



Città di Seregno

Provincia di Monza e della Brianza

VERBALE N. 6/2022

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

SEDUTA del 13.12.2022

L'anno duemila ventidue addì tredici del mese di dicembre 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" regolarmente convocata con nota protocollo n. 66384 del 07.12.2022.

Partecipa all'adunanza il segretario della commissione consiliare permanente Mario Loreto Giuseppe Catalano, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la Commissione la consigliera Patrizia Bertocchi.

Risultano presenti:

<i>n.</i>	<i>Cognome e nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Gruppo consiliare</i>
1	Bertocchi Patrizia	Componente Effettivo	PD - Partito Democratico
2	Trezzi Edoardo	Componente Effettivo	Lega- Salvini Lombardia- Lega Lombarda
3	Silva Agostino	Componente Effettivo	Alberto Rossi Sindaco - Scelgo Seregno
4	Novara Chiara Marica	Componente Supplente	Forza Italia
5	Rivolta Alberto Valerio	Componente Effettivo	Cambia Seregno

Risultano altresì presenti:

- Claudio Vergani, Assessore alla Pianificazione territoriale (Urbanistica e PLIS) ed Edilizia Privata,
- Angela Danila Scaramuzzino, Dirigente Area Servizi per il Territorio, Leonardo Visco Gilardi Responsabile del Servizio SUE, Salvatore Gucciardo Specialista Tecnico, Rita Perego Specialista Tecnico.
- Arch. Dario Corvi (per il Centro Studi Pim);
- Altri pubblico

Il **Presidente** alle ore 19.00 riscontrata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta e introduce il primo punto all'o.d.g.;

Il Consigliere **Trezzi** preliminarmente rileva che la convocazione della Commissione era prevista per le ore 18.00, in base a quanto stabilito in via informale nella Commissione del 06.12.2022 e poi è stata convocata alle ore 19.00;

L'Assessore **Vergani** spiega che per incombenze legate ai lavori della Giunta Comunale non è stato possibile anticipare la riunione come stabilito informalmente, pertanto è stata convocata per le ore 19.00;

Il **Presidente** invita l'assessore Vergani all'illustrazione del primo punto all'ordine del giorno ovvero:

1. "Controdeduzioni alle osservazioni alla variante n. 1 al piano delle regole del piano di governo del Territorio (PGT), adottato con deliberazione CC del 28 giugno 2022"

L'assessore **Vergani**, ringrazia i presenti, specifica che per gli approfondimenti è presente l'Arch. Corvi del Centro Studi Pim nonché i Tecnici Comunali; prima di procedere con gli approfondimenti specifica che i contenuti generali della Variante sono stati oggetto di discussione in Commissione nella fase di adozione della stessa, mentre questa fase è relativa all'esame delle proposte di controdeduzioni alle osservazioni pervenute e alla conseguente approvazione finale della Variante.

Chiarisce che le osservazioni pervenute sono state n.10 ciascuna delle quali ha riguardato più argomenti (un'osservazione in particolare incorporava 14 temi), pertanto le osservazioni sono state "splittate" ed in totale sono emersi circa 40 temi, ciascuno dei quali precipuamente trattato. Chiarisce che sono temi molto tecnici e chiede ai presenti se ci sono domande/approfondimenti;

Il Consigliere **Trezzi** interviene in merito all'osservazione n.10, precisamente quella proposta d'Ufficio afferente a diversi temi, nello specifico chiede in merito al tema sintetizzato al punto 2: "Art. 22, lettera a) comma 7 - Art. 23, lettera b) comma 7, necessità di chiarire la quantificazione della dotazione di carico urbanistico e assenso da parte dell'Amministrazione a monetizzazione"; rilevando l'introduzione che prevede che l'alternativa alla localizzazione a seguito di dimostrata impossibilità debba essere previo atto d'assenso di Giunta Comunale;

L'assessore **Vergani**, chiarisce preliminarmente che così come previsto dall'Art. 22, lettera a) comma 7 e Art. 23, lettera b) comma 7 in caso di mutamento della destinazione d'uso il carico urbanistico si determina in funzione delle dotazioni territoriali verificando la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, e che il tema in argomento verte sulla verifica (sempre richiesta) della dotazione di parcheggi pertinenziali.

Procede spiegando che il tutto deriva, con riferimento all'iter procedurale, in quanto tale specificità, presente in modo generico nell'articolato vigente era stata preclusa nel testo adottato perché l'articolo in questione parlava appunto genericamente di "Amministrazione Comunale" (riferendosi alla competenza per la valutazione delle alternative al soddisfacimento compresa la monetizzazione) ma non specificava quale organo e con quale atto, per cui dall'articolo era stato stralciato per l'indeterminatezza prospettata; la reintroduzione è avvenuta proprio perché si chiarisce quale sia l'Organo competente, ossia la Giunta Comunale, che le eventuali casistiche previste;

Il Consigliere **Trezzi** chiede perché come Organo sia stato designato la Giunta e non il Consiglio Comunale;

L'assessore **Vergani**, spiega che la valutazione è ricaduta sulla Giunta innanzitutto per andare ad individuare non un singolo soggetto e/o Organo monocratico, ed anche perché optando per il Consiglio Comunale ne deriverebbe un aggravio eccessivo per la procedura nonché per i lavori del Consiglio stesso, ritiene comunque di essere aperto a valutazioni diverse

Il Consigliere **Trezzi** comunica che eventualmente presenterà emendamenti anche perché ipoteticamente chiunque potrebbe pagare e sanare;

Interviene l'Ing. **Gucciardo** il quale evidenzia che il Piano delle Regole del Comune di Seregno prevede per le nuove costruzioni il reperimento di parcheggi in quantità superiore rispetto alle previsioni di legge. Per tale motivo è ammessa la monetizzazione di tali parcheggi in base al caso specifico così come previsto dall'articolo 13 comma 7. In particolare qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire l'intera quota dei parcheggi richiesti dalla norma, in caso di nuova costruzione è ammessa la monetizzazione parziale o integrale dei posti auto eccedenti il limite minimo di legge. Negli altri casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, e di cambio d'uso, non configurandosi come interventi di nuova costruzione ai

sensi del DPR 380/01, non appare applicabile il minimo di legge, pertanto la norma prevede che in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è ammessa l'intera monetizzazione; mentre in caso di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, è ammessa la monetizzazione di una quota nel limite massimo del 50% della quota relativa al carico urbanistico maggiore indotto dalla nuova funzione al fine di garantire comunque dei parcheggi evidentemente necessari a coprire le esigenze di parcheggi nella specifica zona in funzione del maggiore carico urbanistico indotto.

Con riferimento all'art. 22 comma 7 chiarisce che l'asservimento di parcheggi avviene con atto che vincola il parcheggio alla specifica unità immobiliare (la vendita delle U.I. non può avvenire separatamente). Anche tale previsione è già prevista per legge e l'assenso da parte della giunta garantisce un maggior controllo e contezza di tali asservimenti sul territorio. Visto che tale procedura non rappresenta variante agli strumenti urbanistici e neppure deroga agli stessi la norma non ritiene opportuno demandare tale assenso all'organo consiliare, in quanto rappresenterebbe solo un aggravio dello svolgimento dei lavori e ulteriore incombenza per lo stesso.

L'Arch. **Visco Gilardi** interviene precisando che i parcheggi trattati sono parcheggi pertinenziali privati, non di uso pubblico e pertanto non qualificabili come standard urbanistici per i quali il reperimento è vincolato dalle norme. Concorda nel fatto che la Giunta Comunale sia stato previsto come organo competente per non aggravare ulteriormente sulle attività del Consiglio Comunale;

L'Assessore **Vergani** chiede se ci sono altre domande o chiarimenti;

Il Consigliere **Trezzi** chiede delucidazioni sul termine per la presentazione di eventuali emendamenti;

Il **Presidente** rileva che dovrebbe dipendere dalla data di convocazione del Consiglio Comunale, ma bisognerebbe verificare sul Regolamento del Consiglio Comunale;

Il **Presidente** non essendoci altre domande procedere con i 2 punti successivi posti all'ODG ossia:

2. "Adempimenti comunali previsti dalla L.R. 18/2019: a) Individuazione delle aree o singoli immobili da escludere dall'applicazione dell'art. 11 comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss.mm.ii. ai sensi e per gli effetti dello stesso art. 11 comma 5-ter e comma 5 quater della medesima legge. b) Individuazione immobili da escludere dall'applicazione dell'art. 40 bis commi 5, 6 e 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss.mm.ii. ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 bis comma 1 della medesima legge"

3. "Individuazione degli ambiti nei quali avviare i processi di rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 8 bis della legge regionale 12/2005."

Chiarisce che tali argomenti non saranno però trattati alla successiva seduta di Consiglio Comunale

L'Assessore **Vergani**, prima di procedere con gli approfondimenti fa una breve premessa circa la rigenerazione urbana facendo un distinguo tra le fattispecie in esame nello specifico, che ai sensi dell'art. 8 bis della legge regionale 12/2005 si è proceduto con l'individuazione degli ambiti nei quali avviare i processi di rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente e a tal proposito vi è una tavola dedicata ove vengono indicati gli ambiti.

Mentre attraverso l'altra proposta di deliberazione si è proceduto ad individuare le aree o singoli immobili da escludere dall'applicazione dell'art. 11 comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005, nonché gli immobili da escludere dall'applicazione dell'art. 40 bis commi 5, 6 e 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005, anche in questo caso vi sono due elaborati grafici ove vengono individuate le aree e gli immobili in oggetto;

Chiarisce che un ruolo fondamentale anche in questo argomento è quello svolto dal Documento di Inquadramento il quale costituisce il riferimento della programmazione integrata d'intervento nel territorio comunale;

Specifica quali sono gli altri strumenti urbanistici di riferimento e come sono stati individuati gli ambiti nonché i criteri utilizzati, nello specifico:

- gli ambiti individuati dal Documento di inquadramento, in ragione della loro ubicazione e dimensione, si configurano quali aree rilevanti e qualificanti per innescare processi di rigenerazione urbana in grado di incidere positivamente sulla qualità della città.

- gli ambiti individuati nel Piano delle Regole del PGT vigente come Piano Attuativo in attuazione PRG già convenzionati che non hanno ancora visto completa attuazione né per le parti pubbliche né per quelle private lasciando sul territorio cantieri abbandonati, edifici dismessi e ambiti degradati.

- Le aree nel Tessuto Urbano Consolidato disciplinato dal Piano delle Regole in cui sono stati avviati processi di trasformazione che non hanno ancora trovato completa attuazione e per i quali è già scaduta la convenzione urbanistica.

- Aree dismesse e sottoutilizzate segnalate dai cittadini in fase di consultazione, nonché trasmesse alla prefettura in quanto degradate e critiche per la sicurezza pubblica e ritenute rilevanti ai fini dei processi di rigenerazione (ad esempio area ex Clinica Santa Maria, area ex Magni, ecc.).

- L'ambito strategico intorno al nodo della stazione ferroviaria definito a sud del tracciato ferroviario tra le vie allo Stadio, via Edison e via Bottego;

Comunica che molte delle segnalazioni, relative alla rigenerazione, sono relative alla zona nodo stazione, mostra sulla tavola degli ambiti quale sia l'area in oggetto;

L'Assessore **Vergani** dopo aver introdotto l'argomento lascia la parola all'Arch Corvi per precisazioni nel merito;

Interviene L'Arch. **Corvi** il quale saluta i presenti, fa una breve premessa sull'argomento precisando che quello previsto dalla L.R. 12/2005 è un percorso che prevede la possibilità di eseguire interventi all'interno degli Ambiti di rigenerazione individuati, per cui sono individuate specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione nello specifico:

- consente ad un soggetto di avviare una fase di preistruttoria finalizzata a definire i contenuti di natura negoziale onde consentire, nelle successive fasi amministrative, di rispettare i tempi previsti dalla normativa,

- prevede la fattibilità di attuazione del progetto per sub-ambiti garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, l'equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi;

- negli Ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento.

- consente, nelle more della conclusione degli accordi di pianificazione attuativa, gli usi temporanei così come disciplinati dall'art. 51 bis della L.R. 12/2005. Nello specifico, ai sensi di legge, gli usi temporanei possono essere autorizzati, anche in deroga al vigente strumento urbanistico su aree o edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali. Chiarisce i casi in cui l'uso temporaneo è assentibile;

Il Consigliere **Trezzi** chiede delucidazioni su altre aree interessate dalla rigenerazione in particolare se rientrano le "officine Mariani";

L'assessore **Vergani**, conferma che rientrano, in quanto facenti parte del nodo in questione (indicando sull'elaborato l'area), inoltre spiega come anche altre aree facciano parte degli ambiti di rigenerazione, ad esempio area ex Clinica Santa Maria, area ex Magni. Ribadisce che ci sono anche aree nel Tessuto Urbano Consolidato disciplinato dal Piano delle Regole in cui sono stati avviati processi di trasformazione che non hanno ancora trovato completa attuazione e per i quali è già scaduta la convenzione urbanistica rientranti nell'ambito della rigenerazione (per esempio in Via Victor Hugo angolo via Ariberto da Intimiano).

Chiarisce che la mappatura è stata effettuata anche sulle risultanze delle segnalazioni. Chiede se ci sono altre domande

Non essendoci domande l'Assessore **Vergani** introduce l'argomento relativo all'individuazione delle aree o singoli immobili da escludere dall'applicazione dell'art. 11 comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005, nonché ad all'individuazione degli immobili da escludere dall'applicazione dell'art. 40 bis commi 5, 6 e 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005, anche in questo caso vi è una tavola dedicata per ambedue le fattispecie ove vengono individuati.

Specifica pertanto che si è previsto di escludere dall'applicazione dell'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 ai sensi dell'art. 11 comma 5 quater della stessa legge le seguenti categorie:

- Immobili ricadenti nel Tessuto storico più zona San Carlo, Immobili individuati come Aggregati storici, Immobili ricadenti nel micro tessuto Verde privato, Beni storico-architettonici/sottoposti a tutela speciale, Immobili ricadenti nelle classi di sensibilità paesaggistica "elevata - classe 4" e "molto elevata - classe 5" ed Immobili all'interno del PLIS. Specifica che la scelta è stata effettuata in queste modalità per evitare un incontrollabile trasformazione in determinate aree ad altissima sensibilità paesaggistica, chiarisce però che possono essere applicate altre forme di incentivazione come per esempio quelle previste dall'art. 40 bis chiarisce che le due fattispecie non sono cumulabili.

Per quanto concerne invece l'individuazione degli immobili da escludere dall'applicazione dell'art. 40 bis commi 5, 6 e 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005, è stata effettuata una ricognizione che ha portato a ritenere necessario di escludere alcuni immobili in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, comunque ulteriori rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici, che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi, si è ritenuto di escludere dall'applicazione dei commi 5, 6 e 10 dell'art 40 bis gli Immobili ricadenti nel Tessuto Storico così come gli immobili individuati nel PGT come aggregati storici.

Chiarisce che si è ritenuto imprescindibile la preservazione della morfologia di tali ambiti che presentano unità formale e strutturale nonché un tipico impianto strutturale - tipologico - architettonico, segno e memoria della cultura sociale ed economica della Città.

Interviene l'Arch **Scaramuzzino** la quale evidenzia che alle proposte di deliberazione, relative alla rigenerazione urbana, sono state allegare delle relazioni istruttorie che illustrano, in quanto si tratta di argomenti di non facile lettura, le scelte per cui per il tessuto storico vale la pena mantenere alcuni aspetti morfologici;

L'assessore **Vergani**, chiede se ci sono altre domande;

Non essendoci altre domande alle ore 19.40 l'Arch **Corvi** ringrazia i presenti e lascia l'aula.

L'assessore **Vergani**, introduce l'argomento n. 4 posto all'ODG relativo al Bilancio di previsione 2023 - 2025, premette che in fase di spesa con riferimento agli incarichi professionali ci sarà un aumento dovuto al prossimo avvio della Variante Generale del PGT. Successivamente infatti ci sarà da affidare l'incarico della redazione della Variante (incarico che probabilmente riguarderà la futura Amministrazione). Inoltre sono previste ulteriori spese anche in relazione agli interventi progettuali riguardanti il PLIS in particolare nell'area del Dosso, Lazzaretto nonché per la realizzazione di orti Via Arno.

Per quanto concerne le entrate l'Assessore specifica che sono in linea anzi in aumento rispetto alle previsioni e che comunque è stato un anno dove, anche per i vari bonus, sono state presentate numerose pratiche edilizie.

Il Consigliere **Trezzi** comunica di voler affrontare un ulteriore punto relativo all'area Dell'Orto, nello specifico chiede di avere tutte le informazioni utili del caso su tale argomento;

Interviene l'Arch **Scaramuzzino** chiarendo che l'area Dell'Orto è interessata da interventi di demolizione che fanno seguito all'ordinanza di messa in sicurezza emessa dal Comune nel Novembre 2021; specifica che gli interventi sono stati eseguiti dalla proprietà, a proprie spese, a seguito della presentazione di apposita istanza edilizia (SCIA).

Tali lavori, come comunicato dai tecnici incaricati dalla proprietà, saranno conclusi con la rimozione delle parti demolite entro il 20 gennaio 2023.

Specifica inoltre che conclusa la sistemazione complessiva dell'area, la proprietà dovrà presentare una proposta aderente a quanto stabilito nel Documento di Inquadramento, approvato dal Consiglio Comunale a marzo 2022, dal momento che tale area è stata inserita tra gli ambiti prioritari oggetto di programmazione integrata del Documento di Inquadramento (scheda 01 D'Azeglio Matteotti), essendo un ambito di trasformazione del Documento di Piano decaduto e pertanto diventata zona "bianca";

L'assessore **Vergani**, condivide che il Documento di inquadramento dei PII sia un chiaro e ragionato indirizzo per la progettualità specifica, inoltre ricorda che in ordine alla potenziale capacità edificatoria il Documento di inquadramento traccia, fra gli altri, un punto fermo rappresentato dal fatto che il riferimento alla consistenza sia la esclusivamente la SLP esistente (legittimamente realizzata), prevedendo la possibilità di aumento fino ad un massimo del 20%;

Il **Presidente** verificata l'assenza di ulteriori elementi di discussione, alle ore 20.00 dichiara chiusa la seduta.

Letto, confermato e sottoscritto.

Seregno,

IL PRESIDENTE
Patrizia Bertocchi



IL SEGRETARIO
Mario Loreto Giuseppe Catalano

