



**Oggetto: OSSERVAZIONI/CONTRODEDUZIONI - “PIANO ATTUATIVO VIA MONTE ALBENZA - VIA VOLTERRA” adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 46 del 06.02.2025**

<b>Osservazione n.1</b>
<b>Protocollo n. 77878 del 18.04.2025</b>
<b>Richiedente: Consulta di San Fruttuoso</b>
<p><b>Osservazione n.1 punto 1</b></p> <p>Si chiede di rivedere integralmente il planivolumetrico di progetto, facendo ruotare la posizione dei nuovi edifici, portando l'area a giardino pubblico verso via Volterra e al Parco storico, realizzando i nuovi parcheggi a sud dell'area di progetto, a confine con l'edificio a destinazione commerciale. Del resto, è la soluzione progettuale che è stata adottata per la Variante al PII in via Foscolo, che pensiamo possa essere riproposta.</p> <p><b>Controdeduzione:</b></p> <p>Il planivolumetrico è stato valutato positivamente in sede di Conferenza dei Servizi interni ed esterni all'Ente e dalla Commissione del Paesaggio che ha espresso parere favorevole. Inoltre, si evidenzia che ruotare la posizione degli edifici comporterebbe significative modifiche su verde pubblico e accessibilità: spostando gli edifici residenziali a sud, nel garantire il rispetto delle distanze minime dalle costruzioni confinanti, si andrebbe a ridurre l'area destinata a verde pubblico attrezzato; spostando l'area verde a nord si perderebbe l'accesso da via Monte Albenza e il collegamento con il parcheggio pubblico in fase di valutazione preliminare di via Monteceneri.</p> <p><b>Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere l'osservazione.</b></p> <p><b>Osservazione n.1 punto 2</b></p> <p>Si chiede che, tenuto conto dei problemi di traffico e di inquinamento della via della Taccona, della valorizzazione del bene storico Villa Torneamento e Parco storico, della funzione di collegamento di via Volterra verso l'area rurale/paesaggistica/ricreativa della Boscherona e della ciclabile del Villorresi, nonché della caratteristica degli edifici esistenti in tutta la via, al fine di non aggravare l'area per eccessiva presenza residenziale con tutto ciò che ne consegue, di diminuire l'altezza degli edifici progettati e la loro volumetria, non coerente con l'esistente, riducendola a tre piani (come per gli altri interventi residenziali da poco realizzati in via Adrigrat, angolo via Pizzagalli, via Gondar, e l'edificio in costruzione prospiciente il canale Villorresi).</p> <p><b>Controdeduzione:</b></p> <p>Gli indici edificatori di progetto e l'altezza degli edifici sono conformi a quanto disciplinato dall'art. 20 del Piano delle Regole del PGT vigente. Tali indici sono già stati valutati in sede di approvazione di PGT in relazione alla viabilità e alle trasformazioni urbanistiche previste sull'intero territorio comunale. Inoltre si ribadisce che Il planivolumetrico è stato valutato positivamente in sede di Conferenza dei Servizi interni ed esterni all'Ente, nella quale erano presenti</p>



anche i servizi mobilità e viabilità, e dalla Commissione del Paesaggio che ha espresso parere favorevole.

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

**Osservazione n.1 punto 3**

Si chiede che il nuovo marciapiede, i passaggi pedonali e la via (secondo quanto richieste con l'osservazione 1 se venisse accolta) e il parcheggio a raso siano piantumati e realizzati con materiali di superficie drenante e parzialmente drenante, al fine di rendere detti interventi il più possibile permeabili senza creare isole di calore.

**Controdeduzione:**

Il contenuto dell'osservazione richiede modifiche progettuali finalizzate al conseguimento di una maggiore sostenibilità ambientale dell'intervento, pertanto, se ne condivide il contenuto. Il Piano Attuativo non entra nello specifico del progetto esecutivo delle opere pubbliche che verrà approfondito in sede di presentazione del Permesso di Costruire. Si ritiene opportuno accogliere l'osservazione inserendo nella convenzione urbanistica all'articolo 8 comma 1 l'impegno da parte del soggetto attuatore a redigere il progetto esecutivo nel rispetto dei criteri minimi ambientali vigenti (CAM), prevedendo l'utilizzo di materiali drenanti e l'inserimento di idonea piantumazione.

**Per quanto sopra esposto si propone di accogliere l'osservazione modificando la convenzione urbanistica come sopra specificato.**

**Osservazione n.1 punto 4**

Si chiede che quale alternativa alla cessione delle aree standard ancora dovute, si vincoli la loro monetizzazione alle opere per la sistemazione viabilistica e di sicurezza di via Taccona e quindi per il completamento della pista ciclabile, per il completamento e la sistemazione dei marciapiedi, per l'installazione di dissuasori che rallentino la velocità di percorrenza la limitazione all'ingresso dei mezzi pesanti solo per carico e scarico, andando così a raggiungere anche l'obiettivo/intento di valorizzazione della bellezza della Villa e degli assi viabilistici originari così come indicato al punto 2 delle premesse e risolvere i problemi da lungo tempo segnalati.

**Controdeduzione:**

L'Amministrazione condivide nel merito l'interesse per gli interventi proposti, che risultano coerenti con le finalità di riqualificazione urbana, miglioramento della mobilità sostenibile e tutela del paesaggio. Si tratta di interventi considerati prioritari e già oggetto di attenzione da parte dei competenti uffici comunali, con possibilità di essere valutati nel quadro della programmazione ordinaria.

Tuttavia, dal punto di vista contabile, si evidenzia che le somme derivanti dalla monetizzazione delle aree a standard urbanistici sono entrate con vincolo di destinazione generica, secondo quanto previsto dall'ordinamento contabile degli enti locali (D.Lgs. 118/2011). Pur essendo finalizzate a opere di



urbanizzazione, non possono essere vincolate a interventi puntuali richiesti da un singolo procedimento urbanistico, né da un'osservazione, ma vengono programmate in modo unitario in sede di bilancio e documento unico di programmazione (DUP), secondo priorità definite dall'Amministrazione nel quadro delle risorse disponibili.

Inoltre, vincolare in via esclusiva tali risorse limiterebbe la flessibilità dell'ente nella gestione del proprio bilancio e potrebbe impedire la copertura di interventi urgenti o già programmati.

Resta ferma la disponibilità dell'Amministrazione a valutare, compatibilmente con le risorse disponibili e con la programmazione annuale e triennale, l'inserimento degli interventi segnalati tra le priorità di quartiere, anche sulla base del confronto con la Consulta San Fruttuoso e degli esiti dei procedimenti urbanistici in corso.

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

**Osservazione n.1 punto 5**

Si chiede che la metà dei nuovi appartamenti in edilizia convenzionata siano destinati alla locazione a canone concordato e non alla vendita, in modo da poter creare opportunità abitative e di progetto di vita in comune (giovani coppie) anche a chi non ha accesso al finanziamento bancario, perché non ha un reddito sufficiente, perché pur avendo un reddito sufficiente è precario (lavoro a tempo determinato), perché non può far affidamento su un capitale iniziale oppure su una garanzia di terzi (genitori proprietari di beni immobili e con reddito adeguato).

**Controdeduzione:**

Pur riconoscendo la rilevanza delle finalità sociali sottese alla proposta, si osserva che l'edilizia convenzionata non costituisce in questo ambito una misura imposta dal Piano di Governo del Territorio, bensì rappresenta l'esito di un percorso negoziale tra l'Amministrazione e i soggetti attuatori, finalizzato a garantire un equilibrio tra interesse pubblico e fattibilità degli interventi.

Nel caso specifico dell'ambito in oggetto, si è ritenuto opportuno prevedere la destinazione degli alloggi alla vendita convenzionata, in coerenza con le caratteristiche dell'area, le condizioni del mercato locale e la necessità di assicurare la sostenibilità economica complessiva dell'intervento. Un vincolo rigido sulla destinazione degli alloggi alla locazione, nella misura proposta, potrebbe disincentivare l'attuazione dell'intervento e compromettere l'efficacia della misura stessa.

Resta ferma, in ogni caso, l'attenzione dell'Amministrazione per l'ampliamento dell'offerta abitativa in locazione a canone calmierato, da promuovere in ambiti e contesti coerenti, attraverso strumenti urbanistici flessibili, convenzioni dedicate e politiche abitative mirate.

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

#### Osservazione n.2

Protocollo n. 79622 del 23.04.2025

Richiedente: Coordinamento di associazioni e comitati di cittadini di Monza

#### Osservazione n.2 punto 1

Visto il Piano Attuativo adottata dalla Giunta con deliberazione n. 46/2025; poiché l'intervento edificatorio si trova in zona D1- per attività economiche- (art. 20 delle norme del Piano delle Regole) il cui cambio d'uso è consentito solo con Piano Attuativo che, per giurisprudenza costante, può anche non essere approvato; vista la presenza nella parte adiacente al lotto della storica Villa del Torneamento e del suo parco vincolati come beni storico monumentali (art. 10 del Dlgs 42/2004), si chiede di non approvare il PA conservando un uso produttivo attualizzato dagli edifici esistenti, con funzioni economiche attualizzate (es. terziario professionale, esposizioni, artigianato di servizio, coworking, ecc.). Ciò, anche ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 per zone omogenee D.

#### Controdeduzione:

Si premette che il cambio d'uso in zona D1 è ammesso dallo strumento urbanistico vigente esclusivamente attraverso Piano Attuativo, *“su cui la Giunta esercita una discrezionalità che è quella ampia propria degli atti di pianificazione del territorio con l'unico limite di non poter effettuare valutazioni che contrastino con quelle già formalizzate con la pianificazione sovraordinata, ad esempio negando con valutazione diametralmente opposte da quelle effettuate nel piano regolatore l'edificabilità ammessa da questo su un'area”* (TAR Veneto, Sez. II, n. 1375/2016), l'Amministrazione può legittimamente non approvare un Piano Attuativo “solo in presenza di elementi oggettivi e attuali che evidenzino un contrasto con l'interesse pubblico”, non potendo esercitare tale discrezionalità in modo arbitrario o sulla base di considerazioni meramente conservative che qualora si fossero volute perseguire avrebbero dovuto essere previste già in sede di approvazione del PGT e non essere richieste in sede di sua attuazione.

Nel caso in esame, l'Amministrazione conferma, dimostrando coerenza della propria attività, la volontà di approvare il Piano Attuativo, in quanto conforme con le previsioni generali del PGT e rispondente a un chiaro interesse pubblico, articolato su più livelli:

- l'intervento consente di dotare il quartiere di San Fruttuoso di una quota significativa di edilizia convenzionata, contribuendo ampliare l'offerta di alloggi accessibili;
- il progetto ha accolto la richiesta della Consulta di Quartiere San Fruttuoso di trasformazione di quest'area dismessa in residenziale con la demolizione dei capannoni pre-esistenti infatti nelle premesse alle osservazioni (Protocollo n. 77878 del 18.04.2025) si legge *“La Consulta ritiene positivo che per l'area oggetto dell'intervento produttiva dismessa si proceda con un cambio di destinazione d'uso da produttivo*

*a residenziale, non avendo più a oggi ragione d'essere la localizzazione di un'attività produttiva in quel luogo, rimediando in tal modo a un errore urbanistico del passato, che ha permesso un insediamento produttivo incompatibile con la valorizzazione del prospiciente bene storico e di pregio della Villa Torneamento e del suo Parco”;*

- il Piano attuativo prevede funzioni urbane miste e compatibili, capaci di favorire una rigenerazione dell'area non solo sotto il profilo edilizio ma anche sociale e ambientale;

Inoltre, si specifica che l'area di intervento non è soggetta a vincolo dei beni storici monumentali (art. 10 del Dlgs 42/2004).

Si ritiene che il Piano Attuativo rappresenti un'opportunità qualificante di rigenerazione urbana per l'intero quartiere e che sussistano tutte le condizioni per procedere alla sua approvazione, in coerenza con la disciplina urbanistica vigente e nel rispetto del principio di buon andamento dell'azione amministrativa.

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

#### **Osservazione n.2 punto 2**

Visto il Piano attuativo adottata dalla Giunta con deliberazione n. 46/2025; volendo comunque procedere con la sua approvazione; poiché l'intervento edificatorio si trova in zona D1 per attività economiche (Art. 20 delle norme di Piano delle Regole) il cui cambio d'uso è consentito solo con Piano Attuativo; vista la presenza nella parte adiacente al lotto della storica Villa Torneamento e del suo Parco vincolati come beni storico monumentali (art. 10 del Dlgs 42/2004), si chiede: a) di far rivedere integralmente il planivolumetrico mantenendo tutta la parte in cessione a verde verso via Volterra e verso il Parco di Villa del Torneamento e collocando i nuovi edifici verso la parte est del lotto paralleli e distanti da via Volterra; b) di destinare una quota degli alloggi di edilizia convenzionata all'affitto e non solo alla vendita.

#### **Controdeduzione:**

Si richiama la controdeduzione all'Osservazione n.1 punti 1 e 5.

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

#### **Osservazione n.2 punto 3**

Poiché, come scritto sia nella Relazione tecnica (All.A) sia nella bozza di convenzione (art. 4) del PA in oggetto, vengono monetizzati 1.126 sui 4.170 mq dovuti per legge e secondo quanto prescritto dal PGT vigente; si chiede che tutte le aree vengano integralmente cedute in loco entro il perimetro dell'intervento. Si chiede altresì che il Comune chieda la diminuzione delle volumetrie.

#### **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 precedenti 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 la riduzione delle volumetrie si rimanda a quanto espresso nella Controdeduzione all'Osservazione n. 2 punto 1.

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



**Osservazione n.2 punto 4**

Tenuto conto dei problemi di traffico e di inquinamento della via della Taccona, della tutela e valorizzazione del bene storico di Villa Torneamento e del suo Parco storico, della funzione di collegamento di via Volterra verso l'area rurale/paesaggistica/ ricreativa della Boscherona e della ciclabile del Villoresi, nonché della tipologia degli edifici esistenti, al fine di non aggravare l'area da eccessiva presenza residenziale con tutto ciò che ne consegue, si chiede di diminuire l'altezza degli edifici progettati e alla loro volumetria, non coerente con l'esistente, riducendola a tre piani (come per altri interventi residenziali da poco realizzati in via Adigrat angolo via Pizzagalli, in via Gondar, e l'edificio in costruzione prospiciente il canale Villoresi).

**Controdeduzione:**

Si richiama la controdeduzione all'Osservazione n.1 punto 2.

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

**Osservazione n.2 punto 5**

Si chiede che il nuovo marciapiede, i passaggi pedonali, la via e il parcheggio a raso dell'intervento siano piantumati e realizzati con materiale e superficie drenante, salvaguardando le piantumazioni esistenti lungo via Volterra.

**Controdeduzione:**

Si richiama la controdeduzione all'Osservazione n.1 punto 3.

Per quanto sopra esposto si propone di accogliere l'osservazione modificando la convenzione urbanistica come sopra specificato.