



Milano, 19 dicembre 2025

Spett.le

COMUNE DI MILANO

DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
GENERALE

pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it

Oggetto: Suggerimenti e proposte relativi all'avvio del procedimento di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), nonché avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. (comunicazione Comune di Milano n. 591819 del 14/11/2025)

Le proposte e i suggerimenti che l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano sottopongono al Comune di Milano ai sensi dell'art. 13 della LR 12/2005 in relazione all'avvio di procedimento di Variante al PGT rispondono all'obiettivo di contribuire, in un contesto normativo caratterizzato da incertezze giuridiche sia a scala nazionale che regionale, a rimuovere le difficoltà applicative e interpretative della vigente disciplina urbanistica riconoscendo nella tutela dell'ordinato sviluppo del territorio un interesse di tipo diffuso, pubblico e preminente.

Le proposte e i suggerimenti contenuti nei 10 punti delle pagine successive nascono come contributo corale del "gruppo Pubblica Amministrazione" delegato dal Consiglio dell'Ordine, arricchito dai contributi inviati dagli iscritti a seguito di una specifica call. Tali contributi sono stati presi in esame senza la pretesa di fornirne un'interpretazione puntuale ma valorizzandone il carattere aperto e partecipativo.

Il presente documento si limita ad un contributo di tipo introduttivo sollecitato dalla D.G.C. n. 1358 del 06/11/2025 quale atto di indirizzo del Comune per il procedimento di Variante avviato. Nelle successive fasi del percorso di formazione e pubblicizzazione del procedimento di Variante da parte del Comune, l'Ordine sottoporrà ulteriori suggerimenti anche sulla base delle indicazioni che saranno raccolte dai propri iscritti.



1. *Parziale variante normativa verso Variante generale*

Questione: il documento di indirizzi definito con D.G.C. N. 1358 DEL 06/11/2025 rende esplicite le condizioni di necessità e urgenza di procedere ad una Parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), revocando per tanto la precedente deliberazione di G.C. n. 496 del 13/04/2023 con cui era stato dato avvio al procedimento di redazione del nuovo Documento di Piano e delle varianti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole. Tale scelta interrompe, rimandandola ad un tempo non definito, la revisione generale del Piano urbanistico generale la cui necessità è tuttavia dettata oltre che dalla riscrittura del Documento di Piano, ad oggi scaduto, da un quadro di contesto profondamente mutato rispetto a quello presente alla data dell'entrata in vigore del PGT vigente (5 febbraio 2020) e che è stato ritratto dal Documento degli Obiettivi allegato al Rapporto preliminare / Documento di Scoping per la revisione del Piano di Governo del Territorio Milano 2030 (Conferenza di Valutazione 07/11/2023).

Obiettivo: definire i contenuti della futura Parziale variante normativa che pur si confrontano con un quadro di necessità già parzialmente affrontate dal Comune (si vedano i provvedimenti successivi all'avvio di procedimento della Variante del 2023) in una prospettiva articolata e generale. Appare necessario che le scelte pur limitandosi all'apparato normativo (per altro di assoluta rilevanza) si inquadrino entro strategie di lunga durata. È necessario superare il rischio di un carattere rimediale della Variante che, se pur urgente, rischierebbe di essere riduttivo in considerazione della portata dei temi che il Comune intende trattare tornando a riflettere sull'idea di città per Milano e dei rapporti con il suo territorio metropolitano. È dunque auspicabile che il procedimento di Variante recentemente avviato non interrompa il processo avviato sul nuovo piano generale per la città. Se pur non realizzabile dal punto di vista amministrativo in considerazione dei ristretti tempi di mandato del Consiglio comunale, la prospettiva di un Piano generale potrebbe aprire una nuova e articolata stagione di ascolto e apertura verso la città che consentirebbe di conoscere bisogni e aspettative quale attività propedeutica e preliminare da porre a base della sua futura costruzione. Sarebbe inoltre quanto mai opportuno accompagnare la costruzione della Parziale variante normativa con la ripresa delle attività propedeutiche alla formazione del nuovo Regolamento edilizio. La necessaria integrazione delle sue ricadute con quelle delle nuove Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi oggetto della Parziale variante e il dovuto adeguamento allo



“Schema di Regolamento edilizio tipo” e alle “Definizioni Tecniche Uniformi” (Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/695 del 24.10.2018) rendono non più rinviabile la sua elaborazione.

2. *Quadri conoscitivi*

Questione: l’avvio di procedimento in oggetto lascia supporre che non saranno implementate nel breve periodo gli strumenti di informazione di tipo territoriale e urbanistico. Appare tuttavia necessario e urgente accompagnare la redazione della Variante (per lo meno) con l’avvio di attività di implementazione di dati da porre a base della definizione delle future scelte (anche se solo “parziali” di tipo “normativo”) e della loro attuazione. L’obiettivo è quello di ridurre difficoltà interpretative e tempi per la predisposizione di complesse indagini a supporto della presentazione di pratiche edilizie nella interlocuzione Comune / Liberi professionisti.

Obiettivo:

- a) La base cartografica del PGT 2030 in diversi punti non rispecchia l’attuale stato fisico dei luoghi ed è indispensabile dunque aggiornarla e/o definire dispositivi periodici di aggiornamento consentendo una corretta applicabilità delle norme.
- b) La definizione del “lotto funzionale”, il lotto (costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà) asservito volumetricamente alle costruzioni, è attività fondamentale, da cui discendono valutazioni urbanistiche e progettuali essenziali, ma la cui individuazione è particolarmente complessa e, quando fattibile, non scevra da contrasti interpretativi. E’ dunque auspicabile che la ricostruzione di questo quadro di complessità non venga posto a carico “esclusivo” dei Professionisti ma possa essere affrontato direttamente dal Comune, in forza di una maggiore rapidità/facilità di accesso ad atti di tipo edilizio, giuridico-amministrativo e catastale, attraverso un nuovo elaborato cartografico specifico dei lotti funzionali come allegato del PGT, nel rispetto delle norme regionali e nazionali.
- c) La costruzione di un catalogo di edifici e spazi aperti di valore storico e artistico non tutelati, quale atto di progetto di tutela del territorio interno all’attività pianificatrice del Comune, appare necessario al fine di salvaguardare e valorizzare luoghi (non emergenti e di carattere diffuso) di sapienza tecnico-costruttiva-stilistica legati alla identità collettiva



dei luoghi della città. Riconoscendo la difficoltà di operare in un quadro legislativo non più adeguato alle esigenze di sviluppo delle città (non solo Milano) è necessario provvedere con “soluzioni” tecnico-procedurali “sperimentali” capaci di interpretare tali esigenze. Le valutazioni devono essere coordinate con l'autorità regionale e con i suoi strumenti già esistenti, che mantiene la sua centralità in materia di concorrenza sul tema del governo del territorio. (vedi successivo punto 7).

- d) La ricerca e la definizione della domanda dei servizi (espressa dalla popolazione residente e da quella da insediare nonché da quella gravitante e fluttuante nel territorio comunale) è alla base del progetto di città pubblica e della sua attuazione. Nella prospettiva futura è opportuno che tali attività posseggano due essenziali requisiti: la capacità di indagare il più alto numero possibile di categorie di servizi (non solo verde e parcheggi ma anche sport, cultura, istruzione, servizi socio-assistenziali) e la scala territoriale a cui riferire le ricerche evitando estesi insiemi indistinti (intero territorio comunale/municipi) valorizzando la dimensione locale dei quartieri (nuclei di identità locale e loro aggregazioni/ disaggregazioni). (vedi punto 10).

3. *Strumento della Perequazione urbanistica*

Questione: l'uso della perequazione urbanistica quale regola cardine della disciplina del vigente piano urbanistico ha rappresentato uno strumento di equità tra le parti interessate in relazione alla distribuzione dei benefici, delle opportunità e degli oneri derivanti dalle trasformazioni edilizie e urbanistiche degli ambiti coinvolti. Esso ha consentito anche l'acquisizione al patrimonio pubblico a titolo gratuito di un cospicuo patrimonio di aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali pubbliche e di interesse pubblico e generale previste dal Piano dei Servizi. A quasi quindici anni dalla sua introduzione, attraversando differenti cicli urbani, la perequazione urbanistica ha mostrato alcuni limiti. I principali riguardano una non regolamentata relazione tra valore dei diritti edificatori e valori delle aree (e degli immobili) coinvolte, ovvero quelle di pertinenza indiretta e quelle proposte per il loro impiego. In casi estremi, piuttosto frequenti nell'attuale ciclo urbano caratterizzato da un innalzamento dei valori immobiliari all'interno di un processo di rinnovamento del patrimonio edilizio che interessa tutti i quartieri della città, anche quelli meno centrali, sta generando evidenti disparità tra i valori immobiliari delle aree di (possibile) generazione dei



diritti edificatori e quelli delle aree di loro (possibile) concretizzazione. Tali disparità sono evidenti anche nei casi di perequazione da pertinenza diretta a diretta, negli ambiti ammessi dalla vigente disciplina del Piano delle Regole, laddove un diritto edificatorio proveniente dalla demolizione di un manufatto di scarso valore all'interno di un ambito di altrettanto valore può rivalorizzarsi enormemente in un impiego all'interno di un ambito maggiormente premiato dal mercato.

Obiettivo: introdurre nella disciplina urbanistica dispositivi di regolazione della perequazione urbanistica attraverso strumenti di pesatura dei valori degli immobili coinvolti (terreni e/o edifici) introducendo criteri di riequilibrio laddove le differenze risultano rilevanti. Ciò potrebbe facilitare sia una maggiore circolarità dei diritti edificatori, rendendo obbligatoria una maggiore quantità di diritti nei casi in cui le aree di atterraggio abbiano valori di molto superiori a quelli delle aree di generazione, sia la disponibilità per il Comune di risorse aggiuntive per l'adeguamento degli equipaggiamenti pubblici, richiedendo agli interventi privati di poter assicurare l'eventuale quota aggiuntiva di diritti edificatori anche, in maniera alternativa, attraverso un incremento degli oneri. La ponderazione dei diritti edificatori sulla base dei valori immobiliari di mercato potrebbe, in un futuro auspicabilmente non molto lontano, contribuire anche alla definizione di meccanismi di perequazione di scala territoriale, a cui fa riferimento il Piano Territoriale Metropolitano in applicazione della LR 12/2005, oggi particolarmente utili soprattutto nelle trasformazioni a cavallo tra comune centrale e comuni della città metropolitana.

4. *Classificazione dei tessuti urbani*

Questione: la disciplina degli interventi edilizi è subordinata alla identificazione dei tessuti urbani riconosciuti all'interno dello strumento urbanistico vigente. All'interno di una fase di crescita urbana tutta rivolta a ripensare la città esistente, e non più all'occupazione di nuovi suoli agricoli da destinare all'espansione della città, il riconoscimento di articolati tessuti edilizi a cui ancorare la conseguente disciplina normativa degli interventi edilizi, privati e pubblici, appare determinante al fine di cogliere specificità di contesto, differenti morfologie urbane a tutto vantaggio della valorizzazione della varietà delle immagini urbane che qualificano la città. In questo senso l'attuale articolazione dei tessuti operata all'interno del



Piano delle Regole e le conseguenti discipline morfologiche appare definito a maglie eccessivamente larghe generando anche incertezze applicative nella interlocuzione Comune/Professionisti.

Obiettivo: identificare tessuti urbani di grana fine in maniera più aderente all'articolazione dei contesti urbani esistenti e/o definire discipline normative specifiche all'interno delle NTA Piano delle regole e/o prassi comportamentali nella presentazione dei progetti edilizi al fine di consentire non più un ricorrente discostamento dalle norme morfologiche ma la proposta di un motivato riconoscimento di tessuto anche difforme rispetto a quanto riportato dagli elaborati cartografici del PGT e la conseguente valutazione da parte del Comune.

5. *Norma morfologica*

Questione: le norme morfologiche determinate dall'appartenenza di un lotto ad uno specifico tessuto urbano, ad esempio quelle legate all'edificio più basso adiacente nei Tessuti urbani compatti a cortina o alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente negli Ambiti di Rinnovo urbano, hanno mostrato evidenti limiti applicativi a causa della rigidità della norma poco incline a riconoscere articolazioni e specificità dei tessuti urbani. Ne danno evidenza il frequente ricorso al discostamento dalla norma morfologica in occasione delle richieste di rilascio dei titoli edilizi, la discrezionalità del giudizio da parte della Commissione del Paesaggio circa la sua ammissibilità, gli esiti morfologici degli interventi che, una volta realizzati, non risultano sempre soddisfacenti in rapporto all'articolazione dei contesti urbani.

Obiettivo: spostare il riferimento per l'applicazione delle norme morfologiche da un "campo edilizio" focalizzato nel rapporto tra lotto di intervento e edificio/spazio confinante ad un "campo urbano" capace di interpretare in maniera più appropriata le relazioni attese dall'intervento con il fronte urbano e le diverse articolazioni degli spazi (edificati/pubblici e privati/pubblici) che definiscono l'identità dell'ambito investito dalla portata modificativa del progetto. L'estensione del campo di riferimento consentirebbe di valutare prevalenze tipomorfologiche dell'isolato, rilevanze degli episodi edilizi che maggiormente incidono nella qualità del fronte urbano, scelte progettuali di raccordo tra differenti edifici preesistenti, impatti su visuali urbane complessive. Un analogo spostamento del campo di valutazione dei progetti, dalla contingenza dello spazio edilizio alla complessità dello spazio urbano



circostante, potrà guidare anche la necessaria modifica della disciplina dell'edificazione nei "cortili". Dando atto della evoluzione qualitativa della disciplina del piano vigente rispetto a quella fornita dal piano previgente e stante l'attuale vincolo dell'altezza massima degli interventi (inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente) è opportuno lavorare su un duplice fronte: definire formulazioni di "cortile" oggettive il più possibile scevre da interpretazioni, decidere in maniera esplicita se ammettere o non ammettere interventi interni agli "isolati" che pur se non ricadenti nelle fattispecie dei "cortili" possono avere ugualmente significativi impatti sui contesti in rapporto alle altezze e ai volumi edificati preesistenti, e conseguentemente, individuare criteri di sostenibilità assieme anche ad eventuali condizioni di inammissibilità.

6. Indifferenza funzionale / cambi di destinazione

Questione: l'introduzione della cosiddetta "indifferenza funzionale" all'interno delle discipline urbanistiche milanesi degli ultimi quindici anni ha rappresentato indubbiamente un elemento che ha facilitato il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente e l'integrazione delle funzioni urbane all'interno delle parti di città meno centrali contribuendo a rimuovere la rigida demarcazione tra ambiti di specializzazione urbana del tutto estranea alla storia urbanistica della città. Tuttavia, le recenti applicazioni all'interno dell'intenso ciclo di trasformazione edilizia e urbana degli ultimi anni ne hanno mostrato alcuni limiti. Questi sono più evidenti laddove gli interventi di ristrutturazione comportanti cambio di destinazione d'uso verso quella residenziale e quelli di nuova edificazione finalizzati all'insediamento di nuove funzioni residenziali hanno interessato ambiti urbani con dotazioni di servizi talvolta adeguate solo sotto l'aspetto quantitativo nel rispetto della norma nazionale ma non della effettiva qualità (efficacia) delle prestazioni garantite da quelle dotazioni per far fronte a domande articolate di servizi realmente accessibili da parte degli abitanti.

Obiettivo: pur riconoscendo la difficoltà di operare in un quadro normativo incerto e frammentario, è necessario individuare dispositivi normativi e/o localizzativi finalizzati a garantire che i cambi di destinazioni d'uso comportanti nuovi carichi insediativi all'interno di ambiti urbani non adeguatamente forniti di idonei equipaggiamenti urbanizzativi (la cui individuazione è atto preliminare del Piano urbanistico generale) si facciano carico, attraverso



titoli edilizi subordinati a convenzionamento, di contribuire direttamente, escludendo la monetizzazione degli oneri, alle dotazioni di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

7. Tutela degli edifici non vincolati

Questione: frequentemente le trasformazioni edilizie del tessuto urbano consolidato non tengono in adeguata considerazione preesistenze edilizie che se pur non interessate da vincoli codificati risultano significative nella trasmissione di memorie urbane, segnando identità di porzioni di quartieri, testimonianze di attitudini stilistiche proprie della storia urbana. Si tratta spesso di edilizia residenziale dei primi decenni del secolo scorso, episodi di architettura moderna d'autore, spazi produttivi di qualità per tipologie di spazi e tecniche costruttive.

Obiettivo: definire discipline capaci di tutelare queste “deboli” preesistenze anche sostenendone il recupero, disincentivando interventi di demolizione e ricostruzione e ammettendo parziali integrazioni di architettura contemporanea. Il riconoscimento di questo patrimonio attraverso nuove mappature (vedi precedente punto 2 lett.c) e/o la definizione di criteri interni alla disciplina del Piano delle Regole, anche di tipo premiale nel caso di interventi di conservazione particolarmente estesi, possono alimentare procedure valutative preliminari e specifiche degli Uffici nell'istruttoria degli interventi edilizi proposti.

8. Casa accessibile

Questione: il tentativo delle discipline urbanistiche (vigenti e previgenti) di demandare agli interventi privati il compito di incrementare la dotazione di edilizia residenziale diversa da quella offerta sul libero mercato attraverso la modulazione di mix di tipologie (edilizia convenzionata in vendita / edilizia in locazione / edilizia residenziale pubblica) si è dimostrato largamente inefficace non riuscendo a rispondere alla crescente domanda di casa sociale. Alla realizzazione di quote di ERS, la cui realizzazione è resa obbligatoria nella disciplina vigente solo per (pochi) progetti di estese dimensioni, gli interventi privati hanno quasi sempre preferito l'utilizzo dei diritti edificatori provenienti dal meccanismo della perequazione urbanistica.



Obiettivo: accompagnare la rimodulazione dei mix residenziali sociali e l'estensione della obbligatorietà degli interventi nella realizzazione di quote di edilizia residenziale pubblica e sociale (abbassando le soglie dimensionali minime oggi previste) alla previsione di cessione di suoli privati o, in alternativa, la costituzione di diritto di superficie da garantire negli interventi edilizi e urbanistici di significativa estensione. Tali dotazioni potrebbero successivamente essere messe a disposizione a costo "zero" per operatori economici qualificati nella realizzazione e gestione di patrimoni edilizi (servizi abitativi sociali / servizi abitativi pubblici). Quote di ERS potrebbero anche essere richieste per compensare eventuali squilibri di valori immobiliari nell'applicazione della perequazione urbanistica (vedi punto 3).

9. *Carico urbanistico*

Questione: nella definizione del carico urbanistico ossia dei volumi edificabili sui suoli urbani e delle conseguenti capacità insediative si sono mostrati alcuni limiti della vigente disciplina urbanistica. Ad essa hanno concorso una serie di scelte di piano: l'indifferenza funzionale, il recupero integrale della SL esistente regolarmente assentita, la non concorrenza nel calcolo della capacità edificatoria realizzabile di una serie di superfici quali le superfici accessorie e le superfici per servizi, bonus volumetrici legati al risparmio energetico. Si tratta (singolarmente) di scelte di tipo innovativo del Piano che hanno assicurato in quasi quindici anni di applicazione ampie ricadute positive nel rinnovamento del patrimonio edilizio. L'attuale ciclo urbano, caratterizzato dalla prevalenza di interventi di trasformazione attraverso interventi di demo-ricostruzione e cambi di destinazione d'uso all'interno di tessuti urbani consolidati ha evidenziato tuttavia non poche criticità legate allo scollamento tra gli esiti "attesi" attraverso la disciplina degli indici di edificabilità e gli esiti "reali" delle trasformazioni che modificano concretamente gli assetti urbani esistenti.

Obiettivo: ampliare e articolare ulteriormente i criteri di sostenibilità dei carichi urbanistici indotti dagli interventi assentibili attraverso la definizione di condizioni entro cui ammettere/limitare/vietare i seguenti interventi: l'applicazione dell'indifferenza funzionale, le modalità di identificazione della SL esistente nei cambi di destinazione d'uso, la non concorrenza nel calcolo della capacità edificatoria realizzabile di una serie di superfici (ulteriori rispetto alla SL ammessa) quali le superfici accessorie, le superfici per servizi non



computabili nella SL, la realizzazione di bonus volumetrici legati al risparmio energetico definita da strumenti sovraordinati. Affidare questo compito all'applicazione delle sole attuali norme morfologiche appare non pienamente efficace se non accompagnata dalla valutazione sulla esistenza/consistenza dell'insieme delle dotazioni (urbanistico-territoriali e di servizio) caratterizzanti l'ambito di ricaduta dell'intervento (vedi punto 10).

10. Città pubblica

Questione: la costruzione/riconfigurazione dell'insieme delle dotazioni (urbanistico-territoriali e di servizio) in grado di assicurare idonei livelli di qualità di vita agli abitanti (città pubblica) è il cardine del piano urbanistico generale. E' una questione ben presente nelle stesse linee di indirizzo di avvio del procedimento della D.G.C. N. 1358 DEL 06/11/2025 laddove si prende atto del manifestarsi nel dibattito pubblico di una richiesta di maggior coinvolgimento degli organi amministrativi elettivi in merito alla dotazione e modificazione dei servizi della città. Nell'attuale ciclo urbano di intensa e capillare trasformazione la richiesta di un più stringente coinvolgimento degli interventi sul tessuto urbano nell'innalzamento della quantità/qualità delle dotazioni pubbliche delle diverse parti della città nasce dal manifestarsi di differenti profili di criticità della disciplina urbanistica vigente nonché della sua prassi applicativa: eccessivo ricorso alla monetizzazione degli oneri il cui impiego è spesso distante dall'ambito di intervento, incertezza del Comune sulla definizione delle opere da realizzare, scarso coinvolgimento degli interventi di taglia medio-piccola, in vero tra i principali protagonisti dell'attuale stagione di trasformazione urbana, nella realizzazione diretta di nuovi equipaggiamenti pubblici negli ambiti di intervento.

Obiettivo: identificare lo stato di bisogni in merito a servizi e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale il più possibile attuale e articolato per le diverse parti di città. Ciò potrebbe tradursi o in nuovi apparati ricognitivi allegati al Piano dei Servizi o in dispositivi attivabili alla presentazione dell'istanza di titolo edilizio richiedendo anche per interventi di taglia medio-piccola quote articolate di cessioni di aree da reperire nell'ambito di ricaduta dell'intervento o ammettendo, in via residuale, la monetizzazione accompagnata da vincoli di destinazione da parte del Comune più stringenti. La non concorrenza, negli interventi di nuova costruzione, delle quote superfici corrispondenti all'Indice di edificabilità



Territoriale (IT) unico di 0,35 mq/mq nel reperimento delle dotazioni territoriali per servizi potrebbe essere verificata ed eventualmente non confermata all'interno di ambiti/condizioni di inadeguata urbanizzazione degli ambiti urbani di riferimento.

Preso atto della volontà dell'Amministrazione comunale di Milano di procedere con una variante parziale al PGT (D.G.C. n. 1358 del 06/11/2025), finalizzata a intervenire in modo circoscritto sugli aspetti normativi delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio, si ritiene necessario evidenziare come tale scelta, pur legittima e puntuale, non risulti in grado di attivare quel processo di rinnovamento e di innovazione ormai indispensabile e non più rinviabile. Un processo che, oltre a garantire un rinnovato ascolto delle componenti sociali ed economiche della città, deve essere in grado di misurarsi con la crescente complessità dei fenomeni urbani, orientando la pianificazione verso capacità predittive e non esclusivamente reattive, e dotando così Milano di strumenti aggiornati, flessibili e realmente capaci di interpretare e guidare le trasformazioni in atto.

Per tali ragioni riteniamo urgente esplorare modalità di lavoro che assicurino una connessione strutturale tra la variante parziale oggi avviata e la variante generale del PGT, attualmente sospesa ma tuttora necessaria per definire un quadro strategico e operativo unitario. La coerenza complessiva dello strumento urbanistico non può infatti essere affidata a interventi settoriali, privi di un'adeguata cornice strategica in grado di integrare ambiente, mobilità, abitare, servizi e qualità dello spazio pubblico.

Questa esigenza – già complessa in sé – dovrà inoltre confrontarsi con il continuo riassetto del quadro normativo nazionale. A titolo esemplificativo, risulta imprescindibile interrogarsi sulle ricadute che l'approvazione, da parte del Consiglio dei ministri del 4 dicembre 2025, del Disegno di Legge contenente la «Delega al Governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni» potrà generare sui processi di pianificazione locale. La prospettiva di un corpo normativo unitario, volto a sostituire il vigente DPR 380/2001, apre infatti questioni delicate: dalla ridefinizione dei titoli abilitativi alla revisione delle categorie d'intervento, dalla digitalizzazione dei procedimenti alla possibile introduzione di livelli essenziali delle prestazioni edilizie, fino all'impatto sulla ripartizione delle competenze tra Stato e Regioni.

È in questo scenario che emerge con chiarezza il rischio che il nuovo Codice finisca per introdurre ulteriori livelli di incertezza e frammentazione, con effetti potenzialmente critici per l'applicazione



delle legislazioni regionali e l'attuazione degli strumenti urbanistici, a danno delle amministrazioni e gli operatori economici. La complessità che attraversa oggi il governo del territorio non può essere trattata come un'anomalia da eliminare, bensì come una dimensione strutturale e ineliminabile dei processi decisionali contemporanei, nei quali si intrecciano questioni ambientali, paesaggistiche, sociali, economiche e distributive, in un contesto di risorse sempre più limitate.

Riteniamo altresì centrale il ruolo svolto dalle Regioni – e, nel nostro caso, dalla Regione Lombardia – per le competenze attribuite loro dalla Costituzione. Nel sistema costituzionale italiano, infatti, le Regioni esercitano funzioni sia di indirizzo e principio sia di produzione normativa nel governo del territorio, con effetti diretti sulla formazione e sull'attuazione degli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale. L'Ordine esprime per tanto l'esigenza che la Regione eserciti pienamente il ruolo assegnato contribuendo così a sostenere processi decisionali informati, coerenti e capaci di rispondere alle trasformazioni in atto.

In questo quadro, l'Ordine degli Architetti di Milano ribadisce la necessità di sostenere percorsi di pianificazione capaci di visione, continuità e coerenza regolativa, affinché la città possa affrontare in modo informato e responsabile le sfide del prossimo decennio. In questo senso l'Ordine, nell'ambito dei confronti e dei coordinamenti istituzionali in cui è coinvolto, intende garantire la massima diffusione tra i propri iscritti delle informazioni relative non solo ai diversi passaggi procedurali dei processi di pianificazione urbanistica previsti dalla legislazione regionale – ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 – ma anche alle più ampie e complesse dinamiche di revisione delle normative urbanistiche ed edilizie oggi in corso.

Documento redatto a cura del Gruppo di lavoro dell'Ordine “Rapporti con la Pubblica Amministrazione”: arch. Alessandro Ali, arch. Caterina Battistini, arch. Maurizio Cabras, arch. Pilar Girardi Boschetti, arch. Jacopo Muzio.

la Presidente dell'Ordine
dr. arch. Francesca Scotti