

Lettera aperta al Sindaco e agli Amministratori di Milano
Serve una nuova visione per governare lo sviluppo della città

Con rammarico prendiamo atto della decisione dell'Amministrazione Comunale, di recente formalizzata, di interrompere l'elaborazione della Variante generale del PGT avviata più di due anni or sono, prima che si scatenasse su Milano la tempesta urbanistica che tuttora imperversa. Pur riconoscendo la difficoltà a pervenire all'adozione del nuovo Piano nei tempi della corrente consigliatura, riteniamo irrinunciabile una presa di posizione sul futuro di Milano da parte dell'Amministrazione Comunale il cui lascito in campo urbanistico non può rimanere così pesantemente connotato dalla situazione di precarietà e incertezza, quando non di conflitto aperto, sull'applicabilità delle norme improntate alla densificazione della città costruita, in assenza di orientamenti chiari e condivisi sulla rigenerazione diffusa.

Mentre si lavora alla correzione delle regole che hanno portato all'intervento della Magistratura è necessario riaprire il confronto sulle prospettive, sulle priorità e più in generale sulla visione della città futura da porre alla base di un nuovo piano, anche per valutare con quest'ottica le innovazioni normative che il Comune ha deciso di introdurre nel breve periodo.

Siamo consapevoli che, al di là degli aspetti giuridici e tecnici, la questione urbanistica di Milano, come di molte città che competono nell'economia globale, nasce dalla difficoltà della politica di governare le spinte del capitalismo finanziario. Le dinamiche del mercato hanno prodotto la crescita abnorme dei proventi della rendita e dei valori immobiliari. La città si è profondamente rinnovata ma la straordinaria entità dei capitali investiti a Milano non è tornata a vantaggio né della riduzione delle disuguaglianze né della valorizzazione dell'interesse pubblico, che l'Amministrazione milanese deve ora dimostrare di essere in grado di riportare al centro dell'azione amministrativa e dunque al centro del Piano.

Nell'anno che ci separa dalle elezioni amministrative del 2027 abbiamo l'opportunità di sviluppare un confronto concreto e approfondito sulla strategia di sviluppo alla quale improntare le scelte di piano, coinvolgendo le risorse sociali, culturali ed economiche con le quali discutere dei risultati fin qui ottenuti, non certo tutti negativi, valutare gli errori, identificare i bisogni concreti della città e le risposte che si possono prospettare col nuovo PGT.

Per avviare il confronto sullo stato e sullo sviluppo della città proponiamo 5 temi che riteniamo centrali per la definizione della strategia che dovrà guidare il nuovo piano.

- 1. L'attenzione alla scala metropolitana.** Il PGT di Milano riguarda solo formalmente il territorio racchiuso entro i confini comunali poiché i suoi effetti si ripercuotono sulla regione metropolitana in termini di espulsione delle funzioni meno pregiate e tra queste la redistribuzione delle sedi produttive e soprattutto la residenza dei ceti meno abbienti, determinando una proiezione extraurbana degli effetti della trasformazione, con conseguente aumento del consumo di suolo e della domanda di servizi e di trasporto pubblico, comportando rischi di perdita di coesione del sistema metropolitano. Ne consegue che la definizione delle scelte strategiche del nuovo piano comunale non può avvenire senza il contributo fattivo della Città Metropolitana.
- 2. Le scelte strategiche dello sviluppo: crescita, densificazione e sostenibilità del carico urbanistico.** Il piano deve assumere le decisioni che gli competono per legge relativamente alla distribuzione dei carichi urbanistici, ossia del volume edificabile sui suoli urbani e delle misure per garantirne la sostenibilità. Si tratta di un compito assegnato dalla legge al Consiglio Comunale, che deve trovare compiuta e condivisa definizione nel piano generale evitando il rinvio a successive ed imprecise fasi decisionali.
- 3. Strumenti per garantire una ripartizione equilibrata dei vantaggi della rendita.** È indispensabile adeguare gli strumenti di prelievo di quote della rendita urbana, amplificata dalla crescita del mercato immobiliare, da investire nell'armatura pubblica della città e

nell'attivazione di politiche di *welfare* urbano. Il riequilibrio delle utilità pubbliche 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 su scala vasta.

4. La risposta al crescente fabbisogno di alloggi a basso costo. Quello della casa a costi accessibili è un fabbisogno ancora drammaticamente presente nell'area urbana milanese. In assenza di iniziative statali di sostegno all'edilizia sociale, il piano urbanistico comunale rimane oggi l'unico strumento col quale acquisire aree da destinare alla realizzazione di alloggi da concedere a prezzi calmierati. Azioni da sviluppare nella consapevolezza che una politica efficace per l'edilizia sociale richiede una forte regia pubblica da sviluppare a scala metropolitana insieme a investimenti sulle infrastrutture e sui servizi.

5. L'adattamento ai cambiamenti climatici da porre al centro 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 possa svolgere un ruolo centrale. Ma nel frattempo l'edificio urbano si trova in una condizione di sempre più vistosa e grave fragilità a fronte di fenomeni climatici estremi, non più sostenibili da un reticolo idrico relegato dalla crescita urbana in rigidi scatolari sotterranei e ormai inadatto alla gestione di eventi alluvionali severi, che frequentemente eccedono la capacità delle opere di protezione realizzate a monte. Da questa consapevolezza è possibile partire per costruire programmi e attivare interventi in grado di garantire in primo luogo la sicurezza idraulica, di migliorare le condizioni del microclima e combattere il fenomeno dell'isola di calore contribuendo alla qualificazione dell'ambiente e del paesaggio urbano e all'incremento della biodiversità.

Ma nessun piano, anche il più chiaro e accurato, può essere elaborato e attuato senza un apparato tecnico e culturale adeguato, fatto di persone competenti e consapevoli della loro responsabilità, alle quali è necessario restituire fiducia e certezze e garantire che non si ripresentino le situazioni critiche determinate dalle contraddizioni politiche e normative che hanno connotato l'urbanistica milanese.

L'elaborazione del nuovo piano deve costituire, fin dalle battute iniziali, l'occasione per la rigenerazione delle risorse umane destinate ad elaborarlo e gestirlo, poiché senza adeguate capacità di lavoro ogni programma è velleitario. Per ottenere questo risultato è necessaria una solida direzione di politica urbanistica ed una guida culturale e tecnico scientifica riconoscibile dell'Ufficio di Piano, che si assuma la responsabilità disciplinare del Piano stesso e sia in grado di suscitare un clima di collaborazione fra le diverse strutture tecniche del Comune coinvolgendo la Città Metropolitana.

Su questi temi chiediamo agli Amministratori milanesi di riaprire il confronto coi cittadini, sospeso con la rinuncia all'elaborazione del nuovo piano, organizzando un nuovo ciclo di "Stati generali" sulla città, ripromettendoci in ogni caso di avviare, dall'inizio del nuovo anno, un programma di incontri per riattivare un dibattito sereno, concreto e fattivo a partire dalle priorità individuate, coinvolgendo l'università, le istituzioni, le associazioni e più in generale la società milanese per costruire una politica e una visione condivise per il futuro della nostra città.

Milano, 24 novembre 2025

Il Presidente di
INU Lombardia
Marco Engel



La Presidente di
Legambiente Lombardia
Barbara Meggetto

