COMUNE DI MONZA

Oggetto: OSSERVAZIONI/CONTRODEDUZIONI - "PIANO ATTUATIVO VIA LAZIO - VIALE EUROPA COMPARTO C-11" adottato con DGC n. 241 DEL 07/07/2026.

Osservazione n.1

Protocollo n. 16009 del 13/08/2026
Richiedente: Coordinamento di Comitati e Associazioni di Monza

Osservazione n.1 punto 1
"Per tutti i motivi di carattere ambientale, climatico, biologico, idrogeologico e paesaggistico che hanno le aree ancora verdi, le relative piantumazioni e gli edifici storico-testimoniali con il loro rispetto, nonché l'ampia discrezionalità del Comune di approvare o meno un PA, si chiede di non approvare il Piano Attuativo di viale Europa- Via Lazio."

Controdeduzione:
Il vigente PGT, approvato dal Consiglio Comunale, ha individuato l'area oggetto del Piano Attuativo come ambito suscettibile di trasformazione urbanistica e edificazione. Il Piano Attuativo in esame costituisce pertanto attuazione delle previsioni del PGT vigente e risulta conforme ai relativi contenuti normativi e cartografici.

La presenza dell'edificio storico esistente non risulta incompatibile con il nuovo intervento, che garantisce il rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente e non comporta alterazioni dirette del bene. Analogamente, gli aspetti ambientali e paesaggistici del progetto sono stati oggetto, nell'ambito del procedimento, di specifiche valutazioni. Gli interventi risultano garantire compensazione nelle opere a verde pubbliche, nelle nuove piantumazioni e nelle cessioni di aree previste dal Piano Attuativo, che contribuiscono al raggiungimento dell'equilibrio complessivo dell'assetto urbanistico dell'area.

Per tali motivazioni, non emergono elementi tecnici o giuridici tali da giustificare il mancato accoglimento del Piano Attuativo già adottato.

Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere l'osservazione.

Osservazione n.1 punto 2
"Nella relazione del PA viene svolta una lunga cronologia degli strumenti urbanistici dal PGT 2007 ad oggi, per voler dimostrare il proprio diritto acquisito a edificare e la buona volontà a ridurre le volumetrie. In realtà a noi risulta che quell'area, nel PRG del 1971 (restato in vigore fino al 2007), fosse destinata a una rotatoria della cosiddetta "tangenzialina" (da via Borgazzi a Viale Lombardia), aiole spartitraffico e a strada e quindi aree da espropriare. Nel PGT 2007 l'Ambito era molto più ampio e non è confrontabile all'intervento attuale. Riportiamo sotto l'estratto di quel Piano regolatore del 1971 e del PGT 2007.

Non solo: ricordiamo che il Coordinamento aveva presentato osservazioni indirizzate al PGT del 2016 (approvato nel 2017 dal Centro sinistra) e aveva

giustamente chiesto che tutti i 10 Comparti C di allora, fossero destinati a verde, trattandosi di aree libere.
Purtroppo, come spesso accade, le nostre osservazioni furono respinte.
Comunque, in quel Piano (2017) non esiste un Comparto 11 che appare oggi nel Piano delle Regole (sotto riportato), peraltro senza alcuna numerazione (tav PR.01c). Ricordiamo che tali tavole grafiche sono prescrittive (art.2 delle Norme del PdR del PGT vigente) e indicano l'area edificabile a est e non a nord del Comparto.

Ricordiamo poi che l'avvento del Centro destra (Allevi-Sassoli) è stata approvata nel 2021 una variante solo normativa che, a detta loro, non riguardava e tavole grafiche del PGT 2017.

In realtà questo fatto oggi non ci risulta nel caso in oggetto, per i motivi sopra esposti. Infatti, nel PGT 2017 quelle aree facevano ancora parte del Documento di Piano (come visibili in alcuni elaborati del PGT pubblicati nel sito web del Comune) e oggi le ritroviamo nel Piano delle Regole senza neppure alcune numerazione, se non nel Piano dei Servizi. Ci chiediamo: ci fu per caso un emendamento e in quel caso, di chi?

Pertanto si formula la seguente osservazione:

Si chiede di chiarire quanto sopra esposto, compreso il fatto di un diverso azzonamento del PA in oggetto da quello indicato come prescrittivo nel PGT vigente (art. 2 delle Norme del PDR)

Controdeduzione:
L'area oggetto del Piano Attuativo risulta oggi disciplinata dagli elaborati costituenti il PGT vigente, i quali rappresentano il riferimento normativo e cartografico per la verifica di conformità urbanistica dell'intervento.
Pertanto, eventuali differenti destinazioni urbanistiche contenute in strumenti pianificatori precedenti, compreso il PRG del 1971 o precedenti versioni del PGT, devono ritenersi superate dalle successive determinazioni urbanistiche definitivamente approvate.

In merito all'osservazione sulla disposizione dell'area edificabile, si specifica che l'art. 18 del Piano delle Regole vigente consente l'attuazione del comparto C, tramite piano attuativo, anche con diverse previsioni localizzative di dotazioni C e/o di fondiarie, come specificatamente disposto al comma 3 dello stesso che recita: "(omissis) Eventuali interventi che configurino, in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, diverse previsioni localizzative di dotazioni C e/o di fondiarie e/o prevedano la realizzazione di MSV con SV superiore a mq 400 si attuano con preventivo PA esteso all'intero comparto o esteso all'intera unità di comparto."
Per quanto sopra esposto il Piano Attuativo in via Lazio - viale Europa non è in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole vigente.

In merito alla richiesta di conoscere eventuali emendamenti o specifiche determinazioni amministrative che hanno interessato l'evoluzione urbanistica dell'area, si rileva che questa non costituisce un'osservazione incidente sui contenuti del Piano Attuativo, ma una richiesta di carattere informativo, alla

quale è possibile dare riscontro mediante consultazione degli atti urbanistici approvati e pubblicati dall'Amministrazione comunale.

Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere l'osservazione.

Osservazione n.1 punto 3
Si chiede di rivedere le volumetrie e le disposizioni degli edifici.

Controdeduzione:
Le volumetrie previste risultano coerenti con gli indici urbanistici vigenti e con gli obiettivi di pianificazione dell'ambito.
La disposizione degli edifici è stata definita al fine di garantire un corretto inserimento nel contesto, un'adeguata accessibilità, il rispetto delle distanze normative e la migliore fruibilità degli spazi.

Pertanto, non si ravvisano motivazioni tecniche o urbanistiche tali da giustificare una modifica dell'assetto progettuale proposto.

Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere l'osservazione.

Osservazione n.1 punto 4
"Per i motivi sopra esposti e volendo comunque procedere con le edificazioni si chiede di far realizzare edifici al massimo di 3 piani, ai sensi dell'art. 18, comma 4 delle Norme del Piano delle Regole del PGT vigente e di ridurre in tale modo anche le volumetrie previste".

Controdeduzione:
Le volumetrie previste risultano coerenti con gli indici urbanistici vigenti e con gli obiettivi di pianificazione dell'ambito.
L'art. 18, comma 4, non prevede un limite inderogabile di tre piani ma stabilisce che il limite dei tre piani può essere espressamente aumentabile sino a due ulteriori piani abitabili in relazione alle altezze del contesto paesaggistico circostante e, soprattutto, al fine di migliorare la dotazione di aree libere piantumate, pubbliche e private.
Le previsioni del piano risultano pertanto coerenti con le finalità e con i parametri stabiliti dal PGT vigente.

Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere l'osservazione.

Osservazione n.1 punto 5
"Si chiede che tutte le aree da cedere al Comune vengano reperite entro il perimetro del comparto e non monetizzate.

Controdeduzione:

L'istituto della monetizzazione, quale modalità alternativa alla cessione delle aree standard (ipotizzata dalla Circ. Min. LLPP3210/1967, lett. b)), ha trovato disciplina nella legislazione lombarda prima nella lr 60/1977 e poi nell'art. 46 della lr 12/2005 e recepimento negli ordinamenti locali attraverso le norme di attuazione dei previgenti PRG ed ora del Piano dei Servizi (PdS).

La giurisprudenza amministrativa ne ha definito il carattere eccezionale, espressione di una valutazione discrezionale dell'amministrazione comunale (Cons. Stato, sez. IV, n. 3253 del 2018), "concepito come misura di favore di cui può giovarsi il richiedente un titolo edilizio che, in base allo strumento urbanistico, deve, per l'appunto, cedere o reperire nella zona in cui intende realizzare l'intervento costruttivo (o anche solo un mero cambio di destinazione d'uso senza opere) aree per la realizzazione di opere pubbliche (di regola parcheggi e verde pubblico), nel rispetto delle misure e secondo i criteri dettati dal d.m.2 aprile 1968 n. 1444, in attuazione degli artt. 41-quinquies e sexies legge urbanistica (cfr. Cons. di Stato, Sez. IV, 2.02.2024, n. 1107).
La monetizzazione, pertanto, non costituisce un obbligo per il Comune o un diritto per il privato richiedente, ma l'oggetto di una potestà dell'amministrazione, il cui esercizio è legato alla mancanza di interesse pubblico all'acquisizione delle aree a standard (cfr. Cons. di Stato, Sez. IV, 31.05.2018, n. 3253)" (CdS, Sez. IV, Sent. 2/2/2024, n. 1107; Tar Lombardia Milano, Sez. IV, Sent., 29/04/2024, n. 1291).
Presupposto per l'applicazione della monetizzazione è l'insussistenza del pubblico interesse all'acquisizione totale o parziale delle aree standard nel perimetro dell'area di intervento (art. 46, comma 1, lett. a, lr 12/2005).
In luogo della cessione delle aree si provvede al versamento di un importo commisurato "all'utilità economica conseguita per la mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree" (art. 46, comma 1, lett. a, lr 12/2005); le somme di danaro introitate dal Comune a questo titolo sono utilizzate per realizzare interventi previsti dal PdS o per acquisire altre aree a destinazione pubblica (art. 46, comma 1, lett. a, lr 12/2005).
La monetizzazione degli standard è consentita anche ai sensi dell'art. 5 del Piano dei Servizi del PGT vigente che consente "(omissis) la monetizzazione totale o parziale per importo conforme alle tariffe all'uopo deliberate (omissis)".
Alla luce di tale quadro normativo e giurisprudenziale, l'Amministrazione ha valutato, in piena legittimità e coerenza con il PdS, di confermare le quote di standard reperite in loco e nelle aree esterne al perimetro del PA, non ravvisando un interesse pubblico prevalente né la necessità di individuare ulteriori aree in loco da destinare a servizi pubblici.

Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere l'osservazione.

Osservazione n.1 punto 6
Nella "Relazione Invarianza Lotto 1", a pag. 27: "Modalità di intervento", vengono giustamente riportate le prescrizioni che il R.R. 7/2017 richiede in materia di interventi per rispettare i principi dell'invarianza idraulica.
Il R.R indica come prioritario, tra le tre soluzioni (applicabili anche tutte insieme), il riuso dei volumi stoccati per l'innaffiamento dei giardini pubblici e privati. È assurdo programmare ancora oggi interventi urbanistici nei quali, per innaffiare i giardini, si utilizzi l'acqua potabile della città-
La relazione invece dice che: "… la Proprietà, sensibile alla tutela del territorio e cosciente della necessità di preservare le risorse ambientali, ha previsto una serie di opere di invarianza idraulica costituite da: pozzi perdenti di infiltrazione."

COMUNE DI MONZA

Pertanto, relativamente al Lotto 1 ed al Lotto 4, si propone di aggiungere la seguente:
"Le opere di invarianza idraulica saranno costituite prioritariamente dalla realizzazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche per l'innaffiamento dei giardini, e dalle relative opere di irrigazione".

Controdeduzione:
Si accoglie la richiesta prevedendo che, in sede di progettazione esecutiva, le opere di invarianza idraulica siano costituite prioritariamente dalla realizzazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche per l'innaffiamento dei giardini, e dalle relative opere di irrigazione. Si specifica che la progettazione delle vasche dovrà seguire le seguenti prescrizioni:
- limitare l'occupazione di suolo libero per la realizzazione delle vasche di accumulo;
- smaltire i volumi dell'eccedenza delle acque all'interno delle vasche non in fognatura ma nel suolo.

Per quanto sopra esposto si propone di accogliere l'osservazione con le prescrizioni sopra dettagliate.

Osservazione n.1 punto 7
Poiché nella documentazione pubblicata mancano i documenti attestanti il titolo di proprietà delle aree (rogiti o altri titoli) si chiede di ottenerli e pubblicarli nel sito del Comune allegandoli al PA e lasciando in chiaro le cifre.

Controdeduzione:
La richiesta di pubblicazione sul sito comunale degli atti di provenienza in forma integrale, comprensivi dell'indicazione dei prezzi di acquisto delle aree, non trova fondamento negli obblighi di pubblicazione previsti dall'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 e risulta non coerente con i principi di pertinenza e minimizzazione dei dati applicabili alla diffusione di informazioni mediante pubblicazione sul web.
Gli atti di provenienza notarili relativi alle aree interessate dal Piano Attuativo non costituiscono atti urbanistici né elaborati necessari alla comprensione delle scelte pianificatorie, risultando documenti di natura privatistica prodotti esclusivamente al fine di attestare la disponibilità giuridica degli immobili da parte dei soggetti attuatori, la cui verifica rimane di competenza dell'Amministrazione nell'ambito del procedimento urbanistico e della successiva fase attuativa.
Resta ferma la possibilità di accesso agli atti nelle forme e nei limiti previsti dalla normativa vigente, laddove ricorrano i presupposti stabiliti dalla legge.

Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere l'osservazione.

COMUNE DI
MONZA

CONCLUSIONI

Si propone, per le motivazioni esposte nelle singole controdeduzioni, di:
- non accogliere i punti n. 1-2-3-4-5-7 dell'osservazione 1;
- accogliere, con prescrizioni, il punto n. 6 dell'osservazione 1;

Monza, settembre 2026

Il Dirigente del Settore Governo del Territorio
(Arch. Elena Todeschini)
Documento firmato digitalmente