



## Città di Seregno

### CONSIGLIO COMUNALE Verbale di deliberazione

data	numero
26-06-2020	31

oggetto: **POLITICHE ABITATIVE IN ATTUAZIONE DELL'ART. 14 PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) - ANNO 2020**

L'anno Duemilaventi addì Ventisei del mese di Giugno alle ore 20:20, in Seregno e nella sede comunale - convocato con l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti - si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria, di 1<sup>a</sup> convocazione, in seduta pubblica.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **ALFREDO RICCIARDI**.

Presiede **PIETRO AMATI** in qualità di Presidente.

Partecipano al presente provvedimento:

presenti	assenti
ROSSI ALBERTO AMATI PIETRO LISSONI LUCA TREZZI EDOARDO BERTOCCHI PATRIZIA CADORIN MARIA GABRIELLA CASIRAGHI STEFANO ARISTIDE CERQUA ILARIA ANNA MANDARADONI CHIARA MARIANI TIZIANO MINOTTI RENATO MONTECAMPI LUCA RAFFAELE NOVARA CHIARA MARICA PEREGO GIANLUIGI RIPAMONTI DAVIDE SILVA AGOSTINO SILVA STEFANO TAGLIABUE AURELIO TAGLIABUE SAMUELE VIGANO' ELISABETTA	FOTI ANTONINO RIVOLTA ALBERTO VALERIO SABIA LEONARDO SALA VERONICA VISMARA DAVIDE
Totale: 20	Totale: 5

**Oggetto: POLITICHE ABITATIVE IN ATTUAZIONE DELL'ART. 14 PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) - ANNO 2020**

Il Presidente introduce l'argomento iscritto al punto 2/138 dell'ordine del giorno, "Approvazione schema protocollo d'intesa istituzionale ai sensi dell'art.34 delle norme del P.T.C.P. Monza e Brianza. Ambito compreso tra i comuni di Cesano Maderno, Seveso e Seregno", dando la parola all'Assessore con delega alla Pianificazione territoriale (urbanistica e PLIS) ed Edilizia privata Claudio Vergani e all'Assessore con delega alle Politiche sociali, per la povertà e per la disabilità, Politiche per la famiglia e Politiche per la casa Laura Capelli per l'illustrazione dell'argomento in oggetto.

Dopo di che intervengono il Presidente Amati, i Consiglieri Cerqua, Minotti e Bertocchi ai quali replica l'Assessore con delega alla Pianificazione territoriale (urbanistica e PLIS) ed Edilizia privata Claudio Vergani.

Successivamente intervengono i Consiglieri Cerqua, Minotti, Bertocchi e l'Assessore con delega alla Pianificazione territoriale (urbanistica e PLIS) ed Edilizia privata Claudio Vergani.

Infine per dichiarazione di voto intervengono la Consigliera Cerqua, l'Assessore con delega alla Pianificazione territoriale (urbanistica e PLIS) ed Edilizia privata Claudio Vergani ed il Consigliere Silva A..

Degli interventi è stata fatta la trascrizione della registrazione, che così come elaborata dalla ditta incaricata è allegata al presente atto.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

VISTO il Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 28 giugno 2014 efficace a decorrere dal 28.01.2015 e ss.mm.ii;

RAVVISATO che:

- ai sensi dell'art.14, comma 2 del Piano dei Servizi "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";
- l'art. 14, comma 3 del Piano dei Servizi 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 di cui al precedente comma 2, potranno prevedere il ricorso alle seguenti fattispecie:
    - a) cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di Slp edificabile congiuntamente all'area necessaria alla sua realizzazione;
    - b) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in proprietà;
    - c) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in affitto;
    - d) 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 Slp 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 di cui al comma 2
  - b) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in proprietà:  
4,5 mq/mq. di SIp di cui al comma 2
  - c) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in affitto:  
2,2 mq/mq. di SIp di cui al comma 2
  - 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";

VISTA la relazione "Analisi di contesto per le Politiche Abitative e Sociali" predisposta dall'area Servizi alla persona (prot. 4360 del 24.01.2020), allegata presente deliberazione in quanto parte integrante, nella quale vengono analizzate ed evidenziate le criticità relative alla domanda abitativa nel territorio comunale.

Nello specifico la suddetta relazione evidenzia lo stato dell'emergenza abitativa di Seregno, individuando possibili risposte diversificate quali:

1. il rilancio dell'Accordo Locale per promuovere i canoni concordati calmierati rispetto al libero mercato, per rispondere alla domanda delle tante famiglie della cosiddetta fascia grigia, impoverita dalla crisi economica;
2. l'aumento dell'offerta di alloggi in affitto in convenzione, sempre a canone concordato o comunque inferiore al libero mercato, in gestione all'Ente o in gestione esternalizzata;
3. fondi per il sostegno alla locazione, prevedendo anche una riflessione sulla stringenza dei vincoli regionali;
4. aumento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica (a canone sociale e moderato), per le famiglie più fragili dal punto di vista socio-economico, a gestione sociale diretta dell'Ente o esternalizzata con una forte sinergia tra servizio sociale, manutentivo e amministrativo (per la gestione dei canoni) a garanzia della qualità dell'abitare e a prevenzione della morosità;
5. riqualificazione del datato patrimonio comunale attraverso interventi manutentivi degli alloggi e degli spazi comuni;
6. assegnazione di contributi di solidarietà per il sostegno del pagamento del canone sociale a favore degli inquilini comunali, secondo la normativa regionale;
7. riqualificazione e rigenerazione dei quartieri con l'apertura di laboratori di quartiere e servizi per il miglioramento della qualità dell'abitare, per accrescere i processi di coesione, con il coinvolgimento del privato sociale e dell'associazionismo.

RITENUTO CHE:

- per l'anno 2020, l'Amministrazione Comunale, in riferimento a quanto emerso dalla relazione "Analisi di contesto per le Politiche Abitative e Sociali", debba confermare come prioritaria la seguente misura prevista dal vigente Piano dei Servizi:
  - a) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie lorda di pavimento costruita, da destinarsi a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici, come già previsto dal vigente PGT;
- le altre opzioni che possono essere valutate per l'anno 2020, nel caso ricorrano particolari condizioni, sono le seguenti:
  - b) monetizzazione a fronte della mancata cessione con destinazione delle risorse ad interventi di edilizia residenziale pubblica o di puntuali servizi pubblici;

- c) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in proprietà;
  - d) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in affitto;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di SIp edificabile congiuntamente all'area necessaria alla sua realizzazione, pur non rappresentando misura da considerare ai fini del soddisfacimento diretto ed immediato dei bisogni espressi dalla relazione di cui sopra, potrà comunque essere valutata dall'Amministrazione Comunale esclusivamente nei casi di rilevante interesse pubblico e assicurando la compresenza di una o più delle fattispecie di cui alle precedenti lettere a), b), c) ,d), la cui modulazione sarà opportunamente calibrata in occasione delle fasi di definizione progettuale e conseguenti accordi convenzionali;
  - per l'edilizia convenzionata in affitto il riferimento è il "canone moderato" così come definito dalla Regione Lombardia;

CONSIDERATO che:

- lo stesso art. 14 prevede che l'importo delle monetizzazioni sia pari al costo di costruzione stabilito per Edilizia Convenzionata in proprietà;

Costo costruzione edilizia convenzionata in proprietà (DCC6 del 1/05/2015) pol. ab. 2015		NON DELIBERATE									
		DCC85_2015 pol. ab. 2016		DCC7_2017 pol. ab. 2017		pol. ab. 2018		pol. ab. 2019		pol. ab. 2020	
		indice FOI ott-14 ott-15	costo aggiornato	indice FOI ott-15 ott-16	costo aggiornato	indice FOI ott-16 ott-17	costo aggiornato	indice FOI ott-17 ott-18	costo aggiornato	indice FOI ott-18 ott-19	costo aggiornato
tessuto espansione/diffusione	1.413,00 €	0,0%	1.413,00 €	-0,1%	1.411,59 €	0,9%	1.424,29 €	1,5%	1.445,66 €	0,0%	1.445,66 €
tessuto ricucitura morf. e tip.	1.519,00 €	0,0%	1.519,00 €	-0,1%	1.517,48 €	0,9%	1.531,14 €	1,5%	1.554,11 €	0,0%	1.554,11 €
tessuto storico	1.589,00 €	0,0%	1.589,00 €	-0,1%	1.587,41 €	0,9%	1.601,70 €	1,5%	1.625,72 €	0,0%	1.625,72 €

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 13/01/2015 è stato approvato il costo di costruzione per l'edilizia convenzionata in proprietà differenziandolo tra Tessuto espansione/diffusione, Tessuto di ricucitura tipologica e morfologica e Tessuto storico, successivamente aggiornato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 21/12/2015 e n.7 24/01/2017. Per l'annualità 2018 e 2019 non è stata approvata nessuna deliberazione per le politiche abitative e la relativa rivalutazione del costo di costruzione.
- l'indice FOI (Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi, fonte ISTAT) applicato per la rivalutazione del costo di costruzione per l'edilizia convenzionata in proprietà è dettagliato nella seguente tabella:
- l'argomento è stato sottoposto all'esame della commissione congiunta "Pianificazione territoriale (urbanistica e Plis), edilizia privata" e "Politiche sociali, per la povertà e per la disabilità, politiche per la famiglia e politiche per la casa" del \*\*/\*\*/2020;

VISTI l'attestazione ed i pareri resi ai sensi delle disposizioni vigenti;

CON n. 13 voti favorevoli e 7 contrari (Trezzi, Cadorn, Casiraghi, Cerqua, Mariani, Novara e Viganò) espressi per alzata di mano (presenti n. 20),

## D E L I B E R A

1. Di rendere note e approvare le proprie politiche abitative e sociali per l'anno 2020, così declinate:

- a) cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie lorda di pavimento costruita, da destinarsi a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici, come già previsto dal vigente PGT;
- Opzioni facoltative per l'anno 2020, nel caso ricorrano particolari condizioni:
- b) monetizzazione a fronte della mancata cessione con destinazione delle risorse ad interventi di edilizia residenziale pubblica o di puntuali servizi pubblici;
- c) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in proprietà;
- d) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in affitto;
- La compresenza di tutta o parte delle fattispecie di cui alle precedenti lettere a), b), c), d) potrà sempre essere consentita previa valutazione positiva dell'Amministrazione Comunale, e tramite una loro opportuna modulazione da verificare in occasione delle fasi di definizione progettuale e conseguenti accordi convenzionali;
- e) cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di SIp edificabile congiuntamente all'area necessaria alla sua realizzazione potrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale esclusivamente nei casi di rilevante interesse pubblico e sempre con la compresenza di una o più delle fattispecie di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), la cui modulazione sarà opportunamente calibrata in occasione delle fasi di definizione progettuale e conseguenti accordi convenzionali;
2. di dare atto che l'applicazione delle opzioni alternative deliberate per l'anno 2020 saranno definite in accordo con l'Amministrazione Comunale in sede di adozione/approvazione dello strumento urbanistico attuativo o del permesso di costruire convenzionato;
3. di applicare quale riferimento per l'edilizia convenzionata in affitto il "canone moderato" così come definito dalla Regione Lombardia;
4. di approvare i seguenti costi di costruzione per l'edilizia convenzionata in proprietà per l'anno 2020:

COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA IN PROPRIETA'	
Tessuto espansione/diffusione	€/mq 1.445,66
Tessuto di ricucitura tipologica e morfologica	€/mq 1.554,11
Tessuto storico	€/mq 1.625,72

5. di dare atto che i costi di cui al punto 4 devono essere utilizzati anche per la determinazione del valore della monetizzazione della Superficie lorda di pavimento costruita da cedere gratuitamente al Comune di Seregno per l'attuazione di alcune aree di trasformazione, di alcuni ambiti soggetti a pianificazione attuativa e negli interventi di riconversione funzionale dei fabbricati produttivi dismessi.
6. di consentire, in caso di monetizzazione, la rateizzazione dell'importo dovuto in 4 rate semestrali di pari importo. Le tre rate successive alla prima dovranno essere garantite da idonea polizza fidejussoria integrata con gli interessi legali.

Successivamente,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

CON n. 13 voti favorevoli e 7 contrari (Trezzi, Cadorin, Casiraghi, Cerqua, Mariani, Novara e Viganò) espressi per alzata di mano (presenti n. 20),

**DELIBERA**

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.-

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

Alle ore 23.59 il Presidente sospende la seduta.-

COPIA

## PARERI E ATTESTAZIONE

**Area:** SERVIZI TERRITORIO SVILUPPO ECONOMICO CULTURA

**Servizio:** PIANIFICAZIONE E QUALIFICAZIONE URBANISTICA

**Responsabile del procedimento:** VISCO GILARDI LEONARDO

**Oggetto:** POLITICHE ABITATIVE IN ATTUAZIONE DELL'ART. 14 PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) - ANNO 2020

- 1.** In ordine alla regolarità tecnica (conformità a principi e norme specifiche)

Parere: FAVOREVOLE

Lì, 25-05-2020

**IL DIRIGENTE**  
SPARAGO LORENZO

- 2.** In ordine alla regolarità contabile (conformità a principi e norme economico/finanziarie)

Parere: FAVOREVOLE

Visto attestante, in caso di impegno di spesa, la copertura della stessa e/o, in caso di entrata, il relativo accertamento

capitolo	imp/acc	importo

Lì, 28-05-2020

**IL DIRIGENTE DELL'AREA  
POLITICHE ECONOMICHE  
E SERVIZI ALLA CITTA'**  
CORRADO VISCARDI

- 3.** In ordine a quanto previsto dall'art. 8, comma 3, del regolamento comunale del sistema dei controlli interni

Parere: FAVOREVOLE

Lì, 22-06-2020

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
ALFREDO RICCIARDI

**Il Presidente**  
PIETRO AMATI

**Il Segretario Generale**  
ALFREDO RICCIARDI

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale on line in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

lì, 13-07-2020

**Il Segretario Generale**  
ALFREDO RICCIARDI

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Certifico che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

lì, 26-06-2020

**Il Segretario Generale**  
ALFREDO RICCIARDI

---

Certifico che la suesesa deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge.

lì,

**Il Segretario Generale**  
ALFREDO RICCIARDI

---