



**ASSESSORATO ALLO SVILUPPO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE**

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

---

**OSSERVAZIONI**

---

**MODIFICA PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
in Piazzale Virgilio**

adottato con DCC n. 92 del 29.11.2021

---

**All/A**

---



## REGISTRO OSSERVAZIONI

<i>N. OSSERVAZIONE</i>	<i>PROTOCOLLO</i>	<i>MITTENTE</i>	<i>OGGETTO</i>
<b>N.1</b>	P.G. 5693 del 13.01.2022	Associazioni e Comitati di Monza	Mod. P.I.I. in P.le Virgilio
<b>N.2</b>	P.G. 6315 del 13.01.2022	SC EVOLUTION SPA	Mod. P.I.I. in P.le Virgilio



## OSSERVAZIONE N. 1

---



COMUNE DI MONZA

**E**

Protocollo N.0005693/2022 del 13/01/2022

Class.: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

Tramettiamo in allegato le osservazioni in oggetto.  
Cordiali saluti

Monza, 12 gennaio 2022

Al Sindaco del Comune di Monza  
Dario Allevi

All'Assessore al Territorio  
Martina Sassoli

Al Dirigente del Settore Territorio  
Arch. Alberto Gnoni

Palazzo Comunale  
Piazza Trento e Trieste  
20900 MONZA

**Oggetto: osservazioni alla modifica al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) in piazzale Virgilio in variante al PGT (DCC n. 92 del 29/11/2021)**

Le sottoscritte **Associazioni e Comitati di Monza, riuniti in un Coordinamento**, vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 92 del 29 novembre 2021, relativa all'oggetto, formulano alcune considerazioni di carattere generale e le successive osservazioni.

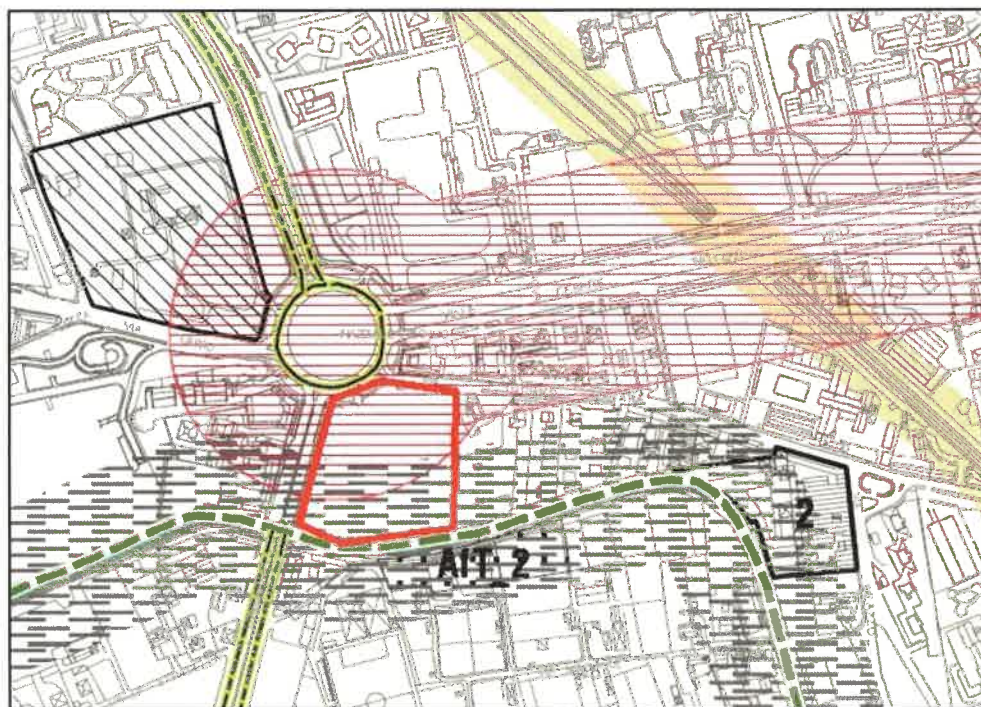
**Premessa.**

Come noto, l'area del **PII in oggetto si trova in una zona molto delicata dal punto di vista ambientale e paesaggistico**. Infatti è posta a ridosso dell'**ottocentesco piazzale Virgilio** (paesaggisticamente connesso al paesaggio della Villa Reale) ed è delimitata a sud dal **canale Villoresi**, opera idraulica inaugurata nel 1890. Non a caso, i grandiosi Viali di accesso alla Villa Reale sono stati vincolati fin dal 6 novembre 1965 con uno specifico Decreto Ministeriale, il quale dichiarava la **zona di notevole interesse pubblico** ex lege 1497/39 (oggi art. 136 del D.lgs. 42 del 2004 e s.m.i.), con una fascia di tutela di 100 metri dall'asse stradale, piazzale Virgilio incluso.

**L'area della ex industria dismessa Silvio Colombo, si presenta oggi completamente priva di edificazioni, demolite nel corso degli anni. E' altresì priva di ogni riferimento storico e di archeologia industriale (pur esistenti allora), se non una parte del muro perimetrale del vecchio edificio, mentre la superficie interna è ora ricoperta da vegetazione spontanea e verde con una fascia alberata** nella parte sud. Anche nella tavola dei Vincoli (DP01.d) del PGT vigente, vengono evidenziate le tutele sopracitate (vedi planimetria sottostante) che interessano tutto l'ambito dell'intervento.



## 1. Inquadramento urbanistico



*PGT vigente (tav. DP01.d)*



Bellezze d'insieme: vincolo di tutela 100 m per lato dei viali Cesare Battisti, Brianza, Regina Margherita e delle piazze Citterio e Virgilio (art.136, lett.c,d)



Infrastruttura idrografica artificiale della painura:  
Canale Villoresi - fascia di tutela di 50 m (art. 21)

Senza dimenticare che, **per tali motivi**, persino il vetusto **PRG del 1971** (vigente sino al 2007) prevedeva per quell'area una destinazione a **Verde privato e pubblico**, azzonamento confermato (**Parchi urbani e territoriali - zona F3**) anche nella variante generale del 7 marzo 1997 (**PRG Benevolo**), rimasta in salvaguardia sino al 2002, poi riproposta identica per quella parte, anche nella variante del 2002 - 2007.



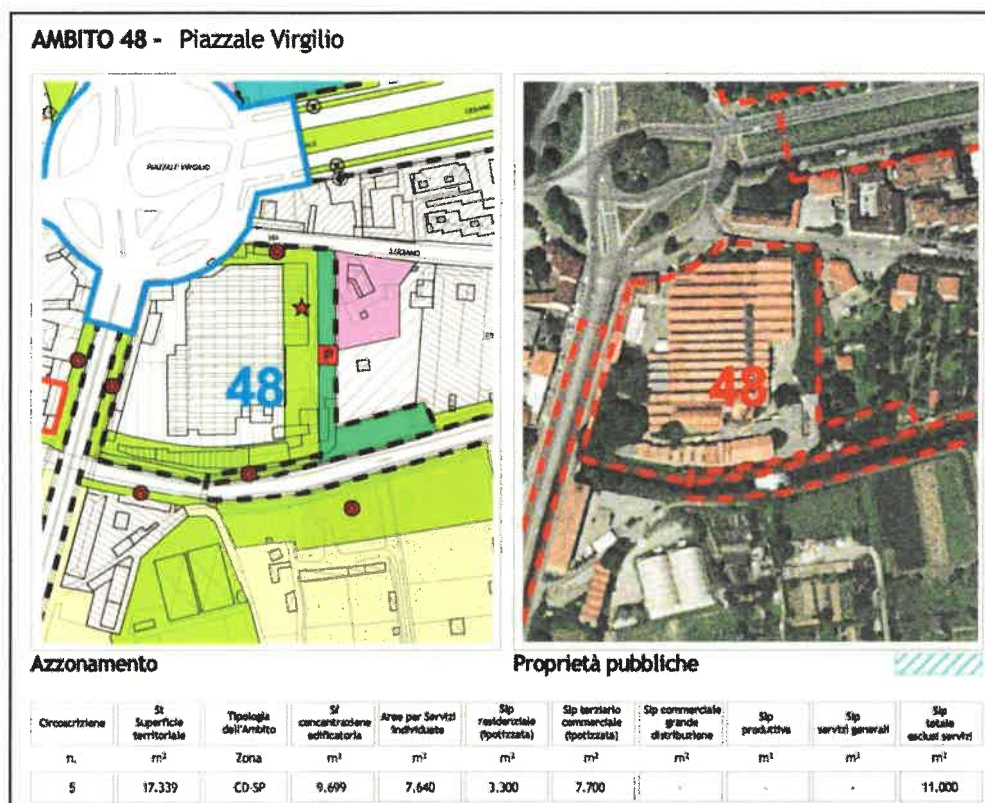
*PRG Piccinato (1971)*



PRG Benevolo (1997)

Nel PGT 2007, veniva data indicazione (Ambito n. 48) che l'area avesse una **destinazione terziaria/commerciale e parzialmente residenziale, con l'esclusione delle medie strutture vendita**. Ma il PII approvato dal Consiglio comunale con **deliberazione n. 112 del 19/12/2013**, in variante al PGT, ne prevedeva invece un **uso residenziale** (ed una quota minore di terziario/commerciale).

L'attuale PII riprende, solo in parte, l'impostazione del PGT del 2007 (residenziale, commerciale/terziaria, servizi,) eliminando la quota residenziale del previgente PII. Ma questa operazione in realtà pone oggi, **dopo 15 anni, diverse problematiche**.



PGT 2007



*P.I.I. 2013 vigente*



*Planivolumetrico di progetto P.I.I. variante*

*P.I.I. 2021 variato*

## 2. Inquadramento economico

Questi mutamenti delle destinazioni d'uso di quell'area hanno visto nel corso degli anni una diversa "valorizzazione economica" senza che esistano i reali fabbisogni sia di nuovo residenziale sia di commerciale in quella zona. Non solo: il valore di quell'area dismessa è stato ammortizzato nel corso degli anni di attività.

Da un'indagine effettuata via web, apprendiamo che il 20 maggio 2005 la società Latinafiori, controllata al 100% dalla Brioschi, ha sottoscritto il compromesso per cedere a terzi il complesso ex Silvio Colombo per la cifra di euro 6.400.000 e che l'immobile era stato acquistato nel 2002, per euro 4.240.000.



Milano, 23 maggio 2005.

**Comunicato stampa:**

Il 20 maggio 2005 la società Immobiliare Latinafiori srl, controllata al 100% da Brioschi Finanziaria, ha sottoscritto il compromesso per cedere ad operatori terzi il complesso "ex Silvio Colombo" in Monza. Il prezzo è fissato in € 6.400.000 di cui € 600.000 sono stati versati al compromesso mentre il saldo più IVA verrà pagato al rogito da stipularsi entro il 30 aprile 2006. L'immobile, da riqualificare e recuperare, era stato acquistato nel 2002 ad un prezzo di € 4.240.000.

Nell'Atto di provenienza (elaborato R) allegato al PII approvato nel 2013, si può leggere, anche se in parte cancellato, che l'Area Colombo è stata **acquistata il 23 novembre 2009** dalla Soc. RED srl, partecipata al 100% da una società di Amsterdam (Paesi Bassi), da Axioma Real Estate srl, per una cifra di **13 milioni di euro** (pag. 8). **Tutto ciò senza che sia stato realizzato nulla!** Ora, dall'attuale Atto di Proprietà (Elaborato R\_v1 allegato al PII in oggetto), sembra siano avvenute **ulteriori cessioni dell'area il 6/6/2018** da RED srl a Nuova Sonico srl (poi denominata Monza Life srl) a **€ 5.500.000**, presso lo studio del notaio Rando in Chiesa Valmalenco, e successivamente tramite una fusione per incorporazione il 18/12/2019 da Monza Life srl alla incorporante S.C. Evolution SPA, presso il medesimo studio notarile.

Non mettiamo in dubbio la legittimità di quegli atti che, in ogni caso, sono pubblici e che, presentati al Comune, dovrebbero riportare **le cifre** intercorse tra le diverse Società in modo chiaro e leggibile. **Questo consentirebbe ai Consiglieri comunali di comprendere l'entità e il peso delle loro decisioni sia in campo urbanistico sia in quello economico.**

Per questo motivo, si formula la seguente osservazione:

**Osservazione 1**

Si chiede che, nell'Atto di provenienza (Elaborato R\_v1) allegato al nuovo PII (in oggetto) all'interno della parte relativa al repertorio della compravendita vengano esposte chiaramente (e non cancellate) le cifre intercorse tra la Parte venditrice e la Parte acquirente. **Questo consentirebbe di avere consapevolezza della eventuale speculazione edilizia e/o finanziaria su quest'area.**

**3. Inquadramento procedurale**

Le vicende di quest'area dismessa (ex Silvio Colombo) e delle sue **attuali previsioni** sono complesse. Infatti, si prevede ora di realizzare in loco un **"Teatro della Musica"** per 400 posti, un **auditorium già previsto in realtà nel PII dell'ex Feltrificio Scotti di viale Cesare Battisti**, Piano attuativo approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 62 del 24/09/2015

(pubblicata sul Burl n. 6 del 10/02/2016), la cui convenzione tra Comune e operatore privato è stata stipulata in data 22/11/2016 e da allora vigente almeno per 10 anni (art. 93, comma 1 della Lr 12/2005).

Infatti nella Convenzione di quel PII, collocato vicino alla Villa Reale, la previsione dell'**Auditorium** viene citata in diversi articoli (es. 5 e 6) e la cifra stimata per la sua realizzazione è pari a un importo di **euro 2.982.356,21**, esclusi gli arredi e altre opere interne, a carico del Comune per un importo stimato di euro 932.041,02. Viene altresì rappresentato in cinque elaborati della serie F, allegati a quel PII.

Ora invece si prevede, in modo del tutto unilaterale, di realizzare quell'opera (Teatro della Musica) nel **nuovo PII di Piazzale Virgilio**, così come più volte evidenziato sia nella deliberazione del CC n. 92 del 29/11/2021 sia in diversi altri elaborati (ben 29) di quel PII in variante a quello approvato dal CC nel 2013 e poi modificato dalla GC nel 2018. La cifra ora stimata per la sua realizzazione è di **euro 4.150.331,77**, a carico degli operatori del PII ex Feltrificio Scotti e/o di altro soggetto non meglio individuato.

**Questo "pasticcio" procedurale** in realtà obbliga a prevedere nell'attuale Convenzione del PII in oggetto anche il caso che il **"Teatro della Musica" in piazzale Virgilio non venga mai realizzato**, nonostante la corposa documentazione presentata al Consiglio comunale (con grande rilevanza) da un noto studio di architettura di Milano, votata, adottata e ora pubblicata per le osservazioni. **Non si può escludere che tale struttura non veda mai la luce.**

Ci si chiede: è stato considerato il caso in cui **l'operatore privato del PII ex Feltrificio Scotti non aderisca** alla presumibile richiesta del Comune di modificare il proprio PII approvato nel 2015, **accollandosi** in ogni caso poi tutti **gli oneri per una sua riprogettazione** e una procedura non semplice e veloce per la sua modifica (avvio del procedimento, verifica di assoggettabilità a VAS, adozione in CC, pubblicazione 30 giorni per osservazioni, approvazione finale in CC)?

In realtà, a nostro parere, **prima doveva essere modificato il PII vigente sull'area dell'ex Feltrificio Scotti eliminando la previsione dell'auditorium** e, solo allora, a procedimento terminato, modificare il PII vigente sull'area dell'ex Silvio Colombo di piazzale Virgilio inserendo il nuovo Teatro della Musica.

Per tutti questi motivi, si formula la seguente osservazione:

#### **Osservazione 2**

**Poiché la previsione di realizzare un auditorium è già inserita nel PII vigente dell'Ex feltrificio Scotti, approvato dal Consiglio comunale il 24/09/2015 (convenzione stipulata in data 26/11/2016); vista la modifica del PII vigente sull'area dell'ex Silvio Colombo, adottato dal CC il 29/11/2021 che prevede che tale opera (ora "Teatro della Musica") venga realizzata a cura e spese dell'operatore del Feltrificio Scotti e/o di altro soggetto non meglio individuato; per tutti i motivi esposti in precedenza, si chiede di non approvare l'attuale modifica al PII in oggetto e di avviare (qualora si voglia procedere) la modifica del PII su ex Feltrificio Scotti eliminando la previsione dell'auditorium in quell'area.**

Oltre all'osservazione di cui sopra deve aggiungersi che il PII comunque non accompagna la realizzazione dell'opera pubblica **Teatro della musica con un piano finanziario di gestione diretta dell'Amministrazione o di fattibilità di gestione di terzi tramite dichiarazioni di interesse**

di imprenditori dello spettacolo, della cultura o di altri soggetti accompagnata da un prospetto economico, come prevede la legge.

Questa carenza crea un serio problema di mancata conoscenza e di ragionevole dubbio sulle capacità dell'Amministrazione di essere in grado di sostenere gli oneri di gestione e di programmazione degli spettacoli e manifestazioni all'altezza della città di Monza e dell'opera in progetto (soprattutto se progettata con pregio). Vi sono, infatti, già presenti in città, **gravi situazioni di criticità di gestione pubblica (es. Villa Reale) e privata (es. Teatro Manzoni)**, che non sono stati ancora risolti, proprio per la difficoltà dell'Ente Locale, ma anche dei privati imprenditori dello spettacolo e della cultura, di trovare le necessarie risorse e progettualità.

Una buona amministrazione deve prevedere nella realizzazione delle opere pubbliche, anche se costruite da terzi in via di convenzionamento, **un idoneo piano finanziario per la loro gestione futura**, altrimenti si corre il rischio concreto di indirizzare questi interventi costosi e importanti fin da subito verso un lento degrado, sottoutilizzo, offerta di spettacolo e cultura impoverita e poi abbandono, senza apportare alcun volano di crescita culturale e di indotto in città, con spreco di risorse per inefficienza e inefficacia. **Riteniamo la carenza del piano finanziario una mancanza grave di progettazione e sostenibilità dell'opera.**

Per questo motivo, si formula la seguente osservazione:

### **Osservazione 3**

**Considerato che l'attuale progetto di PII, in relazione al progetto di costruzione in via convenzionata del Teatro della musica, risulta privo di un piano finanziario per la gestione diretta dell'opera nonché privo di dichiarazioni di interesse accompagnate da un prospetto economico da parte di imprenditori dello spettacolo, della cultura o di altri soggetti per l'affidamento della gestione a terzi, valutazione che la legge prevede come parte integrante e indispensabile per la progettazione dell'opera, si chiede di non approvare l'attuale proposta finché non venga integrata anche della valutazione e documentazione finanziaria sulla gestione dell'opera pubblica.**

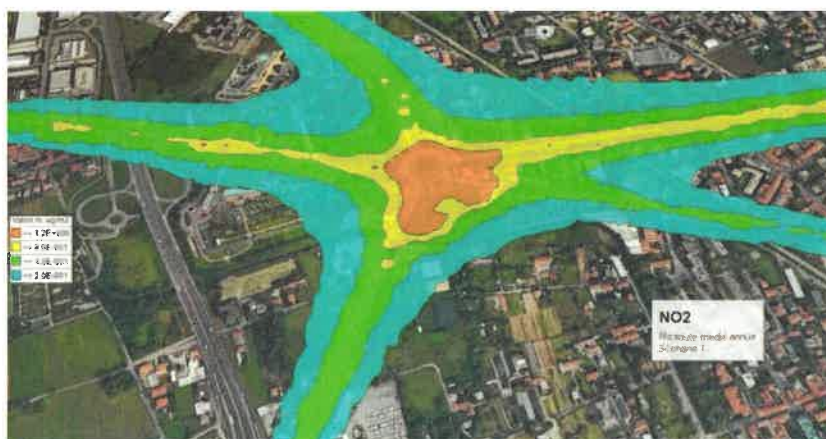
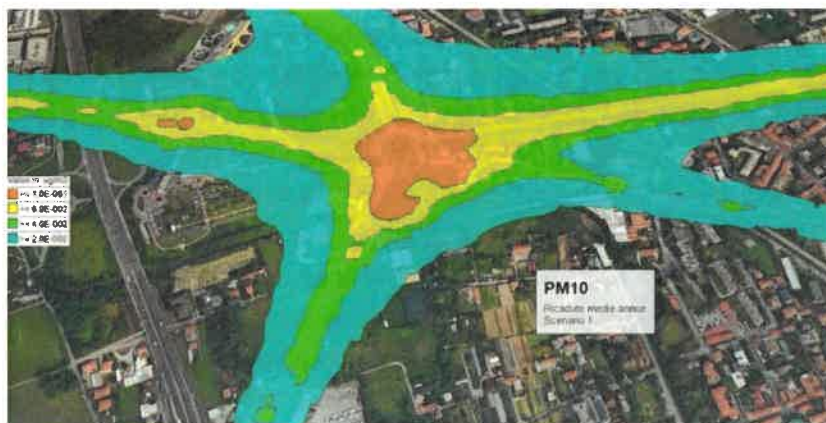
#### **4. Criticità viabilistiche, commerciali, paesaggistiche, gestionali e altre**

Come detto in precedenza, rileviamo **alcune criticità** alle quali, sia pur rilevate nella verifica di assoggettabilità a VAS, non è stata fornita una risposta esauriente.

**La prima è quella relativa alla viabilità.** Infatti l'intervento prevede, come noto, la realizzazione di: un edificio privato (parte ovest) di **5.670 mq di SLP** nel quale collocare una **Media Struttura di Vendita** (SV massima non superiore a 2.500 mq) e **altre attività del settore terziario/direzionale/ricettivo**; un edificio pubblico **Teatro della Musica** (da **400 posti**) per una SLP di circa **1.800 mq**; un **anfiteatro esterno con 225 posti a sedere**. Il traffico indotto da tali insediamenti viene stimato in 500 veicoli/ora (pag.61 dell'elaborato I\_v1: Relazione sistema viabilità e mobilità). Si può rilevare una criticità su via Manara e in Viale Lombardia, dove sono previsti gli accessi ai **parcheggi (ben 544 posti auto interrati e 35 in superficie)**. A titolo di esempio, si consideri che l'autosilo di **Piazza Trento e Trieste** ha **500 posti**.

Non si può non rilevare che la rotonda di piazzale Virgilio, dove si immettono ben 5 vie fortemente trafficate (Viale Battisti, Viale Elvezia, Via Lario, Viale Lombardia, Via Manara),

presenta un livello di sicurezza stradale assai scarso a causa delle notevoli e continue immissioni di auto dalle diverse direzioni. L'intervento in questione, **peggiorerà quindi la già precaria situazione attuale del traffico**, con un conseguente **aumento dell'inquinamento dell'aria** (si veda l'allegato: mappe di ricaduta inquinanti nell'elaborato U\_v1: Valutazione ricadute inquinanti e impatti sanitari).



Per i motivi sopra esposti, si formula la seguente osservazione:

#### Osservazione 4

Appurato che l'intervento in oggetto provocherà un aumento del traffico nella zona di piazzale Virgilio con il relativo inquinamento indotto, qualora si voglia procedere

nell'approvazione, si chiede di prevedere forme di compensazione ambientale (cessione di aree, piantumazioni e altro) esterne e adiacenti all'area a sud del canale Villoresi.

La seconda criticità è relativa al settore del commercio. Quasi del tutto ignorato nella documentazione pubblicata per la verifica di assoggettabilità a VAS, non si può non tener conto che a soli **300 metri dall'area in questione (a 2 minuti di auto)**, vi è il grande **Centro commerciale Bennett** costituito da un **ipermercato da 14.500 mq, 70 negozi** e ben 2.200 posti auto. Non solo: il 5 agosto 2021, 5 mesi fa, è stato aperto su viale Lombardia un **supermercato Aldi** a soli **3 minuti d'auto da piazzale Virgilio** e in viale Campania è prevista la **realizzazione di un supermercato Lidl**. In meno di 1 km in linea d'aria sulla direttrice Rondò dei Pini - Rotonda di S. Fruttuoso, sarebbero concentrati ben **5 medie strutture di vendita** (compreso l'Esselunga S. Fruttuoso). **Un vero eccesso**. Alla luce di quanto sopra, prevedere una Media Struttura di Vendita in quella zona non risponde ad alcuna logica né di pianificazione urbanistica né di quella commerciale. Nel migliore dei casi, qualora questa nuova MSV riesca a sopravvivere, **farà chiudere negozi di vicinato, i bar e i ristoranti ancora presenti in via Manara** e **porrà la nuova struttura di vendita in concorrenza diretta con il Centro Commerciale Bennet, con conseguenti gravi rischi occupazionali**. Questo fatto era stato da noi già rilevato nell'osservazione relativa al PII vigente presentata al Comune nel 2013. Anche il **Rapporto di impatto/compatibilità commerciale e occupazionale** allegato al nuovo PII (elaborato T\_v1) risulta del tutto generico in quanto non specifica la situazione per quel nuovo insediamento a Monza e in quella zona, riportando **solo dati e previsioni di tipo economico del tutto generali e generici**, non calibrati per quella realtà. A mero titolo di esempio, riportiamo alcune tabelle di quel Rapporto (T\_v1):

A mero titolo di esempio, riportiamo alcune tabelle di quel Rapporto (T\_v1):

<b>Fatturato MEDIA STRUTTURA DI VENDITA</b>						
	<b>ALIMENTARI</b>			<b>NON ALIMENTARI</b>		
<b>Tipolog. di vendita</b>	<b>Fatturato Euro al mq</b>	<b>Superfic. Mq</b>	<b>Fatturato Euro</b>	<b>Fatturato Euro al mq</b>	<b>Superfic. mq</b>	<b>Fatturato Euro</b>
<b>msv&gt;600</b>	5.474	2.000	10.948.000	1.911	500	955.500
<b>totale</b>	<b>11.903.500</b>					

<b>Addetti media struttura di vendita</b>						
	<b>ALIMENTARI</b>			<b>NON ALIMENTARI</b>		
<b>Tipol. di vendita</b>	<b>Addetti x 1.000 mq.</b>	<b>Superf. msv Mq</b>	<b>Addetti msv</b>	<b>Addetti x 1.000 mq.</b>	<b>Superf. msv mq</b>	<b>Addetti msv</b>
<b>Msv</b>	19,94	2.000	39,88	7,45	500	3,73
<b>totale</b>	<b>44</b>					



<b>Perdita di fatturato per tipologia distributiva del Comune</b>			
	<b>Alimentare</b>	<b>non alimentare</b>	<b>Totale</b>
<b>Vicinato</b>	360.000	50.000	410.000
<b>Msv</b>	2.000.000	150.000	2.150.000
<b>Gsv</b>	5.588.000	555.000	6.143.500
<b>recupero evasione</b>	3.000.000	200.000	3.200.000
<b>Totale</b>	10.948.000	955.500	<b>11.903.500</b>

<b>SALDO OCCUPAZIONALE = 44 nuovi addetti - 16 addetti = + 28 addetti</b>
---

Risulta invece necessario redigere un documento sull'impatto commerciale che la nuova struttura in piazzale Virgilio provocherà nel settore del commercio di quella zona **con specifiche identificazioni e quantificazioni**. A tale scopo, si veda a puro titolo di esempio e di metodo, quello effettuato per **l'Iper Maestoso nel quartiere Cazzaniga** che considerava il quadro della pianificazione regionale, provinciale e locale per il settore del commercio, con **l'individuazione delle grandi, medie e piccole strutture di vendita esistenti e delle relative isocrone di attrazione-gravitazione**. Nulla di tutto questo è rilevabile ora nel PII adottato dal Consiglio comunale. Non solo: **nessuna planimetria di dettaglio dell'edificio per questa media struttura di vendita indicante anche le diverse funzioni è allegata al PII adottato**.

Per questi motivi si formula la seguente osservazione:

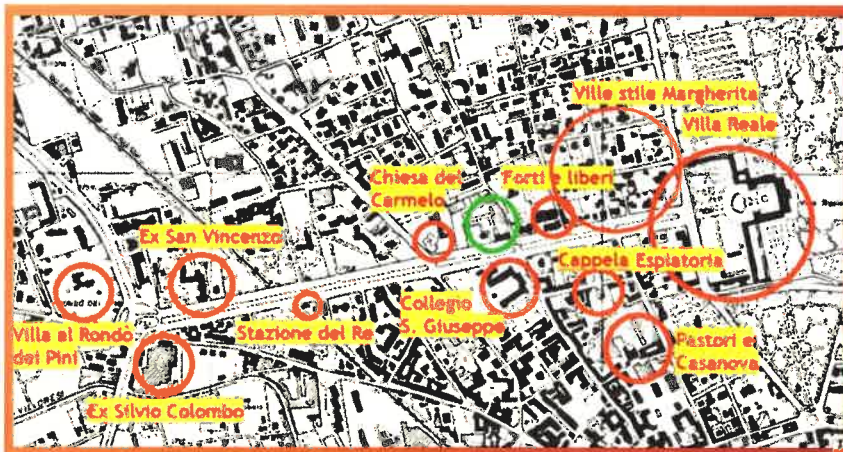
#### **Osservazione 5**

**Qualora si voglia comunque procedere all'approvazione del PII in oggetto (DCC n. 92 del 29/11/2021) si chiede: a) di allegare un serio studio sull'impatto commerciale riferito a quello specifico progetto sul facsimile di altri PII approvati dal Comune di Monza; b) di allegare una serie di planimetrie dell'edificio contenente la media struttura di vendita (e di altre funzioni) con l'indicazione dell'utilizzo di tutti gli spazi.**

**La terza criticità è relativa alle tutele paesaggistiche e ambientali**. Abbiamo già detto in precedenza che l'area del PII in questione, si trova in una **zona paesaggisticamente molto delicata**, vincolata con specifico **DM del 1965 (ex lege 1497 del 1939)** ed è interessata anche dalla **fascia di rispetto del canale Villoresi**. Relativamente a quest'ultimo aspetto, ricordiamo che il **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**, all'articolo 21 (comma 5) delle sue Norme, nonché all'art. 24 (comma 4, lettera a) delle **Norme del PTCP di MB**, prescrive **divieti per alcuni interventi (come i centri commerciali)** nella fascia di rispetto di **50 metri** di quel Canale. E' bene ricordare che **l'intervento ricade in entrambi quei vincoli**, così come riportati anche nella **tavola DP01.d del PGT vigente**. Non solo: la **tavola DP04 (e altre) del PGT vigente**, peraltro **mai variata dal Consiglio comunale**, evidenzia che la parte meridionale dell'area viene proposta in **ampliamento al Parco Locale di Interesse sovracomunale del Grugnotorto (oggi GruBria)**; la tavola DP01.b della Sensibilità paesaggistica identifica l'area in questione con una **Classe di sensibilità paesaggistica molto alta** e pone l'asse del Villoresi, contiguo ad essa, sotto tutela come "veduta da preservare".

Non dobbiamo poi dimenticare che il **grande vialone Cesare Battisti di Monza**, accesso alla **Villa Reale**, si caratterizza con una tessuto urbanistico fatto da **Ville e villini stile Margherita**, edifici storici a due/tre piani; la sede della **società sportiva Forti e Liberi (1903)**, il santuario del Carmelo, altri edifici posti lungo il vialone Cesare Battisti quali la **Cappella Espiatoria (1911)**, il Collegio Villoresi (1903), la **Stazione del Re (1884)**, altri edifici industriali dismessi (ex Feltrificio Scotti del 1919 con la sua ciminiera, ex Pastori e Casanova del 1928), che fanno di quel grande sistema costituito dal viale tra la Villa Reale e il Rondò dei Pini (Piazzale Virgilio), un complesso territoriale e paesaggistico di notevole importanza storica, gravitanti su un asse **ottocentesco (viale Cesare Battisti)**.

Purtroppo, nel tempo, **tale sistema, è stato deturpato** da una serie di edificazioni con tipologie "edifici a torre" che ne hanno snaturato quel ruolo. Persino la **storica prospettiva dalla Villa Reale**, verso il Monte Rosa a ovest, è stata rovinata e occlusa da un grande edificio "a stecca" di ben sette piani in vetro fumé. Ci si aspettava quindi che l'attuale nuovo progetto, avesse una maggiore sensibilità paesistica e compositiva, rispettosa di quei luoghi e quel contesto urbano.



*Contesto territoriale*

Come ricordato all'inizio di questo documento, non è un caso se il vecchio **PRG 1971 di Luigi Piccinato** prevedeva di lasciare libere da edificazioni le aree poste intorno a piazzale Virgilio destinandole a **verde pubblico e privato**, nonostante ci fosse una fabbrica. Lo stesso concetto vale per il **PRG redatto da Leonardo Benevolo (1997)** che prevedeva di ampliare il verde pubblico per destinare quell'area a **Parco territoriale del Villoresi (zona F)**.



*Stato di fatto*

Anche sotto il profilo delle azioni per l'adattamento climatico, il PII risulta carente. L'obiettivo è quello di **un aumento delle aree libere non urbanizzate e boschive** al fine dell'abbattimento delle isole di calore, degli allagamenti, dell'inquinamento dell'aria (grave problema a Monza), al fine del **contenimento dell'aumento della temperatura globale**. Il progetto prevede troppa edificazione e non è accompagnato da una analisi di compatibilità attuale circa il consumo di suolo nella città di Monza (la cui carenza di analisi è stata evidenziata anche nelle osservazioni presentate dalla Provincia MB alla variante al PGT 2018 approvata nel mese di dicembre 2021 e in corso di pubblicazione con le modifiche).



Per tutti questi motivi, anche l'attuale progetto risulta non condivisibile anche se si coglie uno sforzo di riprogettazione rispetto al PII vigente. D'altra parte **queste attuali forme nulla hanno a che vedere con quel contesto urbano**, come ben visibile nell'immagine seguente.



Per tutti i motivi sopra esposti, si formula la seguente osservazione:

#### **Osservazione 6**

**Considerato che l'attuale progetto di PII risulta slegato dal contesto paesaggistico costituito dal grande vialone Cesare Battisti che collega la Villa Reale con quel Rondò e che sarebbe opportuno mantenere quell'area ineditata, anche per tutti i motivi esposti in precedenza, si chiede di non approvare l'attuale proposta di PII.**

In ogni caso, qualora si voglia comunque procedere con l'approvazione del PII in oggetto si **formulano le seguenti ulteriori criticità e le conseguenti osservazioni**, facendo riferimento alla documentazione pubblicata:

#### **Relazione tecnica di invarianza idraulica (Elab. H-v1)**

**Pag. 4 /** Caratteristiche del bacino – Superficie totale 18.815mq, sup. impermeabile 12.947mq (69%), sup. drenanti 5.868mq (31%).

**Pag. 8 /** Invarianza idraulica – Il progetto prevede che le acque meteoriche confluiscano in un vaso di laminazione a cielo aperto (il bio-lago è un'altra cosa) e, successivamente, siano inviate al ricettore finale: il Canale Villoresi. Ma il canale sarà in grado di ricevere queste acque essendo esso stesso condizionato dalle acque meteoriche? e nei periodi di asciutta che effetto avrà questa immissione di acqua non controllata? Ma il Regolamento Regionale sull'invarianza idraulica è stato emanato anche per favorire il rimpinguamento delle falde freatiche.

#### **Osservazione n° 7.1**

**Pertanto, chiediamo di verificare la possibilità di inviare le acque piovane, dopo la laminazione, al reticolo idrico minore presente subito a sud del canale Villoresi (vedi tavola T7b -Vincoli reticolo - del PGT vigente) e non nel canale stesso.**

Queste aree sono classificate a media/bassa probabilità di presenza di "occhi pollini" (vedi tavola A4.2 "Carta delle porzioni del territorio non adatte o poco adatte all'infiltrazione" e tavola 5 della "Relazione geologica e geotecnica" nel PGT vigente). Inoltre, la tavola DP02.b "Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa" del PGT vigente evidenzia che, subito a Sud del Villoresi ci dovrà essere una "superficie drenante e patrimonio vegetazionale". Questa superficie e/o il centro sportivo Derby Monza, potrebbero usufruire delle acque meteoriche proveniente dall'area di intervento.

#### **Relazione impianti acque bianche e irrigazione (Elab. E.3b-v1)**

L'impianto di irrigazione preleva l'acqua solo dal Canale Villoresi (vedi E3a-v1). Ci chiediamo: quando il canale sarà in asciutta per manutenzione, l'acqua da dove sarà prelevata? L'vaso di laminazione, è collegato? Avrà una capacità sufficiente per l'impianto di irrigazione?

#### **Osservazione n° 7.2**

**Riteniamo sia necessario prevedere anche una vasca sotterranea di raccolta dell'acqua di seconda pioggia, di capienza sufficiente per fungere da riserva per l'impianto di irrigazione.**

## **Sistema della viabilità (Elab. I-v1)**

**Pag. 33** / Viale Lombardia, stato di fatto - Dalla Tabella 15 si rileva che, tutti i giorni, quasi il 70% del traffico su Viale Lombardia, oltre 14.000 veicoli, è diretto verso piazza Virgilio (direzione rotatoria).

**Pag. 45** / Ora di punta – Dal grafico 11 si nota che, dalle ore 17.00 alle 19.45, all'interno dell'anello di piazza Virgilio transitano più di 4.500 veicoli/ora; una vera "*bocca eruttiva*" di inquinanti. Dalla figura 25 (Matrice OD) si desume che in viale Lombardia, da/per piazza Virgilio, nell'ora di punta, entrano 447 veicoli e ne escono 947 (il 33% e il 67% circa). Per un totale di 1.594 veicoli

**Pag. 48** / Fig. 27 – Si evince che il semiarco di piazzale Virgilio, compreso tra via Lario e viale C. Battisti, sia già saturo di veicoli.

**Pag. 50** / Accessibilità viabilistica – L'uscite dai parcheggi sotterranei sarà solo su viale Lombardia, vedi anche Fig.30.

**Pag. 63** / Stima indotto complessivo della variante – Si prevede, per l'ora di punta, un traffico veicolare di 280 veicoli in ingresso e 220 in uscita dal comparto; in totale 500 veicoli.

**Pag. 66** / Bacino gravitazionale - I 500 veicoli ora stimati, determinati dall'ipotesi in studio, saranno quasi tutti in carico all'anello di piazza Virgilio andando a sommarsi ai 4.857 individuati attualmente. L'incremento dei flussi in piazza sarà di circa il 10%. Sarà sostenibile in una rotatoria già critica?

**Pag. 70** / Figura 39, Distribuzione dei flussi di traffico aggiuntivi in uscita dalla nuova area di intervento – La simulazione evidenzia chiaramente che i veicoli in uscita dal comparto saranno interessati (rotatoria o meno su viale Lombardia) a dirigersi verso piazzale Virgilio perché fornisce più destinazioni finali. Quindi l'incrocio tra Piazza Virgilio e Viale Lombardia, in entrambe le direzioni, subirà un aumento di circa il 30% (500/1.594) totale. Questo determinerà un incremento nei livelli di inquinamento sia acustico sia atmosferico, accentuato anche dalla lunghezza di accodamento e dai tempi di attesa (Tabella 34), incrementati ulteriormente dalla riduzione parziale delle corsie per ciascuna carreggiata.

### **Osservazione n° 7.3**

**Si richiede, pertanto, che venga valutata la possibilità di convogliare tutto il traffico, in uscita dal comparto su Viale Lombardia, verso la rotatoria posta sopra alla SS36; questa possiede un'ampia capacità di carico e di smistamento del traffico (ed è posta in un ambito poco urbanizzato).**

**Pag. 57** / Parcheggi – Il parcheggio pubblico in superficie, interno al comparto, sarà di circa 40 posti auto. La posizione prescelta è molto defilata e nascosta rispetto a via Manara, quindi potenzialmente soggetta, nelle ore serali, ad utilizzi impropri.

#### **Osservazione n° 7.4**

**Si propone lo scambio tra l'area destinata al Teatro della musica con l'area del parcheggio; si annullerebbe così la sua segregazione e si ridurrebbe la possibilità di utilizzi impropri. Inoltre, questo spazio potrebbe diventare un buon parcheggio di interscambio con le tre linee di trasporto pubblico transitanti in via Manara. Il Teatro verrebbe a trovarsi in un luogo più consono, lontano dal traffico e immerso nel verde.**

#### **Profili di progetto (Tav. D.3a-v1)**

Dalla tavola si evince che il collegamento pedonale tra: il parcheggio a raso, l'area giochi e l'area verde contigua, sia diretto sulla pista ciclabile. Si crea così una zona di pericolo per la possibile interferenza tra i ciclisti in transito e i pedoni provenienti dall'area di intervento.

#### **Osservazione n° 7.5**

**Si chiede che il progetto preveda un marciapiede, posto tra la ciclabile e tutta l'area sud del comparto, al fine di mettere in sicurezza i pedoni provenienti dal nuovo insediamento.**

#### **Schema di convenzione urbanistica (Elab. N-v1)**

**Pag. 33 / Premesse, Pag. 8, punto "i" – All'interno del comparto è presente un tratto della pista ciclopedonale realizzata dal Comune.**

**Pag. 60 / Manutenzione, punto 5 bis – Si definisce che la manutenzione delle aree verdi e della pista ciclabile, anche se esterna al comparto, sarà a carico del costruttore. Inoltre: da un sopralluogo si è verificato che la pista ciclopedonale, lungo la sponda sinistra del canale Villoresi e nel tratto prospiciente l'area di intervento, ha una larghezza inferiore ai 2,50m previsti per legge per una pista a doppio senso di percorrenza.**

#### **Osservazione n° 7.6**

**Si chiede che il progetto preveda la regolarizzazione della larghezza di questo tratto di ciclabile sia nell'area interna al comparto che in quella esterna, usufruendo della striscia di terreno comunale, mappale 290 e 295, non ceduto.**

Pag. 48 / Opere di urbanizzazione.

#### **Osservazione n° 7.7**

**Tra le opere di urbanizzazione occorre inserire anche un'area verde riservata ai cani, ai sensi del "Regolamento comunale per il benessere degli animali".**

Inoltre, nello "Schema di convenzione urbanistica", non si fa riferimento a due elementi urbanistici importanti che, invece, erano presenti nel "Rapporto preliminare" per la VAS. Ed esattamente:

**Rete ecologica - Pag. 22**

La Rete Ecologica Regionale per principio promuove il miglioramento e la realizzazione di corridoi continui di vegetazione, anche di piccole dimensioni, per favorire la mobilità della fauna.

#### **Osservazione n° 7.8**

**Pertanto si richiede che la fascia verde sia, da est a ovest, la più continua e compatta possibile, utilizzando anche piante produttrici di bacche e frutti. L'intervento dovrebbe diventare il punto di partenza per il potenziamento del corridoio ecologico, lungo il Villoresi, sia nel sistema comunale che sovra comunale come previsto nel PTCP. Inoltre, la tavola DP04 "Parchi Locali" (PGT vigente) evidenzia che le aree, limitrofe al comparto e ai lati del canale, sono destinate all'ampliamento del P.L.I.S. dell'ex Parco del Grugnotorto-Villoresi (ora Rete Verde di ricomposizione paesaggistica del PTCP).**

#### **Paesaggio - Pag. 32**

L'area oggetto di insediamento è posta, in gran parte, all'interno di due importanti fasce di rispetto: quella paesaggistica di Piazzale Virgilio, e quella ambientale del Canale Villoresi (Vedi: Tavola DP01.b "Carta della sensibilità paesaggistica" del PGT vigente).

Per la seconda ricordiamo che l'area posta a sud del comparto, lungo il canale Villoresi, nel PGT in essere:

- È inserita nella classe IV della Sensibilità Paesaggistica (sensibilità alta);
- Che l'asse del canale Villoresi è sottoposto a tutela ambientale e paesaggistiche come "veduta da preservare".

#### **Osservazione n° 7.9**

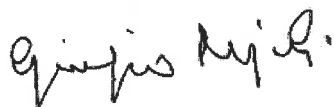
**Pertanto questo fronte del comparto dovrà essere progettato in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo mascherando con fitte alberature il centro commerciale polifunzionale.**

Auspicio che le nostre osservazioni vengano attentamente valutate e quindi accolte, si porgono cordiali saluti.

#### **Il Coordinamento di Associazioni e Comitati di Monza**

Il Portavoce

Giorgio Majoli



**Aderiscono al Coordinamento e alle presenti osservazioni:** Legambiente Monza Circolo A. Langer, CCR - Gruppo ambiente e territorio, Comitato Parco Monza A. Cederna, Comitato la Villa reale è anche mia, Comitato Bastacimento, Comitato via Boito-Monteverdi, Comitato di via della Blandoria, Comitato Triante, Comitato quartiere S. Albino, Comitato quartiere San Donato/Regina Pacis, Comitato San Carlo/San Giuseppe, Comitato pro Buon Pastore, Comitato Gallarana, Comitato residenti area Scotti, Comitato viale Lombardia 246, Presidio ex Macello comunale, Comitato San Fruttuoso Bene Comune.

Recapito: [info.coordinamento.monza@gmail.com](mailto:info.coordinamento.monza@gmail.com)





## OSSERVAZIONE N. 2

---



In nome e per conto della Committente, si trasmette l'allegata osservazione relativa alla variante al PII "P.le Virgilio"

Distinti saluti

**Domus ing&arch S.r.l.**

via Pastrengo, 1/c

24068 Seriate (BG)

tel. 035 303 904

fax 035 066 2363

e-mail: [domus@studiodomus.net](mailto:domus@studiodomus.net)

pec: [info@pec.domusingearch.com](mailto:info@pec.domusingearch.com)

web: [www.studiodomus.net](http://www.studiodomus.net)

Informativa sulla privacy D. Lgs 196/03 e s.m.i. – GDPR 679/2016 Lei ha ricevuto questo messaggio poichè inserito nella rubrica della nostra società. Se voi non siete tra i destinatari designati di questo messaggio, Vi preghiamo di distruggerlo comprese tutte le sue copie e di informarci immediatamente. Se voi siete tra i destinatari designati di questo messaggio, Vi preghiamo di non divulgarlo né di trasmetterlo a terzi senza l'accordo della nostra società. In base alle disposizioni del D. Lgs 196/03 e del GDPR 679/2016, La informiamo, inoltre, che la nostra azienda ha ottemperato a tutti gli obblighi di trattamento dei dati ed è quindi in grado di assicurare la massima protezione circa la perdita e la diffusione dei suoi dati personali. Qualora, in base all'art. 7 del D.Lgs 196/03 e s.m.i. e agli artt. 15-22 del GDPR 679/2016, Lei volesse decidere l'eliminazione della sua anagrafica dalla nostra banca dati sarà sufficiente una comunicazione scritta al seguente indirizzo: [domus@studiodomus.net](mailto:domus@studiodomus.net)

Milano, 13 Gennaio 2022

Spett.le  
**COMUNE DI MONZA**  
**Palazzo Municipale**  
Piazza Trento e Trieste  
**20900 MONZA (MB)**

- c.a. **Sig. Sindaco**  
*Dr. Dario Allevi*
- c.a. **Assessore Sviluppo, Territorio e Ambiente**  
*Dr.ssa Martina Sassoli*
- c.a. **Settore Governo del Territorio, SUAP, SUE,  
Patrimonio, Ufficio Urbanistica operativa**  
*Arch. Alberto Gnoni*  
*Arch. Daniela Perego*

**Oggetto: Osservazione alla modifica del P.I.I. "Piazzale Virgilio" in variante al PGT adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29.11.2021**

La presente fa riferimento alla Variante 1 al PII "piazzale Virgilio" da assumersi in variante al PGT, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29.11.2021.

Preso atto della recente approvazione definitiva della variante normativa al PGT e considerato che alcuni elaborati allegati del PII "piazzale Virgilio", adottato con DCC 92/2021, riportano dei richiami al PGT adottato, ai fini di una coerenza formale, si formula la seguente osservazione volta a chiedere di sostituire i richiami del PGT adottato con quelli del PGT approvato, aggiornando conseguentemente anche gli estremi dei relativi atti.

Alla luce di quanto sopra si chiede in particolare di modificare:

Allegato N\_v1 Schema di Convenzione: al punto "e ter)" da sostituire così:

*e ter) che entrambe le aree di cui ai punti precedenti (Lettera A e Lettera B) nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) **approvato** con deliberazione di Consiglio Comunale n. **98 del 20/12/2021** sono classificate come "Aree interessate da Piani Attuativi/Programmi Integrati di Intervento approvati e/o adottati" di cui all'art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole approvato. Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monza in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_;*

Confidando nel favorevole accoglimento, si porgono distinti saluti.

**S.C. Evolution S.p.A. con Socio Unico**  
*Ing. Flavio Minatta*

**S.C. EVOLUTION S.p.A.**  
Sede Legale:  
Via Manzoni, 41 - 20121 MILANO  
Sede Amministrativa:  
Via La Rosa, 354 - 23010 PIANTEDO (SO)  
C.F. / P. IVA: 13294320158