



Città di Seregno

Provincia di Monza e della Brianza

VERBALE N. 1/2026

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

SEDUTA del 17/03/2026

L'anno duemila ventisei addì diciassette del mese di marzo 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. 17122 del 11/03/2026.

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	Pallavicini Samuele	Componente effettivo	Fratelli d'Italia
4	Amati Pietro	Componente effettivo	Seregno al Centro
5	Foti Antonino	Componente effettivo	Italia Viva

Risultano altresì presenti:

- Giuseppe Borgonovo, Assessore alla Pianificazione territoriale (Urbanistica e PLIS) ed Edilizia Privata;

Risultano assenti:

- Ronchi Simona, Mariani Giacinto, Tommasi Luca.

ODG:

- 1 - Approvazione verbali sedute precedenti;
- 2 - Approvazione modifica regolamento "Criteri per l'edilizia residenziale convenzionata";
- 3 - Varie ed eventuali.

Il Presidente Minotti Renato, alle ore 19,35, riscontrata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta e introduce il 1° punto all'o.d.g.: **Approvazione verbali sedute precedenti**.

Visto il consenso dei componenti della Commissione i verbali delle sedute del 4/11/2025 e del 20/11/2025 vengono dichiarati approvati dal Presidente Renato Minotti.

Il Presidente introduce il secondo punto dell'ordine del giorno: **Approvazione modifica regolamento "Criteri per l'edilizia residenziale convenzionata"** e accenna al ricaricamento della proposta di deliberazione con relativi allegati, a seguito di aggiornamento.

Viene data la parola all' **Ass. Borgonovo** che espone i contenuti della modifica al vigente Regolamento sui Criteri per l'edilizia convenzionata, che sarà proposta al Consiglio Comunale per l'approvazione.

La delibera riguarda la modifica del vigente Regolamento sui criteri per l'edilizia residenziale convenzionata, approvato nel mandato elettorale scorso, nel 2021.

Il PGT prevede in capo all'operatore, rispetto ad alcuni ambiti di trasformazione del territorio o di riconversione dei fabbricati produttivi dismessi, l'obbligo di cessione al Comune di Seregno di una superficie costruita da destinare a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici.

In materia di servizi abitativi, annualmente, l'Amministrazione Comunale rende noto con apposita deliberazione le proprie politiche abitative e sociali stabilendo, in alternativa a quanto sopra, le opzioni di: cessione gratuita di SIp edificabile e dell'area necessaria alla sua realizzazione, l'individuazione nell'intervento di una quota di edilizia convenzionata che l'operatore potrà cedere in proprietà o concedere in affitto, la monetizzazione del fabbisogno.

Per quanto l'edilizia convenzionata era stato redatto il regolamento di che trattasi, il quale disciplina la cessione/locazione degli alloggi a prezzi più calmierati rispetto al libero mercato, i requisiti soggettivi e di reddito che devono possedere i soggetti, la forma di pubblicità da osservare nella vendita o locazione degli alloggi, limitazioni alle vendite successive.

Per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi il Regolamento si basa sui valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dal Ministero delle Finanze, che per ogni Comune individua degli intervalli di quotazione di valori a metro quadrato, stabilendo un valore massimo e minimo a seconda dello stato di conservazione del bene.

Nel Comune di Seregno l'OMI individua due fasce, quella centrale e quella periferica, in ognuna delle quali, in base allo stato conservativo, per le varie tipologie residenziali e i box, viene indicato un valore minimo e massimo.

Quando l'Amministrazione ha ragionato sulla costruzione del vigente Regolamento, anziché basarci - per desumere il prezzo massimo di vendita degli immobili - sul costo di costruzione, dell'area e degli oneri, si era basati sull'indicatore dei valori OMI, con la media tra i valori minimo e massimo, ulteriormente abbattuto; ci siamo resi conto che i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non corrispondono allo scenario di mercato attuale.

Il prezzo massimo di vendita che deriva, per Seregno, dall'applicazione dei valori OMI è un valore che corrisponde/si avvicina molto al costo di costruzione a metro quadrato di un immobile residenziale (circa €/mq 2.100,00 per la fascia periferica e circa €/mq 2.300,00 per quella centrale).

Quindi, la proposta che viene fatta al Consiglio Comunale è quella di modificare (senza stravolgere l'intero regolamento e senza pensare ad altri criteri, demandando la revisione complessiva della disciplina all'interno del procedimento della variante generale di PGT) il testo vigente, rimodulando il coefficiente di abbattimento di abbattimento del prezzo dal 20% al 10%.

Ciò consentirebbe di portare il prezzo intorno a € 2.500,00/mq per la fascia centrale e a € 2.300,00 per quella esterna-periferica.

Quando un operatore realizza alloggi in edilizia convenzionata, ai fini del mantenimento dello stesso peso economico a carico dell'operatore, per le opzioni alternative alla cessione al Comune di superficie costruita per edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici, il

fabbisogno deve essere moltiplicato per il coefficiente di 4,5 o 2,2 a seconda se trattasi di alloggi da cedersi in proprietà o in affitto.

Resta comunque la possibilità per l'operatore di realizzare una quota di edilizia convenzionata e monetizzare quella residua.

Interviene il **Consigliere Minotti**: chiede conferma circa il fatto che durante il procedimento di variante generale del PGT si terrà conto anche di altre possibili soluzioni rispetto a quanto attualmente previsto. Seregno, col fatto di essere facilmente collegata con Milano, sconta, da una parte, l'arrivo di nuovi insediamenti edilizi sul territorio e, dall'altra, l'aumento dei valori immobiliari.

Se vogliamo sperare di intervenire con l'edilizia convenzionata dobbiamo aggiornare, aumentandoli leggermente, i prezzi massimi di vendita che derivano dall'applicazione delle odierne modalità.

Risponde l'**Assessore Borgonovo** in senso affermativo.

Interviene il **Consigliere Pallavicini**: dal punto di vista tecnico i valori OMI sono inattaccabili ma, allo stesso tempo, comprendo che trattasi di valori di larga massima e non sempre rappresentativi della realtà. Inoltre l'OMI non fa distinzione tra immobili nuovi e usati, ma solamente tra lo stato conservativo ottimo e normale, sicché un immobile può essere di stato conservativo ottimo ma non essere nuovo.

Mi rendo però conto che oggi costruire "il nuovo" costa dai 2.000,00 €/mq in su, e mi riferisco banalmente al "costo del mattone", a cui devono aggiungersi i costi finanziari, oneri, area, etc.

Interviene il **Consigliere Minotti** per chiedere, prima di chiudere la seduta, se ci sono altre domande al riguardo.

Interviene il **Consigliere Pallavicini**: chiede delucidazioni sulla modifica proposta all'articolo 6 del vigente Regolamento, laddove viene sostituita la figura dell'acquirente con quella del locatario.

Risponde l'**Assessore Borgonovo** riferendo che l'articolo 6 disciplina i requisiti soggettivi dei locatari in caso di affitto degli alloggi, pertanto, l'ufficio Patrimonio ha ritenuto di correggere il termine improprio originariamente indicato.

Interviene il **Consigliere Pallavicini** per avere, tra l'argomento all'ODG "varie ed eventuali", un aggiornamento circa l'assegnazione dell'incarico di variante al PGT, ed anche in ordine all'incarico per la redazione del Regolamento Edilizio.

Risponde l'**Assessore Borgonovo**: l'ufficio contratti del Comune sta effettuando le verifiche previste dalla legge sull'aggiudicatario; trattandosi di Raggruppamento Temporaneo di Professionista, i professionisti da verificare sono diversi.

Per quanto al Regolamento Edilizio, l'incarico è già stato assegnato a P.I.M., che ha già svolto la parte di attività di adeguamento normativo; per completarlo deve essere sincronizzato con il percorso del PGT.

Il **Presidente** verificata l'assenza di ulteriori elementi di discussione, alle ore 20.10 dichiara chiusa la seduta.

Letto, confermato e sottoscritto.

Seregno, 17/03/2026

IL PRESIDENTE
Renato Minotti

IL SEGRETARIO
Elena Boffi

