

Gli scontri di piazza, l'assalto ai negozi del centro di Milano nelle giornate di sabato 17 e di domenica 18 ottobre, fatta salva una analisi puntuale delle loro dinamiche interne, richiedono di alzare lo sguardo dal centro sui caratteri e le trasformazioni della città e del suo hinterland, la città metropolitana nel suo complesso.

La narrazione negli ultimi anni, diciamo dal 2015 anno dell'EXPO, ci racconta dello sviluppo dei flussi turistici, dell'attrattività a livello internazionale per i ceti più ricchi che si contendono le dimore di lusso, frequentando le catene del consumo di lusso, la crescita contemporanea del costo della casa da affittare o da acquistare, sempre negli stessi anni lo straordinario ricambio della popolazione tra entrate e uscite. La distanza dalla tradizione riformista dei decenni passati è siderale, vedi la definizione di 'capitale morale'. anche se non è il caso qui di fare la storia della città di Milano che pure rappresenta un nodo ineludibile della storia italiana.

Centrale nelle dinamiche sociali, economiche e finanziarie della città e del suo hinterland (città metropolitana) è l'andamento del mercato immobiliare, del costo della casa.

Già nel 2019 si prospettava uno straordinario sviluppo immobiliare della città¹ "Nel prossimo decennio (2019-2029) Milano sarà la metropoli che brillerà più delle altre capitali europee per capacità di attrarre nuovi capitali nel settore real estate, posizionandosi al primo posto per investimenti immobiliari (13,1 miliardi di euro previsti), con un significativo distacco da Monaco (10,8 miliardi), Amsterdam (10,2 miliardi), Stoccolma (9,5), Dublino (9,1) e Madrid (8,7). Il capoluogo meneghino nel 2018 si è posizionato al primo posto tra le capitali europee anche per capacità di attrarre investimenti immobiliari dall'estero: con circa il 48 per cento dei capitali complessivi concentrati nelle operazioni real estate di player internazionali, Milano ha dimostrato di essere più attrattiva di Monaco e Barcellona (40%), e ben distanziata da Madrid (30%), Amsterdam (27%), Bruxelles e Vienna (20%). Questi sono alcuni dei dati emersi oggi a Milano nel corso della presentazione di "A star is born - Milano guarda oltre: ambizioni di una città", il Rapporto 2019 sul mercato immobiliare di Milano, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Risanamento."

Attualmente il costo di acquisti e affitti sono i seguenti. I dati sul costo a m² sono le seguenti² il prezzo medio di vendita degli immobili a settembre 2026 si attesta a 5.665 €/m² (in aumento dell'1,85% rispetto all'anno precedente), mentre il canone medio di affitto è di 22,32 €/m²/mese. I valori variano dai 11.231 €/m² del Centro Storico ai 3.299 €/m² delle zone periferiche come Bisceglie, Baggio e Olmi, Semicentro e aree intermedie: media intorno a 5.200 - 5.600 €/m². Canoni di Locazione: Centro Storico: circa 31,11 €/m²/mese - Bisceglie / Baggio / Olmi: circa 15,76 €/m²/mese.

Come valori complessivi le stime sono le seguenti. Il valore complessivo del patrimonio abitativo nel solo comune di Milano è stimato in circa 165 miliardi di euro, con un prezzo medio di vendita intorno ai 5.665 €/m². Estendendo l'analisi all'intera Città Metropolitana (hinterland e provincia), il valore complessivo e la consistenza patrimoniale crescono significativamente, spinti da 133 comuni in cui il prezzo medio si attesta intorno a 2.521 €/m².§

Sulla dinamica in atto la camera di Commercio ci informa della crescita dei costi per

acquisti e affitti³, nelle varie zone della città e dell'hinterland.

L'attenzione allo stato delle cose nella città di Milano si è imposto a livello nazionale con l'inchiesta sulla gestione dell'urbanistica da parte del comune di Milano⁴. Il giudizio su quella inchiesta ovvero sulle pratiche delle amministrazioni che si sono succedute è stato espresso da Sergio Brenna in un suo articolo su questa rivista⁵ da qui estraiamo quanto segue.

"Tutto è cominciato quasi vent'anni fa con l'allora assessore all'urbanistica il CL Lupi (Giunta Albertini), AD di Fiera Congressi in aspettativa, che per cavare dai guai il Presidente CL di Fondazione Fiera Roth nominato dal Presidente della Regione il CL Formigoni a fronte dei 250 milioni di debito fuori bilancio causati dalle pazzie egolatriche di Fuksas nella realizzazione della Nuova Fiera a Rho-Pero accettò di far accumulare 1 milione di metri cubi di nuovi edifici sull'area della vecchia Fiera, anche quando l'area fu poi acquistata da Citylife per più di 500 milioni di Euro, con cui Fondazione Fiera pagò il debito imprevisto e col surplus entrò nel giro delle aree acquistate come agricole e divenute edificabili nel dopo Expo. Da allora in poi con Moratti-Masseroli e Hines-Coima-Catella su Porta Nuova prima e Pisapia-De Cesaris e Sala-Maran poi sugli ex scali ferroviari lasciar lucrare alla finanza immobiliare è stata tutta una linea di continuità tra cementodestra e cementosinistra. (...) E qui le Amministrazioni comunali di cementosinistra (Pisapia/De Cesaris prima, Sala/Maran poi) varano un'interpretazione estensiva – giustamente ribattezzata Nuovo Rito Ambrosiano – che ha consentito di utilizzare la norma di autocertificazione prevista per la ristrutturazione di piccoli edifici accessori (box, piccoli laboratori, ecc.) in aree intercluse da edifici preesistenti per realizzare nuovi edifici autonomi di grande dimensione (oltre 27 metri di altezza e 7 mc/ mq) che altrimenti avrebbero dovuto presentare un piano di intervento rispettoso di tutti i limiti e gli obblighi di altezza, distanza e spazi pubblici per nuove edificazioni."

Sul nuovo 'rito ambrosiano' Sergio Brenna aveva scritto un precedente articolo all'inizio dello stesso anno⁶ intitolato appunto Nuovo rito ambrosiano, il cui incipit "Non è la prima volta che l'Amministrazione comunale milanese si trova in prima linea a cercare di forzare in senso liberistico la legislazione urbanistica nazionale ritenuta un'inutile ingessatura degli investimenti privati in campo immobiliare." Introduce all'ennesima forzatura operata dalla giunta Sala in campo urbanistico.

Gli anni di cui parliamo si collocano tra due grandi eventi arrivando sino all'oggi, l'EXPO 2015 e le olimpiadi invernali, con i rispettivi lasciti, per quanto riguarda le olimpiadi la posta in gioco è la trasformazione del Villaggio Olimpico sui cui il collettivo Off Topic interviene costantemente⁷ dove il nodo come sempre la distribuzione dei costi e dei profitti tra il pubblico e il privato. Sulla gestione complessiva delle Olimpiadi Invernali è stato redatto il quarto rapporto di monitoraggio dalla rete Open Olympics⁸. In merito a quell'evento e sui grandi eventi in generale il collettivo OffTopic rivendica la cosiddetta opzione zero⁹.

"Ciò che manca è la condivisione, a livello pubblico e collettivo, della legittimità della rivendicazione della "Opzione Zero" per qualunque grande evento futuro e le sue, ormai note, conseguenze sul piano sociale, economico, ecologico. I mega-eventi, lo abbiamo detto

tante volte, sono macchine di espropriazione di risorse collettive, di drenaggio dal basso verso l'alto di ciò che è o dovrebbe essere comune. Rispondono alla peggiore logica estrattivistica, da cui i territori hanno solo da perdere. L'Opzione Zero resta il punto di partenza fermo per riaffermare il diritto delle abitanti e degli abitanti a poter disporre di loro stessi e dei territori che vivono, affermando un municipalismo radicale che è la migliore autodifesa contro la reazione che avanza e il neoliberismo che le ha preparato il terreno." Nel 2018 il collettivo 'Milano in movimento' aprì un confronto sulla metropoli¹⁰ di cui ritroviamo tutti gli interventi al link in nota. Nel suo contributo OffTopic ribadisce la critica alla cosiddetta città vetrina, definizione elaborata nella critica alla trasformazione urbana indotta dal grande evento dell'EXPO2015.

"Lo scorso maggio la giunta cittadina ha presentato alla città Milano 2030: la vision di lungo termine che affianca la produzione del nuovo Piano di governo del territorio: rigenerazione urbana, mobilità leggera, sostenibilità, aria pulita...manca la pace nel mondo. Non conosciamo (quasi!) nessuno che storcerebbe il naso di fronte a una prospettiva di tale bellezza ed equità sociale. Qual è il problema?"

Il problema è una città che ha come unico fine la valorizzazione del proprio brand e del posizionamento nella vetrina internazionale degli investimenti finanziari e del turismo ricco, più attenta a rispondere a queste esigenze che non ai bisogni e alle aspettative dei propri abitanti. Una città che vive in modo compulsivo a colpi di grandi eventi (ieri Expo, domani, con sempre più probabilità, le Olimpiadi), medi, piccoli, senza un reale progetto sociale per chi nella quotidianità deve trovare risposte accessibili e degne ai bisogni primari: casa, reddito, salute, socialità, cultura."

Sulla critica al 'modello Milano' all'idea e allo sviluppo concreto della città che si è venuto affermando, avevo ripreso diversi contributi in un articolo¹¹ scritto a ridosso dell'inchiesta sulla gestione dell'urbanistica a Milano, nel titolo Crisi del modello Milano, crisi del modo di produzione dominante, è la considerazione della trasformazione specifica della città di Milano rimanda ad una dinamica generale delle aree metropolitane. Non a caso si parla di crisi.

Nell'articolo si riporta un'opinione di Lucia Tozzi. *"Ciò che tende a rimanere in ombra, oscurato dalla propaganda mediatica, è che il modello Milano è già in crisi. Catella e Boeri si sono già spostati a Roma, oltre che a Napoli, in occasione della America's Cup di vela. Il noto successo dell'attrattività degli investimenti è già migrato altrove, lo stesso Catella ha ammesso nel suo libro che il futuro non sono le grandi metropoli, bensì le piccole e medie città collegate tra loro con i treni ad alta velocità. Se durante lo scandalo Tangentopoli Milano ha potuto ancora contare su un tessuto industriale produttivo, adesso la quasi totale deindustrializzazione ha fatto sì che la città puntasse solo sulla finanza. Il tentativo accanito di salvare questo modello potrebbe suggerire che in realtà la città sia sull'orlo del collasso. La finanza che si fonda sulla necessità di preservare la propria reputazione ha saputo sfilarsi in tempo."*

Il luccicare della città vetrina nasconde un orizzonte di crisi

In buona sostanza il luccicare della città vetrina nasconde un orizzonte di crisi, l'esaurirsi di un modello, della macchina-città capace di valorizzare all'infinito i capitali investiti. Non bastano le settimane, che portano alle stelle gli affitti temporanei e riempiono i locali. Nello stesso articolo si cita un giudizio del giornalista Dario di Vico -non Andrea Fumagalli...- estratto da un suo articolo 'Una città e le ferite da cucire'¹².

Dopo la pandemia: "A suonare il campanello d'allarme avrebbe dovuto essere l'impennata dei prezzi delle case oppure il prolungamento sine die delle code al Pane Quotidiano. Invece non si seppero interpretare subito questi segnali, non si capì che alla vecchia cara inclusione stava subentrando un'insidiosa polarizzazione."

E subito dopo: "Probabilmente è stato quello uno dei momenti in cui MilanoMattone ha preso il sopravvento su MilanoSapere, la città degli interessi immobiliari e dei grandi fondi internazionali sorpassava l'idea di farne un saldo presidio europeo dell'innovazione e dell'economia della conoscenza. Risultato: tanti grattacieli, pochi unicorni." (...)

Infine: "La fenomenologia è ampia: vorticoso turn over delle insegne commerciali, aumento vertiginoso dei relativi affitti, prezzi di compravendita delle case proibitivi, aumento del costo della vita, espulsioni del ceto medio dalle zone centrali, incremento delle sacche di povertà, talenti in fuga dai bassi stipendi e dalla ridotta mobilità professionale. E dall'altra parte: crescita esponenziale dei flussi turistici prevalentemente dagli Usa e debutto di Milano come paradiso fiscale dei ricchi di Londra e non solo. (...)

È la rendita che sta vincendo e questa per Milano, storica città della crescita, è la vera ferita. Una modernità che umiliasse il merito non l'avevamo prevista."

Nel sito www.dati.comune.milano.it si possono trovare le statistiche che delineano le dinamiche socio-economiche e demografiche della città. Di particolare rilevanza è il turnover nella popolazione residente¹³ tra il 2014 e il 2024, l'articolo è molto dettagliato, ma in sintesi:

"Questa apparente stabilità nasconde tuttavia un ricambio all'interno della popolazione. Nel periodo considerato, sono state effettuate 488.000 nuove registrazioni e circa 400.000 cancellazioni anagrafiche. Questo significa che circa un terzo della popolazione presente dieci anni fa è stato sostituito da nuovi cittadini, al netto della natalità e mortalità."

Questo su una popolazione che approssima 1,4 milioni di abitanti. Possiamo immaginare quali siano stati i driver, le cause di questa mobilità. Sulla distribuzione per reddito della popolazione dell'hinterland un dato ci offerto dall'articolo *L'«hinterland dei poveri»: i cinque paesi dove vanno a vivere quelli che non ce la fanno*¹⁴. Valgono anche altre considerazioni¹⁵.

"L'hinterland si sta dotando di quelle funzioni urbane che un tempo erano esclusiva di Milano. È un processo che ricorda la crescita delle città satellite americane, città-satellite che diventano autonome dal centro originario. Il rischio è che questa crescita crei nuove esclusioni. Chi oggi si rifugia nell'hinterland per fuggire ai prezzi milanesi, domani potrebbe trovarsi escluso anche da questi mercati in rapida crescita."

Dove si delinea una sorta di inseguimento tra migrazioni, trasformazione, valorizzazione finanziaria, dinamica governata dal mercato, che rigenera progressivi fenomeni di marginalizzazione sociale.

Altri articoli che descrivono la demografia della città *Andamento della popolazione 2014 -*

2024¹⁶ e *La popolazione a Milano nel 2025*¹⁷.

In questo contesto di dinamiche metropolitane avviene la 'rivolta' di sabato e domenica scorsi. Come la mobilitazione e poi gli scontri, la depredazione dei negozi del centro sia stata sollecitata è poco interessante per la dinamica in sé, anche se è rilevante comprendere le motivazioni di chi ci ha lavorato. Lo si è visto poi nella giornata di domenica, quando l'aggressione al centro è proseguita senza alcuna logica di costruzione di una manifestazione, ma con il semplice obiettivo dell'appropriazione. Una volta costruita l'occasione si è espresso un'intenzione, un bisogno a partire dal quale migliaia di persone - giovanissimi in gran parte, soprattutto nella giornata di domenica - abituati nei fine settimana a camminare per le vie del centro, pensiamo a via Torino, contemplando le vetrine che 'finalmente' hanno oltrepassato infrangendole.

Nulla a che fare con le mobilitazioni organizzate da collettivi studenteschi, centri sociali, sindacati, associazione ambientaliste e quant'altro. Non è una insurrezione che travolga l'intera composizione sociale della metropoli, ma come ha detto Christian Raimo ai microfoni di Radio Popolare è l'espressione di un bisogno, molto concreto. La città vetrina nella quale le disuguaglianze si ingrandiscono, come in tutte le società, muovono la popolazione nel territorio inseguendo la soddisfazione dei propri bisogni, della costruzione del proprio presente e del proprio futuro, viene infranta. Nel peggiore dei modi, possiamo dire, rispetto alla costruzione di un conflitto sociale che veda crescere la consapevolezza di chi vi partecipa, i suoi livelli organizzativi, i suoi obiettivi, ma questo è. Poiché nessuno conflitto sociale in questo secolo, in questa area metropolitana è cresciuto, si è organizzato contrastando le trasformazioni che abbiamo descritto, la crescita delle disuguaglianze proprie peraltro di un paese nel quale i salari reali diminuiscono anni dopo anno, sino ad oggi quando un intreccio di crisi globali colpiscono i livelli di vita e mettono in crisi interi settori, con le conseguenti mobilitazioni che dilagano su strade, autostrade, svincoli e caselli autostradali.

La mobilitazione di questo pomeriggio in piazza della Scala indetta dalla Camera del lavoro con altre organizzazioni e associazioni è la rappresentazione perfetta, dell'assenza di questo conflitto, della incapacità di investire le contraddizioni sociali all'origine, di investire i luoghi da dove quella rabbia si è originata, occupando le piazze e aprendo un confronto, quartiere per quartiere, paese per paese, invece di fare un raduno simbolico nel cuore della città, nella piazza più importante e significativa della città, di fronte al palazzo del governo locale. Anche volendo rappresentare i bisogni di gran parte della popolazione assieme volendo risarcire quel centro della violenza subita, ma sideralmente lontani dai luoghi di quel bisogno, che ha trovato un suo modo di esprimersi, al di là della volontà eventuale di qualcuno di strumentalizzarlo. Certo la destra al governo fa il suo mestiere replicando misure repressive, che talvolta rasentano il ridicolo ripetendo con altri termini provvedimenti già presi, ma spingono verso il superamento di confini sostanziali quando si è pensato di attribuire all'esercito funzioni che sono delle forze di polizia.

Elezioni locali ed elezioni nazionali sono scadenze prossime della politica, che si andranno a svolgere entro contraddizioni economiche e sociali crescenti e dilaganti, per processi di crisi globali di cui non si intravede la fine.

La rivolta dei ragazzini del fine settimana milanese costituisce un segnale ineludibile, dal quale emerge la necessità di un conflitto, di una trasformazione delle culture politiche delle loro forme di organizzazione in grado smuovere la materia sociale, una composizione sociale frammentata e passivizzata, in grado di fare i conti con i desideri di rivolta che covano sotto la sua superficie e che troveranno comunque modo di esprimersi, facendo i conti purtroppo con logiche e apparati repressivi che sempre di più paiono essere lo strumento principale di governo del paese.

Roberto Rosso

1. <https://www.scenari-immobiliari.it/2019/04/10/milano-brilla-in-europa-negli-investimenti-immobiliari-e-guarda-oltre-il-centro/>.[↔]
2. <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/lombardia/milano/> [↔]
3. <https://www.piuprezzi.it/blog/2024/02/12/mercato-immobiliare-milano-monza-lodi-cciaa/> [↔]
4. <https://www.ilfattoquotidiano.it/2025/07/16/inchiesta-milano-sala-tancredi-urbanistica-news/8063946/>. [↔]
5. <https://transform-italia.it/non-solo-sala/>. [↔]
6. <https://transform-italia.it/nuovo-rito-ambrosiano/>. [↔]
7. <https://offtopiclab.org/coima-in-commissione-comunale-cronache-di-una-miseria-di-mezza-estate-nella-milano-post-olimpica/>. [↔]
8. https://www.libera.it/it-schede-2866-open_olympics_2026_il_quarto_report_dopo_i_giochi_restano_aperte_le_questi oni_su_costi_tempi_e_tr. [↔]
9. <https://offtopiclab.org/nonostante-le-olimpiadi-la-realta-cosa-ci-dicono-i-numeri-e-perche-rivendichiamo-ancora-lop zione-zero/>. [↔]
10. <https://milanoinmovimento.com/culture/dibattito-sulla-metropoli/>. [↔]
11. <https://transform-italia.it/crisi-del-modello-milano-crisi-del-modo-di-produzione-dominante/>. [↔]
12. https://www.corriere.it/opinioni/25_luglio_19/una-citta-e-le-ferite-da-cucire-6f3b513e-f459-4110-bcae-1503a406bxl k.shtml. [↔]
13. <https://dati.comune.milano.it/web/portale-del-dato/w/il-ricambio-della-popolazione-a-milano-negli-ultimi-10-anni>. [↔]
14. <https://www.milanocittastato.it/grande-milano/l-hinterland-dei-poveri-i-paesi-dove-vanno-ad-abitare-le-persone-con -difficolta-economiche/>. [↔]
15. <https://www.fanpage.it/milano/milano-e-il-suo-paradosso-cresce-la-popolazione-ma-la-classe-media-scappa-e-si-tra sferisce-nellhinterland/>. [↔]
16. <https://dati.comune.milano.it/web/portale-del-dato/w/andamento-della-popolazione-2014-2024>. [↔]
17. <https://dati.comune.milano.it/web/portale-del-dato/w/la-popolazione-a-milano-nel-2025>. [↔]