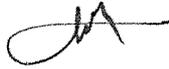


IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. Mario Spoto)



IL PRESIDENTE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE  
(Avv. Donatella Paciello)



## ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO

SETTORE URBANISTICA  
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

Allegato alla deliberazione C.C.  
N. 34 del 18/12/12

## OSSERVAZIONI / CONTRODEDUZIONI

---

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
“Esselunga S.p.A., La Villata S.p.A., C.E.D.I. S.r.l.”

in via Lecco - v.le Libertà - via Stucchi

adottato con DCC n. 57 del 25.10.2011

.....  
AII/B

## OSSERVAZIONE N. 1:

---

P.G. 128108\_ 19.11.2012

Richiedente: Gruppo Spontaneo Libertà

### 01 - OSSERVAZIONE N. 1.1.

Utilizzare gli oneri derivanti dall'adozione del P.I.I. in oggetto per realizzare e migliorare i servizi e infrastrutture del Quartiere Libertà, possibilmente coinvolgendo i cittadini nelle scelte, priorità e decisioni in merito.

#### Controdeduzione

La richiesta non riguarda direttamente il Programma Integrato di Intervento ma l'uso che l'Amministrazione Comunale farà degli oneri di urbanizzazione derivanti dallo stesso programma. Un Ordine del Giorno avente i medesimi contenuti è stato approvato dal Consiglio Comunale in sede di adozione ed assorbe quanto richiesto dall'osservazione.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non dà luogo a provvedere.

### 02 - OSSERVAZIONE N. 1.2.

Richiedere ad Esselunga di preferire nelle eventuali assunzioni per la nuova struttura le persone residenti nel quartiere Libertà.

#### Controdeduzione

La richiesta, non è attinente all'oggetto urbanistico, e deve essere inoltre inquadrata nelle regole e leggi che disciplinano i rapporti di lavoro che come noto non possono discriminare in base, per esempio, al luogo di residenza o abitazione.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non dà luogo a provvedere.

### 03 - OSSERVAZIONE N. 1.3.

Richiedere un impegno ad Esselunga per contribuire in modo cospicuo, determinante nonché continuativo negli anni, alla realizzazione della Festa di Primavera e delle attività/progetti socio-culturali e sportive del Centro Giovani Libertà.

#### Controdeduzione

Anche questa richiesta non è attinente al Programma Integrato di Intervento ed esula dalle competenze dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non dà luogo a provvedere.

## OSSERVAZIONE N.2:

---

P.G. 133032\_ 28.11.2012

Richiedente: Legambiente Circolo Alexander Langer

### 04 - OSSERVAZIONE N. 2.1.

Si chiede che il P.I.I. adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 25 Ottobre 2012, venga assoggettato ad una Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e quindi rideliberato e ripubblicato per le osservazioni.

#### Controdeduzione

La richiesta va ricondotta alla Verifica di assoggettabilità alla VAS che si è svolta con la Conferenza di verifica del 26.10.2012 e con le successive integrazioni ed interventi si è conclusa con il provvedimento, dell'Autorità competente, di esclusione in data 10.12.2012 (P.G. 137688).

In base alla normativa vigente (art. 4 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12), le modifiche al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi sono assoggettate a verifica di esclusione; in base all'art. 12 del D.Lgs 152/2006, la decisione sull'esclusione o meno del piano da VAS spetta all'Autorità competente, con apposito provvedimento.

L'osservazione tende ad ottenere un risultato contrastante con tale provvedimento e, pertanto, risulta inammissibile.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 16 u.c. della L. 1150/1942 *“Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati”*.

Nel caso in esame trattasi di area edificabile, in base al P.G.T. del 2007 (già sottoposto a VAS): la modifica prevista prevede la consistente riduzione degli indici (sia in termini di SIp che di rapporto di copertura) ed un mutamento di destinazione d'uso (dalla tipologia industriale a quella commerciale/direzionale) che esclude l'eventualità di insediamenti dannosi per l'ambiente.

Trattasi, pertanto, di modifiche allo strumento sovraordinato che comportano un minore impatto sull'ambiente.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione non dà luogo a provvedere, e, in ogni caso, l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.**

05 - OSSERVAZIONE N. 2.2.

Si chiede che il P.I.I. in oggetto (adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 25 Ottobre 2012) venga sospeso e che si proceda:

1. alla riprogettazione degli interventi nell'area di Via Lecco/viale Libertà finalizzati al miglioramento della qualità della vita in tutto il quartiere;
2. a valutare la rilocalizzazione dell'insediamento commerciale e di quello terziario-polifunzionale relativo all'area di viale Libertà/Stucchi;
3. alla redistribuzione degli oneri di urbanizzazione.

Controdeduzione

Il presente Programma Integrato di Intervento è frutto di un negoziato tra la parte pubblica e la parte privata nell'ambito di una cornice determinata dalle previsioni del P.G.T. vigente. Il Comune valuta le richieste del privato, chiede modifiche alla distribuzione dei volumi, delle funzioni, degli spazi aperti, delle urbanizzazioni, in modo che il programma raggiunga un equilibrio che contemperi sia le necessità del privato che l'interesse pubblico. In tal senso si ritiene che il programma, a seguito di due modifiche sostanziali al progetto, già operate, abbia raggiunto il suddetto equilibrio.

**Per tali motivazioni l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.**

### OSSERVAZIONE N.3:

---

P.G. 133037\_28.11.2012

Richiedenti: Associazioni ambientaliste e Comitati di Cittadini di Monza

#### 06 - OSSERVAZIONE N. 3.1.

Si chiede che il P.I.I. adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 25 Ottobre 2012, poi pubblicato per le osservazioni, venga assoggettato ad una Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e quindi rideliberato e ripubblicato per le osservazioni.

#### Controdeduzione

La richiesta va ricondotta alla Verifica di assoggettabilità alla VAS che si è svolta con la Conferenza di verifica del 26.10.2012 e con le successive integrazioni ed interventi si è conclusa con il dichiarazione provvedimento, dell'Autorità competente, di esclusione in data 10.12.2012 (P.G. 137688).

In base alla normativa vigente (art. 4 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12), le modifiche al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi sono assoggettate a verifica di esclusione; in base all'art. 12 del D.Lgs 152/2006, la decisione sull'esclusione o meno del piano da VAS spetta all'Autorità competente, con apposito provvedimento.

L'osservazione tende ad ottenere un risultato contrastante con tale provvedimento e, pertanto, risulta inammissibile.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 16 u.c. della L. 1150/1942 *“Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati”*.

Nel caso in esame trattasi di area edificabile, in base al P.G.T. del 2007 (già sottoposto a VAS): la modifica prevista prevede la consistente riduzione degli indici (sia in termini di SIp che di rapporto di copertura) ed un mutamento di destinazione d'uso (dalla tipologia industriale a quella commerciale/direzionale) che esclude l'eventualità di insediamenti dannosi per l'ambiente.

Trattasi, pertanto, di modifiche allo strumento sovraordinato che comportano un minore impatto sull'ambiente.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione non dà luogo a provvedere, e, in ogni caso, l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.**

### 07 - OSSERVAZIONE N. 3.2.

Si chiede che il P.I.I. adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 25 Ottobre 2012 preveda esclusivamente un intervento di riqualificazione urbanistica dell'Ambito strategico n. 7 (via Lecco/Libertà) del Documento di Piano, con l'esclusione di ogni nuova edificazione sull'area posta tra i viali Libertà e Stucchi, se non quella di tipo agricolo (zona E, art. 12 NT del PdR), variando in tal senso la destinazione d'uso dell'area, con il P.I.I., e consentendo le diverse funzioni previste al punto d) dell'art. 5 delle NT del Piano delle Regole del vigente PGT. Sarà altresì consentita la traslazione della volumetria rimanente, su un area dismessa, anche comunale.

#### Controdeduzione

L'osservazione si presenta più come richiesta di modifica del P.G.T. piuttosto che del P.I.I. in oggetto. Giova infatti ricordare che l'Ambito 7 del Documento di Piano del P.G.T. prevede espressamente che *“l'attuazione delle previsioni d'ambito sono subordinate alla nuova localizzazione della media struttura di vendita esistente in altra area allo scopo destinata o pubblica con procedura di Compensazione, come prevista ai sensi delle Norme del Documento di Piano. L'Ambito sarà esteso all'area di nuova localizzazione della media struttura di vendita, area che, in attuazione del principio di compensazione, assumerà la destinazione D3”*. Per quanto riguarda inoltre l'area sistema di viale Libertà - via Stucchi, attualmente classificata D2, la stessa non può essere variata in Zona Agricola se non procedendo ad una seconda variante del P.G.T., che deve altresì essere debitamente motivata considerato che la stessa area ha sempre mantenuto la stessa destinazione edificabile dal P.R.G. 1971, non facendo inoltre mai parte di proposte di parchi urbani o territoriali, ovvero di aree agricole strategiche nei piani sovraordinati.

Ponendo pertanto la proposta di variante sostanziale, anche se parziale, al P.G.T. vigente, non di competenza del presente Programma Integrato d'Intervento, l'osservazione si presenta come non ammissibile.

### 08 - OSSERVAZIONE N. 3.3.

Si chiede che vengano resi noti e inseriti nella deliberazione del P.I.I, gli esiti degli avvisi pubblici annuali previsti dalle Norme Tecniche del Documento di Piano del P.G.T. vigente (art. 2), evidenziando la collocazione e la graduatoria ottenuta nonché le quantità di S.L.P. finora rilasciate, distinte per ciascuna funzione (residenziale, terziaria, commerciale, produttiva, di incentivi volumetrici e per servizi pubblici comunali).

#### Controdeduzione

L'osservazione, nella prima parte, chiede informazioni circa le procedure di presentazione delle domande di Piani Attuativi, per i quali il Documento di Piano prescrive che *“Annualmente il Comune, tenuto conto delle previsioni di bilancio e della programmazione*

*delle opere Pubbliche, promuove con apposito avviso pubblico la presentazione da parte degli interessati di proposte per la realizzazione della quota annuale di edificazione".* Il programma in oggetto è stato presentato nell'anno 2010. A seguito della revoca della delibera di adozione della variante al P.G.T., operata dalla Consiglio Comunale con delibera n. 32 in data 2.07.2012 , il Programma è stato aggiornato per ricondurlo alle previsioni del P.G.T. vigente; un secondo aggiornamento sostanziale si è reso necessario per l'emendamento richiesto dalla Commissione Consiliare "Politiche del Territorio" in sede di adozione del Programma Integrato di Intervento. Si ricorda che il Programma Integrato di Intervento in oggetto non usufruisce di incentivi volumetrici per il cui accoglimento è necessaria una preventiva valutazione.

Per quanto riguarda le quantità di Slp rilasciate nel quinquennio trascorso (seconda parte dell'osservazione, anche in questo caso non pertinente al Programma in oggetto), esse allo stato attuale, per il terziario e commerciale, assommano al valore di 0 in quanto nessuno dei Piani Attuativi approvati è stato sinora realizzato. A titolo puramente statistico, e rimandando l'esame più compiuto al documento preparatorio per il nuovo Documento di Piano, si ricorda che i Piani Attuativi approvati nel quinquennio trascorso comprendono una Slp terziaria/commerciale di 13.331 che sommati ai 22.000 mq del presente programma, ed anche senza valutare l'abbattimento del 50% previsto dalle norme di P.G.T. vigente, sono ampiamente al di sotto dei 50.000 mq previsti.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione non dà luogo a provvedere.**

#### 09 - OSSERVAZIONE N. 3.4.

**Si chiede che, in entrambi gli ambiti (A1 e A2) del P.I.I., adottato con Deliberazione consigliere n. 57 del 25 Ottobre 2012 e quindi pubblicato, le quantità di box e posti auto pertinenziali vengano realizzati nella misura di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione e non oltre tale quantità, al fine di evitare eccessivi carichi e congestioni veicolari indotte in quelle zone.**

##### Controdeduzione

Per quanto riguarda l'Ambito A1 (via Lecco) il Comune ha espressamente richiesto ai Proponenti di realizzare una quantità (non eccessiva) di posti auto da mettere a disposizione (in vendita o in affitto) ai residenti della zona che sono sprovvisti di posti auto pertinenziali essendo i loro edifici, realizzati negli anni '60, senza posti auto. L'attuazione di questa previsione può permettere di liberare le strade ed i marciapiedi della zona dalla sosta impropria di autoveicoli.

Per quanto riguarda l'Ambito A2 (viale Libertà - via Stucchi) le quantità di posti auto pertinenziali è nettamente superiore al dovuto per la natura della media struttura di vendita che accoglie oltre a molti clienti automuniti, un numero importante di dipendenti, per cui

una dotazione abbondante di parcheggi, per la maggior parte interrata, garantisce semmai una minore congestione veicolare. Si tenga conto che il rapporto 1/10 previsto dalla legge 122/89 si riferisce a quantità minime di posti auto, e che inoltre sull'area dell'insediamento la superficie filtrante di progetto è di molto superiore a quella dovuta di legge.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.**

#### 10 - OSSERVAZIONE N. 3.5.

Si chiede che gli standard urbanistici (zone SP) del P.I.I. in oggetto (DCC n. 57 del 25/10/2012), relativamente all'area posta tra i viali Libertà / Stucchi, vengano integralmente reperiti in loco, senza alcuna loro monetizzazione, modificando il tal senso tutti gli elaborati del P.I.I. Ciò al fine di dotare quel nuovo insediamento di maggiori quantità di verde pubblico.

##### Controdeduzione

La quota di standards che viene monetizzata nel comparto di viale Libertà - via Stucchi è pari a 8.200 mq in quanto in loco è reperita una quota di verde, ceduto al Comune ed utilizzabile dal pubblico, indicata come fascia di mitigazione (circa 1.200 mq) e come corridoio verde (circa 6.300 mq) qualificati come sistema di compensazione previsto dal PTCP adottato della Provincia di Monza e Brianza ed aggiuntivo alla quota verde degli standard urbanistici. La fascia di mitigazione ed il corridoio ecologico saranno inoltre ulteriormente ampliate secondo le prescrizioni impartite dall'Autorità competente per la VAS con provvedimento di esclusione in data 10.12.2012. Si reputano queste quantità cedute in loco sufficienti ad una dotazione paesaggistica e naturalistica adeguata all'intervento.

Tali quantità sono inoltre arricchite da ulteriori cessioni per circa 10.500 mq da reperirsi all'interno delle zone con destinazione agricola oppure a verde pubblico previste dal P.G.T. nel territorio comunale.

Inoltre, il Consiglio Comunale, con ordine del giorno approvato in sede di adozione del P.I.I., ha deciso che i proventi della monetizzazione vengano destinati all'acquisizione di ulteriori aree verdi, che andranno ad arricchire la dotazione di verde a disposizione dei Cittadini.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.**

#### 11 - OSSERVAZIONE N. 3.6.

Si chiede che le aree di compensazione ambientale di cui all'art. 13 della convenzione del P.I.I. in oggetto (DCC n. 57 del 25/10/2012) vengano tutte reperite al di fuori del lotto libero, interessato ora da edificazione (viale Libertà / Stucchi), facendole acquisire a cura e spese del privato tra quelle previste come edificabili dal PGT vigente, escludendo quelle che hanno già una destinazione a servizi pubblici o previste come aree agricole (zone E).

### Controdeduzione

La richiesta non corrisponde ai disposti regolamentari in quanto il PTCP della Provincia di Monza e Brianza parla esplicitamente all'art. 31 delle NT che si debbono contemplare in luogo *“interventi di mitigazione e compensazione naturalistica, garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità del corridoio”* ecologico presente nella rete verde di ricomposizione paesaggistica, ed inoltre, all'Art.34 prevede delle *“misure di compensazione ambientale oltre alle dotazioni di legge, consistenti nell'assoggettamento a servitù di uso pubblico ovvero nella cessione gratuita al Comune di aree nella misura minima, non monetizzabile, di un metro quadro per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ovvero di aree di concentrazione fondiaria, da intendersi quali aree di sedime degli edifici e spazi esterni di pertinenza privata. Le predette aree di compensazione sono destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale mirati al recupero, almeno parziale, di un concreto uso agricolo o a verde urbano attrezzato.”*

Ponendo pertanto la proposta di modifica delle destinazioni edificabili del P.G.T. vigente, al di fuori dei disposti normativi e non di competenza del presente Programma Integrato d'Intervento, **l'osservazione si presenta come non ammissibile.**

Essa, comunque, non è meritevole di accoglimento, in quanto l'interesse dell'Amministrazione - giusta anche quanto disposto dall'art. 6 del Piano dei Servizi - è quello di acquisire aree che, per il loro pregio ambientale, sono state classificate tra quelle agricole o a verde.

### 12 - OSSERVAZIONE N. 3.7.

**Si chiede che nel P.I.I. in oggetto (adottato con DCC n. 57 del 25 Ottobre 2012), per l'area di viale Libertà / Stucchi, venga eliminata la realizzazione del complesso terziario polifunzionale posto nella parte nord del lotto, in quanto interferisce pesantemente con la visuale prospettica verso le Prealpi lombarde (complesso delle Grigne e del Resegone).**

### Controdeduzione

La richiesta propone l'eliminazione dall'intervento del complesso terziario per interferenza visuale, non dimostrata, delle Prealpi Lombarde. Per contro è dimostrato dagli atti di progetto che il complesso non interferisce con il gruppo del Resegone, più defilato verso nord Est, e che ponendosi il nuovo corpo terziario sullo stesso allineamento degli edifici posti sul lato est del viale Stucchi, secondo la modifica suggerita dalla Commissione Consiliare Politiche del Territorio, esso esce dal cono ottico del gruppo delle Grigne.

Si può invece, condividere l'esigenza che, in sede di progettazione per la formazione del titolo edilizio - fermi restando gli allineamenti individuati nonché le altezze, la superficie coperta e la SIp massime previste - vengano verificate altre ipotesi planivolumetriche,

comportanti la riduzione dell'altezza del corpo a ovest, con diversa distribuzione del volume e che tali alternative progettuali vengano esaminate dalla Commissione per il Paesaggio. Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento, con esclusione della suindicata raccomandazione.

### 13 - OSSERVAZIONE N. 3.8.

Visto il P.I.I. adottato con deliberazione CC n. 57 del 25 Ottobre 2012, nonché la procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S; considerato che gli interventi previsti sia in Via Lecco/Libertà (Ambito 7) che tra i Viali Libertà/Stucchi (Zona D2) del Documento di Piano, per motivi diversi, non sono graditi alla popolazione di quella zona e compromettono un'area ancora libera da edificazione, posta nella "rete verde" del PTCP di MB e a ridosso di una "rete ecologica" del PTCP di MI; considerato altresì che la procedura sinora seguita, presenta elementi di possibile illegittimità, si chiede che il P.I.I. non venga definitivamente approvato dal Consiglio Comunale.

#### Controdeduzione

La richiesta non ha i caratteri dell'osservazione bensì quella di un appello di tipo politico oppositivo all'intervento, effettuato nell'ambito di una sede impropria.

Pertanto l'osservazione si presenta come non ammissibile.

## OSSERVAZIONE N.4:

---

P.G. 133766\_29.11.2012

Richiedenti: Comitato Basta Cemento

### 14 - OSSERVAZIONE N. 4.1.

Si chiede ai Consiglieri comunali di non approvare il P.I.I. in oggetto, per continuare a difendere il territorio, per migliorare la qualità della vita degli abitanti di Monza, e per porre in evidenza la necessità che l'amministrazione comunale, su temi come ad esempio l'urbanistica, coinvolga la cittadinanza con forme di partecipazione vincolanti.

#### Controdeduzione

La richiesta non ha i caratteri dell'osservazione bensì quella di un appello di tipo politico oppositivo all'intervento, effettuato nell'ambito di una sede impropria.

Pertanto l'osservazione si presenta come non ammissibile.

### 15 - OSSERVAZIONE N. 4.2.

Si chiede all'Amministrazione Comunale di avviare, in fase di redazione della variante PGT vigente, per l'Ambito 7 (Via Lecco, Viale Libertà) inserito nel Documento di Piano (che scadrà entro il 19 dicembre 2012) la predisposizione di un progetto urbanistico alternativo e sostenibile che preveda quanto segue:

- il mantenimento dell'Esselunga in via Lecco in tale sede;
- la riqualificazione dell'area ex distributori carburanti tra via Lecco - via Cantore per la creazione di un parcheggio;
- potenziamento delle corse delle linee di autobus della società Net srl (Z2NB, Z202, Z208, Z321) che transitano (e fermano) in via Lecco - v.le Libertà, per la riduzione del traffico e dell'inquinamento in tale zona;
- il recupero dell'edificio storico testimoniale di via Merelli (angolo Via Lecco).

#### Controdeduzione

L'osservazione si presenta come raccomandazione ed affronta per alcune parti argomenti non di pertinenza del Programma in oggetto. E' ammissibile all'esame del Consiglio Comunale ma non dà luogo a provvedere.

## OSSERVAZIONE N. 5:

---

P.G. 133832\_29.11.2012

Richiedente: dott. arch. Laura Curti

### 16 - OSSERVAZIONE N. 5.1.

**Si chiede che a convenzione preveda la cessione al Comune delle aree previste all'atto della stipula della convenzione.**

#### Controdeduzione

Le motivazioni assunte dall'osservante a supporto della richiesta sono teoricamente condivisibili ed anche attuabili con riguardo all'ambito di via Libertà - via Stucchi (fascia boscata, strada etc.), prevedendo nella Convenzione che i Proponenti proprietari dell'area trasferisca subito, all'atto della firma, la proprietà della stessa al Comune, salvo poi detenere il possesso della stessa area per tutto il periodo di esecuzione delle opere fino all'avvenuto collaudo delle stesse.

Per quanto riguarda, invece, l'ambito di via Lecco, dato che oggetto della cessione gratuita a favore del Comune sono opere (piazza e parcheggio in superficie), conseguenti all'intervento di trasformazione, si ritiene opportuno che la cessione venga posticipata al momento del collaudo delle stesse, essendo, peraltro, il Comune garantito, sia in virtù della trascrizione della Convenzione che delle fideiussioni.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione è parzialmente accolta, con conseguente modificazione della Convenzione nei termini indicati.**

### 17 - OSSERVAZIONE N. 5.2.

**Si chiede che la strada interna prevista non sia considerata come pubblica e sia interamente a carico del privato per esecuzione e manutenzione.**

#### Controdeduzione

La strada interna prevista nel comparto serve in primo luogo a servire con una viabilità agevole e sicura gli accessi alle due parti dell'intervento, quella commerciale e quella terziaria, ma anche a tenere separati con la proprietà pubblica della strada, anche nel futuro, i due insediamenti. Ciò al fine di non creare presupposti di accorpamento di funzioni, dall'edificio terziario alla media struttura di vendita o viceversa, che sarebbero possibili anche nel sottosuolo, in modo da creare nella realtà un centro commerciale virtuale. La netta separazione dei due blocchi, con la proprietà dell'area pubblica, che comprende anche il sottosuolo, impedirebbe di fatto una soluzione di tal genere.

Si rammenta, altresì, che tale viabilità è parzialmente prevista anche dal P.G.T. vigente e che essa può, se del caso, servire anche agli insediamenti produttivi limitrofi, esistenti sul lato est.

Inoltre i profili economici della Convenzione devono essere visti nel loro insieme ed essa risulta vantaggiosa per l'Amministrazione, vista la rilevanza degli impegni assunti dai Proponenti, corrispondenti ad interessi pubblici.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.**

#### 18 - OSSERVAZIONE N. 5.3.

**Si chiede che si prevedano tempi certi ristretti a cinque anni, come anche per la realizzazione del sottopasso di viale Libertà - viale Stucchi, che si ritiene debba essere ricompreso come esecuzione.**

##### Controdeduzione

I tempi fissati dalle norme regolamentari per i titoli edilizi sono quelli previsti in Convenzione; un accorciamento dei tempi potrebbe essere introdotto modificando le singole voci della Convenzione. Si dubita che il termine di cinque anni possa essere il limite massimo insuperabile, trovandosi il paese in presenza di una grave congiuntura economica e di forti limitazioni nell'agire finanziario dei Comuni.

Legando queste considerazioni a quelle formulate nell'osservazione n. 5.1 (16) potrebbe essere rivista la tempistica di cui all'art. 3 della Convenzione per quanto concerne il termine massimo per la redazione ed approvazione del progetto definitivo delle opere (a carico del soggetto attuatore), individuandolo nella misura di 9 mesi dalla stipulazione della Convenzione urbanistica.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione è parzialmente accolta, con conseguente modificazione della convenzione nel senso indicato**

#### 19 - OSSERVAZIONE N. 5.4.

**Si chiede che venga definita la previsione economica degli investimenti privati e ne venga data garanzia perché questi avvengano.**

##### Controdeduzione

Solitamente il piano finanziario di un'opera privata viene richiesto dalla pubblica amministrazione nel momento in cui questa affida un bene di proprietà pubblica ad un soggetto privato perché esegua un'opera che lo stesso privato gestirà in concessione o in affitto d'impresa per molti anni. E' questo, per esempio, il caso delle opere eseguite in project financing, che devono essere supportate da un piano finanziario certificato da un istituto di controllo in modo da garantire l'ente pubblico che gli affida tali opere. Nell'ambito di un concetto più generale per cui una porzione di città, anche se di proprietà

privata, rappresenta un bene di tutta la collettività, è opportuno che un'opera di tale valenza sia accompagnata da una relazione finanziaria che rappresenti anche gli aspetti privati dell'investimento e le forme di garanzia che gli stessi si realizzino nelle parti che hanno più attinenza con l'interesse pubblico.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione è accolta.**

#### 20 - OSSERVAZIONE N. 5.5.

**Si chiede che l'intervento venga ricondotto alle finalità di cui al PGT vigente eliminando la volumetria terziaria e direzionale che non ha nulla a che vedere con la necessità di trasferire la media struttura di vendita al fine di sistemare l'area di via Lecco anche con finalità di miglioramento dell'ambiente e dell'isolato.**

##### Controdeduzione

L'area di viale Libertà - via Stucchi, già di proprietà comunale, è pervenuta agli attuali Proponenti attraverso la procedura di Compensazione descritta all'Ambito 7 per realizzare le finalità del P.G.T. vigente che includono la destinazione D3 sull'area di "atterraggio" della compensazione stessa. Tale destinazione comprende la possibilità di realizzare terziario e commerciale con un indice territoriale notevolmente inferiore a quello produttivo della zona D2 (0,60 anziché 1 mq/mq). Poiché l'altro dato fissato dalle finalità del PGT è quello che la struttura di vendita commerciale non possa superare la tipologia di media struttura (2.500 mq di MSV) ne consegue che la previsione per la restante parte dell'area di un complesso terziario rappresenti la restante possibilità di utilizzare al meglio la potenzialità edificatoria del comparto, che peraltro viene limitata all'indice territoriale in progetto di 0,48 mq/mq.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.**

## CONCLUSIONI:

---

Per le motivazioni sopra riportate si propone di:

- a) non accogliere le osservazioni nn. 1.1. - 1.2. - 1.3. perché non pertinenti con l'oggetto della proposta progettuale;
- b) non accogliere le osservazioni nn. 2.1. - 2.2. - 3.2. - 3.6. - 3.8. - 4.2., perché richiedono modifiche sostanziali equivalenti al rigetto della proposta;
- c) non accogliere le osservazioni nn. 3.1. - 3.3. in quanto propongono le procedura di VAS pur se esclusa dall'Autorità Competente;
- d) non accogliere le osservazioni nn. 3.4. - 3.5. - 3.7. - 4.1. - 5.2. - 5.5. per le motivazioni esposte in ogni singola controdeduzione;
- e) accogliere parzialmente le osservazioni nn. 5.1. - 5.3. per le motivazioni esposte in ogni singola controdeduzione;
- f) accogliere l'osservazione n. 5.4. per le motivazioni esposte nella singola controdeduzione.

Monza, 13 dicembre 2012

IL DIRIGENTE DEL  
SETTORE URBANISTICA  
(Arch. Giuseppe Riva)

