



**ASSESSORATO AL GOVERNO DEL TERRITORIO, EDILIZIA PRIVATA, LAVORI PUBBLICI**

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO, SUAP, SUE, PATRIMONIO  
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA**

## **OSSERVAZIONI / CONTRODEDUZIONI**

---

**PIANO ATTUATIVO "ELESA"**

**in via Pompei**

**adottato con DGC n. 221 del 27.09.2022**

## OSSERVAZIONE N. 1:

---

P.G. 189363 \_ 25.10.2022

Richiedenti: Cittadini del quartiere Sant'Albino

### 01 - OSSERVAZIONE N. 1.1

Gli osservanti chiedono che la nuova strada venga realizzata solo per la parte interna al perimetro del Piano Attuativo, lasciando invece il restante tracciato (di proprietà comunale) come area verde, nella quale far realizzare a Elesa solo la pista ciclopedonale, fra due filari di alberi d'alto fusto, per essere ricongiunta, come previsto dal Piano dei Servizi, alle altre aree verdi che fanno parte del progetto "Parco Sant'Albino".

In subordine gli osservanti chiedono che la parte di carreggiata venga ridotta a senso unico, per realizzare, nel tratto costeggiante l'area agricola a sud, un ampio spartitraffico alberato tra corsia carrabile e pista ciclopedonale, la cui pavimentazione chiediamo sia realizzata in materiale permeabile.

#### Controdeduzione

Relativamente alla richiesta formulata dagli osservanti si precisa che la realizzazione del collegamento viabilistico tra via Walter Fontana e via Pompei è una previsione del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, come peraltro visibile nell'estratto cartografico (PS.02c) riportato nell'osservazione, tale collegamento è infatti indicato nel Piano dei Servizi come "*viabilità prevista MOB\_a*".

L'Amministrazione Comunale in sede di negoziazione ha ritenuto opportuno anticipare la realizzazione di tale opera con il presente Piano Attuativo - alle condizioni meglio indicate nello Schema di Convenzione del Piano Attuativo - al fine di razionalizzare tutta la viabilità del comparto industriale, connettere le piste ciclopedonali esistenti ed implementare i sottoservizi, consentendo così di risolvere anche criticità legate ai sottoservizi del quartiere emerse in sede di acquisizione dei pareri.

In particolare in sede di istruttoria tecnica sono stati acquisiti i pareri tecnici specialistici, che hanno portato anche all'elaborazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione così come è stato adottato dalla Giunta Comunale. Tra le altre il tracciato della pista ciclopedonale previsto dagli elaborati del Piano Attuativo andrebbe a collegare piste ciclopedonali esistenti, oltre ad interessare sedimi di terreni già di proprietà comunale e/o con impegno alla cessione al Comune. Nelle successive fasi progettuali verrà comunque valutata la fattibilità di realizzare il tracciato sul sedime

indicato dagli osservanti (che al momento non è attuabile perché non vi è la disponibilità di tutte le aree interessate) oltre a verificare la possibilità di utilizzare, per realizzare il percorso ciclopedonale, materiale permeabile.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione.**

## 02 - OSSERVAZIONE N. 1.2

La Convenzione urbanistica adottata prevede all'art. 9 che il percorso ciclopedonale e relative sistemazioni del verde in progetto sia attuato, per la parte ricadente nel perimetro del PA, attraverso lo strumento della compensazione ambientale, per un importo di Euro 120.018,84.

Gli osservanti chiedono che tali opere siano inserite nell'art. 6 - opere di urbanizzazione e che l'importo sia coperto dalla differenza risultante all'art. 8 (Euro 140.291,46), in quanto opere di urbanizzazione a tutti gli effetti, liberando il corrispondente importo per mantenere integre le compensazioni ambientali da realizzare nel quartiere, per l'intero importo di Euro 989.874,00.

### Controdeduzione

Si precisa che le opere afferenti il percorso ciclopedonale così come le opere a verde che sono previste in realizzazione (art. 9, comma 4 punto a, dello Schema di Convenzione urbanistica), sul terreno che verrà ceduto al Comune e facente parte della Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa di cui alla tavola DP.02.c del P.G.T. vigente, costituiscono a tutti gli effetti opere di compensazione ambientale. L'art. 9 (comma 3) delle NA del Piano delle Regole vigente ammette infatti la realizzazione di attrezzature qualitative ambientali e di opere pubbliche o di interesse collettivo ambientale da realizzare su aree cedute, quali opere per la messa a dimora di vegetazione e la realizzazione di percorsi ciclopedonali come nel caso in esame.

Tutto ciò premesso - considerato peraltro che la richiesta dell'osservazione è priva di motivazione - si ritiene che non vi siano i presupposti per modificare tale aspetto convenzionale, si confermano pertanto tali opere tra quelle facenti parte della compensazione ambientale così come negoziato dall'Amministrazione Comunale con il Soggetto Attuatore. E' opportuno puntualizzare che la realizzazione di tali opere di compensazione ambientale è prevista su terreni facenti parte del quartiere Sant'Albino, come richiesto dai cittadini stessi che hanno sottoscritto l'osservazione, e che le medesime opere contribuiscono a creare una fascia a verde che fa da filtro tra il comparto industriale e l'abitato. Nello specifico la realizzazione di tali opere costituirebbe parziale attuazione

degli interventi richiesti dalla Consulta di Sant'Albino, raccolti nel documento "Le città nelle città" (approvato con D.G.C. n. 136/2022), e pertanto le suddette opere sono in linea con quanto previsto dal P.G.T. vigente nonché con i contenuti dell'elenco delle opere, di carattere ambientale, formulate dalle Consulte di quartiere.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione.**

### **03 - OSSERVAZIONE N. 1.3**

**Gli osservanti chiedono che la compensazione ambientale per l'espansione dell'impianto Elesà, avvenga in primo luogo attraverso la cessione gratuita al Comune delle aree aventi destinazione a verde (V) nel Piano dei Servizi poste a nord dell'abitato di Sant'Albino (art. 9, punto 2); in secondo luogo attraverso "la realizzazione di attrezzature qualitative ambientali da realizzare su altre aree già pubbliche, di uso pubblico o cedute/asservite all'uso pubblico, nonché opere di riqualificazione del verde esistente" (art. 9, punto 3). Gli osservanti chiedono di ricorrere alla monetizzazione solo se finalizzata all'eventuale esproprio delle aree indicate al punto 2, quale alternativa alla cessione gratuita da parte di Elesà.**

**Con l'osservazione si chiede di riformulare, come meglio indicato nel testo dell'osservazione i cui contenuti si intendono qui richiamati, l'art. 9 dell'All. PA-06 ("*Schema di Convenzione urbanistica*") parte integrante del Piano Attuativo stesso.**

#### Controdeduzione

La prima richiesta degli osservanti chiede di limitare le possibilità concesse dal P.G.T. vigente, all'art. 9 (comma 2) delle NA del Piano delle Regole, in materia di compensazione ambientale. Tale richiesta, volta a cedere solo "*aree aventi destinazione a verde (V) nel Piano dei Servizi poste a nord dell'abitato di Sant'Albino*" per assolvere alla compensazione ambientale, comporterebbe una restrizione della gamma di aree effettivamente acquisibili da parte del Soggetto Attuatore: infatti, rimarrebbero escluse le aree aventi destinazione agricola (E). Considerato che l'obiettivo di questa Amministrazione è comunque quello di far assolvere, in via prioritaria, la compensazione ambientale tramite l'acquisizione al patrimonio comunale di aree da parte del Soggetto Attuatore si ritiene non percorribile la richiesta degli osservanti. Peraltro nel testo della riformulazione, proposta dagli osservanti, per l'art. 9 (comma 4, punto a) dell'All. PA-06 impropriamente si effettua il richiamo all'art. 20 delle NA del Piano delle Regole; occorre puntualizzare che tale sezione delle norme del Piano delle Regole (che recita: "*Per i PA delle D1 perimetrare tra viale Stucchi e via Adda, le aree a servizi dovranno essere*

prioritariamente reperite al fine di realizzare la fascia a verde a nord dell'abitato di Sant'Albino") fa riferimento alle aree a servizi, non alle aree da reperire per la compensazione ambientale qui di interesse. Sul punto occorre ricordare che tutte le aree a servizi, dovute per l'intervento edificatorio del Piano Attuativo, sono recuperate in loco.

Proseguendo nell'analisi della riformulazione dell'art. 9 (comma 4, lettera a) dell'All. PA-06 proposta dagli osservanti, con particolare riferimento alla richiesta di inserire tale periodo "Nel caso in cui il Soggetto Attuatore non sia in grado di cedere gratuitamente al Comune le suddette aree, parte dell'importo di 989.874,00 € verrà monetizzato per la loro acquisizione diretta da parte del Comune", si fa presente quanto segue. La normativa comunale vigente ammette, quando non risulta possibile od opportuna la cessione di aree per compensazione ambientale, la realizzazione di opere di carattere ambientale o la monetizzazione totale o parziale. Si ritiene non percorribile la richiesta di vincolare gli importi della monetizzazione della compensazione ambientale al solo esproprio delle aree da parte del Comune per i seguenti motivi: l'importo della citata monetizzazione andrebbe a confluire in un apposito capitolo a Bilancio di entrata che è poi collegato ad un capitolo di spesa per gli 'interventi di mitigazione / compensazione ambientale'.

Relativamente alla riformulazione dell'art. 9 (comma 4, lettera b) dell'All. PA-06 proposta dagli osservanti, in cui viene individuato un elenco di opere di natura ambientale per assolvere da parte del Soggetto Attuatore alla tematica della compensazione ambientale, si controdeduce quanto segue. Pur apprezzando l'elenco di opere inserite, che va ad arricchire quello già presente raccolto nel documento "Le città nelle città" (approvato con D.G.C. n. 136/2022), si fa presente che l'articolato dello Schema di Convenzione urbanistica come riformulato dagli osservanti non è coerente. In particolare la riformulata lettera a) del comma 4 dell'art. 9 dell'All. PA-06, che limita gli importi della compensazione alla sola acquisizione delle aree e/o relativi espropri, non è coerente con quanto riportato alla riformulata lettera b) comma 4 dell'art. 9, che invece chiede di utilizzare quota parte dell'importo della compensazione ambientale alla realizzazione di opere di natura ambientale specificatamente elencate.

Alla luce di quanto sopra controdedotto si ritengono le richieste di modifica formulate dagli osservanti per l'art. 9, relativo alla compensazione ambientale / opere a verde, dell'All. PA-06 non accoglibili. Appare comunque opportuno prendere spunto dai contenuti dell'osservazione per riformulare alcune sezioni dello schema di Convenzione urbanistica del Piano Attuativo (All. PA-06), recependo alcuni suggerimenti interessanti indicati dagli osservanti. Si propone pertanto di modificare parzialmente i contenuti dell'All. PA-06 come di seguito precisato:

- all'art. 9, il comma 4 lettera b) dovrà essere cassato e sostituito con il seguente: "b) in parte, per il rimanente importo di 869.855,16 €, secondo le modalità indicate al successivo comma

5 del presente articolo della Convenzione previa verifica da parte del Soggetto Attuatore della fattibilità ad acquisire direttamente aree, entro la stipula della presente Convenzione, come indicato all'art. 9 (comma 2) delle NA di Piano delle Regole. Si precisa che l'acquisizione di eventuali aree dovrà corrispondere a terreni unitari, oppure essere suddivisi in più lotti ma con una conformazione ritenuta idonea dal Comune, accessibili tramite viabilità pubblica ovvero quella vicinale e non dovranno presentare contaminazione di inquinanti superiori alla soglia fissata dalla normativa vigente per le aree a verde. Resta inteso che tali aree, prima dell'eventuale cessione al Comune, dovranno essere sottoposte a Indagine Ambientale preliminare per la verifica della qualità del suolo e del sottosuolo e dovranno essere libere da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.”;

- **all'art. 9, il successivo comma 5 dovrà essere cassato e sostituito con il seguente: “5. La** quota di contributo di cui al precedente comma 4, let. b) verrà corrisposta dal Soggetto Attuatore al Comune, qualora il Soggetto Attuatore non riesca ad acquisire direttamente aree come indicato al medesimo comma, secondo la seguente ripartizione:

- a) entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, in alternativa al versamento totale dell'importo rimanente da monetizzare, il Comune avrà facoltà di chiedere al Soggetto Attuatore di realizzare attrezzature qualitative ambientali o opere pubbliche o d'interesse collettivo ambientale, come previsto dall'art. 9 (comma 3) delle NA del Piano delle Regole vigente. Per l'individuazione di tali opere di carattere ambientale si farà riferimento all'elenco raccolto nel documento “Le città nelle città” (approvato con D.G.C. n. 136/2022) che potrà essere integrato con ulteriori opere, che il Comune riterrà di interesse anche tramite ulteriori confronti che si potranno promuovere con le Consulte di quartiere. Qualora il Comune si avvallesse di tale facoltà, il Soggetto Attuatore si impegna a predisporre il relativo progetto e/o a presentare l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo entro 6 mesi dalla comunicazione del Comune, le relative opere dovranno essere ultimate entro 24 mesi dall'inizio dei lavori e verranno collaudate con oneri a carico del Soggetto Attuatore. Laddove il Comune non si avvallesse di tale facoltà, il Soggetto Attuatore sarà tenuto al versamento monetario degli importi rimanenti della compensazione ambientale secondo quanto meglio indicato alla successiva let. b) del presente comma;
- b) l'importo rimanente, da determinarsi in esito alla verifica della fattibilità ad acquisire aree secondo quanto indicato al precedente comma 4 let. b), verrà corrisposto: (i) per il 25% contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione; (ii) qualora il Comune non si avvalga della facoltà di chiedere al Soggetto Attuatore di realizzare attrezzature / opere di cui alla precedente lettera a) del presente comma, per il 50% al ritiro del Permesso di Costruire della Prima Fase; (iii) per il rimanente 25% entro un anno dal ritiro del Permesso di Costruire della Prima Fase.

Nel contempo si precisa che qualora si procedesse a parziale cessione delle aree dovute per compensazione ambientale, come indicato al precedente comma 4, let. b), del presente articolo il versamento degli importi in numerario di monetizzazione di cui ai precedenti punti (i), (ii), (iii) del presente comma verrà ridotto proporzionalmente alle superficie delle aree cedute dal Soggetto

Attuatore al Comune per tale fine, utilizzando come parametro il valore di 62,10 €/mq sopra citato.”;

- **all'art. 12, il comma 1 dovrà essere cassato e sostituito con il seguente:** “1. Il Soggetto Attuatore, in base al disposto del paragrafo 4, 5° comma, dell'art. 8 Legge 6 agosto 1967 n. 765, e a garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti in base alla presente Convenzione, presta una fidejussione bancaria (*o polizza di primaria Compagnia di Assicurazioni*), il cui importo deve essere pari al 100% degli impegni assunti e non assolti al momento della stipula della presente Convenzione.

A tal fine verrà prestata una fidejussione di **1.381.080,80 €** così ripartita:

- € 758.958,54 relativo alle opere di urbanizzazione a scomputo di cui all'art. 6 (comma 1);
- € 321.902,33 relativo alle opere di urbanizzazione non a scomputo di cui all'art. 6 (comma 3);
- € 300.219,93 corrispondente all'IVA del 10% ed al presunto costo tecnico amministrativo / accessorio del 15% per le opere di cui agli artt. 6 (commi 1, 3) e 9 (comma 4a).

Oltre all'importo della fidejussione di cui sopra il Soggetto Attuatore si impegna a prestare una fidejussione bancaria (*o polizza di primaria Compagnia di Assicurazioni*) a garanzia degli impegni assunti e che non risulteranno ancora assolti alla stipula della presente Convenzione, relativamente a quanto indicato al precedente art. 9 (commi 4b e 5) in materia di compensazione ambientale. L'importo effettivo da garantire verrà determinato, dal Comune dovendo il Soggetto Attuatore depositare una comunicazione in merito al reperimento o meno delle aree di cui all'art. 9 (comma 4, let. b), prima della stipula della relativa Convenzione urbanistica.”

**La modifica di quanto sopra comporta anche la modifica di ulteriori elaborati che costituiscono il Piano Attuativo, in particolare dovranno essere coerenzati e modificati i richiami riportati nell'All. PA-02 (“Relazione tecnica ed economica di fattibilità”).**

**Per quanto sopra esposto l'osservazione è parzialmente accolta nei limiti anzidetti, con conseguente modifica dell'All. PA-06 e degli ulteriori elaborati qualora necessario.**

## OSSERVAZIONE N.2:

---

P.G. 191653 \_ 28.10.2022

Richiedenti: Associazione e Comitati di Monza

### 04 - OSSERVAZIONE N. 2.1

Considerato che il Piano Attuativo in oggetto prevede di realizzare un collegamento stradale est - ovest fuori dal perimetro del Piano Attuativo stesso; considerato che questa strada risulta del tutto inutile e dannosa in quanto comprometterebbe suolo verde e agricolo; si chiede di non realizzarla restando così nel perimetro del comparto edificatorio previsto dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente, eventualmente prevedendo nelle aree a strada e parcheggi del Piano Attuativo una rotonda per consentire l'inversione di marcia.

#### Controdeduzione

Relativamente alla richiesta formulata dagli osservanti si precisa che la realizzazione del collegamento viabilistico tra via Walter Fontana e via Pompei è una previsione del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, come visibile consultando l'estratto cartografico PS.02c del P.G.T. vigente, tale collegamento è infatti indicato nel Piano dei Servizi come "*viabilità prevista MOB\_a*". Tale viabilità in sede di redazione del P.G.T., approvato nel 2017, è stata pertanto ritenuta di interesse pubblico e per tale motivo è stata individuata tra le aree MOB di cui all'attuale art. 12 delle NA del Piano dei Servizi.

L'Amministrazione Comunale in sede di negoziazione ha ritenuto opportuno anticipare la realizzazione di tale opera con il presente Piano Attuativo - alle condizioni meglio indicate nello Schema di Convenzione del Piano Attuativo - al fine di razionalizzare tutta la viabilità del comparto industriale, connettere le piste ciclopedonali esistenti ed implementare i sottoservizi, consentendo così di risolvere anche criticità legate ai sottoservizi del quartiere emerse in sede di acquisizione dei pareri.

In particolare in sede di istruttoria tecnica sono stati acquisiti i pareri tecnici specialistici, che hanno portato anche all'elaborazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione così come è stato adottato dalla Giunta Comunale. Alla luce di quanto sopra si ritiene che la soluzione adottata sia ottimale per la concretizzazione delle previsioni del P.G.T. vigente per il comparto industriale previsto dal P.G.T. vigente e non "*verde e agricolo*", come indicato nell'osservazione.

Da ultimo occorre segnalare, in merito a quanto riportato nelle premesse del testo della presente osservazione, che la scelta di anticipare la realizzazione di un'opera di

urbanizzazione non comporta “*modifica del perimetro del PdR del PGT*”. Si precisa infatti che lo sviluppo edificatorio è relativo al solo comparto perimetrato delle aree dei firmatari del Piano Attuativo c.d. “Elesa”; fuori dal citato perimetro verranno realizzate qualora fattibile solo delle opere di urbanizzazione di interesse pubblico, in linea con quanto indicato nel Piano dei Servizi, senza sfruttare la SL generata dalle medesime aree interessate dalle urbanizzazioni esterne al comparto perimetrato della D1 messa in attuazione.

Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l’osservazione.

## 05 - OSSERVAZIONE N. 2.2

Visto che con il Piano Attuativo vengono compromessi da nuove edificazioni oltre 2 ettari (21.591 mq) di suolo agricolo e libero e che nelle immediate vicinanze esiste in via Pompei un edificio ad uso uffici (nuovo e non ancora utilizzato) posto di fronte alla ditta Elesa; visto che l’intervento a consumo di suolo previsto nel Piano Attuativo in oggetto: contraddice “l’obiettivo di un bilancio con consumo di suolo negativo che sappia porre Monza in un contesto di capoluogo europeo” contenuto negli obiettivi del capitolo “LA CITTA’ DI TUTTI E’ CAPOLUOGO EUROPEO” all’interno del documento “Linee Programmatiche del Sindaco Piloto”; che il Piano Attuativo è incongruente con l’obiettivo del punto 7 (fermare il consumo di suolo) del manifesto «Green City Network» a cui Monza ha aderito a luglio 2019 (D.G.C. n. 210 del 30/07/2019); ritenuto che, onde non consumare altre aree verdi e agricole libere da edificazioni e per non aumentare il suolo urbanizzato di Monza, risulta opportuno utilizzare prioritariamente il patrimonio edilizio dismesso (rigenerazione urbana) nella zona di via Pompei; che confinante al Piano Attuativo esiste un comparto D1 con una palazzina ad uso uffici mai occupata; che risulta opportuno utilizzare prioritariamente il patrimonio edilizio dismesso in quella zona onde non impegnare altre aree attualmente verdi e libere da edificazioni, aumentando così il suolo urbanizzato di Monza; si chiede di ristudiare il Piano Attuativo alla luce di quanto sopra espresso per realizzare l’ampliamento della ditta Elesa nell’area su cui ricade la suddetta palazzina, lasciando libere tutte le aree coltivate a sud del capannone esistente di Elesa.

### Controdeduzione

Alla luce delle richieste formulate dagli osservanti si precisa che l’istanza di Piano Attuativo in esame (adottato con D.G.C. n. 221/2022) conforme al P.G.T. vigente, per il quale potevano essere presentate osservazioni, è di iniziativa privata ed in particolare i

soggetti che hanno depositato e sottoscritto gli elaborati del Piano Attuativo in esame risultano essere i proprietari delle aree, ricomprese nel presente comparto perimetrato D1, oltreché i promissari acquirenti di parte dei medesimi terreni. Conseguentemente la richiesta di ristudiare il Piano Attuativo coinvolgendo le aree di proprietà di terzi, poste al di là di via Pompei rispetto all'esistente complesso industriale dell'Elesa, e di lasciare libere tutte le aree a sud del capannone esistente risulta di difficile attuazione.

Come indicato nella delibera di adozione del Piano Attuativo è stata richiesta da privati l'attuazione della presente proposta attuativa con lo scopo di ampliare lo stabilimento industriale del Gruppo Elesa in continuità con quelli esistenti posti a nord; nello specifico la proposta progettuale prevede la costruzione, in conformità al P.G.T. vigente, di un nuovo capannone in fregio all'esistente che sarà collegato allo stesso tramite dei passaggi tecnici al fine di garantire la funzionalità e la sinergia fra i reparti di produzione.

Tutto ciò premesso la richiesta dell'osservazione, che peraltro comporterebbe il coinvolgimento di soggetti terzi non firmatari dell'istanza, non si ritiene accoglibile in quanto non consentirebbe l'ottimale e funzionale ampliamento del complesso industriale del Gruppo Elesa che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di interesse pubblico in quanto genererà ricadute positive sull'intero sistema economico-sociale.

In merito al richiamo ai punti sintetizzati nella Dichiarazione per l'adattamento climatico delle Green City, a cui ha aderito il Comune di Monza, si fa presente che il Comune con l'approvazione del P.G.T. 2017 ha già ridotto gli interventi che consumano suolo mettendo peraltro in atto azioni volte ad incentivare il recupero e la riqualificazione di aree prevalentemente dismesse o sottoutilizzate. Questa Amministrazione proseguirà nell'impegno, anche riportato nelle *"Linee Programmatiche del Sindaco Pilotto"*, di limitare il consumo di suolo e di recupero di aree dismesse. Da ultimo va sottolineato che il Piano Attuativo in esame, conforme al P.G.T. vigente, pur comportando consumo di suolo utilizzerà energie rinnovabili e tecnologie a basso impatto ambientale al fine di limitare gli eventuali effetti negativi sul territorio.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione.**

### 06 - OSSERVAZIONE N. 2.3

Si chiede che nella Convenzione del Piano Attuativo in oggetto tutta la cifra (989.874,00 Euro) prevista come monetizzazione delle compensazioni ambientali venga prioritariamente trasformata nella cessione effettiva delle aree a verde (V) inserite nel Piano dei Servizi poste a nord dell'abitato di Sant'Albino al fine di realizzare una fascia filtro e cuscinetto tra la zona industriale e quella residenziale del

quartiere. Si chiede altresì che la valutazione del valore delle aree cedute venga richiesta a Tecnici dell'Agenda delle Entrate onde evitare loro sopravvalutazioni.

#### Controdeduzione

La richiesta dell'osservazione è volta a limitare le possibilità concesse dal P.G.T. vigente, all'art. 9 (comma 2) delle NA del Piano delle Regole, in materia di compensazione ambientale. Tale richiesta, volta a cedere solo *“aree a verde (V) inserite nel Piano dei Servizi poste a nord dell'abitato di Sant'Albino”* per assolvere alla compensazione ambientale, comporterebbe una restrizione della gamma di aree effettivamente acquisibili da parte del Soggetto Attuatore: infatti, rimarrebbero escluse le aree aventi destinazione agricola (E). Considerato che l'obiettivo di questa Amministrazione è comunque quello di far assolvere in via prioritaria la compensazione ambientale tramite l'acquisizione al patrimonio comunale di aree da parte del Soggetto Attuatore, si ritiene non percorribile la richiesta dell'osservazione.

Relativamente alla valutazione delle aree che verranno proposte in cessione, al Comune dal Soggetto Attuatore, come previsto dal P.G.T. vigente ed indicato nello schema di Convenzione del Piano Attuativo è stato utilizzato il parametro deliberato dall'Amministrazione Comunale (D.G.C. n. 66/2018) per tali aree.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione.**

#### 07 - OSSERVAZIONE N. 2.4

Si chiede che la pista ciclabile prevista nel Piano Attuativo rispetti il tracciato indicato nella Tavola PS.02c del P.G.T. vigente e del Biciplan approvato con D.G.C. n. 267 del 30/07/2015 in quanto più diretta e rispettosa dei Piani, utilizzando per la sua realizzazione la quota parte eventualmente rimanente della cessione delle aree V di cui all'osservazione precedente.

#### Controdeduzione

In merito ai contenuti dell'osservazione appare opportuno ricordare che i tracciati delle piste ciclopedonali in progetto riportati nel Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, di cui al Biciplan comunale, sono individuati *“con valore non prescrittivo”* (ex art. 12, comma 1, NA del Piano dei Servizi) nel P.G.T. vigente.

Il tracciato della pista ciclopedonale previsto in progetto dagli elaborati del Piano Attuativo andrebbe a collegare piste ciclopedonali esistenti, oltre ad interessare sedimi di terreni già di proprietà comunale e/o con impegno alla cessione al Comune. Nelle

successive fasi progettuali verrà comunque valutata la fattibilità di realizzare il tracciato anche su altre aree come suggerito dagli osservanti: infatti, il tracciato della pista ciclopedonale di cui al Biciplan coinvolge anche aree facenti parte della Superficie fondiaria di proprietà di terzi non firmatari dell'istanza in esame; per cui la soluzione suggerita dagli osservanti non è stata scelta in quanto non attuabile non avendo la disponibilità di tutte le aree.

Si segnala comunque che il percorso previsto dal progetto del Piano Attuativo adottato è quello indicato nel Piano Strategico Provinciale della mobilità Ciclistica.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione.**

## 08 - OSSERVAZIONE N. 2.5

Poiché nello schema di Convenzione e in altri elaborati del Piano Attuativo si parla della cessione di alcune aree (illustrate con planimetria, fotografie e descrizione nel testo dell'osservazione) come fossero una "extra dotazione di standard" (mq 2.864); poiché tali aree sono di fatto già asservite ad uso pubblico e gravate da altre servitù in sottosuolo (elettrdotto interrato, oleodotto, metanodotto); si chiede di cassare tali parti del Piano Attuativo in quanto quella cessione non comporta alcun beneficio pubblico per l'Amministrazione Comunale, eventualmente perfezionando tale atto di asservimento ad uso pubblico. Si rammenta inoltre che le strade (peraltro esistenti) non possono essere considerate standard bensì "opere di urbanizzazione primaria" (legge 847/1964, DPR 380/2001 e L.R. 12/2005).

### Controdeduzione

La richiesta di tale osservazione è relativa a dei terreni (per un'estensione complessiva di 2.846 mq) proposti in cessione al Comune all'art. 4, comma 1.2b, dello schema di Convenzione urbanistica del Piano Attuativo stesso. Tali terreni come chiaramente indicato nello schema di Convenzione urbanistica, in parte interni ed in parte esterni al comparto perimetrato del comparto individuato dal P.G.T. della D1 messa in attuazione, sono già asserviti all'uso pubblico al Comune (Atto a rogito Notaio Antonio Mascheroni del 7.08.1974, rep. n. 25736/5345). In sede di istruttoria urbanistica il competente Servizio Valorizzazione Asset ha consigliato di cederle al Comune, con lo scopo di avere un univoco regime patrimoniale per la via Pompei, per gli spazi connessi, e per i relativi sottoservizi gestiti dalle Società partecipate. Peraltro si fa presente che già l'Atto di costituzione di servitù, del 7.08.1974, prevedeva che l'area "*verrà dal concedente, successori ed aventi causa, ceduta gratuitamente in proprietà al Comune di Monza qualora lo stesso Comune*

*ne facesse richiesta*”, in sede di istruttoria del Piano Attuativo il Comune tramite le competenti strutture ha richiesto pertanto di cedere le suddette aree. Il proprietario delle aree asservite all’uso pubblico ha acconsentito alla cessione, ed il relativo atto verrà perfezionato contestualmente alla stipula della Convenzione urbanistica in forma di atto pubblico del Piano Attuativo pur non conteggiando tali aree per le verifiche urbanistiche del Piano Attuativo in esame.

Da ultimo ma non per questo meno importante tali terreni, come appurabile da una attenta lettura dello schema di Convenzione del Piano Attuativo adottato, sono in parte corrispondenti alla viabilità ed in parte utilizzati a parcheggi e gli stessi vengono ceduti extra dotazione standard e pertanto non concorrono all’assolvimento delle aree a servizi dovute per l’intervento industriale del presente Piano Attuativo. Nello specifico come indicato al comma 6 dell’art. 4 dello schema di Convenzione per la verifica delle aree a standard del Piano Attuativo vengono considerate solo le aree cedute al comma 1.1. del medesimo articolo (corrispondenti ad una superficie di 2.247 mq), nelle stesse pertanto non sono comprese le aree già a suo tempo asservite all’uso pubblico.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l’osservazione.**

#### 09 - OSSERVAZIONE N. 2.6

**Le opere da realizzare per il rispetto del Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017 sono varie: trincee drenanti, vasche di espansione e/o di bio-depurazione. Tutte opere che possono avere un peso urbanistico ed ambientale che sarebbe opportuno valutare in dettaglio prima dell’approvazione di un Piano Attuativo. Tali opere possono anche essere delocalizzate in limitrofe aree libere che abbiano una idoneità all’infiltrazione. Pertanto non è accettabile l’indicazione del Piano Attuativo in oggetto di rimandare alla fase progettuale successiva, a supporto del Permesso di Costruire, la predisposizione di un sistema idraulico di compensazione basato su un preciso calcolo di invarianza idraulica (Relazione geologica PA-10, pag. 11). Per tali motivi, si chiede di completare la documentazione del Piano Attuativo come sopra richiesto prima della sua eventuale approvazione finale.**

#### Controdeduzione

In sede di istruttoria del Piano Attuativo si fa presente che è stato acquisito il parere favorevole di Brianzacque (P.G. 51965/2022) anche sul progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione e che la normativa vigente in materia di

pianificazione attuativa non prescrive l'obbligo di inserire tra la documentazione di un Piano Attuativo quanto indicato nell'osservazione.

Resta inteso che nelle successive fasi progettuali, relative al progetto edilizio, il Soggetto Attuatore svilupperà uno studio di dettaglio che attesterà il rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrogeologica in linea con la normativa vigente. A tal fine è stata inserita, come da prassi previsto per la fase di pianificazione attuativa, una apposita clausola nello schema di Convenzione urbanistica (art. 5, comma 5) dell'All. PA-06 adottato.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione.**

## 10 - OSSERVAZIONE N. 2.7

**Per un necessario e opportuno inquadramento territoriale del Piano Attuativo adottato e una migliore pianificazione degli interventi nel quartiere, si chiede di chiarire la cronologia degli atti e il destino delle seguenti aree ed immobili: 1) Edificio ex TPM (ora NET) in via Pompei e relative aree di pertinenza; 2) Aree in cessione del capannone dismesso in via Walter Fontana; 3) Aree da cedere nel Piano di Zona ex lege 167 (anche qualora scaduto) posto a ovest del parco giochi di Sant'Albino.**

### Controdeduzione

La richiesta dell'osservazione non riguarda direttamente il Piano Attuativo in esame ma chiede la "*cronologia degli atti ed il destino*" di altre aree ed immobili. L'osservazione non è infatti pertinente con l'oggetto della proposta progettuale del Piano Attuativo in esame per cui era possibile presentare osservazioni; in ogni caso si fa presente che quanto previsto per le aree ed immobili, indicati nell'osservazione, è ricavabile dalla lettura degli atti che costituiscono il P.G.T. vigente i cui atti sono liberamente consultabili sul sito web comunale ea cui si rimanda per le scelte intraprese dal competente Consiglio Comunale.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione non dà luogo a provvedere, ed in ogni caso l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento perché l'osservazione non è pertinente con l'oggetto della proposta progettuale del Piano Attuativo in esame.**

## CONCLUSIONI

---

Si propone di:

- a) non accogliere le osservazioni nn. 1.1 - 1.2 - 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7 per le motivazioni esposte nelle singole controdeduzioni;
- b) accogliere parzialmente l'osservazione n. 1.3 per le motivazioni esposte nella singola controdeduzione.

Monza, 9 novembre 2022

  
IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
(Arch. Alberto Gnoni)

ASSESSORE AL GOVERNO DEL TERRITORIO,  
EDILIZIA PRIVATA, LAVORI PUBBLICI  
(Marco Lamperti)

