



Città di Seregno

Provincia di Monza e della Brianza

VERBALE N. 3/2024

DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE "PIANIFICAZIONE TERRITORIALE (URBANISTICA E PLIS) ED EDILIZIA PRIVATA; VIABILITÀ E PARCHEGGI"

SEDUTA del 23 09 2024

L'anno duemila ventiquattro addì ventitré del mese di settembre alle ore 19.00, presso la Sede di Piazza dei Martiri della Libertà n. 1, Palazzo Landriani, si è riunita la Commissione consiliare permanente "PIANIFICAZIONE TERRITORIALE (URBANISTICA E PLIS) ED EDILIZIA PRIVATA; VIABILITÀ E PARCHEGGI" regolarmente convocata con nota protocollo n. 63514 del 19/09/2024.

Partecipa all'adunanza il segretario della commissione consiliare permanente Mattia Sala, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la Commissione il consigliere Renato Minotti.

Risultano presenti:

<i>n.</i>	<i>Cognome e nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Gruppo consiliare</i>
1	Minotti Renato	Componente effettivo	Partito Democratico
2	Mariani Ivana	Componente effettivo	Scelgo Seregno Alberto Rossi Sindaco
3	Pallavicini Samuele	Componente effettivo	Fratelli d'Italia
4	Trezzi Edoardo	Componente supplente	Lega Salvini Premier Lombardia
5	Foti Antonino	Componente effettivo	Seregno al Centro
6	Ronchi Susanna	Componente effettivo	Cambia Seregno - Alberto Rossi Sindaco
7	Tommasi Luca	Componente effettivo	Forza Italia

Risultano altresì presenti:

- Giuseppe Borgonovo, Assessore alla Pianificazione territoriale (Urbanistica e PLIS) ed Edilizia Privata;
- Laura Capelli, Assessore alle Politiche sociali, per la povertà e per la disabilità, Politiche per la famiglia, Politiche per la casa e Tutela della Salute;

ODG:

- 1 - Approvazione verbale seduta precedente;
- 2 - Politiche abitative in attuazione dell'Art. 14 Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (PGT) - anno 2024 -;
- 3 - Varie ed eventuali.

Il **Presidente Renato Minotti** alle ore 19.10 riscontrata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta e introduce il primo punto all'o.d.g.: Approvazione del verbale della seduta precedente.

Visto il consenso dei componenti della Commissione il verbale viene dichiarato approvato dal **Presidente Renato Minotti**.

Il Presidente chiede all'**Assessore Capelli** di introdurre il secondo punto dell'ordine del giorno: Politiche abitative in attuazione dell'Art. 14 Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (PGT) - anno 2024 -;

L'assessore prende la parola e descrive la situazione abitativa nell'anno 2023, in particolare attraverso l'analisi delle misure adottate per la gestione dell'emergenza abitativa in atto.

La questione abitativa continua a coinvolgere strati sociali sempre più ampi della popolazione con particolare riferimento all'accessibilità al mercato dell'affitto e alla sua sostenibilità.

L'incremento dei prezzi delle compravendite e degli affitti, cui si è assistito nell'ultimo anno, influenza fortemente la struttura sociale della popolazione: il libero mercato intensifica la pressione sulle famiglie e la crisi tocca non solo i nuclei più fragili, ma ad oggi anche le classi medie, la cosiddetta "fascia grigia", cioè quella popolazione che non è mai stata considerata oggetto di politiche pubbliche, ma che oggi non riesce a permanere nel libero mercato della casa.

Interviene il **consigliere Edoardo Trezzi** che rammenta all'assessore la sua proposta di destinare l'ex Clinica ad Housing Sociale che non era stata presa in considerazione dal Sindaco.

Replica l'**Assessore Capelli** dicendo che per quanto riguarda il progetto del Polo dell'Innovazione è stata preferita una progettualità differente con l'intento di portare un beneficio nel lungo termine, investendo su servizi alle imprese e formazione (ITS).

L'**Assessore Capelli** riprende la disamina del rapporto per le politiche abitative ricordando che a novembre 2023 è stata inaugurata l'Agenzia dell'Abitare dell'Ambito di Seregno, a conclusione di un preliminare percorso di formazione. L'Agenzia si configura come punto di riferimento, per i cittadini dell'Ambito territoriale, per la conoscenza e l'informazione di tutti gli strumenti, economici e non, di sostegno pubblico al mantenimento dell'alloggio e per l'accompagnamento nella ricerca attiva di soluzioni abitative adeguate alle necessità e possibilità economiche.

Dal mese di novembre 2023 a maggio 2024, l'Agenzia ha registrato la maggior affluenza di cittadini seregnesi ed ha riscontrato maggiormente la richiesta di abitazioni da parte di cittadini piuttosto che l'offerta da parte dei proprietari, avviando la creazione di un data-base per l'incrocio tra domanda ed offerta d'abitazione.

Importante novità nel primo trimestre 2023 è stata la costituzione del "Tavolo inter-ambiti per le Politiche abitative", alla luce della proposta da parte delle varie Associazioni di categoria Inquilini e Proprietari di un "Accordo Locale Quadro" per tutti i Comuni della Provincia di Monza e Brianza.

Il Tavolo coinvolge i 5 Ambiti della Provincia di Monza e Brianza (Seregno, Desio, Carate, Monza e Vimercate), rappresentati anche dalle proprie Agenzie per la casa, per un confronto con le rappresentanze sull'impianto normativo dell'Accordo Locale e sui valori economici proposti.

L'Ambito di Seregno, grazie anche ai dati raccolti sul territorio da parte dell'Agenzia dell'Abitare, ad inizio 2024 è riuscito a negoziare una riduzione del 5% dei valori economici proposti dalle Associazioni.

Il nuovo Accordo Quadro è in vigore da maggio 2024, con una durata "sperimentale" di 18 mesi: la sua applicazione verrà monitorata dal Tavolo operativo che assume il ruolo di osservatorio permanente della locazione a canone concordato sul territorio provinciale. L'intenzione è inoltre quella di tracciare un protocollo di intesa con le rappresentanze sindacali, adottando un modello collaborativo per la definizione di iniziative efficaci volte all'attuazione

dell'Accordo Locale quadro per i Comuni della Provincia di Monza e Brianza, inteso come piattaforma per lo sviluppo di politiche abitative locali, puntando a diffondere la conoscenza della locazione a canone concordato come opportunità vantaggiosa per inquilini e proprietari di unità abitative ubicate nei Comuni della Provincia.

Oltre all'analisi relativa all'applicazione dell'Accordo Locale, altro aspetto rilevante è il perdurare sul territorio comunale del fenomeno delle abitazioni sfitte stimata a circa il 18% sul totale delle abitazioni cittadine

Prosegue l'**Assessore Borgonovo** descrivendo i contenuti della delibera:

Il PGT - Piano di Governo del territorio - all'art.14, comma 2 del Piano dei Servizi riporta: *"l'azione principale prevista dal PGT, fatto salvo il previsto intervento di ampliamento del fabbricato di Via Macallè, non si sostanzia più nella individuazione di nuovi interventi per l'edilizia sociale quanto nella politica da attuare all'interno di alcune aree di trasformazione e negli interventi di riconversione funzionale dei fabbricati produttivi dismessi, che risultano gravate dall'obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie lorda di pavimento costruita, da destinarsi a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici".*

Il comma 3 dell'art.14 prevede che "l'Amministrazione Comunale potrà annualmente rendere noto, con apposita deliberazione, le proprie politiche abitative e sociali per l'anno successivo stabilendo, di conseguenza, opzioni alternative alla cessione di cui al comma 2";

Le opzioni alternative alla cessione di cui all'art.14, comma 2 del Piano dei Servizi sono previste dallo stesso articolo ai commi 4 e 5 di seguito riportati:

4. "Le opzioni alternative alla cessione, potranno prevedere il ricorso alle seguenti fattispecie:

- cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di SIp edificabile congiuntamente all'area necessaria alla sua realizzazione;
- individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in proprietà;
- individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in affitto;
- monetizzazione a fronte della mancata cessione con destinazione delle risorse ad interventi di edilizia residenziale pubblica o di puntuali servizi pubblici; in questo caso la SIp prevista e/o ammessa resta nella sua totalità a disposizione dell'operatore."

5. "Al fine di mantenere lo stesso peso economico a carico dell'operatore le opzioni alternative alla cessione gratuita di SIp costruita di cui al comma precedente dovranno rispettare i seguenti rapporti di proporzionalità:

a) cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di SIp edificabile congiuntamente all'area

necessaria alla sua realizzazione:

2,5 mq/mq. di SIp

b) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in proprietà: 4,5 mq/mq. di SIp

c) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in affitto: 2,2 mq/mq. di SIp

d) monetizzazione a fronte della mancata cessione con destinazione delle risorse introitate per interventi di edilizia residenziale pubblica o di puntuali servizi pubblici: pari al costo di costruzione stabilito per edilizia convenzionata in proprietà";

La delibera prevede l'aggiornamento con adeguamento ISTAT indice FOI dei costi di costruzione per l'edilizia convenzionata.

Alle ore 19.50 l'**Assessore Capelli** lascia l'aula.

L'**Assessore Borgonovo** condivide e espone alla commissione la proposta presentata dalla società Anedo per l'area ex Dell'Orto in relazione alla fase di Pre-istruttoria disciplinata dal Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento.

La proposta progettuale relativa alla riqualificazione all'Ambito 01 - Via D'Azelio/Matteotti viene presentata in quanto il comparto presenta particolare rilevanza a livello territoriale.

Il proponente prevede il recupero della SLP esistente nella misura di mq 13.000 che si svilupperanno su una Superficie Territoriale pari a circa mq 8.400 e prevede la realizzazione di più edifici con uno sviluppo cortina su Corso Giacomo Matteotti e su Via Massimo D'Azeglio mentre su via San Rocco l'immobile in progetto avrà sviluppo verticale a torre.

La scelta morfologico edilizia della presente progettazione, permetterà di realizzare circa 2.900 mq a verde pubblico con tipologia a giardino ed aree con piantumazioni ad alto fusto, che sarà oggetto di cessione

L'attuatore dovrà garantire un mix funzionale all'interno dell'ambito e prevede di integrare la funzione residenziale con funzioni compatibili con la residenza e la realizzazione di un asilo, queste funzioni verranno collocate al piano terra degli immobili.

Interviene il **consigliere Edoardo Trezzi** sollevando dubbi riguardanti l'altezza dei fabbricati e la densità dell'intervento presentato.

Replica l'**Assessore Borgonovo** dicendo che l'attuatore, negli ambiti regolati dal documento di inquadramento, ha la possibilità di recuperare la Slp esistente con un incremento massimo del 20%.

Conclude l'Assessore dicendo che per avere un riscontro oggettivo sull'impatto che avrà l'intervento sul contesto verrà richiesto uno studio di impatto viabilistico e per garantire un numero sufficiente di parcheggi l'intento dell'amministrazione è quello di richiedere un numero maggiore di parcheggi per uso pubblico all'attuatore.

Il **Presidente** verificata l'assenza di ulteriori elementi di discussione, alle ore 20.20 dichiara chiusa la seduta.

Letto, confermato e sottoscritto.

Seregno,

IL PRESIDENTE
Renato Minotti



IL SEGRETARIO
Mattia Sala