



Allegato alla deliberazione G. C.
n. 67 del 14.02.2014

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Mario Spoto)



ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

OSSERVAZIONI

PIANO ATTUATIVO

“Ex Centrale del latte”

in via Aguilhon - via Pindemonte - via Maggiolini

adottato con DGC n. 618 del 5.11.2013

All/A

REGISTRO OSSERVAZIONI

<i>N. OSSERVAZIONE</i>	<i>DATA ARRIVO</i>	<i>MITTENTE</i>	<i>OGGETTO</i>
N.1	13.12.2013	Residenti proprietari immobili in via A. Aleardi	Piano Attuativo Ex Centrale del latte
N.2	20.12.2013	Associazioni e Comitati di Cittadini di Monza	Piano Attuativo Ex Centrale del latte
N.3	20.12.2013	Simone Villa	Piano Attuativo Ex Centrale del latte

OSSERVAZIONE N. 1

Osservazione N. 1

Monza, li 10 dicembre 2013



Al Signor Sindaco
del Comune di Monza
Segreteria del Settore Pianificazione
e Programmazione territoriale 3° piano - Palazzo Municipale
Piazza Trento e Trieste Monza

COMUNE DI MONZA Pianificazione Generale
13/12/2013
0137634
10-10-05

Oggetto: Osservazione al Piano Attuativo "Ex Centrale del Latte"

I sottoscritti:

Mapelli Diamante	c.f. MPLDNT43T23H234I	residente in Monza, via A. Aleardi 3
Motta Angela	c.f. MTTNGL44T41F704W	residente in Monza, via A. Aleardi 3
Mapelli Fabio	c.f. MPLFBA71E30F704A	residente in Monza, via A. Aleardi 5
Piras Evelyn	c.f. PRSVYN73H66F704X	residente in Monza, via A. Aleardi 5
Caimi Vittorio	c.f. CMAVTR51P14F704Y	residente in Monza, via A. Aleardi 9
De Giuli Enrica	c.f. DGLNRC58R49C116I	residente in Monza, via A. Aleardi 9

In qualità di residenti proprietari degli immobili siti in via A. Aleardi, ai sopradescritti numeri civici, presentano la seguente Osservazione:

Premesso che:

L'Osservazione riguarda l'attuale area dismessa della "ex Centrale del latte" compresa tra le vie Aguilhon e Pindemonte.

I sottoscritti, dopo aver attentamente analizzato il materiale pubblicato sul sito del Comune di Monza fanno le seguenti considerazioni:

- i sottoscritti abitano in via Aleardi, negli edifici uni/bi-familiari costruiti alla fine degli anni '20, considerati ormai "d'epoca". Queste case hanno un aspetto edilizio decoroso, che nell'insieme genera un buon livello visivo anche verso l'esterno delle vie adiacenti.
Queste case esistevano già prima della edificazione della Centrale del latte; noi abbiamo fatto di tutto per cercare di preservarle nelle loro caratteristiche originarie, anche conservando i loro giardini retrostanti con la cura del relativo verde, che sicuramente contribuisce a creare un senso di benessere anche da parte di chi percorre le vie adiacenti. Tali giardini sono confinanti al lotto della ex Centrale del latte;
- le nostre case sono quindi da considerarsi facenti parte dell'intero isolato che comprende anche la ex Centrale del latte;
- dal lotto della ex Centrale del latte le nostre case (di due piani, cioè p. terra e p. primo) sono praticamente quasi invisibili, perché schermate, ad una distanza di circa 6 mt dalle stesse, da grosse magnolie alte circa 15-16 mt quasi centenarie, che conserviamo con il più assoluto rispetto (vedi foto allegate);
- dal materiale consultato relativo al Piano Attuativo emerge che, se da un lato è stato fatto uno sforzo notevole per cercare di non snaturare l'aspetto complessivo caratterizzato dagli edifici su via Aleardi, creando un ampio spazio tra le nostre proprietà ed il nuovo edificio previsto nell'area della ex Centrale, dall'altro risulta evidente l'enorme quantità di volume previsto per quest'ultimo, soprattutto per quanto riguarda la prospettiva che genera dalle nostre abitazioni. Ne consegue che dai nostri giardini saremo praticamente e costantemente osservati dagli appartamenti del nuovo intervento (di 4, 5, 6 piani), incombente non solo su questi ma anche sulle nostre case (dalle quali si osserverà l'enorme muraglia cementizia del nuovo edificio della ex Centrale del latte);
- aggiungiamo che sul confine con la ex Centrale del Latte esistono dei manufatti (box, ripostigli), regolarmente dichiarati e censiti, che ostacolerebbero, da parte nostra, la messa in opera di qualsivoglia tipo di barriera.

2012/138561

Alla luce di quanto esposto sopra, inoltre:

- consideriamo comunque positivamente la soluzione proposta di creare un ampio spazio centrale a verde tra il nuovo edificio previsto e quelli esistenti, ma vorremmo che la nostra privacy fosse meglio tutelata dal nuovo progetto, in un'ottica di rispetto reciproco che deve valere per tutti, sia per i nuovi arrivati che per chi vi abita da tempo;
- osserviamo che sulla tavola 7 del Piano Attuativo il muro del piano interrato è parecchio staccato dal muro di confine e che nella stessa tavola è già previsto un filare di piante, e quindi c'è spazio per una piantumazione.

Chiedono:

che venga prescritto che il nuovo intervento venga migliorato dal punto di vista ambientale attraverso la previsione di un significativo filare di alberi in adiacenza al muro divisorio sulla proprietà della ex Centrale del latte, su tutta la sua lunghezza, tra il giardino dello stesso e i nostri giardini (abbiamo visto che il Piano Attuativo contiene già in allegato una scrittura privata tra la "Centrale Immobiliare S.r.l." e la Sig.ra Villa Barbara Maria, proprietaria del lotto che si affaccia sulla Via Pindemonte, nella quale vengono presi accordi di questo genere, e pertanto il filare di alberi da noi richiesto non sarebbe altro che una prosecuzione dello stesso filare).

Tali alberi, per poter mitigare il nuovo intervento dai ns. giardini, dovranno essere necessariamente di alto fusto (che arrivino almeno a circa 15-18 metri di altezza), e posti ad una distanza tra loro tale da creare un effetto di continuità al fine di ridurre al massimo la vista reciproca (se fossero dei sempreverdi sarebbe ancor meglio); inoltre tale prescrizione si chiede che sia di "effetto immediato" (cioè che vengano allocati, entro la fine dei lavori, alberi di una certa dimensione al fine di creare una sorta di "pronto effetto") e con valenza perpetua.

Siamo comunque disponibili per concordare distanze dal muro divisorio anche in deroga alle distanze di legge (tutte indicazioni che abbiamo tratto dalla scrittura privata sopra citata).

Confidando nella estrema sensibilità ambientale di codesta Amministrazione Comunale, e pertanto in un accoglimento della presente osservazione, ringraziano e porgono distinti saluti.

I richiedenti:

Mapelli Diamante *Diamante Mapelli*

Motta Angela *Motta Angela*

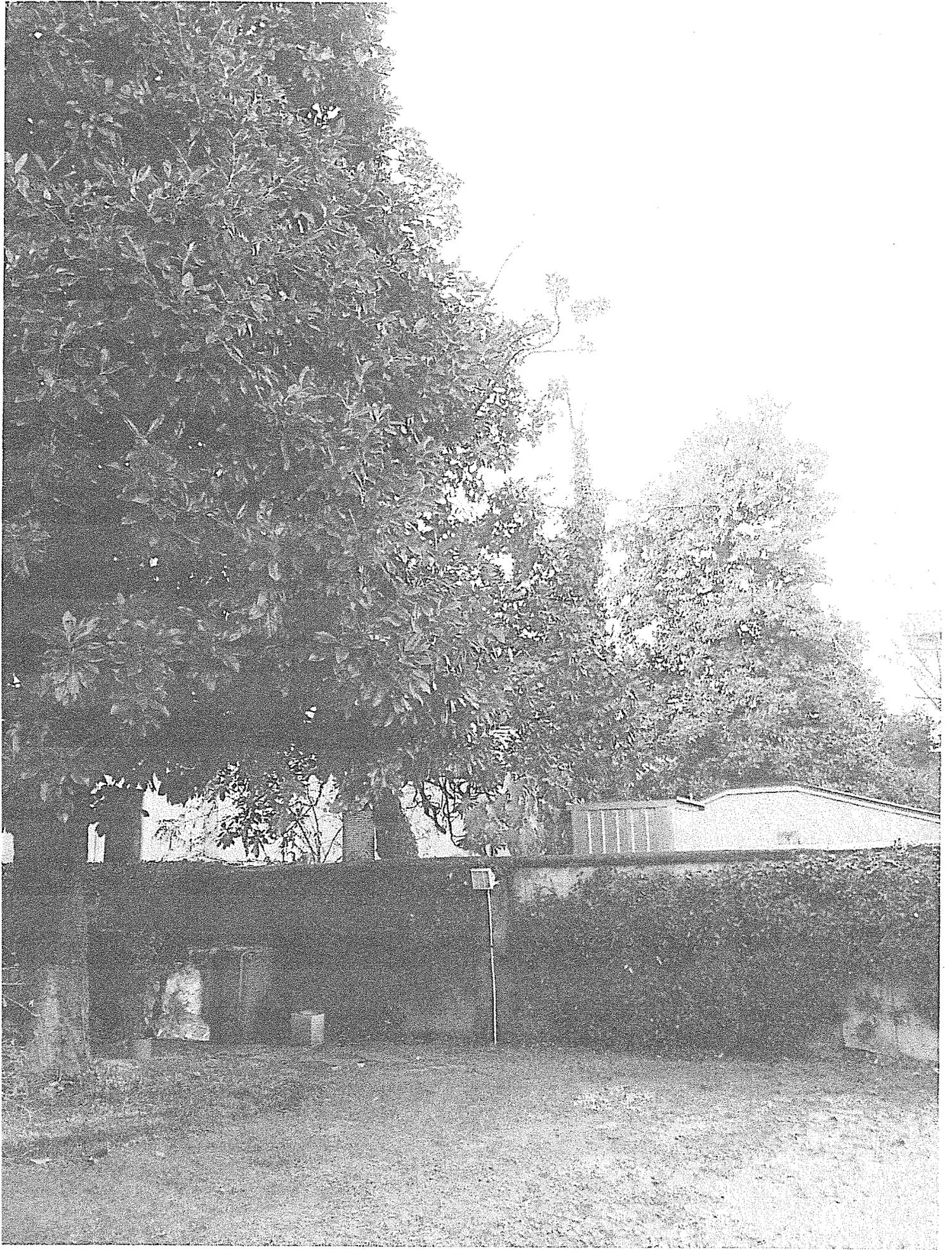
Mapelli Fabio *Fabio Mapelli*

Piras Evelyn *Evelyn Piras*

Caimi Vittorio *Vittorio Caimi*

De Giuli Enrica *Enrica De Giuli*



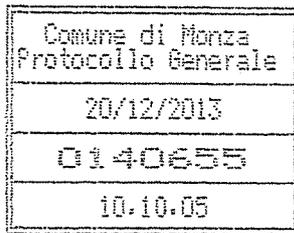




OSSERVAZIONE N. 2

OSSEVAZIONE N. 2

Monza, 16 dicembre 2013



Al Sindaco di Monza
Roberto Scanagatti

All'assessore al territorio
Claudio Colombo

Al dirigente del settore
pianificazione territoriale
arch. Pino Riva

Palazzo comunale
Piazza Trento e Trieste
20900 MONZA

Oggetto: osservazione al Piano attuativo sulla ex Centrale del latte, adottato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 618 del 5/11/2013.

Le sottoscritte associazioni e comitati di cittadini di Monza, vista la deliberazione in oggetto, pubblicata nel sito web del Comune dal 21 novembre 2013, formulano le seguenti osservazioni.

Emblematica è la vicenda che ha portato a svendere un immobile dismesso di proprietà comunale, per trasformarlo in ulteriori quantità di alloggi residenziali in una zona di Monza già densamente abitata. E' noto come la vendita di immobili e aree pubbliche (e non solo quelle), in questo momento storico di grave crisi economica, anche del settore edilizio, porti ad una loro sottovalutazione economica, senza peraltro risolvere neppure il problema di finanziare il debito o la spesa corrente, che si ripresenta l'anno dopo o gli anni successivi.

Senza voler dimenticare che questo nuovo Piano Attuativo è l'ottavo (cinque approvati e tre in itinere) che questa amministrazione comunale ha messo in campo in circa un anno di tempo, per diverse centinaia di migliaia di nuovi metri cubi, in una Città che certo non ne sente il bisogno, calati in una situazione del mercato edilizio inflazionato e stagnante. Senza altresì dimenticare gli altri sette Piani attuativi approvati dalla precedente amministrazione, che sono in corso di realizzazione o lo saranno nel proseguo, quasi tutti a carattere residenziale.

Premesse

La precedente AC, dopo la trasformazione di alcune aree del PGT approvato il 29/11/2007 (CC n. 71) attraverso il Piano delle alienazioni allegato al Bilancio 2010 (CC n. 19 del 26/2/2010), inseriva l'immobile della ex Centrale del latte in tale allegato, per un valore stimato in euro 3.573.600, poi in realtà venduto in data 19/12/2011 per soli 2.648.000 di euro, salvo conguaglio di altri 330.000 euro, al verificarsi della saturazione completa dell'indice di edificazione.

Ricordiamo infatti che tale area aveva nel PGT approvato nel 2007 una classificazione a "Zona sistema conformata", con un indice pari a 0,50 mq/mq. La "variante automatica", prevista dall'art. 58 della legge 133/2008 (Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico), aveva assegnato un indice pari a 0,90 mq/mq, classificando l'immobile come zona B2 classe II (con obbligo di PA). Non contenta di tale discutibile riclassificazione, sempre la precedente AC, aveva stabilito che le opere di bonifica dell'area fossero realizzate dalla società acquirente a scomputo dagli oneri di urbanizzazione, con costi eccedenti a carico del Comune. Il tutto, come risulta dai "Patti Speciali" contenuti nell'atto di vendita (2011).

138506

E' ora opportuno ricordare che il comma 2 dell'art. 58 della legge 133 del 6 agosto 2008, (fatta salva la prima riga), è stato invalidato dalla Corte Costituzionale con propria sentenza 340/2009 (pubblicata sulla GU del 7/1/2010), con l'esclusione della procedura di "variante urbanistica automatica". Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, allegato al Bilancio 2010 di Monza, approvato dal Consiglio comunale il 26/2/2010 (contenente l'immobile in questione), non poteva quindi costituire variante urbanistica, la quale doveva invece seguire il normale iter di approvazione previsto dall'art. 13 della LR 12/2005 e s.m.i.. Di tale parere, anche una circolare del 1/3/2010, pubblicata nel sito web della Regione Lombardia, a firma del Direttore Generale (allegata alla presente osservazione).

Dai documenti ora pubblicati nel sito web del Comune e dagli atti citati sopra (Bilancio 2010), non risulta quindi chiaro se la variante urbanistica dell'area sia andata a buon fine. La questione non è di poco conto, sia per l'approvazione dell'attuale Piano attuativo, sia per la regolarità degli atti stessi. Per tale motivo si formula la seguente osservazione.

Osservazione 1.

Si chiede che venga verificata la regolarità della procedura di variante urbanistica relativa all'area della ex Centrale del latte. In particolare, venga chiarito il rapporto tra la sentenza della Corte Costituzionale 340/2009, il Bilancio 2010 e l'allegato Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune, citato sia nella delibera di adozione (2° capoverso) del Piano Attuativo sia nel precedente atto di vendita dell'immobile (premesse di pag. 1).

Come poi noto, dal 23/10/2013 è vigente il nuovo Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di Monza e Brianza, approvato dal Consiglio provinciale il 10/7/2013. Quel Piano provinciale, individua nella tavola 16 l'immobile della ex Centrale del latte di Monza come Area Urbanizzata Dismessa n. 26, di cui all'art. 47 delle sue Norme. Pertanto il Piano Attuativo è soggetto alla valutazione di compatibilità ai sensi dell'art. 5 delle Norme del PTCP. Nella delibera di adozione non risulta però questo fatto. Pertanto si formula la seguente osservazione.

Osservazione 2.

Si chiede di integrare la documentazione a corredo del PA e che venga resa nota la valutazione di compatibilità della Provincia che, con il proprio Piano territoriale di coordinamento (PTCP vigente), individua nella tavola 16 l'area della ex Centrale del latte col numero 26, allegando tale valutazione alla delibera di controdeduzioni alle osservazioni.

Il Piano Attuativo in questione prevede di realizzare 10.588 mc di residenza, che necessitano di una cessione di aree a standard pari a 2.858 mq. Vengono asserviti in loco solo 1.099 mq, mentre la restante parte di 1.759 mq viene monetizzata per una cifra pari a 182.311 euro, fatto salvo il solito conguaglio per i costi della bonifica dell'area, a carico del Comune. Questa scelta non risulta condivisibile, in una zona priva di una congrua dotazione di verde. Pertanto si formula la seguente osservazione.

Osservazione 3.

Si chiede che la quota relativa alla cessione degli standard dovuti e non ceduti o asserviti, in loco, pari a 1.759 mq, non vengano monetizzati, bensì reperiti integralmente come verde, entro il perimetro della ex Circostrizione 2, individuandoli dove previsti dal Piano dei servizi del PGT vigente, per una loro attuazione.

Nella Relazione tecnica illustrativa (allegato E) non viene neppure riportato il calcolo degli standard dovuti per legge. Si formula quindi la seguente osservazione.

Osservazione 4.

Si chiede che nella Relazione tecnica illustrativa (allegato E) venga riportato il calcolo degli standard dovuti per legge.

Nella scorsa Relazione sul sistema della viabilità e mobilità (All. I), di sole 3 pagine, non risulta alcun dato e neppure una rappresentazione grafica dei flussi di traffico esistenti lungo le vie intorno all'immobile

oggetto del PA, nonché la stima dei flussi provocati dal nuovo insediamento residenziale. Si formula pertanto la seguente osservazione.

Osservazione 5.

Si chiede che la Relazione sul sistema della viabilità e mobilità (All. I), venga integrato con i dati e con una rappresentazione grafica dei flussi di traffico esistenti lungo le vie intorno all'immobile oggetto del PA, nonché la stima dei flussi provocati dal nuovo insediamento residenziale e i suoi effetti indotti.

Certi che le nostre osservazioni verranno valutate e accolte, si 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



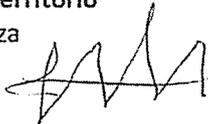
CCR - Gruppo ambiente e territorio

Vicolo Ambrogio 6 - Monza

Il Presidente

Ettore Sala

P.

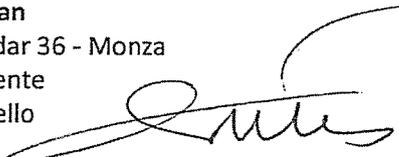


Greenman

Via Gondar 36 - Monza

Il Presidente

Vito Ciriello

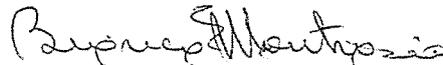


Comitato per il Parco di Monza A. Cederna

Via Raiberti 5 - Monza

Il Presidente

Bianca Montrasio



I Comitati di cittadini di Monza:

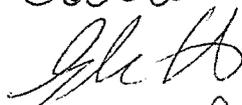
Comitato di via della Blandoria

Carla Ronchi



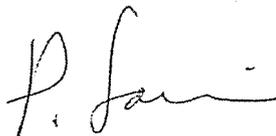
Comitato di via Monte Bianco

Girolamo Sorrenti



Comitato del quartiere S. Albino

Paola Sacconi



Comitato del quartiere San Donato

X Fulvia Erba

Quarta Donato

Comitato di via Boito – Monteverdi

Giacomo Correale

Correale

Comitato basta cemento

Elisabetta Bardone

Bardone Elisabetta

Piani comunali delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

Indirizzi applicativi per i Comuni lombardi, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 2009.

La Corte Costituzionale, con sentenza n. 340 del 2009 (pubblicata in GU in data 7 gennaio 2010), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 58, comma 2, DL n. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008, esclusa la proposizione iniziale.

In particolare, la norma suddetta, nella parte dichiarata incostituzionale, prevedeva che la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisse variante allo strumento urbanistico generale, e, in quanto riferita a singoli immobili, non necessitante di verifica di conformità rispetto agli atti di pianificazione sovraordinata, tranne che per particolari ipotesi, tassativamente elencate.

Ciò posto, occorre chiarire quali siano gli effetti di questa pronuncia sui procedimenti di approvazione dei piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari già conclusi e su quelli ancora in itinere, soprattutto in riferimento all'effetto di variante urbanistica dello stesso.

In via di principio si evidenzia, come costantemente sostenuto dalla giurisprudenza (cfr. Cassazione Penale, sez. Unite, 29 marzo 2007, n. 27614), che *“la sentenza che dichiara l'illegittimità costituzionale di una norma di legge ha efficacia “erga omnes” - con l'effetto che il giudice ha l'obbligo di non applicare la norma illegittima dal giorno successivo a quello in cui la decisione è pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica - e forza invalidante, con conseguenze simili a quelle dell'annullamento, nel senso che essa incide anche sulle situazioni pregresse verificatesi nel corso del giudizio in cui è consentito sollevare, in via incidentale, la questione di costituzionalità, spiegando, così, effetti non soltanto per il futuro, ma anche retroattivamente in relazione a fatti o a rapporti instauratisi nel periodo in cui la norma incostituzionale era vigente, sempre, però, che non si tratti di situazioni giuridiche “esaurite”.*”

Quindi, alla luce dell'orientamento suesposto, le “situazioni giuridiche esaurite” sono quelle non suscettibili di essere rimosse o modificate, quali il giudicato, l'atto amministrativo non più impugnabile, l'operatività della sanzione della decadenza, la preclusione processuale (*ex pluris*, TAR Lombardia-Brescia, sez. I, 21 febbraio 2009, n. 324).

Pertanto, gli effetti della pronuncia della Corte costituzionale non si estenderanno in modo automatico agli atti che *medio tempore* hanno dato applicazione alla norma dichiarata incostituzionale, essendo invece necessario che tali atti siano annullati dal giudice, se tempestivamente impugnati, o siano rimossi, ricorrendone tutti i presupposti, in sede di esercizio del potere di autotutela.

Alla luce delle suesposte coordinate ermeneutiche, appare evidente che nei confronti dei procedimenti di approvazione dei piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, che hanno effetto di variante, la cui procedura si è già conclusa e, ormai sono “consolidati”, in quanto la delibera non può più essere impugnata, la sentenza non dispiegherà efficacia e quindi l'art. 58 Legge n. 133 del 2008 continuerà a trovare applicazione nella sua formulazione originaria, facendo, pertanto, salvi anche gli adempimenti successivi, compresi quelli ancora da porre in essere, come il perfezionamento degli atti di vendita.

Più complessa appare la situazione per le situazioni non ancora “consolidate”. Infatti, per i procedimenti di approvazione del piano con effetto di variante conclusi, ma non ancora consolidati, spetterà all'Amministrazione comunale valutare se agire in autotutela e, quindi, rimuovere la delibera di approvazione del piano, avente effetto di variante, conformandosi così alla sentenza della Corte, o “rischiare” un'eventuale impugnativa della delibera stessa.

Diversamente, per quelli la cui procedura ha avuto o avrà inizio successivamente alla pubblicazione della sentenza n. 340 del 2009, non essendo il legislatore regionale intervenuto con una normativa *ad hoc*, si applicherà l'art. 58 Legge n. 133 del 2008, come riscritto dalla sentenza in esame, e per le eventuali varianti rispetto allo strumento urbanistico comunale dovranno seguirsi le procedure delineate dalla LR n. 12 del 2005, più precisamente dall'art. 13 se il Comune si sta dotando o è già dotato di PGT, oppure dagli artt. 25 e 26 se il Comune versa ancora in fase transitoria.

Allo stesso modo, per i procedimenti *in itinere*, cioè non conclusi alla data di pubblicazione della sentenza, stante la sopravvenuta incostituzionalità della norma, la stessa troverà applicazione come riformulata dalla Corte Costituzionale.

Milano, 1 marzo 2010

Il Direttore Generale Mario Nova

OSSERVAZIONE N. 3

Osservazione N. 3

Simone Villa

Via Fieramosca, 34 • Monza, MB 20900

Telefono: 334.6558405 • Fax: 039.8942331

Posta elettronica: simone.villa@outlook.com • PEC: simone.villa-1203@postacertificata.gov.it

Data: 19 dicembre 2013

AL SINDACO

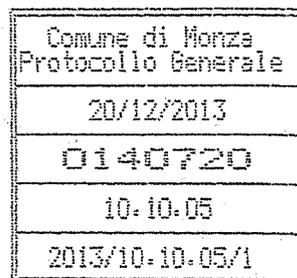
e p.c. Settore Governo del Territorio – Direzione Urbanistica

COMUNE DI MONZA

Palazzo Municipale

Piazza Trento e Trieste

20900 Monza (MB)



Oggetto: Osservazioni al Piano Attuativo Ex Centrale del Latte

Il firmatario della presente osservazione, in qualità di cittadino di Monza, visti gli atti che compongono la Deliberazione della Giunta Comunale n. 618 del 5 novembre 2013 di adozione del Piano Attuativo indicato in oggetto, ritiene di presentare le seguenti osservazioni, in quanto il Piano Attuativo adottato merita di essere attentamente riconsiderato sotto diversi aspetti.

SI OSSERVA QUANTO SEGUE:

La quantità di slp prevista sull'area dal PGT vigente è pari a mq. 3.970,80. L'importo aggiudicato con cui il Comune vendeva l'area ad un privato (la Società che presenta il Piano Attuativo in oggetto) era pari a euro 2.978.000,00, corrispondente alla slp di mq. 3.970,80. Ma alla data di stipula dell'atto di vendita (dicembre 2011), vista la presenza di una delibera di adozione di variante al PGT che concedeva una minore slp sull'area, la società versava al Comune il solo importo di euro 2.648.000,00, corrispondente ad una slp di mq. 3.529,60. Fermo restando che il contratto stipulato prevedeva che la rimanente quota di euro 330.000,00, corrispondente ad una slp di mq. 441,20 sarebbe stata versata dalla Società qualora il PGT avesse consentito la possibilità di realizzare la slp totale di mq. 3.970,80.

Considerato che nel luglio 2012 è stata revocata la delibera di adozione della variante al PGT e che quindi la slp sull'area è ritornata ad essere pari a mq. 3.970,80, il Comune e la Società avrebbero dovuto dar seguito a quanto stabilito nel contratto di vendita, e quindi la Società avrebbe dovuto versare al Comune la somma pattuita di euro 330.000,00.

Contrariamente a quanto sopra esposto la Convenzione del Piano Attuativo prevede una slp minore pari a mq. 3.529,60, giustificata dalla Giunta Comunale per un miglior inserimento nel contesto, senza considerare il danno erariale derivante dal mancato introito di tale somma e dagli eventuali ricorsi che potrebbero essere presentati, considerato che l'immobile è stato venduto dal Comune in seguito a un bando pubblico.

138561/12

SI CHIEDE PERTANTO:

- 1) che venga annullata in autotutela la Delibera di Giunta Comunale di adozione del Piano Attuativo, rilevato il danno subito dal Comune per il mancato versamento di euro 330.000,00 da parte della Società, anche alla luce dell'attuale situazione finanziaria dell'Ente.
- 2) In via subordinate, che venga rifatta la procedura di adozione del Piano Attuativo in modo tale che la Società versi l'importo di euro 330.000,00, come da contratto sottoscritto e che non risulta modificato da altra scrittura, visto che al punto 5. della Delibera di adozione si afferma genericamente che, prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica, dovrà essere stipulato un apposito atto per regolare l'utilizzo della rimanente slp e per il versamento o meno del corrispondente import di euro 330.000,00.

Il sottoscritto ritiene doveroso che il Comune accolga tali richieste. In caso contrario si riterrà in obbligo di segnalare quanto sopra agli organismi preposti.

Distinti saluti,

Simone Villa