

Monza, 24 gennaio 2026

Al Sindaco del Comune di Monza

Paolo Pilotto

All'Assessore all'edilizia privata

Marco Lamperti

Alla Dirigente del Settore Territorio

Arch. Nadia Bombardieri

Agli altri Assessori della Giunta

PALAZZO COMUNALE

Piazza Trento e Trieste

20900 MONZA

Trasmessa via Pec a:

monza@pec.comune.monza.it

Oggetto: Piano attuativo sull'area di via Boito - Carissimi, adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 439 del 11/12/2025.

I sottoscritti **Comitati e Associazioni di Monza**, riuniti in un Coordinamento, vista la documentazione relativa all'oggetto pubblicata nel sito web del Comune, formulano **le seguenti considerazioni e le successive osservazioni.**

1. PREMESSE

Come noto, **il quartiere Cazzaniga è una zona fortemente edificata**, posta tra il Parco i Monza, la ferrovia per Como e i vialoni Brianza e Cesare Battisti, ha circa 17.000 abitanti con una densità di oltre **8.000 abitanti per km quadrato** (come Singapore e Hong Kong). Poiché ha nella sua parte nord, al confine con il Comune di Veduggio al Lambro, un **Polo sanitario costituito dal nuovo Ospedale San Gerardo (IRCCS)**, è interessata ogni giorno da **forti flussi di traffico** di attrazione e gravitazione verso e da quella struttura, oltre quelli lungo i **Vialoni verso la Villa Reale e il Rondò dei Pini**. **Poche sono le aree verdi ormai rimaste assediate da quella insensata urbanizzazione**, ma nonostante questo fatto, si continua ad edificare anche su aree verdi, **agevolati dagli strumenti urbanistici dal 1971** fino ad oggi. Il quartiere risulta essere anche la zona dove **le abitazioni hanno un maggiore costo a Monza**, sia per la vendita sia per gli affitti. Non si contano più gli sforamenti dai valori relativi alla **qualità dell'aria**, anche perché **la centralina di rilevazione (ARPA)**, vicino al quartiere, **è posta nel Parco.**



Il quartiere Cazzaniga (elaborazione in b/n da Google Earth 2023)

Per tutti i motivi sopra esposti, risulterebbe necessario intervenire per **porre fine a questo stato di degenerazione urbanistica** con una accorta gestione e pianificazione del territorio e una seria politica per la casa. **Da 3 anni e mezzo, invece, si è in attesa del nuovo Piano di Governo del Territorio.**

Qui ricordiamo solo i **Piani attuativi approvati** nel quartiere, negli ultimi anni:

2013 - PA vie S. Andrea / Lissoni - 7.000 mc residenziali

2013 - PII Piazzale Virgilio - 30.000 mc residenziali (modificato nel 2022)

2014 - PA via Ponchielli - 2.600 mc residenziali

2014 - PA ex cinema Maestoso - 7.000 mq commerciali (modificato nel 2018)

2015 - PII ex Feltrificio Scotti - 25.000 mc residenziali

2015 - PA vie Birona / Perosi - 4.200 mc residenziali e terziario

2015 - PA via Mascagni - 3.800 mc residenziali e terziario

2016 - PA via Clementi - 2.200 mc residenziali

2019 - PA via Paganini - 5.400 mc residenziali

2021 - PA via Monviso - 13.600 mc residenziali

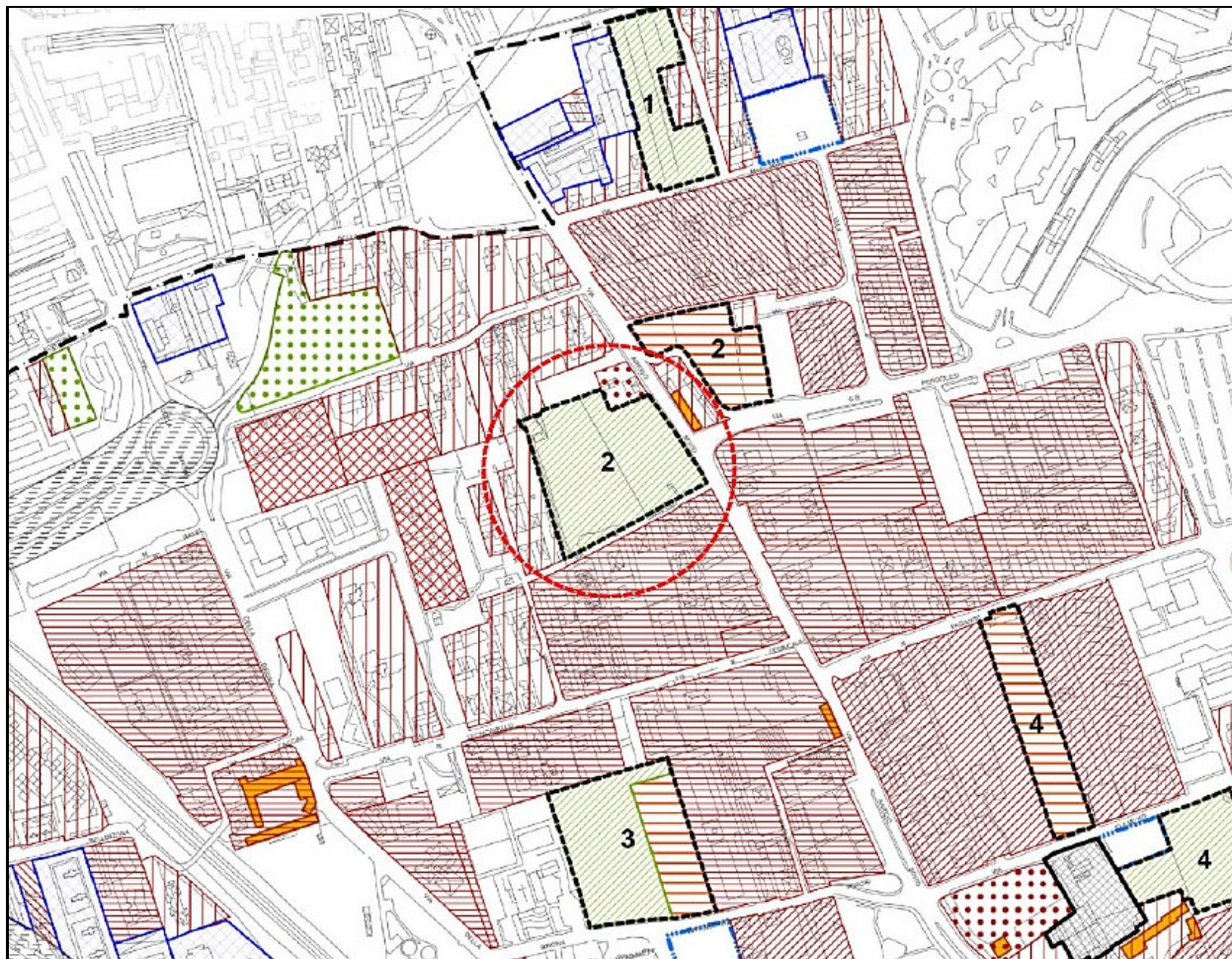
Senza considerare il **Permesso di costruire (PdC)** convenzionati che ormai **non vengono più pubblicati nel sito web** comunale a loro dedicato nonché i PdC semplici autorizzati o le SCIA.

2. OSSERVAZIONI

Il **Piano attuativo in oggetto** riguarda l'edificazione di un'area a **verde, piantumato con 37 alberature**, area di **circa 11.500 mq** posta tra le vie Boito e Carissimi, a nord ovest di Monza, al confine con Lissone. Su quell'area, anche interessata dal futuro passaggio in sotterranea della M5 (a 15 metri di profondità), si vogliono edificare **2 edifici di 5 piani (+ pilotis) per una totale di ben 10.880 mc** (3.454 mq di SL).



Nel **Piano delle Regole del PGT vigente**, quel lotto ha una destinazione a **zona C - Comparti residenziali di completamento** - di cui all'art. 18 delle sue Norme di Attuazione, che ne consentono la realizzazione per singole unità.

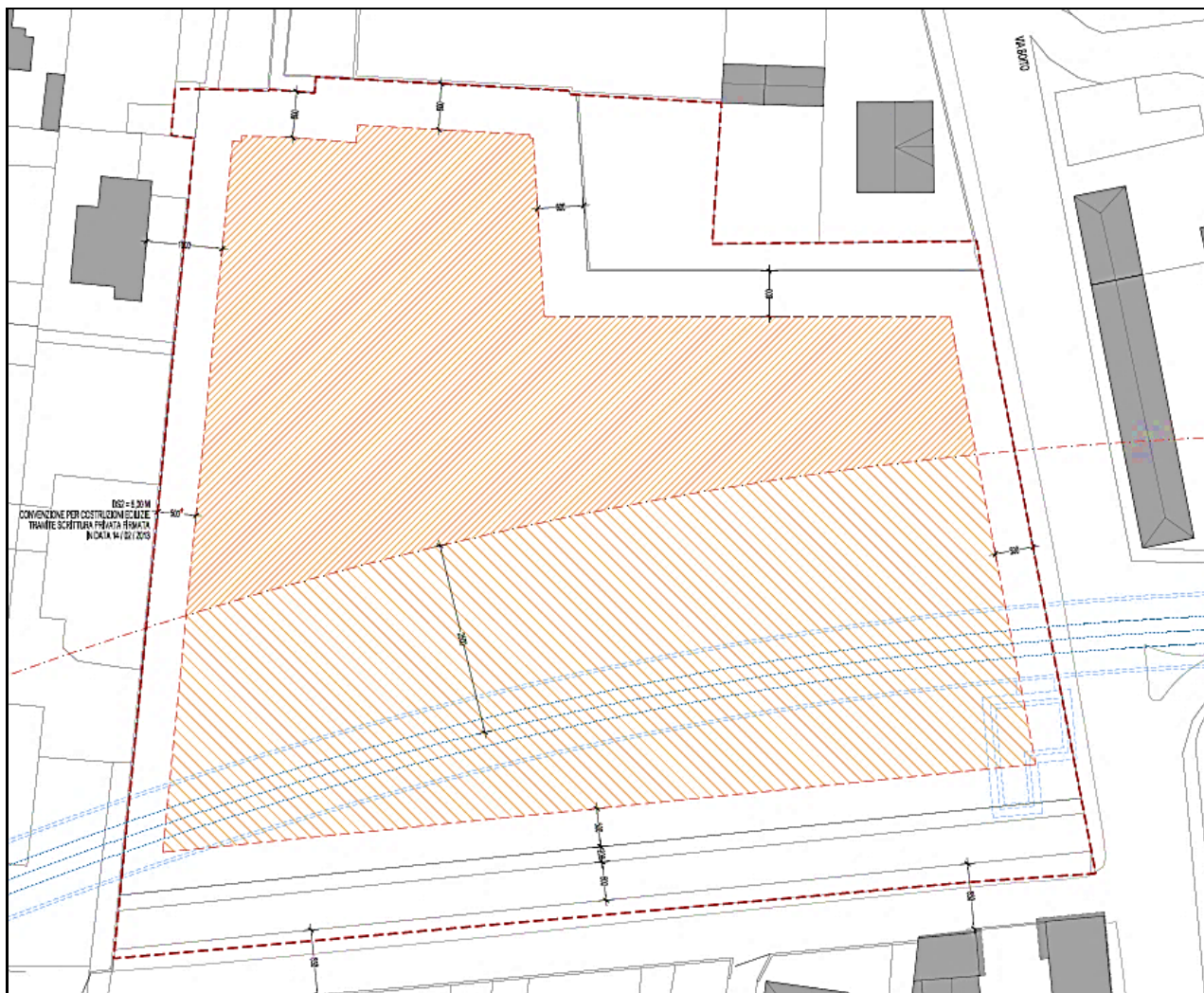


Fatte queste premesse, si formulano le seguenti osservazioni:

Osservazione 1

A quanto ci risulta e da una approfondita ricerca effettuata, le fasce di rispetto di una metropolitana, pur in sotterranea, devo fare riferimento al **DPR n. 753 del 1980** e in particolare l'**articolo 49**, che stabilisce una **fascia di rispetto ferroviaria di 30 metri (misurata dalla rotaia più vicina)** lungo i tracciati ferroviari, **dove è vietato costruire**, ricostruire o ampliare edifici o manufatti per ragioni di sicurezza pubblica e tutela dell'esercizio ferroviario, **prevedendo deroghe eccezionali solo con specifica autorizzazione**, previa valutazione di sicurezza e funzionalità.

Nel progetto in questione e come risulta dalla **Tav. A0.06 - Vincoli e distanze** - allegata al PA, **tale distanza viene considerata solo di 25 metri dall'asse della galleria della futura M5** (si veda planimetria seguente sotto riportata).



I riferimenti nella **Relazione tecnica (Elab. R.01)** all'art. 102bis della LR 12/2005 e al **PTR** non risultano convincenti in quanto **la Norma statale è del tutto prevalente**. Non solo: **nessuna eventuale deroga della MM è stata allegata** alla documentazione pubblicata. Comunque è bene non dimenticare che una metropolitana produce, nel suo passaggio, **numerosi vibrazioni e rumore lancinante**, soprattutto se è in curva come in questo caso (oltre a problemi di sicurezza). **Pertanto:**

Si chiede di rivedere il progetto mantenendo una distanza di 30 metri dall'ultima rotaia della futura M5 (DPR 753/1980). In subordine, si chiede di allegare alla delibera l'eventuale deroga a tale distanza rilasciata dagli Enti competenti e di pubblicarla, allegandola alla eventuale delibera di approvazione del PA.

Osservazione 2

Per quanto riguarda **le altezze degli edifici previsti**, l'art. 18 delle **NdA del PdR** dicono: *H= n.3 piani abitabili; fino a n.5 piani abitabili per migliorare la dotazione di aree libere piantumate, pubbliche e private. (punto 4 art. 18 NA PdR).*

In realtà si prevede **l'eliminazione di 15 alberi** (8 per selezione e 7 per interferenza - Tav. A1.09) e **la piantumazione di altri 25**. Tanto più che, sempre nelle Relazione

Osservazione 3

Come è noto, **nelle zone C – Comparti residenziali di completamento - di cui all'art. 18 delle NdA del Piano delle Regole del PGT vigente**, prevede che vengano **ceduti 2/3 dell'area d'intervento**.

Anche se è prevista **“la possibilità”** di monetizzarle, nel caso in oggetto, vengono **cedute aree in via Correggio, a circa 3,5 chilometri di distanza in linea d'aria**. Risulta chiaro se l'operatore le avesse cedute in loco (entro il perimetro del PA), viste le norme sulle distanze e sulle altezze dell'art. 18 delle NdA del PdR, avrebbe potuto edificare molto meno. Tanto più che il **Comparto 2** si estendeva, in origine (nel PGT 2017), su entrambi i lati di via Boito (vedi immagine sopra riportata). Altri Comparti nel quartiere Cazzaniga sono stati realizzati con la **cessione dell'area “in loco”** (es. in via Perosi e via Donizzetti), **costituendo una dotazione di spazio verde accessibile dagli abitanti di quelle zone**. Per questi motivi, si formula la seguente osservazione:

Si chiede che i 2/3 dell'area del Comparto, oggetto del PA, venga ceduta “in loco”, entro il suo perimetro e non a 3,5 chilometri di distanza in via Correggio. In subordine, che venga ceduta l'area posta tra le vie Boito e Pergolesi, così come era previsto nel PGT del 2017 (in vigore fino al 2022), che non consentiva di intervenire per singole unità. Basta la volontà politica di indirizzare il privato in tal senso nella fase di concertazione del PA.

Osservazione 4

Come detto nelle premesse, **i costi delle abitazioni nel quartiere Cazzaniga, è molto elevato**, sia quelli per la vendita che per gli affitti. Pertanto risulta necessario **calmierare quei prezzi** concordando che, almeno una parte dei nuovi alloggi, abbiano **canoni concordati**, anche **per quegli studenti** che sono iscritti alla vicina **università Bicocca** che si trova a soli **700 metri** dal sito del PA in oggetto. Pertanto si formula la seguente osservazione:

Si chiede che almeno il 50% degli alloggi che verranno realizzati siano con prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con l'Amministrazione comunale con priorità agli studenti della vicina Università Bicocca.

Osservazione 5

Infine rileviamo che nella documentazione pubblicata nel sito del Comune (PA in itinere), nella **Relazione tecnica** (Elab. R.01) vengono citati alla **pagina 4**, una serie di **8 allegati** (si veda estratto sotto riportato), parte integrante di quel documento, che però **non sono stati pubblicati. Questo fatto non consente un controllo o una verifica di quel PA.**

INTERVENTO AD USO RESIDENZIALE VIA CARISSIMI VIA BOITO
UNITA' DI COMPARTO 2 AREE C
Via Carissimi angolo via Boito – Monza (MB)

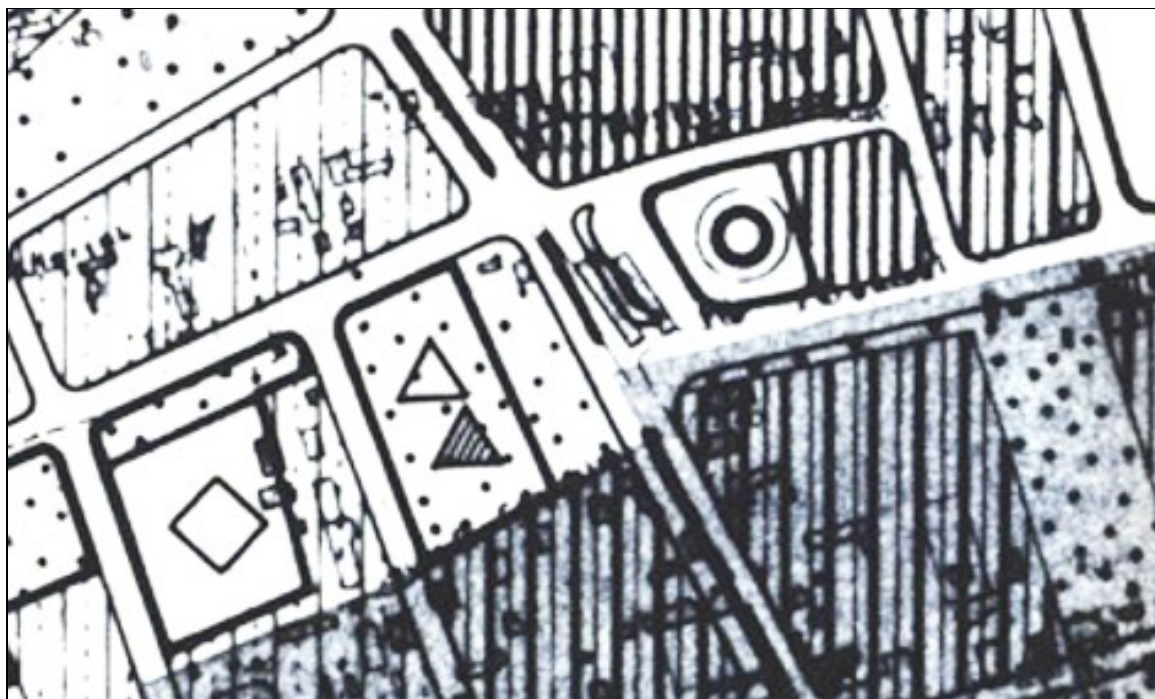
PROPOSTA PIANO ATTUATIVO
Operatore: Consorzio volontario "Carissimi"

ALLEGATI

- All.01. DGC 340.2018. Atto d'indirizzo proposta di massima Piano Attuativo in via Boito / via Carissimi
- All.02. Documenti Costituzione Consorzio "Carissimi"
- All.03. Documenti attestanti la proprietà dei subalterni coinvolti Integrazione 01. All.03.12
- All.04. Stipule. Compromessi di compravendita e di cessione diritti edificatori
- All.05. Certificato di Destinazione urbanistica
- All.06. Valutazione dello stato del soprasuolo. UTR Lombardia
- All.07. Scrittura privata di convenzione per costruzioni edilizie
- All.08. DGC 318/2024. Parere sulla proposta di PA via Carissimi/via Boito Area C-2

Non si dica che questo fatto è conseguente alla tutela della privacy, anche perché alle pagine 7 e 8 di quella Relazione tecnica vengono tutti elencati e descritti, con tanto di nome, cognome e data. **Un Piano Attuativo è un atto pubblico e non privato.**

Tanto più che quei documenti consentono, oltre alla **verifica della loro correttezza**, una valutazione anche quantitativa dei costi di acquisto dell'area sostenuti dall'attuale privato operatore. Tanto più che è bene ricordare che **nel PRG del 1971, restato in vigore fino a dicembre 2007, quell'area era destinata a verde e servizi** e quindi doveva esser **espropriata** per realizzarli, cioè **di scarso valore commerciale.**



PRG 1971 - 2007

Pertanto si formula la seguente osservazione:

Si chiede che tutti gli allegati citati a pag. 4 della Relazione tecnica ed economica (Elab. R.01) vengano pubblicati per consentire una completa valutazione del PA adottato, sia negli aspetti economici sia in quelli di una loro correttezza formale.

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

Per IL COORDINAMENTO DI COMITATI E ASSOCIAZIONI DI MONZA

Giorgio Majoli

Sottoscrivono le presenti osservazioni: Circolo Legambiente Alexander Langer Monza - CCR: Gruppo Ambiente e territorio - Desbri di MB - Connetti Brianza - Comitato Aria Pulita Monza - Comitato via Blandoria - Comitato per il Parco A. Cederna - Comitato La Villa Reale è anche mia - Comitato Sant'Albino - Comitato Gallarana - Comitato saicosavorremmoincomune (Q. Regina Pacis-San Donato) - Comitato via Boito Monteverdi - Comitato Ospedale Umberto 1° - Comitato Triante - Comitato Pro Buon Pastore - Comitato salvaguardia Buon Pastore - Comitato Bastacimento - Presidio ex Macello - Comitato San Fruttuoso Bene Comune - Osservatorio antimafie di MB Peppino Impastato.