

via Luigi Pirandello – Montichiari (BS)



LOCALIZZAZIONE:

Regione: Lombardia

Provincia: Brescia

Comune: Montichiari, Via Luigi Pirandello

Posizione: periferica

Coordinate: Latitudine 45.43913428942556

Longitudine 10.324538612847174



IMMOBILE:

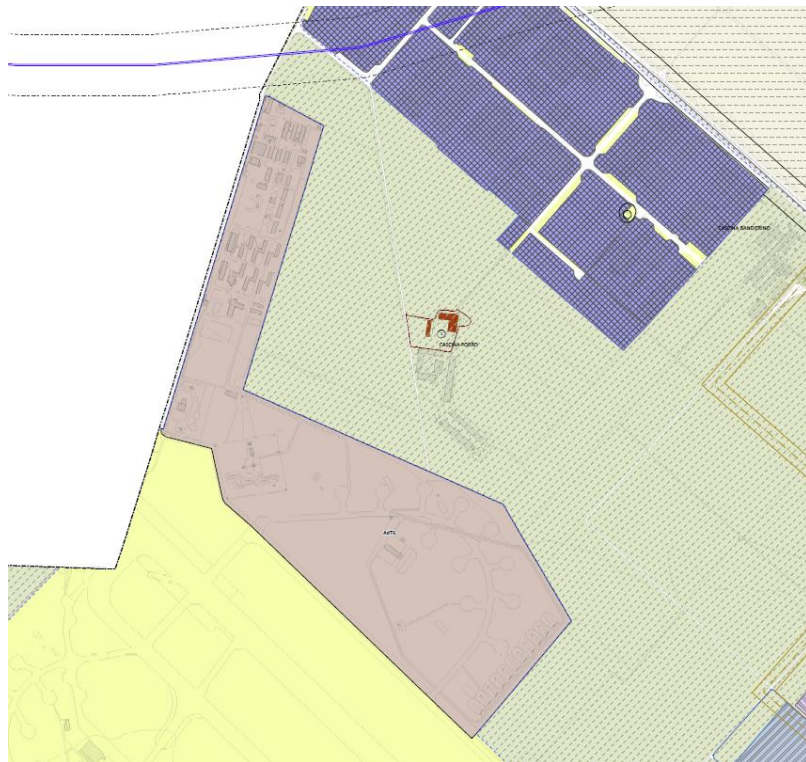
Proprietà: STATO

Strumento: Locazione di valorizzazione ex art. 3-bis
D.L. n. 351/2001

Superficie fondiaria: mq 385.000 circa



via Luigi Pirandello – Montichiari (BS)



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Montichiari è dotato di PGT approvato con delibera del Consiglio comunale 28 giugno 2013.

Il mappale 12 ricade in «Viabilità» mentre la porzione del mappale 15 ricade in «Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - Ambito normato dal Documento di Piano, ambito di trasformazione AdT6» (articolo 67 delle NTA).

Il territorio è altresì sottoposto alle previsioni di un piano territoriale regionale d'area. Le norme prevedono la verifica di compatibilità sia con il piano provinciale (PTCP) che con il piano d'area (PTRAM) per la presenza di area interessata da opere e interventi di rilevanza regionale o sovraregionale.

Il Comune ricomprende nel suo territorio il sedime dell'aeroporto «Gabriele D'Annunzio» ed è pertanto sottoposto alle previsioni del Piano di Rischio Aeroportuale (PdRA) che recepisce le normative e regolamenti aeroportuali disciplinati dal Codice della Navigazione.



via Luigi Pirandello – Montichiari (BS)

DESCRIZIONE IMMOBILE

Porzione di ex base logistica dell'aeronautica militare dismessa nel 2007, confinante con l'aeroporto civile «Gabriele D'Annunzio» di Brescia, costituita da ampia area scoperta, pianeggiante e con la presenza di saltuari manufatti a un piano f.t.

La porzione immobiliare si presenta delimitata da rete metallica su muretto di calcestruzzo ad eccezione della divisione interna con la restante porzione del mappale 15 non oggetto di locazione.

Fa parte del compendio la strada di accesso antistante la porzione immobiliare proposta identificata dal mappale 12.

STATO DI CONSERVAZIONE

Il terreno risulta ricoperto da vegetazione spontanea ed i manufatti risentono dell'inutilizzo protratto negli anni.

DATI CATASTALI

Foglio 19 Particella 12 Qualità RELIT STRAD
superficie 1.770 mq

Porzione di mq 383.230 circa da stralciare come da precedente schema dall'intero mappale iscritto al catasto terreni al foglio 19 Particella 15 Qualità AEREOPORTO D superficie 494.690 mq.

I manufatti presenti nella porzione immobiliare non sono censiti al catasto fabbricati.





CITTÀ DI MONTICHIARI
Provincia di Brescia

Dipartimento territorio
Servizio urbanistica edilizia
Ufficio SUE

Montichiari, 08.06.2026

PRATICA EDILIZIA N. 0411/2026

Protocollo assegnato dal sistema

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA

Vista la domanda acquisita in data 27.05.2026 al protocollo 23285;

visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

vista la variante generale al Piano di governo del territorio, approvato con Delibera C.C. n. 23 del 20 giugno 2023, pubblicato sul B.U.R.L. n. 43 del 25 ottobre 2023 ed in tale data entrato in vigore;

vista la Delibera C.C. n. 23 del 30 luglio 2025, pubblicata sul B.U.R.L. n.43 del 22 ottobre 2025, che approva la correzione di alcuni errori materiali/rettifiche;

CERTIFICA

la destinazione urbanistica e le ulteriori caratteristiche di rilievo delle particelle catastali:

Foglio 19 particella 12

Destinazione urbanistica:

- Viabilità esistente.

Vincoli ed annotazioni:

- Perimetro PTRAM- (Art.14 NTA).
- Sedime aeroportuale civile - Ambito territoriale T1.

Componente geologica:

- Classe 2.

Classe sismica: 2.

Foglio 19 particella 15

Destinazione urbanistica:

- Ambiti di trasformazione - AdT6 - (Artt.67-68 NTA).

Vincoli ed annotazioni:

- Perimetro Tessuto Urbano Consolidato;
- Perimetro PTRAM- (Art.14 NTA);
- Sedime aeroportuale civile - Ambito territoriale T1;
- Ambito di verifica dell'incidenza degli allevamenti da definire con approfondimenti di dettaglio secondo i contenuti dell'allegato E al Regolamento Edilizio - (D.C.C. n. 38 del 22 giugno 2006 approvazione modifiche del titolo III, capitolo X del Regolamento di Igiene) (Art.8 NTA).

Componente geologica:

- Classe 2.

Classe sismica: 2.

Responsabile del procedimento: Geom. Romina Rodondi

La Responsabile del Servizio urbanistica edilizia
Arch. Eva Semenzato
documento firmato digitalmente ai sensi dell'art.24 del d.lgs. 82/2005

La documentazione del PGT è disponibile sulla piattaforma di Regione Lombardia <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>.

Nelle N.T.A. del P.G.T. agli articoli dal 4 al 14 sono riportati i riferimenti alle Norme degli studi specialistici e delle disposizioni preordinate, agli articoli dal 69 al 73 sono riportate le Norme di tutela paesaggistica.

Sono fatte salve disposizioni e vincoli derivanti da norme sovraordinate, da specifica normativa o dalla presenza di impianti tecnologici o allevamenti che possono incidere sull'edificabilità delle aree di cui trattasi.

Il presente certificato ha validità di **un anno** dalla data di rilascio a condizione che non intervengano modificazioni allo strumento urbanistico vigente.

Allegati:

1. estratto dalla mappa catastale;
2. estratto dalla tavola di zonizzazione del piano delle regole;
3. estratto dallo strumento geologico generale;
4. estratto dalla carta dei vincoli
5. scheda ambito di trasformazione AdT6;
6. estratto dalla tavola del PTRAM;
7. estratto dalla tavola del Piano di rischio aeroportuale.

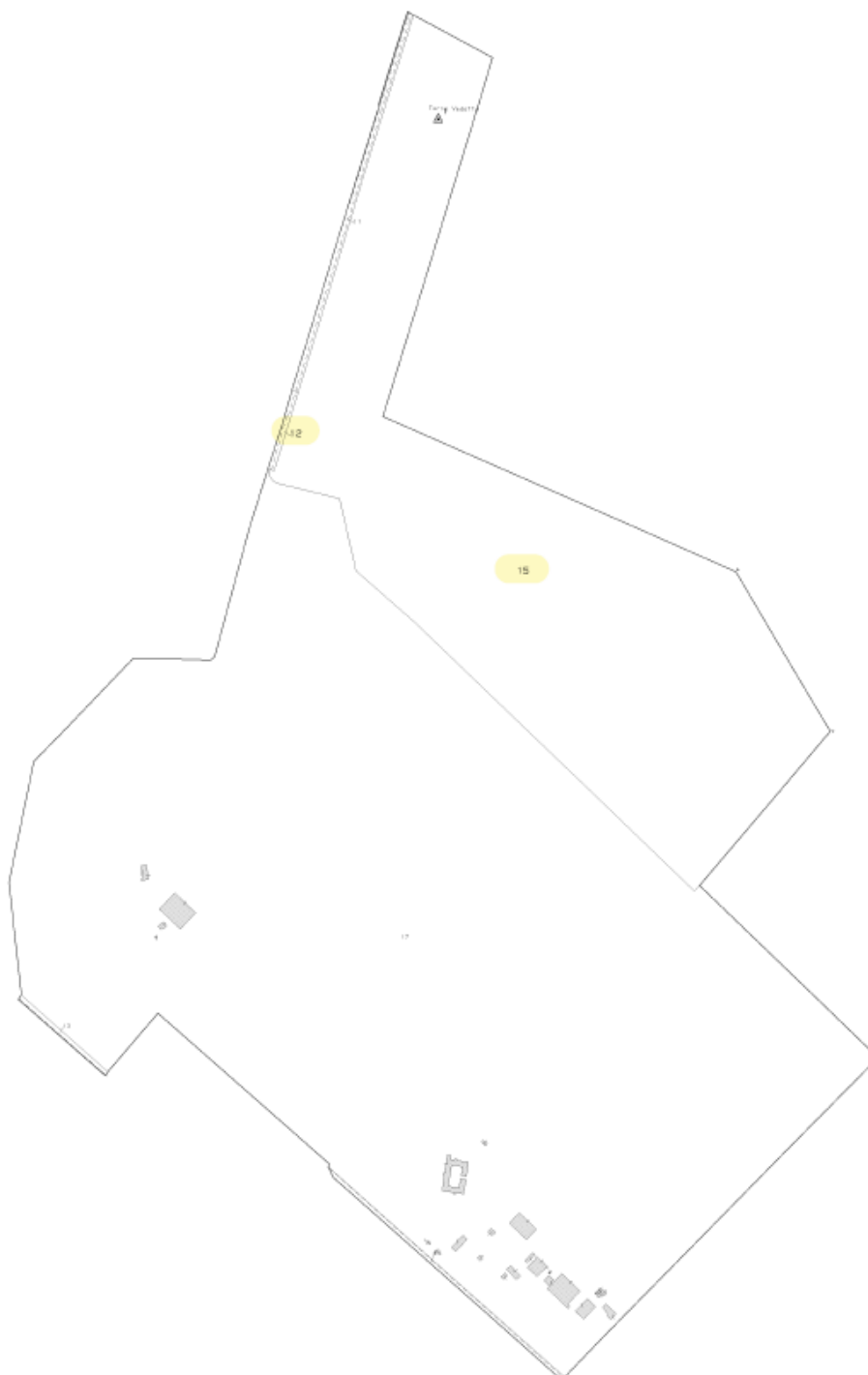
Assenza del conflitto di interessi

Si attesta la non sussistenza di conflitti d'interesse per tutte le situazioni esaminate **sia da parte del responsabile dell'istruttoria sia da parte di chi sottoscrive l'atto finale** ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/90 ed alle disposizioni del Codice di comportamento vigente.

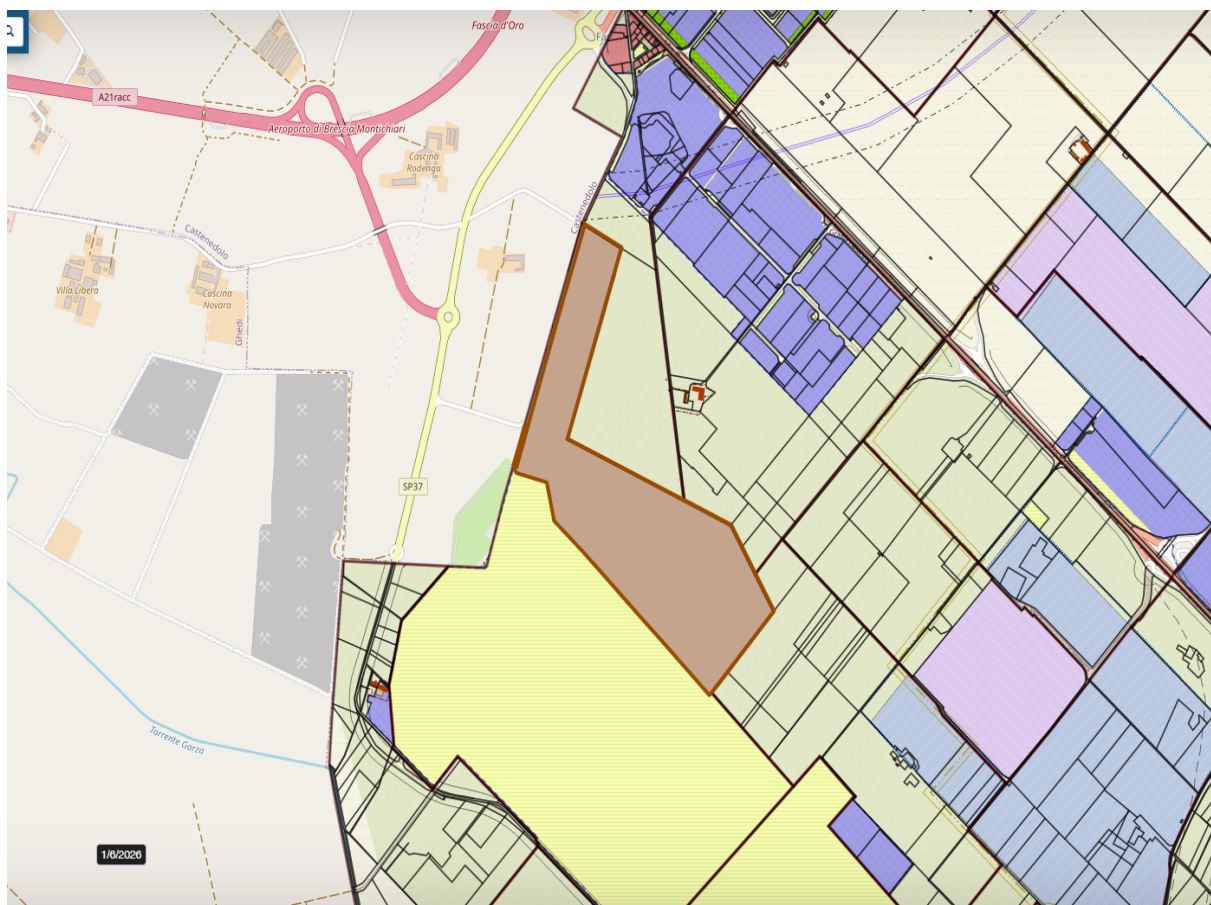
Informativa sul trattamento dei dati personali

Ai sensi del G.D.P.R. n. 679/2016 (Regolamento Europeo in materia di trattamento dei dati personali) il Comune di Montichiari, in qualità di titolare del trattamento dei dati personali, desidera informarla che i suoi dati verranno gestiti nel completo rispetto dei principi dettati dal regolamento. L'informativa completa è disponibile sul sito internet del comune al seguente link <https://www.comune.montichiari.bs.it/it/page/11196>

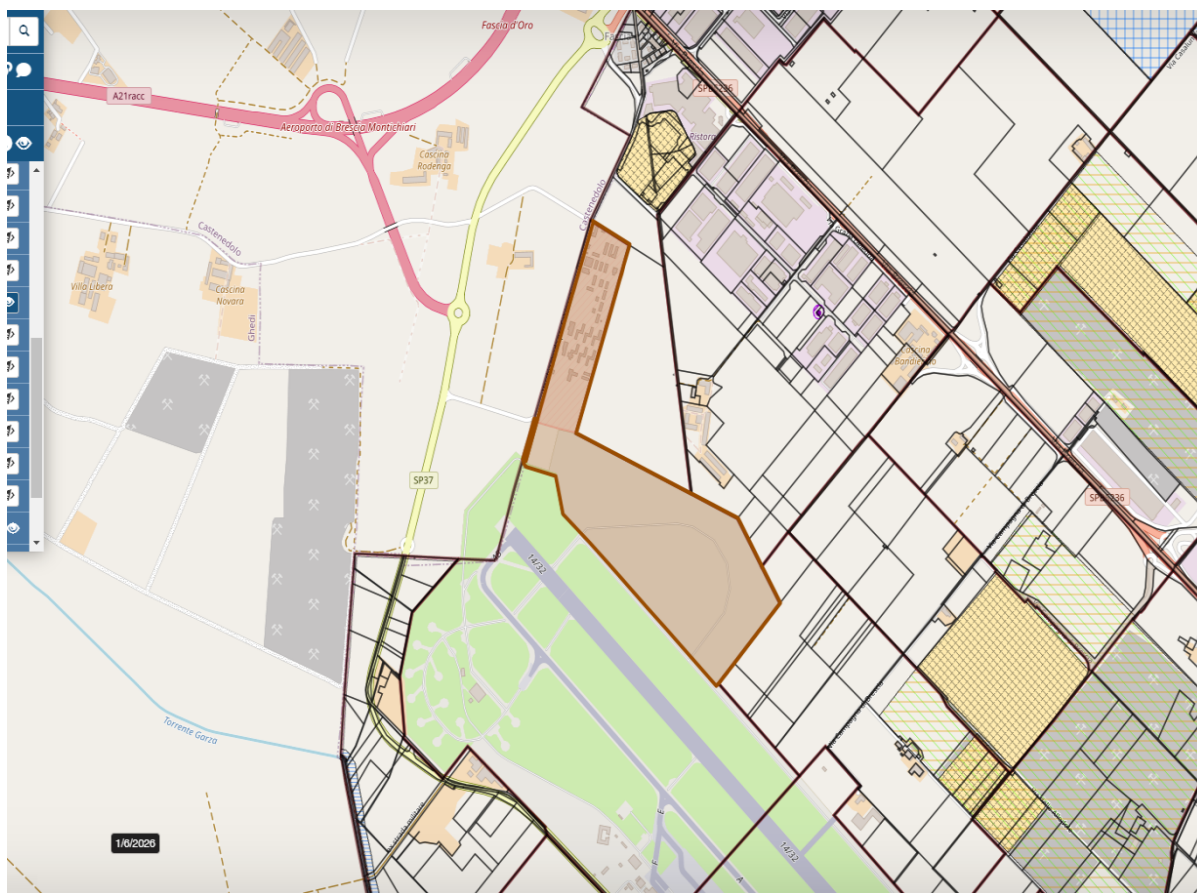
Allegato n.1:
estratto dalla mappa catastale



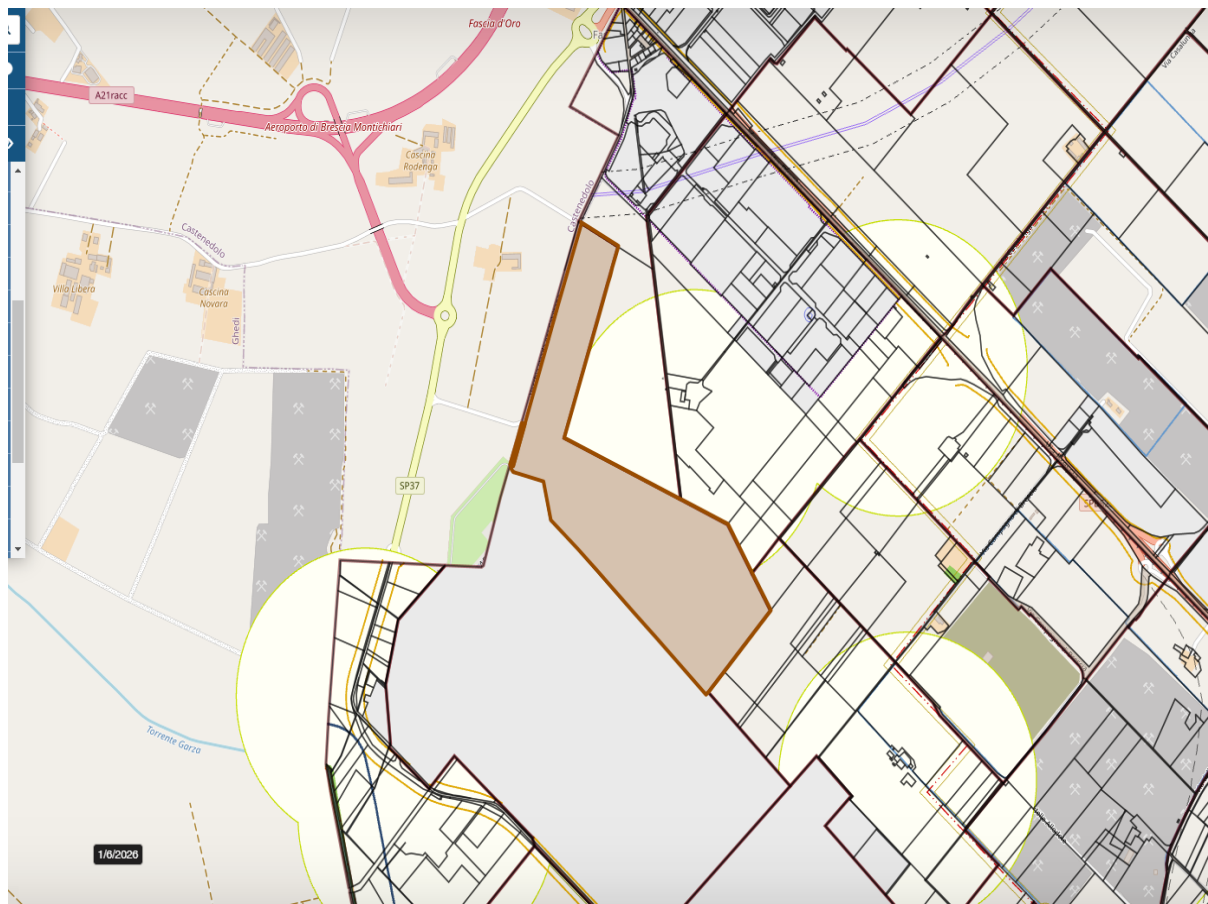
Allegato n.2:
estratto dalla tavola di zonizzazione del piano delle regole



Allegato n.3:
estratto dallo strumento geologico generale



Allegato n.4:
estratto dalla carta dei vincoli



Allegato n.5: scheda ambito di trasformazione AdT6

COMUNE DI MONTICHIARI

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Norme Tecniche di Attuazione



AMBITO DI TRASFORMAZIONE – A. di T.-6

La previsione urbanistica inerente l'A. di T. 6 riguarda il complesso immobiliare della ex Caserma Serini. Gli obiettivi del Piano riguardano la trasformazione delle aree anche mediante interventi di rigenerazione connessi all'attività di supporto all'esercizio aeroportuale e per le funzioni correlate

La presente previsione assume proposta di modifica agli atti del PTRAM. Nelle more di approvazione della variante al Piano d'Area potranno essere attivati progetti compatibili con l'ambito territoriale T1 ammettendo esclusivamente le funzioni, le costruzioni e gli impianti attinenti all'esercizio aeroportuale, secondo quanto stabilito dal piano di sviluppo.

Le previsioni di sviluppo dell'area sono attuabili nell'ambito di procedure di concertazione fra la Provincia di Brescia e i Comuni territorialmente competenti, previa acquisizione del parere di E.N.A.C. e sentito il Gestore aeroportuale.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione / Piano Attuativo
-  Area destinata a verde pubblico
-  Patrimonio arboreo esistente
-  Accesso



A-Superficie territoriale: 491.551 mq

B-Destinazioni d'uso

1 Sono ammesse in via generale destinazioni di supporto all'esercizio aeroportuale e per le funzioni correlate e compatibili;

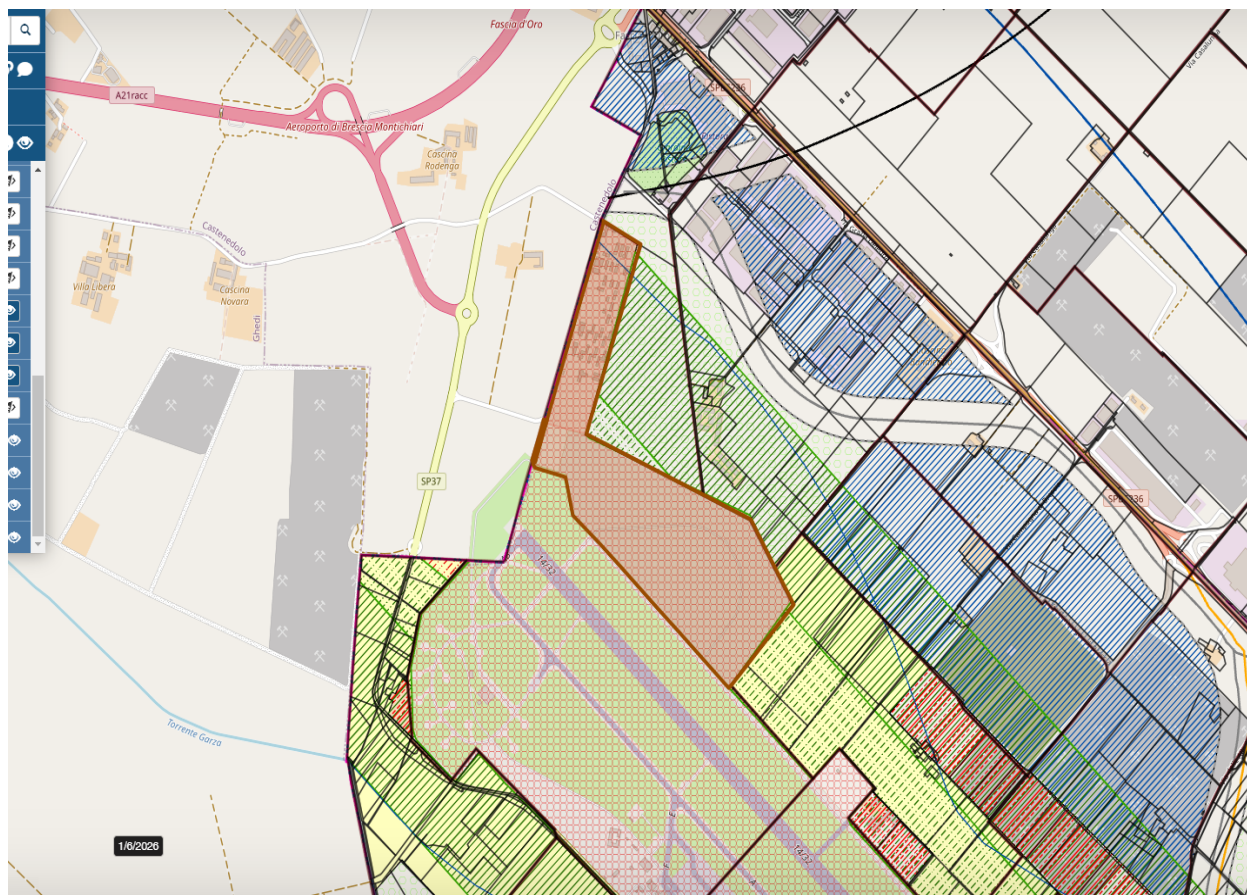
C-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad atto di pianificazione intermedia (Art. 22 comma 2 e con l'eventuale possibilità di utilizzo Accordo di Programma) vincolato a procedura di concertazione fra la Provincia di Brescia e i comuni territorialmente competenti, previa acquisizione del parere di E.N.A.C. e sentito il Gestore aeroportuale.
- L'atto di Pianificazione intermedia dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione Ambientale Strategica finalizzata alla definizione della sostenibilità degli interventi proposti. Lo stesso definirà le specifiche destinazioni d'uso compatibilmente con quanto specificato alla precedente lettera B nonché gli indici e parametri insediativi stabilendo fin da ora i seguenti limiti: indice di copertura massima (IC) 0,50 mq/mq, Indice di edificabilità (IT) 0,80 mq/mq; le altezze massime degli edifici saranno definite in sede di definizione di atto di Pianificazione intermedia compatibilmente con le valutazioni paesistiche di dettaglio e le disposizioni E.N.A.C.
- In tema di modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici si richiamano i disposti di cui all'Art. 64 e Art. 65.
- Assume disposizione specifica per il comparto Sub-A la possibilità di insediare destinazioni classificate come "FM-Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali", l'attuazione dello stralcio di comparto potrà avvenire in forma autonoma nel rispetto di quanto disciplinato ai commi precedenti.

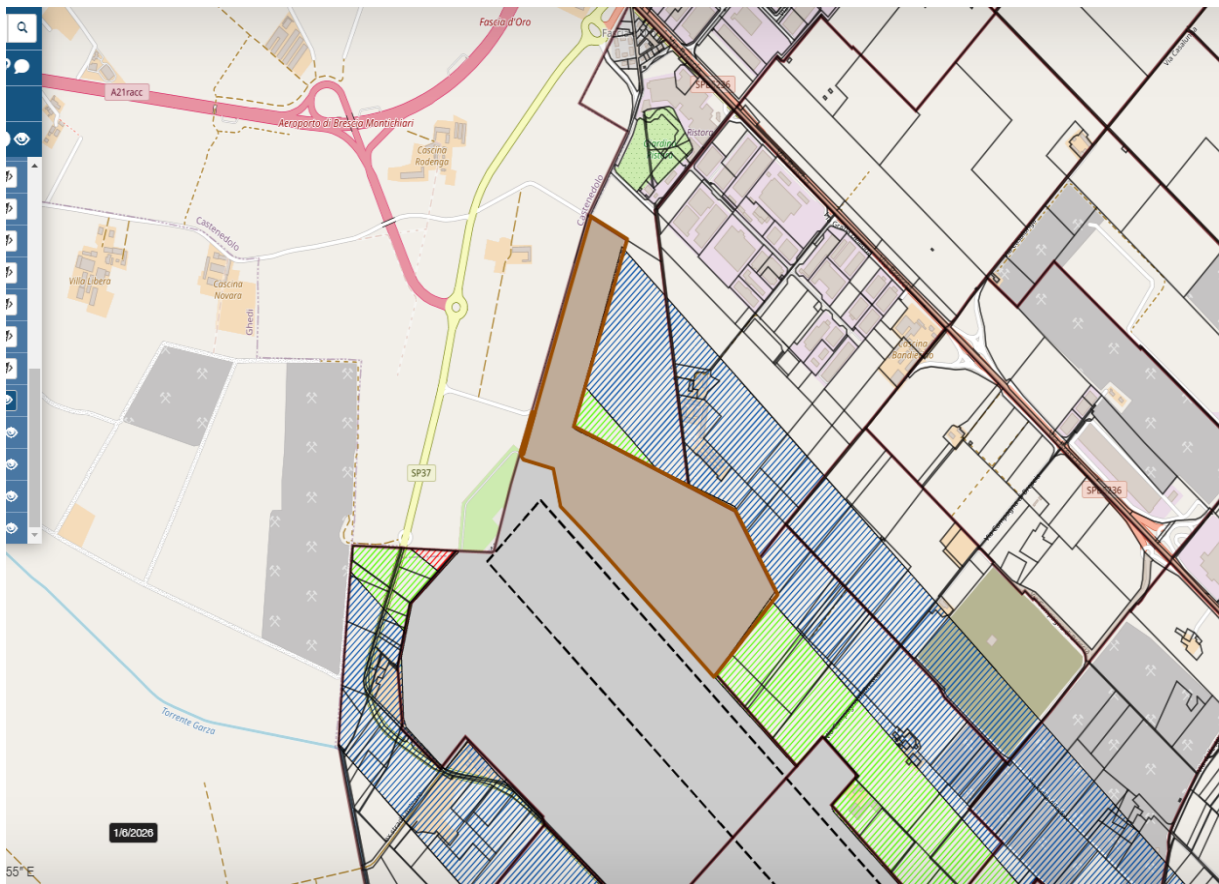
D-Obiettivi da perseguire e criteri di intervento

- Destinare le aree per lo sviluppo dell'aeroporto civile di Montichiari;
- Valutare se ricomprendere nel futuro sedime aeroportuale tutte le aree che subiscono forti limitazioni d'uso per effetto dell'esercizio aeroportuale (zone A di rischio definite ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione e del "Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti" approvato dall'Ente Nazionale Aviazione Civile (ENAC) zona C dell'intorno aeroportuale di cui al decreto ministeriale 31 ottobre 1997 "Metodologia di misura del rumore aeroportuale";
- Sviluppo di valutazioni in termini di compatibilità tra attività a carattere temporaneo esercitate sul territorio e le future esigenze di sviluppo aeroportuale.
- Assumono particolare rilevanza gli aspetti connessi alla rete ecologica locale e sovraordinata. I progetti dovranno definire nel merito le mitigazioni e le compensazioni ecologiche dovute.
- In sede di Pianificazione intermedia mediante specifico studio del traffico dovrà essere valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti e nuove modalità di accesso.

Allegato n.6:
estratto dalla tavola del PTRAM



Allegato n.7:
estratto dalla tavola del Piano di rischio aeroportuale



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2026

Dati della richiesta	Comune di MONTICHIARI (Codice:F471)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA
	Foglio: 19 Particella: 12

INTESTATO

1	DEMANIO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905320582*	(1) Proprieta' 1/1
---	---------------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 06/04/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	19	12		-	RELIT STRAD	17 70				VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/04/1995 in atti dal 06/04/1995 IST.167/95 (n. 6.2/1995)
Notifica						Partita	2308			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:19 Particella:* ; Foglio:19 Particella:11 ; Foglio:19 Particella:13 ; Foglio:19 Particella:14 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATOsede in ROMA (RM)	97905320582*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		ANNOTAMENTO del 12/10/2016 Pubblico ufficiale AGENZIA DEL DEMANIO DIREZ Sede MILANO (MI) Repertorio n. 13616 - AGGIORNAMENTO INTESTAZIONE CODICE FISCALE Voltura n. 29759.1/2024 - Pratica n. BS0176266 in atti dal 07/06/2024	

Situazione degli intestati dal 06/04/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO AERONAUTICA		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/10/2016
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/04/1995 - IST.167/95 n. 6.2/1995 in atti dal 06/04/1995	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2026

Dati della richiesta	Comune di MONTICHIARI (Codice:F471)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA
	Foglio: 19 Particella: 15

INTESTATO

1	DEMANIO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905320582*	(1) Proprieta' 1/1
---	---------------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 19/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	19	15		-	AEROPORTO D	49 46 90				FRAZIONAMENTO del 19/06/2008 Pratica n. BS0258050 in atti dal 19/06/2008 (n. 258050.1/2008)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:19 Particella:A ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:19 Particella:16 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO sede in ROMA (RM)	97905320582*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		ANNOTAMENTO del 12/10/2016 Pubblico ufficiale AGENZIA DEL DEMANIO DIREZ Sede MILANO (MI) Repertorio n. 13616 - AGGIORNAMENTO INTESAZIONE CODICE FISCALE Voltura n. 29759.2/2024 - Pratica n. BS0176266 in atti dal 07/06/2024	

Situazione degli intestati dal 19/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO AERONAUTICA		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 03/08/2007

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2026

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 19/06/2008 Pratica n. BS0258050 in atti dal 19/06/2008 (n. 258050.1/2008)
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 03/08/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO DIFESA - AERONAUTICA sede in ROMA (RM)	80411120589*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 12/10/2016
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 03/08/2007 Pubblico ufficiale PUGLISI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 28353 - TRASFERIMENTO Voltura n. 6914.1/2010 - Pratica n. BS0103160 in atti dal 31/03/2010		

Situazione degli intestati dal 03/08/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO TRASPORTI AVIAZIONE MILITARE sede in ROMA (RM)	80411120589*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/08/2007
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 03/08/2007 Pubblico ufficiale COL. PUGLISI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 28353 - DV 293630/09 MINIST DIFESA ROMA DECRETO Voltura n. 21666.1/2009 - Pratica n. BS0298326 in atti dal 07/08/2009		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	19	A		-	AEROPORTO D	172 91 40				Impianto meccanografico del 01/09/1968	
Notifica						Partita		2308			
Annotazioni				di stadio: CAMPO D AVIAZIONE							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO AERONAUTICA		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 19/06/2008
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/09/1968		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

E=1602500

N=5033600

2 Particelle: 12,15

