

Martedì, 19 Maggio 2009 09:35
Di Vorrei

Spettabile Direttore,
Spettabile Redazione,

A nome di alcuni residenti del quartiere Casignolo, Monza e precisamente del Condominio Oasi del Cedro di Via Asiago 8/A, vi sottopongo un documento/relazione che abbiamo steso per rendere pubblica una situazione che riteniamo vergognosa ma che risulta essere purtroppo di grande attualità, inerente la cemetificazione selvaggia e lo scempio che si sta facendo del territorio, in particolar modo nelle periferie urbane; situazione che ci trova purtroppo coinvolti in prima persona e che vorremmo porre all'attenzione della stampa locale oltre che delle autorità cittadine.

A riguardo vi segnalo che ne abbiamo consegnato una copia al Giornale di Monza il quale ha già pubblicato due articoli sui numeri scorsi e tornerà sul nostro caso nell'edizione di domani Martedì 19 Maggio e intendiamo farlo con altri giornali al fine di ottenere delle risposte alle nostre istanze da parte dell'Amministrazione Comunale. Abbiamo anche informato e siamo in contatto con la Circoscrizione 3 nonché col consigliere comunale Scanagatti. Inoltre stiamo cercando di fissare un appuntamento con l'assessore all'edilizia privata Boneschi per avere dei chiarimenti e delle risposte precise alle nostre preoccupazioni che riguardano tutto il quartiere Casignolo.

Ci scusiamo se il documento è un po' prolisso ma abbiamo cercato di narrare i fatti nel modo più esaustivo e preciso possibile.

Certi di un vostro interessamento al caso porgo personalmente e a nome degli altri condomini un cordiale saluto ed un ringraziamento anticipato.

Qualora foste interessati ad approfondire la questione potete contattare la sottoscritta o il Sig. Massimo Vaninetti che legge per conoscenza e che ha contribuito insieme a me e ad altri condomini alla stesura del documento.

Cordiali saluti
Cristina Zanchi

Alla Cortese Attenzione delle Autorità Competenti e dei cittadini monzesi tutti

Monza, 13 Maggio 2009

Siamo un gruppo di residenti del nuovo complesso residenziale di via Asiago 8/A nel quartiere Casignolo di Monza. Vorremmo condividere con tutti i cittadini monzesi il nostro disappunto e le nostre perplessità circa le modalità di approvazione delle concessioni edilizie da parte del Comune di Monza, che stanno trasformando la nascente Residenza "Oasi del Cedro" in un "Oasi del Cemento", e vorremmo trovare risposte concrete ai problemi che conseguiranno all'insediamento nel quartiere, ad opera ultimata, di almeno 250 nuovi residenti.

Risulta chiaro che il problema che ci accingiamo ad approfondire non riguarda solo i residenti di Oasi del Cedro, ma tutti gli abitanti del quartiere Casignolo nonché tutti i cittadini monzesi che potranno essere vittime degli stessi meccanismi affaristico-burocratici...

In breve ecco quanto è avvenuto: nel 2004 il Comune di Monza accorda all'impresa Argentina

s.r.l./Melzi Costruzioni il permesso per la costruzione della residenza Oasi del Cedro: il progetto (1) prevedeva la costruzione di due palazzine in via Asiago al civico 8 (scala A e scala B) per un totale di circa 46 nuove unità abitative. L'impresa incomincia nel 2005 con la costruzione della prima palazzina e ne vende gli appartamenti lasciando intendere agli acquirenti che, sulla restante superficie del lotto, avrebbe creato aree verdi (proposta allettante per molti che si fidano e investono i propri risparmi nell'acquisto di appartamenti nel complesso) e ovviamente promettendo termini brevi per la conclusione dell'opera (siamo nel 2009 e i lavori per la seconda palazzina non sono ancora terminati, nonostante la stessa sia già parzialmente abitata mentre la prima presenta ancora oggi parti incompiute dopo circa 3 anni dall'entrata dei primi condomini). Nel 2005, l'impresa Argentina s.r.l. richiede ed ottiene una variante (2) al progetto originario, relativamente ai seguenti punti: modifica delle quote delle solette di tutti i piani e delle quote di copertura; diversa perimetrazione del piano interrato con nuovo assetto distributivo ed aumento del numero dei box; modifiche interne e di prospetto ai piani primo, secondo e terzo ad uso abitazione; formazione di nuove abitazioni al piano terra. A tal proposito facciamo notare che, nonostante la concessione prevedesse l'ultimazione dei lavori entro il 15/04/2007, gli stessi si sono protratti ben oltre e solo a seguito di nostra richiesta scritta di chiarimenti all'Ufficio Edilizia Privata e conseguente visita ispettiva della polizia locale nel febbraio 2009, il costruttore ha provveduto ad accelerare i tempi di realizzazione ma ad oggi le abitazioni al piano terra sono tuttora da ultimare.

Il 29 Novembre 2007 il neoinediato Consiglio Comunale approva in delibera il nuovo PGT (Piano del Governo per il Territorio) per la città di Monza (3) apportando delle modifiche al testo precedentemente in discussione: una di queste modifiche a quanto ci risulta riguarda proprio l'area su cui sorge Oasi del Cedro e specificamente i mappali ex 324 (oggi 329-330-331) e 140 del foglio catastale n. 115. Approfittando di ciò, nel 2008, l'impresa Argentina s.r.l. presenta una Denuncia di inizio attività (4) per la costruzione di ulteriori box all'interno del lotto, laddove il vecchio PGT ipotizzava il passaggio di una strada comunale (commenta al Giornale di Monza* l'Assessore all'Edilizia privata Boneschi: *“la richiesta non si poteva rifiutare”*). Sempre nel 2008, il Comune di Monza concede ad altra impresa costruttrice (Asiago Costruzioni) il permesso (5) per la costruzione di un nuovo complesso residenziale sul mappale 140 per un totale di ulteriori 46 nuove abitazioni, nell'area retrostante all'area di Oasi del Cedro (con accesso in comune al condominio) dopo che il nuovo PGT ne ha modificata la destinazione d'uso da D a B2 classe 4 (per i non addetti ai lavori, ed interpretando le dichiarazioni dell'Assessore Boneschi*, sull'area non viene autorizzata una nuova *“espansione urbanistica”*, ma solo un *“completamento”*), nonostante il parere negativo espresso dal Consiglio di Circoscrizione 3 sull'opera, che così recita:

*“La Commissione Urbanistica della Circoscrizione 3, esaminato il progetto, prende atto della regolarità dello stesso sotto il profilo edilizio, ma esprime parere **fortemente contrario** in quanto il peso insediativo andrà a gravare su una porzione del quartiere Casignolo già fortemente urbanizzato senza alcun beneficio in termini di cessioni e standard urbanistici per i residenti. [...]. Inoltre tale insediamento creerà intasamento all'anello Asiago/Ortigara, il cui attuale sbocco sulla via Borgazzi risulta già oggi del tutto insufficiente.”* (6).

E per concludere, in data 22/10/2008 l'impresa Argentina s.r.l., approfittando nuovamente delle modifiche apportate dal PGT all'azzoneamento dell'area su cui sorge Oasi del Cedro che viene così trasformata da zona D a zona B2 (per chi non conosce i termini tecnici, significa

“riconoscimento di volumetria accessoria”) e approfittando della legge regionale che permette lo scomputo dei muri per edifici costruiti con criteri di risparmio energetico (criteri che riteniamo sarebbe interessante approfondire) (7), fa richiesta al Comune di Monza di poter costruire (8) una terza palazzina (scala C del civico 8), dimenticandosi, o facendosi beffa, delle promesse fatte agli acquirenti relative alla realizzazione di aree verdi condominiali.

A riguardo è opportuno segnalare che in data 4/11/2008 l'Avvocato Rocco Cassandro, rappresentante legale del Condominio, segnalava con lettera raccomandata al Comune di Monza che: *“in corrispondenza della particelle 329, 330 e 331 (ex mappale 324) risulta attualmente in costruzione un ulteriore manufatto che, secondo informazioni assunte, sarebbe stato autorizzato per la destinazione di box/autorimesse ma che, secondo una prima e sommaria valutazione, mostrerebbe fondamenta tipiche di una vera e propria (terza) palazzina”*. A tale lettera si allegavano riscontri fotografici.

Il Comune di Monza rispondeva al legale rappresentante in data 17/02/2009 specificando quanto segue:

- *in data 2/07/2008 è stata presentata denuncia di attività da parte della società Argentina srl in variante al permesso di costruire 145/04 consistente nell'ampliamento del piano interrato per la formazione di nuovi box;*
- *in data 22/10/2008 è stata presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di un edificio residenziale sull'area sovrastante i box interrati, tale richiesta alla data odierna risulta in fase istruttoria.*

Veniva quindi fissata per il giorno 27/02/2009 presso l'ufficio Edilizia Privata un incontro al fine di visionare la documentazione. L'Avvocato Cassandro segnalava nel frattempo via mail all'Ufficio Edilizia che la posa delle impalcature per la costruzione della terza palazzina era già iniziata allegando anche in questo caso documentazione fotografica. Veniva quindi immediatamente effettuato un sopralluogo della polizia locale.

All'incontro del 27/02/2009 il Responsabile dell'Ufficio, Geom. Pescatore, ci mostrava il disegno della terza palazzina specificando che la stessa non era ancora stata approvata ma lasciando intendere che vi erano i presupposti per il rilascio della concessione e aggiungeva che la posa delle impalcature non costituisce di fatto alcun abuso edilizio.

Apprendiamo inoltre in questa occasione che tale palazzina, la quale viene definita *“piccola”* dall'Assessore Boneschi sul Giornale di Monza*, sarebbe di 6 piani. Facciamo altresì notare che anche in questo caso il Consiglio di Circoscrizione 3 esprimeva parere fortemente negativo per gli stessi motivi già sopra riportati (9).

In seguito, nonostante la costruzione ad oggi non sia ancora stata approvata, veniva costruito dall'Impresa ed allestito dall'Agam di Monza l'armadio in muratura che ospita le predisposizioni per i contatori del gas. Ad oggi i lavori sono fermi.

L'impressione che se ne ha è che non esista alcun piano di programmazione urbanistica predefinito dal Comune sul territorio di Monza e che sia sufficiente da parte delle imprese

costruttrici presentare in qualsiasi momento varianti o sfruttare le modifiche delle destinazioni dei lotti esistenti per ottenere un po' per volta tutte le autorizzazioni necessarie per costruire pur rimanendo sempre "in regola": tutto a completo ed assoluto beneficio delle imprese costruttrici ma non dei cittadini che sul territorio vi abitano.

Poiché il Comune è tenuto a prendere in considerazione tutte le richieste che gli vengono sottoposte dalle imprese edili che operano sul territorio, ma non è obbligato a concederle così come vengono presentate, ci si chiede perché il Comune, invece di garantire e conservare gli standard qualitativi di vita dei suoi cittadini, preferisca soddisfare le richieste degli imprenditori edili.

Siamo tutti consapevoli del fatto che le amministrazioni ad oggi si finanziano anche e soprattutto con gli oneri derivanti dalle concessioni edilizie ma riteniamo ingiustificato che le stesse vengano autorizzate senza prevedere opere di urbanizzazione accessorie, preventivamente concordate con il Comune.

Per poter comprendere il problema nella sua complessità, è necessario sapere che l'intero complesso, salvo ulteriori modifiche, graverà dal punto di vista abitativo sul quartiere per circa il 10%: risulta chiaro l'impatto negativo che tale insediamento avrà sulla vivibilità del quartiere stesso. L'intero complesso avrà un unico accesso con sbocco sull'anello via Asiago/via Monte Ortigara, passaggio angusto e a senso unico già fortemente intasato e con sbocco su via Borgazzi già oggi insufficiente, come evidenziato dal Consiglio di Circostrizione 3 che ben conosce la situazione del quartiere. Anche la viabilità nel quartiere subirà quindi un forte impatto negativo.

Inoltre, è importante sapere che l'accesso all'intera area in via di sviluppo avverrà attraverso un unico accesso condominiale largo circa 4 metri, per il quale l'impresa Argentina s.r.l. si è riservata (con i primi rogiti del 2006 che rilette oggi lasciano intendere che l'impresa già conoscesse quale sarebbe stato l'intero sviluppo dell'area) una servitù di passaggio a favore del mappale 140 a causa della quale i condomini sono oggi costretti a subire forti disagi provocati dal continuo viavai di mezzi pesanti sotto le proprie finestre.

Senza considerare il fatto che ad opera conclusa tale accesso verrà utilizzato da tutti i residenti come unico sbocco sul quartiere e che, considerata la scarsa ampiezza, non consentirà il contemporaneo passaggio di due automobili. Sottolineiamo inoltre che tale passaggio ad oggi non è asfaltato e non verrà asfaltato per consentire ulteriori lavori di scavo che via via si renderanno necessari per gli allacciamenti delle varie utenze e per i danni che la pavimentazione subirebbe a causa del continuo passaggio di mezzi pesanti. E' evidente quindi che i residenti respirano e respireranno ancora a lungo la polvere alzata dai mezzi di cantiere.

In questo caso il Comune, senza preoccuparsi dei disagi patiti dai residenti, liquida il discorso della viabilità dichiarando che è una "*questione condominiale*" (dichiarazione rilasciata dall'Assessore Boneschi*). Ovviamente questa risposta non ci soddisfa: il Comune non deve solo pensare a finanziarsi attraverso il rilascio delle concessioni ma deve anche contestualizzare le nuove opere garantendo gli standard minimi di compatibilità col territorio .

Considerata inoltre la presenza di amianto nelle coperture dei capannoni adiacenti l'area

edificata, ed i lavori che vengono eseguiti nelle vicinanze degli stessi, ci chiediamo come è stato gestito in passato e come verrà eventualmente gestito in futuro lo smaltimento dell'amianto stesso.

Ci chiediamo quindi come il Comune intenderà gestire la situazione nel nostro quartiere in termini di:

1. **Parcheggi:** l'unico parcheggio pubblico ad oggi disponibile in tutto il quartiere, esclusi i parcheggi su sede stradale lungo le vie Asiago e Monte Ortigara, è quello situato a fianco del locale LOFT di via Borgazzi, parcheggio che, a causa dell'elevata frequentazione del locale nelle ore serali, risulta già ampiamente utilizzato, e che comunque comprende solo circa 25 posti auto.
2. **Viabilità/mobilità veicolare nell'anello via Asiago/via Monte Ortigara:** come già sottolineato dal Consiglio di Circoscrizione 3 la mobilità in questo anello è già fortemente compromessa. Inoltre, vorremmo far presente che la bozza del nuovo Piano Generale del traffico Urbano di Monza non prevede alcun intervento su quest'anello viabilistico. Ci chiediamo dunque come, quando e in quali termini il Comune prenderà in considerazione il problema viabilistico del quartiere.
3. **Implementazione e fornitura dei Servizi** (Acqua, Luce, Gas e impianto fognario) nel nuovo complesso residenziale: l'attuale centralina Enel situata in via Asiago tra i civici 8 e 10, evidentemente già in uno stato precario, basterà per soddisfare l'intero fabbisogno del quartiere? Oppure bisognerà costruirne una nuova? Se sì, dove e a carico di chi verranno realizzate queste opere? Stesso discorso vale per la fornitura di gas, acqua e per l'impianto fognario: basteranno le strutture esistenti oppure sarà necessario crearne di nuove? Se questo fosse il caso, dove, a spese di chi e con quali scadenze? Qual è la soluzione che il Comune offre a queste necessità contingenti?
4. **Garanzia degli standard qualitativi di vita:** è evidente che il quartiere stia andando incontro ad un processo di cementificazione selvaggia, e se il comune non provvederà per tempo con un piano di prevenzione e di programmazione accurata, la zona andrà incontro ad una trasformazione irreversibile, che porterà ad una svalutazione degli immobili e ad una dequalificazione del quartiere a periferia popolare.

Torniamo a ripetere quanto detto poco fa: il comune è tenuto a prendere in considerazione tutti i progetti e tutte le varianti che gli vengono sottoposte dalle imprese costruttrici che operano sul territorio monzese, ma non è obbligato ad approvarli tutti solo perchè da un punto di vista edilizio risultano in regola, senza proporre modifiche che possano ammortizzare l'impatto delle opere sulla vivibilità del quartiere.

Oltre a queste circostanze che evidentemente coinvolgono l'intero quartiere, ci sono poi fatti che in modo particolare colpiscono i residenti di Oasi del Cedro: si pensi ai continui disagi provocati dai lavori in corso che, se proseguiranno con questo ritmo, probabilmente termineranno tra 6/8 anni, con un viavai continuo di mezzi pesanti che alzano polvere e destabilizzano il manto della via di accesso al cantiere, il movimento di materiali sopra le nostre abitazioni per la presenza

delle gru nel cantiere; i lavori per la realizzazione degli allacciamenti dei servizi che coinvolgeranno l'unica strada di accesso al cantiere stesso, etc etc.

Per capire fino in fondo i problemi citati, invitiamo tutte le autorità interessate a venire a visitare in prima persona il quartiere e in particolare il Complesso Oasi del Cedro: i cittadini saranno lieti di accoglierle.

Per concludere vogliamo anticipatamente ringraziare tutti coloro che vorranno dare voce alle nostre istanze, nella speranza che le stesse possano divenire pubbliche e contribuire ad una crescita, che riteniamo indispensabile, del senso civico dei cittadini monzesi e non solo monzesi.

I portavoce

Massimo Vaninetti

Cristina Zanchi

* Le citazioni attribuite all'Assessore Boneschi sono riportate dal Giornale di Monza del 28 Aprile 2009, "Via Asiago: L'oasi che non c'è".

(1) Concessione edilizia P.d.C. n. 145/04

(2) Variante P.d.C. n. 145/04

(3) PGT approvato con delibera del Consiglio comunale n. 71 del 29.11.2007

(4) DIA del 02/07/2007

(5) Asiago Costruzioni

(6) Prot n. 115/2008 Circoscrizione 3 / Protocollo Generale 0091575 del 16/09/2008 Comune di Monza

(7) Legge regionale 33/2007

(8) Variante al P.d.C. n. 145/04 del 22/10/2008

(9) Prot. N. 141/2008 Circoscrizione 3 / Protocollo Generale 0114843 del 17/11/2008 Comune di Monza.