

Monza, 18 novembre 2025

Al Sindaco del Comune di Monza
Paolo Pilotto

All'Assessore all'edilizia privata
Marco Lamperti

Alla Dirigente del Settore Territorio
Arch. Nadia Bombardieri

Agli altri Assessori della Giunta

A tutti i Consiglieri comunali

Palazzo Comunale
Piazza Trento e Trieste
20900 MONZA

Trasmessa via Pec a:
monza@pec.comune.monza.it

Oggetto: Osservazioni al Piano attuativo sull'area dell'ex Buon Pastore, adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 335 del 14/10/2025.

I sottoscritti **Comitati e Associazioni di Monza**, riuniti in un Coordinamento, vista la documentazione relativa all'oggetto pubblicata nel sito web del Comune, formulano le seguenti considerazioni e la successive osservazioni.

1. PREMESSE

Per meglio comprendere i vistosi errori di pianificazione di dettaglio per l'area dell'ex Buon Pastore, di seguito ricostruiamo le vicende degli strumenti urbanistici che si sono succeduti dal PRG 1971 ad oggi. Non dobbiamo dimenticare l'importanza storica di quel luogo, posto nelle vicinanze del Centro storico, ma fin dagli anni '60, nelle adiacenze del plesso scolastico delle scuole superiori (Frisi, Mosè Bianchi, Hensenberger), a forte gravitazione e attrattività di traffico e di persone.

Ci chiediamo: quali sono stati gli interessi pubblici per trasformare le destinazioni d'uso di quell'area, pur considerando che nel 2005 venne acquistate da un Privato che ben sapeva allora che avrebbe potuto realizzare ben poco se non il recupero degli edifici esistenti stanti le previsioni del PRG 1971 vigente fino al 2007 e quello del 1997 in salvaguardia in quell'anno, area peraltro anche vincolata?



2. GLI STRUMENTI URBANISTICI DAL 1971 AD OGGI PER L'AREA DEL BUON PASTORE.

Nel PRG del 1971 quel complesso aveva una destinazione a Verde privato.



PRG 1971

In particolare, l'art. 20 delle sue Norme tecniche (sotto riportato) di quel PRG ne consentiva solo una parziale edificabilità, previo parere della Soprintendenza, e un'altezza massima di 7,50 metri. **In pratica, nessuna nuova costruzione.**

ART. 20 - ZONA L - VERDE PRIVATO

Le zone a verde privato sono destinate ad essere utilizzate, con i caratteri ed i vincoli di cui ai commi seguenti, alla conservazione di parchi e giardini privati esistenti ed alla formazione di nuovi. In esse zone potrà essere consentita, a giudizio dell'Amministrazione e previo parere della Soprintendenza ai Monumenti, una parziale edificabilità. In ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria complessiva sul lotto non dovrà superare i mc./mq. 0,50 con rapporti di copertura pari ad un decimo e distanze minime dai confini di mt. 6 e comunque mai inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio.

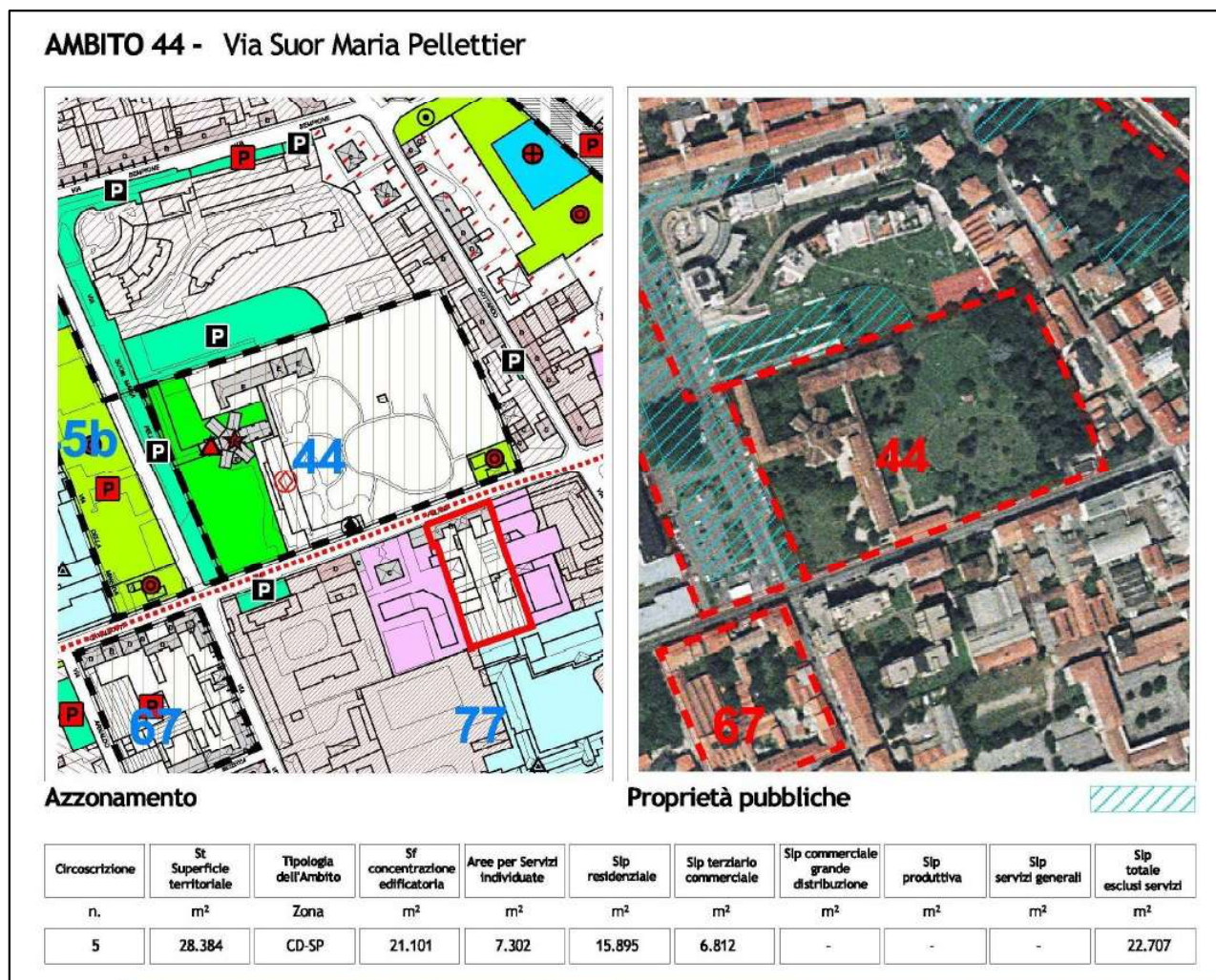
N.B. Il decreto del Ministero dei LL.PP. n 4150 del 22 novembre 1971 col quale è stata approvata la variante generale al P.R.G. di Monza stabilisce l'altezza massima dei fabbricati nel verde privato vincolato (zona L) in mt. 7,50.

Nella Variante generale adottata nel 1997 (PRG Benevolo) l'area veniva azzonata come Standard per servizi - SP 2.4 (Area per attrezzature di interesse comune - Assistenziali) e tale destinazione veniva confermata anche nella successiva Variante generale del 2002, entrambe restate in salvaguardia per 5 anni, la prima dal 1997 al 2002 e quella successiva, dal 2002 al 2007. **Quindi l'area era destinata a servizi.**



PRG 1997 - Benevolo

Ma nel Documento di Piano del PGT, approvato nel 2007, redatto ai sensi della nuova LR 12/2005, l'area veniva considerata come edificabile anche con una funzione residenziale per ben 15.895 mq di Slp (pari a circa 48.000 metri cubi) oltre a commerciale e terziario per altri 6.812 mq di Slp. Le altezze erano previste in 6 piani abitabili. Questa previsione della trasformazione urbanistica non è condivisibile.



DdP del PGT 2007

Non sono chiari i motivi che hanno portato a quella inopportuna scelta urbanistica. Se è pur vero che il 19/12/ 2005, l'Istituto delle Suore del Buon Pastore aveva venduto l'area a una società privata, a quella data, era allora in vigore il PRG del 1971 (Verde privato) e in salvaguardia la variante adottata nel 2002 (zona per Servizi). Quindi su quell'area era consentito realizzare ben poco.

Pertanto il **Privato**, quando il 19/12/2005 acquistò l'area del Buon Pastore (28.000 mq), immobili esistenti compresi (circa 7.000 mq di Slp), era **ben consapevole che in quel luogo non avrebbe potuto realizzare nuove edificazioni, tanto più in altezza**. Si consideri poi che il 18/04/2005 la Soprintendenza aveva vincolato tutto il complesso (ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 10). Questo era un ulteriore elemento di limite alle eventuali edificazioni. Nel rogito, relativo al PII oggi in variante, è appunto allegato il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, che conferma quanto sopra evidenziato.

Non solo. La legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005 (pubblicata sul Burl del 16/3/2005), approvata in precedenza al Rogito, stabiliva e stabilisce all'art. 8, comma 3, che "il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli". **Non vi era quindi alcuna certezza per gli operatori privati di poter edificare, viste tutte le caratteristiche fisiche e giuridiche di quei luoghi.**

Tanto più che il Documento di Piano del PGT 2007, come noto, scade il 19 dicembre del 2012 e l'area del Buon Pastore non venne inserita nel Documento di inquadramento dei PII, approvato con DCC n. 33 del 23/4/2013.

Nel successivo PGT, approvato nel 2017, l'area è inserita nel Documento di piano come Ambito di trasformazione AT_07, scheda prescrittiva (art. 2, lett. b) delle sue Norme di attuazione – DP.na).



DdP del PGT 2017

In particolare, i parametri e le prescrizioni sono, tra le altre, le seguenti:

Parametri

- St = 28.384 mq
- Ut = 0.50 mq/mq
- Slp complessiva = 14.192 mq (realizzabile in loco), oltre a quanto indicato nelle premesse della convenzione urbanistica stipulata in data 6/12/2016 per l'attuazione del PII approvato co DCC n. 86/2015
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C.= 13.340 mq
- H max = uguale all'altezza della villa storica e 5 piani limitatamente all'edificio esterno all'ambito vincolato ex D.Lgs. 42/2004
- Consumo di suolo = 5.913 mq.

Destinazioni d'uso

- AT con mixit  funzionale a scala quartiere
- principale (80%): residenziale (11.354 mq Slp)
- compatibili (20%): terziario-commerciale, produttiva/terziario-direzionale (2.838mq Slp); MSV< 801 mq SV
- escluse: rurale.

Come si pu  notare, in quel PGT 2017, le altezze dei nuovi edifici dovevano essere uguali a quella della Villa storica (2/3 piani), salvo l'area dell'ex distributore di carburanti in via Cavallotti.

Nella variante normativa al PGT, approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 98 del 20/12/2021, vigente dal 2022 (Burl Sac n.5), veniva rieditata una nuova versione e descrizione della scheda AT_07 del Buon Pastore, mantenendo per  inalterati il capoverso dei Parametri.

Ma nelle sue Norme di attuazione (DP.na) all'art. 2, comma 1, lettera b) - Elaborati del Documento di Piano - si indica che l'elaborato DP.sat che le "Schede Ambiti di trasformazione" (P) e (I) sono Prescrittive (P), ma anche di Indirizzo (I), senza per  specificare chiaramente quali parti della scheda sono Prescrittive e quali sono quelle di Indirizzo.

In particolare tale articolo, dice: Il DdP   costituito dai seguenti elaborati, i quali rivestono carattere di indirizzo (I) quando enunciano gli scopi e le finalit  dell'attivit  di pianificazione e di programmazione territoriale, carattere ricognitivo (R) quando accertano e inquadrano lo stato di fatto e **carattere prescrittivo (P) quando contengono regole cogenti. Pare quindi di capire che i Parametri siano indicazioni prescrittive.**

Segue la scheda del AT_07 nel PGT 2022

AT_07 | VIA CAVALLOTTI, EX BUONPASTORE

SF e superficie da cedere o convenzionare con l'A.C.

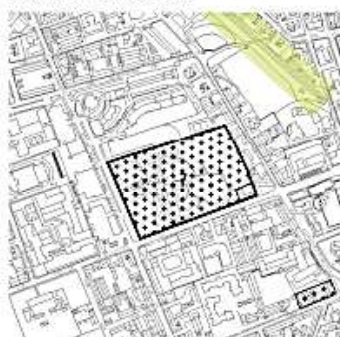


Superficie da cedere o convenzionare SF ART
Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa

Estratto tav
DP 01.a Azioni di piano a scala sovracomunale



Estratto tav DP 01.d Vincoli



0 50 100 200 Metri

Descrizione

L'ex Buonpastore è un complesso architettonico di notevole interesse storico, pur avendo subito notevoli alterazioni e versando, oggi, in uno stato di abbandono. Il complesso ruota attorno a villa Angela e al suo parco. Completano il sito una chiesa panottica e i nuovi edifici per le scuole e le camere del collegio insediatisi nel '900.

Indirizzi progettuali:

Recupero degli edifici di valore storico e architettonico e del grande parco a ridosso del Centro storico, in accordo con la Soprintendenza per i Beni culturali e paesaggistici.

Spazio costruito

- allineamento delle quinte edilizie rispetto alla piazza della chiesa panottica;
- allineamento dell'edificio a nord del parco alla adiacente villa;
- allineamento lungo la via Pellettier;

Spazio aperto

- realizzazione di un parco pubblico con accesso da via Cavallotti;
- realizzazione di una piazza pubblica fra la chiesa panottica e via Pellettier;
- riqualificazione dello spazio a parcheggio lungo via Pellettier ed eventuale integrazione all'interno dell'ambito a verde privato;
- riqualificazione della copertura del parcheggio interrato a nord della villa;
- sistemazione su via Cavallotti con l'integrazione del muro di cinta della villa;
- mantenimento ed integrazione delle alberature ad alto fusto;

Mobilità e sosta

- realizzazione di un percorso pedonale con accessibilità limitata alle ore diurne fra la piazza su via Pellettier ed il nuovo parco urbano;
- realizzazione di un percorso ciclopedonale sulla copertura del parcheggio per l'accessibilità da nord al nuovo parco e la connessione con via Cavallotti.

Parametri

- ST: 28.384 mq
- IT: 0,50 mq/mq, oltre a quanto indicato nelle premesse della convenzione urbanistica stipulata in data 6/12/2016 per l'attuazione del PII approvato con D.C.C. n. 86/2015
- SI: 14.192 mq (realizzabile in loco)
- H: pari all'altezza della villa storica; n.5 piani limitatamente all'edificio esterno all'ambito vincolato ex D.Lgs. n.42/2004
- Superfici interne da cedere o convenzionare con l'A.C.: 13.340 mq
- Consumo di suolo: 5.913 mq

Destinazioni d'uso

- polifunzionalità delle destinazioni: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e terziario-direzionale, terziario-commerciale (MSV < mq 800 di SV)
- principale: residenziale
- escluse: rurale, GSV

DdP del PGT 2022

3. IL VINCOLO MONUMENTALE E ALCUNI CENNI STORICI

Per renderci conto dell'importanza di quell'area e di quegli immobili storici, riportiamo di seguito il **Decreto di Vincolo del 18 aprile 2005** e la **descrizione della Scheda SIRBeC (Sistema informativo Beni culturali)** di Regione Lombardia.



IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dello art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i Beni Culturali e il Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto il D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali";

Visto il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, con D.P.C.M. del 5 agosto 2004, all'Arch. Carla Di Francesco;

Visto il D.D.G. 5 agosto 2004 con il quale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, è delegata ai Direttori Regionali per i Beni Culturali e Paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

Vista la nota pervenuta il 28 ottobre 2004, con la quale la "Casa delle Suore di Nostra Signora di Carità del Buon Pastore" di Monza (MI) ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per l'immobile appresso descritto;

Visto il parere della Soprintendenza di settore, espresso con nota prot. 1337 dell'8 marzo 2005;

Vista la documentazione agli atti;

Ritenuto che l'immobile

Denominato	COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA CAVALLOTTI 22
provincia di	MILANO
comune di	MONZA
sito in	VIA CAVALLOTTI
numero civico	22

SOPRINTENDENZA BENI ARCHITETTONICI
E PER IL PAESAGGIO
Ai sensi dell'articolo 12 del DPR 28.12.2000 n. 445
si attesta che la presente copia è conforme
all'originale emesso e conservato agli atti di quest'
amministrazione e con data di n. _____
Milano, 05 MAG 2005





Distinto al N.C.E.U. al

Foglio 55	particella "A"
Foglio 55	particella 120
Foglio 55	particella 121
Foglio 55	particella 123
Foglio 55	particella 242
Foglio 55	particella 243

come dalla allegata scheda catastale;

di proprietà della "Casa delle Suore di Nostra Signora di Carità del Buon Pastore", con sede in Monza (MI) – Via Cavallotti n. 22, presenta interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

il bene denominato COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA CAVALLOTTI 22, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Milano, lì 18 APR 2005

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco

È bene ricordare che la proprietà ha cercato di far annullare tale vincolo monumentale, prima con un ricorso al TAR e successivamente con un appello al Consiglio di stato. Entrambi quei ricorsi hanno invece confermato la validità del vincolo stesso.


Regione Lombardia
LombardiaBeniCulturali

Cerca nel sito

Beni Culturali
Storia e Documenti
Luoghi della Cultura
In evidenza
Approfondimenti
Notizie

Sei in: Home > Architetture >

Compreso in: **Villa Uboldi - complesso, Monza (MB)**
< precedente | 2 di 2 | successivo >

Istituto del Buon Pastore
Monza (MB)



Indirizzo: Via Cavallotti, 22 (nel centro abitato) - Monza (MB)
Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi
Tipologia specifica: palazzina
Epoca di costruzione: 1896
Uso attuale: intero bene: sede Istituto
Condizione giuridica: proprietà Ente religioso cattolico
Percorsi tematici:

- Ville gentilizie della provincia di Monza e Brianza

Compilazione: Filieri, Adriana (1996)
Aggiornamento: Falsitta, Nicola (1999)

Villa Uboldi, soprannominata anche Villa Angela, deve la sua seconda denominazione ad Angela Sala Uboldi, signora milanese che vi trascorreva le vacanze all'inizio del XIX secolo. L'antico nome che la contraddistingueva era, tuttavia, "la Porcellina", derivato da una cascina situata nei pressi della villa. Il complesso si caratterizzava, oltre che per la villa, anche per la presenza di una corte rustica ad essa annessa, a cui si accedeva da ingresso differente, realizzata prevalentemente in cotto, che ospitava le abitazioni della servitù ed i luoghi di servizio come la cucina, il pozzo, la rimessa per le carrozze, la scuderia, la ghiacciaia e la legnaia. La dimora fu fatta costruire intorno alla metà del XVII secolo dalla famiglia nobile dei Pollastri e presentava originariamente uno schema planimetrico ad "H". Si distingueva dalle altre ville del territorio milanese per il complesso impianto dei viali assiali e di corpi rustici laterali. Gli ambienti principali del corpo nobile erano caratterizzati dalla presenza di affreschi sul soffitto. Le coperture erano in parte in legno, in parte in "volto di cotto" ed era attestata la presenza di una baltresca di dimensioni considerevoli che coronava l'edificio con tre archi e con un belvedere aperto.

Nel 1750 il marchese Pio Pallavicino acquistò il complesso dalla famiglia Pollastri. Uno dei primi interventi che a lui si devono fu la costruzione dell'oratorio dedicato alla Madonna di Caravaggio, a cui si poteva accedere anche dalla villa mediante una scala che alla fine degli anni Settanta del secolo scorso era ancora esistente. Cinquant'anni più tardi, nel 1802, il complesso fu acquistato dal milanese Giovanni Uboldi figlio della signora Angela Sala Uboldi. Il possesso da parte della famiglia milanese, tuttavia, ebbe breve durata. Nel 1860, infatti, forse a causa di un fallimento, gli Uboldi vendettero all'Istituto del Buon Pastore l'edificio ed il terreno annesso. Da questo momento in poi cominciò un lungo processo di trasformazione che sfortunatamente ha portato ad un deterioramento dell'edificio. Inglobata all'interno del complesso di costruzioni che col

passare degli anni si aggiungevano, edificate dall'istituto per garantire le proprie attività assistenziali, la villa è diventata elemento secondario ed inutilizzato della struttura.

Tutto questo luogo verrebbe oggi compromesso con edificazioni del tutto ingiustificabili e fuori da quel contesto urbano, deturpando quel complesso storico monumentale vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004 (art. 10).

Per meglio comprendere quanto sopra affermato, **riportiamo di seguito, il planivolumetrico, una sezioni del progetto e alcuni rendering** (ovviamente diafani), con gli enormi nuovi edifici sullo sfondo (H – M - L): **più di 31.000 metri cubi residenziali di nuove edificazioni a forte impatto visivo e ambientale di 9 piani (h=28m) - 12 piani (h= 38m) - 6 piani (h=20m).**

4. OBBLIGO DI MANTENERE IN BUONO STATO I BENI VINCOLATI

Si legge nella Relazione e nella delibera che l'area è in stato di abbandono. L'art. 30 del Codice dei Beni Culturali (Dlgs 42/2004) prevede che i privati, possessori o detentori di beni culturali sono tenuti a garantirne la conservazione. L'art. 20 del Codice prevede che i beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione. E allora di chi è la responsabilità del degrado completo di Villa Angela e della Chiesa panottica nonché del Parco, i tre beni più importanti e significativi del complesso del Buon Pastore?

Una breve ricostruzione della vicenda ci permetterà di dare una risposta alla domanda:

Come noto, la BP Real Estate Srl acquista il bene il 19/12/2005, sul quale già pende il vincolo di bene storico/culturale, lasciandolo in comodato alle Suore venditrici per altri cinque anni. In seguito di sopralluogo del 16/10/2013, la Soprintendenza scrive alla società BP Real Estate e per conoscenza al Responsabile Servizio Edilizia del Comune di Monza **“l'assoluta urgenza di esecuzione di ulteriori interventi provvisori indispensabili per evitare danni al bene tutelato”** e in particolare: 1) ripristino parti cadute, completamento ponteggio esterno con ancoraggio alle mura perimetrali (Villa Angela); 2) predisposizione progetto di restauro e recupero definitivo art. 27 Codice Beni Culturali; 3) realizzazione coperture temporanee ancorate ai ponteggi che impediscano l'ulteriore deteriorarsi e il crollo delle strutture lignee e murarie storiche (Villa Angela); 4) cernita dei materiali di crollo già rimossi dai locali della villa con recupero degli elementi decorati (tavole di solai, travetti ecc.); 5) predisposizione di ulteriori puntellazioni interne a sostegno delle parti di solai e copertura pericolanti, con particolare riferimento a solai con tracce di decorazioni rilevata in corso di sopralluogo; 6) predisposizione di chiusura temporanea di varchi ed accessi. La lettera

si conclude precisando che gli interventi richiesti “si ritengono i minimi indispensabili per evitare ulteriori danni al bene tutelato, nelle more della redazione, approvazione ed esecuzione delle opere definitive di restauro e ripristino.

La BP Real Estate Srl da quando è divenuta proprietaria del bene non ha quindi ottemperato con diligenza agli obblighi previsti dagli art. 20 e 30, comma 3 D.Lgs 42/2004, né ha dato piena attuazione alle indicazioni della Soprintendenza, non curando la conservazione del bene nel suo complesso (compreso il parco), e in particolare, nonostante le ripetute indicazioni della Soprintendenza, ha lasciato andare in rovina Villa Angela.

5. LA ZONA OMOGENEA AI SENSI DEL DM 1444/68 PER IL BUON PASTORE

Per meglio comprendere il vistoso errore di azzonamento del PGT vigente e di quelli precedenti (2017 e 2022), si svolgono le seguenti considerazioni:

Come noto e sopra descritto, tale area e immobili, hanno tutte le caratteristiche per essere classificati come **Zona A del DM 1444 del 1968, che dice:**

Art. 2. Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

art. 8. Limiti di altezza degli edifici.

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

Rammentiamo che neppure la Regione Lombardia non ha mai approvato alcuna norma definitiva e derogatoria al DM 1444/1968 che allo stato è inderogabile, se non una norma transitoria (art. 103) in vista dell'adozione dei Piani di Governo del Territorio (PGT), come già stabilito anche nella sentenza della Corte Costituzionale n. 13/2020.

La ratio della scheda del PA_07 è proprio quella di considerare quell'area come "Zona A" di cui al DM 1444/1968, disponendo il vincolo di un'altezza dei nuovi edifici non superiore a quella di Villa Angela. Interpretare l'indicazione dell'altezza nella scheda come meramente indicativa e d'indirizzo, significa fare un'interpretazione **limitata**, avulsa dal contesto legislativo prescrittivo, e contrastante con l'obiettivo della tutela del bene storico culturale sul suo contesto morfologico e unitario (beni e parco), obiettivo perseguito nella scheda.

Prevedere le altezze dei nuovi edifici in misura così distante da quella indicata nella scheda e per più edifici, non può essere considerata una mera attività di pianificazione esecutiva di competenza della Giunta Comunale, ma **un'attività vera e propria di pianificazione urbanistica** per l'impatto che avrà, oltre che sui beni monumentali e il parco, anche sul territorio e sugli standard, **quindi di competenza inderogabile del Consiglio Comunale e non della Giunta**.

A conferma che tale area sia da considerare nel PGT vigente come **Zona A del DM 1444/68 si veda il PTCP di Monza e Brianza, vigente dal 2013**, che infatti, in larga parte, la considera tale (si veda la Tav. 3a - zona campita in rosso - SITI PTCP di MB):



Se è pur vero che gli **articoli 13 e 14 delle Norme di quel PTCP di MB vigente** rinviano per approfondimenti ai PGT comunali, **questo approfondimento non è mai stato fatto**.

Peraltro l'area del Buon Pastore risulta già presente nella cartografia IGM di prima levata (1888). Non è quindi corretto escludere gli AT del DdP del PGT da tale classificazione del DM 1444.

Inoltre rammentiamo che la Regione Lombardia non ha mai approvato alcuna norma derogatoria al DM 1444/1968 che allo stato è inderogabile, se non una norma transitoria (art. 103) in vista dell'adozione dei Piani di Governo del Territorio (PGT), come già stabilito anche nella sentenza della Corte Costituzionale n. 13/2020.

La ratio della scheda del PA_07 è proprio quella di considerare quell'area come Zona A riferita al DM 1444/1968, disponendo il vincolo di un'altezza dei nuovi edifici non superiore a quella di Villa Angela. Interpretare l'indicazione dell'altezza nella scheda come meramente indicativa e di indirizzo, significa fare un'interpretazione limitata, avulsa dal contesto legislativo prescrittivo, e contrastante con l'obiettivo della tutela del bene storico culturale sul suo contesto morfologico e unitario (beni e parco), obiettivo perseguito nella scheda.

Prevedere le altezze dei nuovi edifici in misura così distante da quella indicata nella scheda e per più edifici, non può essere considerata una mera attività di pianificazione esecutiva di competenza della Giunta Comunale, ma un'attività vera e propria di pianificazione urbanistica per l'impatto che avrà, oltre che sui beni monumentali e il parco, anche sul territorio e sugli standard, quindi di competenza inderogabile del Consiglio Comunale.

6. LA QUESTIONE DELLE ALTEZZE DEI NUOVI EDIFICI

Volendo approfondire **la questione delle altezze e della sua definizione** (non contenuta nelle NdA del DdP) questa è invece precisata **all'art. 4 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole che dice:**

H - Altezza urbana (m/n. piani): è l'altezza degli edifici: in metri (m) misurata in perpendicolare tra la quota più alta dell'imposta della copertura dell'edificio e la quota zero Qz, senza considerare i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili, magazzini automatizzati verticali connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere; **in numero di piani (n. piani) misurata in perpendicolare tra l'estradosso della soletta superiore ovvero, per l'ultimo piano, la quota più alta dell'imposta della copertura e l'estradosso della soletta inferiore.** Il piano terra degli edifici, realizzati mediante "pilotis", non è conteggiato ai fini della dell'altezza massima prevista e quindi non computa come piano. Inoltre, non computano come piano i seminterrati il cui estradosso è a una quota massima pari a m 1,25 dalla quota zero Qz. L'altezza reale si utilizza solo per il calcolo degli oneri concessori, viceversa per il calcolo del volume necessario al fine della determinazione delle superfici destinate a parcheggi pertinenziali si utilizza sempre l'altezza virtuale pari a m 3.

Per tutti i motivi sopra esposti, risulta chiaro che l'altezza di eventuali nuovi edifici su quell'area dell'AT_07 non può essere superiore all'altezza della Villa storica (Villa Angela).

Come si evince da tutto quanto sopra riportato, **nessun "diritto acquisito" c'era o c'è per gli operatori privati.** Anzi, questa è l'occasione per porre rimedio a quel vistoso

errore del PGT 2007 di rendere edificabile un'area che presenta immobili di notevole interesse storico monumentale (art. 10 del Dlgs 42/2004), consentendo comunque un loro recupero con funzioni compatibili alle caratteristiche di quei luoghi e di quegli immobili, anche unici nel loro genere (es. chiesa panottica). Se un Piano attuativo può andare in variante al PGT, **nulla vieta di ridurre le volumetrie, le edificazioni e le altezze e di non aumentarle**, così come era già ed anche **chiesto dal nostro Coordinamento al Comune** con un parere del 2015 e poi con una osservazione al PGT, consegnata in Comune nel 2016, che chiedevano **la massima tutela di quel luogo per gli evidenti motivi sopra esposti**.

Nulla di tutto questo è ritrovabile oggi nel PA oggetto. Neppure il PGT vigente viene rispettato!

Le motivazioni che l'operatore privato chiede ora per realizzare **ben 3 edifici a torre di 12 - 9 e 6 piani in un Parco secolare** sono anche relative allo **stato di abbandono** degli immobili. **Peccato che tale colpevole stato di degrado, sia da mettere in carico proprio e soprattutto all'attuale proprietà che dal 19 dicembre 2005 (data dell'atto di acquisto) ha lasciato che gli immobili si ammalassero**. Questo anche in spregio all'art. 30, comma 3, del D.lgs. 42 del 2004, che prescrive testualmente: ***"I privati proprietari, possessori o detentori di beni culturali sono tenuti a garantirne la conservazione"***. Solo successivamente, la Soprintendenza, ha imposto tale prescrizione e sono in corso alcuni lavori di manutenzione e altri attuati.



Planivolumetrico di progetto (Tav. D.13)



A nostro parere, quel progetto è in totale antitesi con i caratteri di quel luogo e di quel complesso storico, la sua organizzazione morfologica, tipologica e funzionale, ecologica e naturale di quegli spazi posti anche a ridosso del centro storico, i suoi caratteri percettivi e visivi rilevanti.

D'altra parte, il PGT vigente (2022), nella Carta della sensibilità paesaggistica, a quel sito viene assegnata una classe alta (IV). Questo progetto invece contrasta, in modo del tutto evidente, quel contesto storico e paesaggistico.

7. LA PARTE NATURALE: IL PARCO SECOLARE DEL BUON PASTORE

Nel progetto non viene dedicata particolare attenzione al mantenimento del parco. Ci si chiede quanta parte dell'attuale bosco riuscirà a sopravvivere dopo la cantierizzazione e la creazione dei 183 box sotterranei. A sostegno della importanza del mantenimento del patrimonio arboreo dell'area del Buon Pastore, si riporta di seguito la Relazione redatta a suo tempo da un agronomo nel procedimento in corso allora, che dice:

“L’analisi dei luoghi, dei soggetti arborei e dei legami, antichi, tra gli spazi verdi e gli edifici permettono di fare ulteriori considerazioni. La presenza di Faggi, Carpini bianchi, Tassi, Tigli, Querce, Cedri, Aceri, Celtis, Platani fa chiaramente intendere che le aree verdi avevano principalmente la destinazione a parco, a giardino; luoghi destinati alla contemplazione, al passeggio, allo svago, al gioco; questa destinazione è anche confermata dalla disposizione di alberi e arbusti che è, in particolare nelle due aree più ampie, perimetrale lasciando aperta la porzione centrale secondo i criteri paesistici già affermati negli ultimi due decenni del XVIII° secolo. Le dimensioni dei soggetti più grandi, tutte specie “ornamentali”, consentono di pensare che appartengano agli impianti del XVIII° e del XIX° secolo; mi riferisco alle *Magnolia grandiflora*, all’*Acer saccharinum*, all’*Ippocastano*, al *Celtis australis*, al grande Agrifoglio, al Tasso, al Faggio e al Platano più grandi. Sono poi presenti, più numerosi, ancora soggetti ornamentali che risalgono agli impianti dell’inizio del XX° secolo: Pioppo nero, Liriodendro, Liquidambar, Quercia rossa, Cedro o che sono il risultato della rinnovazione naturale di alcune delle specie. Rilevante è anche la presenza di numerosi soggetti di varie specie coltivate per la produzione di frutti: Nocciolo, Castagno, Nespolo, Melo, Caco, Ciliegio, frutti utilizzati dalla comunità che occupava il complesso immobiliare. Un particolare interessante che evidenzia l’attenzione ad una gestione anche economica delle aree a verde, caratteristica diffusa nelle residenze di campagna del XVIII° e XIX° secolo che avevano, a fianco del parco, l’area destinata alla produzione di frutti e verdure. Importante è la presenza, non casuale e strettamente legata alla gestione ‘domestica’, di soggetti di tre specie da frutto di dimensioni rilevanti; si tratta del Nespolo comune, del Caco da frutto e del Castagno. Nel caso del Nespolo comune (*Mespilus germanica*) sono presenti due soggetti di diametro di cm. 25 e dell’altezza di circa m. 3,50; il Nespolo comune è pianta longeva, a crescita molto lenta. Molto probabilmente i due soggetti, che hanno potuto svilupparsi in modo equilibrato e che sono in buono stato vegetativo e in buone condizioni di stabilità, hanno superato il secolo di vita. Si tratta di specie rara, la cui coltivazione è pressoché cessata dalla seconda metà del XIX° secolo. La presenza del Nespolo comune nel complesso del Buon Pastore è dovuta, probabilmente, alle seguenti motivazioni: • la pianta era utilizzata nei giardini antichi perché a lento sviluppo, con chioma globosa, abbondante fioritura tardiva a maggio con grandi fiori bianchi, molto ornamentali che risaltano sul verde delle foglie. il valore ornamentale è presente anche in autunno con i frutti tondi di colore marrone ben evidenti sopra le foglie verdi-cerulee; • era specie apprezzata perché i frutti, che si raccolgono in autunno ancora acerbi, maturano progressivamente e si conservano per vari mesi. Nel corso della maturazione aumenta il loro grado zuccherino che arriva anche alla concentrazione del 20% rispetto alla polpa; • è specie molto apprezzata dalle api, anche perché la fioritura è tardiva rispetto alle altre rosacee sia selvatiche che coltivate. Nel caso del Caco da frutto (*Diospyros kaki*) sono presenti due soggetti di diametro di cm. 60 e dell’altezza di circa m. 10 e due soggetti di diametro di cm. 40 e dell’altezza di circa m. 10; il Caco è pianta longeva, a crescita molto lenta. I due soggetti di diametro maggiore, che sono in buono stato vegetativo e in buone condizioni di stabilità, hanno da qualche decennio superato il secolo di vita. Si tratta

di specie introdotta in Italia nel 1880 che, in considerazione della dolcezza dei frutti, ha avuto rapida diffusione. La presenza del Caco da frutto nel complesso del Buon Pastore è dovuta alle seguenti motivazioni: • le serre e i giardini di Villa Reale di Monza erano famosi a livello europeo per la ricchezza delle raccolte botaniche; i capogiardinieri mantenevano scambi e contatti con i più grandi parchi d'Italia e d'Europa. Probabilmente Monza è stata uno dei primi luoghi in Italia dove è arrivato il Caco da frutto ed è facile che dai giardini reali due piante siano arrivate al convento del Buon Pastore; • i frutti del Caco si raccolgono quasi acerbi, alla fine dell'autunno, maturano progressivamente e si conservano per oltre due mesi; • la pianta è ornamentale in particolare per le grandi foglie lucenti, verdi chiare all'apertura delle gemme, verde scuro durante la stagione vegetativa, gialle dorate e rosse durante l'autunno. Per quanto riguarda il Castagno (*Castanea sativa*) sono presenti due soggetti di diametro di cm. 55 e dell'altezza uno m. 18 e l'altro di m. 14, un soggetto di diametro di cm. 100 e dell'altezza di m. 12, un soggetto di diametro cm. 80 e dell'altezza di m. 24, due soggetti di diametro di cm. 100 e un soggetto del diametro di cm. 120 destinati all'abbattimento. La presenza del Castagno, specie caratteristica della fascia altitudinale pedemontana, possiamo confermarla al Buon Pastore dalla seconda metà del secolo XIX°, considerando le dimensioni delle piante più grandi; la loro presenza è dovuta sia alla bellezza intrinseca della pianta, sia perché i fiori sono melliferi, sia per la produzione di castagne, altro frutto che si consuma fresco ma che si conserva a lungo con facilità, sia affumicato che secco. Le tre aree verdi sono strettamente collegate con i vari edifici del complesso e ne evidenziano l'antico utilizzo; due aree verdi più riservate destinate, probabilmente, al raccoglimento e alla riflessione, l'area più ampia destinata non solo alle produzioni di frutti ma anche al passeggio, al gioco, alla distensione. L'insieme è arricchito dalla piccola area a bosco dal rilevante valore ambientale e naturalistico, boschetto derivante probabilmente dal progressivo abbandono di quella porzione. L'osservazione della planimetria del complesso evidenzia l'equilibrata distribuzione del verde e dei vari edifici, oltre alla notevole estensione del parco; elementi entrambi rari da trovare in ambito cittadino, e non solo per la Città di Monza.”. **La Relazione concludeva dicendo:**

“Il valore culturale e ambientale del patrimonio verde del Buon Pastore è rilevante, sia per la stretta relazione con gli edifici storici sia per la presenza di specie rare e pregiate, sia per la presenza di numerosi soggetti più che secolari e da segnalare ai sensi della Legge 10/2013.”.

8. GLI IMPATTI VIABILISTICI E COMMERCIALI

Come al solito, gli studi sugli impatti viabilistici degli interventi edificatori riferiti a Piani attuativi, **concludono sempre che questi non comportano particolari problematiche.** Anche questo studio non esce da quella consueta conclusione, spesso smentita dalla realtà dei fatti successivi alle nuove edificazioni. Lo sanno bene gli abitanti di quelle zone che quotidianamente percorrono quelle strade e cercano inutilmente di poter parcheggiare.

In questo caso, l'intervento si colloca a ridosso del plesso scolastico di via Pellettier/Berchet, a forte attrazione - gravitazione di traffico, provocato da più di 3.000 docenti e studenti che frequentano quegli istituti superiori. Insediare in quel luogo circa 42.500 mc, di cui 31.000 di nuova edificazione residenziale e 1.100 mq di commerciale, risulta insensato da un punto di vista urbanistico.

Non solo. Le quantificazioni degli effetti cumulativi utilizzati per lo studio di impatto viabilistico, sono sottostimati. Infatti, il calcolo si basa su **parametri indicati dal PTCP** della Provincia di MB, ma non dal **PGT vigente il quale considera 100 metri cubi per abitante (33 mq/ab di SIp) e non 50 mq/ab**. Si veda a tale scopo l'art. 5, delle Norme di attuazione del Piano dei servizi e l'Appendice alla Relazione del Documento di Piano (elaborato DP.re) per il computo della capacità teorica del PGT.

Per tali motivi, **anche l'allegato D al PGT vigente** (Carichi urbanistici sulla rete della mobilità), il quale considera tale parametro provinciale (150 mc/abitante - 50 mq/ab di SIp), **risulta non condivisibile**, in quanto **il Piano comunale è comunque di maggior dettaglio** rispetto a quello sovracomunale. **Questa metodologia di calcolo genera uno sottostima degli effetti indotti sul traffico nella zona in questione**. Si veda a tale scopo la tabella sotto riportata (Elab. B5 - Relazione sul traffico indotto - pag. 67).

Risulta evidente che 13.387 mq / 50 mq abitante (267) è ben diverso che 13.387 / 33 mq/abitante (405). **Non risulta attendibile che un nucleo familiare medio di Monza (2,3 componenti) abbia un alloggio medio di circa 120 mq.**

Considerando quindi gli effetti indotti veicolari di questo nuovo intervento, è possibile stimare che saranno **circa 430 i carichi veicolari provocati dai nuovi residenti e dai nuovi addetti al commercio e non 280 come riporta la Relazione sul traffico allegata al PA**. **Risulta poi necessario calcolare anche i possibili utenti per le altre funzioni pubbliche previste dal progetto (Polo culturale / Biblioteca) che invece non vengono dichiaratamente considerate.**

Infine, nessuno approfondimento viene poi svolto sulla **qualità dell'aria specifico per quella zona**.

9. LE OSSERVAZIONI

Fatte queste documentate e motivate premesse per singola tematica suddivise in 8 capitoli, alla cui attenta lettura si rinvia per una maggior comprensione, si formulano le seguenti osservazioni:

Osservazione 1

Come descritto in precedenza, le nuove edificazioni residenziali consentite, discendono da un'errata valutazione del PGT 2007 (poi reiterata fino ad oggi) del necessario rispetto di quel complesso storico monumentale anche vincolato con uno specifico decreto della Soprintendenza (art. 10 del Dlgs 42/2004) la quale a volte prende solo atto di quanto prevede il Piano urbanistico comunale cercando di mitigarne gli effetti; considerato che quel complesso è stato acquistato nel 2005 per poco più di 7 milioni di euro e che se anche venissero destinati a residenza solo le parti oggi esistenti, senza ulteriori e nuove edificazioni, il privato avrebbe ampi margini di utile; si chiede di non far edificare alcuna nuova costruzione e quindi di far rielaborare completamente il progetto del PA con questa scelta di solo restauro, nel rispetto di quel luogo storico.

Qualora la precedente osservazione non fosse accolta, si formulano le seguenti osservazioni:

Osservazione 2

Per tutte le motivazioni dettagliate in precedenza, le altezze dei nuovi edifici a torre di ben 12 - 9 e 6 piani risulta inopportuna e di assai dubbia legittimità in quanto la scheda dalle'AT_07 del Buon Pastore dice all'art. 2, comm1, lettera b) delle Norme del Documento di Piano che i Parametri della scheda sono "regole cogenti" in quanto esplicitate in forma matematica. In particolare tale scheda stabilisce che le altezze delle nuove edificazioni non potranno essere superiori all'altezza della Villa storica (2/3 piani). Considerando inoltre che i poteri discrezionali di una Amministrazione comunale sono molto ampi e che anche qualora il PA fosse conforme al PGT è nel suo potere non approvarlo; si chiede di: a) non approvare il PA adottato; b) revocare la delibera di adozione del PA (DGC 335/2025), di avviare il procedimento per un PII in variante al PGT, avviare la verifica di assoggettabilità a una Valutazione ambientale strategica (VAS), di farlo quindi adottare e approvare dal Consiglio comunale.

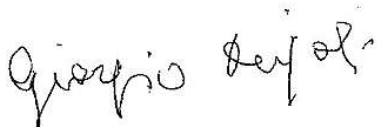
Osservazione 3

Come specificato sempre al capitolo 8 di questo documento, i dati relativi agli impatti viabilistici e commerciali risultano sottostimati. Infatti considerare 50 mq/abitante (150 mc/ab) non risulta conforme al PGT vigente il cui Piano dei Servizi è invece correttamente dimensionato su 33 mq/abitante (100 mc/ab). Inoltre, prevedere solo pochi posti auto pubblici risulterà nel tempo un grave errore come si può facilmente constatare in diverse parti di Monza densamente popolate. Ricordiamo che quella zona è già oggi fortemente carente di parcheggi. Si chiede pertanto di studiare una soluzione adatta a quel luogo e ai nuovi e realistici carichi urbanistici indotti dall'intervento anche con tutte le sue funzioni pubbliche. Quindi, di revocare il PA adottata e rifare il procedimento come descritto nella precedente osservazione.

Auspico che le nostre osservazioni vengano 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 - Desbri di MB - Connetti Brianza - 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 (Q. Regina Pacis-San Donato) - 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.