



Città di Seregno

Provincia di Monza e della Brianza

VERBALE N. 2/2020

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

SEDUTA dell'11.06.2020

L'anno duemilaventi addì undici del mese di giugno alle ore 18.30, in videoconferenza e previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, si è riunita la Commissione consiliare permanente "PIANIFICAZIONE TERRITORIALE (URBANISTICA E PLIS) ED EDILIZIA PRIVATA".

Partecipa all'adunanza la segretaria della commissione consiliare permanente Rita Perego, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Consigliere Anziano **Edoardo Trezzi**, in qualità di Presidente della Commissione, in esito alle dimissioni dell'ex presidente consigliere Silva Stefano, constatato alle ore 18.45 il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Risultano presenti:

n.	Cognome e nome	Qualifica	Gruppo consiliare
1	Bertocchi Patrizia	Componente Effettivo	PD - Partito Democratico
2	Cerqua Ilaria Anna	Componente Effettivo	Forza Italia
3	Rivolta Alberto	Componente Effettivo	Cambia Seregno
4	Silva Agostino	Componente Effettivo	Alberto Rossi Sindaco - Scelgo Seregno
5	Trezzi Edoardo	Componente Effettivo	Lega-Salvini Lombardia-Lega Lombarda
6	Vismara Davide	Componente Effettivo	Ripartiamo Insieme

Sono altresì presenti:

- Claudio Vergani, 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 e Politiche per la casa;
- Lorenzo Sparago - Dirigente dell'area servizi per il territorio, lo sviluppo economico e la cultura;
- Di Rago Pina - Dirigente Area servizi alla persona;
- Leonardo Visco Gilardi - Responsabile servizi SUE/Pianificazione e qualificazione Urbanistica, Polo Catastale;
- Alberto Colombo - Funzionario del Servizio Pianificazione e qualificazione urbanistica;
- Antonia Sciotti - Responsabile Servizi Sociali;
- Giovanna Colombo - Funzionario Ufficio Sociale per l'Abitare;

Il Consigliere Anziano **Edoardo Trezzi** introduce il primo punto all'o.d.g. "Elezione del Presidente" e propone, alla luce dell'"immobilismo totale dell'ufficio tecnico" e all'"inadeguatezza del precedente Presidente", l'attribuzione della presidenza della Commissione alla minoranza. In accordo con gli altri gruppi consiliari di minoranza presenta la candidatura della consigliera Cerqua Ilaria Anna.

Il consigliere **Agostino Silva** facendo alcune considerazioni sulle precedenti commissioni dove è stato presentato il piano di lavoro e d'intervento, propone la candidatura della consigliera Patrizia Bertocchi per continuare l'esperienza sin ora effettuata e per procedere, con le dovute modalità, all'assolvimento delle funzioni proprie della commissione consiliare.

La consigliera **Ilaria Cerqua** ringrazia i gruppi di minoranza per la nomina ed evidenzia la disponibilità ad assolvere il ruolo, segnalando altresì come la propria esperienza/competenza in materia giuridica potrebbe contribuire a ristabilire un "equilibrio sin ora mancato". Sottolinea che sino ad ora l'urbanistica perseguita dall'Amministrazione Comunale "è stata un'attività di caccia alle streghe finalizzata alla ricerca degli errori del passato" ed auspica un cambio di rotta.

Il Consigliere Anziano **Trezzi Edoardo** pone in votazione la candidatura della Consigliera Cerqua Ilaria Anna, risultano favorevoli:

Cognome Nome	Gruppo consiliare	Coefficiente valore voto	voto
Cerqua Ilaria Anna	Forza Italia	2	Favorevole
Trezzi Edoardo	Lega-Salvini Lombardia-Lega Lombarda	4	Favorevole
TOTALE FAVOREVOLI		6	

Prosegue poi ponendo in votazione la candidatura della Consigliera Patrizia Bertocchi, risultano favorevoli:

Cognome Nome	Gruppo consiliare	Coefficiente valore voto	Voto
Bertocchi Patrizia	PD - Partito Democratico	8	Favorevole
Rivolta Alberto	Cambia Seregno	4	Favorevole
Silva Agostino	Alberto Rossi Sindaco - Scelgo Seregno	2	Favorevole
Vismara Davide	Ripartiamo Insieme	2	Favorevole
TOTALE FAVOREVOLI		16	

Alla luce delle sopra riportate votazioni, il Consigliere Anziano Trezzi Edoardo proclama eletto Presidente della Commissione consiliare permanente "PIANIFICAZIONE TERRITORIALE (URBANISTICA E PLIS) ED EDILIZIA PRIVATA" la Consigliera Patrizia Bertocchi.

Il Presidente **Patrizia Bertocchi** ringrazia per la designazione e per il lavoro svolto e procedere con l'ordine del giorno ponendo in approvazione il verbale della seduta del 04.02.2020.

Il verbale è approvato con l'astensione dei consiglieri Trezzi, Rivolta e Bertocchi in quanto assenti nella seduta del 04.02.2020.

Il Presidente invita l'assessore Vergani all'illustrazione del terzo punto all'ordine del giorno: "Politiche Abitative in attuazione dell'art.14 del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (PGT) - Anno 2020"

L'assessore **Claudio Vergani** evidenzia che l'art. 14 del Piano dei Servizi del PGT prevede in capo all'Amministrazione Comunale di determinare annualmente, con apposita deliberazione, le proprie politiche abitative e sociali stabilendo, di conseguenza, opzioni alternative alla cessione gratuita di una superficie lorda di pavimento costruita, da destinarsi a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici. Sottolinea altresì che la proposta deliberativa, oggetto di discussione, è stata assunta a valle di un accurato e dettagliato studio dell'analisi del contesto per le politiche abitative e sociali redatto dai Servizi Sociali ed invita i funzionari presenti a relazionare in merito.

Interviene la dott.ssa **Antonia Sciotti** - responsabile dei servizi sociali - evidenziando come il perdurare della situazione di crisi economica abbia determinato, anche in ambito cittadino, ripercussioni sui livelli occupazionali e sulla capacità di tenuta dei livelli di reddito, con crescente disagio sociale connesso alla subentrante condizione di precarietà abitativa di numerosi nuclei familiari, ed in particolare di anziani soli, giovani coppie, single, famiglie monoparentali e famiglie straniere. Sottolinea altresì come il mercato immobiliare privato produca, di fatto, un'offerta abitativa insufficiente a soddisfare una domanda sempre più segmentata e differenziata. Rappresenta il fenomeno dell'invenduto come uno dei segnali più evidenti del disallineamento crescente tra offerta e domanda abitativa con la sovrapproduzione di alloggi in edilizia libera contro l'aumento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale (*canone convenzionato, agevolato, moderato ecc...*) e housing sociale per la "fascia grigia" della popolazione, ovvero per quella parte del ceto medio impoverito che non possiede redditi così bassi da accedere all'edilizia residenziale popolare, ma nemmeno così alti per entrare e/o permanere a lungo sul mercato libero.

Evidenzia come sia necessario per la "fascia grigia" un coinvolgimento pubblico che sappia intercettare i privati per promuovere la stipula di accordi finalizzati alla riconversione degli alloggi da edilizia libera ad edilizia convenzionata.

Segnala altresì la difficoltà delle famiglie seregnesi a mantenersi sul mercato privato, evidenziando che dei 59 nuclei in sfratto - intercettati, nel 2018, dai servizi sociali dei comuni dell'ambito-, ben 30 sono di Seregno. Sottolinea pertanto l'esigenza di una politica abitativa sociale finalizzata a potenziare il comparto dell'affitto accessibile con misure anche di natura fiscale, di incentivo e di sostegno pubblico alla locazione a canoni contenuti.

Prosegue segnalando una progressiva riduzione dei contratti a canone concordato, ai sensi dell'Accordo Locale, come pure uno scarso interesse registrato per il Bando pubblico a sostegno delle famiglie per favorire la mobilità nel settore della locazione. Auspica un rilancio dell'Accordo Locale, della promozione della costituzione dell'Agenzia per la Casa -per garantire una risposta efficace al disagio abitativo mediante l'attivazione di un sistema di misure differenziate in termini di servizi offerti-, oltre che di disponibilità di alloggi derivanti dall'individuazione di quote di edilizia residenziale convenzionata.

Infine sottolinea l'impegno dei servizi sociali nel prevenire o ridurre le condizioni di difficoltà, con formule differenziate di aiuto quali: sostegno economico per il contenimento della morosità, interventi assistenziali e di inserimento in strutture di housing sociale a compimento dello sfratto, destinazione di 7 alloggi del patrimonio comunale per sistemazione alloggiative a titolo transitorio.

Evidenzia altresì come l'unica soluzione, per l'individuazione di una dimora abituale a lungo termine per nuclei familiari caratterizzati da condizioni proibitive all'accesso al mercato libero, sia rappresentata dall'utilizzo del patrimonio pubblico.

Rappresenta inoltre alla Commissione la dimensione quantitativa del patrimonio di alloggi di edilizia sociale che risulta costituito da:

- 169 alloggi SAP a canone sociale;
- 40 alloggi SASA a canone moderato;
- 17 alloggi ad altro uso residenziale, di cui n.7 destinati all'emergenza abitativa;
- 350 alloggi Aler a canone sociale;
- 10 alloggi Dar Casa a canone moderato.

Segnala come il patrimonio immobiliare sopradescritto richieda una costante attività di manutenzione, di ristrutturazione anche in relazione alla vetustà dello stesso e che le risorse destinate alla spesa manutentiva, che per regolamentazione regionale dovrebbero derivare dalle entrate dei canoni di locazione alloggi SAP, risultano sempre più compromesse dal fenomeno della morosità.

Suggerisce quindi quali azioni fondanti per le politiche abitative: l'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie, anche attraverso la leva urbanistica delle monetizzazioni previste dall'art.14 del PS del PGT, nonché il monitoraggio sistematico dei pagamenti con intercettazione delle situazioni di criticità prima di una cronicizzazione che renda irrecuperabile il debito cumulato. Rappresenta una ipotesi organizzativa di una gestione sinergica tra gli ambiti dell'ente dedicati ai vari aspetti dell'abitare con intesa collaborazione tra area sociale, area manutentiva e area amministrativa, nonché l'attivazione di laboratori di quartiere volti ad accrescere i processi di coesione e l'innalzamento della qualità dell'abitare. Infine, quale apporto conoscitivo, informa la Commissione che Seregno appartiene alla classe 4 "elevata intensità" di fabbisogno abitativo.

L'arch. **Giovanna Colombo** – funzionario dell'ufficio Sociale per l'Abitare- ad integrazione dell'esauritiva relazione della dott.ssa Sciotti precisa, quale ulteriore apporto conoscitivo utile alla trattazione dell'argomento, che nel 2014 era stata condotta un'analisi su 28 comuni con popolazione superiore ai 30 mila abitanti e dotati di PGT (fonte PRERP 2014-2016 pubblicato 30/07/2014), da cui era emerso che il rapporto tra previsioni di edilizia residenziale sociale ed edilizia a libero mercato era di 1 alloggio ogni 9, rapporto calcolato sul totale delle nuove costruzioni previste da PGT. Infine informa della ricezione di 340 istanze in ordine al bando "Contributo Affitto 2020", che prevede misure a sostegno alla locazione anche in correlazione all'emergenza sanitaria COVID con contributo economico, da intendersi una-tantum, fino a 4 mensilità di canone con tetto massimo di 1.500,00 euro.

Il presidente **Patrizia Bertocchi** ringrazia le funzionarie per la dettagliata esposizione dello studio effettuato che costituisce una premessa fondamentale, sino ad ora mancata, per la determinazione delle politiche abitative da attuarsi.

L'assessore **Claudio Vergani** sottolinea l'imprescindibilità, nonché la completezza dell'analisi condotta dai servizi sociali, quale utile base per un aggiornamento continuo a supporto delle prossime deliberazioni in ordine alle politiche abitative dell'ente. Prosegue illustrando le opzioni previste dall'art. 14 del Piano dei Servizi del PGT in alternativa alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie lorda di pavimento costruita da destinarsi a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici, nonché i rapporti di proporzionalità al fine di mantenere lo stesso peso economico a carico dell'operatore, ovvero:

- a) cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di Slp edificabile congiuntamente all'area necessaria alla sua realizzazione - rapporto 2,5 mq/mq. di Slp;
- b) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in proprietà - rapporto 4,5mq/mq;
- c) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in affitto - rapporto 2,2mq/mq;
- d) monetizzazione a fronte della mancata cessione con destinazione delle risorse ad interventi di edilizia residenziale pubblica o di puntuali servizi pubblici -pari al costo di costruzione stabilito per edilizia convenzionata in proprietà;

Evidenzia che le politiche abitative per il 2020 saranno così declinate:

- Opzione prioritaria:
 - a) cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie lorda di pavimento costruita, da destinarsi a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici;
- 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, ciò anche in esito alla vetustà e all'esigenza manutentiva del patrimonio immobiliare pubblico;

- c) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in proprietà;
- d) individuazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata in affitto;
- 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.

Sottolinea infine che 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 accordi convenzionali.

Informa altresì la commissione che verrà applicato quale riferimento per l'edilizia convenzionata in affitto il "canone moderato", così come definito dalla Regione Lombardia, mentre si è provveduto ad aggiornare i costi di costruzione per l'edilizia convenzionata in proprietà come dettagliatamente riportati nella proposta deliberativa.

Interviene il consigliere **Silva Agostino** che evidenzia come sia stato colpito favorevolmente e particolarmente dalla segnalazione della gestione sociale, quale presupposto valido per costruire qualcosa di duraturo. Evidenzia che dalla sinergia tra bisogni e risorse a disposizione si potrà rispondere alle esigenze della comunità e sottolinea che questo rappresenta, a suo avviso, un plauso ed un augurio per il lavoro a divenire.

Il **Presidente**, ringrazia e congeda le funzionarie del servizio sociale e introduce il 4 punto all'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" invitando l'assessore Vergani all'illustrazione.

L'assessore **Claudio Vergani**, tramite condivisione a schermo delle tavole grafiche e dello schema del Protocollo d'Intesa, evidenzia che l'ambito di interesse provinciale in oggetto, il cui procedimento è stato avviato, su richiesta del Comune di Cesano Maderno, dalla Provincia di Monza e della Brianza nel 2017, si snoda tra i Comuni di Cesano Maderno, Seregno e Seveso ed interessa il territorio del Comune di Seregno per circa 4 ettari, tutti in ambito di tessuto urbanizzato (edificato residenziale e porzione di orti e giardini). Specifica che il fine dell'ambito è quello di preservare ad uno stato di naturalità almeno il 50% dei suoli che allo stato attuale non sono urbanizzati; ed in particolare evidenzia il mantenimento di una quota di superficie a spazio libero pari al 64% per il Comune di Cesano Maderno e pari al 98% per il Comune di Seveso, mentre per il Comune di Seregno la percentuale risulta nulla in quanto il tessuto ricompreso è completamente urbanizzato.

Segnala che la proposta deliberativa in oggetto, diversamente dall'ultimo AIP approvato dalla Giunta Comunale in conformità alla circolare emanata in ordine all'iter procedimentale, è sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale in quanto l'Intesa prevede l'impegno futuro del Comune di Seregno a recepire i contenuti del PTCP relativamente all'inclusione nella Rete Verde di porzioni di aree - per una superficie di 12.000 mq - già riconosciute dal Pgt "urbanizzate nello stato di fatto" e attualmente utilizzate a orti e giardini privati. Il recepimento verrà effettuato in occasione della prima variante di PGT.

Prosegue infine con l'illustrazione di alcuni tratti salienti del Protocollo d'Intesa e in particolare della previsione di una fascia boscata, laddove possibile, di 25 m di profondità - da attuarsi nel Comune di Cesano Maderno - a ridosso della via Anna Frank per la quale è altresì prevista la riqualificazione viabilistica con tecniche di progettazione "shared space" per l'integrazione e l'interazione dei diversi utenti della strada, preservando comunque le caratteristiche della "strada locale".

La consigliera **Cerqua Ilenia** chiede se l'inserimento del vincolo della Rete Verde comporti pregiudizi per i proprietari delle aree interessate.

L'arch. **Alberto Colombo** - funzionario del servizio Pianificazione e qualificazione urbanistica - evidenzia che, come previsto dal Protocollo d'intesa al punto c.2 dell'art. 4 sono fatte le previsioni del Piano delle Regole vigente per le aree a verde paesaggistico -ambientale esterne al PLIS -art.32.2 che sostanzialmente consente la realizzazione di ampliamenti del 10% e la realizzazione di piccoli fabbricati ad uso deposito attrezzi fino a 10 mq.

La consigliera **Cerqua Ilenia**, appurato che il vincolo non incide sui diritti attuali dei proprietari, domanda se potrebbe determinarsi un vincolo per il futuro in quanto eventuali varianti sarebbero precluse.

L'arch. **Alberto Colombo** conferma che è corretto quanto asserito dalla consigliera Cerqua ed evidenzia che l'inserimento delle aree nella Rete Verde è stata una richiesta dell'Osservatorio Provinciale del Paesaggio Rurale.

L'assessore **Claudio Vergani** evidenzia la piena condivisione dell'Amministrazione Comunale alla proposta dell'Osservatorio Provinciale in quanto funzionale ad una visione prospettica e conservativa della naturalità del sito, che di fatto rafforza quanto già presente. Prosegue richiedendo se sussistono ulteriori domande in merito.

La Consigliera **Cerqua Ilenia** auspica, manifestando la fiducia nel nuovo Presidente, in via generale una maggiore attenzione e coinvolgimento tempestivo della commissione sui diversi temi di competenza.

Relativamente all'ultimo punto del giorno "Varie ed eventuali" il consigliere **Rivolta Alberto** richiede informazioni in ordine all'applicazione del bonus facciate.

L'assessore **Claudio Vergani** evidenzia che è stata pubblicata la determina di individuazione degli ambiti per l'applicazione del bonus facciate. Segnala che si è reso necessario individuare gli ambiti del vigente PGT riconducibili o equipollenti alle zone territoriali omogenee A e B di cui al richiamato D.M. 1444/68, tramite opportuno confronto con i contenuti del PRG previgente.

Evidenzia che gli ambiti individuati dalla sovrapposizione cartografica tra le zone del PGT vigente interni al perimetro del Tessuto urbano consolidato, e le zone A e B del previgente PRG possano considerarsi ricompresi nell'applicabilità del bonus e per detti ambiti non si renderà necessario rilasciare alcuna certificazione urbanistica di equipollenza. Diversamente per le zone individuate dal PGT all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato, ma non ricomprese dalla sovrapposizione delle zone A e B del previgente PRG, saranno valutate singolarmente e sarà necessario richiedere il rilascio di una certificazione urbanistica di equipollenza/assimilazione. Le zone A, B, C, D del previgente PRG esterne al tessuto urbano consolidato del vigente PGT saranno valutate singolarmente e sarà necessario richiedere il rilascio di una certificazione urbanistica di equipollenza/assimilazione.

La consigliera **Cerqua Ilenia**, valutata rilevante la scelta operata, chiede indicazione della motivazione per la quale la stessa non sia stata oggetto di deliberazione del Consiglio Comunale.

L'arch. **Lorenzo Sparago** - Dirigente dell'area - evidenzia che si tratta di mera attività ricognitiva, rappresentando come il MIBACT, con apposita circolare, abbia specificato che l'individuazione attraverso la sovrapposizione delle previgenti zone A e B su strumentazione vigente non comporti l'applicazione della disciplina di allora e tantomeno variazione del regime dei suoli.

La consigliera **Cerqua Ilenia** esprime la propria perplessità e si riserva di approfondire in ordine alla competenza nell'approvazione dell'atto.

L'arch. **Lorenzo Sparago** evidenzia che anche gli uffici hanno verificato la competenza e si è arrivati alla conclusione dell'illegittimità dell'adozione qualora effettuata dal Consiglio Comunale o della Giunta Comunale, in quanto trattasi di mero atto di ricognizione che non

varia la disciplina urbanistica. Evidenzia che se il PGT vigente avesse avuto, come gran parte dei PGT, il "documento di conversione" non si sarebbe resa necessaria l'attività ricognitiva effettuata dal servizio Pianificazione urbanistica.

La consigliera **Cerqua Ilaria** evidenzia che, a suo avviso, se il "documento di conversione" poteva essere parte integrante del PGT di competenza consiliare, anche questa attività ricognitiva avrebbe dovuto essere sottoposta al Consiglio Comunale.

Alle ore 20.51 il Consigliere Vismara abbandona la videoconferenza.

La consigliera **Cerqua Ilaria** segnala che sarebbe stato opportuno comunque, al di là della competenza formale dell'approvazione dell'atto, discutere l'argomento preventivamente in commissione consiliare e non successivamente a determinazione approvata. Invita altresì il Presidente a convocare, per una maggiore trasparenza dell'azione amministrativa, la Commissione per discutere l'argomento "pozzo di via Macallè" per il quale è depositato un o.d.g. da più di un anno, sottolineando la delicatezza del tema anche in relazione alle affermazioni gravissime rese.

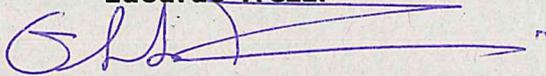
Il Presidente **Patrizia Bertocchi** conferma che verrà affrontata anche la tematica del pozzo.

Il Presidente avendo conferma dei commissari circa l'assenza di ulteriori elementi di discussione, alle ore 21.00 dichiara chiusa la seduta.

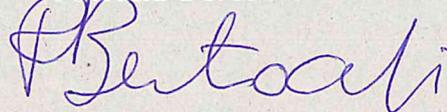
Letto, confermato e sottoscritto.

Seregno,

IL CONSIGLIERE ANZIANO
Edoardo Trezzi



IL PRESIDENTE
Patrizia Bertocchi



LA SEGRETARIA
Rita Perego

