



Città di Seregno

Provincia di Monza e della Brianza

VERBALE N. 3/2026

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

SEDUTA del 02/07/2026

L'anno duemila ventisei addì due del mese di luglio 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. 44461 del 25/06/2026.

Partecipa all'adunanza il segretario della commissione consiliare permanente, Elena Boffi, funzionario dell'Area Territorio e Pianificazione, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la Commissione il consigliere Minotti Renato.

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	Trezzi Edoardo	Componente supplente	Lega Salvini Premier Lombardia
4	Amati Pietro	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 con delega a Politiche sociali, per la povertà e per la disabilità, Politiche per la famiglia, per la casa e per la salute;

Risultano assenti:

- Pallavicini Samuele e Foti Antonino.

ODG:

- 1 - Politiche abitative in attuazione dell'art. 14 del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - anno 2026;
- 2 - Varie ed eventuali.

Il Presidente Minotti, alle ore 19,35, verificata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta e comunica che devono essere approvati i verbali delle sedute precedenti del 17 marzo 2026 e del 12 maggio 2026.

Preso atto dell'assenso dei componenti presenti, con l'astensione del sig. Renato Minotti in relazione al verbale del 12 maggio 2026 e della sig.ra Susanna Ronchi in relazione al verbale del 17 marzo 2026, in quanto assenti nelle rispettive sedute, **il Presidente dichiara approvati entrambi i verbali.**

Il Presidente introduce il primo punto all'o.d.g.: **"Politiche abitative in attuazione dell'art. 14 del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - anno 2026"** e passa la parola all' Ass. Laura Capelli per l'illustrazione della relazione annuale di contesto in riferimento alle politiche abitative del Comune di Seregno, per l'anno 2025.

L'Assessore Capelli illustra la struttura e i contenuti della relazione redatta dai competenti Servizi: si è ampliata la parte di popolazione in condizioni di difficoltà abitativa a causa dell'inarrestabile aumento delle spese per l'abitazione e lo stagnare dei salari; l'incremento dei prezzi delle compravendite e dei canoni di locazione esercita una pressione crescente sulla popolazione; il libero mercato non colpisce più solamente i nuclei familiari più fragili, ma investe ora anche le classi medie (c.d. "fascia grigia") che, tradizionalmente, era esclusa dalle politiche abitative di sostegno.

C'è uno scollamento preoccupante tra i valori immobiliari e i redditi reali della maggioranza della popolazione.

Il Comune di Seregno, rispetto ai Comuni facenti parte dell'Ambito territoriale, è quello che presenta i valori medi più alti, sia per la compravendita sia per l'affitto, con un reddito medio comunque più elevato.

Sul fronte delle compravendite si registra un incremento di circa + 30% nell'importo dei nuovi mutui erogati, a fronte di una crescita dei prezzi delle abitazioni moderata ma costante: il credito c'è, ma è accessibile quasi esclusivamente a profili patrimoniali solidi (vengono richieste due buste paga), escludendo di fatto dal mercato della proprietà la classe media impoverita e i giovani con redditi precari.

Sul fronte della locazione, invece, si rileva uno spostamento della domanda potenziale dall'acquisto alla locazione (rispettivamente 49% e 51%), con una nuova spinta ai canoni (cresciuti del + 3,5%). L'affitto, storicamente percepito come una fase transitoria verso la proprietà, si sta trasformando in una condizione strutturale per chi non ha alternative; si è ridotta la quota di chi considera l'affitto una soluzione temporanea, mentre cresce la percezione della casa di proprietà come opzione economicamente poco conveniente, per gli elevati costi di gestione e mantenimento.

Il mercato evidenzia differenze significative per tipologia contrattuale: i contratti di locazione ordinari registrano una flessione del - 2%, mentre quelli transitori crescono del + 3,1% e quelli per studenti del + 9.5%.

Per l'anno 2025 l'Agenzia dell'Abitare, attiva ormai da fine 2023 con sportello aperto sul territorio comunale, ha assunto la funzione di vera e propria finestra di osservazione della situazione abitativa sul nostro territorio.

Dai dati raccolti dall'Agenzia risulta che circa il 25% dei contratti di locazione in vigore derivano dalla tipologia a canone concordato.

A Seregno, alla data del 31/12/2024, si contano in vita 1024 contratti a canone concordato su un totale di 4092 contratti di affitto, pari al 25% del totale (che include anche i contratti SAP).

Detta tipologia di contratto si conferma presenza costante nell'ambito della locazione, con un delta di canone tra le due tipologie (libero mercato e concordato) di soli € 40,00 mensili, troppo esiguo per essere considerato calmierato, anche in considerazione del fatto che i proprietari che affittano con un contratto a canone concordato godono di agevolazioni fiscali

previste a livello nazionale e comunale (tassazione in regime di cedolare secca al 10% anziché al 21% e IMU agevolata), garantite indipendentemente dall'entità del canone effettivamente applicato.

Per ovviare alla transitorietà e al rincaro degli affitti, è necessario progettare misure premiali e di garanzia rivolte ai proprietari di immobili disponibili a stipulare contratti a canone concordato e realmente calmierato, al fine di rendere gli affitti oggettivamente sostenibili per i locatari, con importo vicino al minimo dei range previsti, incentivando al contempo l'offerta di alloggi e la mobilitazione del patrimonio sfitto (a Seregno, pari al 14% circa).

Da novembre 2025 l'Agenzia dell'Abitare ha dato avvio ad un sistema di garanzia per la locazione a canone concordato, che si articola su due dimensioni tra loro complementari: la prima è un fondo di garanzia (fino a € 5.000 per i nuclei con minori) mirato a coprire eventuali morosità in caso di peggioramento delle condizioni economiche degli inquilini e le spese legali di un'eventuale intimazione di sfratto; l'altra, è un accompagnamento continuativo da parte dell'Agenzia che esercita un monitoraggio preventivo delle criticità per tutta la durata del contratto, intervenendo con tempestività al manifestarsi di difficoltà.

Prosegue nell'illustrazione facendo un cenno:

- alle ragioni che sostanzialmente spingono le persone a rivolgersi allo sportello (rottura dell'equilibrio tra reddito e costi abitativi, disdetta del proprietario e la scadenza del contratto, aumento del canone, sfratti per morosità, pignoramento e mutui non più sostenibili);
- alle misure attivate dal Comune di Seregno a sostegno delle locazioni (è stato mantenuto il bando per l'erogazione dei contributi in favore degli inquilini in condizioni di sfratto per morosità, rivolto ad inquilini con ISEE inferiore ai € 26.000); riferisce sui contributi che sono stati liquidati negli anni e che per l'anno 2026 restano ancora disponibili € 16.607,67 derivanti dal Fondo morosità incolpevole statale;
- alle misure di sostegno al pagamento dell'affitto sul mercato privato: fino al 2024 l'erogazione dei contributi affitto è stata garantita in costanza dei finanziamenti regionali; nel 2024 le domande di sostegno sono state 817 per un fabbisogno complessivo di € 701.857,02; per il Comune di Seregno il bando è stato sovvenzionato per soli € 22.652,13 con risorse regionali e con risorse comunali per € 250.000, permettendo il finanziamento delle 299 domande ammissibili, a fronte delle 337 pervenute. Nel 2025 non è stata assegnata agli Ambiti territoriali alcuna risorsa statale ma solamente una dotazione regionale quantificata nel mese di novembre 2025 in € 44.190, sottodimensionata rispetto al bisogno, che, pertanto, è stata in parte destinata ad incrementare il sistema di garanzie;
- all'entità del patrimonio dei servizi abitativi pubblici e sociali nel Comune di Seregno;
- alle forme di sostenibilità dei servizi abitativi pubblici comunali;
- alla fotografia della morosità SAP nel Comune di Seregno (triennio 2022/2024, all'attività svolta dall'Ente per il recupero delle posizioni debitorie pregresse attraverso invio di avvisi di accertamento/ricorso a strumenti di riscossione coattiva.

La programmazione urbanistica resta uno strumento cardine per l'attuazione delle politiche abitative del territorio. Tra i vari Comune dell'Ambito, solo il Comune di Seregno ha previsto nel PGT n. 9 ambiti destinati a processi di rigenerazione urbana che possono prevedere una quota di superficie da destinarsi ad alloggi pubblici o sociali.

Descrive brevemente le azioni di sviluppo per il 2026 e, in conclusione, riferisce della necessità di riposizionare le politiche abitative, orientandosi verso una visione sistemica, integrata e di lungo periodo, promuovendo una governance integrata, che connetta le politiche abitative con quelle sociali, del lavoro e della pianificazione territoriale, auspicando la costituzione di un tavolo di confronto permanente tra i Servizi del Comune che trattano politiche abitative e quelli deputati alla pianificazione del territorio, con il coinvolgimento dell'Agenzia dell'Abitare dell'Ambito, soprattutto in vista della revisione dello strumento urbanistico generale (PGT), in corso.

Terminata l'illustrazione della relazione annuale da parte dell'Assessore Capelli, il **Presidente Minotti** passa la parola all'Assessore Borgonovo per l'illustrazione della delibera sulle Politiche abitative per l'anno 2026, all'O.d.g.

Prende la parola l'**Assessore Borgonovo**, e riferisce che dal punto di vista urbanistico l'Amministrazione conferma le misure presenti nel PGT, sottolineando le azioni strategiche che si stanno facendo sul territorio comunale che riguardano soprattutto l'Agenzia dell'Abitare e tutte le misure a sostegno, sia dell'edilizia pubblica sia rispetto alle persone che sostengono che sono in difficoltà.

Le misure previste nel vigente PGT riguardano questi 9 ambiti in cui è prevista la funzione residenziale nel Documento di Inquadramento, ove è prevista la priorità a costruire una percentuale della Slp da cedere al Comune per edilizia pubblica o per servizi locali; piuttosto che la monetizzazione di questa quota che viene poi destinata a finanziare interventi di edilizia residenziale pubblica oppure, in alternativa, realizzare alloggi in edilizia convenzionata a prezzi calmierati (da cedere in proprietà o in affitto).

Confermiamo che negli interventi di rigenerazione urbana che vengono presentati, proponiamo all'operatore un mix di quanto detto, facendo una quota di convenzionata piuttosto che monetizzare una quota.

E' stata fatta recentemente una variazione al vigente Regolamento comunale sull'Edilizia Convenzionata al fine di rilanciare il prezzo di vendita degli alloggi in edilizia convenzionata rispetto alla crescita del costo di costruzione, per renderla economicamente più sostenibile e per incentivare la realizzazione di appartamenti convenzionati in questi grossi interventi; ciò, per andare a indirizzare quella fascia media di popolazione che ha difficoltà ad accedere al mercato della casa a Seregno, essendo i prezzi sul mercato libero troppo alti.

Nella proposta di delibera all'O.d.g., come ogni anno e per le varie tipologie di tessuto urbanistico previste nel PGT, viene aggiornato (indice FOI prezzi al consumo di + 1,035) il costo di costruzione dell'anno precedente. Questo valore viene assunto come parametro di riferimento in caso di monetizzazione in caso di mancata cessione del fabbisogno.

Elenco i valori aggiornati così ottenuti.

Nel tavolo aperto con l'Agenzia dell'Abitare avremo modo di fare degli approfondimenti per capire se nella variante al PGT, in corso, ha senso cambiare qualcosa, cambiare i criteri, mettere delle nuove misure, per andare a creare uno spazio di edilizia calmierata da offrire alla fascia intermedia della popolazione.

Chiede la parola il **Presidente Minotti** per avere un chiarimento sulla proposta di deliberazione, che è analoga a quella degli anni passati, e più precisamente sul comma 5 dell'articolo 14 delle norme del Piano dei Servizi del PGT, che prevede coefficienti di proporzionalità per le varie opzioni.

Osserva l'importanza di eliminare la differenza tra l'affitto a libero mercato e quello a canone concordato, visti i vantaggi previsti a favore di quest'ultimo; gli alloggi non utilizzati sono ancora parecchi, e se si riuscisse a potenziare l'affitto concordato sarebbe un buon sostegno alle esigenze della fascia di popolazione in difficoltà.

Risponde l'**Assessore Borgonovo**: spiega che quelli indicati in norma sono dei coefficienti di proporzionalità che sono stati introdotti per mantenere lo stesso peso economico, tra le varie opzioni, a carico dell'operatore, e come avviene il calcolo.

Il **Presidente** chiede se ci sono domande o dubbi da parte dei Commissari. Verificata l'assenza di ulteriori elementi di discussione, alle ore 19.55 dichiara chiusa la seduta.

Letto, confermato e sottoscritto.

02/07/2026

IL PRESIDENTE
Minotti Renato



IL SEGRETARIO
Elena Boffi