



Città di Seregno

Provincia di Monza e della Brianza

VERBALE N. 4/2026

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

SEDUTA del 29/09/2026

L'anno duemilaventisei, addì ventinove del mese di settembre alle ore 19.30, 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. 64701 del 24/09/2026.

Partecipa all'adunanza il segretario della commissione consiliare permanente, Mattia Sala, il 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	Pallavicini Samuele	Componente effettivo	Fratelli d'Italia
4	Amati Pietro	Componente effettivo	Seregno al Centro
5	Foti Antonino (ingresso alle ore 20.15)	Componente effettivo	Italia Viva

Risultano altresì presenti:

- Giuseppe Borgonovo, Assessore alla Pianificazione territoriale (Urbanistica e PLIS) ed Edilizia Privata;
- William Viganò, Assessore ai Lavori Pubblici e Patrimonio; Sicurezza, Legalità e Protezione Civile; Società Partecipate.

Risultano assenti:

- Mariani Giacinto, Ronchi Susanna e Tommasi Luca.

ODG:

1. Approvazione verbale della seduta precedente;
2. Adozione della variante specifica al Piano di Governo del Territorio del Comune di Seregno per la modifica, in ampliamento, del perimetro del permesso di costruire

convenzionato (P.C.C.) di cui all'art. 28-bis del d.p.r. 380/2001, comparto di Via Bach, ai sensi della L.R. 12/2005;

3. Acquisizione al patrimonio comunale delle aree interessate dall'intervento "Parchi e infrastrutture verdi Seregno Est";
4. Aggiornamento sul percorso di adozione della variante generale al PGT;
5. Informazioni relative al PII Area ex Carburatori Dell'Orto;
6. Varie ed eventuali.

Il Presidente Minotti, alle ore 19.35, verificata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta e comunica che deve essere approvato il verbale della seduta precedente del 2 luglio 2026.

Preso atto dell'assenso dei componenti presenti, con l'astensione del consigliere Pallavicini Samuele, in quanto assente nella seduta precedente, il Presidente dichiara approvato il verbale.

Il Presidente introduce il punto all'o.d.g.: "Acquisizione al patrimonio comunale delle aree interessate dall'intervento "Parchi e infrastrutture verdi Seregno Est" e passa la parola all'Ass. William Viganò.

L'Ass. Borgonovo precisa che la Commissione si era già espressa nei mesi precedenti sul progetto relativo alla realizzazione di parchi e infrastrutture verdi nell'area est del territorio comunale.

L'Ass. Viganò specifica che la realizzazione dell'intervento è curata dal Parco GruBria, mentre l'Ufficio Patrimonio procede alle operazioni necessarie per l'acquisizione bonaria delle aree.

L'intervento riguarda principalmente la zona del Dosso e prevede l'acquisizione di aree agricole oggetto di frazionamento. I proprietari interessati hanno aderito alla procedura di cessione bonaria.

L'Ass. Viganò illustra il seguente quadro economico:

- superficie oggetto di acquisizione: circa 11.505 metri quadrati;
- valore unitario: 10,50 euro al metro quadrato;
- valore complessivo delle aree: circa 120.000 euro;
- indennità aggiuntiva riconosciuta ai coltivatori: circa 30.000 euro;
- importo complessivo stimato: circa 150.000 euro.

L'indennità aggiuntiva è stata calcolata prendendo come riferimento il valore agricolo medio del seminativo.

Il Presidente Minotti chiede chiarimenti in merito ai terreni precedentemente acquisiti dalla Fondazione Ca' Granda e alla loro relazione con le aree oggetto del nuovo procedimento.

L'Ass. Borgonovo, mediante l'esame della cartografia, chiarisce che le nuove acquisizioni risultano adiacenti ad altre superfici già entrate nel patrimonio comunale, comprese alcune aree in precedenza appartenenti alla Fondazione Ca' Granda, Ospedale Maggiore Policlinico.

L'Ass. Borgonovo evidenzia che le nuove acquisizioni consentiranno di collegare tra loro le aree già comunali, formando una fascia verde continua tra via Arno, la zona della Cascina Abissinia, il Dosso e il collegamento verso via Togliatti.

Il Presidente Minotti chiede chiarimenti in merito alle piantumazioni e alla configurazione finale del progetto.

L'Ass. Borgonovo spiega che l'obiettivo è trasformare l'insieme delle aree in uno spazio verde pubblico unitario, fruibile e gestibile, attraverso:

- la realizzazione di percorsi in calcestruzzo;
- il collegamento con i percorsi e le aree verdi esistenti;

- interventi di rimboschimento e piantumazione;
- la sistemazione delle superfici a prato;
- il miglioramento dell'accessibilità dalla zona del Dosso e da via Togliatti.

L'Assessore riferisce che l'intervento riguarda indicativamente:

- circa 7.000 metri quadrati di area boscata;
- circa 6.000 metri quadrati di prato.

Viene inoltre evidenziato che alcuni proprietari hanno già effettuato piantumazioni nelle porzioni recentemente frazionate. Tali interventi dovranno essere coordinati con la progettazione complessiva.

Il Presidente Minotti rileva che l'intervento consentirà di incrementare il verde pubblico e di realizzare un parco fruibile nella zona est della città.

L'Ass. Borgonovo conferma che tutte le aree interessate risultano comprese nel PLIS e nel sistema territoriale del Parco GruBria.

Conclusa l'illustrazione, alle ore 19.45, l'Ass. Viganò si congeda dalla seduta.

Il Presidente Minotti introduce la proposta di variante specifica al Piano di Governo del Territorio relativa a un intervento localizzato nella zona di Sant'Ambrogio, tra via Bergamo e via Bach.

L'Ass. Borgonovo spiega che il PGT vigente assoggetta una parte dell'area a permesso di costruire convenzionato, mentre una porzione adiacente, sulla quale insistono alcuni fabbricati, è soggetta a intervento edilizio diretto.

Il soggetto attuatore ha chiesto di estendere il perimetro del permesso di costruire convenzionato anche alla proprietà adiacente, al fine di sviluppare una progettazione unitaria e una migliore distribuzione degli edifici e degli spazi pertinenziali.

L'Ass. Borgonovo precisa che la modifica:

- non determina aumento della superficie edificabile;
- non comporta incremento di volumetria;
- non modifica gli indici urbanistici;
- permette esclusivamente di ricomprendere l'intera proprietà in un unico intervento convenzionato.

Il Consigliere Pallavicini osserva che una progettazione unitaria appare ragionevole, considerato che l'attuale disciplina potrebbe determinare la realizzazione di due interventi separati sulla medesima proprietà.

L'Ass. Borgonovo riferisce che il soggetto attuatore ha proposto la cessione al Comune di una porzione di area verde di circa 2.500 metri quadrati, pari a circa metà di un terreno di sua proprietà incluso nel Parco GruBria.

L'area si trova nelle vicinanze di un'area comunale in prossimità di via Respighi, ma risulta parzialmente interclusa.

Per garantirne l'accessibilità, il Comune ha chiesto ad ASST Brianza la costituzione di una servitù di passaggio sul terreno adiacente. ASST Brianza ha manifestato la propria disponibilità, subordinandola al rilascio del nulla osta regionale.

Il Consigliere Pallavicini chiede se la cessione derivi da un'iniziativa autonoma dell'Amministrazione o dalla comunicazione con cui gli Amici del Parco GruBria hanno chiesto l'acquisizione dell'intera area inclusa nel PLIS.

L'Ass. Borgonovo chiarisce che la comunicazione è successiva all'avvio del procedimento di variante. La cessione di metà dell'area è stata concordata nelle interlocuzioni con il soggetto attuatore.

L'Ass. Borgonovo ritiene la cessione proporzionata alla modifica richiesta, considerato che i due lotti erano già edificabili e che non viene riconosciuto alcun incremento volumetrico.

Il Presidente Minotti osserva che la parte residua non presenta una concreta possibilità edificatoria autonoma. L'Ass. Borgonovo precisa che l'Amministrazione potrà chiedere la realizzazione di interventi di piantumazione anche sulla parte che rimarrà privata.

Il Consigliere Pallavicini e il Presidente Minotti intervengono inoltre sulla distribuzione degli edifici, dei parcheggi e degli accessi.

L'Ass. Borgonovo riferisce che l'intervento prevede indicativamente:

- tre edifici residenziali di altezza contenuta;
- circa 27 o 30 alloggi, da definire nel progetto edilizio;
- circa 73 parcheggi complessivi;
- circa 15 o 16 posti auto pubblici lungo la strada.

L'Ass. Borgonovo conclude precisando che la proposta dovrà essere adottata, pubblicata e sottoposta al periodo per la presentazione delle osservazioni, prima della successiva approvazione.

Il Presidente Minotti introduce il punto all'o.d.g.: Aggiornamento sul percorso della variante generale al Piano di Governo del Territorio

L'Ass. Borgonovo riferisce che l'aggiudicazione dell'incarico è intervenuta nel mese di aprile e che il contratto è stato sottoscritto nel mese di luglio.

Il gruppo di lavoro si è costituito tra maggio e giugno ed è formato da professionisti con competenze urbanistiche, architettoniche, ambientali e legali.

L'Ass. Borgonovo comunica che il gruppo incaricato ha già incontrato gli uffici e i dirigenti comunali e ha avviato:

- la ricognizione dello stato di fatto;
- l'analisi delle principali criticità;
- la classificazione dei contributi presentati;
- la definizione del percorso partecipativo.

L'Ass. Borgonovo illustra la prima fase del percorso, dedicata all'ascolto di:

- comitati di quartiere;
- consulte comunali;
- associazioni di categoria;
- associazioni del volontariato, dello sport e dell'ambiente;
- imprese e operatori economici;
- commercianti;
- professionisti;
- soggetti che hanno già presentato contributi.

Il Presidente Minotti chiede come saranno informati e coinvolti i diversi soggetti.

L'Ass. Borgonovo precisa che gli incontri saranno organizzati e gestiti direttamente dalla struttura tecnica incaricata. Il calendario, una volta definito, potrà essere condiviso con i consiglieri.

Il Consigliere Pallavicini concorda sull'opportunità che la fase di ascolto sia condotta direttamente dai tecnici, in modo da evitare un condizionamento iniziale da parte dell'Amministrazione.

Il Consigliere Amati sottolinea la necessità che i professionisti incaricati approfondiscano la conoscenza del territorio e delle sue specificità.

La Consigliera Mariani evidenzia che il nuovo PGT dovrà esprimere una visione di lungo periodo.

L'Ass. Borgonovo richiama il collegamento con il Piano Clima, con particolare riferimento a:

- permeabilità dei suoli;
- gestione degli spazi pubblici;
- sistema del verde;
- mitigazione degli eventi atmosferici estremi.

I Consiglieri Pallavicini e Amati e il Presidente Minotti intervengono sulla necessità di revisionare e semplificare il Regolamento edilizio vigente.

Alle ore 20.15 entra il Consigliere Foti.

L'Ass. Borgonovo precisa che la revisione è stata avviata parallelamente alla variante generale e dovrà essere coordinata con il regolamento edilizio tipo regionale, con la disciplina igienico-sanitaria e con il nuovo PGT.

Il Consigliere Pallavicini chiede chiarimenti sulle tempistiche previste per l'adozione.

L'Ass. Borgonovo risponde che l'obiettivo dell'Amministrazione è arrivare all'adozione e all'approvazione entro la conclusione del mandato amministrativo.

Il Presidente Minotti sottolinea la necessità di integrare le indicazioni del Piano Clima anche negli interventi privati, valutandone attentamente gli effetti tecnici ed economici.

Il Presidente Minotti introduce il punto all'ordine del giorno: Informazioni relative al PII Area ex Carburatori Dell'Orto

L'Ass. Borgonovo introduce l'argomento, ricordando che sono ancora in corso le interlocuzioni tra l'Amministrazione e la proprietà e che si tratta di una situazione urbanistica particolarmente complessa.

L'Ass. Borgonovo spiega che il progetto presentato nell'aprile 2025 non rispondeva pienamente ai requisiti fissati dalla deliberazione di indirizzo approvata alla fine del 2024.

L'Ass. Borgonovo illustra gli elementi che dovranno essere recepiti nella revisione del progetto:

- quota del 15 per cento di edilizia convenzionata in proprietà;
- circa 1.920 metri quadrati destinati a edilizia convenzionata;
- circa 800 metri quadrati destinati a funzioni compatibili con la residenza;
- ristrutturazione della palazzina di via Pozzoli;
- destinazione della palazzina a uffici pubblici;
- realizzazione di 100 posti auto pubblici;
- riqualificazione di via San Rocco;
- revisione della viabilità e degli spazi pubblici.

Il Presidente Minotti chiede chiarimenti sulla distribuzione dei parcheggi pubblici e pertinenziali.

L'Ass. Borgonovo precisa che il parcheggio di via Massimo D'Azeglio sarà suddiviso in una parte pubblica e una parte privata, con accessi distinti.

Il Presidente Minotti sottolinea la necessità di valutare attentamente:

- l'accesso da corso Matteotti;
- le svolte verso via Massimo D'Azeglio;
- il collegamento con via Cavour;
- la circolazione in via San Rocco;
- l'impatto sulla zona nelle ore di punta.

L'Ass. Borgonovo chiarisce che dovrà essere predisposto un piano della mobilità esteso all'intera zona e non limitato agli accessi ai nuovi edifici.

Il Presidente Minotti propone di approfondire la sistemazione dello spazio antistante la chiesetta di San Rocco e la possibilità di estendere la pedonalizzazione.

L'Ass. Borgonovo spiega che il progetto prevede l'ampliamento della piazza, lo spostamento della sede stradale e il mantenimento del transito in via San Rocco.

Il Consigliere Foti chiede chiarimenti in merito alla tutela della chiesetta, all'eliminazione dell'attuale parcheggio, all'accessibilità pedonale e alla collocazione dei nuovi edifici.

Il Consigliere Pallavicini osserva che gli aspetti relativi all'inserimento degli edifici e al rapporto con il bene storico dovranno essere valutati dalla Commissione paesaggio e, ove necessario, dagli enti competenti in materia di tutela.

Il Presidente Minotti propone di limitare la frammentazione e la recinzione delle aree verdi private, favorendo la continuità con gli spazi pubblici.

Il Consigliere Pallavicini suggerisce di valutare la soluzione del verde privato a uso pubblico, con manutenzione a carico dei condomini, eventualmente disciplinando in convenzione gli obblighi di apertura, chiusura e gestione.

L'Ass. Borgonovo precisa che tali aspetti dovranno essere approfonditi nella revisione progettuale.

Alle ore 20.35 la Consiglieria Mariani si congeda dalla seduta.

Il Presidente Minotti evidenzia che il progetto dovrà essere accompagnato da un quadro economico completo e che le opere pubbliche e le compensazioni dovranno essere sostenute dal soggetto attuatore senza ulteriori costi per l'Amministrazione.

Il Consigliere Pallavicini interviene sulla distinzione tra:

- opere di urbanizzazione realizzate a scomputo;
- costo di costruzione;
- opere aggiuntive previste dalla convenzione;
- compensazioni ulteriori.

L'Ass. Borgonovo precisa che dovrà essere valutato anche il maggior valore generato dalla trasformazione urbanistica e la quota da riconoscere all'Amministrazione secondo la normativa vigente.

Il Presidente Minotti richiama il rischio che l'intervento venga suddiviso in più lotti e successivamente affidato a diversi soggetti attuatori.

Il Consigliere Pallavicini osserva che la convenzione dovrà definire tempi, condizioni e garanzie per l'avvio e la conclusione delle opere.

L'Ass. Borgonovo conferma che l'Amministrazione intende chiedere la realizzazione delle principali opere pubbliche fin dalla prima fase.

La convenzione dovrà pertanto disciplinare:

- ordine di attuazione dei lotti;
- tempi di avvio e conclusione;
- opere pubbliche da realizzare prioritariamente;
- garanzie fideiussorie;
- condizioni per il rilascio dei titoli edilizi;
- collaudo e cessione delle opere;

- conseguenze in caso di mancato completamento.

Conclusioni

L'Ass. Borgonovo conclude precisando che la proposta dell'aprile 2025 dovrà essere profondamente rivista attraverso nuovi elaborati progettuali e ulteriori approfondimenti riguardanti:

- mobilità;
- verde;
- parcheggi;
- rapporto con la chiesetta di San Rocco;
- sostenibilità economico-finanziaria;
- bonifica e demolizione degli edifici esistenti;
- fasi di attuazione;
- contenuti della convenzione.

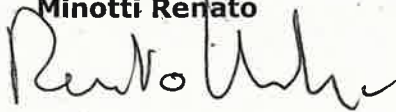
Il Consigliere Pallavicini rileva che alcuni aspetti potranno essere ulteriormente migliorati nella successiva fase progettuale.

Esauriti gli argomenti iscritti all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 21.00.

Letto, confermato e sottoscritto.

29/09/2026

IL PRESIDENTE
Minotti Renato



IL SEGRETARIO
Sala Mattia



