
- Aree agricole di interazione/verde mitig. Amb.	mq.	2.892
- Strade	mq.	1.819
- Acque	mq.	1.733

Aree da asservire per un totale di **mq. 15.909** di cui:

- Ambito residenziale consolidato	mq.	0
- Impianti ferroviari	mq.	0
- Comparti assoggettati a strumento attuativo	mq.	4.167
- Attività artigianali	mq.	0
- Attrezzature pubbliche/priv. di interesse pubblico – cimiteri	mq.	5.193
- Aree agricole di valenza produttiva	mq.	4.880
- Aree agricole di interazione/verde mitig. Amb.	mq.	1.669
- Strade	mq.	0
- Acque	mq.	0

Aree da occupare temporaneamente per un totale di mq. **30.330** di cui:

- Ambito residenziale consolidato	mq.	2.705
- Impianti ferroviari	mq.	0
- Comparti assoggettati a strumento attuativo	mq.	8.935
- Attività artigianali	mq.	420
- Attrezzature pubbliche/priv. di interesse pubblico – cimiteri	mq.	10.488
- Aree agricole di valenza produttiva	mq.	5.984
- Aree agricole di interazione/verde mitig. Amb.	mq.	1.444
- Strade	mq.	308
- Acque	mq.	46

Per un totale di **mq. 795.923** da espropriare, **mq. 104.672** da asservire e **mq. 530.450** da occupare temporaneamente in forma non preordinata all'espropriazione.

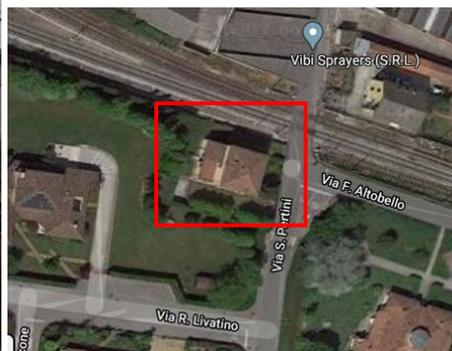
5.2 Fabbricati

L'esame degli elaborati di progetto ha consentito di individuare i fabbricati che vengono direttamente impattati dall'opera, oppure sono collocati in stretta prossimità della stessa, tali per cui sia da prevedere la loro demolizione.. Le caratteristiche d'uso, e le condizioni di qualità, stato e vetustà sono state acquisite in sito, mentre attraverso la consultazione dei registri immobiliari è stata acquisita l'identificazione catastale e se

disponibile la superficie. Di seguito è sposta la documentazione fotografica e una sintesi degli elementi acquisiti. Al fine di una più puntuale esposizione dell'impatto dell'opera ferroviaria, delle sue dipendenze e delle opere correlate nel seguito è dato conto sia dei fabbricati di proprietà privata che di quelli di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana anche se per questi ultimi non è da prevedere alcuna voce di indennizzo.

✓ **Comune di Piacenza**

- Edificio di proprietà privata ad uso residenziale sviluppato su 3 piani fuori terra, di cui quello sommitale con altezza ridotta, in mediocre stato di conservazione, con struttura in muratura e copertura in tegole. I serramenti sono di tipo tradizionale, appare dotato delle comuni utenze funzionali alla civile abitazione con area pertinenziale in linea con le condizioni generali del fabbricato. È censito al foglio 11 con il mappale 10, ed ha una superficie complessiva di mq. 492.



- Fabbricato di proprietà R.F.I. ad uso abitativo che presenta le tipiche caratteristiche costruttive e di collocazione dell'“Ex casello ferroviario”. Si presenta in buone condizioni manutentive, con struttura in muratura e copertura in tegole, sviluppato su due piani fuori terra. E' stato con tutta probabilità oggetto di cessione da parte della RFI nell'ambito dei piani di alienazione degli immobili ferroviari che hanno visto decadere il requisito della strumentalità all'esercizio ferroviario cui in origine erano stati destinati. Si sviluppa per una superficie complessiva è pari a mq. 252 ed è censito al foglio 5 con il mappale 517.



- Fabbricato di proprietà R.F.I. che presenta le tipiche caratteristiche costruttive e di collocazione dell'Ex casello ferroviario". Si presenta in buone condizioni manutentive, con struttura in muratura e copertura in tegole, sviluppato su due piani fuori terra. Allo stato ha perso le originarie funzioni ed è utilizzato per scopi umanitari in quanto costituisce la sede dell'Associazione AVIS di Padena. Si sviluppa per una superficie complessiva è pari a mq. 140 ed è censito al foglio 5 con il mappale 528.



- Fabbricato ad uso box che può ospitare 25 posti auto, di pertinenza dell'adiacente complesso residenziale, censito al catasto fabbricati con il mappale 524 del foglio 5. Si sviluppa su di un piano fuori terra, per una superficie di mq. 560, ed è realizzato con struttura in mattoni/latero cemento e copertura con fogli bitumati e tegole; si presenta in normali condizioni di conservazione.





- Fabbricato ad uso industriale, attualmente non occupato da attività, censito al catasto fabbricati con il mappale 308 del foglio 6 e realizzato con struttura in latero cemento e copertura in lastre di fibrocemento. Si sviluppa su di un unico piano fuori terra e si presenta in mediocri condizioni di conservazione con una superficie in pianta pari a 716 mq.



- Fabbricato di proprietà privata che non risulta censito nei registri catastali, ricadente sulla particella 363 e 409 del foglio 7 in Comune di Piadena. Si presenta in pessime condizioni manutentive e si sviluppa per un piano fuori terra ed ha una superficie di mq. 26, appare destinato ad uso deposito/magazzino. Il mancato accatastamento ne pregiudica la legittimità anche riguardo l'ottemperanza al DPR 753/80 anche se, vista la tipologia costruttiva, è presumibile che sia stato edificato in precedenza rispetto al momento di entrata in vigore del citato DPR.



✓ **Comune di Bozzolo**

- Fabbricato di proprietà RFI, che presenta le caratteristiche costruttive e per collocazione dell'“ex casello ferroviario”, attualmente destinato all'uso residenziale, censito al catasto fabbricati al foglio 7 con i mappali 761 e 762. Si sviluppa su due piani fuori terra, con adiacente box in muratura sul lato tergo prospiciente la Via Cremona. La superficie dell'abitazione è pari a mq. 75 per piano, mentre la superficie dell'autorimessa è di 29 mq.

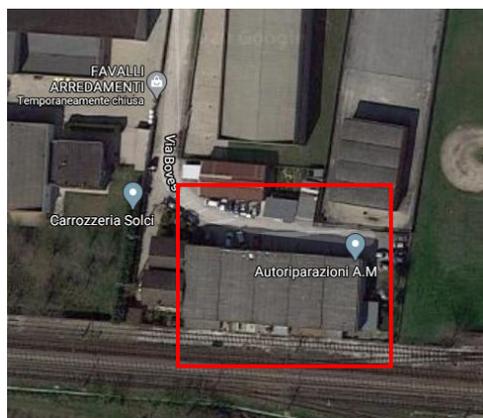


✓ **Comune di Marcaria**

- Si tratta di 3 strutture prefabbricate composte di materiale misto collocate in un compendio all'interno del quale opera un'attività per la gestione dei rifiuti e per il deposito di auto da rottamare. Solo due delle tre strutture risultano censite al Catasto fabbricati con il mappale 79 del Foglio 21. Le tre unità si sviluppano complessivamente per una superficie di mq. 106.

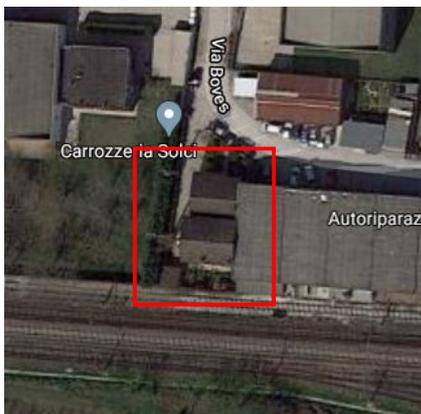


- Complesso di proprietà privata a destinazione produttiva/commerciale composto da 5 capannoni contigui e con la medesima tipologia costruttiva in cemento armato che si presenta, in discreto stato di manutenzione. All'interno sono state individuate una carrozzeria ed una autofficina oltre a parti adibite a magazzino di attività nell'ambito idraulico. Il complesso è censito al Catasto fabbricati con i mappali 141, 142, 143 e 144 del foglio 21. Gli edifici si sviluppano su un piano fuori terra per una superficie complessiva di mq. 1.196.



- Edificio di proprietà privata in muratura a destinazione residenziale in buono stato di manutenzione, censito al catasto fabbricati con il mappale 139 del foglio 21. Il fabbricato si sviluppa su di un unico piano fuori terra per una superficie di mq. 208. Nella parte tergale del resede sul lato confinante con la sede ferroviaria è presente anche un box in muratura non censito, avente superficie pari a 29 mq.. L'area pertinenziale è in buone condizioni e contribuisce a rendere gradevole il compendio abitativo.

Il fabbricato appare ben curato e presenta segnali di attività manutentive se non recenti e massive quanto meno diluite nel tempo. Appare dotato degli impianti tipici e funzionali alla civile abitazione.



- Fabbricato di proprietà privata ad uso deposito con copertura ad una unica falda adiacente ad un fabbricato di maggiori dimensioni posti entrambi a servizio di più vasto insediamento agricolo. E' censito al foglio 35 con il mappale 88 e si sviluppa su di un unico piano fuori terra per una superficie di mq. 190.

In sito è presente anche una struttura realizzata con tubi di ferro e copertura telata impermeabile, destinata al ricovero dei materiali per l'uso agricolo, che per effetto dei lavori ferroviari, dovrà essere smontata e ricollocata in altro sito.



- Si tratta di 2 fabbricati di proprietà privata ad uso deposito a servizio di più vasto insediamento produttivo, sviluppati su di un unico piano fuori terra per una superficie complessiva di mq. 32. Entrambi i fabbricati non risultano censiti al catasto. E' invece censito il fabbricato del quale sono servizio che ricade sul mappale 82 del foglio 35.



- La casistica è simile a quella già precedentemente descritta, si tratta infatti di 3 fabbricati ad uso deposito a servizio di più vasto insediamento produttivo, sviluppati su di un unico piano fuori terra per una superficie complessiva di mq. 54. I fabbricati non risultano censiti al catasto. E' invece censito il fabbricato del quale sono servizio che ricade sul mappale 10 del foglio 35.



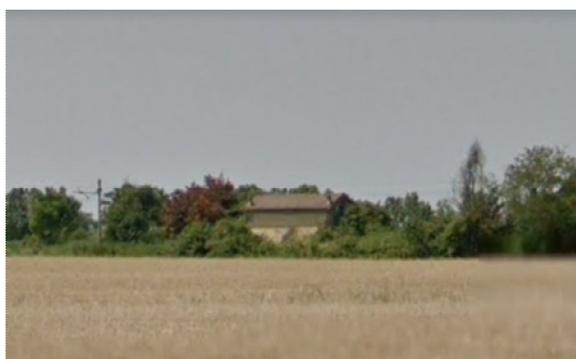
- Si tratta di un fabbricato di proprietà RFI. Le parti residuali e la collocazione denotano l'utilizzo come casello ferroviario. Si presenta in stato di totale abbandono. Risulta, censito al catasto fabbricati al foglio 35 con il mappale 23.



- N. 2 fabbricati di proprietà RFI in stato di abbandono, a servizio della fermata di San Michele in Bosco, censiti al catasto fabbricati al foglio 38 con i mappali 17 e 19.



- Fabbricato di proprietà RFI, "ex casello ferroviario", in stato di abbandono, censito al catasto fabbricati al foglio 30 con il mappale 146.



- Fabbricato ad uso box censito al catasto fabbricati al foglio 40 con il mappale 87 annesso ad un fabbricato abitativo. Si sviluppa su un piano fuori terra con struttura in laterocemento, con una superficie pari a mq. 68. Si presenta in ottime condizioni manutentive.



✓ **Comune di Castellucchio**

- Fabbricato di proprietà RFI, "ex casello ferroviario", in stato di abbandono, censito al catasto fabbricati al foglio 38 con il mappale 47.



- Fabbricato di proprietà RFI, "ex casello ferroviario", in stato di abbandono, censito al catasto fabbricati al foglio 40 con il mappale 5.
- Fabbricato adibito ad uso box/ricovero mezzi, di pertinenza dell'adiacente complesso abitativo che non verrà demolito. E', , censito al catasto fabbricati al foglio 38 con il mappale 84 e si sviluppa su un unico piano fuori terra per una superficie pari a mq. 145. La struttura è in laterocemento e la copertura in cls con protezione bitumata è piana.
Nel medesimo complesso è prevista la demolizione parziale di un edificio la cui destinazione non definita che non risulta censito al catasto fabbricati ma insiste sul mappale 73 del foglio 38 al catasto terreni. L'edificio misurato cartograficamente in pianta si estende per una superficie di 138 mq.
Il mancato accatastamento ne pregiudica la legittimità, tuttavia ove ricorresse l'applicabilità dell'art. 38 c.2 e risultasse ottemperante al DPR 753/80, appare cautelativo considerare nella presente relazione e nella perizia di stima, il relativo indennizzo per il valore immobiliare del cespite.



- Fabbricato adibito ad uso box/deposito censito al Foglio 30 con il mappale 120, avente superficie pari a mq. 43. La struttura è in laterocemento e la copertura è costituita in parte da orditura in legno con soprastanti tegole ed in parte è piana ricoperta con fogli bitumati; l'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive.

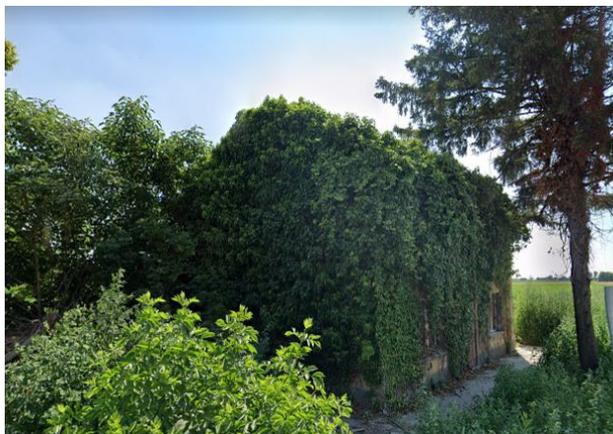


- Fabbricato di proprietà RFI, "ex casello ferroviario", in stato di abbandono, censito al catasto fabbricati al foglio 42 con il mappale 15, con annessa cabina impianti in disuso.



✓ **Comune di Curtatone**

- Fabbricato di proprietà RFI, "ex casello ferroviario", in stato di abbandono, censito al catasto fabbricati al foglio 5 con il mappale 45.



- Fabbricato di proprietà privata ad uso abitativo sviluppato su due piani fuori terra, con struttura in latero cemento e copertura a tre falde in tegole. Si presenta in buono stato di conservazione in virtù di una probabile recente ristrutturazione ed è censito al catasto fabbricati al foglio 11 con il mappale 7. La superficie complessiva è pari a mq. 224.



- Complesso di edifici produttivi di proprietà privata, censiti al catasto fabbricati al foglio 11 con il mappale 38, con struttura in muratura e copertura in tegole, all'interno dei quali è praticata un'attività artigianale connessa all'edilizia. Si collocano all'interno di un compendio che contempla anche un fabbricato di civile abitazione che si presenta senza soluzione di continuità rispetto ai tre fabbricati da demolire. Il complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione ed ha una superficie totale pari a mq. 605.

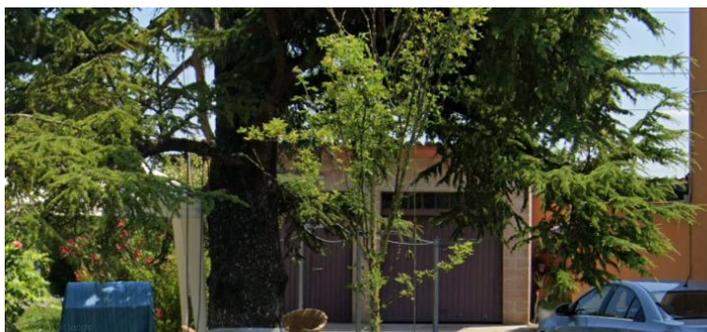


- Fabbricato di proprietà privata ad uso box, che offre la possibilità di ricovero di 4 autovetture, di pertinenza del limitrofo complesso residenziale sviluppato su un piano fuori terra, con struttura in latero cemento e copertura in tegole. Si presenta in buono stato di conservazione ed è censito al catasto fabbricati al foglio 11 con i mappali 35 e 36. La superficie catastale complessiva è pari a mq. 52.



✓ **Comune di Mantova**

- Fabbricato ad uso box che può ospitare 4 posti auto, di pertinenza dell'adiacente fabbricato residenziale, censito al catasto fabbricati con il mappale 37 del foglio 42. Si sviluppa su di un piano fuori terra, per una superficie di mq. 72, ed è realizzato con struttura in mattoni e copertura in policarbonato; si presenta in ottime condizioni, in virtù di una probabile recente ristrutturazione.



- Fabbricato di proprietà privata ad uso box/magazzino di pertinenza del limitrofo fabbricato residenziale, non censito al catasto fabbricati, e ricadente sul sedime del mappale 148 del foglio 44 del catasto terreni. Si sviluppa su di un piano fuori terra, per una superficie di mq. 38.



- Fabbricato di proprietà privata ad uso residenziale le cui caratteristiche costruttive e la sua collocazione denotano la sua origine di casello ferroviario". E' censito al catasto fabbricati al foglio 44 con il mappale 47, e si presenta in buone condizioni manutentive. La struttura è in laterocemento e copertura in tegole e si sviluppa per due piani fuori terra con una superficie complessiva pari a mq. 150 . Appare munito delle dotazioni impiantistiche funzionali alla civile abitazione.



- Edificio di pertinenza di attività produttiva privata, non censito al catasto fabbricati, ricadente sul mappale 2 del foglio 47, con una superficie pari a mq. 40. Al momento del sopralluogo, il sito è risultato inaccessibile, pertanto non è stato possibile accertare le caratteristiche del fabbricato, che, sulla base della tipologia del complesso cui appartiene e per quanto desumibile dalla ricognizione aerea degli usuali siti consultabili on-line, parrebbe essere adibito ad uso deposito/magazzino. Per il motivo già suesposto non sono note le condizioni manutentive e di vetustà.



- Fabbricato di proprietà RFI, "ex casello ferroviario", censito al catasto fabbricati al foglio 46 con il mappale 20.



Fabbricato di proprietà RFI, presumibilmente utilizzato come struttura ricettiva per il pernottamento delle maestranze della proprietà, censito al catasto fabbricati al foglio 48 con il mappale 301. Si sviluppa per due piani fuori terra ed uno seminterrato con una superficie complessiva di mq. 380. La struttura è in muratura e la copertura in tegole. Le condizioni manutentive sono buone e il fabbricato appare dotato degli impianti



funzionali al suo utilizzo.



- Complesso a destinazione produttiva/commerciale composto da 2 edifici di cui uno posto nel piano seminterrato adibito a carrozzeria/autofficina ed uno posto al piano terra adibito ad uffici per il noleggio delle autovetture. La struttura del fabbricato è in cemento armato e si presenta in discreto stato di manutenzione. L'immobile è individuato al Catasto fabbricati al foglio 48 con i mappali 208, 170, 209, 210 ed ha una superficie misurata in pianta pari a mq. 1.365, comprensiva delle pertinenze adibite ad accesso carraio e parcheggio. Entrambi i fabbricati, presentano le medesime caratteristiche costruttive ed operano con l'utilizzo congiunto di parte delle strutture tanto che, pur avendo entrambi diretto accesso dalla pubblica via la parte seminterrata, che ospita la carrozzeria, è accessibile attraverso una rampa mentre l'autonoleggio utilizza parte della copertura del piano seminterrato come accesso e parcheggio. L'attività di Carrozzeria è denominata "Cremonesi Due" e, sulla base della documentazione pubblica disponibile è operante sul mercato dall'anno 1988 e, attualmente, offre lavoro a 15 dipendenti assunti a tempo indeterminato. L'opera ferroviaria comporta la demolizione del complesso e di conseguenza la cessazione della funzionalità dell'immobile affinché sia assicurata la continuità aziendale. Ne consegue che le attività aziendali cesseranno e dovranno essere ripristinate in altro sito.



- Fabbricato di proprietà privata a destinazione produttiva ricadente all'interno dello scalo ferroviario di Mantova censito al catasto fabbricati con i mappali 203 e 76 del foglio 33. Si sviluppa su unico piano fuori terra per una superficie complessiva di mq. 1.845. Al momento del sopralluogo, il sito è risultato inaccessibile, pertanto non è stato possibile accertare le caratteristiche interne del fabbricato, che, sulla base della tipologia e della collocazione del complesso cui appartiene e per quanto desumibile dalla ricognizione, potrebbe essere adibito ad uso deposito/magazzino.



- Fabbricato di proprietà E.N.I., ex distributore di carburante. È censito al catasto fabbricati con il mappale 305 del foglio 34, e si sviluppa su un unico piano fuori terra per una superficie di mq. 185. Al momento del sopralluogo, il sito è risultato inaccessibile, pertanto non è stato possibile accertare le caratteristiche interne del fabbricato, che, sulla base della tipologia del complesso cui appartiene e per quanto desumibile dalla ricognizione potrebbe essere adibito ad uso deposito/magazzino.



La tabella sotto riportata riepiloga in forma sintetica gli elementi maggiormente significativi dei fabbricati che dovranno essere demoliti; non rappresenta invece le tettoie e/o piccoli manufatti minori che rientrano tra i corpi di fabbrica da demolire indicati tra le demolizioni nella planimetria del corpo stradale ferroviario, il cui indennizzo è ricompreso nella voce "soprasuoli". Si ribadisce che per completezza sono riportati anche le costruzioni di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana per le quali in ogni caso questa relazione non espone criteri di stima e di conseguenza non destina somme a ristoro in quanto fabbricati che sono già nella disponibilità del Committente in quanto proprietario.

Comune	Fg./Mapp	Tipologia	Piani	Sup. compl.
Piadena	Fg.11 mapp.10	Residenziale	3	492
Piadena	Fg.5 mapp.517	Residenziale	2	234
Piadena	Fg.5 mapp.528	Proprietà R.F.I. (AVIS)		
Piadena	Fg.5 mapp.524	Box	1	560
Piadena	Fg.6 mapp.308	Produttivo	1	716
Piadena	Fg.7 mapp.363-409	Deposito	1	26
Bozzolo	Fg.7 mapp.761-762 Fg.6 mapp.37 e Fg.4 mapp.129	Proprietà R.F.I.		
Marcaria	Fg.21 mapp. 79	Produttivo (deposito)	1	106
Marcaria	Fg.21 mapp.141-142 -143-144	Produttivo/commerciale	1	1.196
Marcaria	Fg.21 mapp.139	Residenziale e box	1	237
Marcaria	Fg.32 mapp.6	Proprietà R.F.I.		
Marcaria	Fg.35 mapp.82	Fabbricato ad uso deposito	1	32
Marcaria	Fg.32 mapp.88	Capannone agricolo	1	190
Marcaria	Fg.35 mapp.10	Fabbricato ad uso deposito	1	54
Marcaria	Fg.35 mapp.23	Proprietà di R.F.I.		
Marcaria	Fg.39 mapp.19	Proprietà di R.F.I.		
Marcaria	Fg.30 mapp.146	Proprietà di R.F.I.		
Marcaria	Fg.40 mapp.87	Box	1	68
Castellucchio	Fg.38 mapp.47	Proprietà di R.F.I.		
Castellucchio	Fg.38 mapp.84	Capannone ricovero mezzi	1	145
Castellucchio	Fg.38 mapp.73	Deposito/magazzino	1	138
Castellucchio	Fg.40 mapp.5	Proprietà di R.F.I.		
Castellucchio	Fg.42 mapp.15	Proprietà di R.F.I.		
Castellucchio	Fg.30 mapp.120	Box	1	43
Curtatone	Fg.5 mapp.45 e Fg.6 mapp.548	Proprietà R.F.I.		

Curtatone	Fg.11 mapp.7	Residenziale	2	224
Curtatone	Fg.11 mapp.35-36	Box	1	52
Curtatone	Fg.11 mapp.38	Produttivo	1	605
Mantova	Fg.42 mapp.229 e 226	Proprietà R.F.I.		
Mantova	Fg.42 mapp.37	Box	T	72
Mantova	Fg.44 mapp.148	Box	T	38
Mantova	Fg.44 mapp.47	Residenziale	2	150
Mantova	Fg.47 mapp.2	Deposito	T	40
Mantova	Fg.46 mapp.20	Dormitorio RFI		
Mantova	Fg.46 mapp.301	Proprietà R.F.I.		
Mantova	Fg.48 mapp. 170, 209, 210, 208	Carrozzeria, noleggio auto	2	2.754
Mantova	Fg.33 mapp.203-76	Magazzino	1	1.845
Mantova	Fg.33 mapp.87, 46, 47	Proprietà R.F.I.		
Mantova	Fg.34 mapp.305	Magazzino	1	185

6) CRITERI DI STIMA

6.1 Terreni - Aree Agricole.

L'indennità afferente le aree agricole è stata determinata in ottemperanza della sentenza della Corte Costituzionale 7 giugno 2011, n. 181 con la quale è stata sancita l'incostituzionalità dell'art.40 commi 2 e 3 del "Testo Unico degli Espropri".

La Sentenza evidenzia il mancato rapporto diretto tra il bene specifico da espropriare e il valore agricolo medio che, inficiato da astrattezza a causa dell'esclusivo riferimento a valori tabellari, prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene.

Restando così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma è conseguente anche alla presenza di elementi come l'approvvigionamento idrico, elettrico e l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso in riferimento ed in rapporto alla sola utilizzazione agricola.

Indubbiamente, la mancata possibilità di utilizzare a base di stima i V.A.M. determina ripercussioni profonde sulle procedure che richiedono appropriate analisi e procedure estimative, da effettuare ditta per ditta, per reperire il più probabile valore agricolo dei singoli terreni espropriati.

In assenza di nuove norme sostitutive di quelle incostituzionali nella fattispecie concreta, trattandosi di infrastruttura lineare che attraversa un territorio sostanzialmente omogeneo, caratterizzato principalmente da seminativi irrigui e da vigneti (quest'ultima soprattutto nei comuni di Bozzolo e Marcaria), il valore di mercato è stato ottenuto sulla base di una media ponderata dei valori riscontrati in zona e costituisce, quanto meno nell'immediato, un efficace parametro di riferimento.

Oltre a questo, si è considerato l'effetto della Sentenza sulle maggiorazioni previste dalle lettere "c" e "d" del secondo comma dell'articolo 45 per le quali, il venir meno del criterio indennitario alle quali si applicano, parrebbe aver determinato la disapplicazione delle maggiorazioni di cui sopra.

A tal riguardo, in analogia con la Legge 24.12.2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), art. 2 Commi 89 e 90, con cui viene stabilito un principio premiante nei casi di cessione bonaria per le aree edificabili, in luogo di quanto previsto dell'art.45 nei casi di cessione volontaria (50% per il proprietario e triplicazione del VAM per il proprietario coltivatore diretto) anche per le aree agricole si è previsto l'aumento del valore agricolo nella misura del 10%.

Invece, l'articolo 40 comma 4 e l'articolo 37 comma 9 non possono ritenersi intaccati dalla sentenza 181, in quanto la loro funzione non è quella di indennizzare il terreno, ma di risarcire in modo forfetario un danno diverso e ulteriore rispetto alla sfera personale dei proprietari.

Pertanto, si è anche ritenuto che il V.A.M. di cui al quarto comma, venuta meno la sua triplicazione in caso di provvisoria accettazione del proprietario coltivatore diretto, estenda la sua applicazione sia all'indennità provvisoria che all'indennità definitiva, andandosi ad aggiungere al sopravvissuto criterio del valore agricolo effettivo di cui al primo comma dell'articolo 40.

Si ritiene quindi che gli articoli 37 comma 9 e 40 comma 4 divengano speculari, cumulandosi i V.A.M. ivi previsti al valore venale rispettivamente per le aree edificabili e per le aree agricole.

Per lo stesso motivo, si ritiene resti immutata l'applicazione dell'articolo 42 poiché il V.A.M. è diretto a ristorare in via forfetaria la perdita del rapporto di lavoro in capo al fittavolo coltivatore diretto, e non rappresenta certamente il controvalore del bene, giacché il fittavolo non è il proprietario.

Nello specifico si tratta di aree di particolare fertilità con reti idriche e viabilità interpoderali di grande efficienza che determinano un elevato grado di redditività. Sulla base degli accertamenti in sito e presso le agenzie del settore il valore oscilla tra i **€/mq. 6,30** ed i **€/mq. 7,50**, a seconda del comune di riferimento.

L'indennità spettante al coltivatore, calcolata sulla base delle considerazioni sopra esposte rivenienti dalla sentenza n. 181, è di seguito esplicitata e tiene conto dell'appartenenza dei sedimi alle rispettive regioni agrarie, di seguito riepilogate; i valori sono riferiti agli ultimi disponibili sull'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e, nello specifico, si riferiscono al 2017 per la Provincia di Cremona ed al 2019 per la Provincia di Mantova.

PROV.	COMUNE	COLTURA	Regione agraria	VAM
Cremona	Piadena	Seminativo Irriguo	7	€ 5,48
Cremona	Calvatone	Seminativo Irriguo	7	€ 5,48
Cremona	Tornata	Seminativo Irriguo	7	€ 5,48
Mantova	Bozzolo	Vigneto	4	€ 6,00
Mantova	Marcaria	Vigneto	4	€ 6,00
Mantova	Castellucchio	Seminativo Irriguo	5	€ 5,10
Mantova	Curtatone	Seminativo Irriguo	5	€ 5,10
Mantova	Mantova	Seminativo Irriguo	5	€ 5,10

L'indennità spettante al coltivatore, atteso che le aree agricole sono interamente coltivate, è stata calcolata per l'intera superficie agricola da espropriare.

L'indennizzo spettante per i **frutti pendenti ed il ripristino colturale** è stato calcolato, nella misura mediata di **€/mq. 0,2 per una sola annualità**.

6.2 Terreni – Aree edificate/edificabili ai fini residenziali e produttivo/commerciale

L'indennità per tale tipologia di aree è stata calcolata in applicazione **dell'art. 37 così come modificato dalla L.244/2007**.

I prezzi unitari sono stati individuati, sia per la tipologia abitativa che per quella produttiva/commerciale, valorizzando l'incidenza percentuale dei sedimi rispetto al valore di mercato al nuovo dei fabbricati.

L'acquisizione degli elementi di stima è avvenuta con indagini di mercato in loco ed anche attraverso la consultazione di riviste specializzate per il settore e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Analogamente è stato posto in essere anche per le incidenze percentuali delle aree rispetto al valore dei fabbricati.

Di seguito è riportato un breve riepilogo dei dati acquisiti.

- **Comune di Piadena**

- *Ambito edificato a prevalente destinazione residenziale*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per gli edifici di civile abitazione nella zona B1, evidenziano un valore compreso tra €/mq. 600,00 ed €/mq. 890,00. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la collocazione delle medesime si ritiene congruo adottare il valore massimo esposto dall'O.M.I..

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20% per entrambe.

Si ottiene pertanto:

- o Aree residenziali consolidate €/mq. 890,00 x 20% = **€/mq. 178,00**

- *Ambito residenziale di completamento*

Per la determinazione del valore delle aree aventi tale destinazione, di fatto prive di urbanizzazione, si fa riferimento al valore delle aree residenziali determinato al punto precedente, al quale viene applicata la percentuale del 65% afferente la c.d. area nuda.

- o Ne deriva: €/mq. 178,00 x 65% = **€/mq. 115,70.**

- *Ambito edificato a prevalente destinazione produttiva*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate evidenziano valori compresi tra €/mq. 270,00 e €/mq. 410,00 per i capannoni tipici e tra €/mq. 320,00 ed €/mq. 465,00 per i laboratori. Si ritiene congruo adottare il valore massimo previsto per i laboratori.

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20%.

Si ottiene pertanto:

- o Aree produttive €/mq. 465,00 x 20% = **€/mq. 93,00**

- *F1 – Attrezzature pubbliche*

Per le aree aventi tale destinazione, è stata applicata la percentuale del 27% afferente le c.d. aree "Standard" al valore delle aree residenziali limitrofe alle quali sono strettamente connesse, costituendo nella massima parte un unicum ai fini edificatori.

- o €/mq. 178,00 x 27% = **€/mq. 48,06**

- *Verde privato*

Per le aree aventi tale destinazione, è stata applicata la percentuale del 27% afferente le c.d. aree "Standard" al valore delle aree residenziali alle quali le stesse sono strettamente connesse, costituendo nella massima parte un unicum ai fini edificatori.

- o €/mq. 178,00 x 27% = **€/mq. 48,06**

- *Impianti ferroviari*

Per la determinazione del valore unitario delle aree aventi tale destinazione si fa riferimento a casi analoghi riscontrati su altri progetti, dai quali è emerso che il valore unitario è pari a **€/mq.80,00**.

• **Comune di Tornata**

- *Ambito produttivo*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate evidenziano valori compresi tra €/mq. 240,00 e €/mq. 350,00 per i capannoni tipici e tra €/mq. 310,00 ed €/mq. 450,00 per i laboratori. Si ritiene congruo adottare il valore massimo previsto per i laboratori.

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20%.

Si ottiene pertanto:

- Aree produttive €/mq. 450,00 x 20% = **€/mq. 90,00**

• **Comune di Bozzolo**

- *E2B – Area agricola di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale -
EVR - Area agricola vincolata a verde di rispetto di mura e/o edifici vincolati*

Le aree aventi tale destinazione sono, di fatto, inedificabili in quanto, appunto, aventi destinazione agricola. Considerata l'estrema vicinanza alle aree urbane, si ritiene comunque congruo applicare il VAM delle aree agricole presenti in zona triplicato, anche in funzione di una possibile evoluzione urbanistica che ne consenta lo sviluppo di volumetrie di aree associate. Ne deriva:

- €/mq. 6,00 x 3 = **€/mq. 18,00**

- *ZTE1 – Tessuto prevalentemente produttivo*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate evidenziano valori compresi tra €/mq. 250,00 e €/mq. 350,00 per i capannoni tipici in zona periferica. Si ritiene congruo adottare il valore massimo indicato.

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20%.

Si ottiene pertanto:

- Aree produttive €/mq. 350,00 x 20% = **€/mq. 70,00**

- *ATEC - Ambiti di trasformazione prevalentemente economici in previsione*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate evidenziano valori compresi tra €/mq. 800,00 e €/mq. 1.000,00 per i negozi e tra €/mq. 600,00 ed €/mq. 800,00 per gli uffici situati in periferia. Si ritiene congruo adottare il valore intermedio tra quelli sopra esposti, ovvero €/mq. 800,00.

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20%.

Si ottiene pertanto: aree commerciali €/mq. 800,00 x 20% = **€/mq. 160,00**

Per la determinazione del valore delle aree aventi tale destinazione, di fatto prive di urbanizzazione, si fa riferimento al valore delle aree commerciali determinato al punto precedente, al quale viene applicata la percentuale del 65% afferente la c.d. area nuda.

o Ne deriva: €/mq. 160,00 x 65% = **€/mq. 104,00.**

- *ZTR2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per gli edifici di civile abitazione nella zona B1, evidenziano un valore compreso tra €/mq. 600,00 ed €/mq. 750,00. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la collocazione delle medesime si ritiene congruo adottare il valore massimo esposto dall'O.M.I..

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20% per entrambe.

Si ottiene pertanto:

o Aree residenziali a media densità €/mq. 750,00 x 20% = **€/mq. 150,00**

- *ZTR3 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per gli edifici di civile abitazione nella zona D1-periferia, evidenziano un valore compreso tra €/mq. 600,00 ed €/mq. 800,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la collocazione delle medesime si ritiene congruo adottare il valore massimo esposto dall'O.M.I..

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20% per entrambe.

Si ottiene pertanto:

o Aree residenziali a bassa densità €/mq. 800,00 x 20% = **€/mq. 160,00**

- *Aree per attrezzature ed impianti pubblici e/o di interesse comunale*

Per le aree aventi tale destinazione, è stata applicata la percentuale del 27% afferente le c.d. aree "Standard" al valore delle aree residenziali limitrofe alle quali sono strettamente connesse, costituendo nella massima parte un unicum ai fini edificatori.

o € /mq. 150,00 x 27% = **€/mq. 40,50**

• **Comune di Marcaria**

- *E2a - Aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati (APP)*

Le aree aventi tale destinazione sono, di fatto, inedificabili in quanto, appunto, aventi destinazione agricola. Considerata l'estrema vicinanza alle aree urbane, si ritiene comunque congruo applicare il VAM delle aree agricole presenti in zona triplicato, anche in funzione di una possibile evoluzione urbanistica che ne consenta lo sviluppo di volumetrie di aree associate. Ne deriva:

o € /mq. 6,00 x 3 = **€/mq. 18,00**

- *ZNT - Aree non soggette a trasformazione urbanistica*

Le aree aventi tale destinazione sono di fatto inedificabili in quanto collocate in posizione limitrofa ad infrastrutture ferroviarie e stradali con le caratteristiche tipiche dell'area agricola. Considerata l'estrema vicinanza alle aree urbane, tali casi si possono quindi considerare aree del c.d. tertium genus usualmente valutate al pari del V.A.M. triplicato, e quindi:

o € /mq. 6,00 x 3 = **€/mq. 18,00**

- *Tessuto prevalentemente residenziale*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per gli edifici di civile abitazione nella zona E2-suburbana, evidenziano un valore compreso tra € /mq. 500,00 ed € /mq. 700,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la collocazione delle medesime si ritiene congruo adottare il valore massimo esposto dall'O.M.I..

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20% per entrambe.

Si ottiene pertanto:

o Aree residenziali a bassa densità € /mq. 700,00 x 20% = **€/mq. 140,00**

- *Area agricola vincolata a verde privato*

Per le aree aventi tale destinazione, è stata applicata la percentuale del 27% afferente le c.d. aree "Standard" al valore delle aree residenziali alle quali le stesse sono strettamente connesse, costituendo nella massima parte un unicum ai fini edificatori.

o $\text{€}/\text{mq. } 140,00 \times 27\% = \text{€}/\text{mq. } \mathbf{37,80}$

- *Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate evidenziano valori compresi tra $\text{€}/\text{mq. } 550,00$ e $\text{€}/\text{mq. } 750,00$ per i negozi. Si ritiene congruo adottare il valore massimo tra quelli sopra esposti.

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20%.

Si ottiene pertanto:

o Aree commerciali $\text{€}/\text{mq. } 750,00 \times 20\% = \text{€}/\text{mq. } \mathbf{150,00}$

- *Ambito di trasformazione prevalentemente economico (ATEC)*

Per la determinazione del valore delle aree aventi tale destinazione, di fatto prive di urbanizzazione, si fa riferimento al valore delle aree commerciali determinato al punto precedente, al quale viene applicata la percentuale del 65% afferente la c.d. area nuda.

o Ne deriva: $\text{€}/\text{mq. } 150,00 \times 65\% = \text{€}/\text{mq. } \mathbf{97,50}$.

- *Tessuto prevalentemente produttivo*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate evidenziano valori compresi tra $\text{€}/\text{mq. } 200,00$ e $\text{€}/\text{mq. } 300,00$ per i capannoni tipici in zona periferica. Si ritiene congruo adottare il valore massimo indicato.

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20%.

Si ottiene pertanto:

o Aree produttive $\text{€}/\text{mq. } 300,00 \times 20\% = \text{€}/\text{mq. } \mathbf{60,00}$

- *Impianti ferroviari*

Per la determinazione del valore unitario delle aree aventi tale destinazione si fa riferimento a casi analoghi riscontrati su altri progetti, dai quali è emerso che il valore unitario è pari a $\text{€}/\text{mq. } \mathbf{80,00}$.

- **Comune di Castellucchio**

- *Ambito residenziale*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per gli edifici di civile abitazione nella zona B1, evidenziano un valore compreso tra €/mq. 600,00 ed €/mq. 850,00. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la collocazione delle medesime si ritiene congruo adottare il valore massimo esposto dall'O.M.I..

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20% per entrambe.

Si ottiene pertanto:

- Aree residenziali €/mq. 850,00 x 20% = **€/mq. 170,00**

- *Aree per attrezzature pubbliche o per servizi*

Per le aree aventi tale destinazione, è stata applicata la percentuale del 27% afferente le c.d. aree "Standard" al valore delle aree residenziali alle quali le stesse sono strettamente connesse, costituendo nella massima parte un unicum ai fini edificatori.

- €/mq. 170,00 x 27% = **€/mq. 45,90**

- **Comune di Curtatone**

- *ZTR4 - Ambito residenziale a bassissima densità*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per gli edifici di civile abitazione nella zona B1, evidenziano un valore compreso tra €/mq. 850,00 ed €/mq. 1.100,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la collocazione delle medesime si ritiene congruo adottare il valore massimo esposto dall'O.M.I..

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20% per entrambe.

Si ottiene pertanto:

- Aree residenziali €/mq. 1.100,00 x 20% = **€/mq. 220,00**

- *Zone vincolate a verde privato*

Per le aree aventi tale destinazione, è stata applicata la percentuale del 27% afferente le c.d. aree "Standard" al valore delle aree residenziali alle quali le stesse sono strettamente connesse, costituendo nella massima parte un unicum ai fini edificatori.

○ €/mq. 220,00 x 27% = **€/mq. 59,40**

- *Servizi privati ad uso pubblico ZTS – Attrezzature pubbliche*

Per le aree aventi tale destinazione, è stata applicata la percentuale del 27% afferente le c.d. aree "Standard" al valore delle aree residenziali alle quali le stesse sono strettamente connesse, costituendo nella massima parte un unicum ai fini edificatori.

○ €/mq. 220,00 x 27% = **€/mq. 59,40**

- *ZTE2 – commerciale/terziario/direzionale*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate evidenziano valori compresi tra €/mq. 1.600,00 ed €/mq. 2.300,00 per i centri commerciali e tra €/mq. 1.100,00 e €/mq. 1.400,00 per i negozi. Si ritiene congruo adottare il valore intermedio tra quelli sopra esposti, pari ad €/mq. 1.600,00.

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 15%.

Si ottiene pertanto:

○ Aree commerciali €/mq. 1.600,00 x 15% = **€/mq. 240,00**

- *ATEC - Ambiti di trasformazione commerciale*

Per la determinazione del valore delle aree aventi tale destinazione, di fatto prive di urbanizzazione, si fa riferimento al valore delle aree commerciali determinato al punto precedente, al quale viene applicata la percentuale del 65% afferente la c.d. area nuda.

○ Ne deriva: €/mq. 240,00 x 65% = **€/mq. 156,00.**

- *ZTE1 - Tessuto produttivo*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate evidenziano valori compresi tra €/mq. 250,00 e €/mq. 400,00 per i capannoni tipici in zona periferica. Si ritiene congruo adottare il valore massimo indicato.

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20%.

Si ottiene pertanto:

- Aree produttive €/mq. 400,00 x 20% = **€/mq. 80,00**

- **Comune di Mantova**

- *Ambito residenziale consolidato*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per gli edifici di civile abitazione in normale stato conservativo nella zona D6, evidenziano un valore compreso tra €/mq. 800,00 ed €/mq. 1.100,00 e tra €/mq. 1.100,00 ed €/mq. 1.450,00 per le abitazioni civili in ottimo stato.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la collocazione delle medesime si ritiene congruo adottare il valore massimo esposto dall'O.M.I..

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20% per entrambe.

Si ottiene pertanto:

- Aree residenziali €/mq. 1.450,00 x 20% = **€/mq. 290,00**

- *Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato e convenzionato o a titolo edilizio convenzionato (residenziale)*

Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per gli edifici abitativi di tipo economico in normale stato conservativo nella zona D6, evidenziano un valore compreso tra €/mq. 500,00 ed €/mq. 700,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la collocazione delle medesime si ritiene congruo adottare il valore massimo esposto dall'O.M.I..

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20% per entrambe.

Si ottiene pertanto:

- Aree residenziali €/mq. 700,00 x 20% = **€/mq. 140,00**

- *Attrezzature pubbliche di interesse pubblico – cimiteri - Attrezzature private di interesse pubblico*

Per le aree aventi tale destinazione, è stata applicata la percentuale del 27% afferente le c.d. aree "Standard" al valore delle aree residenziali alle quali le stesse sono strettamente connesse, costituendo nella massima parte un unicum ai fini edificatori.

- €/mq. 290,00 x 27% = **€/mq. 78,30**

- *Impianti ferroviari*

Per la determinazione del valore unitario delle aree aventi tale destinazione si fa riferimento a casi analoghi riscontrati su altri progetti, dai quali è emerso che il valore unitario è pari a **€/mq.80,00**.

- *Attività artigianali*

Tali zone sono assimilabili a quelle produttive, pertanto Le quotazioni disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate evidenziano valori compresi tra €/mq. 300,00 e €/mq. 450,00 per i capannoni tipici in zona periferica. Si ritiene congruo adottare il valore massimo indicato.

L'incidenza dell'area pertinenziale, così come accertata sulle riviste specializzate del settore immobiliare è pari al 20%.

Si ottiene pertanto:

- o Aree produttive €/mq. 450,00 x 20% = **€/mq. 90,00**

- *Aree agricole di interazione - Verde di mitigazione ambientale*

Le aree aventi tale destinazione sono, di fatto, inedificabili in quanto, appunto, aventi destinazione agricola. Considerata l'estrema vicinanza alle aree urbane, si ritiene comunque congruo applicare il VAM delle aree agricole presenti in zona triplicato, anche in funzione di una possibile evoluzione urbanistica che ne consenta lo sviluppo di volumetrie di aree associate. Ne deriva:

- o €/mq. 5,10m x 3 = **€/mq. 15,30**

6.3 *Strade e Acque*

Agli immobili incisi dalle occupazioni ricadenti in tale tipologia si attribuisce un valore medio convenzionale di **€/mq. 15,00**.

6.4 *Fabbricati*

L'indennità per tale tipologia immobiliare è stata calcolata in applicazione **dell'art. 38** del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

Nei paragrafi precedenti si è esposto il criterio per l'individuazione del più probabile valore di mercato delle aree con suscettibilità edificatoria che si origina dal valore di mercato dei fabbricati che vi insistono.

I valori presi a riferimento per la determinazione del costo delle aree sono, quindi, confermati anche per la valutazione dei fabbricati, sia di tipo residenziale che produttivo/commerciale, che sono riepilogati di seguito:

- Comune di Piadena – foglio 11 mappale 10 – fabbricato residenziale – €/mq. 890,00;
- Comune di Piadena – foglio 5 mappale 520 – fabbricato per attrezzature private – €/mq. 890,00;

- Comune di Piacenza – foglio 7 mappale 363-409 – fabbricato ad uso deposito – €/mq. 534,00 (€/mq. 890,00 x 0,60);
- Comune di Bozzolo – foglio 7 mappali 761-762 - fabbricato residenziale – €/mq. 750,00;
- Comune di Marcaria – foglio 21 mappali 175-246 - fabbricato ad uso deposito (produttivo)- €/mq. 180,00 (€/mq. 300,00 x 0,60);
- Comune di Marcaria - foglio 21 mappali 141-142-143-144 – fabbricato ad uso produttivo/commerciale – €/mq. 750,00;
- Comune di Marcaria - foglio 21 mappali 159 - fabbricato residenziale – €/mq. 700,00;
- Comune di Marcaria – foglio 35 mappale 82, Foglio 35 mappale 7 e 10 - fabbricati ad uso deposito (produttivo) –€/mq. 180,00 (€/mq. 300,00 x 0,60);
- Comune di Marcaria – fabbricati di proprietà R.F.I. – foglio 35 mappale 23, foglio 38 mappali 17-19, foglio 30 mappale 146 – non stimati;
- Comune di Castellucchio - foglio 38 mappale 47, foglio 40 mappale 5, foglio 42 mappale 15 - fabbricati di proprietà R.F.I. – non stimati;
- Comune di Curtatone – foglio 5 mappale 45 - fabbricato produttivo/artigianale – €/mq. 400,00;
- Comune di Mantova – foglio 42 mappale 37 - fabbricato ad uso box - €/mq. 1.450,00;
- Comune di Mantova – foglio 42 mappale 148 - fabbricato ad uso box – €/mq. 1.450,00.
- Comune di Mantova – foglio 44 mappale 700 - fabbricato residenziale - €/mq. 1.450,00;
- Comune di Mantova – foglio 47 mappale 2 – fabbricato ad uso deposito – €/mq. 270,00 (€/mq. 450,00 x 0,60);
- Comune di Mantova - fabbricato di proprietà R.F.I. (dormitorio) – foglio 46 mappale 20 – non stimato.

Gli accertamenti in sito hanno evidenziato differenti stati manutentivi dei quali si terrà conto nell'attribuzione del valore di mercato applicando i coefficienti correttivi, di seguito rappresentati, per l'adeguamento del valore al nuovo rispetto alle effettive condizioni di vetustà (fonte Consulente Immobiliare).

stato	abitativi	stato	produttivi
ottimo	1,00	ottimo	1,00
buono	0,80	buono	0,80
sufficiente	0,70	sufficiente	0,70
mediocre	0,60	mediocre	0,60
		scarso	0,50
rudere	0,20		

7) SITUAZIONI DI CRITICITA' TERRITORIALE

La tipologia dell'intervento ferroviario, ovvero il raddoppio in affiancamento del binario esistente per infrastrutturare la linea con il doppio binario, comporta l'allargamento della sezione che, nei tratti di attraversamento di aree con destinazione agricola, comporta solo lievi soggezioni principalmente connesse alla ricucitura della viabilità per la soppressione dei P.L. esistenti ed al mantenimento della continuità idraulica, senza che siano formate importanti porzioni relitte, atteso che l'attuale linea ferroviaria è ormai da tempo integrata con il territorio.

Molto differente è invece la soggezione generata nei confronti del territorio riguardo ai tratti di linea che attraversano gli ambiti urbanizzati. Si presentano infatti situazioni di riduzione degli spazi pertinenziali determinati dall'approssimarsi del nuovo confine ferroviario agli immobili prospicienti l'infrastruttura ferroviaria che incidono, a vario titolo ed in diversa misura, direttamente nei confronti del patrimonio immobiliare delle singole proprietà e, in forma più indiretta, con riguardo alle soggezioni produttive che la riduzione degli spazi pertinenziali comporta. Per quest'ultima fattispecie l'importo indennitario previsto considera che, nella fase realizzativa e di cantierizzazione, le attività di cantiere siano compatibilizzate con le attività produttive al fine di garantire il regolare svolgimento di entrambe minimizzando quindi, quanto più possibile, le reciproche soggezioni. Di seguito saranno dunque esplicitate le principali fonti di criticità indotte dalla nuova opera ferroviaria.

Non da ultimo, è da considerare tra le criticità anche l'impatto derivante dalla demolizione dei fabbricati nei quali vengono svolte le attività produttive/artigianali/commerciali che subiranno le conseguenze della ricollocazione in altra sede.

Sotto l'aspetto indennitario occorre quindi considerare, oltre al valore immobiliare, anche i costi di trasloco delle infrastrutture mobili ed il mancato o minor reddito ante/post trasferimento dell'attività sia durante il periodo di chiusura totale che in fase di riapertura in altra sede. In questo caso è preso a riferimento il bilancio aziendale e/o altro strumento pubblico che danno conto della redditività annua e dei costi di ammortamento.

Riguardo invece l'aspetto indennitario per la parziale sottrazione del patrimonio, si possono considerare i criteri di indennizzo che sono in massima parte riferibili al disposto dell'art 33 che disciplina appunto l'esproprio parziale di un bene unitario.

COMUNE	FG./MAPP.	TIPOLOGIA DI SOGGEZIONE	VOCI INDENNITARIE
Piadena	Fg.5 mapp.528	Ricollocazione attività	Valore immobiliare - trasloco e minor reddito temporaneo derivante dalla ricollocazione in altro sito

Bozzolo	Fg.7 mapp.55, 56, 390	Impossibilità temporanea determinata dall'occupazione dell'area di manovra/ transito dei veicoli	Minor reddito delle 3 attività produttive per il periodo di occupazione
Bozzolo	Fg.7 mapp.240, 582, 581, 241, 73	Interclusione definitiva dell'accesso carraio ai box	Deprezzamento del fabbricato residenziale (mappale 73)
Marcaria	Fg.21 mapp.141-142-143-144	Ricollocazione di 3 attività artigianali e di un magazzino	Valore immobiliare, trasloco e minor reddito temporaneo determinato dalla ricollocazione in altro sito
Castellucchio	Fg.38 mapp.73	Ricollocazione magazzino attività artigianale	Valore immobiliare, trasloco e ricollocazione magazzino in altro sito, con conseguenti maggiori costi di gestione dell'attività
Castellucchio	Fg.37 mapp.156	Mutate condizioni ambientali di parte dell'edificio residenziale	Deprezzamento del fabbricato residenziale
Castellucchio	Fg.31 mapp.59	Mutate condizioni ambientali di parte dell'edificio residenziale	Deprezzamento del fabbricato residenziale
Curtatone	Fg.11 mapp.38	Ricollocazione attività	Valore immobiliare, trasloco e minor reddito temporaneo determinato dalla ricollocazione in altro sito
Curtatone	Fg.11 mapp.36	Mutate condizioni ambientali di parte dell'edificio residenziale	Deprezzamento del fabbricato residenziale
Curtatone	Fg.11 mapp.35	Mutate condizioni ambientali di parte dell'edificio residenziale	Deprezzamento del fabbricato residenziale
Mantova	Fg.48 mapp.208, 209,	Ricollocazione di un'attività	Valore immobiliare, trasloco e minor reddito temporaneo

	210, 170	artigianale/produttiva e di un'attività commerciale	determinato dalla ricollocazione in altro sito di entrambe le attività
Mantova	Fg.33 mapp.203, 76	Ricollocazione di n. 2 magazzini	Valore immobiliare, trasloco e ricollocazione magazzino in altro sito, con possibili conseguenti maggiori costi di gestione dell'attività

Ad eccezione dei casi sopra indicati, per i quali la collocazione dell'opera sul territorio non consente soluzioni alternative per conservare l'immobile, l'attività o parte di essi per i quali è prevista l'indennità, non sono allocati oneri riferiti ad eventuali interruzioni definitive e/o temporanee di accessi carrai ad edifici abitativi o box di pertinenza per i quali la cantierizzazione dell'opera prevede l'adozione di soluzioni definitive e/o temporanee tali da garantire la salvaguardia degli accessi carrai e pedonali, anche mediante la loro ricollocazione in diversa posizione.

Un'altra fonte di potenziale criticità è rappresentata dalla realizzazione della rampa nord del nuovo cavalcaferrovia sul sedime del mappale 87 del foglio 46 del comune di Mantova, che comporta la demolizione di un'antenna per rete mobile cellulare. Per tale fattispecie la presente relazione non prevede importi ad indennizzo poste che la medesima sia ricollocata in altro sito nell'ambito del progetto per la risoluzione delle interferenze con i sottoservizi.

8) ONEROSITA' ULTERIORI

8.1 Levitazione Valori

Con lo scopo di considerare l'attuale evoluzione del mercato immobiliare, in uscita seppur lenta e graduale dal periodo di forte rallentamento delle compravendite, si è individuata una voce di spesa commisurata alla lievitazione dei valori nella misura del 3% qualora l'inizio dei lavori sia fissato entro due anni dalla data della presente relazione.

8.2 Imposte e tasse

Riguardo alle imposte di registro si considera la misura del 9% dell'indennizzo per le aree a vocazione edificatoria e per i fabbricati e del 15% per quelle a destinazione agricola. Per le ipocatastali, l'importo è di €/ditta 200,00.

8.3 Occupazione temporanea d'urgenza e non preordinata all'espropriazione

L'occupazione temporanea d'urgenza è calcolata in applicazione dell'art. 50 del DPR 327/2001, quindi nella misura del dodicesimo annuo del valore di mercato per un periodo medio di tre anni.

Le occupazioni temporanee non preordinate alle espropriazioni in applicazione dell'art. 49 del DPR 327/2001 sono calcolate, con metodo analogo, per un periodo di 63 mesi per la tratta Piacenza-Bozzolo e di 52 mesi per la tratta Bozzolo-Mantova.

9) CONCLUSIONI

L'importo complessivo della spesa per le espropriazioni/asservimenti, in base ai criteri evidenziati con la presente relazione, è indicato nella Perizia della spesa per le espropriazioni doc. "NM2503D43EPAQ0000001A".

L'importo è stato stimato in considerazione delle superfici ed in base ai valori e criteri di stima di cui ai Capitoli 5 e 6 con le qualifiche ed esclusioni di cui al capitolo 4.

Si richiama la precisazione riguardo i valori esposti nei capitoli che precedono i quali hanno valore solo ed esclusivamente ai fini del finanziamento dell'opera e non saranno pertanto utilizzabili per le valutazioni delle singole posizioni.

10) ALLEGATI

- Stralci Valori di mercato desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – comuni di Bozzolo, Castellucchio, Curtatone, Mantova, Marcaria, Piacenza, Tornata – fabbricati residenziali e produttivi;
- Stralcio dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Cremona – anno 2017 e Mantova – anno 2019;

SEZIONE B) RELAZIONE GIUSTIFICATIVA PER GLI INTERVENTI DIRETTI SUI RICETTORI

1) INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

La presente relazione rientra tra la documentazione predisposta nell'ambito del Progetto Definitivo per il raddoppio della linea ferroviaria nel tratto compreso tra le Stazioni di Piadena e Mantova.

Lo scopo è quello di rappresentare tutte le attività poste in essere, tra le quali gli accertamenti documentali, i criteri adottati e le determinazioni assunte per la formulazione del prezzo afferente l'indennità da corrispondere per quei ricettori che presentano immissioni di rumore e impatto residuo in facciata eccedente i limiti imposti dal D.P.R. n. 459/98.

Si è anche tenuto conto degli oneri d'imposta connessi e conseguenti agli adempimenti di registrazione degli atti e trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

2) DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

La documentazione presa a riferimento per la valutazione delle indennità da corrispondere ai proprietari degli immobili in conseguenza delle soggezioni derivanti dagli interventi di protezione acustica, è di seguito elencata:

- Cod. NM2503D22P6IM0004001-22A – Planimetria di censimento dei ricettori - Tav da 1 a 22
- Cod. NM2503D22RGIM0004003A –Relazione degli interventi diretti sui ricettori acustici
- Tabella BA e ID provvisori –Schede tecniche degli interventi diretti

3) NORMATIVA E TERRITORIO

L'indennità da corrispondere ai soggetti proprietari degli immobili oggetto di mitigazione acustica è stata determinata in applicazione del disposto del Testo Unico sulle Espropriazioni - D.P.R. 8 giugno 2001, n° 327 e s.m.i. e del D.P.R. 18 novembre 1998 n. 459 – Regolamento recante norme di esecuzione dell'articolo 11 della Legge 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario.

Gli interventi di cui si tratta nella presente relazione interessano immobili ricadenti nel Comune di Bergamo.

4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, QUANTITA'

Gli immobili che sono oggetto di intervento diretto sono rappresentati nelle planimetrie di localizzazione di cui al capitolo 2 Sezione B e sono costituiti da fabbricati prospicienti la linea ferroviaria aventi destinazione ad uso residenziale nei confronti dei quali necessita la sostituzione degli infissi e l'installazione di aeratori/estrattori.

Per l'accertamento della consistenza si è proceduto con sopralluoghi in sito ma senza accedere, per ragioni di opportunità, all'interno delle unità immobiliari.

Le indagini condotte all'esterno dei fabbricati hanno comunque consentito di individuare la destinazione d'uso e, con sufficiente approssimazione, anche le condizioni interne estrinseche di manutenzione e di vetustà.

Mediamente sono risultati essere di tipo signorile/popolare con vetustà media compresa tra i 30 e 50 anni. Avendo la stima la finalità di determinare l'indennità spettante per l'imposizione del vincolo asservitivo ex art. 44 del D.P.R. 327/2001, l'elemento di riferimento è costituito dalla superficie complessiva dei ricettori da mitigare ricavato dalla misurazione grafica degli edifici in pianta, così come rappresentati nelle planimetrie di localizzazione di cui al capitolo 2 Sezione B, per il numero dei piani interessati dagli interventi di che trattasi.

Un ulteriore elemento necessario è rappresentato dalla superficie complessiva degli infissi da sostituire, determinata, ai soli fini della presente relazione di stima, come rapporto illuminante di 1/8 rispetto alla superficie dei locali oggetto di mitigazione. Il numero degli aeratori è stato considerato al pari del numero degli infissi ipotizzando per questi ultimi una superficie di mq. 2.

Riguardo il valore di mercato, il riferimento è al capitolo 6.2 della Sezione A di questa relazione.

Ai fini dell'individuazione della superficie presunta dei vani da asservire, si è applicato un coefficiente correttivo in diminuzione pari al 50% dell'intera superficie misurata in pianta di ciascun ricettore.

Per quanto sopra esposto gli elementi presi in considerazione come base della stima sono i seguenti:

Comune	K	ricettori da mitigare	superfici da asservire	mq infissi da sostituire
PIADENA	1	1	40	3
BOZZOLO	1	3	1.437	49
MANTOVA	1	2	1.681	48

5) CRITERI DI STIMA

Al riguardo dei ricettori soggetti ad immissione di rumore per i quali, pur con l'adozione di barriere antirumore, ovvero per quei casi ove detto presidio non sia tecnicamente possibile e vista la prossimità con l'infrastruttura ferroviaria, non risulta possibile garantire il rispetto dei limiti con impatto residuale in facciata, si deve ipotizzare l'intervento diretto sugli edifici attraverso la sostituzione degli infissi esistenti con appositi infissi fonoassorbenti per una parte delle unità immobiliari, compreso l'installazione per tutte le unità immobiliari di aeratori/estrattori ed una forma indennitaria conseguente alla mutata situazione ambientale e all'utilizzo degli immobili.

Di conseguenza si è individuato nel procedimento pubblicistico per la costituzione di servitù ex art. 44 del DPR 327/2001 la soluzione ottimale per garantire la soggezione dell'immobile all'opera di mitigazione acustica e compensare, in maniera adeguata e definitiva, le conseguenti limitazioni ai diritti della proprietà. Ai fini estimativi si sono quindi individuati i fattori economici, di seguito esposti, da prendere a riferimento per il calcolo della stima dell'onere da sostenere per le mitigazioni acustiche dirette con costituzione di servitù ex art. 44 del DPR 237/2001, al netto dei costi di costruzione delle opere mitigative.

- periodo di occupazione temporanea dei vani interessati dall'intervento;
- deprezzamento che subisce il vano interessato a seguito dell'imposizione della servitù permanente (c.d. indennità di asservimento ex art. 44);
- oneri che la proprietà dovrà sostenere nel tempo per la manutenzione straordinaria e l'ammortamento dell'intervento;

Il costo di costruzione dell'intervento e dell'installazione dei dispositivi di aerazione dei vani è valutato con il solo scopo di stimare gli oneri connessi al punto c).

In particolare, Manuale di Progettazione delle Opere Civili di R.F.I. considera che l'infisso già installato sull'immobile oppure da installare debba assicurare, se chiuso, il rispetto dei limiti acustici e stabilisce nel contempo i criteri di calcolo delle singole voci indennitarie.

Pertanto i limiti acustici cui tende il progetto sono i seguenti:

- 35 dB(A) di Leq nel periodo notturno per ospedali, case di cura e case di riposo
- 40 dB(A) di Leq nel periodo notturno per tutti gli altri ricettori
- 30 dB(A) di Leq nel periodo diurno per le scuole

mentre l'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$I = C.C. + (Sup \times Vm \times Da) + (Sup. \times Vm \times Pt) + (Cman)$$

dove:

<i>I</i>	<i>Indennità di asservimento</i>
<i>C.C.</i>	<i>Costo di Costruzione dell'intervento</i>
<i>Sup.</i>	<i>Superficie dei vani oggetto di mitigazione</i>
<i>Vm</i>	<i>Valore di mercato dell'immobile</i>
<i>Da</i>	<i>Percentuale di deprezzamento del vano/vani per l'imposizione del vincolo asservitivo (%)</i>
<i>Pt</i>	<i>Periodo di occupazione temporanea per la realizzazione dell'intervento</i>
<i>Cman</i>	<i>Compenso per manutenzione nel tempo di infissi e aeratori</i>

In particolare:

a) il periodo di occupazione temporanea è stimato mediamente in 10 giorni e l'indennità è calcolata applicando l'art.50 del DPR 327/2001 e s.m.i., ovvero in ragione di 1/12 annuo del valore dell'immobile/vano.

b) per la valutazione del deprezzamento subito dall'immobile/vano è da applicare il 5% del valore di mercato del vano/vani impattati, per "Immobili soggetti alle immissioni acustiche provenienti da linee ferroviarie di nuova realizzazione, in affiancamento di infrastrutture esistenti" come indicato nel Manuale di Progettazione delle Opere Civili di R.F.I..

c) gli oneri di ammortamento e manutenzione straordinaria sono calcolati nella misura del 4,5% del costo di costruzione per 4 cicli manutentivi con esclusione dei primi 5 anni.

Il saggio di interesse legale adottato è il 3%.

I costi/valori degli infissi esistenti e da sostituire sono unicamente indicati nella perizia con lo scopo di calcolarne gli oneri di ammortamento di cui al punto c) poiché il costo diretto è imputato in altro capitolo di spesa.

L'indennità spettante alla proprietà stimata nella presente relazione considera le voci di spesa riferite al periodo di occupazione temporanea, al deprezzamento che subisce l'immobile e gli oneri di ammortamento e manutenzione dell'infisso.

6) LIEVITAZIONE VALORI E IMPOSTE

In considerazione dell'attuale livello dei valori di mercato, particolarmente penalizzati dalla situazione di crisi immobiliare, si è individuata una voce di spesa commisurata alla lievitazione dei valori adottati nella misura del 3%.

Riguardo alle imposte di registro si considera la misura del 9% dell'indennità. Per le imposte ipocatastali per la trascrizione alla conservatoria dei RR.II. si considera l'importo di €/Ditta 50,00.

7) CONCLUSIONI

Il costo delle espropriazioni e degli interventi diretti sui ricettori riferita alla fase definitiva del progetto tiene quindi conto delle quantità, dei criteri, dei valori unitari, delle indennità accessorie che sono esposti nei paragrafi che precedono e trovano la loro definizione nella "Perizia della spesa per le Espropriazioni e per gli interventi diretti sui ricettori".

Si richiama la precisazione riguardo i valori esposti nei capitoli che precedono i quali hanno valore solo ed esclusivamente ai fini del finanziamento dell'opera e non saranno pertanto utilizzabili per le valutazioni delle singole posizioni.



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.2 del 23/01/2019

n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N. 1 Comuni di: CASTIGLIONE D STIVIERE, CAVRIANA, MONZAMBANO, PONTI SUL MINCIO, SOLFERINO, VOLTA MANTOVANA					REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N. 2 Comuni di: ACQUANEGRA SUL CHIESE, ASOLA, CANNETO SULL' OGLIO, CASALMORO, CASALOLDO, CASALROMANO, CASTEL GOFFREDO, CERESARA, GOITO, GUIDIZZOLO, MARIANA MANTOVANA, MEDOLE, PIUBEGA, REDONDESCO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	16000,00				16000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO					25500,00			
BOSCO MISTO	20000,00				20000,00			
CANNETO	7500,00				9000,00			
FRUTTETO	77000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)	72000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)
INCOLTO PRODUTTIVO	10000,00				9000,00			
ORTO IRRIGUO	50000,00				56500,00			
PIOPPETO	40000,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)	38000,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)
PIOPPETO DI GOLENA APERTA					21500,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.2 del 23/01/2019

n.- del -

<p>REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N. 1 Comuni di: CASTIGLIONE D STIVIERE, CAVRIANA, MONZAMBANO, PONTI SUL MINCIO, SOLFERINO, VOLTA MANTOVANA</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N. 2 Comuni di: ACQUANEGRA SUL CHIESE, ASOLA, CANNETO SULL' OGLIO, CASALMORO, CASALOLDO, CASALROMANO, CASTEL GOFFREDO, CERESARA, GOITO, GUIDIZZOLO, MARIANA MANTOVANA, MEDOLE, PIUBEGA, REDONDESCO</p>
--	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO STABILE					65000,00			
SEMINATIVO	36000,00				36000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	62000,00				57000,00	SI	SI	
VIGNETO	72000,00	SI	SI	2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)	67000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)
VIGNETO D.O.C.	89000,00			3-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO IN ZONA IGP/DOC HA IL VALORE DELLA STESSA COLTURA IGP/DOC)				
VIVAIO					68500,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.2 del 23/01/2019

n.- del -

		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			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO	16000,00				16000,00				
BOSCO D`ALTO FUSTO	38000,00				38000,00				
BOSCO MISTO	20000,00				20000,00				
CANNETO	16500,00				16500,00				
FRUTTETO	77000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)	64000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)	
FRUTTETO I.G.P.	92000,00				77000,00				
INCOLTO PRODUTTIVO	10000,00				10000,00				
ORTO IRRIGUO	56500,00				56500,00				
PIOPPETO	40000,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)	40000,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)	
PIOPPETO DI GOLENA APERTA	22500,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)	22500,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)	
PRATO STABILE	65000,00				65000,00				



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.2 del 23/01/2019

n.- del -

		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			
COLTURA	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	62000,00				49000,00				
VIGNETO	72000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)	59000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)	



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.2 del 23/01/2019

n.- del -

<p>REGIONE AGRARIA N°: 3 - SUBZONA C REGIONE AGRARIA N. 3/C Comuni di: OSTIGLIA, SERRAVALLE A PO, SUSTINENTE, VILLIMPENTA</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N. 4 Comuni di: BOZZOLO, COMMESSAGGIO, DOSOLO, GAZZUOLO, MARCARIA, POMPONESCO, RIVAROLO MANTOVANO, SABBIONETA, SAN MARTINO DALL' ARGINE, VIADANA</p>
--	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	16000,00				16000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	38000,00							
BOSCO MISTO	20000,00				20000,00			
CANNETO	16500,00				8000,00			
FRUTTETO	52000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)	65000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)
FRUTTETO I.G.P.	62000,00				78000,00			3-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO IN ZONA IGP/DOC HA IL VALORE DELLA STESSA COLTURA IGP/DOC)
INCOLTO PRODUTTIVO	10000,00				9000,00			
ORTO IRRIGUO	56500,00				48000,00			
PIOPPETO	40000,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)	38000,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.2 del 23/01/2019

n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 3 - SUBZONA C REGIONE AGRARIA N. 3/C Comuni di: OSTIGLIA, SERRAVALLE A PO, SUSTINENTE, VILLIMPENTA				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N. 4 Comuni di: BOZZOLO, COMMESSAGGIO, DOSOLO, GAZZUOLO, MARCARIA, POMPONESCO, RIVAROLO MANTOVANO, SABBIONETA, SAN MARTINO DALL' ARGINE, VIADANA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PIOPPETO DI GOLENA APERTA	22500,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)	22500,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)
PRATO STABILE	65000,00				55000,00			
RISAIA	43000,00							
SEMINATIVO	36000,00				35000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	37000,00				50000,00			
VIGNETO	47000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)	60000,00	SI	SI	2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)
VIGNETO D.O.C.					72000,00			3-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO IN ZONA IGP/DOC HA IL VALORE DELLA STESSA COLTURA IGP/DOC)



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.2 del 23/01/2019

n.- del -

<p>REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N. 5 Comuni di: BAGNOLO SAN VITO, BORGOFORTE, CASTELLUCCHIO, CURTATONE, GAZOLDO DEGLI IPPOLITI, MANTOVA, VIRGILIO, RODIGO, BORGO VIRGILIO</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N. 6 Comuni di: MOTTEGGIANA, GONZAGA, MOGLIA, PEGOGNAGA, SAN BENEDETTO PO, SUZZARA</p>
---	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	21500,00				19500,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	38000,00							
BOSCO MISTO	24500,00				20500,00			
CANNETO	18500,00							
FRUTTETO	66000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)	71000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)
FRUTTETO I.G.P.	79000,00			3-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO IN ZONA IGP/DOC HA IL VALORE DELLA STESSA COLTURA IGP/DOC)	85000,00			3-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO IN ZONA IGP/DOC HA IL VALORE DELLA STESSA COLTURA IGP/DOC)
INCOLTO PRODUTTIVO	10500,00				10500,00			
ORTO IRRIGUO	64500,00				59500,00			
PIOPPETO	50000,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)	49000,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.2 del 23/01/2019

n.- del -

<p>REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N. 5 Comuni di: BAGNOLO SAN VITO, BORGOFORTE, CASTELLUCCHIO, CURTATONE, GAZOLDO DEGLI IPPOLITI, MANTOVA, VIRGILIO, RODIGO, BORGO VIRGILIO</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N. 6 Comuni di: MOTTEGGIANA, GONZAGA, MOGLIA, PEGOGNAGA, SAN BENEDETTO PO, SUZZARA</p>
---	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PIOPPETO DI GOLENA APERTA	26500,00				25500,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)
PRATO STABILE	55000,00							
SEMINATIVO	40000,00				42000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	51000,00	SI	SI		56000,00	SI	SI	
VIGNETO	61000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)	66000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)
VIGNETO D.O.C.					79500,00			3-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO IN ZONA IGP/DOC HA IL VALORE DELLA STESSA COLTURA IGP/DOC)



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.2 del 23/01/2019

n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA N. 7 Comuni di: BORGOFRANCO SUL PO, CARBONARA PO, FELONICA, MAGNACAVALLO, VILLA POMA, PIEVE DI CORIANO, POGGIO RUSCO, QUINGENTOLE, QUISTELLO, REVERE, SAN GIACOMO D SEGNATE, SAN GIOVANNI DEL DOSSO, SCHIVENOGLIA, SERMIDE E FELONICA, BORGO MANTOVANO					REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	16000,00							
FRUTTETO	53000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)				
FRUTTETO I.G.P.	64000,00			3-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO IN ZONA IGP/DOC HA IL VALORE DELLA STESSA COLTURA IGP/DOC)				
INCOLTO PRODUTTIVO	7000,00							
ORTO IRRIGUO	44000,00							
PIOPPETO	35000,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)				
PIOPPETO DI GOLENA APERTA	18500,00			1-IL SOPRASSUOLO VIENE STIMATO A PARTE)				



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.2 del 23/01/2019

n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA N. 7 Comuni di: BORGOFRANCO SUL PO, CARBONARA PO, FELONICA, MAGNACAVALLO, VILLA POMA, PIEVE DI CORIANO, POGGIO RUSCO, QUINGENTOLE, QUISTELLO, REVERE, SAN GIACOMO D SEGNATE, SAN GIOVANNI DEL DOSSO, SCHIVENOGLIA, SERMIDE E FELONICA, BORGO MANTOVANO					REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	28500,00							
SEMINATIVO IRRIGUO	38000,00	SI	SI					
VIGNETO	48000,00			2-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO + 20% RISPETTO ALLA CORRISPONDENTE COLTURA NORMALE)				
VIGNETO D.O.C.	58000,00			3-"BIOLOGICO" - SE CERTIFICATO IN ZONA IGP/DOC HA IL VALORE DELLA STESSA COLTURA IGP/DOC)				



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 22/01/2018

n.10 del 01/03/2018

<p>REGIONE AGRARIA N°: 1 NORD OVEST Comuni di: AGNADELLO, DOVERA, MONTE CREMASCO, PALAZZO PIGNANO, PANDINO, RIVOLTA D'ADDA, SPINO D'ADDA, VAILATE</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 2 CREMA ED ALTO CREMASCO Comuni di: BAGNOLO CREMASCO, CAMISANO, CAMPAGNOLA CREMASCA, CAPERGNANICA, CAPRALBA, CASALE CREM VIDOLASCO, CASALETTO DI SOPRA, CASALETTO VAPRIO, CASTEL GABBIANO, CHIEVE, CREMA, CREMOSANO, CUMIGNANO SUL NAVIGLIO, FIESCO, IZANO, MADIGNANO, OFFANENGO, PIANENGO, PIERANICA, QUINTANO, RICENGO, RIPALTA CREMASCA, RIPALTA GUERINA, ROMANENGO, SALVIOLA, SERGNANO, SONCINO, TICENGO, TORLINO VIMERCATI, TRESORE CREMASCO, TRIGOLO, VAIANO CREMASCO</p>
--	---

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	40000,00				42100,00			
BOSCO MISTO	40000,00				42100,00			
FRUTTETO IRRIGUO	93700,00			3-I VALORI PER LA COLTURA A FRUTTETO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)				
INCOLTO PRODUTTIVO	6400,00				5900,00			
ORTO IRRIGUO					76500,00			2-I VALORI PER LA COLTURA AD ORTO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 22/01/2018

n.10 del 01/03/2018

<p>REGIONE AGRARIA N°: 1 NORD OVEST Comuni di: AGNADELLO, DOVERA, MONTE CREMASCO, PALAZZO PIGNANO, PANDINO, RIVOLTA D'ADDA, SPINO D'ADDA, VAILATE</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 2 CREMA ED ALTO CREMASCO Comuni di: BAGNOLO CREMASCO, CAMISANO, CAMPAGNOLA CREMASCA, CAPERGNANICA, CAPRALBA, CASALE CREM VIDOLASCO, CASALETTO DI SOPRA, CASALETTO VAPRIO, CASTEL GABBIANO, CHIEVE, CREMA, CREMOSANO, CUMIGNANO SUL NAVIGLIO, FIESCO, IZANO, MADIGNANO, OFFANENGO, PIANENGO, PIERANICA, QUINTANO, RICENGO, RIPALTA CREMASCA, RIPALTA GUERINA, ROMANENGO, SALVIOLA, SERGNANO, SONCINO, TICENGO, TORLINO VIMERCATI, TRESORE CREMASCO, TRIGOLO, VAIANO CREMASCO</p>
--	---

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PIOPPETO	40000,00				42100,00			
PRATO	45700,00				48200,00			
PRATO IRRIGUO	51400,00				54200,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	51700,00				48200,00			
PRATO MARCITO	44000,00				40400,00			
SEMINATIVO	51400,00				54200,00			
SEMINATIVO ARBORATO					35900,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	67500,00				54400,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	57100,00	SI	SI		60200,00	SI	SI	
VIVAIO	63600,00				60000,00			



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 22/01/2018

n.10 del 01/03/2018

<p>REGIONE AGRARIA N°: 3 BASSO CREMASCO E BASSO SORESINESE Comuni di: ACQUANEGRA CREMONESE, CASALETTO CEREDANO, CREDERA RUBBIANO, CROTTA D' ADDA, FORMIGARA, GOMBITO, MONTODINE, MOSCAZZANO, PIZZIGHETTONE, RIPALTA ARPINA</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 4 SORESINA ED ALTO SORESINESE Comuni di: ANNICCO, AZZANELLO, BORDOLANO, CAPPELLA CANTONE, CASALBUTTANO ED UNITI, CASALMORANO, CASTELLEONE, CASTELVISCONTI, CORTE DE` CORTESI CON CIGNONE, GENIVOLTA, GRUMELLO C ED UNITI, OLMENETA, PADERNO PONCHIELLI, ROBECCO D' OGLIO, SAN BASSANO, SORESINA</p>
---	---

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	38500,00				38500,00			
BOSCO MISTO	38500,00				38500,00			
FRUTTETO					52600,00			4-I VALORI PER LA COLTURA A FRUTTETO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)
FRUTTETO IRRIGUO	10050,00			3-I VALORI PER LA COLTURA A FRUTTETO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)	69800,00			3-I VALORI PER LA COLTURA A FRUTTETO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)
INCOLTO PRODUTTIVO	5900,00				4500,00			
ORTO IRRIGUO	71200,00			2-I VALORI PER LA COLTURA AD ORTO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)	65000,00			2-I VALORI PER LA COLTURA AD ORTO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 22/01/2018

n.10 del 01/03/2018

<p>REGIONE AGRARIA N°: 3 BASSO CREMASCO E BASSO SORESINESE Comuni di: ACQUANEGRA CREMONESE, CASALETTO CEREDANO, CREDERA RUBBIANO, CROTTA D'ADDA, FORMIGARA, GOMBITO, MONTODINE, MOSCAZZANO, PIZZIGHETTONE, RIPALTA ARPINA</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 4 SORESINA ED ALTO SORESINESE Comuni di: ANNICCO, AZZANELLO, BORDOLANO, CAPPELLA CANTONE, CASALBUTTANO ED UNITI, CASALMORANO, CASTELLEONE, CASTELVISCONTI, CORTE DE` CORTESI CON CIGNONE, GENIVOLTA, GRUMELLO C ED UNITI, OLMENETA, PADERNO PONCHIELLI, ROBECCO D'OGGIO, SAN BASSANO, SORESINA</p>
--	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PIOPPETO	38500,00				38500,00			
PRATO	44000,00				44000,00			
PRATO IRRIGUO	49500,00				49500,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	43300,00				43900,00			
PRATO MARCITO	37500,00				39500,00			
SEMINATIVO	49500,00				49500,00			
SEMINATIVO ARBORATO					37300,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	48600,00				51000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	55000,00	SI	SI		55000,00	SI	SI	
VIVAIO	55500,00				57000,00			



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 22/01/2018

n.10 del 01/03/2018

<p>REGIONE AGRARIA N°: 5 CREMONA Comuni di: BONEMERSE, CASTELVERDE, POZZAGLIO ED UNITI, CORTE DE` FRATI, CREMONA, GADESCO PIEVE DELMONA, GERRE DE` CAPRIOLI, GRONTARDO, MALAGNINO, PERSICO DOSIMO, PIEVE D`OLMI, SCANDOLARA RIPA D`OGLIO, SESTO ED UNITI, SPINADESCO, STAGNO LOMBARDO</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 6 TRA CREMONA ED IL CASALASCO Comuni di: CA` D` ANDREA, CAPPELLA DE` PICENARDI, CELLA DATI, CICOGNOLO, CINGIA DE` BOTTI, DEROVERE, GABBIONETA BINANUOVA, ISOLA DOVARESE, MOTTA BALUFFI, OSTIANO, PESCAROLO ED UNITI, PESSINA CREMONESE, PIEVE SAN GIACOMO, SAN DANIELE PO, SOSPIRO, TORRE DE PICENARDI, VESCOVATO, VOLONGO</p>
--	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	38500,00				38500,00			
BOSCO MISTO	38500,00				38500,00			
FRUTTETO IRRIGUO	70400,00			3-I VALORI PER LA COLTURA A FRUTTETO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)	70000,00			3-I VALORI PER LA COLTURA A FRUTTETO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)
INCOLTO PRODUTTIVO	5300,00				6300,00			
ORTO IRRIGUO	70000,00			2-I VALORI PER LA COLTURA AD ORTO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)	65000,00			2-I VALORI PER LA COLTURA AD ORTO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)
PIOPPETO	38500,00				38500,00			
PRATO	44000,00				44000,00			



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 22/01/2018

n.10 del 01/03/2018

<p>REGIONE AGRARIA N°: 5 CREMONA Comuni di: BONEMERSE, CASTELVERDE, POZZAGLIO ED UNITI, CORTE DE` FRATI, CREMONA, GADESCO PIEVE DELMONA, GERRE DE` CAPRIOLI, GRONTARDO, MALAGNINO, PERSICO DOSIMO, PIEVE D`OLMI, SCANDOLARA RIPA D`OGLIO, SESTO ED UNITI, SPINADESCO, STAGNO LOMBARDO</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 6 TRA CREMONA ED IL CASALASCO Comuni di: CA` D` ANDREA, CAPPELLA DE` PICENARDI, CELLA DATI, CICOGNOLO, CINGIA DE` BOTTI, DEROVERE, GABBIONETA BINANUOVA, ISOLA DOVARESE, MOTTA BALUFFI, OSTIANO, PESCAROLO ED UNITI, PESSINA CREMONESE, PIEVE SAN GIACOMO, SAN DANIELE PO, SOSPIRO, TORRE DE PICENARDI, VESCOVATO, VOLONGO</p>
--	--

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO IRRIGUO					49500,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO					43200,00			
PRATO MARCITO	42200,00				39500,00			
SEMINATIVO	49500,00				49500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	36000,00				43100,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	54500,00				53400,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	55000,00	SI	SI		55000,00	SI	SI	
VIGNETO	52100,00				52000,00			
VIVAIO	59100,00				59200,00			



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 22/01/2018

n.10 del 01/03/2018

REGIONE AGRARIA N°: 7 CASALASCO Comuni di: CALVATONE, CASALMAGGIORE, CASTELDIDONE, DRIZZONA, GUSSOLA, MARTIGNANA DI PO, PIADENA, RIVAROLO DEL RE E UNITI, SAN GIOVANNI IN CROCE, SAN MARTINO DEL LAGO, SCANDOLARA RAVARA, SOLAROLO RAINERIO, SPINEDA, TORNATA, TORRICELLA DEL PIZZO, VOLTIDO					REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	38400,00							
BOSCO MISTO	38400,00							
FRUTTETO IRRIGUO	63800,00			3-I VALORI PER LA COLTURA A FRUTTETO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)				
INCOLTO PRODUTTIVO	6200,00							
ORTO	51700,00			1-I VALORI PER LA COLTURA AD ORTO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)				
ORTO IRRIGUO	81200,00			2-I VALORI PER LA COLTURA AD ORTO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)				



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 22/01/2018

n.10 del 01/03/2018

<p>REGIONE AGRARIA N°: 7 CASALASCO Comuni di: CALVATONE, CASALMAGGIORE, CASTELDIDONE, DRIZZONA, GUSSOLA, MARTIGNANA DI PO, PIADENA, RIVAROLO DEL RE E UNITI, SAN GIOVANNI IN CROCE, SAN MARTINO DEL LAGO, SCANDOLARA RAVARA, SOLAROLO RAINERIO, SPINEDA, TORNATA, TORRICELLA DEL PIZZO, VOLTIDO</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°:</p>
--	-----------------------------------

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PIOPPETO	38400,00							
PRATO	43800,00							
PRATO IRRIGUO	49300,00							
PRATO IRRIGUO ARBORATO	49500,00							
SEMINATIVO	49300,00							
SEMINATIVO ARBORATO	53100,00							
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	56400,00							
SEMINATIVO IRRIGUO	54800,00	SI	SI					
VIGNETO	59000,00							
VIVAIO	60400,00							

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: MARCARIA

Fascia/zona: Suburbana/MARCARIA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	NORMALE	500	700	L	3	4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1,7	2,5	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: MARCARIA

Fascia/zona: Suburbana/MARCARIA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	200	300	L			

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: MARCARIA

Fascia/zona: Suburbana/MARCARIA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	550	750	L	7	9	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: MANTOVA

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

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1450	L	5,5	6,5	N
Abitazioni civili	NORMALE	800	1000	L	4	5,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	3	4	N
Autorimesse	NORMALE	700	950	L	3,5	5,2	N
Ville e Villini	NORMALE	850	1250	L	5	6,5	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: MANTOVA

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

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L			

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: CURTATONE

Fascia/zona: Centrale/SAN SILVESTRO, EREMO, MONTANARA, LEVATA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 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	1250	1500	L	5	7	N
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100	L	4,5	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	3	4	N
Autorimesse	NORMALE	400	600	L			
Ville e Villini	NORMALE	850	1200	L	4,5	6	N
Ville e Villini	Ottimo	1250	1800	L	5	7	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: CURTATONE

Fascia/zona: Centrale/SAN SILVESTRO, EREMO, MONTANARA, LEVATA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	250	400	L			

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: CURTATONE

Fascia/zona: Centrale/SAN SILVESTRO, EREMO, MONTANARA, LEVATA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1600	2300	L			
Negozi	NORMALE	1100	1400	L	10	14	N

Indice delle quotazioni immobiliari - Risultato

Localizzazione: Anno 2019 - Semestre 2

Castelluccio

Castelluccio

Indice: 1

Abitazioni civili

Indice parziale

	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
	NORMALE	600	850	L	3,8	4,8	N
economico	NORMALE	350	500	L	2	3	N
	NORMALE	400	600	L			
	NORMALE	700	1050	L	3,8	5	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: BOZZOLO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI BOZZOLO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	600	800	L	3,4	4,5	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: BOZZOLO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI BOZZOLO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	NORMALE	600	800	L	3,4	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	450	L	1,5	2,5	N
Autorimesse	NORMALE	400	600	L			
Ville e Villini	NORMALE	700	900	L	3,4	4,5	N

delle quotazioni immobiliari - Risultato

zione: Anno 2019 - Semestre 2

DOZZOLO NUCLEO STORICO

1

abitazioni civili

ale

	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
	NORMALE	600	750	L	3,8	4,8
mico	NORMALE	300	450	L	2	3
	NORMALE	400	600	L		

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: BOZZOLO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI BOZZOLO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	250	350	L			

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: BOZZOLO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI BOZZOLO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	800	1000	L	7	10	N

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: TORNATA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 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	NORMALE	470	680	L	2,1	2,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	600	L	1,8	2,6	N
Box	NORMALE	390	550	L	1,8	2,5	N
Posti auto coperti	NORMALE	250	350	L	1,1	1,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	180	250	L	0,8	1,1	N
Ville e Villini	NORMALE	640	920	L	2,5	3,6	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: TORNATA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	240	350	L	1	1,5	N
Laboratori	NORMALE	310	450	L	1,4	2,1	N

Provincia: CREMONA

Comune: PIADENA DRIZZONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DI PIADENA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	890	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	465	670	L	1,9	2,7	N
Box	NORMALE	445	660	L	1,9	2,7	N
Posti auto coperti	NORMALE	285	390	L	1,2	1,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	190	275	L	0,8	1,2	N
Ville e Villini	NORMALE	720	980	L	2,8	3,8	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: PIADENA DRIZZONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DI PIADENA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	270	410	L	1,1	1,7	N
Laboratori	NORMALE	320	465	L	1,3	1,9	N