

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

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

ANNO 2026

PREMESSA

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

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

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

Per l'anno 2026 vengono confermati i valori deliberati per l'anno 2021.

METODOLOGIA E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

- Aree a servizi;
- Ambiti di Trasformazione.

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

INDIVIDUAZIONE DEI VALORI

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

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

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

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

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

COMPARTI ASSOGGETTATI A STRUMENTO ATTUATIVO ADOTTATO/APPROVATO**AMBITO NORD**

| Denominazione | Valore (€/mq) | Superficie di riferimento |
|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| PII COLLE APERTO | 125,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA STRADA SPALTI | 125,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA PONTE ROSSO | 125,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA POGGIO REALE | 35,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA EX MOIETTA | 95,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA EREDI MATTALIA | 125,00 | Superficie fondiaria (SF) |

AMBITO OVEST

| Denominazione | Valore (€/mq) | Superficie di riferimento |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| PA GREEN PARK | 75,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA BOLDRINI COMPARTO A | 155,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA BOLDRINI COMPARTO B | 100,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA DOSSO DEL CORSO SUB COMPARTO 2 | 115,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA 2.2 DOSSO DEL CORSO SUB COMPARTO 1 | 100,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA CIRCONVALLAZIONE SUD | 85,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA EX CARIPLO | 95,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA EX MACELLO | 95,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA EX SCHIROLLI | 60,00 | Superficie territoriale (ST) |
| PRU BORGOCHIESANUOVA COMPARTO 1 | 155,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PRU BORGOCHIESANUOVA COMPARTO 2 | 155,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PRU BORGOCHIESANUOVA COMPARTO 3 | 155,00 | Superficie fondiaria (SF) |
| PA DOSSO DEL CORSO VILLAGGIO EREMO | 55,00 | Superficie fondiaria (SF) |

AMBITO EST

| Denominazione | Valore (€/mq) | Superficie di riferimento |
|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| PA FORNACI FORMIGOSA | 75,00 | Superficie fondiaria (SF) |

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

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

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

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

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

