

Spettabile Comune,
con riferimento all'adozione del piano attuativo "Comparto C n. 4 sito in Via Clementi-Zandonai", reso dalla Giunta Comunale con delibera n. 17 del 27/01/2026, ci permettiamo di svolgere le seguenti osservazioni.

La viabilità

Nella "relazione viabilità" si legge che la viabilità di via Clementi non verrà messa in crisi dal progetto poiché

- *La via è a senso unico e di calibro sufficiente*
- *Lungo la via sono presenti parcheggi da ambo i lati*
- *La via non risulta essere un asse viario strategico di connessione tra vari punti nevralgici della città, ma ha una valenza di viabilità di quartiere per l'accesso alle abitazioni limitrofe*".

Tuttavia, la relazione non prende in considerazione l'esistenza né della scuola secondaria di primo grado Elisa Sala né della scuola primaria Salvo D'Acquisto, entrambe con un bacino di utenza molto ampio; ciò determina il congestionamento delle vie limitrofe con particolare riferimento proprio alla via Clementi perché, pur avendo le scuole ingressi da via Paganini e via Sgambati, via Clementi è l'unica, tra le vie vicine, che da via Boito porta in direzione di via Sgambati (infatti più a nord via Paganini è a senso unico verso ovest, più a sud via Puccini si immette su via Sgambati in senso unico verso sud). In via Clementi c'è poi l'accesso alla palestra nella scuola Elisa Sala che viene utilizzata anche da società sportive private di rilevanza nazionale - quindi anche per attività serali e nel fine settimana - con grande afflusso di pubblico. Inoltre, le strade parallele e perpendicolari tra via Clementi, via Paganini, via Pergolesi sono fin dal mattino presto, dal lunedì al venerdì, utilizzate per il parcheggio da chi accede alla struttura ospedaliera e alla sede universitaria situate nelle immediate vicinanze. Infine, le recenti costruzioni che insistono sulla stessa via Clementi e sul proseguimento in direzione ovest, su via Perosi, per nulla dotata di adeguati parcheggi, porteranno inevitabilmente ad una sovraesposizione delle aree di sosta.

In tutta questa analisi non viene presa in considerazione l'utenza di ragazzi che si muovono in bicicletta nel quartiere. L'insistenza di auto in sosta e conseguente restringimento di carreggiate, prive totalmente di piste ciclabili, non garantiscono la sicurezza di questi utenti della strada. È stato recentemente segnalato all'Amministrazione comunale come il tratto di via Clementi venga già oggi percorso a velocità sostenuta da chi deve proseguire verso via Donizetti, talvolta considerandolo come un "dare" o addirittura "avere precedenza", col rischio di chi deve attraversare la strada, spesso bambini accompagnati o ragazzini in gruppo o solitari.

L'affermazione "*l'attuale calibro stradale di 5mt più 2.0mt per lato dei parcheggi risulta sufficiente sia per la viabilità attuale che per la viabilità futura*" è pertanto da mettere in discussione.

La mancata cessione di aree al Comune

Da non addette ai lavori, riteniamo di non aver inteso correttamente il ragionamento svolto al punto 2 della relazione paesistica, perché altrimenti non potrebbe avere senso.

La conformazione del lotto di cui al mappale 381 non permetterebbe di realizzare le costruzioni volute e anche cedere al Comune l'area dovuta per spazi di interesse e uso comune. La soluzione proposta è di realizzare la costruzione voluta senza cedere alcuna area al Comune; o meglio, vengono cedute aree (in via Cantore) che nulla hanno a che vedere con

la nostra zona, e un'area di via Clementi del mappale vicino, sulla quale verranno realizzati parcheggi. Il tutto giustificato anche con la presenza di già altri due parchi pubblici in zona.

Ci chiediamo come possa avere senso e come possa funzionare lo "scambiare" aree verdi sul suolo cittadino a chilometri di distanza. Il PGT dovrebbe tutelare proprio il territorio nella sua interezza, creando uno sviluppo omogeneo e armonioso delle diverse zone; barattare aree verdi da una zona all'altra non risponde sicuramente a tale interesse.

L'altezza dei fabbricati

L'incidenza paesistica viene indicata come "*media*" nonostante il progetto "*andrà ad alterare il contesto nel suo complesso, sia dal punto di vista dell'ingombro visivo sia dal punto di vista della metodologia costruttivo-architettonica-tipologica*" (relazione paesistica).

Se è vero che in zona sono presenti edifici di 7/8 piani, l'informazione deve necessariamente essere contestualizzata; quelli sono edifici degli anni '60/'70, che rispondevano a esigenze abitative e demografiche diverse e a sensibilità che oggi sono nettamente cambiate. In aggiunta, se vogliamo proprio guardare i dettagli, quegli edifici prevedono nella quasi totalità ampi giardini condominiali, oggi ormai inesistenti nelle nuove progettazioni edilizie. Senza contare che, al pari, sono presenti nel quartiere numerose villette e altre abitazioni molto più basse, di uno o due piani fuori terra; non da ultimo, le due abitazioni a est del mappale 96 e la cascina a sud del mappale 381, che hanno una altezza di due soli piani fuori terra. Proprio la cascina sarà quella più interessata in senso negativo dalle nuove costruzioni, che la accerchieranno definitivamente. A questo punto, l'altezza dei nuovi edifici determinerà in modo cruciale la maggiore o minore diminuzione di veduta e luce (che in ogni caso saranno inevitabili).

Il passaggio "*per quanto riguarda l'altezza dei fabbricati le norme prevedono un'altezza massima di tre piani fuori terra, con la possibilità di incremento fino a cinque. Come riportato nel capitolo che descrive lo stato di fatto, i fabbricati esistenti nei lotti adiacenti, sia sul lato opposto della via Clementi, sia sul lato della via Zandonai sono in prevalenza di cinque o sei piani fuori terra; i due fabbricati di recente costruzione posti a nord e a est del perimetro del PA sono invece costituiti da tre piani fuori terra. Si fa presente, inoltre, che il PA denominato "via Clementi via Paganini" approvato con DG. N° 193 del 23/07/2019 prevede due fabbricati disposti su quattro e cinque piani fuori terra, e che il Permesso di Costruire Convenzionato approvato con Delibera di Giunta Comunale 129 del 10/05/2022 posto sulla via Clementi a confine con il mappale 381 prevede un fabbricato di cinque piani fuori terra. Considerato quindi il vincolo di poter occupare solo 1/3 del sedime del lotto (tra fabbricato e camminamenti) il progetto prevede di realizzare cinque piani fuori terra, altezza che si armonizza sia con gli edifici più alti che con quelli più bassi*" pare piuttosto una forzatura; le due palazzine ipotizzate sul mappale 96 dovrebbero allinearsi all'altezza degli edifici limitrofi, che sono le cascine di due piani, la palazzina a est di tre piani fuori terra, la palazzina già recentemente realizzata di tre piani fuori terra e la villetta del sig. Brioschi di un piano fuori terra. Inserire due palazzi di cinque piani fuori terra a ridosso delle cascine e degli edifici circostanti più bassi è a dir poco disarmonioso e impattante negativamente sul contesto in cui si inserisce.

La più recente costruzione di 5 piani fuori terra, a confine con il mappale 381, dovrebbe essere vista come l'eccezione piuttosto che come nuovo limite a cui poter tendere.

Le aree in cessione o asservimento

Nella relazione generale si legge che le parti del lotto che “rimarranno in capo al lottizzante, dovranno avere le caratteristiche di Superficie Permeabile, con la possibilità comunque di realizzare nel sottosuolo una parte dell’autorimessa privata del fabbricato residenziale alle seguenti condizioni:

- che al di sopra della soletta dell’autorimessa vi sia una superficie a giardino con almeno 80cm di terreno;
- che non venga realizzata nel soprasuolo alcuna opera edilizia (pavimentazioni impermeabili, tettoie, ecc.)
- che venga trascritto un vincolo perpetuo di mantenimento a verde
- che venga assicurata la sistemazione e manutenzione del verde in conformità a un progetto vegetazionale che sarà parte integrante del PA”.

La necessità di realizzare delle autorimesse anche al di sotto dell’area che dovrà restare verde (per fortuna perpetuo), nasce dal fatto che si proponga di costruire tre palazzine, di cui ben due con 5 piani abitabili. È evidente come la densità abitativa che si va a proporre sia superiore alla capacità di garantire autorimesse per tutti, insistendo, se ben intendiamo, sulle stesse rampe di accesso e sotterranei dei due edifici a ovest e a nord già esistenti. In tal senso, un ridimensionamento significativo degli interventi potrebbe garantire più armonia e vivibilità per tutti, abbandonando per un momento il pensiero del massimo sfruttamento dell’area e alla monetizzazione degli interventi.

L’area verde e il consumo di suolo

Infine, troviamo alquanto inopportuna e controversa la considerazione “... come si evince anche dall’elaborato planimetrico PA_SF_Tav-02d “Studio dei servizi esistenti”, in zona sono già presenti due parchi pubblici: uno in via Clementi angolo via Donizetti e un secondo in via Boito angolo via Perosi. Inoltre, è prevista la realizzazione di un terzo parco sulla via Clementi posto sul lato opposto dell’area oggetto del PA, in un lotto che originariamente faceva parte dello stesso ambito del presente PA (n°4)”. Con la stessa logica allora si dovrebbe permettere di costruire su ogni lotto cittadino, considerato che Monza ha un enorme Parco pubblico di 732 ettari.

Per la salubrità dell’aria e la vivibilità di un quartiere e di una città non si dovrebbero centellinare il numero di aree verdi, che ormai sono in minoranza rispetto al suolo occupato. Non dimentichiamoci che le aree verdi forniscono numerosi servizi ecosistemici, flora e fauna, rilevanti per la qualità dell’ambiente urbano e per il benessere degli abitanti delle città, tra cui la riduzione dell’isola di calore urbano, l’assorbimento dei gas serra e degli inquinanti atmosferici, la creazione di opportunità di interazione sociale ed attività fisica.

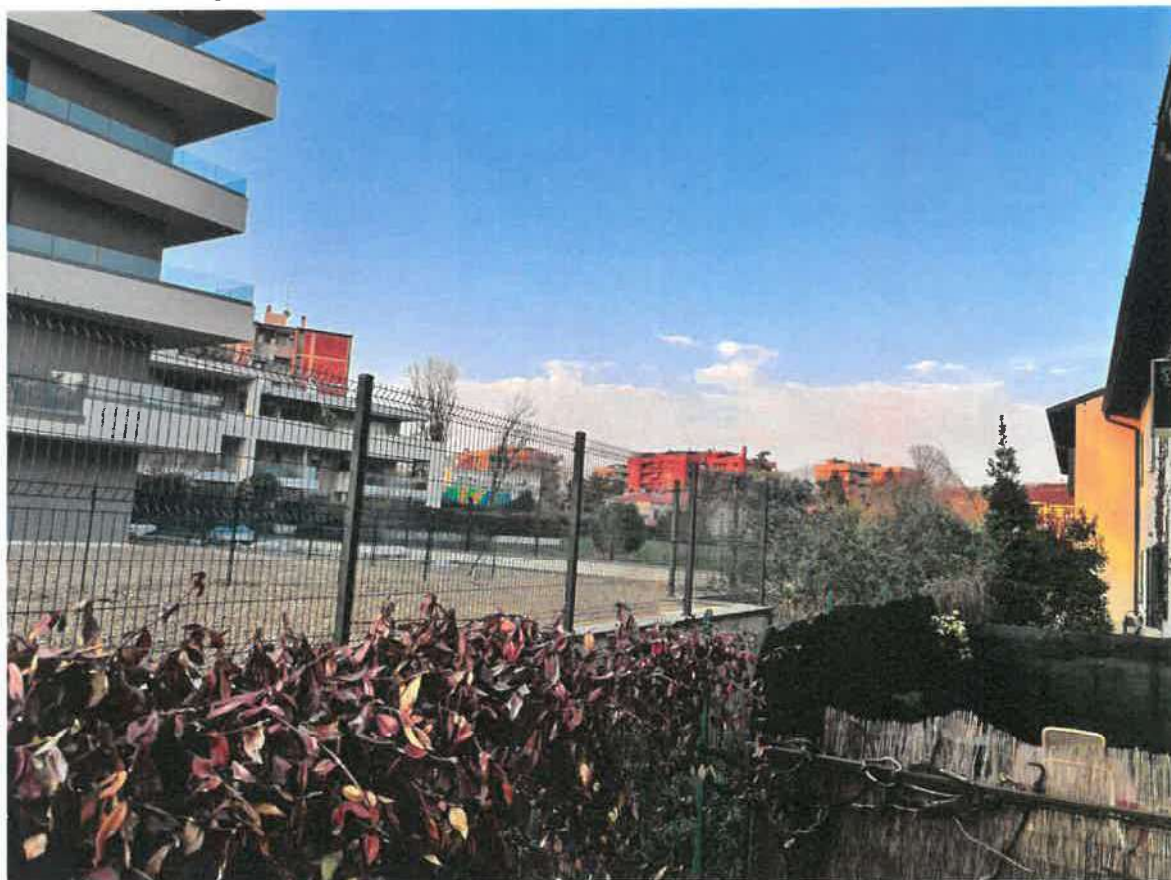
L’Unione europea, con il regolamento 2024/1991 sul ripristino della natura, ha dedicato misure specifiche al ripristino del verde urbano, imponendo agli Stati membri l’obiettivo di azzerare le perdite di spazi verdi urbani a livello nazionale tra il 2024 e il 2030 e di aumentarne progressivamente la superficie dal 2031 in avanti, anche attraverso l’integrazione negli edifici e nelle infrastrutture. Ci chiediamo inoltre come tutto il piano attuativo, oggetto delle suddette osservazioni, tenga in considerazione la legge regionale n. 31 del 2014 che introduce nel governo del territorio **nuove disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato**, finalizzate a concretizzare, sul territorio regionale, il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere a una occupazione netta di terreno pari a zero.

Se può pur essere vero che il singolo progetto non alteri in modo significativo il quartiere, pare che a questa Amministrazione manchi uno sguardo allargato; questo permetterebbe facilmente di accorgersi come numerosi interventi singoli abbiano modificato e stiano modificando in modo irreparabile il tessuto urbanistico della zona. Nella sola via Clementi nel giro di 5 anni sono stati edificati 3 diversi immobili, tutti - come quello oggetto di questo PA - su aree precedentemente verdi. Nella limitrofa via Perosi, tre palazzi si sono aggiunti nel giro di pochi anni a quelli eccessivamente imponenti degli anni '70, incombendo su villette e cascine che alleggerivano il passaggio dal centro verso gli spazi aperti.

Invece di riqualificare edifici già esistenti si preferisce edificarne di nuovi, eliminando il (poco) verde ancora esistente in città. Sul presupposto che il suolo è risorsa non rinnovabile, l'obiettivo prioritario di riduzione del consumo di suolo si dovrebbe concretizzare nell'orientare le attività urbanistico-edilizie non più verso le aree libere ma operando sulle aree già urbanizzate, dismesse o degradate, da riqualificare o rigenerare. **È stato rispettato quanto previsto dal nuovo Regolamento del Verde Pubblico e Privato del Comune di Monza? È possibile che un prato non possa rimanere tale e su di esso non si è capaci di progettare nulla che siano edifici?**

In fede,

Monza, 13 marzo 2026



Veduta dell'area da sud ovest, da cui si evince l'esiguo spazio del mappale 381 tra gli edifici già esistenti.



Tre vedute da est da cui si evince l'incombenza dell'edificio di cinque piani fuori terra, attualmente già edificato, rispetto alla cascina adiacente a sud e alla palazzina esistente a nord est e da cui si può immaginare l'impatto di un'ulteriore palazzina di tre piani fuori terra e due palazzi di cinque piani fuori terra.

