



Intervento dell'autore del Piano Generale del Territorio vigente a Monza, Alfredo Viganò.

M

io sono deciso, tirato per la giacca, a dire qualcosa della ESSELUNGA e Programma Integrato di Intervento che è in Consiglio comunale di Monza.

Non ne avevo molta voglia, ma tra riunioni di Comitati, di Rappresentanze di maggioranza, e-mail e telefono, mi sono sentito obbligato. Anche perché le imprecisioni, superficialità e disinformazioni sono tante e vanno valutate. Il tempo ristretto posto dal Comune in ragione del rispetto del Patto di stabilità (rischio causato dalla precedente Amministrazione), per valutare è stato un punto critico.

La storia è vecchia: Il Supermercato via Lecco fu aperto in fretta (anni '60) dato che il Comune aveva dato due permessi per due supermercati a poche centinaia di metri uno dall'altro (l'altra nell'ex Villa della Finanza, coperta ora da uno scatolone triangolare). Parliamo poi di una zona, davanti alla Esselunga, dove su aree "verdi" del Piano Piccinato si costruì un intero isolato con densità altissima (da 5,5 a 7 mc/mq circa) senza servizi elementari (niente parcheggi, pochissime autorimesse) con licenze date a poche ore o giorni dalla applicazione della Salvaguardia del PRG. L'arrivo del Super fece terra bruciata dei negozi esistenti. Col crescere del traffico è venuto il caos e il forte inquinamento. Da molti anni pertanto, invecchiando il complesso, si parla dello spostamento del supermercato, del risanamento dell'area di via Lecco.

Non cito proposte precedenti (Piano Benevolo) e neppure che la precedente Amministrazione aveva previsto (poi modificato per le proteste dei cittadini e nostre in Consiglio) un condominio residenziale in via Lecco e lo spostamento in via Libertà, ma con un intervento anche residenziale di parecchie migliaia di metri cubi. Vengo all'oggi e entro nel merito e cioè dello spostamento del supermercato da via Lecco a via Libertà, in fondo, all'incrocio con via Stucchi, adeguando la viabilità. Do per scontato che il mio parere è che è bene risanare la situazione di via Lecco come previsto dal Piano di Governo del Territorio, anche se avrei auspicato che il tutto fosse inserito in un documento programmatico inerente le riqualificazioni in particolare di aree dismesse.

1) Prima domanda emersa: **si tratta di una variante estranea alla attuazione del PGT (Piano di Governo del Territorio) di cui è dotata Monza? No, si tratta di una attuazione dello stesso PGT che in sintesi prospetta il risanamento urbanistico ed ambientale di via Lecco** e il trasferimento del Supermercato in zona compatibile con i dettati delle Norme Commerciali vigenti. Il PGT prevede una Piazza, del verde e percorsi pedonali, parcheggi e autorimesse, il risanamento e tutela di memoria dell'edificio, da tempo dismesso, e una presenza commerciale da 400 a 800 mq oltre a qualche negozio di prossimità. Questo per la giusta preoccupazione che lo spostamento del supermercato determinava un grave problema per i cittadini (molti anziani) che si sarebbero trovati senza servizio. Questa previsione si attua con variante parziale dato che l'area di spostamento era da individuare poi ed avrebbe acquistato la destinazione terziaria e commerciale, come da PGT.

2) Seconda domanda: **l'area di viale Libertà era comunale, con quale destinazione e come è stata venduta alla Esselunga o società sorella. Cosa c'è sotto, dato l'alto costo incamerato, sapeva già l'Esselunga che sarebbe stata trasformata da industriale a commerciale?** L'area in effetti era di proprietà comunale ed è stata venduta con apposito Bando nelle forme di legge dalla precedente Amministrazione che ne ha ricavato parecchio (mi pare di ricordare 22 o 24 milioni di euro). La destinazione del PGT è industriale e quindi edificabile con una volumetria superiore a quella commerciale e terziaria di oggi. Dunque perché pagata così tanto, qualcuno sapeva della possibile trasformazione? Be! È un segreto di Pulcinella. Il PGT ne prevedeva la possibile trasformazione come sopra detto, spettava all'operatore scegliere un'area dell'edificabile e chiederne la trasformazione in sede di attuazione del PGT. Cosa che l'Esselunga ha fatto ben cosciente della normativa di Piano.



3) **È obbligato il Comune ad accettare questa ipotesi? No, se la scelta dell'area contrastasse con le indicazioni del PGT o avesse forti controindicazioni ambientali, paesaggistiche, urbanistiche e di traffico.** Sinceramente in Zona non vedo molte altre alternative e questa inoltre è stata venduta dal Comune all'Esselunga e quindi ben sapendo a che scopo veniva acquistata in ragione della normativa di PGT e non certo per fare capannoni industriali. Il Comune non è obbligato, ma quasi. Non parlo delle beghe di maggioranza allora in Consiglio e quasi inspiegabili.

4) **Il PII in discussione rispetta corretti criteri urbanistici ed ambientali dettati dal PGT Vigente per la qualità degli interventi nei Quartieri interessati e per i benefici economici derivanti al Comune?** È corretto pensare di risanare le finanze del Comune coi soldi derivanti da interventi edilizi? Il PII, dalla presentazione del privato alla proposta di ora è stato modificato in più parti, grazie a più contributi, e sulle indicazioni della Amministrazione: **rispetta sostanzialmente il PGT** dato che la modifica di ottenere 12 alloggi a canone moderato nella cortina di via Merelli (via Lecco) non è certo peggiorativa vista la funzione sociale ed il modesto impatto. Anche nel merito della qualità specifica (soprattutto in via Libertà) si sono cambiate scelte ed altre a mio parere dovrebbero essere apportate in sede esecutiva, così come per la qualità della relazione finanziaria degli interventi pubblici e privati (che è inadeguata e incompleta). Positiva la previsione di realizzazione del sottopasso di viale Stucchi come standard qualitativo a carico del privato, anche se girato per ragioni finanziarie al bilancio del comune. In questo modo si è assicurato, anche per volontà politica, che non dovrebbe esserci uso improprio di oneri. Infatti **l'Amministrazione precedente ha lasciato un grave buco finanziario col palese rischio di non rispettare il Patto di stabilità per la fine dell'anno e quindi di mettere Monza in ginocchio e di avere la Città commissariata.** È opportuno che i soldi previsti con urgenza per questo scopo non finiscano nel "pastone".

5) **Quali sono i problemi posti, in parte risolti ed in parte ancora da sbrogliare dato che sembra si vada ad una approvazione con a fianco indicazioni che comportano modifiche palesi al PII?** Procedura che sembra in corso di aggiornamento (a mio parere necessario) con adeguati emendamenti concordati che garantiscano la regolarità della procedura di adozione. Sicuramente la Commissione urbanistica ha fatto un lavoro utile, così come il confronto politico interno ed esterno per migliorare il provvedimento e l'attenzione della Giunta ad ascoltare le modifiche suggerite. Dopo l'adozione del PII vi sarà la pubblicazione e sono possibili ancora utili modifiche con Osservazioni di cittadini e associazioni. Infatti nel parere vi è: in via Lecco, l'obbligo di prevedere una media struttura in via Lecco per servire il Quartiere di 800 mq; di non aggravare costi di manutenzioni comunali sulle aree pubbliche e di costi della progettazione del sottopasso; organizzare la ciclopeditività. In viale Libertà: **garanzie per l'occupazione, diversa organizzazione della fascia verde e spostamento dei volumi previsti per liberare e migliorare la vista paesistica a nord (anche in ragione delle attenzioni dei corridoi ecologici del PTC Provinciale); tassativa previsione di soli 2.500 mq di superficie di vendita; intervenire per migliorare come viabilità, ciclopeditività e verde l'asse viale Libertà; dare tempi certi e medio – brevi per la realizzazione del sottopasso.**

6) Aggiungo che si è parlato: di aspetti inerenti il sostegno al sistema commerciale esistente in zona; della valorizzazione verde dell'area della Cascina San Bernardo; della necessità di meglio studiare i collegamenti della zona compresa la previsione del sottopasso ciclopeditivo alla ferrovia; di migliorare gli aspetti delle Garanzie finanziarie al fine della cessione delle aree di interesse pubblico, adeguare la relazione finanziaria agli aspetti complessivi di investimento e di garanzie relative migliorando anche la tempistica delle realizzazioni per non lasciare il tutto in essere per oltre un decennio. Va anche esplicitato con chiarezza che **gli oneri ricavati da questo investimento debbono ricadere nel quartiere dove si produce l'intervento.**

Un percorso quindi che ha aspetti imperfetti che andrebbero aggiustati. Resta lo stato di necessità e urgenza che viene richiamato per il Patto di stabilità. Una corsa contro il tempo con di fronte un problema non semplice.

Una cosa deve essere posta in evidenza: **si tratta di un investimento inerente un attività e un servizio e di riqualificazione prevista dal PGT e non di un investimento immobiliare residenziale o fine a se stesso.** È necessario pertanto discutere nel merito e non sui principi.

Certo, per il risanamento di via Lecco si va comunque ad occupare un'area libera, anche se prevista edificabile dal PGT, e si prevede la novità di una cessione del privato di area agricola a Compensazione. Giusto l'auspicio che fuori da questa urgenza si metta mano alle aree dismesse.

Inoltre siamo alla previsione micro urbanistica e spero proprio che il passaggio ai progetti consenta di migliorare la qualità del tutto, come auspica anche la Commissione Paesaggio.