

CRB0423 – Terreno in Montodine

Via Crotti adiacente all'incrocio via G. Falcone, Montodine (CR)



LOCALIZZAZIONE:

Regione: Lombardia

Provincia: Cremona

Comune: Montodine, via Crotti

adiacente incrocio via G. Falcone

Posizione: periferica

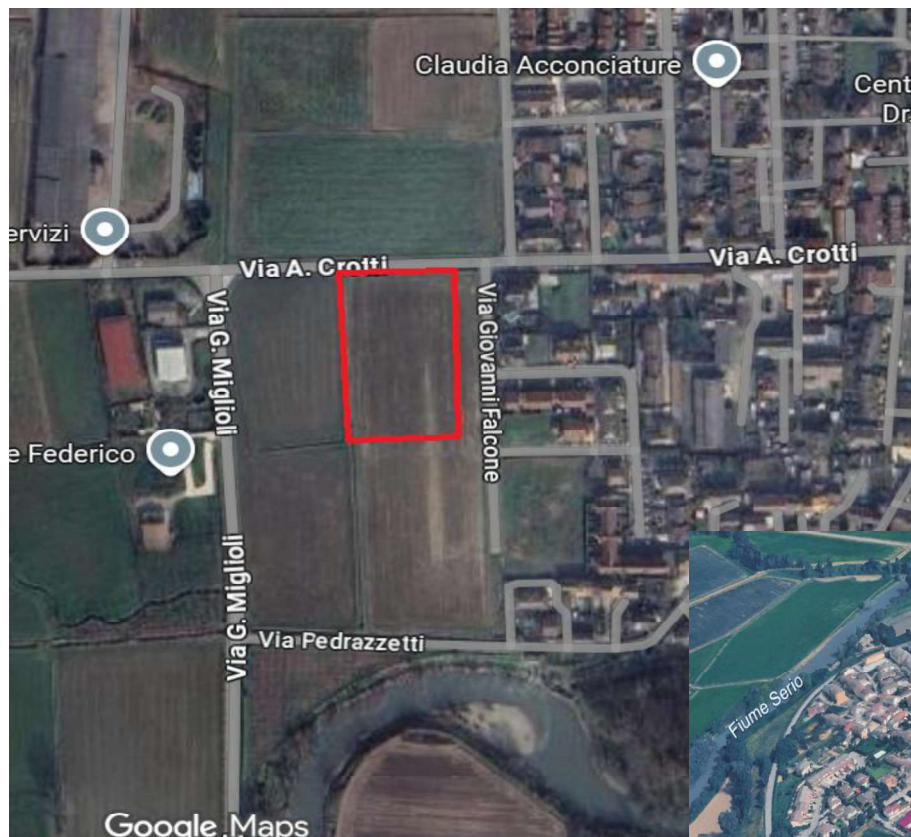
Coordinate: 45.285517, 9.701435

IMMOBILE:

Proprietà: STATO

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

Superficie fondiaria: 10.040 mq



CRB0423 – Terreno in Montodine

Via Crotti adiacente all'incrocio via G. Falcone, Montodine (CR)



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Dal CDU Protocollo n. 4.086 del 27/05/2026 si che i Mappali 12 e 179 del Foglio 3 ricado in:

- **Ambito di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale (Comp_3 – AT.R02e – Viab_1c)**; l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione.
- Incluso in **fascia di rispetto stradale** per una distanza di metri 20,00 dalla strada comunale Montodine – Moscazzano (Via A. Crotti).
- Studio Geologico Sismico – PARTE **Classe di fattibilità 2a**), aree comprese in Fascia C del PAI, senza particolari problematiche, potenzialmente vulnerabili dal punto di vista idrogeologico, fattibilità con modeste limitazioni – PARTE **Classe di fattibilità 3d**), aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico, fattibilità con consistenti limitazioni.
- **Rischio inondazione medio R2A.**

IMMOBILE

Trattasi di due terreni adiacenti di forma regolare e pianeggianti del tipo *green field*, identificati al fg. 3 mapp.li 12 e 179, posti lungo via Crotti e adiacenti all'incrocio con via Giovanni Falcone, nel settore centro orientale del territorio urbanizzato, a completamento di un'area destinata alla residenza di recente costruzione.

Il terreno ha una superficie di mq 10.040 ed è catastalmente identificato come un seminativo irriguo. Nello stato di fatto l'area risulta falciata ma non sono stati rilevati utilizzi.

DATI CATASTALI

CT: Foglio 3 - Mappali 12 e 179



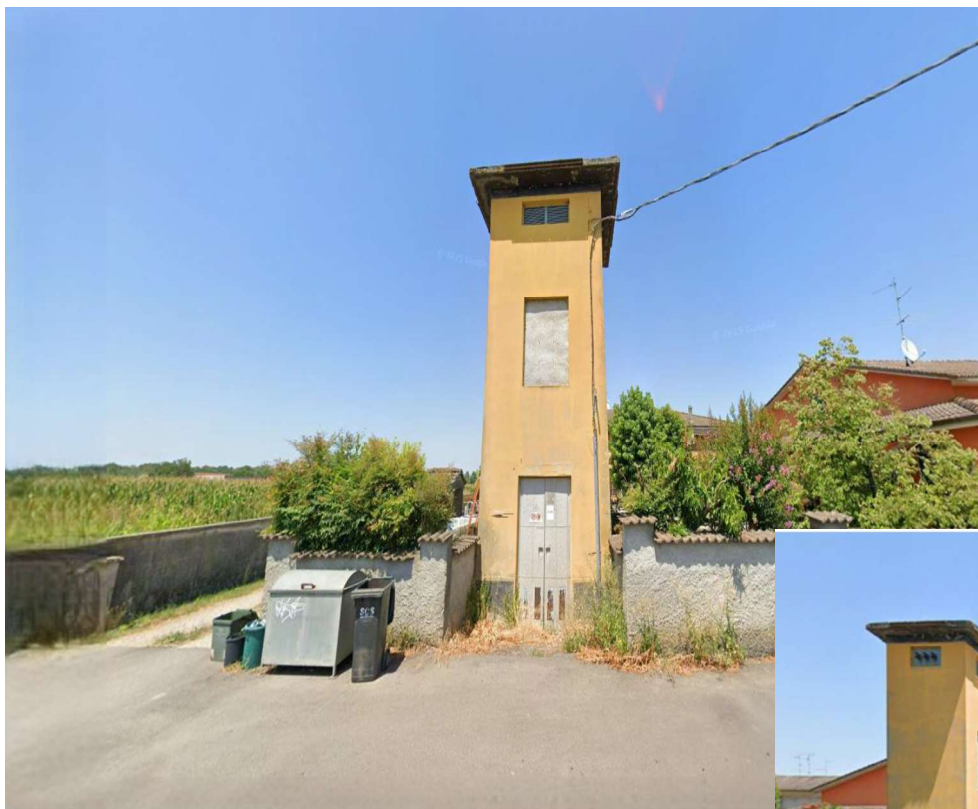
CRB0423 – Terreno in Montodine

Via Crotti adiacente all'incrocio via G. Falcone, Montodine (CR)



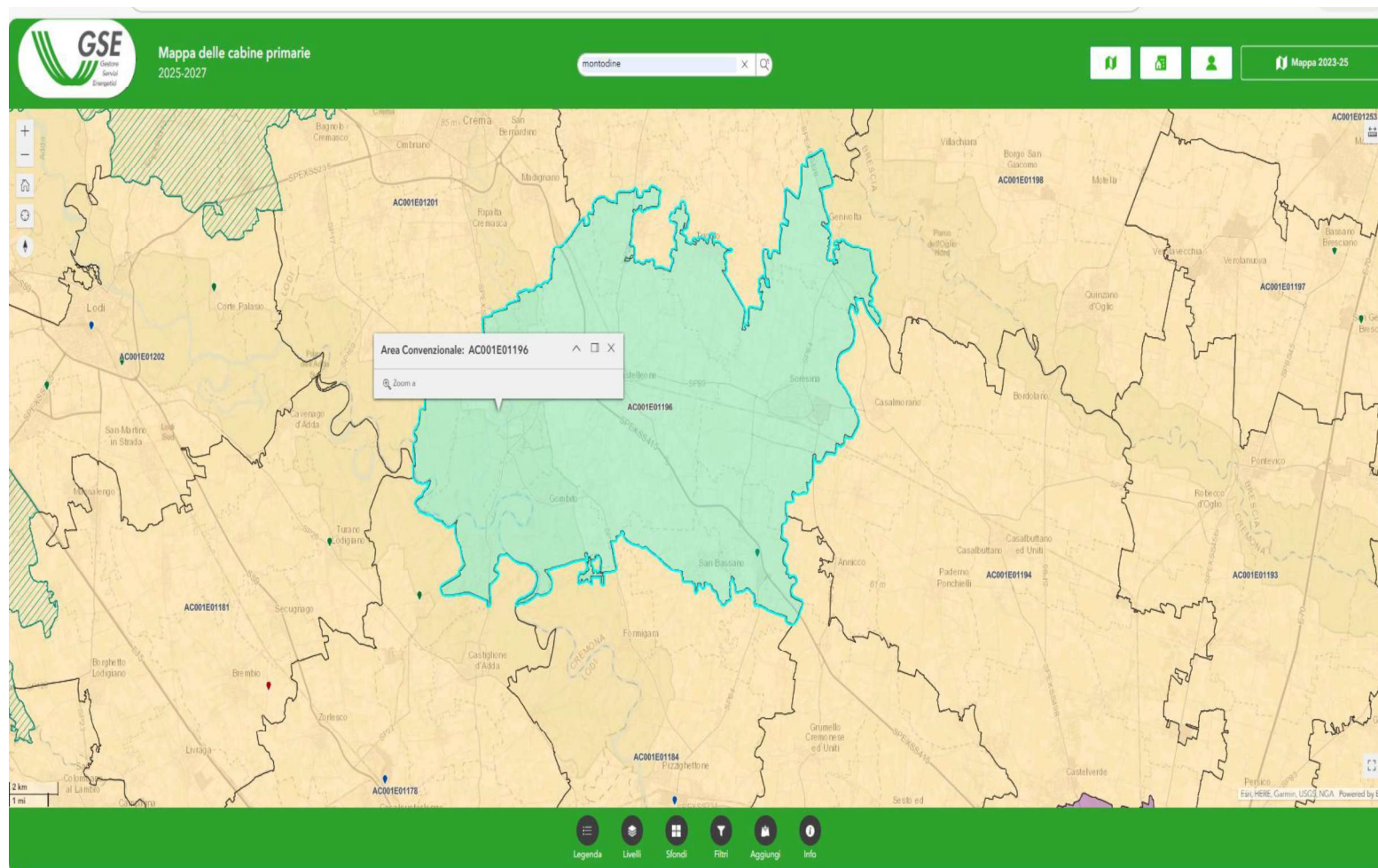
CRB0423 – Terreno in Montodine

Via Crotti adiacente all'incrocio via G. Falcone, Montodine (CR)



CRB0423 – Terreno in Montodine

Via Crotti adiacente all'incrocio via G. Falcone, Montodine (CR)



Comune di Montodine

Provincia di Cremona **DEMANIO.AGDLO01.REGISTRO
UFFICIALE.00010582.27-05-2026.I**

26010 – Piazza XXV Aprile, 10 – tel. 0373/66104

Email: ufficiotecnico@comune.montodine.cr.it Pec: [comur](mailto:comur@comune.montodine.cr.it)

Protocollo n. 4.086

Montodine, 27 maggio 2026

Spettabile

AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

Corso Monforte, 32

20122 Milano

e-mail: carmine.giudice@agenziademanio.it

PEC dre_Lombardia@pce.agenziademanio.it

ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Visto il Decreto del Sindaco n. 12 del 30 dicembre 2025, protocollo n. 9.391, con il quale il sottoscritto è stato nominato responsabile del settore tecnico.

Vista la richiesta presentata in data 27 maggio 2026, n. 4.057 di protocollo comunale, dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, con sede a Milano in Corso Monforte n. 32, intesa ad ottenere l'attestazione della destinazione urbanistica dei terreni contraddistinti in catasto al Foglio n. 3 con i mappali n. 12 e n. 179, di proprietà del Demanio dello Stato.

Visto il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 15 marzo 2010, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 35 del 1^ settembre 2010 e viste le successive varianti.

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Sud approvato con d.g.r. 20 dicembre 2013, n. X/1195, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 4 del 23 gennaio 2014 e s.m.i.

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Serio approvato con delibera di Giunta Regionale n. 7/192 del 28 giugno 2000, comprese le successive varianti.

Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Po, di cui alla deliberazione 26 aprile 2001 n. 18 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Visto il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, *“testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”*.

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante le nuove *“norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*.

Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*.

ATTESTA

La destinazione urbanistica dei seguenti mappali.

Foglio n. 3 mappali n. 12 e n. 179.

Piano di Governo del Territorio: Ambito di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale (Comp_3 – AT.R02e – Viab_1c); l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione.

Incluso in fascia di rispetto stradale per una distanza di metri 20,00 dalla strada comunale Montodine – Moscazzano (Via A. Crotti).

Studio Geologico Sismico – PARTE Classe di fattibilità 2a), aree comprese in Fascia C del PAI, senza particolari problematiche, potenzialmente vulnerabili dal punto di vista idrogeologico, fattibilità con modeste limitazioni – PARTE Classe di fattibilità 3d), aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico, fattibilità con consistenti limitazioni.

Rischio inondazione medio R2A.

Comune di Montodine

Provincia di Cremona

26010 – Piazza XXV Aprile, 10 – tel. 0373/66104 interno 4 – P.I. 00304960198

Email: ufficiotecnico@comune.montodine.cr.it Pec: comune.montodine@pec.regione.lombardia.it

Piano Stralcio per l'Assetto

Idrogeologico per il Bacino

Idrografico del Fiume Po: Fascia "C", area d'inondazione per piena catastrofica.

Si allega scheda illustrativa delle capacità edificatorie.

Il presente certificato è esente da bollo e dai diritti di segreteria, ai sensi degli artt. 1 e 16 del D.P.R. 642/72.

Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato è rilasciato ai fini dell'acquisizione d'ufficio.

Il responsabile del settore tecnico – Arch. Riccardo Barbaglio

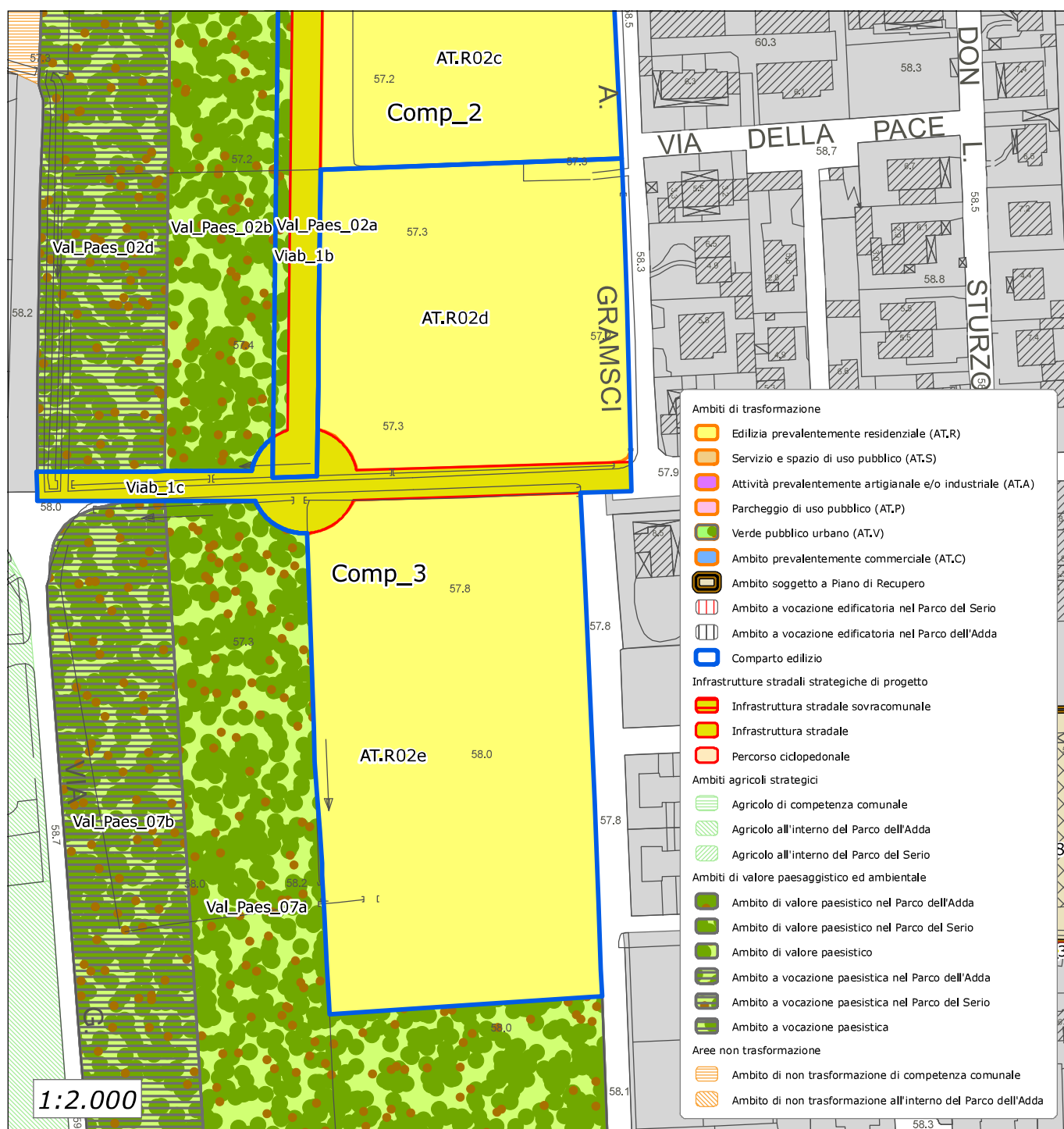
Firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005

3 – Comparto 3 (Via Gramsci “a prevalente destinazione residenziale”)

Estensione comparto (area calcolata all'interno del perimetro di colore blu)	29.030 mq.
Capacità edificatoria di base	20.000 mc.
Capacità edificatoria di progetto	39.894 mc.
Volume trasferibile sull'ambito di trasformazione residenziale proveniente da ambiti destinati a servizi interni al comparto	1.825,50 mc.
Volume trasferibile sull'ambito di trasformazione residenziale proveniente da ambiti destinati a servizi esterni al comparto	18.068,50 mc.
Localizzazione	Il comparto è collocato a “Montodine settentrionale” nel settore centro orientale del territorio urbanizzato a completamento di un'area destinata alla residenza di recente edificazione. Confina a Nord l'ambito di trasformazione residenziale ATR02c, ad ovest ed a sud con ambiti d'interesse paesaggistico ambientale, ad Est un ambito consolidato a carattere prevalentemente di tipo residenziale.
Attuale utilizzazione e conformazione	Comparto esteso su un'area di forma quasi regolare e morfologia pianeggiante; attualmente il terreno è coltivato a mais

Comparto 3

(Via Gramsci)

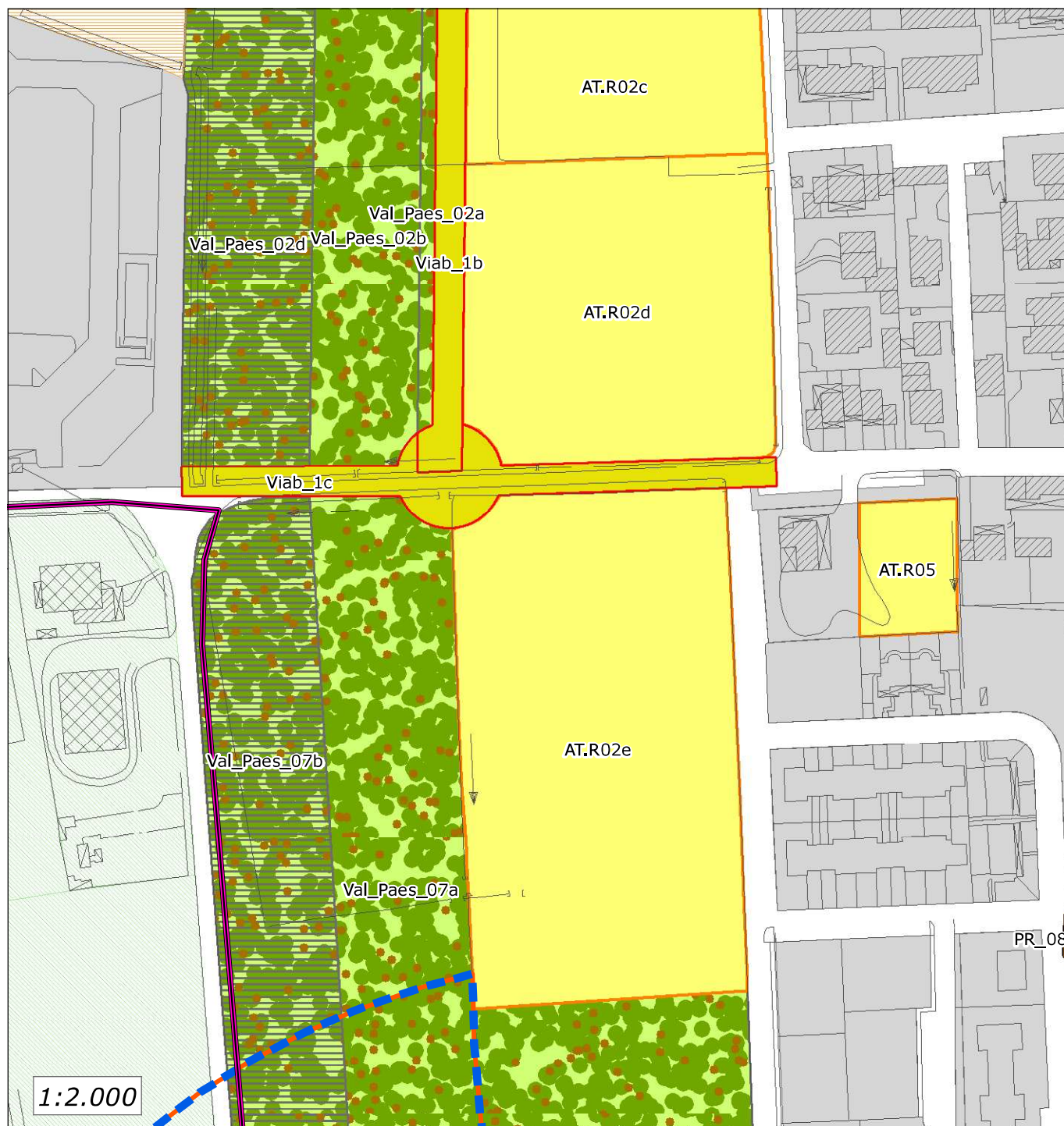


Comparto 3	Superficie (Mq)	Indice Vol. (Mc/Mq)	Volume * (Mc)
AT.R02d	10.583	0,75	20.000,00
AT.R02e	16.013		
Viab_01c	2.434	0,75	1.825,50
Valori riferiti all'Ambito	26.596	0,82	21.825,50
Valori riferiti al Comparto	29.030	0,75	21.825,50

* NB: Nel prospetto riassuntivo non si sono tenuti in considerazione eventuali bonus volumetrici aggiuntivi

Comparto 3

(Via Gramsci)



Vincoli ambientali

Ambiti ricadenti nei Parchi Regionali

Parco Regionale del Serio

Parco Regionale dell'Adda Sud

Rete ecologica provinciale (PTCP CR 2009)

Areale di I° livello

Stepping stone di I° livello

Individuazione della scarpata morfologica

Scarpata morfologica principale (oltre 3 m)

Scarpata morfologica secondaria (da 0 a 3 m)

Fascia di rispetto dai fiumi ai sensi del D.Lgs 42/2004

Fascia di rispetto di 150m (D.Lgs 42/2004)

Acque tutelate inserite nei Pubblici Registri

Acqua tutelata

Fascia di rispetto dalle Acque tutelate

Fascia di rispetto di 10m

Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici

Fascia di rispetto dagli allevamenti

Infrastrutture stradali strategiche di progetto

Infrastruttura stradale sovracomunale

Infrastruttura stradale

Percorso ciclopedonale

Ambiti di trasformazione

Edilizia prevalentemente residenziale (AT,R)

Servizio e spazio di uso pubblico (AT,S)

Attività prevalentemente artigianale e/o industriale (AT,A)

Parcheggio di uso pubblico (AT,P)

Verde pubblico urbano (AT,V)

Ambito prevalentemente commerciale (AT,C)

Ambito di Trasformazione soggetto a Piano di Recupero

Ambiti agricoli strategici

Agricolo di competenza comunale

Agricolo all'interno del Parco dell'Adda

Agricolo all'interno del Parco del Serio

Ambiti di valore paesaggistico ed ambientale

Ambito di valore paes. ed amb. all'interno del Parco Adda

Ambito di valore paes. ed amb. all'interno del Parco Serio

Ambito di valore paes. ed amb. esterno ai Parchi

Ambito a vocazione paes. ed amb. all'interno del Parco Adda

Ambito a vocazione paes. ed amb. all'interno del Parco Serio

Ambito di valore paes. ed amb. esterno ai Parchi

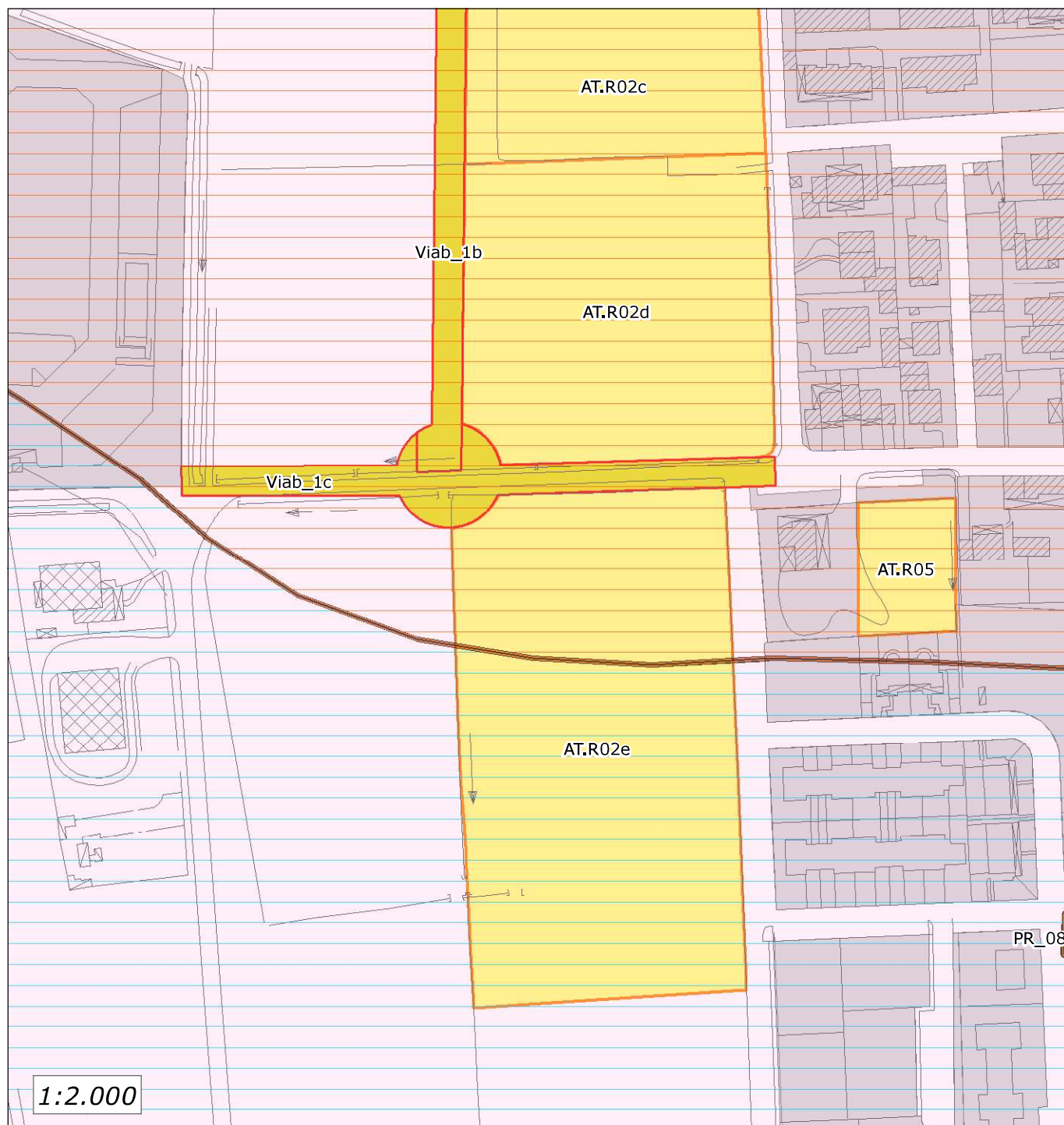
Aree di non trasformazione urbanistica

Area di non trasformazione esterna ai Parchi

Area di non trasformazione all'interno del Parco Adda

Comparto 3

(Via Gramsci)



Fattibilità geologica e scenari di pericolosità sismica locale

Fattibilità geologica delle Azioni di Piano

- Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni
- Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Scenari di amplificazione sismica locale

- Scenario Z2 di amplificazione sismica locale
- Scenario Z3a di amplificazione sismica locale
- Scenario Z4a di amplificazione sismica locale

Ambiti di trasformazione

- Edilizia prevalentemente residenziale (AT,R)
- Servizio e spazio di uso pubblico (AT,S)
- Attività prevalentemente artigianale e/o industriale (AT,A)
- Parcheggio di uso pubblico (AT,P)
- Verde pubblico urbano (AT,V)
- Ambito prevalentemente commerciale (AT,C)
- Ambito a vocazione edificatoria inserito nel Parco del Serio
- Ambito a vocazione edificatoria inserito nel Parco dell'Adda
- Ambito di Trasformazione soggetto a Piano di Recupero

Infrastrutture stradali strategiche di progetto

- Infrastruttura stradale sovracomunale
- Infrastruttura stradale
- Percorso ciclopeditone

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **26/05/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/05/2026

Dati identificativi: Comune di **MONTODINE (F681) (CR)**

Foglio **3** Particella **12**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 26,03 Lire 50.400**

agrario **Euro 43,38 Lire 84.000**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I13B^a) IC63B^b)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**

Superficie: **6.720 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 19/04/1975

> Dati identificativi

Comune di **MONTODINE (F681) (CR)**

Foglio **3** Particella **12**

Partita: **1455**

Impianto meccanografico del 19/04/1975

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 26,03 Lire 50.400**

agrario **Euro 43,38 Lire 84.000**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I13B^a) IC63B^b)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**

Superficie: **6.720 m²**

Impianto meccanografico del 19/04/1975

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

➤ **1. DEMANIO DELLO STATO
(CF 97905320582)**

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/12/2017 Pubblico ufficiale CONDEMI
Sede BORGIO VAL DI TARO (PR) Repertorio n. 24567 -
UU Sede PARMA (PR) Registrazione n. 243 registrato
in data 08/01/2018 - RINUNCIA ABDICATIVA Voltura n.
854.1/2018 - Pratica n. CR0016530 in atti dal
05/03/2018

Visura telematica

Legenda

- a) I13B: Acque pubbliche del fiume serio derivate a mezzo del - consorzio roggia comune guerina
b) IC63B: Roggia comune ed unite - colatizie del bocchetto di montodine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **26/05/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/05/2026

Dati identificativi: Comune di **MONTODINE (F681) (CR)**

Foglio **3** Particella **179**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 12,86 Lire 24.900**

agrario **Euro 21,43 Lire 41.500**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I13B^a) IC63B^b)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**

Superficie: **3.320 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 10/04/1974 in atti dal 09/01/1979 (n. 6576)

> Dati identificativi

Comune di **MONTODINE (F681) (CR)**

Foglio **3** Particella **179**

Partita: **1875**

FRAZIONAMENTO del 10/04/1974 in atti dal
09/01/1979 (n. 6576)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 12,86 Lire 24.900**

agrario **Euro 21,43 Lire 41.500**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I13B^a) IC63B^b)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**

Superficie: **3.320 m²**

FRAZIONAMENTO del 10/04/1974 in atti dal
09/01/1979 (n. 6576)

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

➤ **1. DEMANIO DELLO STATO
(CF 97905320582)**

sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/12/2017 Pubblico ufficiale CONDEMI
Sede BORGIO VAL DI TARO (PR) Repertorio n. 24567 -
UU Sede PARMA (PR) Registrazione n. 243 registrato
in data 08/01/2018 - RINUNCIA ABDICATIVA Voltura n.
854.1/2018 - Pratica n. CR0016530 in atti dal
05/03/2018

Visura telematica

Legenda

- a) I13B: Acque pubbliche del fiume serio derivate a mezzo del - consorzio roggia comune guerina
b) IC63B: Roggia comune ed unite - colatizie del bocchetto di montodine



Comune: (CR) MONTODINE
Foglio: 3
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T45326/2036
26-Mag-2026 9:5:45