

## **INDICE DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

- D\_01.1      INQUADRAMENTO TERRITORIALE E ANALISI STORICA**
  
- D\_01.2      DESCRIZIONE GENERALE DELL' INTERVENTO IN PROGETTO**
  
- D\_01.3      CONFORMITA' ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (PGT)**
  
- D\_01.4      ESAME DI IMPATTO PAESAGGISTICO - RELAZIONE PAESISTICA  
ESPLICATIVA DEGLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE**
  
- D\_01.5      TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**
  
- D\_01.6      MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI**

### D\_01.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E ANALISI STORICA

La "*Corte Spinosa*" è sita a Nord Est dell'abitato di Porto Mantovano; insiste tra i territori Comunali di Porto Mantovano e San Giorgio Bigarello e si identifica come un'eccellenza rurale mantovana, sia per i trascorsi storici che ne hanno segnato l'impianto planimetrico e il pregio architettonico, sia per la recente storia di crescita imprenditoriale che gli ha consentito di essere un punto di riferimento del settore "agricolo" in termini di sostenibilità produttiva in contesto di pregio.

L'assenza di vincoli paesaggistici e storico - monumentali (*presenti solo tutele del PGT e PTCP sovraordinato*) è stata compensata dalla sensibilità delle proprietà che negli anni hanno da un lato iniziato il recupero dei fabbricati storici e dall'altro sviluppato l'azienda agricola secondo nuovi standard tecnologici.

Il pregio di questa Corte è da attribuirsi ai Gonzaga, famiglia che governava Mantova già dal 1300, con l'appellativo di "signori" in quanto provenienti dal territorio rurale, fino a diventare marchesi\duchi dal 1500 al 1700 circa.

Il territorio mantovano conta numerosissime corti rurali, ville e casini di caccia legati alla famiglia Gonzaga. Tra queste alcune sono riferite all'attività di progettista di Giulio Romano che, si occupò pressoché di tutte le fabbriche gonzaghesche dall'arrivo a Mantova sino alla sua morte nel 1546. Tra le fabbriche di sicuro interesse appartenenti al contado mantovano cinquecentesco, spicca Corte Spinosa, come Corte di Pietole e Corte Marengo. Tutte sono legate tra loro dalla stessa committenza. Il responsabile della loro costruzione, da fonti documentarie, risulta essere Carlo Bologna, tesoriere statale e figura molto vicina a Federico II Gonzaga. Il duca mantovano Francesco III entrerà in possesso della villa Spinosa nel 1540.

Il pittoresco complesso della corte Spinosa, collocato a pochi km da Mantova, nel passato era perimetrato da corsi d'acqua navigabili: ne rimangono traccia la struttura dell'imbarcadero ed il passaggio levatoio nella torre. Anche oggi, il contatto con l'acqua, rimane attraverso il canale Fossamana che lambisce il fondo seguendo, in parte, il tracciato di Strada Spinosa.

**Risulta ben riconoscibile l'impianto tipologico della corte rurale lombarda, sviluppando, introno ad una vastissima aia, gli edifici padronali residenziali e i diversi fabbricati agricoli in stile "giuliesco". Si tratta quindi un notevole complesso cinquecentesco che esprime chiaramente la sintesi tra struttura rurale (corte) ed architettura aulica voluta dai Gonzaga nei propri domini.** A tale immagine concorrono la torre-portale di eco castellana, i vasti porticati di linee classiche come la villa ed i singoli edifici del granaio, del magazzino e dell'imbarcadero di esplicito sapore manierista. Come già accennato l'attribuzione a Giulio Romano è ancora discussa, ma certi ne sono l'influsso ed il segno manierista in quella fusione tra classico e rustico, norma e deroga, natura ed artificio segno e sottosegno, che interprete della volontà della committenza, ha improntato e qualificato città e contado Gonzaghesco.

Anche Le fonti d'archivio non specificano il nome del progettista ma è quasi certa la partecipazione di Giulio Romano riconducibile agli stretti contatti con il tesoriere Carlo Bologna nell'organizzazione delle fabbriche gonzaghese del periodo. Di Particolare pregio, l'impostazione della facciata interna della corte, sotto la loggia, con arcate concentriche e portali rettangolari che richiama le architetture di G.R. (Loggia dei Marmi a Palazzo Ducale)

Nel corso del tempo la corte è stata modificata ed ampliata con particolari rimaneggiamenti in epoca ottocentesca ad opera della famiglia Campagna che ne aveva acquisito la proprietà. Rispettosi della pregevole eredità architettonico artistica, ma inevitabili, sono i successivi rimodellamenti del contesto e dell'edificato presso il Fondo stesso quali frutto della necessità di adeguarsi alle mutevoli esigenze legate allo sviluppo ed all'innovazione anche della società agricola Corte Spinosa, attuale proprietà.

(Fonte Bibliografiche Comune di Mantova - Archivio di Stato di Mantova - G.Romano Repertorio di Fonti Documentarie - Daniela Ferrari Corti e dimore del contado mantovano, Firenze 1969).

Inserita nei luoghi Notevoli di interesse dal PTCP di Mantova con la denominazione di *"Villa Sagramoso Pisani"*, la corte entrò nei possedimenti del Duca Francesco III Gonzaga nel 1540, ed il responsabile della trasformazione sembra sia stato Carlo Bologna (1482-1512), che acquistò la corte nel 1525 da Jacopo da Palazzo, e sull'impianto antico fece ristrutturare l'attuale corte rinascimentale.

Alla corte si accedeva attraverso una torre massiccia con ponte levatoio sul Canale Fossamana che la cinge interamente. La parte più antica, costituita dai due fabbricati che si allineano sulla sinistra, oltre la torre di ingresso alla grande aia rettangolare delimitata dal fossato, è probabilmente dovuta all'opera di Giulio Romano. La villa ha subito poi vari passaggi di proprietà, e ad opera dei Campagna sono avvenuti i maggiori rimaneggiamenti, in epoca ottocentesca.

### **Descrizione dell'impianto di corte**

La villa padronale è parte di una grande corte rurale che si presenta costituita da tre corpi rettangolari uniti a forma di "U". La villa è composta da due piani. La facciata meridionale si presenta specularmente simmetrica rispetto ad un asse di simmetria centrale, ed è spartita in sette campiture da lesene, di cui quelle angolari binate. Le cinque campiture centrali introducono al loggiato con archi a tutto sesto sostenuti da colonne. Le due campiture laterali di dimensioni inferiori rispetto alle centrali, presentano nicchie ad arco. Sopra gli archi si notano altrettante nicchie rettangolari poste in asse. La facciata è coronata da timpano. Si individuano inoltre due torri colombaie arretrate rispetto al piano della facciata principale.

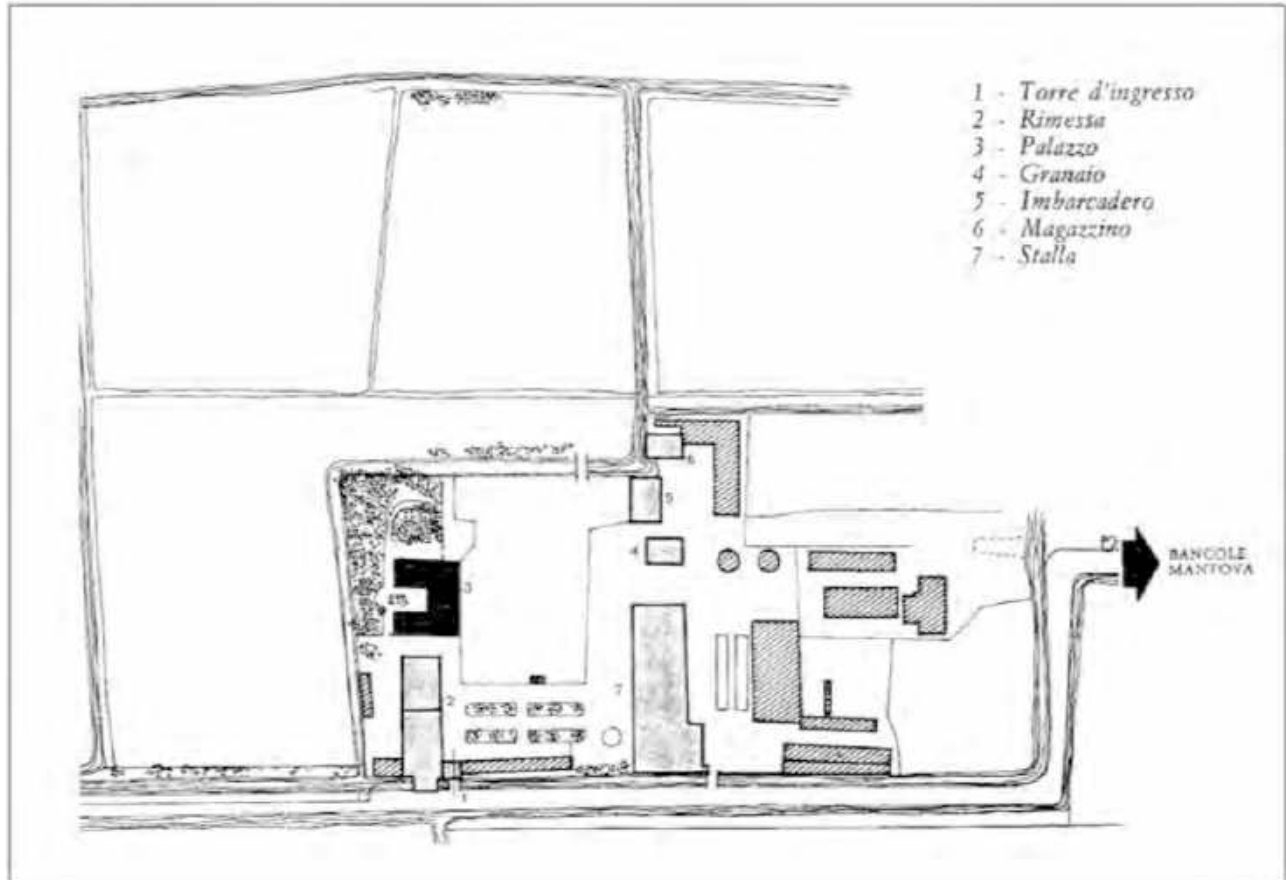
Antistante al Palazzo Padronale e alle rimesse, posto in posizione sud, vi era la stalla (ora deposito) e i fabbricati granaio\imbarcadero\rimessa ora in parte recuperati a residenza dell'imprenditore agricolo.

Proseguendo più a Sud troviamo altri edifici rurali in parte dismessi, comprese le fatiscenti porcilaie, tema del presente Piano di Recupero.

## PIANO di RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "CORTE SPINOSA"

---

A Est si sviluppa in moderno comparto produttivo aziendale, con la presenza di Stalla, Uffici, Biogas, vasche e pertinenze legate ai processi aziendali (rif. **Tavola 3A**)



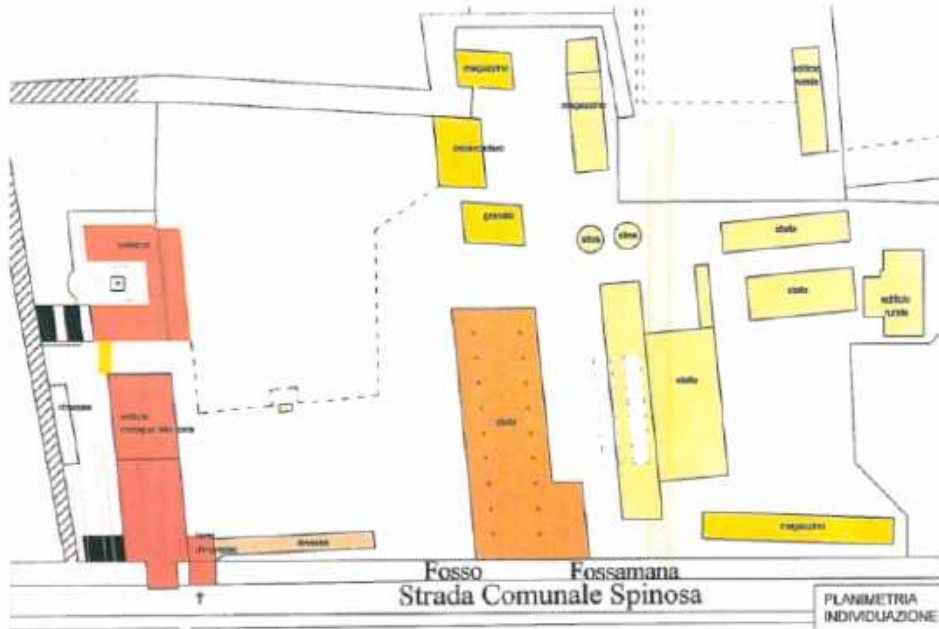
Impianto planimetrico desunto dalla scheda del PGT vigente

## PIANO di RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "CORTE SPINOSA"

### Presunta datazione degli edifici:

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| Villa, parte di portici e torre ingresso | Ante XVI sec. |
| Altri edifici annessi ai portici         | XVI sec.      |
| Stalle                                   | 1741          |
| Tre edifici rustici e magazzino          | 1826          |
| Edificio ex mulino                       | 1894          |
| Altri edifici                            | XX sec.       |

FONTE: Relazione storico architettonica depositata presso Comune di Porto



### SCHEDE INDIVIDUAZIONE NUCLEI ED EDIFICI INTERESSE STORICO

Estratto Carta tecnica Regionale 1994

Villa Spinosa  
Corsi d'acqua  
Viabilità secondaria

Fonte: Relazione storico - architettonica depositata presso il Comune di Porto Mantovano

### D\_01.2 DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

La Corte Spinosa, orientata nella direzione nord\est sud\ovest come la quasi totalità di quelle di matrice gonzaghesca (es. Corte Virgiliana, La Favorita, etc), ha caratteri di unicità quali la molteplicità di coni ottici rilevanti e vicini ai plessi di maggior pregio, in quanto la viabilità pubblica (*strada Spinosa*) lambisce i fabbricati nelle direzioni nord\est e sud\ovest.

Proprio il tema dei coni ottici e delle visuali rilevante entro e fuori "corte" è parte integrante della progettazione proposta, meglio descritta nel capitolo successivo per quanto riguarda i soli tecnicismi urbanistici di conformità agli strumenti vigenti e nelle NTA di Piano per il dettaglio della metodologia di intervento.

**E' volontà della proprietà procedere ad un riordino del cuore aziendale, intervenendo in modo radicale su due fabbricati "recenti" (mappali 49 \ 50), in pessimo stato conservativo nonché in condizioni statiche precarie.**

Tali immobili, costruiti ad uso porcilaie negli anni 30\40 del secolo scorso, sono da ritenersi privi di interesse architettonico essendo nati come edifici strumentali annessi al caseificio posto al tempo all'ingresso dell'azienda.

Un adeguamento sismico degli stessi avrebbe snaturato una struttura già povera dal punto di vista architettonico, elevati costi non ripagati né per funzionalità delle strutture né per estetica del fabbricato restaurato, povero già nella sua matrice originaria.

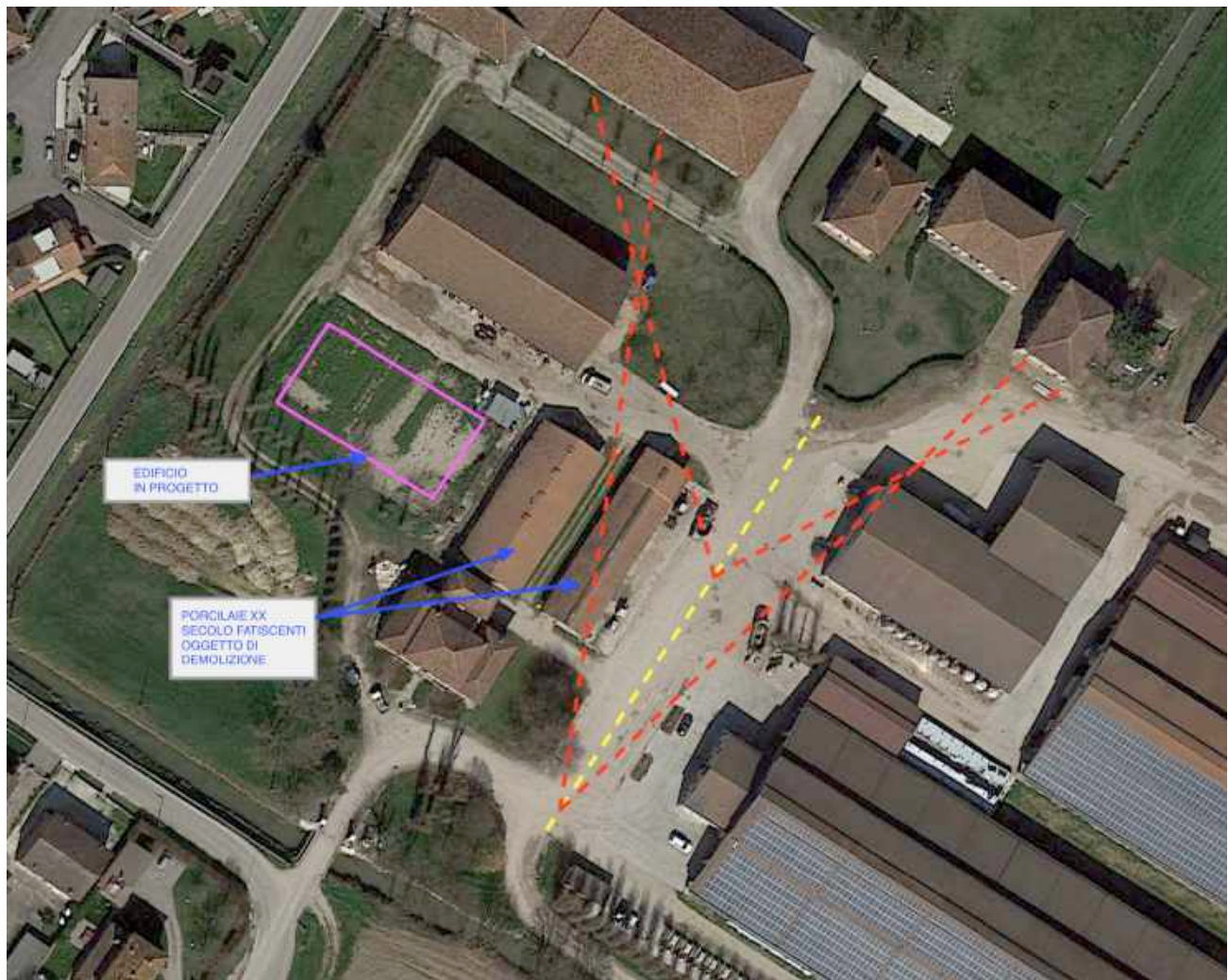
Particolare attenzione è stata posta ai coni ottici interni all'azienda, in quanto come è possibile vedere dalle foto di cui sotto l'asse interno della corte è in parte oscurato dalla presenza dei manufatti dismessi.

Con il Piano di Recupero si propone la demolizione di tali strutture e la creazione di un nuovo fabbricato in struttura prefabbricata uso deposito mezzi\attrezzi, posto parallelamente all'attuale officina esistente, allineato sul fronte vs. Strada Spinosa.

La descrizione in dettaglio dello stesso è rimandata al successivo capitolo descrittivo delle opere in progetto.



Punti visuali da sud ovest vs. nord est – visibili le ostruzioni visive dei fabbricati dismessi

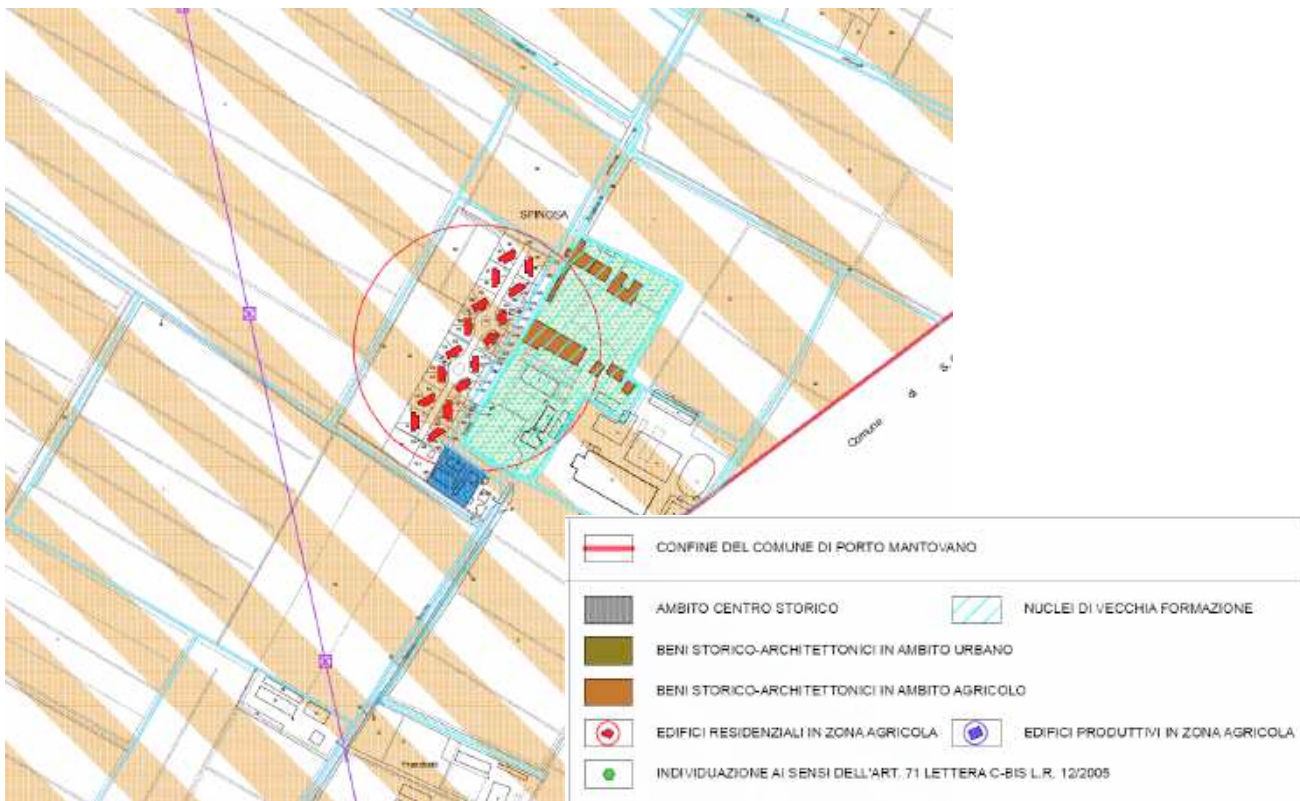


Mappa concettuale - determinazione coni ottici entro corte, considerazioni di progetto

### D\_01.3 CONFORMITA' ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (PGT)

Il P.G.T. vigente del Comune di Porto Mantovano identifica chiaramente l'ambito di riferimento, rilevandone la necessità di "tutela" se pur in assenza di vincoli diretti e indiretti ai sensi del D.Lgs 42/2004 smi.

Analizzando il Piano Delle Regole (tav. PR4) troviamo l'ambito di intervento classificato come "Nuclei di vecchia formazione", normato quindi dall'art. 6.3 delle NTA vigenti del P.R.



Ovviamente la normativa di tali ambiti mira alla conservazione e alla valorizzazione dei manufatti e dei complessi edilizi sotto in profilo ambientale ed architettonico.

Per attuare interventi non conservativi, che prevedano quindi la demolizione e ricostruzione non a parità di sagoma\volume, è infatti necessario redigere un **Piano di Recupero**, in grado di prevedere la riorganizzazione di ambiti più estesi rispetto al singolo manufatto edilizio, con

l'obiettivi di perseguire specifici obiettivi di tipo urbanistico oltrechè architettonico. In tali ambiti è inoltre consentito un incremento volumetrico fino a un massimo del 20%.

Essendo poi identificata dal Documento di Piano come *Nucleo di interesse Storico in ambito extra urbano* (scheda n.5) e inserita nell'elenco dei Luoghi notevoli del PTCP (scheda 8.2) esclusi dall'ambito del Parco del Mincio vi è un livello di tutela imposto che ci riconduce all'art. 6.9.1. del PGT vigente, nello specifico **"AMBITO PAESAGGISTICO DI TUTELA AMBIENTALE"**.

In tale ambito aree di particolare pregio architettonico\ambientale non assoggettate a vincoli di tutela diretta\indiretta del D.Lgs 42/2004 smi. Per tale ambito, nel caso vi sia la trasformazione urbanistica dettata da interventi di demolizione o ricostruttivi l'attuazione deve avvenire mediante piano attuativo, nello specifico Piano di Recupero.

Completano l'inquadramento urbanistico :

- Carta dei Vincoli (tavola B1) del Documento di Piano: fascia di rispetto 10 metri dal Canale "Fossamana" - vincoli di polizia idraulica tramite reticolo principale;
- Sensibilità Paesaggistica molto elevata (5) meglio dettagliata poi nel capitolo successivo dedicato all'esame di impatto paesaggistico redatto secondo linee guida RL;
- Carta di Fattibilità geologica (tavola B3): classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni;

Gli interventi, da attuarsi pertanto tramite Piano di Recupero, seguiranno le indicazioni di cui all'art. 30 del Regolamento Edilizio vigente.

Scheda di individuazione dei nuclei di edifici di interesse storico

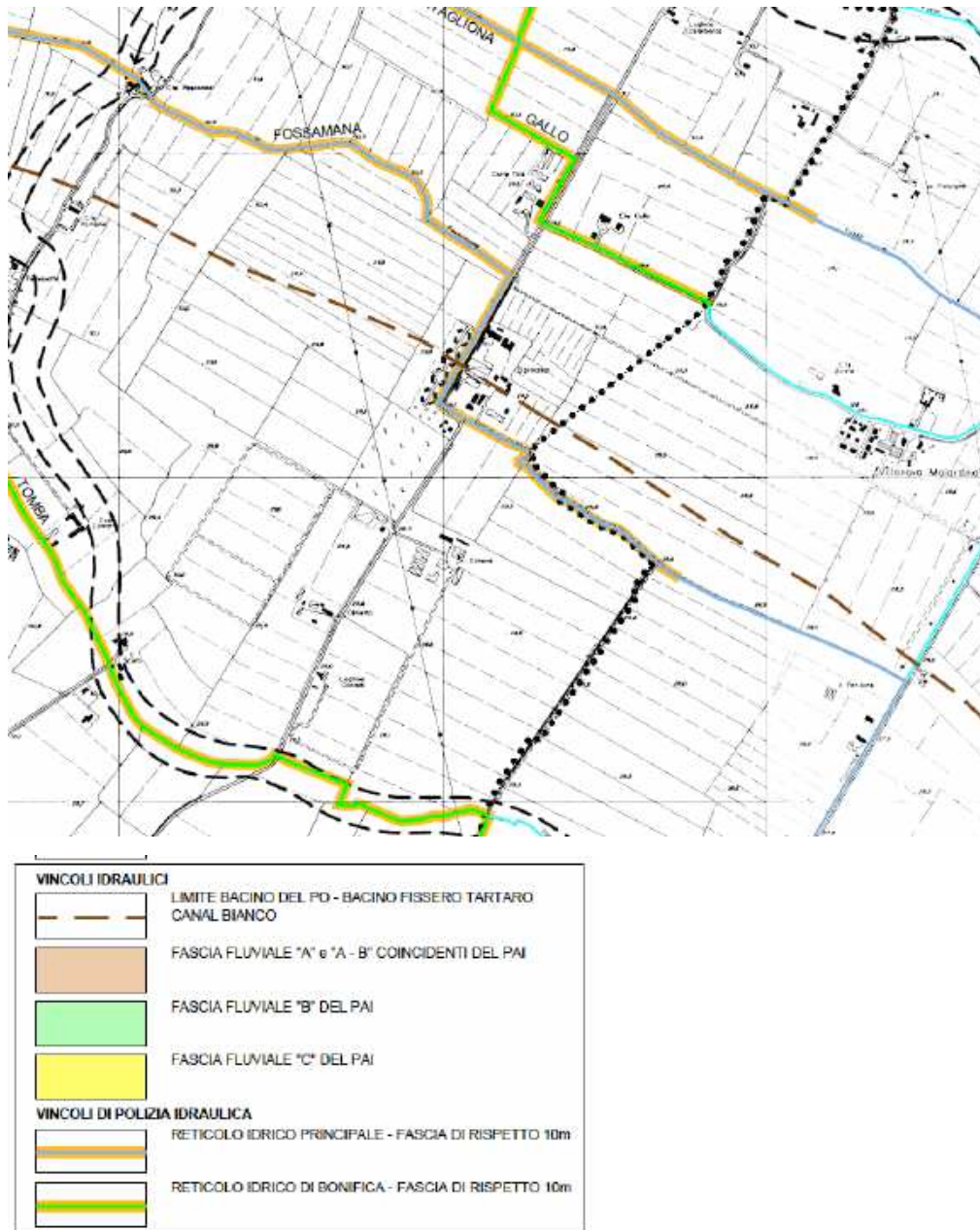
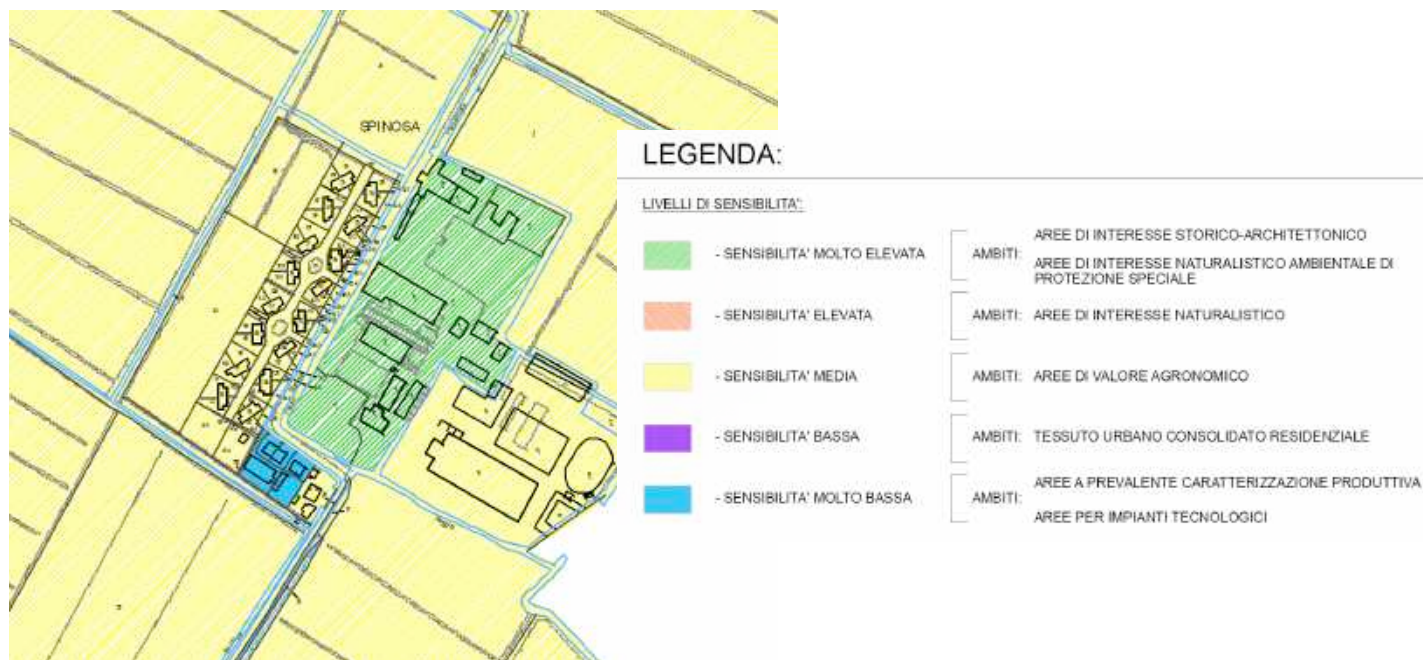


Tavola B1 - Carta dei Vincoli (PGT Vigente)

# PIANO di RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "CORTE SPINOSA"



Carta delle Sensibilità Paesaggistiche (PGT Vigente)

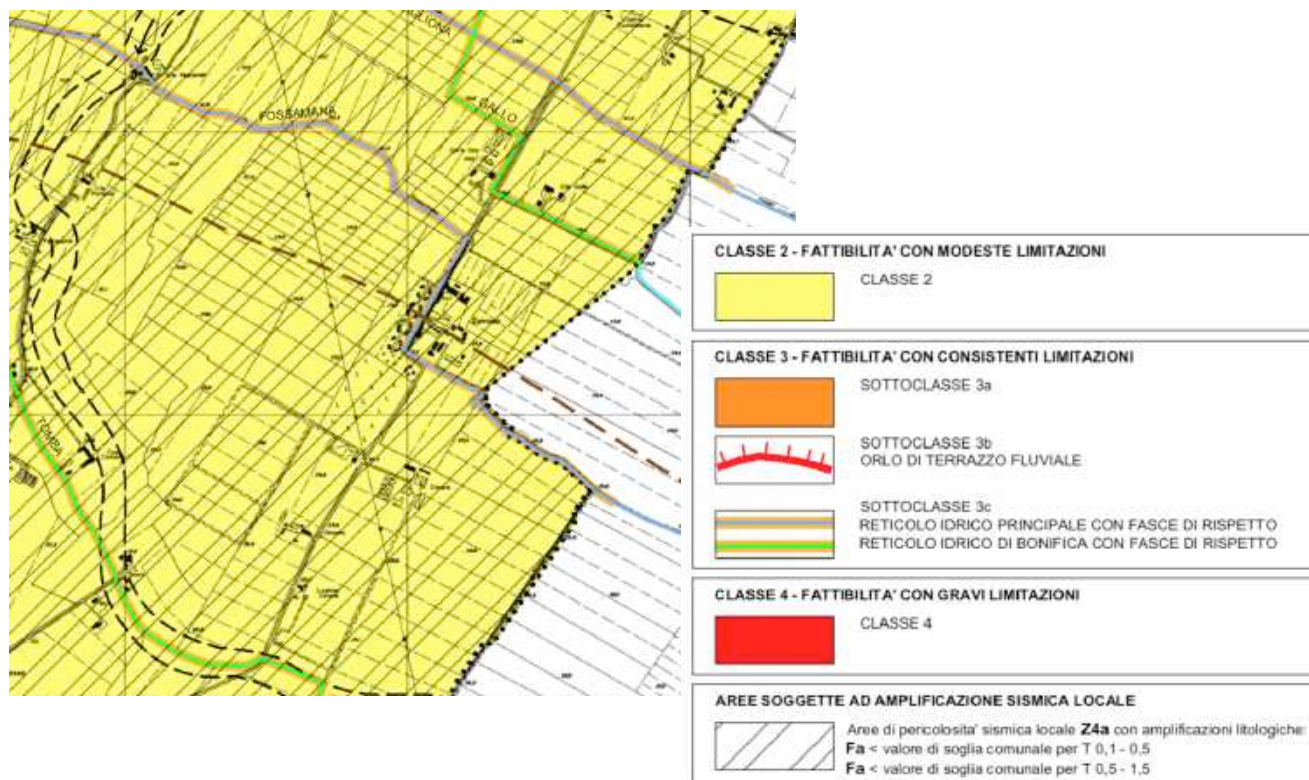
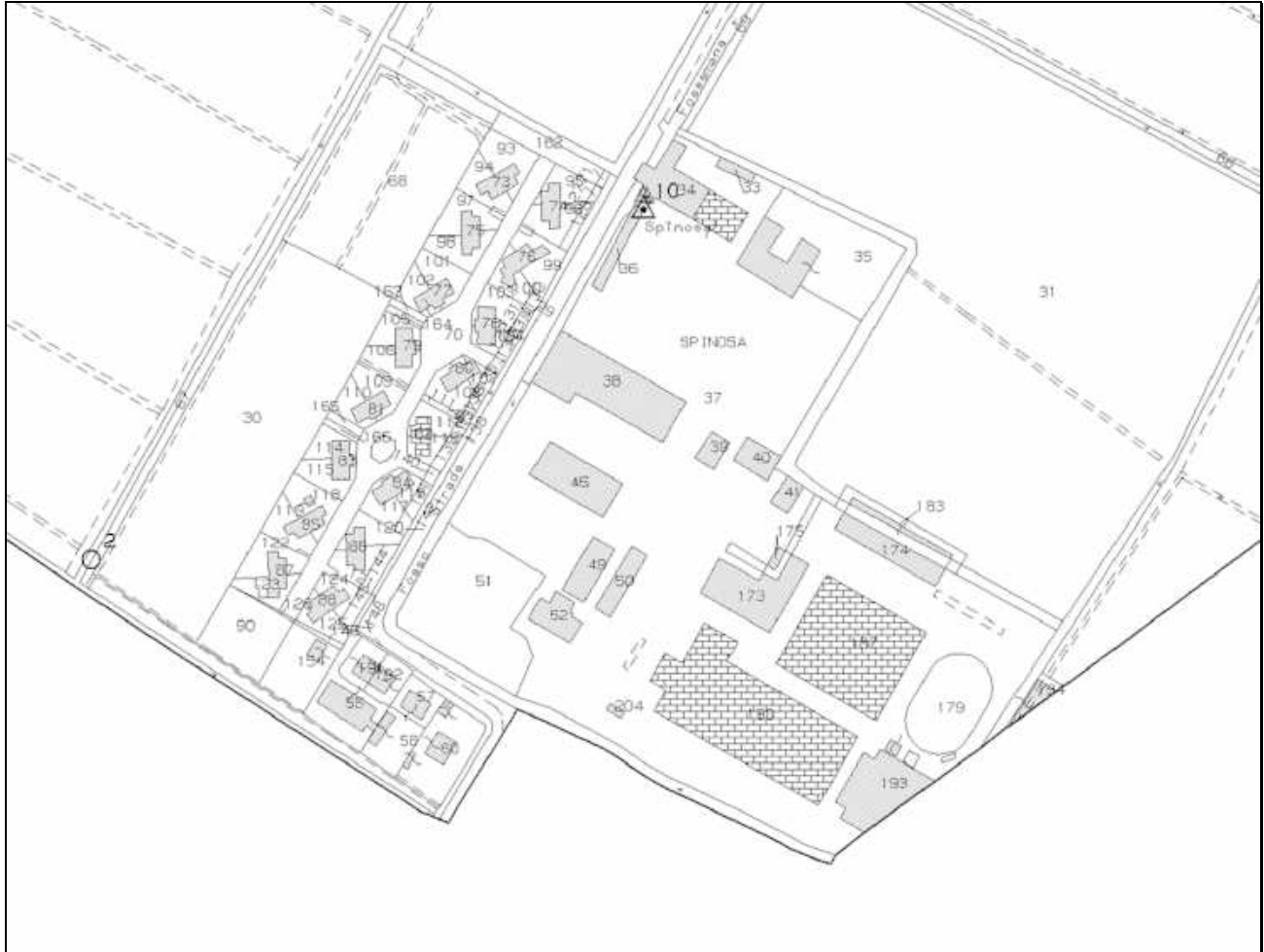


Tavola B3 - Carta Fattibilità Geologica (PGT Vigente)

## PIANO di RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "CORTE SPINOSA"

---

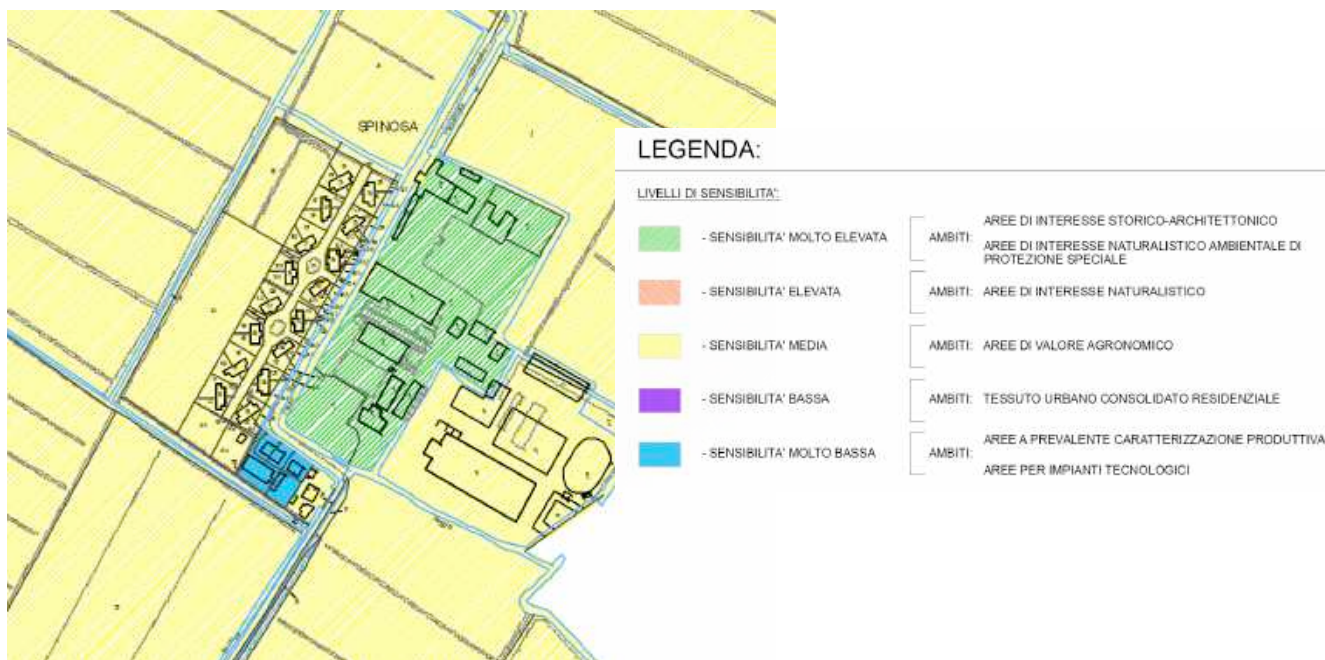
Nello specifico l'intervento proposto prevede la demolizione dei fabbricati fatiscenti e riedificazione di un nuovo volume, meglio dettagliato in seguito, con l'utilizzo del plus volumetrico del 20% previsto dal PGT per interventi attuati tramite Piano di Recupero.



Estratto di Mappa vigente - Porzione in Comune di Porto Mantovano

### D\_01.4 ESAME DI IMPATTO PAESAGGISTICO - RELAZIONE PAESISTICA esplicativa degli OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE

Come annotato al capitolo D\_01.3, l'intervento proposto si colloca in un ambito a sensibilità paesaggistica "molto elevata" (valore quindi pari a **5**) dettata dall'ambito paesaggistico a tutela ambientale, il quale non necessita di nuova descrizione rispetto a quanto sopra esposto.



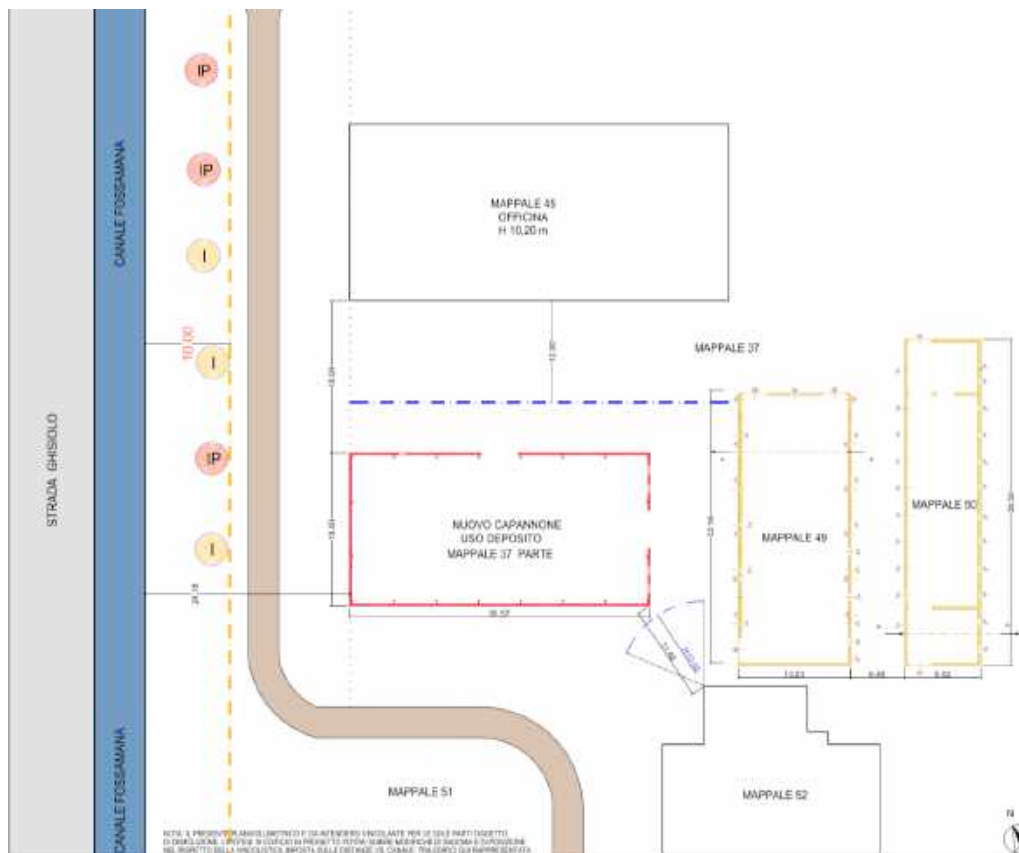
Il progetto proposto è frutto di un percorso metodologico che ha visto la proprietà in prima linea, con l'obiettivo di bilanciare le necessità di un'azienda che ha bisogno di progredire con l'attenzione alla massima tutela dato l'ambito di intervento a forte sensibilità.

Nel caso di Piano Attuativo, nello specifico Piano di Recupero, la presente **Relazione Paesistica** è estesa alla verifica della coerenza morfologica\tipologica del progetto sia in rapporto agli edifici limitrofi (impianto di Corte in generale) che rispetto ai coni visuali rilevanti, interni ed esterni alla corte.

Nel progetto in esame, dal punto di vista **morfologico** e **tipologico** si è analizzato sia quanto si aggiunge che quanto si toglie.

Si è infatti proceduto con un'attenta analisi dell'impianto di corte esistente, ricostruendo la sua evoluzione nel tempo e il contestuale riuso dei fabbricati. Tale analisi ha consentito di determinare che i fabbricati dismessi oggetto della presente richiesta di demolizione (1930\40 circa) impoverivano il contesto di riferimento. Gli stessi sono stati identificati come "aggiunte" dettate dalle esigenze del tempo; gli interventi in progetto prevedono infatti di riportare in quell'area il "vuoto", ripristinando un cono visivo interno ed esterno alla Corte Spinosa ritenuto un forte elemento di valorizzazione.

Per quanto riguarda l'aspetto tipologico\morfologico legato alla nuova costruzione, oltre ad allontanarsi dall'asse visivo interno all'azienda si è cercato l'allineamento con il mappale 45 (attuale officina) in cui il deposito mezzi\attrezzi sarà sinergico, e il parallelismo tra gli stessi fabbricati. Si è anche verificato che l'altezza del nuovo fabbricato non superasse le preesistenti adiacenti, come evidenziato in tavola 03A.



L'incidenza **linguistica** è stata verificata secondo i criteri di assonanza \ dissonanza. La presenza in corte di numerose strutture prefabbricate, sia in cemento che in ferro, hanno consentito di indirizzare la progettazione verso questa tipologia strutturale, con adeguate misure per annullare l'effetto della struttura prefabbricata a vista.

Particolari accorgimenti, meglio identificati dalle NTA di Piano del presente P.d.R, saranno volti a favorire l'assonanza di materiali e colori, anche tramite interventi di dettaglio che consentono di elevare la qualità estetica del progetto.

Nel dettaglio si prevede:

- **STRUTTURA PREFABBRICATA - orditura portante:** *è consentita la realizzazione di manufatti in struttura prefabbricata, secondo le più recenti tecnologie in materia sismica. Si prescrive che pilastri e travi, siano essi in acciaio o calcestruzzo armato, non siano visibili sui prospetti dei fabbricati e dai coni ottici principali. Sarà pertanto necessario dare continuità ai tamponamenti perimetrali senza interruzioni, con le prescrizioni di cui al punto successivo;*
- **STRUTTURA PREFABBRICATA - tamponamenti:** *è vietata la realizzazione di tamponamenti in pannello sandwich, indipendentemente dalla soluzione tecnologica adottata per dare soluzione di continuità al prospetto. E' consentita la realizzazione di tamponamenti in calcestruzzo a profilo esclusivamente liscio; l'accostamento tra i pannelli andrà sigillato con idoneo prodotto atto a compensare le dilatazioni a consentire la successiva tinteggiatura con soluzione di continuità;*
- **TINTEGGIAURA DEI PANNELLI\CORNICI DI GRONDA\PORZIONI IN CEMENTO A VISTA:** *ogni superficie a vista di natura prefabbricata, comprese le spalle murarie, dovranno essere tinteggiate con idoneo materiale per esterni additivato da materiali a grana fine (es. polvere di Marmo) al fine di conferire al pannello un effetto simil intonaco, tipico dell'edilizia tradizionale. A tali fine i colori andranno scelti tra la "gamma delle terre", con specifico riferimento ai cromatismi dell'edificio faccia vista posto a nord;*

- **LATTONERIE** (canali / pluviali / scossaline): saranno da preferirsi lattonerie in lamiera preverniciata/materiale equivalente color testa di moro di profilo tondo di tipo "residenziale"
- **COPERTURA:** Non sono consentite coperture in pannello sandwich (né tradizionale né simil coppo stampato). E' necessario realizzare una copertura in coppi di laterizio o di cemento a gradazione variabile, in modo da enfatizzarne l'effetto anticato\invecchiato (es. coppo del borgo di Wierer);
- **RIVESTIMENTI SU TAMPONAMENTO PERIMETRALE (FACCIA VISTA):** Se presenti, si prescrive l'utilizzo di rivestimenti a faccia vista in forma di mattone (dimensioni classiche mantovane) o listelli di spessore non inferiore a 2 cm, di aspetto esteriore disomogeneo al fine di enfatizzare l'effetto "rustico", stilati con giunto grigio cemento;
- **DISPOSITIVI ANTICADUTA SU COPERTURA** - Non è possibile realizzare dispositivi a vista di tipo a "fune" con cavo tenditore inox. L'ottemperanza alle norme andrà conseguita tramite idonei ganci a "scomparsa" sotto coppo come impiegati per l'edilizia tradizionale;
- **PORTONI CARRAI\PORTE ESTERNE:** Sarà consentita la realizzazione di portoni carrai con posa solo a filo interno delle strutture. Come da prescrizione della Commissione del Paesaggio si prescrive si rimanere nella stessa gamma cromatica della facciata, con toni a salire o a scendere in funzione delle scelte della D.L.;
- **SERRAMENTI (FINESTRE)** da realizzarsi del medesimo RAL utilizzato per i portoni al fine di uniformare il prospetto. Come da indicazioni grafiche sarà da prevedere un serramento tradizionale con vetro accoppiato (vietato u-glass);
- **PAVIMENTI ESTERNI:** Saranno consentite pavimentazioni industriali al quarzo, di solo color grigio al fine di dare continuità cromatica ai vialetti in stabilizzato presenti all'interno dell'azienda;
- **FONTI RINNOVABILI:** Indipendentemente dalla costruzione di manufatti che siano assoggettati o no alla normativa di cui al DM 28/2011 al fine di preservare i caratteri

*tipologici di tale porzione di Corte è fatta espressa deroga alla realizzazione di strutture a tetto di tipo fotovoltaico in quanto incoerenti con il contesto di riferimento.*

*Come già documentato al Comune di Porto Mantovano l'azienda ha raggiunto un livello di autosufficienza aziendale per i fabbisogni elettrici derivato da fonti rinnovabili, tale da non richiedere implementazioni su edifici di nuova costruzione contemplati dal presente Piano;*

L'**incidenza visiva** è stata valutata con il criterio ante e post opera. Come enunciato nel paragrafo precedente la matrice progettuale è stata il miglioramento del cono visivo da sud vs. nord (asse centrale dell'ingresso sud) con la demolizione delle due ex porcilaie vetuste, le quali occultavano una visuale rilevante ai fini paesistici.

Con le prescrizioni relative ai materiali e alle finiture dell'edificio si sono evitati i contrasti cromatici.

Il progetto prevede poi il RIPRISTINO dei filari di ippocastano a lato dello stradello interno di corte al fine di congiungere lo stesso con il filare presente all'ingresso posto a nord. Questa opera a verde consente inoltre di uniformare la vista da luogo pubblico dando un ulteriore elemento di ordine all'interno della corte.

Tale riorganizzazione formale di edifici e verde fanno sì che l'**incidenza ambientale** delle opere in progetto migliorino sostanzialmente la fruizione paesistica del luogo, sia per chi la lambisce da strada Spinosa (bici, piedi, auto) sia per chi la vive all'interno dell'azienda (si ricorda che l'azienda apre a visite di associazioni culturali che promuovono la conoscenza dei beni rurali mantovani). Altri elementi di fruizione sensoriale, quali ad esempio quella acustica\olfattiva non vengono coinvolti dalle trasformazioni.

Si precisa che nell'ambito delle demolizioni verranno smaltiti molte quantità di rifiuto speciale (lana di vetro, eternit) che fungevano da coibentazione interna ad una delle porcilaie.

L'**incidenza simbolica**, quasi mai considerata in determinati contesti residenziali di minor importanza, qui è elemento da citare in quanto la comunità locale ha attribuito a quel luogo un carattere di rilievo. Si ritiene che le opere previste, sia in termini di manufatti che di opere a verde, migliorino la trama all'interno dell'azienda e diano un ordine generale percepito anche dall'esterno del perimetro aziendale.

Per tali ragioni si ritiene di determinare l'incidenza del progetto pari a **2**.

---

L'impatto paesistico del progetto è pertanto così determinato:  $5 \times 2 = \mathbf{10}$

**(sopra la soglia di rilevanza)**

L'opera a verde rappresentata (proseguimento e integrazione del filare di ippocastani) non ha in questo caso la funzione di mitigare l'opera ma costituisce ulteriore elemento di "ordine" all'interno di Corte Spinosa.

### **D\_01.5      TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

I tempi previsti per l'attuazione delle opere sono considerati in **5 anni** complessivi dall'Approvazione definitiva del Piano di Recupero, così come citato nella Convenzione Urbanistica.

Si presume comunque un'attuazione in tempi più ridotti, si riporta sotto l'iter atteso, pur valendo il termine massimo previsto in Convenzione.

#### CRONOPROGRAMMA ATTESO:

- APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO (DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE);

- COVENZIONAMENTO DEL PIANO (2 mesi dall'Approvazione);
- PRESENTAZIONE - RITIRO PERMESSO DI COSTRUIRE FABBRICATI  
(3 mesi dal Convenzionamento);
- INIZIO DEI LAVORI \ FINE LAVORI edili\mitigazioni: 12 mesi;
- AGIBILITA' DEI FABBRICATI: 1 mese;

Per un complessivo tempo di 18 mesi dall'approvazione del Piano di Recupero.

### D\_01.6 MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI

Data la natura "agricola" del Piano di Recupero, peraltro promossa da Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), si propone la definizione di un valore di monetizzazione per le sole volumetrie aggiunte data l'assenza di specifici parametri di legge atti a normale tale circostanza.

Si è pertanto identificato il maggior volume previsto dal Piano, pari a 668,10 mc.

Si è poi diviso lo stesso per l'altezza virtuale di 3,00 metri, valore di riferimento per le NTA e comunque di favore per l'Ente data la tipologia di struttura (agricola strumentale con altezze reali maggiori per esigenze produttive).

Si è pertanto identificata la SLP virtuale:  $668,10 \text{ mc} \div 3,00 \text{ m} = 222,70 \text{ mq}$

*Il Piano dei Servizi del PGT VIGENTE, all'articolo 5.3.1, recita "Nei Piani Attuativi finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere industriale, o ad essi assimilabili, la superficie da*

*destinare a servizi non può essere inferiore al 10% della superficie lorda d'uso destinata a tali insediamenti".*

Pensando di assimilare l'ambito in esame a un "industriale" abbiamo una determinazione di AREE PER SERVIZI pari a:

$$222,70 \text{ mq} \times 10\% = \underline{22,27 \text{ mq}}$$

Pertanto, come disciplinato nello schema di convenzione urbanistica, se ne propone la monetizzazione al prezzo di **64,00** (diconsi **sessantaquattro/00**) Euro/mq, ritenuto valore congruo per la reale destinazione d'uso dell'immobile.

ARCH. LUCA GIOVANNONI

\_\_\_\_\_

ARCH. RICCARDO FORCELLINI

\_\_\_\_\_

AGR. MECENERO GIANNI

\_\_\_\_\_

*Mantova, li 01.09.2020*