

STUDIO LEGALE BENTIVEGNA



Comune di Monza

Settore Governo del territorio

Servizio Pianificazione operativa

Responsabile Arch. Filomena Dato

Osservazioni al piano attuativo “Intervento ad uso residenziale via Carissimi Via Boito unità di comparto 2 aree C” (3Pac/2023)

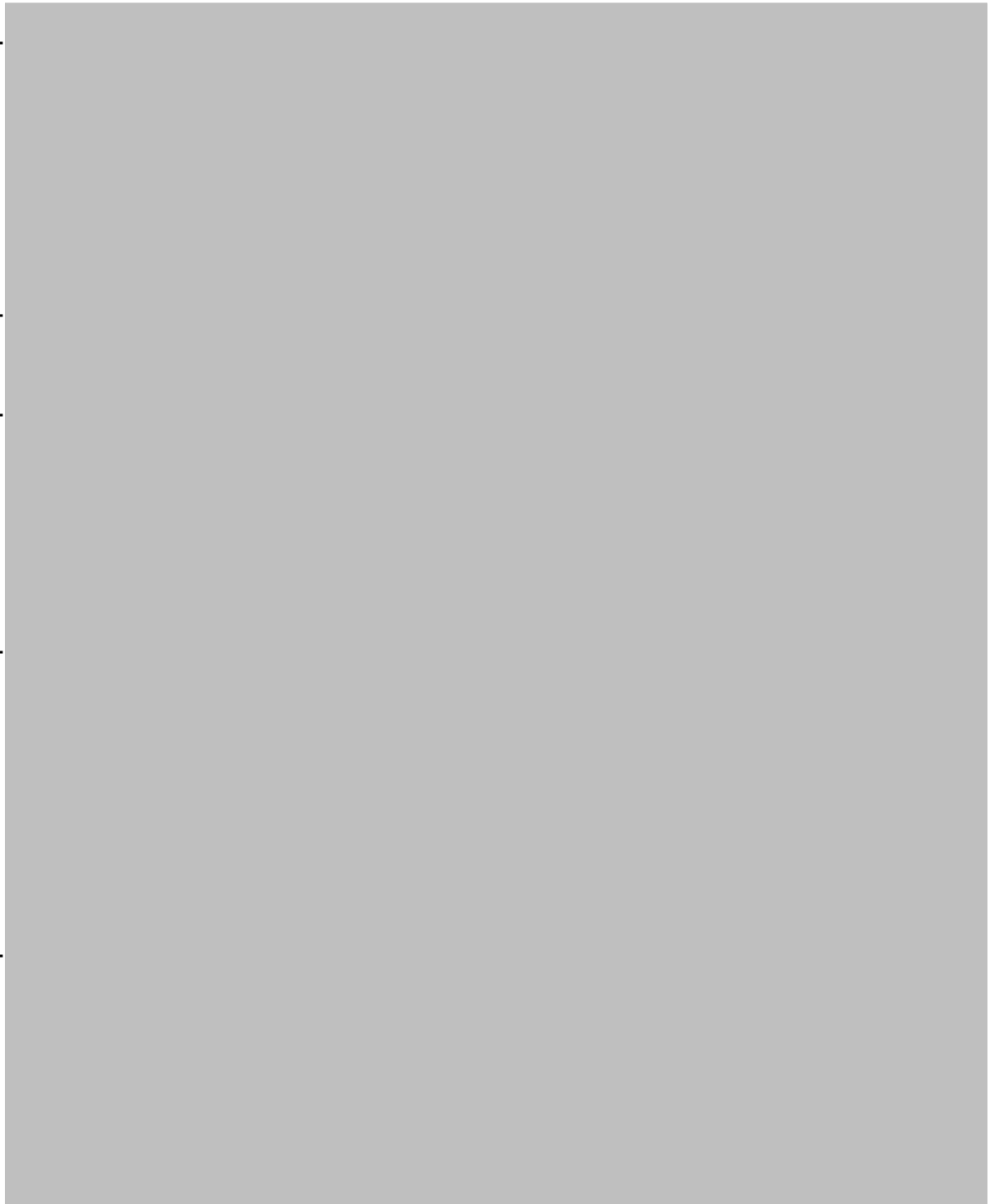


premesso che



E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0029548/2026 del 16/02/2026
Class.: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»
Firmatario: CRISTIAN CESARE BENTIVEGNA

COMUNE DI MONZA



li
e
ia
ta
)-
n
a
d
la
2-
li
o
li
ti

OSSERVAZIONI

Nell'ultimo capoverso di *pagina 6* della relazione allegata al piano attuativo ultimo si chiede che l'Amministrazione, se necessario, **attivi le procedure di esproprio per l'acquisizione coattiva delle aree di proprietà.**

Trattasi, a mio avviso, di una pretesa del tutto ingiustificata da parte dell'Operatore ai fini di una esproprio di aree di proprietà privata da parte della P.A. per il solo interesse



dell'Operatore. Fatto questo in chiaro contrasto con le logiche espropriative delle aree. Non si comprende perché l'Amministrazione Comunale debba perseguire l'interesse del singolo a discapito del proprietario delle quando non si ravvede alcuna utilità pubblica in tale azione. A maggior ragione l'Amministrazione Comunale non può farsi ingiungere di avviare tali procedure da un privato.

Ancora a pagina 9 della relazione riguardante la **“Classificazione e Vincoli / tavola “DP01.e_Schema-di-Rete-Ecologica-Comunale”**, viene citata la Rete Ecologica Comunale, di cui all'elaborato qui indicato, nel quale risulta evidente che la parte ora impiegata per l'edificazione è interamente ricompresa nella Rete Ecologica Comunale mentre quella al di là di Via Boito è solo parzialmente interessata. Anche in questo caso, risulta difficile comprendere l'interesse pubblico nel procedere in contrasto con le previsioni del PGT e destinando all'edificazione una zona a verde di tali dimensioni quando quella posta oltre Via Boito già risultava quale ambito di concentrazione edificatoria

Con riguardo alla tavola **DP02.b_Rete-dellurbanita-e-della-naturalita-diffusa** possono essere espresse le stesse considerazioni del precedente elaborato che, oltre a distinguere le aree verdi, interamente in corrispondenza del lotto di Via Calatafimi, da quelle edificabili, poste oltre Via Boito, individua anche dei possibili percorsi di mobilità dolce che, ovviamente, sono presenti nelle prime.

PR_01b: il Piano delle Regole, come bene noto, destina le aree di concentrazione edificatoria nella porzione dell'area C posta oltre Via Boito mentre nella proposta di Piano Attuativo presentata l'edificazione viene interamente spostata nelle aree verdi di Va Calatafimi.

Nel primo paragrafo di pagina 9 relativo allo **“Stato dell'area e del Verde”** si fa riferimento all'area di Via Calatafimi come di un elemento significativo del paesaggio ma nel progetto viene interessata da Opere di Urbanizzazione e dall'intera edificazione prevista dal Piano Attuativo. Anche in questo caso non si comprende come può un progetto prevedere degli interventi che sono già in netto contrasto con la propria Relazione Progettuale

A Pagina 10 nella parte relativa alle **“Interferenze linea Metropolitana”** si ravvisa ed evidenzia un'altra incredibile contraddizione progettuale. L'area di Via Calatafimi è interessata, a livello interrato dal passaggio della Metropolitana che impone che non possano essere realizzate edificazioni in elevazione in una fascia di 25m dall'asse della galleria, vincolo questo che, praticamente, rende quasi inedificabile l'intera area, lasciando ambiti fondiari di limitate estensioni e che, nel caso specifico, impongono il collocamento degli edifici a progetto

nella porzione a nord dell'area, a ridosso dell'edificio già esistente ed avente altezze limitate rispetto agli effettivi 7 piani previsti per l'edificio posto più a nord. Trattasi giustamente di cinque piani abitabili nel rispetto delle norme di piano, ai quali si aggiunge un piano terra destinato a piloty con i soli accessi ai collegamenti verticali ed un pian "sottotetto" avente comunque un'altezza interna di 2,35 metri nel rispetto delle norme di piano ma, ai fatti, un piano aggiuntivo. E' quindi più che motivata la perplessità, peraltro, condivisa dall'Amministrazione Comunale per ragioni non note, di allocare in questo lotto l'edificazione a fronte della presenza di un vincolo così limitante e dequalificante per il progetto.

Ed ancora a Pagina 11 nelle **Modalità di intervento** si citano in grassetto le norme di Piano che prevedono la possibilità di spostare l'edificazione all'interno delle aree C "in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica". In questo caso sarebbe opportuno avere un riscontro dall'Amministrazione Comunale in merito alla valutazione che la stessa ha condotto tramite i propri organi decisori in ordine al migliore assetto paesistico-ambientale di tale traslazione dei volumi edificabili in tale area che viene precedentemente descritta come un ambito paesistico rilevante. Le scelte operate, in chiaro contrasto con le scelte del pianificatore, che certamente aveva ben chiara la qualità del verde qui presente, dovranno essere opportunamente motivate

A Pag. 12 nella sezione dedicata **all'Area di galleggiamento** ci si chiede quali sono i motivi per cui l'Amministrazione Comunale debba sottostare alle volontà dell'operatore di intervenire con una modifica così significativa delle previsioni di PGT quando le aree di destinazione sono interessate da un Vincolo ancora più rilevante come quello della Linea Metropolitana, che condiziona drasticamente le possibilità edificatorie. Ancora una volta non si comprendono gli interessi pubblici nel consentire tale scelta.

A seguire a *Pagina 13* nella parte riguardante le "**Caratteristiche della proposta**" vengono smentite le premesse in quanto, ora, il verde diventa un elemento del tutto sproporzionato rispetto all'assetto del sistema attuale di spazi verdi pubblici esistenti nel circondario. Come dire che il Parco di Monza è un verde sproporzionato rispetto al territorio della stessa città di Monza. Il verde di Via Calatafimi ha una propria identità e un proprio pregio che nella proposta di Piano viene del tutto negata. Si ritiene che le considerazioni espresse siano puramente soggettive e finalizzate unicamente a giustificare l'intervento proposto senza un fondo di coerenza.

Ed ancora a *Pag. 13* con riguardo agli "**Spazi verdi piantumati pubblici e privati**" si richiama la salvaguardia e la valorizzazione del verde e di miglioramento delle piantumazioni


quando, invece, le aree a verde vengono interessate sia da edificazione in sottosuolo, che impedirà una reale piantumazione ad alto fusto come quelle esistenti e, in più limita le aree pubbliche prevedendo una significativa porzione destinata a verde privato.

A Pagina 14 “Progetto del verde e area verde condominiale” vengono ancora espresse considerazioni sulle modifiche dell’area a verde che si ritengono del tutto soggettive. Peraltro, dovendo spostare gli edifici a nord in prossimità dell’edificio esistente di limitata altezza, si nega a quest’ultimo edificio il godimento di un’area a verde e si compromette una visuale a causa della realizzazione di edifici di significativa altezza, paragonabile, come espresso in precedenza, ad edifici di 7 piani.

A seguire a Pag. 14 “Aree di concentrazione edificatoria” l’analisi dell’edificio è solo parziale e prende in esame i soli edifici che hanno maggiore altezza, per nulla quindi considerando gli edifici aventi accesso da Via Boccherini che, proprio nella visuale rivolta a Sud, ovvero quella più soleggiata, sono ora ostacolati, nella propria visuale e soleggiamento dagli edifici di nuova previsione. Non si ritiene che le motivazioni siano coerenti con la tipologia costruttiva esistente al contorno, come invece supposto nella relazione.

A Pag. 15 “Aree di concentrazione edificatoria” (seguito) si continua a far riferimento ad una “forzata” posizione degli edifici in ragione del vincolo della Metropolitana quando, invece, le aree di Concentrazione Edificatoria di Via Pergolesi non subivano tale vincolo. Non vi era alcun motivo “forzoso” che ha imposto all’operatore l’obbligo di posizionare gli edifici all’interno degli spazi verdi di Via Carissimi, in posizione del tutto impropria. Un’attenta progettazione non deve riferirsi solo agli spazi verdi che vengono qui realizzati ed alle Opere Pubbliche proposte all’interno delle aree Verdi, che peraltro potevano essere realizzate anche senza la realizzazione degli edifici provati, ma deve anche riferirsi e relazionarsi con il contesto, senza prevaricare i diritti di veduta e godimento degli spazi verdi già esistenti.

Ed infine a Pagina 15 con riguardo a “L’edificio” si fa riferimento ad un edificio compatto di cinque piani fuori terra, i famosi sette piani effettivi: stante le caratteristiche del contesto e le tipologie dell’edificio, nulla vietava di realizzare un piano abitabile alla quota del terreno, limitando quantomeno l’altezza dell’edificio “più compatto”.

Tutto ciò premesso e considerato il sottoscritto 

Chiede

all’Amministrazione Comunale di Monza,

in via principale di:

- sospendere l'iter approvativo del Piano Attuativo relativo alle aree comprese tra Via Carissimi e via Boito in attesa di verifica di coerenza con il PGT vigente;
- riesaminare la classificazione delle aree, tenendo conto che l'intervento ricade integralmente all'interno della Rete Ecologica Comunale e la cui tutela deve prevalere sugli interessi edificatori privati;
- annullare ogni procedura di esproprio finalizzata esclusivamente all'interesse dell'Operatore privato, non ravvisandosi in tale azione alcuna utilità pubblica o interesse collettivo prevalente.

In via subordinata di:

- stralciare ed escludere l'area individuata dal [redacted] di proprietà dello scrivente dal Piano Attuativo Intervento ad uso residenziale via Carissimi Via Boito unità di comparto 2 aree C" (3Pac/2023) di cui alla proposta depositata in data 26.10.2023 PG 0190722-0190723-0190727- 0190730-0190732-0190735-0190739-0190744 ed integrata in data 22.07.2025 PG 141396, difettando di pubblica utilità l'inclusione di detta area nel piano attuativo suddetto che risulta peraltro vincolata dalla Rete Ecologica Comunale.

Con riserva di agire nelle sedi legali e giurisdizionali competenti per la tutela dell'ambiente e dei diritti di proprietà violati.

Si allega:

- 1) Comunicazione del 30.7.2025
- 2) Istanza di accesso agli atti
- 3) Istanza di proroga
- 4) Trasmissione atti Governo del Territorio - Pianificazione Operativa

Monza, 20 dicembre 2025.

[redacted] a

[redacted]