



Oggetto: PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI “PIANO ATTUATIVO IN VIA MONTE ALBENZA- VIALE LOMBARDIA”- adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 305 del 18/09/2025.

Osservazione n. 1

Protocollo n. 196899- 197323 del 27/10/2025, perfezionata in data 11/04/2025 Protocollo n. 202838.

Trasmessa da: Coordinamento di comitati e associazioni di Monza

Osservazione n. 1 punto 1

“Volendo procedere nell’approvazione del PA, si chiede di far rivedere il progetto, chiedendo di destinare i capannoni esistenti (open space) a funzioni di tipo economico, terziario e produttivo a basso impatto ambientale (es. terziario professionale, piccoli loft, artigianato di servizio, coworking, altro) trattandosi di una zona D per attività economiche del PdR del PGT vigente. Si eviterebbero così possibili impatti ambientali negativi in quella zona produttiva con nuova residenza (pur consentita con PA), peraltro circondata da capannoni. Governare il territorio significa anche approvare progetti non solo da un punto di vista tecnico e di conformità urbanistica degli interventi al PGT vigente, ma anche orientandoli politicamente nella negoziazione, per il bene comune di quelle zone e non solo di quello privatistico, pur previsto anche dalle Norme tecniche (con PA)”.

Controdeduzione:

L’area di intervento è classificata come area D ed è disciplinata dall’art. 20 del Piano delle Regole del PGT vigente che consente, in caso di dismissione dell’attività produttiva in essere, il mutamento di destinazione nella categoria funzionale residenziale attraverso preventivo PA.

La possibilità del mutamento di destinazione d’uso residenziale è stata valutata favorevolmente in sede di approvazione di PGT in relazione alle trasformazioni urbanistiche e agli impatti ambientali previsti sull’intero territorio comunale. Inoltre, l’intervento si colloca all’interno di un’area oggetto di recente trasformazione urbanistica da destinazione funzionale produttiva a residenziale. Infatti, nelle immediate vicinanze del lotto (via Monte Albenza- via Volterra), è stato già approvato con delibera di GC n. 194 del 10/06/2025 un altro mutamento di trasformazione da produttivo a residenziale.

Pertanto il progetto è coerente con il contesto in cui va ad insediarsi trovando collocazione in un disegno urbanistico più ampio mirato al recupero ed alla riqualificazione delle aree produttive degradate e dismesse.

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

Osservazione n. 1 punto 2

“Poiché il progetto di PA in oggetto prevede di cedere aree per servizi (standard) reperite in loco (entro il perimetro del PA) per mq 1.976,95 e monetizzate per mq 639,15; poiché riteniamo che quella zona sia carente di verde pubblico, si

chiede che tutte le aree dovute per standard urbanistici (servizi pubblici) vengano reperite entro il perimetro del PA, destinate a verde pubblico e non monetizzate per fare cassa”.

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 giovare 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)[2].

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’uso deliberate (omissis)”.

L’Amministrazione ha pertanto valutato - in piena legittimità - che la massimizzazione dell’interesse pubblico coincidesse in questo specifico caso con la monetizzazione degli standard residui da utilizzare per interventi di manutenzione delle aree a servizi già in dotazione all’Ente.

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

Osservazione n. 1 punto 3

“La documentazione, pubblicata e allegata alla deliberazione della Giunta, risulta o del tutto assente o carente. In particolare manca una dettagliata

Relazione illustrativa dell'intervento dove vengano riportate le destinazioni urbanistiche del PGT vigente, le quantità esistenti e quelle di progetto. Esiste solo un Allegato A - Relazione tecnica - integrazione, che riporta in sintesi le prescrizioni degli Uffici, neppure allegate in originale. Pertanto si chiede che una dettagliata Relazione illustrativa venga allegata al PA in oggetto".

Controdeduzione:

Il punto 3 dell'osservazione non richiede modifiche progettuali ma evidenzia presunta incompletezza della documentazione deposita in libera visione.

Al riguardo si specifica che:

L'Avviso di adozione specifica che "gli elaborati sono consultabili e scaricabili dal sito internet comunale alla sezione Piani Attuativi- Piano in itinere", tale sezione risulta correttamente funzionante pertanto è stata garantita la libera consultazione degli elaborati ai fini della presentazione delle osservazioni.

In merito alla tipologia degli atti pubblicati, si specifica che nel rispetto di quanto prescritto dalla LR 12/2005 sono stati pubblicati gli atti allegati alla Delibera di adozione del "Piano Attuativo in via Monte Albenza-viale Lombardia". Alla Delibera sono stati allegati tutti gli elaborati necessari alla comprensione del progetto di Piano Attuativo. Le relazioni tecniche allegate (studio mobilità, relazione paesaggistica, quadro economico di fattibilità tecnica economica, relazione geologica, relazione geotecnica etc...) e gli elaborati grafici sono stati oggetto della Conferenza dei Servizi che ha preceduto la fase di adozione del piano e sono stati considerati idonei ai fini della verifica e dell'ottenimento del parere favorevole.

Le destinazioni urbanistiche del PGT vigente, le quantità esistenti e quelle di progetto sono indicate nelle tavole grafiche: TAV01_contestualizzazione, TAV07_planivolumetrico di progetto, TAV10_calcoli urbanistici. Tuttavia, per garantire una maggior facilità di lettura del progetto, l'operatore ha depositato in data 24/11/2025 con prot. 215985 una relazione tecnica che riassume i dati di progetti già indicati nei vari elaborati costituenti il Piano Attuativo.

Per quanto sopra esposto si ritiene già accolta l'osservazione.

Osservazione n. 1 punto 4

"Poiché la Relazione sulla mobilità allegata al PA non riporta alcun dato sul traffico esistente e di quello generato dal nuovo intervento; si chiede che tale Relazione sia integrata con la rilevazione quantitativa e direzionale del traffico esistente e di quello previsto in quella zona, rappresentati anche con flussogrammi nonché le soluzioni adottate per evitare impatti negativi sulla mobilità su quelle vie e su quelle intorno".

Controdeduzione:

Lo studio della mobilità è stato oggetto della Conferenza dei Servizi che ha preceduto la fase di adozione del piano alla quale hanno partecipato tutti gli Uffici competenti e gli Enti esterni coinvolti. Gli studi presentati sono stati considerati idonei ai fini della verifica viabilistica e dell'ottenimento del parere favorevole.



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

CONCLUSIONI

Si propone di non accogliere i punti n. 1-2-4 dell'osservazione sopra elencati, per le motivazioni esposte nelle singole controdeduzioni.

Si ritiene già accolto il punto n. 3 dell'osservazione per le motivazioni esposte nella singola controdeduzione.

Monza, novembre 2025

**Il Dirigente del Settore Governo del
Territorio**

(Arch. Nadia Bombardieri)

Documento firmato digitalmente