

Monza, 18 aprile 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

A tutti i Consiglieri comunali

Palazzo Comunale
Piazza Trento e Trieste
20900 MONZA

Trasmessa via Pec a:
monza@pec.comune.monza.it

Oggetto: Osservazioni alla modifica del Programma integrato di intervento (PII) "ex Feltrificio Scotti" non conforme al PGT vigente". DCC n. 7 del 9 marzo 2026.

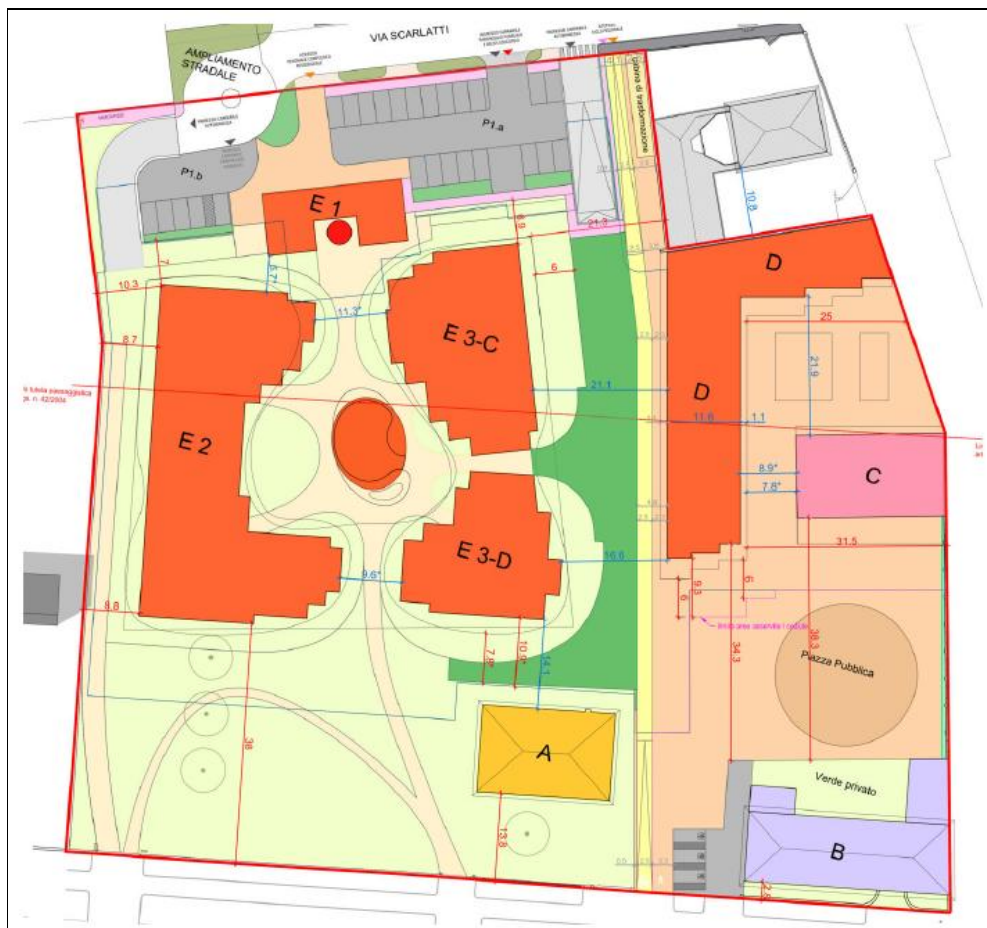
I sottoscritti **Comitati e Associazioni di Monza, riuniti in un Coordinamento**, vista la documentazione relativa all'oggetto pubblicata all'albo pretorio online del Comune, formulano le seguenti considerazioni e le successive osservazioni.

PREMESSE

Come noto la modifica del PII vigente del 2015 consiste (da deliberazione) in:

- 1. non realizzazione all'interno del perimetro del P.I.I. dell'edificio pubblico a uso auditorium e realizzazione di una nuova piazza pubblica dal costo di euro 695.206,79 sull'area precedentemente occupata dall'immobile;*
- 2. versamento delle somme che nella Convenzione 2016 erano previste a scomputo dai costi di realizzazione dell'auditorium, ovvero della somma pari a € 984.519,87 quale parziale monetizzazione delle aree a standard, della somma stimata in € 691.482,34 quale costo di costruzione, nonché nella messa a disposizione della somma di Euro 2.700.000,000 quale contributo aggiuntivo;*
- 3. riorganizzazione delle aree cedute al Comune o asservite all'uso pubblico conservandone le quantità previste complessivamente dal P.I.I. vigente;*

4. riorganizzazione delle sagome e delle volumetrie di progetto per i blocchi denominati C e D su via Donizzetti;
5. previsione della destinazione residenziale nel blocco A - Villa Azzurra, ferme restando le altre destinazioni già assentibili sulla base della convenzione 2016;
6. di destinare €3.500.000,00 delle somme versate dal soggetto attuatore a infrastrutture in ambito culturale quali: riqualificazione Teatro Manzoni e Binario 7 e realizzazione nuovo Teatro della Musica;



Planivolumetrico schematico

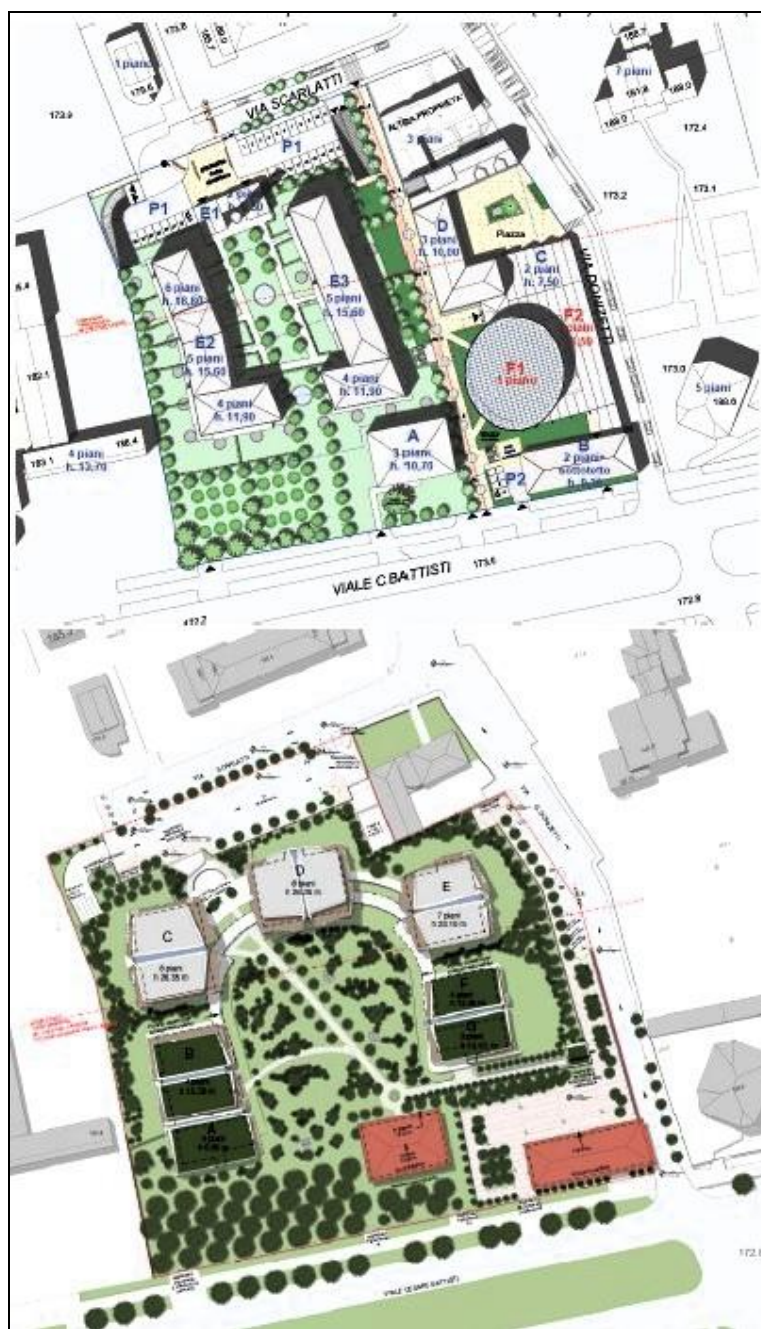
Con le seguenti quantità e funzioni:

POLIFUNZIONALITÀ		
FUNZIONI	SLP	%
RESIDENZIALE (E1,E2,E3,D)	8.265	73%
TERZIARIO-COMMERCIALE (C,D)	1.250	11%
PLURALITÀ FUNZIONALE (A)	855	8%
ATTR. CULTURALI	1.030	9%
TOTALE SLP	11.400	100%

Si tratta quindi di circa 34.200 mc (h=3m) con diverse funzioni.

OSSERVAZIONI

Come noto, con deliberazione del Consiglio comunale n. 62 del 24/09/2015 veniva approvato il Programma integrato di interventi (PII) ex Feltrificio Scotti in variante al PGT vigente. Successivamente, la Giunta comunale, con deliberazione n. 273 del 15/10/2019 dava avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativo alla proposta di modifica del P.i.i. "ex Feltrificio scotti" in viale Battisti, in variante al PGT. Tale verifica di VAS si è conclusa in data 17/03/2021 con provvedimento dell'Autorità competente VAS con la decisione che tale modifica del PII era da assoggettare a una Valutazione Ambientale Strategica. Tale proposta di nuovo PII del 2019 però non ebbe più seguito.



Comparazione tra PII del 2015 e la proposta di PII del 2019

Ora, il Consiglio comunale, con la deliberazione in oggetto, ha adottato la proposta una **nuova modifica del PII 2015, peraltro già in corso di edificazione da mesi.**

Non sono chiari i motivi per cui l'attuale modifica del PII originario non sia stata **sottoposta ad una VAS**, tanto più che già nella **proposta di PII del 2019 era già stata eliminata la previsione di realizzare in loco un auditorium.**

Nelle premesse della attuale deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 09/03/2026 si legge solo che: **“Dato atto che con provvedimento del 17/12/2024 Protocollo n. 225129/2024 l'Autorità competente VAS ha dichiarato che la modifica al Programma Integrato di Intervento Programma Integrato di Intervento “Ex Feltrificio Scotti” è da non assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica”.**

Oltre al fatto che **tale importante provvedimento decisorio non è stato allegato e pubblicato** con la deliberazione in oggetto nel sito web del Comune (PA in itinere), ma solo in quello Sivas, **noi riteniamo che tale decisione non sia condivisibile.** Pertanto si formula la seguente osservazione:

Osservazione 1

Si chiede di revocare in autotutela la deliberazione del Consiglio comunale n. 7/2026 o di sottoporre a una VAS la attuale modifica del PII, in variante al PGT vigente, ricorrendone tutti i presupposti e le forti criticità ambientali rilevate già nel 2019.

Un aspetto cruciale dell'intervento risulta essere il nuovo carico urbanistico che sarà generato da quelle diverse funzioni (sopra riportate). Basti pensare che sono previsti 186 box interrati per nuove auto che necessariamente si riverseranno sulla via Scarlatti (con 2 ingressi carrai del PII), strada a fondo cieco, che si immette necessariamente sulla via Donizetti, strada a senso unico, con intersezione semaforizzata su Viale Cesare Battisti.



Posti auto interrati previsti dal nuovo PII (Relazione tecnica A1 - pag. 72)

Al di là degli studi sul traffico allegati al PII adottato (documento che tratteremo in seguito), **qualsiasi cittadino che transiti quotidianamente (o casualmente) nelle ore di punta del mattino su via Donizetti verso via Volta e il Centro cittadino, si trova “imbottigliato” da lunghe code.** Infatti, nella parte iniziale di via Volta (strada pure a senso unico) si trova il **Collegio Villorosi San Giuseppe** con le relative scuole. Ome noto, **gli utenti di quell’Istituto scolastico, non potendo parcheggiare in via Volta, si fermano in via Donizzetti.**



Via Gaetano Donizetti (a senso unico)

Peraltro, per mero errore o per grave omissione, **gli studi sul traffico allegati al PII adottato, non considerano quella intersezione tra la via Scarlatti e la via Donizetti.** È assolutamente prevedibile che il **nuovo carico urbanistico generato dal PII, sia residenziale sia di altra funzione, aggraveranno quella già precaria situazione, fonte di continue congestioni da traffico nelle ore di punta del mattino.** In pratica, è prevedibile che **gli attuali residenti di via Scarlatti n. 2 (si veda la foto dell’edificio di 5 piani, oltre pilotis) e di via Donizetti 8, la mattina, non potranno più “uscire dal passo carraio di casa” se non con lunghe attese in coda e relativo inquinamento dell’aria.**



Via Domenico Scarlatti (a fondo cieco)

Non solo: i rilevamenti sul traffico (elaborato A2 del PII) sono stati effettuati nella giornata di venerdì 26 maggio 2023 (ben 3 anni fa). Non sono neppure aggiornati allo stato attuale del traffico, che, come noto, è peggiorato in questi ultimi anni.

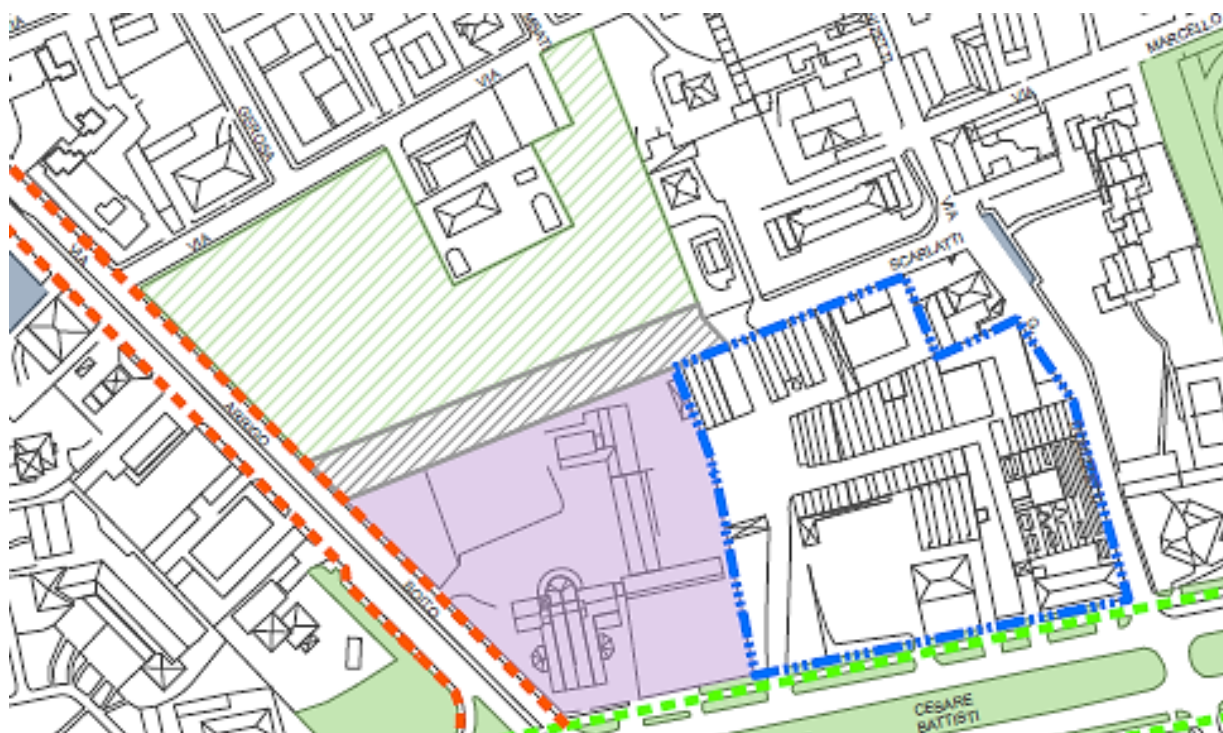
Per questi motivi, si formula la seguente osservazione:

Osservazione 2.1

Poiché la Relazione sul traffico e la mobilità (Allegato A2 al PII) riporta rilevamenti effettuati il giorno 26 maggio 2023 (ben 3 anni fa) e non considera neppure l'intersezione tra la via Scarlatti e la via Donizzetti (pag. 25); considerato che gli accessi carrai ai 186 posti auto interrati previsti dal progetto si immetteranno sulla via Scarlatti, strada a fondo cieco; si chiede che tale elaborato venga aggiornato con rilevamenti effettuati allo stato attuale del traffico, con particolari approfondimenti e simulazioni informatiche, sulla intersezione tra la via Scarlatti e la via Donizzetti.

Osservazione 2.2

Qualora le nuove e aggiornate Relazioni sul traffico dimostrino che il nuovo carico urbanistico del PII provocherà forti congestioni da traffico all'intersezione tra le vie Scarlatti e Donizzetti, si chiede che venga realizzata, a cura e spese dell'operatore, un collegamento viario a senso unico a una sola corsia in uscita da via Scarlatti verso via Boito (2 corsie verso nord e, dopo la rotatoria, 2 corsie verso tutte le altre direzioni). Peraltro tale tipo di collegamento viario, con pista ciclabile, è previsto nel Piano dei Servizi del PGT vigente. Si chiede altresì che tale occupazione di suolo di quella strada in aree attualmente libere venga compensato in zona e comunque nel quartiere Cazzaniga.



Tav. PS02 del PdS del PGT vigente

Questo fatto è inaccettabile. Risulta chiaro che i cittadini hanno sempre maggiore bisogno di aree verdi, per servizi o per parcheggi e non solo di soldi nella banca e nelle casseforti di cui si serve il Comune.

Vale pur sempre la nota frase: ***“Quando avranno inquinato l'ultimo fiume, abbattuto l'ultimo albero, preso l'ultimo bisonte, pescato l'ultimo pesce, solo allora si accorgeranno di non poter mangiare il denaro accumulato nelle loro banche”.***

Pertanto si formula la seguente osservazione:

Osservazione 3

Poiché si rileva che complessivamente le aree a standard reperite in loco dal PII in oggetto assommano a mq. 5.338,00 risultando così inferiori alla dotazione di standard dovuta per legge che è di mq. 12.940,47. La residua quota di aree a standard dovute vengono invece monetizzate ed è dunque pari a mq. 7.602,47 (mq. 12.940,47 - mq. 5.338,00), per un controvalore economico di monetizzazione pari ad Euro 984.519,87 (mq. 7.602,47 x 129,50 Euro/mq.); pertanto si chiede che tutte le aree da cedere a standard per servizi vengano reperite in loco (entro il perimetro del PII) oppure nelle immediate vicinanze, a cura e spese dell'operatore del nuovo PII. Il Comune e i cittadini hanno bisogno di nuove aree verdi, nuovi servizi e nuovi parcheggi (oggi gravemente carenti), come è noto a tutti.

Questa nostra richiesta è tanto più fattibile in quanto la convenzione prevede che vengano realizzate **a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** una piazza pubblica su via Donizzetti, una piazzetta della ciminiera, alcuni parcheggi in via Scarlatti e in via Battisti e una pista ciclopedonale. **Tutte queste superfici e opere dovrebbero essere realizzate senza alcuno scomputo degli oneri, trattandosi di obblighi di legge, a sensi dell'art. 28 della legge nazionale 1150 del 1942, che stabilisce:**

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;*
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;*
- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;*

4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Ricordiamo che l'elenco delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie è contenuto in alcune leggi della Stato, che peraltro prevalgono su quelle regionali:

Opere di Urbanizzazione Primaria (Legge 847/1964, art. 4)

- Strade residenziali.
- Spazi di sosta o di parcheggio.
- Fognature.
- Rete idrica.
- Rete di distribuzione energia elettrica e gas.
- Pubblica illuminazione.
- Spazi di verde attrezzato.
- Cavedi multiservizi e cavidotti per telecomunicazioni.
- Infrastrutture per reti pubbliche di comunicazione (fibra ottica).

Opere di Urbanizzazione Secondaria (Legge 865/1971, art. 44)

- Asili nido e scuole materne.
- Scuole dell'obbligo e strutture per istruzione superiore.
- Mercati di quartiere.
- Delegazioni comunali.
- Chiese ed altri edifici religiosi.
- Impianti sportivi di quartiere.
- Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
- Aree verdi di quartiere.
- Opere per lo smaltimento/riciclaggio rifiuti e bonifica aree inquinate

Pertanto si formula la seguente osservazione:

Osservazione 4

Si chiede che nessuna opera di urbanizzazione venga realizzata a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Inoltre si chiede che tali aree e opere non siano calcolate anche nel computo degli standard urbanistici dovuti per obbligo di legge (si veda l'osservazione precedente).

L'art. 6 della Convenzione - contributo aggiuntivo a carico dell'operatore e opere di urbanizzazione non a scomputo - stabilisce che l'operatore si obbliga a corrispondere al comune alla stipula della convenzione **la somma di euro 2.700.000 a titolo di contributo aggiuntivo**, che il comune si impegna ad utilizzare a fini di pubblico interesse, conformemente alla normativa vigente.

Non sono chiare le motivazioni che portano l'operatore a tale generosa donazione. Peraltro non è il primo caso di Piano attuativo e di PdC convenzionato a Monza, dove chi interviene effettua **una sorta di erogazione liberale senza alcuna contropartita.** Sarebbe invece opportuno che tale forma di donazione fosse normata dal PGT o da una specifica deliberazione della Giunta o del Consiglio comunale che stabilisca i principi e i criteri generali. **A nostro parere, non risulta sufficiente che questo fatto sia demandato alla semplice negoziazione tra le parti,** ma tale forma dovrebbe essere stabilita da norme di indirizzo e di successivo possibile controllo.

Per queste motivazioni si formula la seguente osservazione:

Osservazione 5

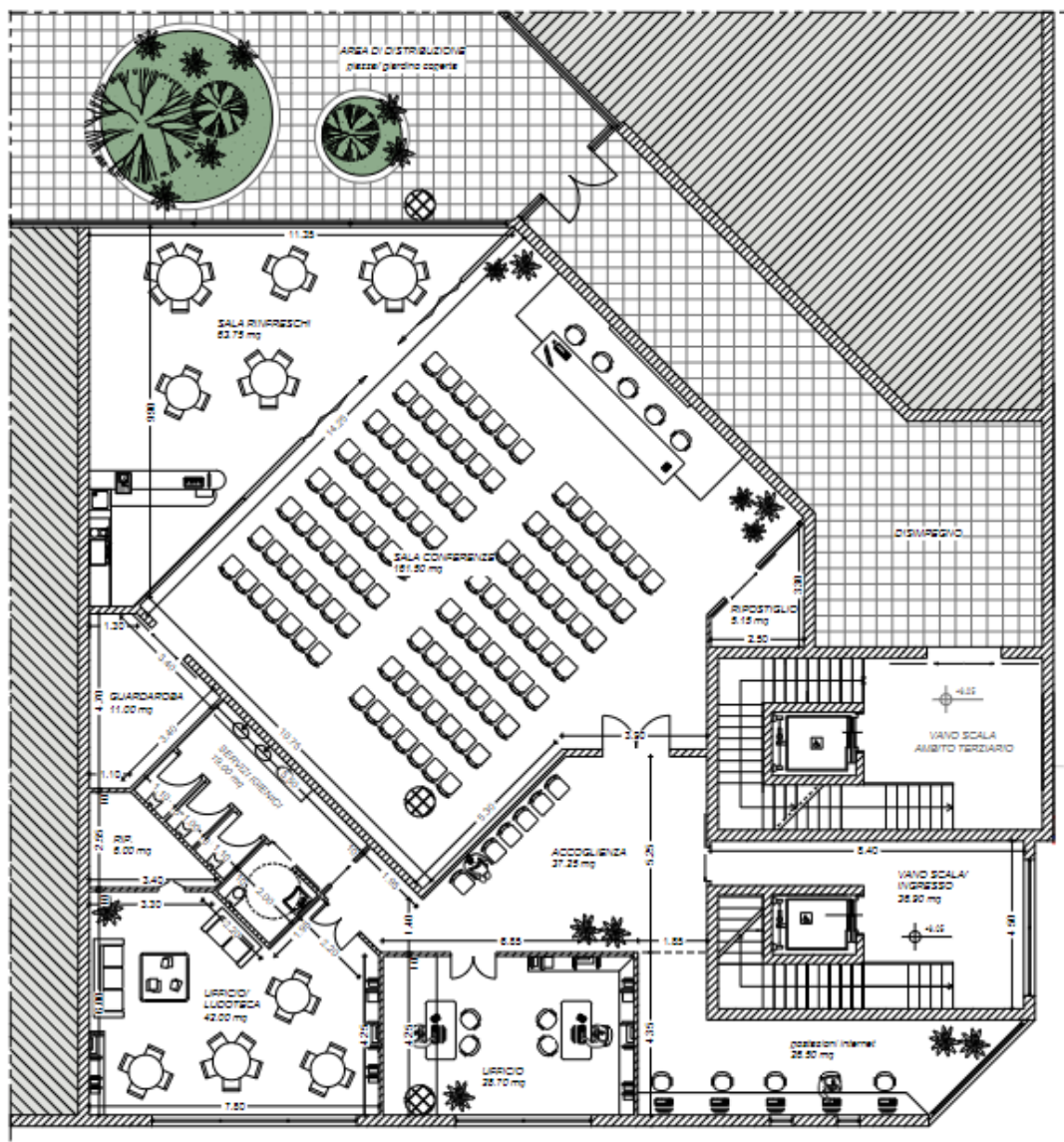
Si chiede che le eventuali somme di denaro elargite non a scomputo opere e quale contributo aggiuntivo a quello previsto dalle leggi sia normato da una deliberazione della Giunta e/o del Consiglio comunale, in modo che vi sia un principio generale di indirizzo e di successivo possibile controllo anche per evitare eventuali abusi ed estrema discrezionalità nella negoziazione nonché un pari trattamento e imparzialità tra la parte pubblica e gli operatori privati.

L'articolo 8 della Convenzione (Elaborato A9 del PII) dice: *la Fondazione de Ponti si impegna a destinare l'edificio di proprietà privata identificato nell'allegata Tavola D2 con la lettera B (ex Casa delle Aste) a "Scuola di musica" e/o alle altre destinazioni consentite in zona F4 (n.d.r. - attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale).*

Come noto, il Centro civico del quartiere san Biagio Cazzaniga è l'unico, sui 10 esistenti, che è da sempre in affitto. L'area dell'ex Feltrificio Scotti risulta essere baricentrica rispetto a quei due quartieri. **Nel 2014 era stato deciso dalla Giunta di inserire tale opera nell'ex cinema Maestoso,** ma poi nel 2018, la successiva Giunta, modificando quel Piano attuativo, pensò di eliminare quella previsione, ritenuta poco compatibile con gli usi di quell'immobile (ipermercato). **Così il Centro civico San Biagio - Cazzaniga rimane da anni in affitto da privato con una sala pubblica interrata e con un esiguo spazio per la Consulta.**

Per questi motivi, si formula la seguente osservazione:

PIANTA PIANO PRIMO



Il Centro civico nel PA del 2014 – Ex cinema Maestoso - eliminato nel PA del 2018

Osservazione 6

Poiché nella delibera di adozione del PII in oggetto si stabilisce di destinare euro 3.500.000,00 delle somme versate dal soggetto attuatore a infrastrutture in ambito culturale quali la riqualificazione del Teatro Manzoni e del Binario 7 e per la realizzazione nuovo Teatro della Musica; considerato che tale affermazione risulta molto generica e le disponibilità economiche del PII; visto che il Centro civico del quartiere San Biagio - Cazzaniga si trova da sempre in spazi precari e in affitto, unico sui 10 esistenti; considerato che l'area dell'ex Feltrificio Scotti risulta essere baricentrica rispetto a quei due quartieri; si chiede di prevedere la sede di quel Centro civico in uno degli immobili del PII adottato, modificando in tal senso tutti gli elaborati del Piano attuativo, con possibili economie per il Comune.

Auspucando che le nostre osservazioni saranno attentamente valutate dal Consiglio comunale e quindi accolte, si porgono cordiali 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 Monza e 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.