



PROPOSTE DI EMENDAMENTO

alla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio

a cura del Gruppo Consiliare ProgettoMagenta

AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI MAGENTA

Oggetto: Esame ed approvazione della proposta di deliberazione consiliare del 16 luglio 2026 avente ad oggetto: “Adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii.”

PRESENTAZIONE DI EMENDAMENTI

Le sottoscritte MINARDI Silvia e CAMPANA Valentina, in qualità di Consiglieri Comunali del Gruppo Consiliare PROGETTO MAGENTA, presentano i seguenti emendamenti al Piano di Governo del Territorio in sede di adozione:

Sezione A – Social Housing diffuso

EMENDAMENTO A.1 — Inserimento dell’obbligo ERS nei criteri di intervento delle singole schede di ambito residenziale

EMENDAMENTO A.2 — Rafforzamento della componente in locazione della premialità ERS

Sezione B – Tutela e incentivazione del recupero delle corti storiche nei Nuclei di Antica Formazione

EMENDAMENTO B.1 — Divieto di svuotamento edificatorio delle corti nei Piani di Recupero

Sezione C – Residenza collaborativa intergenerazionale (cohousing studenti-anziani)

EMENDAMENTO C.1 — Definizione della nuova destinazione d’uso

EMENDAMENTO C.2 — Ammissibilità della destinazione negli ambiti ad alta accessibilità ferroviaria

EMENDAMENTO C.3 — Premialità edificatoria dedicata

Magenta, 13/07/2026



Sezione A — Social Housing diffuso

EMENDAMENTO A.1 — Inserimento dell’obbligo ERS nei criteri di intervento delle schede di ambito a vocazione residenziale

Tipo: Aggiuntivo

Riferimento: ART. 24.4 (AR1), ART. 26.4 (AT3), ART. 27.4 (AT6), ART. 28.4 (AT7), ART. 29.4 (AT8), ART. 31.4 (AT10)

Elaborato: A02DP — Norme Tecniche di Attuazione, Documento di Piano

Testo proposto

Aggiungere, in ciascuno dei “criteri di intervento” degli articoli 24.4, 26.4, 27.4, 28.4, 29.4 e 31.4, il seguente comma, con numerazione da adeguare in ciascuna scheda:

“Obbligo di edilizia residenziale sociale ai sensi dell’ART. 20, comma 1, nella quota minima non inferiore al 15% della Superficie Lorda (SL) residenziale di progetto, di cui almeno il 20% da destinare a locazione a canone calmierato. La quota di locazione eccedente tale soglia minima concorre alla premialità di cui all’ART. 20, comma 3.”

Motivazione

La norma vigente rende l’ERS obbligatoria solo dove esplicitamente prevista scheda per scheda — oggi solo per AT9 (art. 30.4, comma 1), la cui formulazione peraltro non fissa alcuna quota percentuale, lasciando l’obbligo privo di contenuto quantitativo. Questo emendamento evita di ripetere lo stesso difetto: la quota minima è indicata direttamente nel testo normativo di ciascuna scheda, rendendo l’obbligo immediatamente determinato e applicabile senza rinvii ad altre disposizioni che non la specificano.

Il presente emendamento non introduce un obbligo generalizzato su tutto il territorio comunale, ma estende il meccanismo — con una soglia esplicita — agli ambiti AR1, AT3, AT6, AT7, AT8 e AT10, in quanto ambiti la cui destinazione funzionale prevalente è residenziale e che, per dimensione e localizzazione, sono idonei a sostenere una quota di edilizia sociale senza compromettere la fattibilità economica dell’intervento.

La soglia del 15% è coerente con l’ordine di grandezza già utilizzato dal Comune per le premialità dell’art. 20, comma 3 (10-20%), ma la applica come requisito minimo inderogabile anziché come incentivo facoltativo. La quota minima di locazione a canone calmierato, fissata al 20% della SL destinata a ERS, garantisce una componente strutturale di offerta in affitto



accessibile, senza gravare in modo sproporzionato sulla fattibilità economica degli interventi; la componente di locazione eccedente tale soglia resta ricompresa nel meccanismo premiale di cui all'art. 20, comma 3 (oggetto anche dell'emendamento A.2), incentivando chi sceglie volontariamente di offrire una quota maggiore di alloggi in affitto.

Restano esclusi dall'obbligo gli ambiti a vocazione mista o a prevalente destinazione non residenziale (tra cui AR2 e AT11), per i quali l'imposizione di una quota ERS non sarebbe coerente con la funzione insediativa prevista dal Piano.

EMENDAMENTO A.2 — Rafforzamento della componente in locazione della premialità ERS

Tipo: Sostitutivo

Riferimento: ART. 20 — Edilizia Residenziale Sociale (Social Housing), comma 3

Elaborato: A02DP — Norme Tecniche di Attuazione, Documento di Piano

Testo vigente

3. La previsione di ERS in ambiti diversi da quelli già identificati a tale scopo di cui al comma 2, è premiata con un incremento di SL, realizzabile in loco o trasferibile in altri ambiti di trasformazione o rigenerazione, secondo i seguenti criteri: a) 10% della SL per alloggi destinati alla vendita; b) 20% per alloggi destinati alla locazione.

Testo proposto

3. Negli ambiti nei quali sia previsto un obbligo di edilizia residenziale sociale ai sensi degli articoli 24.4, 26.4, 27.4, 28.4, 29.4, 30.4 e 31.4, la previsione di ERS aggiuntiva rispetto alla quota minima obbligatoria di scheda è premiata con un incremento di SL, realizzabile in loco o trasferibile in altri ambiti di trasformazione o rigenerazione, secondo i seguenti criteri: a) 10% della SL per alloggi destinati alla vendita, con vincolo di prezzo calmierato per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data di prima assegnazione; b) 20% per alloggi destinati alla locazione, con vincolo di canone calmierato per un periodo non inferiore a 20 anni dalla data di prima locazione, rinnovabile alla scadenza previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

Negli ambiti diversi da quelli di cui al comma precedente, l'intera quota di ERS eventualmente prevista è premiata alle medesime condizioni di cui alle lettere a) e b).

Motivazione

L'introduzione, con l'emendamento A.1, di un obbligo minimo di ERS limitato ai sei ambiti a vocazione residenziale (AR1, AT3, AT6, AT7, AT8, AT10) — e già esistente per AT9 — rende necessario differenziare il meccanismo premiale a seconda che l'ambito sia o meno soggetto a obbligo.



Negli ambiti dove l'obbligo vige, la premialità deve restare ancorata alla sola quota eccedente il minimo di scheda: diversamente, un operatore già tenuto per legge a realizzare ERS otterrebbe SL premiale per una prestazione dovuta, vanificando la logica incentivante della norma.

Negli ambiti dove l'obbligo non vige, invece, non vi è alcuna quota "dovuta" da cui distinguere l'eccedenza: l'intera previsione di ERS resta quindi meritevole di premialità piena, così da continuare a incentivare l'iniziativa volontaria degli operatori anche fuori dal perimetro dei sei ambiti individuati.

I vincoli di durata (10 anni per la vendita calmierata, 20 anni per la locazione) rispondono all'esigenza di garantire un effetto strutturale e non episodico sull'offerta abitativa, evitando che il beneficio si esaurisca in un'unica cessione a prezzo lievemente ridotto senza impatto duraturo sul mercato della locazione accessibile.



Sezione B — Tutela e incentivazione del recupero delle corti storiche nei Nuclei di Antica Formazione

EMENDAMENTO B.1 — Divieto di svuotamento edificatorio delle corti nei Piani di Recupero

Riferimento: Art. 25.2, Titolo II — Norme generali, lett. A) Criteri e prescrizioni generali, comma 1 — Piano delle Regole, Norme Tecniche di Attuazione (A01PR)

Testo vigente

1. Sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per: le aree destinate a piano di recupero o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico; le potenzialità edificatorie consentite da disposizioni particolari; accessori agli edifici ammessi dalle presenti norme.

Testo proposto

1. Sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per: le aree destinate a piano di recupero o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico; le potenzialità edificatorie consentite da disposizioni particolari; accessori agli edifici ammessi dalle presenti norme. Nel caso di aree destinate a Piano di Recupero comprendenti spazi liberi di corte di cui all'Art. 25.1, comma 1 e all'Art. 25.2, lett. C, comma 1, la realizzazione di nuova SL su tali spazi è ammessa esclusivamente quando il Piano di Recupero preveda contestualmente il risanamento conservativo o la ristrutturazione con mantenimento della destinazione residenziale degli edifici esistenti prospicienti la corte, fermo restando il divieto di frazionamento e occlusione dello spazio a corte di cui all'Art. 25.2, lett. E, comma 2.

Motivazione

Oggi il divieto generale di nuova costruzione su area libera è già derogato per i Piani di Recupero, senza alcuna condizione qualitativa: è la porta attraverso cui l'operazione svuotamento della corte, demolizione delle case, costruzione di un nuovo corpo di fabbrica trova copertura normativa. La modifica non vieta il Piano di Recupero, ma vincola l'eventuale nuova edificazione su suolo libero alla condizione che l'operazione nel suo complesso mantenga la residenzialità esistente, spostando la convenienza dalla demolizione totale al recupero.



Sezione C — Residenza collaborativa intergenerazionale (cohousing studenti-anziani)

Premessa

Come rilevato dalla documentazione allegata alla Variante Generale, il territorio comunale presenta un tasso di invecchiamento elevato e una crescita dei nuclei unipersonali, in larga parte anziani. Contestualmente, la posizione di Magenta (a circa 15 minuti di collegamento ferroviario da Rho Fiera, dove sono in corso di realizzazione il polo MIND e il nuovo campus dell'Università degli Studi di Milano) genera una domanda potenziale di alloggio giovanile e studentesco che oggi non trova alcuna risposta specifica nella variante generale di PGT in adozione.

Le proposte che seguono introducono, sul modello di esperienze consolidate in Nord Europa (Paesi Bassi, Danimarca, Regno Unito), una destinazione d'uso autonoma di residenza collaborativa intergenerazionale, in cui unità abitative per anziani e per giovani/studenti coesistono in un medesimo organismo edilizio con spazi comuni obbligatori, regolate da un atto che formalizza uno scambio di piccoli servizi di compagnia e prossimità a fronte di un canone calmierato per la componente giovanile. L'obiettivo è duplice: contrastare l'isolamento della popolazione anziana e trattenere o attrarre popolazione giovane in un contesto ad alta accessibilità su ferro verso i poli universitari e di ricerca dell'area metropolitana.

Le proposte agiscono su diverse leve tra loro complementari: la definizione della nuova destinazione d'uso; la sua ammissibilità negli ambiti a maggiore accessibilità ferroviaria; una premialità dedicata.

EMENDAMENTO C.1 — Definizione della nuova destinazione d'uso

Riferimento: Art. 6.2, punto 1 — Residenziali — Piano delle Regole, Norme Tecniche di Attuazione (A01PR)

Testo vigente

1. RESIDENZIALI 1.1 Residenze Sono le costruzioni edilizie destinate ad usi abitativi, sia in modo permanente che temporaneo. [...] Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 le seguenti strutture ricettive non alberghiere sono assimilate la destinazione urbanistica residenziale: case per ferie; case e appartamenti per vacanze; foresterie lombarde; locande; bed & breakfast.

Testo proposto

Aggiungere, in coda al punto 1: «1.2 Residenza collaborativa intergenerazionale. Si definisce residenza collaborativa intergenerazionale l'organismo edilizio a destinazione residenziale che affianca, in un medesimo edificio o complesso edilizio unitario, unità abitative destinate a persone anziane e unità abitative destinate a studenti universitari,



giovani ricercatori o a persone di età non superiore a 30 anni, dotato di spazi comuni di uso condiviso in misura non inferiore al 10% della SL residenziale complessiva, e regolato da apposito atto di regolamento d'uso, allegato alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo, che disciplini: a) le modalità di assegnazione delle unità abitative destinate alla componente giovanile a condizioni locative agevolate rispetto ai valori di mercato; b) l'impegno dei locatari della componente giovanile a un monte-ore mensile minimo di attività di compagnia, prossimità o piccola assistenza non professionale a favore dei residenti anziani dell'edificio; c) la durata minima del vincolo di destinazione, non inferiore a quindici anni dalla fine lavori; d) il soggetto gestore, pubblico, cooperativo o del terzo settore, responsabile del regolamento d'uso. La residenza collaborativa intergenerazionale è assimilata alla destinazione residenziale (1.1) ai fini della determinazione della dotazione di servizi pubblici di cui all'Art. 10.1, salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme.»

Motivazione

Senza una definizione autonoma, il cohousing intergenerazionale rientrerebbe nella residenza ordinaria (1.1) e competerebbe, a parità di condizioni economiche, con l'edilizia residenziale di mercato, che a Magenta come altrove prevale sistematicamente in assenza di un vantaggio specifico. La definizione richiama volutamente il meccanismo già impiegato dal Piano per le strutture ricettive non alberghiere (equiparazione a fini urbanistici con vincoli sostanziali in convenzione), così da restare coerente con l'impianto normativo esistente.

EMENDAMENTO C.2 — Ammissibilità della destinazione negli ambiti ad alta accessibilità ferroviaria

Riferimento: Art. 26.1 — Norma generale per gli ambiti residenziali (R1, R2, R3, R4, VP), comma 2; Art. 32.1 — ARU, comma 2 — Piano delle Regole, Norme Tecniche di Attuazione (A01PR)

Testo vigente

Art. 26.1, comma 2: «Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono: attività terziarie (2.1); attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1); attività commerciali - pubblici esercizi (3.7); [...]» — la destinazione 1.2 non è citata, quindi esclusa ai sensi del comma 3. Art. 32.1, comma 2: «Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono: attività terziarie (2.1); case funerarie (2.2); [...]» — analogamente non citata.

Testo proposto

Integrare l'Art. 26.1, comma 2, aggiungendo: «residenza collaborativa intergenerazionale (1.2), quale destinazione principale equiparata alla residenza (1.1), esclusivamente per gli ambiti R2 ricadenti, in tutto o in parte, entro la fascia di 1000 m di percorso pedonale



dall'accesso alla stazione ferroviaria di Magenta, come individuata in apposito elaborato cartografico di dettaglio da allegare al Piano delle Regole».

Integrare l'Art. 32.1, comma 2, aggiungendo tra le destinazioni complementari: «residenza collaborativa intergenerazionale (1.2)», ammessa quale destinazione principale equiparata alla residenza (1.1) per gli ambiti ARU ricadenti entro la medesima fascia di prossimità di cui al comma precedente.

Motivazione

L'accessibilità su ferro verso Rho Fiera, MIND e il nuovo campus universitario è il presupposto stesso della proposta: senza un criterio di localizzazione la nuova destinazione potrebbe insediarsi ovunque, disperdendo il vantaggio di prossimità che la rende sostenibile per un'utenza giovane pendolare. Si è scelto di intervenire su R2 (alta densità, già vicino al tessuto consolidato centrale) e su ARU (aree di riconversione, già oggetto di riqualificazione), che sono gli ambiti in cui è più realistico immaginare interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia di scala sufficiente a ospitare un progetto di questo tipo. La perimetrazione esatta della fascia di prossimità andrà definita in sede tecnica.

EMENDAMENTO C.3 — Premialità edificatoria dedicata

Riferimento: Art. 20 — ERS, Ambiti per edilizia residenziale sociale, comma 3 — Piano delle Regole, Norme Tecniche di Attuazione (A01PR)

Testo vigente

3. La previsione di ERS in ambiti diversi da quelli già identificati a tale scopo di cui al comma 2, è premiata con un incremento di SL, realizzabile in loco o trasferibile in altri ambiti ai sensi dell'ART. 24.4, secondo i seguenti criteri: a) 10% della SL per alloggi destinati alla vendita; b) 20% per alloggi destinati alla locazione.

Testo proposto

Aggiungere: «c) 20% della SL per interventi che realizzino la destinazione di residenza collaborativa intergenerazionale di cui all'Art. 6.2, punto 1.2, negli ambiti di cui all'Art. 26.1 e all'Art. 32.1. La premialità di cui alla presente lettera è cumulabile con quella di cui alla lettera b) nel caso in cui il medesimo intervento realizzi sia una quota di alloggi ERS sia la residenza collaborativa intergenerazionale, fino ad un incremento massimo complessivo del 35% della SL.»

Motivazione

L'aggancio all'Art. 20 (già esistente come meccanismo per l'ERS) evita di introdurre un nuovo istituto giuridico: si tratta di estendere una premialità già prevista dal Piano a una ulteriore finalità di interesse pubblico. La percentuale (20%, cumulabile fino al 35% con l'ERS) è



calibrata per rendere l'operazione competitiva rispetto alla residenza libera di mercato, che resta l'alternativa più immediatamente redditizia per un operatore privato.