COMUNE DI MONZA

Oggetto: OSSERVAZIONI/CONTRODEDUZIONI - "PIANO ATTUATIVO AT 04 VIA TAZZOLI" adottato con DGC n. 144 DEL 30/04/2026.

Osservazione n.1

Protocollo n. 0109692 del 01/06/2026
Richiedente: 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, commercio di vicinato, artigianato di servizio, coworking, altro). Tale polifunzionalità è prevista anche nella scheda dell'AT_04. Si eviterebbero così possibili impatti ambientali negativi in quella zona con nuova residenza. 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 per quello privatistico."

Controdeduzione:

L'intervento proposto dal soggetto attuatore si colloca entro i margini di piena conformità rispetto alla scheda dell'ambito AT_04 e alle Norme di Attuazione del PGT vigente, che costituiscono il quadro normativo entro cui l'Amministrazione è tenuta a operare. Il progetto rispetta la configurazione delle funzioni insediative previste dalla Scheda d'Ambito AT_04, la quale individua una destinazione d'uso principale di tipo residenziale, ammettendo altresì una pluralità di funzioni complementari senza tuttavia renderle obbligatorie.

Si specifica inoltre che l'Amministrazione può esercitare la propria discrezionalità solo entro i limiti tracciati dalla pianificazione vigente. Non è possibile imporre destinazioni d'uso non previste dalla scheda dell'ambito, né subordinare l'approvazione del PA a scelte funzionali che esulano dal quadro normativo. La valutazione del Piano Attuativo deve pertanto rimanere ancorata a criteri di conformità urbanistica, coerenza pianificatoria e fattibilità tecnica, senza introdurre elementi estranei o non supportati da norme.

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

Osservazione n.1 punto 2
"Per tutti i motivi sopra esposti, si chiede che le aree a standard dovute (oltre a quelle reperite in loco, entro il perimetro del PA) pari a 2.055 mq e 205.304 euro, non vengano monetizzate e vengano invece reperite nel giardino del Vecchio oratorio di San Fruttuoso (a 200 metri di distanza dal sito oggetto di PA) per ospitare un punto di aggregazione e di incontro a fruizione pubblica. Questo fatto consentirebbe di mettere in rete i servizi già esistenti, collegandoli."

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)[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'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 quelle da monetizzare, non ravvisando un interesse pubblico prevalente all'acquisizione di ulteriori aree esterne al perimetro del PA, né la necessità di individuare nuove aree da destinare a servizi pubblici.

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

Osservazione n.2

Protocollo n. 0113710 del 08/06/2026
Richiedente: Comitato San Fruttuoso Bene Comune

Osservazione n.2 punti 1-2-3-4
"Si chiede, pertanto, che la progettazione delle aree sopra individuate venga rivista applicando i criteri di progettazione CAM di cui al DM 24/11/2025

COMUNE DI MONZA

Edilizia entrato in vigore il 02/02/2026 (prima dell'adozione del progetto da parte della Giunta Comunale) e di cui al DM 05/08/2024 Infrastrutture stradali per quanto necessario.
In particolare, si chiede che il progetto per le aree pubbliche venga riveduto secondo i seguenti criteri progettuali:

A) <u>Area di parcheggio in strada Montanari</u>

Si chiede che i pozzi perdenti che verranno realizzati siano dotati di impianti di depurazione e di desoleazione (paragrafo 2.2.3 criterio lett. B. DM Edilizia cit.).

B) <u>Area di parcheggio interna con accesso pubblico da via Montanari</u>

Si chiede che i pozzi perdenti che verranno realizzati siano dotati di impianti di depurazione e di desoleazione (paragrafo 2.2.3 criterio lett. B. DM Edilizia cit.).

C) <u>Area di parcheggio pubblico in via Tazzoli</u>

Si chiede che l'acqua meteorica su quest'area impermeabilizzata non venga convogliata nella fognatura comunale ma che attraverso una vasca di raccolta dotata di impianto di depurazione e di disoleazione sia convogliata nella rete delle acque meteoriche prevista dal progetto per i nuovi edifici (posta nelle vicinanze del parcheggio)".

Osservazione n.2 punto 5
"Si chiede che le acque meteoriche provenienti dalle aree pubbliche (e possibilmente anche quelle provenienti dagli edifici privati) in tutto o in parte, siano convogliate in vasche di raccolta per essere riutilizzate a scopo irriguo (paragrafo 2.2.3 criterio lett. B. DM Edilizia)."

Osservazione n.2, punto 6
"Si chiede che per tutte le superfici pubbliche destinate a parcheggio, le superfici esterne pavimentate conseguano un indice di riflessione solare maggiore o uguale a 29 (al fine di ridurre gli effetti negativi dell'isola di calore, paragrafo 2.2.2 criterio punto 3 lett. a) DM Edilizia)".

Osservazione n.2, punto 7
"Si chiede che per tutte le superfici pubbliche destinate a parcheggio, le superfici esterne pavimentate abbiano un ombreggiamento da coperture verdi almeno del 10% dell'area lorda del parcheggio, con perimetro delimitato da una cintura verde (paragrafo 2.2.2 criterio punto 3, lett. b) DM Edilizia)".

Osservazione n.2, punto 8
"Si chiede che nei parcheggi pubblici che verranno realizzati siano presenti spazi per moto, ciclomotori, rastrelliere per biciclette e punti di ricarica per veicoli elettrici (se ricadenti nei casi di cui all'art. 4 D.Lgs 192/2005)".

Osservazione n.2, punto 9
"Si chiede che i marciapiedi/percorsi pedonali che verranno realizzati in seguito dei nuovi parcheggi progettati (A, B e C) siano realizzati con materiale di tipo impermeabile (come sta avvenendo in via Romagna con i lavori di rifacimento dei marciapiedi ammalorati sostituendo l'asfalto

COMUNE DI MONZA

rovinato e pericoloso con massetti autobloccanti) (paragrafo 2.2.2., criterio 2, lett. b) e c) DM Edilizia)".

Osservazione n.2, punto 10
"Si chiede che la progettazione delle parti pubbliche nonché anche delle parti private, se possibile, rispetti i criteri CAM di cui al DM 24/11/2025 Edilizia e DM 05/08/2024, per quanto qui non richiamato e in relazione all'intero progetto".

Controdeduzione:
I punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 dell'Osservazione 2 sopra riportati attengono a scelte tecniche ed esecutive che non trovano riscontro nel livello di definizione del Piano Attuativo ma riguardano la fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, che dovrà essere svolta nel rispetto delle disposizioni normative vigenti. Ad ogni modo sono tutte prescrizioni che sono già operative o ex lege o per prassi consolidata da parte dell'ente.

Si rileva che i punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 dell'Osservazione 2 non configurano un'osservazione allo strumento attuativo in senso tecnico in quanto non sono una proposta di modifica o censura al piano, l'osservazione n. 2 non è assoggettabile a votazione da parte della Giunta Comunale, ma trova riscontro nella presente nota esplicativa.

CONCLUSIONI

Si propone di:
- non accogliere i punti n. 1-2 dell'osservazione 1
- non assoggettare a votazione da parte della Giunta i punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 dell'Osservazione 2.

Monza, luglio 2026

Il Dirigente del Settore Governo del Territorio
(Arch. Nadia Bombardieri)
Documento firmato digitalmente