

1  
Allegato alla deliberazione G. C.  
n. 142 del 14/03/2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Mario Spoto)

## ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO

SETTORE URBANISTICA  
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

### OSSERVAZIONI

---

#### PIANO ATTUATIVO

in via Lissoni - via Sant'Andrea

adottato con DGC n. 754 del 18.12.2012

All/A

---

## REGISTRO OSSERVAZIONI

N. OSSERVAZIONE	DATA ARRIVO	MITTENTE	OGGETTO
<b>N.1</b>	1.02.2013	Associazioni ambientaliste e Comitati di Cittadini di Monza	P.A. via Lissoni - via Sant'Andrea
<b>N.2</b>	1.02.2013	Ugo Forti s.r.l. e MAGIAL s.r.l.	P.A. via Lissoni - via Sant'Andrea

OSSERVAZIONE N. 1

---

N. 1

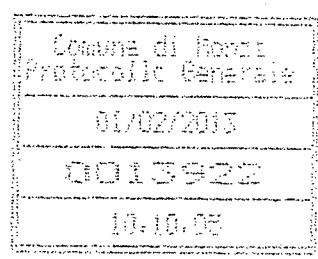
Monza, 29 gennaio 2013

Al Sindaco di Monza  
Roberto Scanagatti

All'Assessore al Territorio  
Claudio Colombo

Al Dirigente del Settore  
Pianificazione territoriale  
Arch. Giuseppe Riva

Palazzo comunale  
Piazza Trento e Trieste 1  
20900 MONZA



**Oggetto: osservazione al Piano Attuativo posto tra le vie S. Andrea e Lissoni (ex Ugo Forti).  
Deliberazione della Giunta comunale n. 754 del 18 dicembre 2012.**

I sottoscritti, in rappresentanza di alcuni Comitati di cittadini e di Associazioni ambientaliste di Monza, preso atto dell'avviso pubblico relativo all'oggetto, formulano la seguente osservazione.

Premesso che le associazioni ambientaliste e alcuni comitati di cittadini di Monza avevano, tra il 2012 e il 2013, presentato osservazioni anche ad alcuni PL adottati e approvati dalla precedente Giunta comunale. Con esse, veniva chiesto l'annullamento degli atti assunti, per una serie di motivazioni relative alla competenza di tale organo in materia urbanistica.

Vista ora la deliberazione della Giunta comunale n. 754 del 18/12/2012, con la quale è stato adottato il PA in oggetto, ai sensi dell'art. 14, comma 3, della LR 12 del 2005, formulano la seguente:

**OSSERVAZIONE**

**1. NEL MERITO DELLA PROPOSTA DI PA.**

Si tratta, come noto, di un intervento edificatorio di oltre 16.000 metri cubi che interessa un'area di circa 6.500 mq che ancora oggi si caratterizza come zona a verde sportivo (campi da tennis), ineditata e in parte piantumata sul lato est, la quale si colloca in un ambito urbano densamente abitato.

Nel Piano di governo del territorio (PGT) adottato il 9 marzo del 2007 (DCC n. 18), quell'area era appunto classificata come zona SP3 -Spazi per il verde e lo sport (Attrezzature sportive). Nel PGT vigente, approvato con deliberazione n. 71 del 29 novembre 2007, quella stessa area era stata invece inserita nel Documento di piano, Ambito n. 83 (Elaborato A13).

2008/90405

Non a caso, alcune forze politiche (le stesse che oggi sono al governo della città), con una iniziativa pubblica presso la ex Circostrizione 5 e con documenti illustrativi (dal titolo: *"Le cose che non ci piacciono"*), avevano messo in evidenza come l'aver parzialmente accolto l'osservazione n. 409 portava allo snaturamento del destino di quell'area di via S. Andrea, per altro facente parte della cosiddetta "Lottizzazione PIME" (1974), con le conseguenti previsioni a standard e servitù a verde, che andrebbero oggi attentamente rilette e riverificate, in quanto riguardano anche quell'Ambito, ora oggetto di PA.

Si consideri poi che nel Piano dei Servizi del PGT vigente, la parte sud del lotto d'intervento, è interessata dal previsto passaggio della MM5 (tav. B2b), realizzazione che questo intervento edificatorio potrebbe rendere problematico, cosa che invece dovrebbe essere tenuta in debito conto per non aggravarne i costi di realizzazione o la fattibilità dell'opera.

Rilevano come quest'intervento sia fortemente invasivo rispetto alla situazione attuale, con edifici alti 7 e 5 piani. Non sono chiare negli elaborati (es. nella Relazione Illustrativa) le cessioni delle aree a standard, che sembrerebbero calcolate solo per l'edificio residenziale (A), ma non per quello rivolto alla residenza per studenti e altri (B), così come per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione.

In ogni caso, il Piano Attuativo in oggetto, è stato adottato dalla Giunta comunale il 18 dicembre, giusto il giorno prima che scadesse il Documento di Piano del PGT vigente (2007). Come noto il PA è stato poi depositato e pubblicato per le osservazioni dal 3 gennaio. Il suo iter è quindi ancora in corso e non si è concluso.

Oltre alle considerazioni sulla inopportunità di un tale intervento edificatorio che sguarnisce di servizi quella zona della città. E' noto a tutti quale sia il valore sociale che rivestono gli ambiti sportivi sia presso i giovani sia per adulti ed anziani. In un quartiere privo di un proprio *centro*, l'area sportiva, se ben organizzata, diventa il luogo di incontro e di socializzazione. Le attività sportive sono il miglior richiamo per tenere i ragazzi lontani dalle cattive compagnie, per far loro accettare le regole del gruppo e della solidarietà. Privare il quartiere di queste opportunità, da parte di una giunta di sinistra, senza dare alternative è un danno per tutta la collettività.

Ci preme ora mettere in evidenza alcune questioni relative alla legittimità degli atti ora assunti dalla Giunta comunale che, a nostro parere, mettono in serio dubbio la loro correttezza formale.

## **2. IL RAPPORTO TRA PGT, NORMA STATALE E REGIONALE.**

Come noto, la legge n. 106 del 12.7.2011, all'art. 5, comma 13, recitava: *"sino all'entrata in vigore della normativa regionale, (...) i piani attuativi (...) conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale"*.

Tale norma, è stata recepita dalla Regione Lombardia con la legge 13 marzo 2012 n. 4, prevedendo genericamente che per l'adozione dei PA da parte della Giunta sia necessaria la conformità urbanistica agli "atti di PGT".

Inutile ricordare che la LR 12 del 2005 e sue s.m.i prevede che lo strumento di governo del territorio, il PGT, sia articolato nei seguenti tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e

Piano delle regole, che hanno una durata ben diversa. Cinque anni il primo, mentre a tempo indeterminato gli altri due, come per i PRG prima di tale LR.

Risulta pertanto tardiva, non condivisibile e contraddittoria la comunicazione del Comune del 11 gennaio 2013 (Pg 4754 del 14/1/2013), poi pubblicata nel proprio sito web, secondo la quale, da una parte, si dice che la conformità dei Piani attuativi adottati prima del 20 (in realtà il 19) dicembre 2012 è stata verificata al momento della loro adozione, mentre dall'altra si riconosce che la conformazione dei suoli avviene solo in seguito alla definitiva approvazione dei PA.

Nel caso in questione, l'area è prevista solo nel Documento di Piano del PGT vigente (2007), indicata come Ambito 38, ormai scaduto. Si tratta quindi di un'area ora non più conformata, mentre il PA non è ancora stato definitivamente approvato.

E' bene rilevare che, con il DP del PGT ormai scaduto, valgono le norme di cui all'art. 9 del DPR 380/2001, che stabilisce quale sia l'attività edilizia consentita in "assenza di pianificazione urbanistica", indicandone le forti limitazioni. In particolare, il comma 2 di tale articolo, recita testualmente:

*"Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse."*

Il comma 3 dell'articolo 8 della LR 12/2005 e s.m.i. stabilisce che "il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli".

Questo assunto, insieme alla durata quinquennale del Documento di Piano riportata al successivo comma 4 del medesimo articolo, rende evidente che la procedura di modifica del regime giuridico dei suoli debba concludersi PRIMA della scadenza del documento di piano e quindi la procedura di pianificazione attuativa debba TERMINARE in una data antecedente alla scadenza del DP. Non è quindi ammissibile che la sola adozione di un Piano attuativo in data antecedente la scadenza del DP, costituisca mutamento del regime giuridico dei suoli.

**Per tutti i motivi sopra esposti, si chiede di annullare in sede di autotutela, ai sensi della legge 241/1990 e s.m.i (art. 21), la deliberazione della Giunta comunale n. 754 del 18 dicembre 2012.**

Confidando che l'osservazione venga accolta, porgono distinti saluti.

#### **Le Associazioni di Monza**

##### **Italia Nostra Onlus - Sezione di Monza**

Via Carlo Alberto 11 - Monza

Il Presidente

Maurizio Oliva



##### **Legambiente - Circolo di volontariato Alexander Langer**

Viale Libertà 33 - Monza

Il Presidente

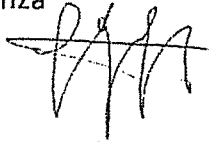
Atos Scandellari



**CCR - Gruppo ambiente e territorio**

Vicolo Ambrogiolo 6 - Monza

P. Il Presidente  
Ettore Sala



**Greenman**

X Via Gondar 36 - Monza

Il Presidente  
Vito Ciriello



**Comitato per il Parco di Monza A. Cederna**

Via Raiberti 5 - Monza

Il Presidente  
Bianca Montrasio



**I Comitati di cittadini di Monza:**

**Comitato di via della Blandoria**

Carla Ronchi



**Comitato di via Monte Bianco**

Girolamo Sorrenti



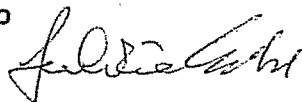
**Comitato del quartiere S. Albino**

Paola Sacconi



**Comitato del quartiere San Donato**

Fulvia Erba



OSSERVAZIONE N. 2

---



N. 2 OSSERVAZIONE



Comune di Monza Protocollo Generale
01/02/2013
0014001
10-10-05

AL COMUNE DI MONZA

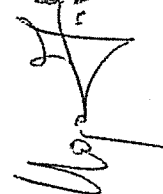
OSSERVAZIONI AL PIANO ATTUATIVO IN VIA LISSONI

La sottoscritta Immobiliare Magial S.r.l. part.IVA/cod.fisc: 05957860967 con sede in Monza alla Via Ramazzotti n. 24, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante p.t. Ing. Marino Congedo in qualità di promissaria acquirente del 100% delle quote societarie della Ugo Forti S.r.l., società quest'ultima proprietaria del comparto ricompreso tra Via Lissone e Via Sant'Andrea, avendo specifico interesse alla realizzazione del piano attuativo a suo tempo presentato all'esame di codesta Amministrazione Comunale ed approvato con Delibera di G.M. n. 754 del 18/12/2012, significa quanto segue.

La scrivente società, con riferimento alla bozza di convenzione allegata facente parte della proposta di piano attuativo di cui alla delibera G.M. sopra citata, fa rilevare l'opportunità di apportare alcune variazioni alla stessa convenzione tali da poter offrire, nella fase di realizzazione dell'intervento a cura dei privati, maggiori garanzie in tema di sicurezza ed igiene dell'area adiacente all'intervento edilizio destinata a servizi generali, evitando che la stessa possa rimanere - per qualsivoglia ragione - in stato di abbandono, senza custodia e senza manutenzione, divenendo ricettacolo di immondizie e di degrado.

Nel contempo, anche al fine di rendere armonico non solo architettonicamente, ma anche funzionalmente l'intero comparto, si suggerisce di consentire a terzi - comunque interessati - la proposizione di interventi edilizi che, pur assolvendo al soddisfacimento delle funzioni previste dal Piano possano armonizzarsi con l'iniziativa privata divenendo un complemento della stessa, garantendo il permanere nel quartiere dell'attuale standard abitativo, sicuramente tra i più elevati della Città.

Si chiede pertanto che, nello specifico, l'art. 4 della bozza di convenzione summenzionata in calce al punto 1 dopo le parole ... "la stessa P.A. intende realizzare direttamente." venga inserita la seguente

  
UGO FORTI S.r.l.  
Via Sant'Andrea, 14 - MONZA  
Tel. 039 / 2496701  
P. IVA 00872360967

Soc. MAGIAL Srl  
Via Ramazzotti, 24  
20052 MONZA (MI)  
P.I. 05957860967

2008 / 90605

frase: "La cessione dell'area avverrà a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione entro il termine di 3 (tre) anni dalla firma della presente Convenzione, restando a carico del cedente fino a detta cessione l'onere di evitare il degrado e l'utilizzo improprio dell'area ed esonerando il Comune di Monza da ogni responsabilità in tal senso"

Inoltre all'art. 10 della stessa Convenzione in calce al punto 2 si chiede venga inserita la seguente frase: "L'Amministrazione potrà valutare, a suo insindacabile giudizio, eventuali proposte fatte pervenire da parte di soggetti terzi anche prima della cessione dell'area di cui all'art. 4"

Per le ragioni sopra esposte e per quanto qui dedotto, si sottolinea l'ampia discrezionalità che permane in capo all'Amministrazione Comunale nel procedere, nel rispetto delle norme, come meglio ritiene tutelandosi da eventuali problematiche connesse sia alla manutenzione dell'area da cedere sia all'effettiva realizzazione dell'intervento, senza rinunciare a quel potere decisionale che le appartiene e che le modifiche di cui sopra in nessuna maniera intendono pregiudicare o far venir meno.

Per tali motivi

#### SI CHIEDE

L'accoglimento delle su estese osservazioni, con conseguente modifica della bozza di Convenzione allegata al Piano Attuativo adottato, nella forma sopra indicata.

Con osservanza

Monza, 30/01/2013

LA PROPRIETA'  
UGO FORTI S.R.L.



LA PROMISSARIA ACQUIRENTE  
IMMOBILIARE MAGIAL S.R.L.

Soc. MAGIAL Srl  
Via Ramazzotti, 24  
20052 MONZA (MI)  
P.I. 05957860967