

Monza, 10 marzo 2026

Al Sindaco di Monza

Paolo Pilotto

All'Assessore al Governo del Territorio

Marco Lamperti

Alla Dirigente del Settore

Arch. Nadia Bombardieri

Agli Assessori della Giunta

Palazzo comunale

Piazza Trento e Trieste

20900 Monza

Trasmessa via Pec a:

monza@pec.comune.monza.it

Oggetto: Osservazioni al Piano attuativo del Comparto 4 di via Clementi - Zandonai, adottato con deliberazione della Giunta n. 17 del 27/01/2026.

Il **Coordinamento di comitati e associazioni di Monza**, vista la deliberazione in oggetto e la relativa documentazione pubblicata nel sito web del Comune, formula le seguenti considerazioni e le successive osservazioni.

PREMESSE

Per meglio comprendere le possibilità edificatorie dell'area di via Carissimi, risulta necessario fare una breve cronologia dei PGT e in particolare dei **Comparti residenziali di completamento (Aree C)**.

Nel quartiere Cazzaniga, nel PGT del 2017, i "Comparti C" erano 5, aree verdi e libere da edificazioni. Peraltro nel corso degli anni, sono stati approvati i relativi Piani attuativi o sono in corso di approvazione. Li elenchiamo:

Comparto 1 - Via Mascagni - DGC 391/2015 (Area sistema) - 3.900 mc su 3.700 mq

Comparto 2 - Via Boito - DGC 439/2025 (in itinere) - 11.000 mc su 11.500 mq

Comparto 3 - Via Perosi - DGC 243/2015 (Area sistema) - 4.200 mc su 2.600 mq

Comparto 4 - Via Clementi (parte nord) - DGC 193/2019 - 5.400 mc su 2.000 mq

Comparto 5 - Via Ponchielli - DGC 416/2014 - 3.300 mc su 2.000 mq

E

COMUNE DI MONZA

Protocollo N. 0046879/2026 del 10/03/2026

Class.: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

Con una precisione chirurgica, le ultime aree verdi del quartiere Cazzaniga, vengono edificate, con Piani attuativi o con permessi di costruire più o meno convenzionati.



PGT 2017 - Piano delle Regole – Tav. PR.01b



PGT 2022 - Piano delle Regole – Tav. PR.01b

Come si può notare dagli estratti dal PdR del PGT 2017 e di quello del 2022, la perimetrazione dei “Comparti C” è rimasta, ma **è stata eliminata la numerazione**.

Per quanto riguarda il “Comparto 4”, la parte a nord è stata realizzata con un Piano attuativo (sopra citato) e per l'altra, relativa al PA in oggetto, è in corso di approvazione la sua edificazione.

Se però si esamina la tavola del **Piano dei Servizi del PGT vigente (sotto riportata)** si può notare che l'area ha anche una campitura a verde (Aree per servizi) e viene indicata ancora la numerazione che serviva a collegare le due aree del Comparto (2/3 a verde).



Piano dei Servizi - Tav. PS.02b

Non solo: **l'art. 2 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, stabilisce che le tavole PS.02 hanno carattere prescrittivo**. Vi è quindi una **contraddizione tra le cartografie del PdR (Comparto C) e quelle del PdS (area campita in verde del Comparto 4) del PGT vigente**.

Ben più grave il fatto che l'intervento in questione modifica il perimetro del Comparto edificatorio, includendo un'area B2 classe I che viene edificata a ovest, esterna al perimetro indicato sia nella tavola del Piano delle Regole sia in quella del Piano dei Servizi (sopra riportate), che sono prescrittive, ai sensi delle loro Norme di Attuazione (art. 2). Tale normativa di PGT locale prevale su altre norme generali. Pertanto l'attuale Piano attuativo costituisce variante agli atti del PGT, con ben altra procedura di approvazione (avvio del procedimento, verifica di assoggettabilità a una VAS, adozione in Consiglio comunale, pubblicazione e raccolta delle osservazioni,

Pertanto si formula la seguente osservazione:

Osservazione 1

Poiché il PA adottato modifica il perimetro del Comparto edificatorio C, includendo anche un'area B2 classe 1 che verrebbe in parte edificata; poiché tale perimetro è chiaramente indicato sia nelle Tavole sia nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole sia in quelle del Piano dei Servizi (artt. 2) come prescrittivo; si chiede di annullare in autotutela il PA adottato dalla Giunta con deliberazione n. 17 del 27/01/2026 in quanto il PA risulta in variante allo strumento urbanistico vigente, con ben altra procedura di approvazione, ai sensi dell'art. 14, comma 5 della LR 12/2005.

Inoltre il PA in oggetto prevede delle compensazioni in via Cantore, cioè a circa 2 km di distanza in linea d'aria e in altro quartiere, area definita dal PGT come di Valorizzazione e riqualificazione ambientale (VRA) di cui all'art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole vigente. Noi riteniamo che tale distanza tra l'area d'intervento e quella della sua compensazione sia eccessiva al fine di mitigare gli effetti negativi che tale nuova edificazione comporta in quella zona.

Ad un esame sommario delle tavole del Piano delle Regole, esiste un'area ineditata, sempre classifica con la sigla VRA, nelle immediate vicinanze del PA cioè in via Mozart. Pertanto si formula la seguente osservazione:



Tav. Pr.01b - Piano delle Regole - PGT vigente

Osservazione 2

Qualora, con il corretto procedimento, si volesse procedere con l'approvazione di un PA del Comparto C (indicato con una freccia nera), si chiede che nella fase di

negoziazione del PA, sia chiesto all'operatore di cedere, almeno in parte, l'area VRA nella vicina via Mozart (indicata con la freccia rossa).

Come scritto anche nella bozza di Convenzione (art. 5, punto 1.3) allegata al PA "Complessivamente le aree a standard cedute pari a mq 1.517,01 risultano inferiori al fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche determinato ai sensi delle norme vigenti. Pertanto, la rimanente quota di aree a standard è monetizzata ai sensi dall'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.". La quantità di tali aree a standard monetizzate risulta essere di circa 1.000 mq (988). Noi riteniamo che invece tutte le aree da cedere debbano essere reperite entro il perimetro del PA e non monetizzate, formando così una dotazione di verde per quella zona densamente edificata e abitata.

Osservazione 3

Qualora, con il corretto procedimento, si volesse procedere con l'approvazione di un PA del Comparto C 4 si chiede che, nella fase di negoziazione del PA, tutte le aree da cedere come standard (a servizi) venga reperita "in loco", entro il perimetro del Comparto, fornendo così una dotazione di verde per quella zona densamente edificata e abitata.

Dalla documentazione ora pubblicata per le osservazioni non risulta chiaro quanti saranno i nuovi alloggi che verranno costruiti. **Si parla di circa 9.200 mc complessivi, su una superficie del lotto di circa 7.000 mq con nuovi edifici fino a 5 piani.** Non risulta che **una quota dei nuovi alloggi sia convenzionata nei prezzi di vendita e nei canoni di locazione. Inutile sbandierare che vi è un'emergenza abitativa a prezzi accessibili se poi non si opera in tal senso.** Pertanto si formula la seguente osservazione:

Osservazione 4

Qualora, con il corretto procedimento, si volesse procedere con l'approvazione di un PA del Comparto C 4 si chiede che, nella fase di negoziazione del PA, si chieda al privato operatore che almeno il 50% degli alloggi sia convenzionata nei prezzi di vendita e nei canoni di locazione, questi ultimi con una prelazione per le giovani coppie e per gli studenti che frequentano la vicina Università Bicocca.

Auspucando che le nostre osservazioni saranno attentamente valutate e quindi accolte, si porgono distinti saluti.

Per IL COORDINAMENTO DI COMITATI E ASSOCIAZIONI DI MONZA

Giorgio Majoli



Sottoscrivono le presenti osservazioni: Circolo Legambiente Alexander Langer Monza - CCR: Gruppo Ambiente e territorio - Connetti Monza e Brianza - Desbri di

MB - Comitato Aria Pulita Monza - Comitato via Blandoria - Comitato per il Parco A. Cederna - Comitato La Villa Reale è anche mia - Comitato Sant'Albino - Comitato Gallarana - Comitato saicosavorremmoincomune (RP-SD) - Comitato via Boito Monteverdi - Comitato Ospedale Umberto 1° - Comitato Triante - Comitato Pro Buon Pastore - Comitato salvaguardia Buon Pastore - Comitato Bastacimento - Presidio ex Macello - Comitato San Fruttuoso Bene Comune - Osservatorio antimafie di MB Peppino Impastato.