

Un appello PER MILANO

Serve un nuovo piano consapevole del rango internazionale acquisito dalla metropoli milanese, rispettoso della cultura e della memoria della città e dei diritti dei suoi cittadini.

È molto cambiata Milano nei dieci anni appena trascorsi dall'apertura di EXPO 2015 e, sotto molti profili, ma non tutti, è cambiata in meglio.

Sono stati dieci anni di sviluppo accelerato che hanno portato Milano ad acquisire un ruolo fra le metropoli che competono nell'economia globale. Dieci anni caratterizzati da una spinta crescente del mercato immobiliare sostenuta da uno straordinario afflusso di capitali, non adeguatamente governata da una strumentazione urbanistica ideata in una fase di stagnazione con l'obiettivo di restituire slancio alla città promuovendone la densificazione tramite la crescita in altezza.

Il piano attualmente vigente contiene scelte di strategia e di gestione dello sviluppo urbano che si sono rivelate insufficienti a governare la potentissima e perdurante spinta del mercato immobiliare: una condizione riconducibile principalmente alla dilatazione dei margini di flessibilità introdotti nel piano, col conseguente rinvio alla fase attuativa di decisioni rilevanti, comprese, in alcuni casi, quelle relative all'entità della volumetria edificabile.

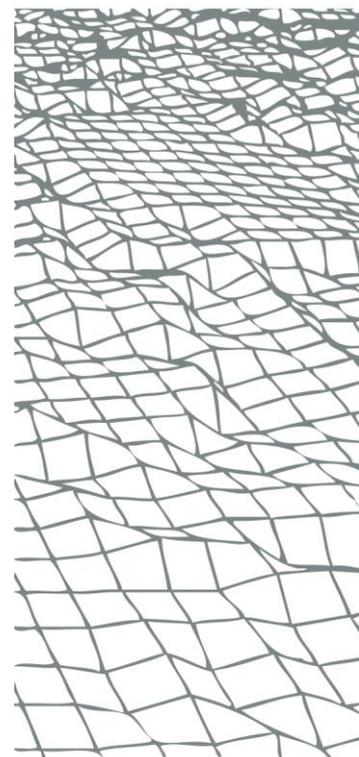
Gli esiti delle trasformazioni realizzate in applicazione delle regole del piano sono ora sotto gli occhi di tutti: il progressivo cambiamento della composizione sociale degli abitanti che orienta la città a qualificarsi sempre più come residenza per soli ricchi, la modesta entità delle risorse recuperate dalla rendita urbana a favore delle politiche pubbliche, la diffusione di singoli interventi fortemente impattanti sul contesto urbano e scarsamente rispettosi delle attese dei cittadini, per non citare che gli effetti più vistosi.

Giunti a questo punto risulta improcrastinabile l'approvazione di un nuovo Piano di Governo del Territorio per evitare che la città rimanga, per molti anni a venire, ancorata ad un sistema di regole che ha ormai dimostrato la propria inadeguatezza.

La formazione del nuovo PGT deve avere una direzione politica ed una guida culturale e tecnica riconoscibili in modo da rendere trasparente il processo di formazione delle scelte e la loro traduzione nel sistema delle decisioni e delle regole. È anche necessario riattivare il confronto con la società milanese e coi suoi organismi rappresentativi, a partire dal Consiglio Comunale, e mantenerlo con costanza lungo tutta la fase di formazione delle decisioni al fine di sviluppare una salda condivisione dei temi e degli obiettivi centrali del Piano, **ponendo anzitutto in discussione la scelta della densificazione della città centrale**, ossia di Milano racchiusa nei suoi confini comunali.

Per rilanciare il confronto sul nuovo piano per Milano proponiamo **5 temi**, già segnalati in precedenti prese di posizione di INU Lombardia, che riteniamo centrali per risolvere le criticità fin qui emerse ed affrontare con rinnovata energia le sfide di una nuova fase di sviluppo.

1. Costruire il piano in un'ottica metropolitana. Milano ha bisogno di una strategia metropolitana che non può essere solo annunciata ma deve essere



sostenuta da visioni e atti concreti. Il PGT di Milano riguarda solo formalmente il territorio entro i confini comunali poiché i suoi effetti si ripercuotono su tutta la vasta regione metropolitana in termini di redistribuzione della popolazione residente, di delocalizzazione e nuovo insediamento delle attività produttive, di distribuzione dei servizi, compresi quelli di trasporto, ecc.

- 2. Governare la distribuzione e l'entità del carico urbanistico.** Il piano deve assumere le decisioni che gli competono per legge relativamente alla distribuzione ed alle condizioni di ammissibilità dei carichi urbanistici, ossia del volume edificabile sui suoli urbani. Si tratta di un compito esplicitamente assegnato dalla legge al Consiglio Comunale, che non può essere demandato all'elaborazione di studi e progetti sviluppati da soggetti privati, ancorché patrocinati del Comune.
- 3. Ripristinare un rapporto equilibrato fra interessi privati e utilità pubbliche.** È indispensabile adeguare gli strumenti di prelievo di quote della rendita urbana, amplificata dalla strabiliante crescita del mercato immobiliare milanese, da investire nell'armatura pubblica della città e nell'attivazione di politiche di welfare urbano con l'obiettivo di incrementare e qualificare gli spazi ed i servizi pubblici, allo scopo limitando il ricorso, oggi troppo diffuso, della monetizzazione delle dotazioni di servizi e di quote di edilizia sociale. Il riequilibrio delle utilità pubbliche e private in Milano può inoltre contribuire a ridurre la distanza fra il rendimento degli investimenti nella città e nel territorio metropolitano con conseguenti effetti di riequilibrio fra le parti.
- 4. Porre al centro le strategie di risposta al fabbisogno di alloggi a basso costo.** Quello della casa a costi accessibili è l'unico fabbisogno ancora drammaticamente presente nell'area urbana milanese, aggravato dall'emergere di nuove domande, come la residenza universitaria. In assenza di iniziative statali continuative di sostegno all'edilizia sociale, il piano urbanistico comunale rimane oggi l'unico strumento attraverso il quale acquisire aree da destinare alla realizzazione dell'edilizia sociale e promuovere la realizzazione di alloggi da cedere in affitto a prezzi effettivamente calmierati, anche mettendo a punto un sistema di sgravi nel contesto della fiscalità comunale. Azioni da sviluppare nella consapevolezza che una politica efficace per l'edilizia sociale richiede strumenti di governo di scala metropolitana associati ad investimenti sulle infrastrutture e sui servizi.
- 5. Assumere il tema dell'adattamento ai cambiamenti climatici come matrice del disegno dell'armatura pubblica della città.** Milano può giovare di un patrimonio estremamente ricco di proposte, studi e progetti per una città nella quale il verde svolga un ruolo centrale. È giunto il momento di utilizzare questo patrimonio per costruire programmi e attivare interventi in grado di migliorare le condizioni del microclima, combattere il fenomeno dell'isola di calore e rispondere alle nuove esigenze del drenaggio urbano contribuendo al miglioramento generale dell'ambiente e del paesaggio e all'incremento della biodiversità.

Il Piano urbanistico è lo strumento fondamentale di governo delle trasformazioni urbane, è la sintesi di strategie ed obiettivi democraticamente decisi: non è un contenitore burocratico da adattare alle imprevedibili mutazioni del mercato. Mentre scriviamo prosegue, dirimpente, lo sviluppo della nuova città che ha investito le aree dell'antica periferia operaia ed anche quelle più esterne affacciate sulla campagna. È questa che stiamo vivendo una grande opportunità di riqualificazione per l'intera compagine urbana ed anche, potenzialmente, per una parte rilevante dell'area metropolitana. Dobbiamo assolutamente dotarci degli strumenti necessari a sfruttare questa opportunità nell'interesse di tutti i milanesi.

INU Lombardia

Milano, 24 luglio 2025