

# Il caso dello stadio Meazza a Milano

## Il calcio come patrimonio sociale e civico



Salvatore Crapanzano, Franco D'Alfonso  
Walter Marossi, Gabriele Rabaiotti



ISBN 9791298517721

C21 Centro per la ricerca sull'innovazione economica e  
sociale. S.c. Via Volga, 129 - Bari [www.crise21.it](http://www.crise21.it)

# Caldara Paper

---

Il calcio come patrimonio sociale e civico

## IL CASO DELLO STADIO MEAZZA A MILANO

Salvatore Crapanzano, Franco D'Alfonso,  
Walter Marossi, Gabriele Rabaiotti.

# Nota introduttiva ai Caldara Papers

Nella migliore tradizione dei circoli storici della cultura municipalista e riformista milanese incarnata dalla lunga stagione dei sindaci socialisti e rinnovatasi con la “rivoluzione arancione” che con l’elezione di Giuliano Pisapia che ne ha aperto una nuova tuttora in corso , nel 2023 nasce il Centro Studi Circolo Caldara con l’obiettivo di promuovere eventi, iniziative e cultura civica con un focus sul territorio di Milano.

Il mondo attorno a noi cambia sempre più in fretta. Ma per indirizzare i cambiamenti nella giusta direzione bisogna anche sapersi sedere intorno ad un tavolo a riflettere: nascono così i *Caldara Papers*, frutto dell’unione delle esperienze dei membri dei nostri gruppi di lavoro.

**I *Caldara Papers* raccolgono le ricerche e le pubblicazioni del Comitato scientifico del Centro Studi Circolo Caldara, offrendo analisi approfondite sulla collettività, con un'attenzione particolare alla città di Milano.**

Il Consiglio Direttivo del Centro Caldara è composto da: Franco D’Alfonso, Presidente, Anna Catasta, Vicepresidente, Stefano Rolando, Direttore Scientifico, Giuseppe Conte, Tesoriere, Biagio Longo, Direttore Operativo, Danilo Aprigliano, Simona Riboni, Diego Castagno, Walter Marossi, Salvatore Crapanzano, Francesco Carelli, Linda Poletti, Rosanna De Cicco, Dorina Perego, Stefano Pillitteri e Gloria Giuliano.

# Indice

## Prima parte

Nota introduttiva

Cominciamo dal calcio, non solo per passione. Ma perché, da noi e nel mondo, sono subentrate anche cose più misteriose dei semplici sentimenti umani.

Premesse

Il metodo “Scuola reciproca” - Ragioni di scelta dell’argomento.

Percorso storico

Corsi e ricorsi storici nella vicenda dello stadio San Siro “G. Meazza”.

La dinamica recente

“Nuovamente” il nuovo San Siro

Esame sistematico dei problemi

Considerazioni sul nodo problematico del tema trattato

Trattamento dell’interpretazione dei fatti e dei problemi

Conclusioni

Proposte e riferimenti per il successo (politico, civile, tecnico-professionale).

Fonti Bibliografiche e sitografiche

Allegato

Nota illustrativa della Direzione Rigenerazione Urbana per il Dibattito Pubblico Nuovo Stadio Milano

## **Seconda parte**

Nota introduttiva

Cominciamo dal calcio, non solo per passione. Ma perché, da noi e nel mondo, sono subentrate anche cose più misteriose dei semplici sentimenti umani.

Premesse

Il metodo “Scuola reciproca” - Ragioni di scelta dell’argomento.

Percorso storico

Corsi e ricorsi storici nella vicenda dello stadio San Siro “G. Meazza”.

La dinamica recente

“Nuovamente” il nuovo San Siro

Esame sistematico dei problemi

Considerazioni sul nodo problematico del tema trattato

Trattamento dell’interpretazione dei fatti e dei problemi

Conclusioni

Proposte e riferimenti per il successo (politico, civile, tecnico-professionale).

Fonti

Bibliografiche e sitografiche

Allegato

Nota illustrativa della Direzione Rigenerazione Urbana per il Dibattito Pubblico Nuovo Stadio Milano

## **Terza parte**

Problemi e soluzioni: le proposte del “Caldara”

La proposta: Società Unica Infrastrutture (“INFRA”).

La gestione unitaria del trasporto pubblico locale.

Ipotesi di ruolo della “società unica”.

## **Sintesi del documento e della proposta.**

## **Conclusioni**

## **Fonti**

---

# Prima parte



## **Nota Introduttiva.**

*Cominciamo dal calcio, non solo per passione.  
Ma perché, da noi e nel mondo, sono subentrate  
anche cose più misteriose dei semplici sentimenti  
umani.*

Con il documento dedicato al calcio come patrimonio sociale degli italiani e dei loro Comuni, tema che si intreccia con le vicende dello Stadio Meazza a Milano, con un dibattito tortuoso e ancora non giunto a determinazioni, il Circolo e Centro Studi “Emilio Caldara” inizia, con simbolica pertinenza, la sua proposta di paper di analisi e di discussione che caratterizzano una modalità organizzativa produttiva, di animazione civile e propositiva.

Il dibattito sul destino dello stadio “Giuseppe Meazza” di Milano presenta infatti una straordinaria somiglianza con il meccanismo narrativo del capolavoro di Akira Kurosawa “Rashomon”, nel quale la descrizione di una torbida vicenda di violenza di fronte ad un tribunale si ripete più volte uguale a sé stessa con protagonisti diversi e con una continua pretesa di originalità e novità.

Come si può facilmente apprezzare nella parte di ricostruzione storica di questo dossier (una componente fissa del format di questi paper, anche per

combattere il taglio della memoria che ci ha afflitto da anni), lo stadio che tutti chiamano ancora “di San Siro” ha oscillato fra ristrutturazione e abbattimento praticamente dall’inizio della sua quasi centenaria storia. Con Presidenti dei club e Sindaci della città che si sono alternati nel ruolo dei difensori dell’icona. Ma anche con quello dei cantori della modernità incarnata da una nuova opera edile, essendo sempre al centro di un dibattito che coinvolge letteralmente migliaia di persone di ogni strato sociale ed interesse, accomunati dalla condizione di essere tifosi dell’Inter o del Milan.

Il valore di patrimonio simbolico per la città dei due club, già molto elevato, ha raggiunto in questi giorni il suo massimo con l’approdo in semifinale di Champions League dei due club cittadini.

Il sito ufficiale della Uefa è dunque aperto dai simboli rossonero e nerazzurro che sovrastano una veduta aerea notturna proprio del nostro attuale stadio (chiamato l’“Astronave”), allargando di fatto la platea dei decisori in merito alla vita o alla “morte” di quella che non è più da tempo semplicemente una infrastruttura, ai milioni di like e “wow” che i social rilanceranno per tutto questo finale di stagione.

Il valore del calcio come strumento di coesione sociale e allo stesso tempo come business di valore planetario è un fatto talmente chiaro ai politici governanti che perfino nell’Inghilterra dove ogni

legge di regolazione del mercato è vista come una limitazione delle libertà da evitare come le poz-zanghere, i governi conservatori sono intervenuti pesantemente per tutelare i “diritti dei tifosi” con norme che staranno certamente disturbando il sonno eterno di Margareth Thatcher.

Tutto questo fa pensare che la vicenda stadio di Milano debba essere maneggiata con cura sempre. E rende anche evidente che le decisioni debbano essere prese con una attenta e ponderata valutazione degli interessi in campo che sono molto estesi e diversi, ma con un ruolo decisionale finale che non può che spettare al Comune.

Non si può assecondare l'indirizzo che viene anche dalla legislazione vigente degli ultimi anni, che vede uno sbilanciamento sul privato su iniziativa, progettazione e decisione e vede il Comune come “un ostacolo burocratico”.

La tradizione municipalista milanese porta o riconduce a essere innovativi.

Non solo il Comune deve prendere iniziativa, soprattutto ora in una fase di stallo. E lo può fare con la costituzione di una società di scopo e il lancio di un (indispensabile) concorso internazionale. Ma può e deve avventurarsi nella ricerca di un più solido ancoraggio dei club alla città, proprio in epoca di proprietà internazionali. Insomma, accanto a formule di azionariato popolare, già sperimentate con discreto successo da Barcellona e

Bayern di Monaco, perché non pensare ad una separazione fra proprietà del brand e del titolo sportivo e la società di gestione del club, con i primi patrimonio pubblico e la seconda veicolo più consono al business ed agli investimenti che dicono essere necessari?

Nell'introdurre qui l'elaborato che si deve soprattutto alla dedizione e alla competenza di Salvatore Crapanzano, il Centro Studi Caldara ha scelto il tema come battistrada del proprio percorso 2023, che sarà serrato e con una pluralità di proposte. Qui – immaginando che l'evento di presentazione non esaurirà l'importanza di una vera discussione civica – ciò che vorremmo emergesse come idea-simbolo del paper si riassume in tre punti.

I club sono soprattutto patrimonio città e non puri asset finanziari delle proprietà.

La valutazione dello stadio deve perseguire distinte direttrici: quella simbolico-sociale, quella patrimoniale e quella imprenditoriale. Quindi con tutti i crismi di una terzietà di valutazione tecnica che non può essere assicurata da chi, come appunto si è detto in Rashomon, è costretto a cambiare versione e rappresentazione a seconda di ruolo in commedia.

Una società “municipalizzata” può aiutare sul versante terzietà, può velocizzare i tempi decisionali, può facilitare lo svolgimento di approfondimenti “di governo” sempre più necessari ma sempre più

difficili nel quadro procedurale pubblico degli ultimi anni.

Lasciamo volentieri la parola al documento di analisi (riepilogo storico, esame dei problemi, profilo essenziale delle proposte) ringraziando tutti coloro che hanno collaborato al progetto e coloro che apporteranno il sicuro valore aggiunto di apprezzamento, di confronto e di complementarità con queste indicazioni.

***Premesse: il metodo “Scuola reciproca” - Ragioni di scelta dell’argomento.***

Questione urbana importante con rilevanti risvolti ambientali economici sociali e problema del rapporto cittadini istituzioni (non solo limitatamente all’aspetto del Dibattito Pubblico).

In questa prima parte si trovano prevalentemente considerazioni di metodo, che si ritengono necessarie e utili per impostare il percorso per qualunque soluzione (anche alternative).

Il caso dello Stadio di Milano conferma ancora la necessità di mettere a punto un metodo collaborativo (“Scuola Reciproca”) che possa servire in futuro ad aiutare a risolvere i problemi che i Cittadini (e chi amministra il Comune) si trovano di fronte.

Si vuole rendere evidente che ogni “edificazione” importante che si chiede di attuare in aree densamente popolate, deve attivare un duplice respon-

sabile rapporto collaborativo, sia all'interno del Gruppo di Professionisti incaricati dell'intervento, sia con i Cittadini a vario titolo direttamente interessati. Deve risultare sempre più evidente che entrambi i punti di vista, insieme con le specifiche conoscenze, risultano sempre più essenziali per ottenere risultati più adeguati e corretti nelle diversificate esigenze di ogni specifico territorio.

Il suggerimento di utilizzare, e mettere sempre meglio a punto, il metodo “Scuola Reciproca”, che è così sintetizzabile:

Un importante intervento di “rigenerazione urbana” non può più essere solo il frutto indiscusso di un singolo professionista, anche se quotato a livello mondiale, ma deve derivare dal lavoro di un insieme coerente di professionalità diverse (ingegnere, architetto, geometra, geologo, ambientalista, eccetera, ma anche medico, psicologo e psichiatra).

La proposta di intervento non va prima predisposta dal Gruppo di progettazione per essere poi calata quasi pronta sul territorio; invece va preventivamente svolta un'accurata fase di ascolto delle esigenze pregresse che quel territorio esprime, per individuare problemi e potenzialità – una fase essenziale, per nulla formale.

Dall'obiettivo progettuale e dai contatti con chi vive in quel territorio si delinea più facilmente il

complesso dei problemi che il nuovo intervento deve considerare.

L'eventuale Dibattito Pubblico, quando richiesto per legge o dal singolo Comune, diventa così una fase quasi formale, anche se importante.

Si attua così una “scuola reciproca”, perché i professionisti imparano molto, dialogando tra di loro e con gli abitanti (tra i quali ci sono sempre altri professionisti), mentre chi dovrà convivere con i nuovi interventi di “rigenerazione urbana” li potrà accettare meglio perché li avrà visti crescere, e modificare, anche grazie alla propria partecipazione (che gli ha anche permesso di vedere, da vicino, le difficoltà che devono risolvere i vari professionisti).

Un processo certamente non facile, da svolgere in tempi adeguati, ma prefissati secondo la complessità degli interventi previsti; e garantendo sempre modalità di contatto il più possibile semplici e collaborative (che così limitano posizioni, sempre presenti, pregiudizialmente contrarie).

### ***Percorso storico. Corsi e ricorsi storici nella vicenda dello stadio San Siro “G. Meazza”***

Il primo progetto risale al 1905 ad opera degli ingegneri Leopoldo Candiani e Carlo Castiglioni.

La storia “comunale” dello stadio di San Siro inizia il 20 aprile 1935 quando il Corriere della sera

dà la notizia del passaggio di proprietà dello stadio dal Milan di Pirelli al Comune.

Sono dieci righe “questa notizia giungerà gradita agli sportivi perché lo stadio potrà essere rinnovato e ampliato, nuove vie di accesso saranno costruite offrendo alla città un moderno impianto”, non proprio un grande spazio, ne aveva infatti di più la notizia (pubblicata accanto) che il pensionato Attilio Cribbiu si era ustionato per l'incendio di un deposito di corone mortuarie dove dormiva...

L'impianto era stato costruito tra l'agosto del 1925 e il settembre del 1926 dal Milan o meglio dal suo presidente/fondatore/sponsor Piero Pirelli, figlio di Giovan Battista per oltre un decennio consigliere comunale, consigliere provinciale, deputato, senatore ed anche infine presidente della Confederazione generale dell'industria italiana- Confindustria.

Piero Pirelli era stato uno dei fondatori nel dicembre 1899 de il "Milan Cricket and Foot-ball Club" e lo stadio che passava al Comune era nato per dare una sede adeguata alle partite casalinghe del Milan, che aveva fino ad allora giocato in via Sismondi; era uno stadio destinato esclusivamente al calcio senza pista di atletica intorno come l'Arena, in modo di avvicinare il più possibile gli spettatori al campo di gara, come d'uso nei campi inglesi, e del resto inglesi erano stati gli altri fondatori del Milan.



La struttura, progettata da Alberto Cugini e Ulisse Stacchini (oggi noto soprattutto per la Stazione Centrale), era inizialmente composta da quattro tribune rettilinee di cemento armato, una delle quali parzialmente coperta, per una capienza fino a 35mila spettatori (in parte in piedi), senza curve di raccordo tra le tribune.

Alcuni spazi sotto gli spalti servivano come spogliatoi, docce, uffici, ma erano anche adibiti a scuderie per i cavalli, fienili e magazzini di foraggio a sostegno degli adiacenti ippodromi; al fondo c'era l'idea, condivisa poi da podestà e federali vari, di fare una "città dello sport" alla periferia della città con gli ippodromi e il centro Balneare del Lido (inaugurato nel 1932 e anch'esso acquistato dal Comune).

Progetto coerente con la mussoliniana idea della "Grande Milano" per la quale erano stati modificati anche i confini della città, il nome San Siro deriva da una antica chiesetta che si trovava non distante da Lampugnano ai margini dell'antico comune di Trenno, aggregato nel 1923 al comune di Milano (R.D. 23 dicembre 1923, n. 2943)

L'Inter in quegli anni giocava prima al Campo Goldoni, che si trovava nelle immediate vicinanze dell'attuale Piazza Novelli, passando poi all'Arena Civica al Parco Sempione dopo la caduta delle tribune nello stadio di via Goldoni il 15 giugno 1930, per arrivare a San Siro solo nel 1947.

L'acquisizione derivava anche dal successo che avevano avuto i Mondiali del 1934: a Milano si era giocata la semifinale con l'Austria con uno sbalorditivo record d'incasso (811.526 lire) e lo stadio era risultato insufficiente per il pubblico e quindi il primo obiettivo del Comune fu l'ampliamento a 55000 posti con la costruzione di quattro curve di raccordo tra le tribune e l'incremento della capienza delle due tribune.

La delibera comunale per l'approvazione dell'ampliamento progettato dall'ingegner Bertera e dall'architetto Perlasca dell'Ufficio Tecnico Comunale è del 10 settembre 1937, il cantiere apriva nel 1938 e si chiudeva il 13 maggio 1939 (con la partita Italia Inghilterra).

Anche allora vi era stato chi aveva proposto di allargare l'uso ad altre discipline sportive e quindi abbattere e ricostruire integralmente. San Siro fu risparmiato dai bombardamenti della Seconda guerra mondiale e il 1° dicembre 1946 ospitò la prima partita internazionale del dopoguerra.

Come scrive ampiamente Enrico Landoni in Milano capitale dello sport fin dall'immediato dopoguerra in Comune si cominciò a parlare di un ulteriore ampliamento.

Tre le ipotesi (ogni riferimento alle vicende attuali non è casuale):

1. abbattere e ricostruire, magari ampliando l'uso ad altre discipline atletiche e nel caso decidere se ricostruire vicino allo stadio esistente o altrove;

2. ampliare lo stadio esistente;
3. trasferire tutto il calcio all'Arena Civica, modificandola.

L'ipotesi dell'ampliamento di San Siro fu sostenuta prioritariamente dalla Giunta di Antonio Greppi con l'assessore alle Belle Arti, Spettacoli e allo Sport Guido Mazzali, leader indiscusso del socialismo nenniano milanese di quegli anni, che aveva ottenuto il 12 ottobre 1948 mandato a trattare con i diversi privati che si erano candidati.

Le squadre - che erano rappresentate direttamente in Consiglio Comunale da Antonio Busini (eletto tra i monarchici) ex calciatore, direttore tecnico del Milan (ma anche del Varese e del Monza) - erano favorevoli alla ristrutturazione dell'Arena che aveva il non piccolo vantaggio ai loro occhi di essere centralissima e ben servita di mezzi.

A deliberare l'avvio dell'appalto fu la Giunta di Virgilio Ferrari (1951-1961) e il Consiglio Comunale il 3 marzo del 1953, costo previsto all'incirca 12 milioni di euro attuali, tempi previsti 500 giorni, progetto Calzolari-Ronca della Società Anonima Fondiaria Imprese Edili, a sostegno dell'iniziativa si schierò prontamente il CONI che però ridusse la capienza dagli ipotizzati 150000 a 110000 posti.

La scelta di ampliare si impose su quella di abbattere come prevedeva il progetto dell'architetto Ladislao Kovacs, presentato da privati che volevano costruire a San Siro in fianco a quello esistente,

da demolire, uno stadio anche con la pista di atletica (per una eventuale candidatura di Milano alle Olimpiadi, tema che ritornerà con la giunta Tognoli), in cambio i privati chiedevano le aree al Comune in concessione per quindici anni.

Dura l'opposizione delle squadre alla ristrutturazione, i due presidenti Umberto Trabattoni (il presidente che portò lo scudetto al Milan dopo 44 anni di digiuno) e Carlo Masseroni (Inter), pur avendo idee diverse uno per l'Arena l'altro (ma come subordinata accettava l'Arena) per una nuova costruzione; però entrambi favorevoli all'intervento dei privati.

Le squadre cercarono di impedire la scelta della giunta Ferrari anche agendo sul terreno politico ottenendo l'appoggio sia dei liberali e dei neofascisti che dei comunisti, in particolare di Piero Montagnani (già assessore comunale e poi parlamentare) tendenzialmente favorevole all'Arena.

Non mancò ovviamente anche una polemica sul costo dei biglietti in particolare dei socialisti di sinistra, Cesare Roda (già assessore e poi senatore): "E' vero che il prezzo [...] è in funzione della domanda; ed è vero anche che le Società di calcio possono presentare dei bilanci passivi malgrado gli altissimi prezzi dei biglietti. Ma le Società stesse potrebbero anche far rilevare che se esistesse uno stadio capace di soddisfare tutte le richieste degli sportivi, i prezzi potrebbero essere fissati in misura più modesta [...]. Il prezzo altissimo dei biglietti

dello stadio rappresenta un grave sacrificio...al Comune si offre la possibilità di risolvere il problema senza incontrare direttamente spesa alcuna”, cui rispose il socialdemocratico Lamberto Jori (aveva sostituito Mazzali) assessore per tre legislature che spalleggiato da Aniasi sostenne: “Il Comune [...] è anche proprietario di molti immobili in città e a nessun consigliere è mai venuto in mente di chiedere se il Comune controlla i prezzi che Galtrucco fa pagare ai suoi clienti per le stoffe e neppure ha mai chiesto che il Comune si interessi dei prezzi di vendita degli apparecchi della Marelli o delle macchine da scrivere Olivetti, o di quelli praticati dal Biffi [...]”.

Lo scontro per lo stadio si intrecciava così con la battaglia tra la giunta centrista e le opposizioni, ma passava anche all'interno dei singoli partiti in particolare la DC.

La decisione della primavera 1953 fu ratificata dalla Giunta Provinciale Amministrativa nell'ottobre 1953, che approvò anche il ricorso alla licitazione privata per l'assegnazione dei lavori, e resa esecutiva l'8 gennaio 1954 dalla Prefettura.

Il rispetto dei tempi previsti rese possibile l'organizzazione il 25 aprile 1956 della partita Italia-Brasile, un mese dopo c'erano le elezioni amministrative, non un caso.

Anche l'impianto d'illuminazione dello Stadio nel 1957 fu oggetto di polemiche tant'è che fu il Milan (l'Inter su San Siro è sempre piuttosto assente) ad

assumersi l'onere di finanziare la costruzione dell'impianto anticipando la spesa di 33 milioni, somma che fu progressivamente rimborsata ai rossoneri con l'esenzione del pagamento dei diritti dovuti al Comune per le partite notturne.

L'ipotesi dell'ampliamento di San Siro fu sostenuta prioritariamente dalla Giunta di Antonio Greppi con l'assessore alle Belle Arti, Spettacoli e allo Sport Guido Mazzali, leader indiscusso del socialismo nenniano milanese di quegli anni, che aveva ottenuto il 12 ottobre 1948 mandato a trattare con i diversi privati che si erano candidati.

Le squadre - che erano rappresentate direttamente in Consiglio Comunale da Antonio Busini (eletto tra i monarchici) ex calciatore, direttore tecnico del Milan (ma anche del Varese e del Monza) - erano favorevoli alla ristrutturazione dell'Arena che aveva il non piccolo vantaggio ai loro occhi di essere centralissima e ben servita di mezzi.

A deliberare l'avvio dell'appalto fu la Giunta di Virgilio Ferrari (1951-1961) e il Consiglio Comunale il 3 marzo del 1953, costo previsto all'incirca 12 milioni di euro attuali, tempi previsti 500 giorni, progetto Calzolari-Ronca della Società Anonima Fondiaria Imprese Edili, a sostegno dell'iniziativa si schierò prontamente il CONI che però ridusse la capienza dagli ipotizzati 150000 a 110000 posti.

La scelta di ampliare si impose su quella di abbattere come prevedeva il progetto dell'architetto

Ladislao Kovacs, presentato da privati che volevano costruire a San Siro in fianco a quello esistente, da demolire, uno stadio anche con la pista di atletica (per una eventuale candidatura di Milano alle Olimpiadi, tema che ritornerà con la giunta Tognoli), in cambio i privati chiedevano le aree al Comune in concessione per quindici anni.

Dura l'opposizione delle squadre alla ristrutturazione, i due presidenti Umberto Trabattoni (il presidente che portò lo scudetto al Milan dopo 44 anni di digiuno) e Carlo Masseroni (Inter), pur avendo idee diverse uno per l'Arena l'altro (ma come subordinata accettava l'Arena) per una nuova costruzione; però entrambi favorevoli all'intervento dei privati.

Le squadre cercarono di impedire la scelta della giunta Ferrari anche agendo sul terreno politico ottenendo l'appoggio sia dei liberali e dei neofascisti che dei comunisti, in particolare di Piero Montagnani (già assessore comunale e poi parlamentare) tendenzialmente favorevole all'Arena.

Non mancò ovviamente anche una polemica sul costo dei biglietti in particolare dei socialisti di sinistra, Cesare Roda (già assessore e poi senatore): "E' vero che il prezzo [...] è in funzione della domanda; ed è vero anche che le Società di calcio possono presentare dei bilanci passivi malgrado gli altissimi prezzi dei biglietti. Ma le Società stesse potrebbero anche far rilevare che se esistesse uno stadio capace di soddisfare tutte le richieste degli

sportivi, i prezzi potrebbero essere fissati in misura più modesta [...]. Il prezzo altissimo dei biglietti dello stadio rappresenta un grave sacrificio...al Comune si offre la possibilità di risolvere il problema senza incontrare direttamente spesa alcuna”, cui rispose il socialdemocratico Lamberto Jori (aveva sostituito Mazzali) assessore per tre legislature che spalleggiato da Aniasi sostenne: “Il Comune [...] è anche proprietario di molti immobili in città e a nessun consigliere è mai venuto in mente di chiedere se il Comune controlla i prezzi che Galtrucco fa pagare ai suoi clienti per le stoffe e neppure ha mai chiesto che il Comune si interessi dei prezzi di vendita degli apparecchi della Marelli o delle macchine da scrivere Olivetti, o di quelli praticati dal Biffi [...].

Lo scontro per lo stadio si intrecciava così con la battaglia tra la giunta centrista e le opposizioni, ma passava anche all'interno dei singoli partiti in particolare la DC.

La decisione della primavera 1953 fu ratificata dalla Giunta Provinciale Amministrativa nell'ottobre 1953, che approvò anche il ricorso alla licitazione privata per l'assegnazione dei lavori, e resa esecutiva l'8 gennaio 1954 dalla Prefettura.

Il rispetto dei tempi previsti rese possibile l'organizzazione il 25 aprile 1956 della partita Italia-Brasile, un mese dopo c'erano le elezioni amministrative, non un caso.



Anche l'impianto d'illuminazione dello Stadio nel 1957 fu oggetto di polemiche tant'è che fu il Milan (l'Inter su San Siro è sempre piuttosto assente) ad assumersi l'onere di finanziare la costruzione dell'impianto anticipando la spesa di 33 milioni, somma che fu progressivamente rimborsata ai rossoneri con l'esenzione del pagamento dei diritti dovuti al Comune per le partite notturne.

La copertura del terzo anello ha determinato un'alterazione del microclima che impediva la crescita regolare del terreno erboso, mentre il cosiddetto "mensolone" del terzo anello con il movimento degli spettatori sugli spalti oscilla in maniera non pericolosa per la staticità dello stadio, però in misura così ampia da richiedere un costante controllo con sensori e ispezioni periodiche.

I costi di gestione dello stadio divennero molto onerosi, soprattutto a causa del rifacimento continuo del manto erboso, ed al termine di una lunga trattativa il Comune concesse la gestione dello stadio ad un consorzio Inter Milan per un canone che è oggi di 5 milioni di euro più altri cinque all'anno da destinare alle manutenzioni straordinarie.

Nel corso dell'ultimo quarto di secolo il Comune di Milano ha destinato alle manutenzioni straordinarie e ai rifacimenti ed abbellimenti i quasi 150 milioni di euro derivanti dalla convenzione con il Consorzio di gestione, con all'incirca altri 20 milioni impiegati per raggiungere l'attuale standard

“four stairs” per l’Uefa, che lo rende uno dei due impianti italiani e dei meno di trenta europei in grado di ospitare eventi finali internazionali.

Nello stesso periodo le proprietà dei club del tempo, Massimo Moratti per l’Inter e Silvio Berlusconi per il Milan, si impegnano un po’ blandamente a cercare una soluzione per avere uno stadio in proprietà per ciascuna società: l’Inter pensa nel tempo a uno stadio nuovo affiancato al Meazza sui terreni del Trotto, poi a Porto di Mare, San Donato e via Novara; il Milan invece ai parcheggi di via Novara, all’area di Expo 2015 e, sembra più seriamente firmando anche un preliminare con Fondazione Fiera, ai padiglioni della Fiera al Portello .

Molto rumore, qualche parcella di architetti, qualche causa e lavoro per gli avvocati, ma niente di fatto fino all’arrivo di nuove proprietà internazionali, che promettono un salto di qualità per il calcio milanese.

### ***La dinamica recente***

#### ***“Nuovamente” il nuovo San Siro***

La vicenda nuovo stadio ha un clamoroso ritorno di fiamma con l’annuncio congiunto dei Club di voler costruire assieme il nuovo stadio a San Siro; che la fiammata potesse appiccare un incendio si intuì immediatamente, dato che con discutibile tempismo mediatico il presidente del Milan Scaro-

ni, apparso fin da subito il principale promotore dell'iniziativa, annunciava l'abbattimento dello storico impianto non di sua proprietà con inizio lavori "entro un anno al massimo" il 24 giugno 2019, esattamente il giorno nel quale a Losanna venivano assegnate le Olimpiadi invernali a Milano Cortina con cerimonia di apertura e chiusura da tenersi proprio al Meazza...

Il Comune fa, da allora, tutto il possibile per dare una mano a due importanti squadre di calcio, in modo che possano consolidare a Milano la loro attività; quindi, delibera l'interesse pubblico per poter valutare una iniziativa da loro proposta su 280.000 mq del proprio territorio da concedere in diritto di superficie per 90 anni.

Dopo varie sollecitazioni da parte di associazioni, comitati e diversi consiglieri comunali, come prescritto dalla legge si attiva il Dibattito Pubblico, che è un importante processo di informazione, partecipazione e confronto pubblico che per legge avviene in fase iniziale, quando tutte le alternative sono ancora praticabili, per confermare, modificare, annullare questa importante iniziativa immobiliare richiesta su suolo pubblico.

Inter e Milan, puntano subito ad attivare una promettente iniziativa immobiliare basandosi sui benefici della legge n. 147/2013, detta "legge stadi" e proponendo un SL (indice di edificabilità) di

0,65 mq/mq nell'area richiesta in concessione. In seguito, il Comune impone SL 0,35 mq/mq.

Si allega la Nota illustrativa predisposta dalla Direzione Rigenerazione Urbana del Comune in occasione del Dibattito Pubblico Nuovo Stadio Milano, perché riporta in modo sintetico tempi e modi di svolgimento di una proposta destinata a cambiare nel tempo (e tuttora non ancora definita).

Pienamente logico, ma purtroppo di fatto non completamente possibile in base alle leggi vigenti, chiedersi chi siano oggi “tutti” i veri proprietari delle squadre di calcio e quanto lo stadio pesi effettivamente nell'intera operazione immobiliare; infatti, una decisione anche orientativamente favorevole del Comune permetterebbe, ad esempio, subito agli attuali proprietari di vendere le squadre (a condizioni certamente migliorate) a chiunque altro (a maggior ragione se si tratta di un fondo che vende un altro fondo). Per il Comune risulta quindi oggettivamente indispensabile che qualunque tipo di decisione formale sarà presa, sia accompagnata da un coerente quadro di solidissime garanzie da tenere in mano pubblica per potersi riparare da qualunque futura sorpresa, ritardi, danni e altro. Risulta anche opportuno e doveroso che il Comune possa puntare a garantire un efficace controllo pubblico su tutte le fasi attuative; tutto questo qualunque sia la soluzione (anche riferita al futuro del Meazza) e qualunque potrà essere il “soggetto attuatore”.

L'iniziativa immobiliare proposta da Milan e Inter è descritta nel Progetto Fattibilità Tecnico Economica (PFTE). Questo primo livello progettuale anticipa gli approfondimenti tecnico-economici degli altri due livelli, ad oggi “definitivo” ed “esecutivo”, che dovranno tener conto non solo dei significativi aumenti dei costi in corso, ma anche di nuove prevedibili spese ancora da precisare su nuove richieste del Comune, ad esempio:

manutenzione, gestione e controllo h24 di tutte le aree date in concessione, non solo di quelle verdi (la cui quota potrebbe aumentare);

spese di costruzione del nuovo sottopasso Patrolo, non essendo logico che, pur essendo oggi del tutto funzionante, venga demolito e ricostruito utilizzando oneri di urbanizzazione (anche se aggiuntivi a quelli strettamente dovuti).

Il PFTE serve in questa prima fase proprio per individuare, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività. La mancanza di approfondite precise valutazioni delle possibili modalità di rifunionalizzazione dello Stadio Meazza costituisce oggi il vulnus principale dell'iniziativa, anche perché questo punto era ritenuto obbligatorio dal Consiglio Comunale del 28/10/2019 e nella delibera 1905 della Giunta dell'08/11/2019.

L'eventuale impossibilità di adeguare lo stadio Meazza alle esigenze delle squadre (ascensori, servizi igienici, aree di ristoro, mantenimento della

praticabilità sportiva dello stadio nella fase dei lavori, ecc.) non può essere apodittica, ma deve derivare da motivate, molto approfondite e convincenti verifiche relative alla possibilità o meno di adeguamento dello stadio Meazza, che già la legge sugli stadi prescrive come intervento primario da verificare. Questa mancanza, che si poteva e doveva risolvere in anticipo, va comunque risolta perché legata alla necessità di valutare in modo adeguato le alternative progettuali su impatti sociali, ambientali ed economici di tutto l'intervento richiesto. Si precisa che il documento del Politecnico a firma del rettore Ferruccio Resta, in base al quale il Meazza "non può essere ristrutturato", non si riferisce alle indicazioni della legge sugli stadi (sicurezza, fruibilità ecc.), ma, su stessa ammissione del Rettore, in base a quanto richiesto proprio dalle società committenti dello studio, e su un complesso intervento di ristrutturazione forse scelto dalle squadre proprio perché improponibile. Gli Sviluppatori Immobiliari (oggi sconosciuti, ma indispensabili per realizzare un intervento di circa 1,3 miliardi di euro, stimati, che le squadre non possono essere in grado di sostenere, non solo perché in situazioni di forte debito) dovranno poter avere ben chiari le opportunità e i vincoli (considerazione valida per qualunque soluzione che venisse decisa); anche per questo alcune questioni devono essere accuratamente precisate in questa fase, non solo quelle relative alla progettazione ma

anche quelle relative alla gestione, per essere anche ben contrattualizzate, perché anche di questi impegni dovranno esserci riscontri adeguati nel PFTE, ad esempio:

per garantire sicurezza - problema importante e annoso, presente in entrata e in uscita di qualunque stadio e per qualunque manifestazione, sarà necessario precisare tecnicamente, e quindi economicamente, come affrontare il problema;

per aumentare l'accessibilità col trasporto pubblico e servizi integrati – non solo con la M5, che ha limiti di capacità e rischio chiusura della stazione più vicina allo stadio, ma anche con autobus ad alta capienza che facciano rapidamente la spola su diverse stazioni della M1 (Lotto, Lampugnano, Bisceglie);

per ridurre gli accessi con auto private - dato che i parcheggi da prevedere in loco devono essere opportunamente nel numero più contenuto richiesto da leggi e normative; e dato che la ZTL e la Zona car-free impongono un ferreo controllo della sosta nelle aree circostanti, controllo che deve essere garantito, e quindi anche previsto contrattualmente, dal Comune.

Molto utile lo studio “Mosaico San Siro e il sistema del verde” predisposto dagli uffici tecnici del Comune, perché fornisce un quadro sintetico di informazioni anche sull'assetto socioeconomico di un'area che si evidenzia troppo squilibrata al suo interno; ma nelle stesse proposte del Comune non

è previsto di utilizzare, in questa occasione, neppure parte degli oneri di urbanizzazione con finalità di riequilibrio. Questo sarebbe invece possibile se, ad esempio, i costi di rifacimento del sottopasso Patroclo, che per le esigenze attuali funziona benissimo, non venissero considerati a scomputo oneri di urbanizzazione.

Dato che l'indice 0,35 di Superficie Lorda (SL) non fornisce il limite vero alla edificabilità nell'area - considerato che, a norma di legge, molte tipologie di volumi non vengono conteggiati se risultano "servizi ed opere accessorie" - è opportuno evitare che si possa poi decidere di aumentare ancora di più, nell'area in oggetto, la presenza di edifici e di attività.

In merito all'ipotesi di ottenere a fine lavori due stadi in adiacenza, sconsigliata oggi per diversi motivi ma non chiaramente esclusa in futuro, sarebbe doveroso almeno precisare, già ora, che in tal caso il Comune imporrebbe il divieto di utilizzo contemporaneo delle due strutture.

Quanto dibattuto e discusso nel confronto del dibattito pubblico, anche se breve e tardivo e non così partecipato come sarebbe stato opportuno, può e deve rappresentare un materiale molto utile a orientare la scelta relativa anche ad altre eventuali aree (se di proprietà il Comune di Milano) per evitare di ripartire ogni volta da capo nel processo di decisione.



Considerare che possa attuarsi l'ipotesi del vincolo storico relazionale che i Comitati Tecnico Scientifici del MIC nel verbale della seduta 9 del 27-07-2020 avevano indicato come meritevole di avvio della procedura prescritta dal Codice dei Beni Culturali.

Considerare anche che la demolizione totale o parziale del Meazza, appare funzionale all'intervento edificatorio già in attuazione nell'area adiacente ad est, a pochi metri dallo stadio Meazza.

Il Consiglio comunale approva (con numerose defezioni nella maggioranza) un OdG che pone nuove condizioni a Inter e Milan, condizioni di cui dover tenere conto anche nell'adeguamento del PFTE: garantire la natura popolare di accesso allo stadio ponendosi l'obiettivo di 70mila posti; realizzare verde su almeno il 50% dell'area in oggetto; disporre di almeno 40 milioni di euro di oneri di urbanizzazione per interventi al di fuori dell'area.

### ***Esame sistematico dei problemi.***

#### ***Prima fase : considerazioni sul nodo problematico del tema trattato.***

Il Comune deve inquadrare e utilizzare l'intervento dei privati in un quadro di riferimento più ampio che gli è proprio e gli è dovuto, deve garantire scelte più corrette, ben motivate, sostenibili, controllabili; è stato esaminato in modo non corretto

il possibile riutilizzo del Meazza sia come stadio di calcio, sia per altri utilizzi; sono stati utilizzati tempi lunghi e defatiganti, che però non garantiscono un risultato adeguato; si deve trovare una soluzione migliore di quella proposta, che non tiene adeguato conto delle serie condizioni ambientali e socioeconomiche in cui ci troviamo (che rendono quasi impossibile la demolizione di un edificio molto grande che si potrebbe rifunzionalizzare). Risulta una oggettiva mancanza di adeguato ruolo del Comune e si è persa finora una grande occasione di “Scuola Reciproca” (dettagliata ad inizio di questo paper).

Sempre più di frequente (per grandi opere ma anche per opere intermedie) il Comune si trova a dover lavorare fianco a fianco con i privati (“partenariato pubblico-privato”). La Pubblica Amministrazione ha bisogno di sviluppare competenze e mestiere su nuovi e altri fronti di azione, quindi: definisca con chiarezza gli obiettivi pubblici che intende perseguire e le priorità non negoziabili; garantisca un efficace controllo pubblico sulle fasi attuative inserendo un adeguato modello di lavoro in partnership; tenga in mano pubblica garanzie ben contrattualizzate per difendersi da qualunque mancato rispetto di accordi sottoscritti (anche da amministrazioni precedenti).

Fondamentale la gestione diretta del Comune della questione (costituendo apposita società sul mercato solo al 49%); in questa fase, per lo Stadio

Meazza, escludere motivatamente ipotesi demolizione e pensare solo a progetti alternativi di rifunzionalizzazione, con gara internazionale.

Doveroso criticare la posizione “passiva” del Comune. L’interesse pubblico è nell’esistenza delle squadre (e quindi non nelle proprietà e nel progetto). Deve esserci interesse a valorizzare il bene pubblico Stadio Meazza, valutato 70 milioni dall’Agenzia delle Entrate, così come l’area con 0,35 indice, che vale almeno 100 milioni; non si tratta di reliquiati o aree abbandonate.

Anche se non era oggetto del Dibattito Pubblico era molto utile poter vedere, e considerare, anche una sorta di “progetto del nuovo stadio” (sia come struttura che architettura).

Nella Premier League, in Inghilterra, è riconosciuto un ruolo preminente ai tifosi nella gestione delle proprietà iconiche (stadio, marchio, colori etc.) introducendo pesanti limitazioni alla gestione troppo libera da parte della proprietà di momento. Nella legislazione italiana esiste un principio di intervento del sindaco nella gestione della cosiddetta “franchigia”, in particolare nella legge per la gestione dei fallimenti sportivi.

Doveroso criticare la qualità delle proposte fatte dalle squadre (di natura tecnica, economica, strategica); si ritrovano conti fantasiosi; due club che utilizzano lo stesso stadio in modo sempre più frequente rendono ingestibile il terreno di gioco; sono necessarie soluzioni tecniche per coprire il

terreno; deciso l'aumento dei posti "vip" per poter aumentare i ricavi e insieme ridurre da 80 mila a 65 mila i posti complessivi del nuovo stadio.

### ***Trattamento dell'interpretazione dei fatti e dei problemi***

La considerazione sul patrimonio storico ed immateriale di un luogo o di una attività sportiva non è considerazione da nostalgici ma, come dimostra la vicenda Superlega Europea affossata dalla rivolta dei tifosi inglesi e avallata dal premier conservatore Boris Johnson, è tutt'altro che un dettaglio. Riguarda anche la proprietà delle squadre di calcio Inter e Milan che, come tutte le squadre europee, hanno un legame inscindibile e maggiore con la storia delle città e delle comunità rispetto alla proprietà azionaria del momento.

Questo principio è già sancito, per quanto in maniera non lineare, dal nostro ordinamento proprio riguardo alla gestione dei titoli sportivi (che di fatto rappresentano la "storia" di una società calcistica) in caso di crisi proprietaria di una società calcistica.

Il "Decreto Salva Calcio" del 24 dicembre 2012 n. 287 (convertito in legge n. 27 del 21 febbraio 2003) protegge i bilanci delle Calcio SpA dagli effetti imposti per le imprese normali in caso di perdite previsti dal Codice civile, derogando anco-

ra una volta all'equiparazione tra SpA Calcio e altre SpA (e quindi non si comprende perché il Comune dovrebbe invece attenersi rigidamente a teorie di puro "mercato") e per regolare tra l'altro con il cosiddetto lodo Petrucci il passaggio del titolo sportivo ad un nuovo soggetto. È interessante che in questo provvedimento si evidenzii l'esigenza di non perdere il patrimonio sportivo cittadino" e che nell'attribuzione ad una nuova società del vecchio titolo sportivo appartenente alla società fallita, la decisione su a chi attribuire tale titolo spetta alla FIGC, ma "sentito il sindaco della città". Si afferma il tema che una squadra di calcio non è un puro business, ma è soprattutto "un patrimonio sportivo cittadino" che appartiene a tutta la città e che, costituendo quindi un interesse pubblico, vada tutelato.

Notizia ANSA 23.2.2023 -- Un nuovo organo regolatore indipendente verrà introdotto in Premier League con il compito di vigilare la sostenibilità economica dei club, intensificando i controlli anche sulle nuove proprietà. E con il potere di dire no alla partecipazione dei club a tornei 'esclusivi' (tipo Superlega europea). Il nuovo schema - scaturito dall'analisi di un gruppo di tifosi - ha ricevuto il beneplacito del governo di Londra, nel giorno della pubblicazione del libro bianco sullo stato del calcio inglese. Il nuovo organismo indipendente dovrà verificare che il modello e la struttura finanziaria di ogni società siano ade-

guate, condizione indispensabile per la loro iscrizione a qualsiasi campionato professionistico. In futuro i club inglesi non solo dovranno ottenere l'autorizzazione per ogni cessione o cambio di stadio, ma ai tifosi saranno garantiti più poteri nel caso i presidenti decidano di cambiare il nome, lo stemma o i colori della maglia di casa della loro squadra del cuore. Il nuovo organo avrà inoltre la possibilità di impedire a qualsiasi società inglese di prendere parte a nuove competizioni (tipo Superlega europea) - che finisca per "danneggiare il torneo domestico". Il rapporto sullo stato del calcio inglese - iniziato nel 2021 in seguito al fallimento di due storiche società, Bury e and Macclesfield Town - verrà pubblicato oggi come libro bianco dal governo. Dall'anno della sua fondazione, nel 1992, sono stati 64 i club di Premier League finiti in amministrazione controllata.

Anche nel "modello Premier League" si sta pensando di introdurre un'autorità regolatrice dei rapporti fra Club e tifosi/cittadinanza, riconoscendo l'esistenza di un legame immateriale, ma non aggirabile dalle proprietà finanziarie, fra i club del calcio e la città di appartenenza. In particolare, si introduce un diritto speciale a favore dei tifosi per ogni variazione riguardante lo stadio, sempre più assimilato ad un "tempio" rituale e sempre più lontano dal semplice manufatto cementizio. Sindaco e Comune possono ben rivendicare una posizione di guida sul tema Meazza: anche senza il

coraggio e la convinzione dei padri del municipalismo come Emilio Caldara o Antonio Greppi, si invita il sindaco a fare come Theodore Roosevelt, che da capitalista e conservatore, nel 1903 spiegò senza mezzi termini alle Great Corporation che "è la politica che comanda".

### ***Conclusioni.***

#### ***Proposte e riferimenti per il successo (politico, civile, tecnico-professionale).***

Il Comune non attenda l'iniziativa dei club, ma chieda, proponga, coordini (evitando continue dichiarazioni di parte, aggravate dall'atteggiamento della stampa).

Il Comune tenga conto il più possibile delle numerose osservazioni e richieste presentate nel Dibattito Pubblico, per rendere evidente che considera utile, e non un semplice dovuto passaggio formale, l'attiva e interessata partecipazione dei Cittadini.

Il Comune esiga dai proprietari delle Squadre di inserire nel Progetto Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) anche il completo e corretto confronto (modalità, interferenze, risultati) con un'adeguata proposta di rifunzionalizzazione dello Stadio Meazza.

E' prioritaria una adeguata risposta sulle possibilità reali di riconversione dello stadio esistente, che risultano sempre più necessarie, anche per evitare i

costi e i gravi effetti della temuta demolizione del Meazza, in un quadro di promozione dello sviluppo sostenibile.

Il Comune escluda che il rifacimento del sottopasso Patrolo sia realizzato con oneri di urbanizzazione e utilizzi questi oneri, unitamente ad altri, al di fuori dell'area per rispondere alle evidenti gravi necessità di aree contermini molto svantaggiate.

Il Comune contrattualizzi in questa fase tutti gli impegni, in modo che anche i futuri Sviluppatori Immobiliari (chiunque saranno) ne possano tenere da ora debito conto (esempio: i costi di manutenzione, gestione e controllo h24, di tutte le aree date in concessione). E che anche gli esiti dei controlli di rispetto degli interventi concessori siano garantiti in modo quasi automatico in tutte le fasi di attuazione.

il Comune evidenzi quali futuri impegni, e relativi costi, dovrà assumere in proprio (esempio: maggiore accessibilità da garantire con TPL e modalità integrate, per poter ridurre in modo notevole l'accesso con le auto private e per controllare efficacemente la sosta in aree vicine).

Il Comune si impegni a non inserire nell'area altri edifici, anche se non aumenterebbero formalmente l'indice di edificabilità territoriale 0,35 mq/mq solo perché non producono SL.

Il Comune richieda sia un aumento dei posti previsti dello Stadio, tenendo in debito conto dell'effettivo utilizzo negli ultimi anni, sia che una quota



significativa (10%) sia riservata per essere sempre comunque venduta a prezzi popolari e in modo trasparente.

Il Comune metta a punto un metodo che possa garantire risultati migliori nell'affrontare, sul nascere e in tempi correttamente contingentati, interessi (normalmente edificatori) che in aree densamente popolate si presentano sempre più oggettivamente impattanti, un metodo che possa servire sia per ottenere un accettabile assetto del territorio, sia per migliorare i rapporti tra Amministrazione e Cittadini – Si propone di utilizzare il metodo della “Scuola Reciproca”.

### ***Fonti***

ALLEGATO. Nota illustrativa della Direzione Rigenerazione Urbana per il Dibattito Pubblico Nuovo Stadio Milano, 2022.

<https://www.dpstadiomilano.it/> per tutta la documentazione del Dibattito Pubblico

Silvana Sermisoni, San Siro storia di uno stadio, Electa, 1989.

Enrico Landoni, Milano capitale dello sport. Dalla liberazione al centro-sinistra, M & B Publishing, 2008.

Enrico Landoni, Il comune riformista. Le giunte di sinistra al governo di Milano 1975-1985, L'Ornitorinco, 2011.

Claudio Sanfilippo, Tiziano Marelli, Fedeli a San Siro, Mondadori 2011.

Enrico Landoni, Gli atleti del Duce la politica sportiva del fascismo, 1919-1939, Mimesis, 2016

Mario Nicolliello, L'azienda calcio in Italia. Alla ricerca dell'economicità, Giuffrè 2021.

### ***Allegato. Nota illustrativa della Direzione Rigenerazione Urbana per il Dibattito Pubblico Nuovo Stadio Milano***

#### *1. La proposta*

##### *La legge stadi.*

*La costruzione di impianti sportivi è normata dalla legge di conversione n. 96 del 21 giugno 2017 che ha convertito il Decreto-legge del 24 aprile 2017, n. 50 che, con l'art. 62, ha introdotto una serie di interventi normativi in riforma alla disciplina di cui al comma 304 dell'art. 1 della Legge del 27 dicembre 2013, n. 147 (cd. Legge di stabilità 2014).*

*In sintesi la disciplina attualmente vigente:*

*Il soggetto che intende realizzare l'intervento presenta al comune interessato uno Studio di fattibilità ai sensi dell'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147. Lo studio di fattibilità può prevedere la demolizione e ricostruzione dell'impianto con diverse volumetria e sagoma, nonché la riconversione o riutilizzazione a fini sportivi. Ai fini del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'operazione è possibile prevedere la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, complementari o funzionali al finanziamento o*

*alla fruibilità dell'impianto sportivo, ad esclusione della funzione residenziale.*

*Il verbale conclusivo della conferenza di servizi preliminare che esamina lo studio di fattibilità è pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune e sul Bollettino Ufficiale della regione e ove la proposta sia valutata positivamente ed il comune abbia dichiarato il pubblico interesse.*

*Dichiarato il pubblico interesse il soggetto proponente presenta il progetto definitivo. Quest'ultimo deve essere redatto nel rispetto delle norme di attuazione del codice dei contratti pubblici tenendo conto delle condizioni indicate in conferenza di servizi preliminare; può discostarsene motivatamente e deve essere corredato - nel caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti - da un piano economico-finanziario asseverato - che indichi l'importo delle spese di predisposizione della proposta, e da una bozza di convenzione con l'amministrazione proprietaria che specifichi:*

- l'obbligo della preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione;*
- le caratteristiche dei servizi e della gestione;*
- la durata della cessione del diritto di superficie o di usufrutto.*
- 

*La conferenza di servizi decisoria si svolge in forma simultanea e sincrona e il verbale conclusivo di approvazione del progetto, in caso di impianti sportivi che ricadono in parte su aree pubbliche, costituisce dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'opera, con eventuali oneri espropriativi a carico del promotore e costituisce verifica di compatibilità ambientale e variante allo strumento urbanistico comunale. Ove il progetto com-*

*porti atti di competenza regionale, la conferenza decisoria è convocata dalla Regione.*

*Il soggetto proponente deve essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 183 comma 8, del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, associando o consorziando altri soggetti laddove si tratti della società o dell'associazione sportiva utilizzatrice dell'impianto.*

*Il progetto definitivo approvato è fatto oggetto di procedura ad evidenza pubblica; alla gara è invitato anche il soggetto proponente, che assume la denominazione di promotore.*

*In materia di costruzione e realizzazione di impianti sportivi il 1° gennaio 2023, tra i decreti della c.d. riforma dello sport, entrerà in vigore il D.lgs. 38/2021.*

*Le principali modifiche saranno le seguenti:*

- il soggetto proponente dovrà presentare, a valere sul PFTE, il documento di fattibilità delle alternative progettuali, in luogo dello studio di fattibilità;*
- riduzione delle tempistiche dell'iter;*

*per contribuire al consolidamento patrimoniale delle Società e associazioni sportive proponenti, il documento di fattibilità può prevedere la cessione, anche a titolo gratuito a fronte del valore dell'intervento, del diritto di superficie o del diritto di usufrutto sull'impianto sportivo o sulle aree contigue di proprietà pubblica per una durata novantenne o il trasferimento della proprietà alle Società.*

## **GENESI**

*In data 10/07/19 (2) A.C Milan S.p.A. e F.C. Internazionale S.p.A. congiuntamente, in qualità di promotori già concessionari e utilizzatori dello Stadio Giuseppe Meazza, hanno*

*presentato la Proposta (consistente in uno studio di fattibilità alias PFTE) per la realizzazione di un nuovo complesso sportivo multifunzionale nell'area del quartiere San Siro, dove è ubicato l'attuale Stadio Meazza:*

*ai sensi dell'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 62 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 coordinato con la legge di conversione 21 giugno 2017 n. 96 cosiddetta Legge Stadi;*

*con provvedimento del Consiglio Comunale n. 9/2019 lo Stadio Giuseppe Meazza è stato inserito all'interno del Piano di Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (PAVI). In data 11 novembre 2019 l'Agenzia delle Entrate ha trasmesso all'Amministrazione Comunale la relazione contenente la determinazione del valore dello Stadio Giuseppe Meazza di Milano.*

*Tale proposta - comportante Variante alla strumentazione urbanistica - è stata oggetto di istruttoria, ed è stata anzitutto convocata in data 27 settembre 2019 e 4 ottobre 2019 una Conferenza di Servizi preliminare, le cui risultanze, unitamente a tutti i pareri, sono state oggetto di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Milano dal 14/10/19, sull'Albo Pretorio - dal 14/10/19 al 13/12/19 - oltre che sul BURL n. 43 del 23/10/19 per quanto attiene il solo Verbale.*

*Tale proposta prevedeva - su aree di proprietà comunale da cederesi in diritto di superficie - la demolizione dell'attuale stadio Meazza, la realizzazione del nuovo stadio su 6 livelli per una capienza di 60.000 posti, la realizzazione di un comparto multifunzionale dove tutte le funzioni erano di carattere privato per una SL complessiva pari a 165.769 mq. Tale volumetria era ottenuta applicando un indice territoriale pari a circa 0,63 mq/*

*mq ad un ambito di mq 261.982, che vedeva l'esclusione dell'area occupata dalla fermata metropolitana e del torna indietro del tram.*

*L'iter istruttorio della Proposta si è concluso con la Deliberazione di Giunta n. 1905/2019 del 8/11/19 in cui è stato dichiarato l'interesse pubblico della proposta con prescrizioni, il cui recepimento avrebbe costituito presupposto necessario per l'ottenimento dei successivi atti di assenso. Le prescrizioni consistevano nella presentazione di uno Studio di Fattibilità aggiornato - da sottoporre a successiva approvazione della stessa Giunta Comunale – con l'obiettivo prioritario del mantenimento e della rifunzionalizzazione dell'attuale impianto "G. Meazza" in San Siro di proprietà comunale, mediante l'inserimento, in via prevalente, di funzioni di interesse pubblico e generale.*

*Oltre alla prescrizione anzidetta la Giunta ha previsto, avallando quanto approvato e prescritto dal Consiglio Comunale nella seduta del 28 ottobre 2019, altre prescrizioni, tra cui:*

- assumere l'obiettivo di minimizzare l'impatto ambientale realizzando una cittadella di sport e servizi "car free";*
- prevedere un incremento significativo di verde pubblico fruibile;*
- rafforzare la vocazione sportiva dell'area;*
- definire un piano di interventi tali da garantire ricadute positive sull'area circostante;*
- connettere l'area di San Siro ai sistemi di grandi aree verdi limitrofe (Trenno, Piazza d'Armi, Parco delle Cave, Bosco in Città, Figino) e al quartiere caratterizzato a sud da grandi concentrazioni abitative (in particolare di edilizia pubblica) e da dismissioni di grandi impianti sportivi quali l'ex Trotto;*

- *mantenere e rifunzionalizzare l'impianto di San Siro mediante l'inserimento di funzioni di interesse pubblico e generale - privilegiando fra queste quelle sportive - e funzioni complementari a carattere privato; tale rifunzionalizzazione sarà oggetto di rivalutazioni da parte dell'AC al fine del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario;*

*Subito dopo l'approvazione di detta delibera, l'Amministrazione ha avviato la procedura di Verifica di Interesse Culturale (VIC) del Meazza e in data 13 maggio 2020 è pervenuta nota da parte della COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDBIA con la quale è stato comunicato che l'immobile denominato "Stadio Giuseppe Meazza (San Siro)" non presentava interesse culturale ai sensi degli articoli 10, 12 e 13 del Codice dei beni Culturali n. 42/2004.*

*In linea con quanto indicato dal Consiglio Comunale nell'Ordine del giorno approvato il 28 ottobre 2019 e fatto proprio dalla Giunta Comunale con Delibera del 2019, le Società calcistiche in data 6 novembre 2020 hanno presentato l'aggiornamento della proposta iniziale.*

*L'aggiornamento prevedeva – sempre sulle aree di proprietà comunale da cedersi in diritto di superficie - la realizzazione del nuovo impianto calcistico, oltre alla rifunzionalizzazione dell'impianto Meazza mediante la realizzazione di un "comparto plurivalente" suddiviso in due distretti, uno multifunzionale e l'altro dedicato allo sport & entertainment; nel comparto plurivalente erano insediate funzioni di carattere privato per una SL complessiva pari a 145.000 mq, che corrispondeva ad un indice territoriale pari a circa 0,51 mq/mq applicato all'intero ambito GFU pari a mq 280.916.*

*A detta consegna documentale è seguita da parte dell'Amministrazione Comunale in data 04/12/20 richiesta di integrazione. All'esito di ulteriore interlocuzione sono stati verificati i titolari effettivi, i casellari giudiziari e la certificazione antimafia degli stessi. Tra la documentazione trasmessa i Club hanno fornito il Piano Economico Finanziario (PEF) aggiornato; i Club in detto aggiornamento hanno tenuto conto, al fine di calcolare il valore del diritto di superficie delle aree comunali, delle risultanze della stima dall'Agenzia delle Entrate, circa l'ipotesi di vendita dello Stadio Meazza e dell'area di stretta pertinenza.*

*Al fine di reimpostare il PEF in funzione della trasformazione dell'intero ambito GFU "San Siro", in data 17/06/2021 è stata formalizzata ad Agenzia delle Entrate la richiesta di determinazione del corrispettivo per il diritto di superficie novantennale dell'intera area interessata dalla Proposta come aggiornata nel novembre 2020- oltre alla relativa rata annua da corrispondere al Comune di Milano da parte dei Club ai fini dell'attuazione dello sviluppo immobiliare previsto.*

*In data 04/08/2021 l'Agenzia ha formalizzato la propria stima, dalla quale risulta il valore dell'area ed un valore del corrispettivo del diritto di superficie sulla base di articolate valutazioni e conteggi.*

*Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1379 del 05/11/2021 è stato confermato il pubblico interesse della Proposta, richiamando nell'atto il rispetto di tutte le prescrizioni già contenute nella precedente deliberazione (n. 1905/2019) e nei pareri allegati al Verbale della Conferenza dei Servizi e - anche alla luce di quanto emerso dalle valutazioni dell'Agenzia.*



*Più in particolare con la Deliberazione n. 1379 è stata formulata la richiesta di adeguare la proposta alle seguenti condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul PFTE stesso:*

- adeguamento dell'indice di edificabilità territoriale a quello massimo previsto dalla Norma del Piano di Governo del Territorio approvato con riferimento alla Grande Funzione Urbana (GFU) San Siro, pari a 0,35 mq/mq fermo restando che servizi e/o attrezzature di interesse pubblico/generale convenzionate non concorrono alla determinazione della SL;*
- riconfigurazione a distretto sportivo dell'area ove attualmente insiste il Meazza con ampia valorizzazione e incremento del verde;*
- aggiornamento, nella successiva fase progettuale, del Piano Economico Finanziario (PEF), sulla base di quanto stabilito dal provvedimento di Giunta.*

*In seguito alla delibera del novembre 2021, l'Amministrazione ha avviato l'interlocuzione con la Commissione nazionale per il Dibattito pubblico.*

*Con nota del 01/12/2021 il Comune ha chiesto chiarimenti circa l'applicabilità delle norme sul Dibattito pubblico ai sensi dell'art.22 del d.lgs. n. 50/2016 alla Proposta presentata congiuntamente da parte delle squadre Inter e Milan ai sensi dell'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, e s.m.i.*

*Con nota del 14/12/2021, la Commissione Nazionale ha confermato l'applicazione della normativa sopracitata in tema di Dibattito Pubblico alla proposta del nuovo Stadio [rammentando tuttavia la possibile deroga da tale applicazione ai sensi dell'art.*

8, comma 6 bis, del Decreto-legge 76 del 16 luglio 2020, convertito con la legge n. 120 del 11/09/2020, per ragioni legate all'emergenza COVID-19 e comunque fino alla data del 31 dicembre 2023).

In data 03/01/2022 il RUP ha inviato una comunicazione ai Club riportando quanto indicato dalla Commissione sul tema del dibattito pubblico e ha contestualmente chiesto un aggiornamento dello Studio di Fattibilità per quanto attiene gli aspetti indicati in delibera di ricondurre le volumetrie a quanto previsto dal PGT.

Con nota del 14/01/2022 le squadre hanno dato riscontro alla nota del RUP esponendo le condizioni utili ad ipotizzare una deroga al procedimento del dibattito pubblico ai sensi di legge, come sopra indicato.

In risposta alla richiesta di deroga che precede, in data 08/02/2022, gli uffici del RUP hanno inoltrato una ulteriore comunicazione ai Club, motivando la scelta dell'Amministrazione di procedere con il dibattito pubblico sulla Proposta e richiedendo nuovamente l'aggiornamento di parte della documentazione di progetto sulla base di quanto disposto dalla Deliberazione n. 1379/2021.

Il Comune ha ritenuto che trattandosi di un progetto di particolare rilevanza per la Città di Milano, tra i requisiti fondanti di un'ipotesi derogatoria non può invocarsi esclusivamente l'ampio confronto svoltosi in seno agli organismi consiliari, dovendosi piuttosto sottolineare come ad oggi non siano stati ancora coinvolti e consultati gli ambiti di partecipazione dei cittadini. Infatti, anche alla luce di quanto recentemente emerso nel corso delle numerose sedute delle competenti Commissioni Consiliari, si ritiene che il confronto con la cittadinanza sulla realizzazione di una opera pubblica di rilevanza internazionale come questa,

*possa essere la sede appropriata per la formulazione di ponderate valutazioni sulla Vostra proposta, così come fino ad oggi indirizzata dall'Amministrazione nei propri atti - dichiarazione di pubblico interesse con DGC n.1905 del 08/11/2019, confermata con DGC n. 1379 del 5/11/2021 - e, non ultimo, sulla riconfigurazione dell'area occupata dallo stadio Meazza a funzioni private e pubbliche e di interesse pubblico generale di natura differente da quelle attualmente insediate.*

*Con ulteriore nota datata 8 marzo 2022, inviata alla Commissione Nazionale per il Dibattito Pubblico, l'Amministrazione si è resa disponibile ad attivare direttamente le procedure per l'individuazione e la nomina del Coordinatore del Dibattito e con Determina Dirigenziale n. 2789 del 12/04/2022 è stata approvata la documentazione per l'affidamento - mediante procedura negoziata - del servizio di progettazione e gestione del Dibattito pubblico sulla proposta relativa allo "Stadio di Milano" presentata dalle due squadre.*

*L'esito della selezione, avvenuto in data 20/05/2022, ha individuato come migliore offerta quella di Avventura urbana S.r.l., con il dott. Andrea Pillon come coordinatore del dibattito pubblico supportato da un team di 15 professionisti. Successivamente in data 03/06/2022 il RUP ha inviato alle Società calcistiche una nota di sollecito a presentare la documentazione relativa al dossier di progetto per lo svolgimento del Dibattito Pubblico.*

*In data 05/09/2022 è stata formalizzata da parte dei proponenti (Milan e Inter Club) la Proposta adeguata alle condizioni poste dalla Deliberazione n. 1379 sopra indicate e costituita nel suo complesso dalla seguente documentazione:*

## INDICE GENERALE

*Relazione illustrativa*

*Studio di fattibilità tecnico economica*

*Volume 1 – stato di fatto dell'ambito*

*Volume 2 – stato di fatto stadio mezza*

*Volume 3 – masterplan di progetto*

*Volume 4 – geologia, idrogeologia, geotecnica, invarianza idraulica, geotermia*

*Volume 5 – masterplan energetico*

*Volume 6 – strutture del comparto stadio, riqualificazione strutturale dello stadio mezza e strutture del comparto plurivalente*

*Volume 7 – sicurezza, analisi viabilistica, cantierizzazione, compatibilità ambientale ed acustica*

*Volume 8 – relazione tecnica. recepimento delle condizioni della deliberazione n. 79/2021 del 5/11/2021*

*Appendice 1 – studio del traffico*

*Allegato 2 – dettaglio del calcolo sommario della spesa*

*ALLEGATO 1 – Piano economico finanziario*

*Contenuti di interesse pubblico e valutazioni*

*Le Delibere sopra indicate (n. 1905/2019 del 8/11/19 e n. 1379 del 05/11/2021) hanno dichiarato il pubblico interesse della Proposta (presentata dai Club Milan e Inter) di realizzazione di un nuovo complesso sportivo multifunzionale nell'area del quartiere San Siro, che prevede la realizzazione di un nuovo impianto calcistico e di un "comparto plurivalente" dedicato ad un distretto sportivo/museale di interesse pubblico e generale e funzioni complementari di carattere commerciale/intrattenimento. Dall'analisi della proposta e sulla base delle prescrizioni indicate*

*negli atti del Comune la dichiarazione di pubblico interesse si è basata sui seguenti aspetti:*

*una complessiva rigenerazione di un esteso ambito urbano caratterizzata dalla presenza dello Stadio attuale, ma anche dequalificato dalla presenza di ampie superfici in asfalto (spazi di afflusso e deflusso spettatori, parcheggi) utilizzate solo in occasione degli eventi svolti nello Stadio;*

*la realizzazione di un intervento articolato che può costituire nuova centralità della città, vissuto 365 giorni l'anno e in tutte le ore del giorno, e con potenziali ritorni di immagine e incremento di turismo a livello cittadino, in un contesto che presenta alcune criticità (in particolare presenza, a sud dell'area, di patrimonio edilizio da risanare, dismissione di grandi impianti sportivi quali l'ex Trotto, carenza di servizi a livello locale);*

*la realizzazione di un nuovo impianto sportivo multifunzionale moderno, un nuovo stadio in linea con gli standard internazionali più avanzati che, negli obiettivi dei proponenti, migliorerà il comfort degli spettatori e accrescerà la presenza di un pubblico più orientato alle famiglie, con condizioni di sicurezza ed un'offerta di servizi molto più efficienti dell'impianto attuale. Il nuovo impianto potrà inoltre accrescere, secondo quanto affermato dai proponenti, il posizionamento dei due Club nel ranking internazionale;*

- la realizzazione di tutti gli interventi a prevalente carico del soggetto privato, con assunzione dei relativi rischi;*
- la potenziale realizzazione di spazi a verde fruibili e di valenze ecologia in connessione con il sistema dei parchi limitrofi;*
- un minor impatto acustico dell'impianto, rispetto alla situazione attuale, secondo quanto dichiarato dai proponenti;*

- *la potenziale versatilità dell'impianto, capace di ospitare eventi sportivi non solo calcistici ed altre forme di spettacolo;*
- *l'intervento prevede un significativo indotto occupazionale.*

*Dal punto di vista finanziario la proposta aggiornata al 2022 si basa sul completo finanziamento dell'investimento complessivo a carico delle Società. Le aree (che rimangono di proprietà comunale) vengono cedute in diritto di superficie per 90 anni, a valere su un corrispettivo complessivo pari a circa 195,8 mil/€, pari ad una rata annua di circa 2,2 mil/€.*

*Inoltre, la Proposta aggiornata al 2022 prevede l'adeguamento delle volumetrie previste all'indice di edificabilità territoriale unico di 0,35 mq/mq, e l'inserimento di funzioni commerciali, complementari/funzionali al complesso sportivo, che si configurano come una Grande Struttura di vendita (GSV) la cui competenza autorizzativa è in capo all'organo regionale.*

*Sulla base della normativa di riferimento sopra analizzata, si specifica che l'interesse pubblico della Proposta è stato dichiarato sulla base di uno studio di fattibilità (alias progetto preliminare) e quindi solo nella successiva fase il proponente dovrà elaborare e poi formalizzare un progetto definitivo, che tenga conto anche delle condizioni e prescrizioni espresse in sede di Conferenza dei Servizi preliminare e negli atti assunti dall'AC.*

*È importate sottolineare che l'eventuale scenario zero o inerziale dello status quo - non in linea con le previsioni del PGT - comporterebbe, in caso di abbandono della struttura da parte dei Club, la necessità di una gestione diretta dell'impianto da parte del Comune, con costi di manutenzione, che, solo per la parte straordinaria, si stimano in circa 5 mil/€ annui. E' infatti prevedibile che non vi siano soggetti terzi che possano avere inte-*

resse a prendere in gestione la struttura, considerati i rilevanti costi di utilizzo e mantenimento che non troverebbero un equilibrato riscontro economico negli eventuali ricavi ipotizzabili per manifestazioni e iniziative diverse da quelle calcistiche di livello professionistico ed internazionale. Pertanto, la gestione e manutenzione dell'impianto non potrebbe che essere affidata alle squadre Milan e Inter attuali concessionarie (scadenza concessione 2030) che ad oggi - come indicato nello studio di fattibilità - ritengono come unico scenario perseguibile la realizzazione di una nuova struttura sportiva di livello internazionale per gli eventi calcistici. Inoltre, la nuova localizzazione permetterebbe un miglioramento dei flussi di entrata/uscita dall'impianto in particolare in tema di sicurezza, permettendo, fra l'altro, il rispetto dell'area di filtraggio prevista dal c.d. Decreto Pisani, applicato in deroga all'attuale struttura per l'impossibilità tecnica di garantire le distanze previste.

*Il Responsabile del Procedimento - Arch. Simona Collarini*

---

# Seconda parte



## *Nota introduttiva*

### *Contr'ordine...*

La nostra ricostruzione storica delle vicende dello stadio San Siro-Meazza dimostra con grande chiarezza come nei suoi oltre 70 anni di storia l'impianto è stato oggetto di valutazioni e pareri contrapposti che vertevano su “abbattiamo o ristrutturiamo”, con i Club che in tempi diversi hanno assunto posizioni diverse e sempre in contrasto iniziale con l'Amministrazione Comunale, che le lobby interne ed esterne al Consiglio Comunale ci sono sempre state ed hanno sostenuto con la stessa granitica convinzione posizioni diverse in tempi diversi, mentre la costante è sempre stata data dal fatto che, al termine di un animato e sempre appassionato dibattito, un amministratore cittadino – un assessore conscio del proprio ruolo specifico o il sindaco in carica – si prendeva la responsabilità di decidere e di trovare una maggioranza politica a sostegno in sede di consiglio comunale, che ha sempre preso – giuste o sbagliate che fossero – le decisioni finali.

La prima parte del paper del Caldara si concludeva con una serie di interrogativi-indicazioni rivolte soprattutto a quello che si ritiene debba essere il principale protagonista/decisore, vale a dire il Comune di Milano, che qui riportiamo e che in

buona parte hanno ricevuto negli ultimi mesi riscontri positivi nei fatti se non nelle dichiarazioni. Prima di passare alla stesura di questa Seconda Parte il “Caldara” ha riletto (e interamente convalidato) tutto quanto aveva scritto, e ha dato vita a due iniziative molto diverse:

la stesura di una serie di domande da dare al Corriere della Sera

un invito a tutti i Consiglieri del Consiglio Comunale di Milano, di tutti i Partiti, di intervenire ad un dibattito sul tema organizzato nella sede del Circolo Caldara.

Quindi ha consegnato al Corriere della Sera (che poi ha preferito non pubblicarle ...) alcune domande che sarebbe stato interessante porre ad un serie di personaggi, alcuni particolarmente emblematici, per raccogliere le loro sintetiche considerazioni.

### ***Le domande proposte al Corriere della Sera.***

#### ***Premesse.***

Dato che il Circolo e Centro Studi “Emilio Caldara” ha aperto la discussione su “CALCIO COME PATRIMONIO SOCIALE E CIVICO - IL CASO DELLO STADIO MEAZZA A MILANO” predisponendo un position paper nel quale ci sono molte informazioni interessanti, anche

storiche, penso sia opportuno raccogliere alcune risposte:

Il paper del “Caldara” dice che il calcio è un patrimonio simbolico della città. Se lei concorda, come interpreta questa espressione e come si dovrebbe fare per difenderlo? Lo lascerebbe ad una contrattazione di volta in volta con chi investe/gestisce con logica da business o lo affiderebbe ad una regolamentazione FIFA oppure ad un’apposita legge italiana? – Vecchia gloria del calcio Inter

Nel paper promosso dal “Caldara” si accenna all’opportunità di definire appropriati interventi per distinguere il ruolo di gestore della singola società calcio, con apposite modalità, parallelamente al coinvolgimento di comunità e tifosi, con altre apposite modalità, che sono entrambe previste, in forme diverse in diversi paesi: azionariato popolare, regolamento inglese per la gestione del brand e dello stadio, divieto di proprietà maggioritaria estera per i club in Germania, etc . Ritiene che se ne debba parlare e ha dei suoi suggerimenti? – Vecchia gloria del calcio Milan

Ritenete che nell’area milanese manchi, ma che debba esserci, una politica cittadina/metropolitana per lo sport e per l’impiantistica sportiva, rispondendo a esigenze del professionismo e garantendo accessibilità popolare agli sport? E se sì, quale per i giovani, per gli atleti, ecc? – Vice Presidente Città’ Metropolitana.

Nel paper del “Caldara” si ritiene che possa essere utile attuare l’intervento, qualunque possa essere quello da decidere sullo Stadio, con una società pubblica modello Arexpo – che sta operando per riqualificare l’area dell’EXPO 2015 - alla quale affidare la realizzazione e la gestione dello stadio e degli interventi previsti nell’area connessa. Il partner pubblico garantirebbe tempi e modalità nella fase realizzativa, il partner privato (al 49 %) avrebbe pieno ruolo nella fase gestionale. Ne vede vantaggi? – Sindaco Sala.

Oggi, nel difficile rapporto tra crescita e sostenibilità si chiede la massima attenzione a non incrementare in alcun modo la “cementificazione”. Nel caso dello Stadio “Meazza” e delle altre edificazioni connesse, questo dovrebbe rientrare come uno dei vincoli principali o no? Lettori Corsera

Ritiene che non sia proprio possibile che, in un tavolo a visione pubblico-privata, Comune e Club possano condividere obiettivi e metodi, senza far prevalere logica burocratica o pura priorità economico-finanziaria dato che queste iniziative generano plusvalenze? Da 1 a 10, chi risponde alla domanda quanto condivide? – Lettori Corsera

Ritenete che per la progettazione di un impianto così importante e impattante debba esserci un obbligo di concorso internazionale da parte del pubblico o da parte del privato che svolgerà i lavori? -  
Presidente Ordine Ingegneri O Architetti

La legge italiana richiede che le opere pubbliche importanti, come quella di San Siro, debbano essere sottoposte a Dibattito Pubblico. Ritenete che in generale il dibattito pubblico sia un ostacolo burocratico ulteriore nella realizzazione di una opera o che sia utile, anzi indispensabile (come evidenzia il paper Caldara) per migliorare il progetto? – Lettori Corsera

Inter e Milan, i due brand che fanno grande San Siro, si erano accordate per realizzare insieme uno nuovo stadio. Quali erano le motivazioni iniziali e quali quelle che hanno determinato la nuova strategia di puntare a due soluzioni separate? – SCARONI

Ritiene che Inter e Milano abbiamo veramente spiegato perché non sia possibile rifunzionalizzare adeguatamente lo Stadio Meazza o che lo abbiano affermato solo perché vogliono realizzare uno stadio nuovo con le connesse nuove costruzioni? – Milanese Imbruttito

Se si costruissero gli stadi altrove, pensa che lo Stadio Meazza potrebbe ospitare funzioni del tutto diverse da quella del Calcio, che da sempre è stata quella prevalente? Quali funzioni potrebbero dare risultati significativi, anche sotto l'aspetto economico, per il Comune che è il proprietario dell'immobile? Il Comune dovrebbe valutare questa ipotesi? –

### *Una nuova fase: ristrutturare o vendere*

La “seconda parte” del paper, già inizialmente prevista dal gruppo di lavoro del Centro Studi Emilio Caldara, è diventata di stretta attualità perché la “minaccia” dei due club di trovare soluzioni diverse si è in qualche modo concretizzata con l’individuazione e l’avvio di progetti alternativi per il Milan AC in un’area individuata nel territorio del comune di San Donato e per l’Internazionale FC in quello di Rozzano.

In entrambi i casi si tratta di progetti da sviluppare su aree private e soprattutto si tratta di iniziative diverse per ciascun club, sulla cui effettiva possibilità di arrivare a buon fine molti osservatori hanno espresso più di un dubbio, sia in ordine ai temi autorizzativi urbanistici e di mobilità soprattutto riguardo al progetto Milan di San Donato, sia alla effettive intenzioni dei club stessi, fortemente .. sospettati di “bluffare”, come da un titolo di copertina de l’Espresso, per ottenere lo sblocco del loro progetto del nuovo San Siro o comunque condizioni di grande vantaggio per la loro permanenza nel “vecchio” Meazza ristrutturato.

Qualsiasi siano le valutazioni sulle motivazioni, la consistenza e la sorte di queste iniziative, non vi possono essere dubbi che questo ha determinato un cambio di scenario e di conseguenza un sostanziale cambio di strategia anche da parte del

Comune, avviando di fatto una fase progettuale e decisionale basata su presupposti diversi.

I principali cambiamenti nelle valutazioni strategiche sono così riassumibili:

I progetti dei club presentati attraverso la modalità della cd “legge stadio” si sono ulteriormente arenati senza produrre, a dieci anni dalla promulgazione di tale legge, solo pochi avvii di procedimento rapidamente abortiti o impantanati e in tutte le città principali, da Firenze a Roma, da Bari a Napoli, si stanno cercando soluzioni e procedure diverse;

Il piano finanziario presentato dai Club, già fortemente discutibile e sottoposto a richieste di modifica sostanziali, è stato reso completamente inattendibile dalla esplosione dei costi per la realizzazione di qualsiasi grande progetto infrastrutturale iniziata nel post covid e accentuata dalla guerra in Ucraina e in Medio Oriente;

L'abbattimento dell'attuale manufatto è stato definitivamente escluso dall'intervento della Sopraintendenza, che su richiesta del Comune ha precisato che apporrà il vincolo formale nel 2025 e della Corte dei conti che, certificando il valore del Meazza indicato dall'Agenzia delle Entrate in 70/100 milioni di euro, ha adombrato come inevitabile una quotazione del danno erariale derivante;

Vi è oggi una diversa valutazione da parte delle proprietà dei Club - in particolare dal fondo Red Bird subentrato nel Milan - in merito al valore

dell'asset- stadio dal punto di vista patrimoniale piuttosto che dal punto di vista reddituale e dell'incremento dei ricavi, quindi con la necessità di essere proprietari e non usufruttuari dello stadio; Una verifica fattuale che gli incrementi degli incassi da stadio dipendono in misura relativa da una nuova struttura, mentre è assolutamente determinante il “prodotto” calcio offerto. I successi sportivi di ambedue i club hanno infatti spinto i ricavi oltre la soglia psicologica dei 100 milioni/anno indicata come obiettivo del piano di investimenti miliardario e la riduzione a 60 mila posti spettatori, tenendo ambedue i club nel “vecchio” Meazza una media record storica di oltre 74 mila spettatori a partita;

Seppure ancora un po' tra le righe, si è fatta strada la convinzione che quella che era stata presentata come una unicità positiva, la convivenza di due top club nello stesso impianto, è in realtà un punto di debolezza, considerando che disputare una media di tre partite a settimana per nove-dieci mesi all'anno mette a durissima prova il terreno di gioco e rende praticamente impossibile uno dei key point del piano, la rotazione su “365 giorni” all'anno di eventi e spettatori.

Prendendo atto di queste e di altre mutate situazioni, Il Comune è passato nelle ultime settimane da una posizione di attesa dell'iniziativa dei club, ad una di proposta e coordinamento – per inciso esattamente come auspicato nelle conclusioni del



“Paper Caldara” prima parte - soprattutto per effetto di una nuova iniziativa del Sindaco, che ha posto al centro il tema della ristrutturazione dell’impianto e comunque di un suo riuso, chiudendo definitivamente la porta alle ipotesi di abbattimento;

In Consiglio Comunale i diversi gruppi consiliari sembrano prendere atto delle mutate condizioni di dibattito e si stanno riposizionando spesso in contrasto con le tesi sostenute fino a qualche settimana fa, apparentemente abbandonando la contrapposizione bloccata e poco produttiva che si era determinata nell’ultimo anno.

### ***Il nuovo tema di dibattito***

#### ***Quale ristrutturazione per il Meazza?***

Siamo quindi di fronte adesso ad un dibattito completamente diverso da quello che ha stancamente animato la cronaca cittadina negli ultimi mesi ed anni, essendo passati dal “che si fa con un impianto obsoleto” a un “chi, come e quando ristruttura il Meazza”.

La questione sul tappeto oggi è tornata ad essere esclusivamente quella di una ristrutturazione dell’impianto attuale per rispondere a esigenze di miglioramento funzionale (dai servizi igienici alle aree di stazionamento e ristoro degli spettatori), alla possibilità di destinare una quota di 10/12

mila posti attuali come posti premium da destinare a vendita tipo “palco” in una sorta di “quarto anello”; inoltre prevedendo un nuovo spazio attrezzato, che contorna 3/4 dello stadio, dove collocare i vecchi e nuovi servizi destinati all'accoglienza.

Anche la questione delle nuove edificazioni previste dal PGT vigente (indice 0,35 corrispondente a circa 100mila mc di volumi, è ricondotta alla funzione originariamente prevista di “cittadella dello sport”, con spazi commerciali dedicati, sede per i club e per istituzioni sportive, venendo a cadere lo scambio asimmetrico tra incremento volumetria e costi edificatori che, in linea con la filosofia della legge stadi, era previsto nelle richieste iniziali dei club.

La questione del “rammendo” dell'area parcheggio passa da poco più che un elemento di “green washing” per i rendering ad essere uno degli obiettivi fondamentali dell'intervento da realizzarsi come opera connessa e onere di urbanizzazione del progetto: si tratta evidentemente di un obiettivo apparentemente molto più limitato degli interventi sul “degrado” del quartiere di cui si è parlato con poca concretezza e molto propaganda nella prima fase di questo dibattito, ma molto più concreto e soprattutto valutabile e misurabile come valore collettivo già nella fase di decisione sul progetto e non solo a consuntivo.

Infine, questa nuova impostazione del tema Meazza ha finalmente riportato al primo punto dell'odg

la necessità di uno studio per una valutazione preliminare sulle possibilità e modalità di ristrutturazione dell'attuale stadio, verificando le effettive esigenze dei Club che non potevano e non possono essere l'unico parametro di valutazione adottato.

In una prima fase le proposte di ristrutturazione dello Stadio, avanzate per esempio da Aceti e Magistretti, non avevano incontrato adeguato interesse, il sindaco Sala ha considerato un elemento di novità la proposta progettuale dell'arch. Giulio Fenyes segnalata dal capogruppo di Forza Italia De Chirico – fino ad allora peraltro fra i più convinti sostenitori del progetto dei club – ed ha richiamato al tavolo negoziale i due club, prendendo atto del fatto che gli stessi proseguiranno nello sviluppo dei progetti separati e privati su San Donato e Rozzano.

Il sindaco ha poi coinvolto Webuild, di fatto uno dei pochi costruttori europei in grado di gestire progetti infrastrutturali di queste caratteristiche e che a Milano sta completando la linea 4 della Metropolitana, per uno studio di fattibilità dei lavori di ristrutturazione su un impianto che dovrà continuare ad ospitare i due club almeno fino al 2030 (data di scadenza del contratto di affitto e gestione in essere) e la cerimonia inaugurale delle Olimpiadi del 2026.

In questo modo si è ricostituito un tavolo negoziale ancora informale fra i club, il Comune e We-

build che porterà nelle intenzioni ad uno studio di fattibilità entro il mese di giugno prossimo, permettendo una valutazione e un assenso di massima alla soluzione che verrà proposta sia da parte del Comune che dei Club.

Stabilendo questa scadenza e accettando l'impegno "pro bono" di Webuild (cioè senza affidamento oneroso di incarico, per il quale sarebbe stata necessaria una procedura di gara pubblica), è stato possibile riformulare le esigenze delle squadre in ordine al tema allo svolgimento dei lavori e al risultato finale dell'intervento.

L'asserita impossibilità assoluta di convivenza fra cantiere e svolgimento regolare delle partite è stata derubricata a possibilità da verificare attraverso lo svolgimento dei lavori in due-tre stagioni estive e accurate scelte progettuali, quali l'utilizzazione prevalente dell'antistadio e degli spazi sotto le tribune per la maggior parte degli interventi previsti, come avvenuto a Madrid con il Bernabeu o a Liverpool con Anfield Road.

Le altre richieste dei Club, per quello che si è potuto sapere dalle dichiarazioni rilasciate alla stampa dopo alcuni incontri, riguardano essenzialmente il mantenimento della capienza oltre i 70 mila posti con 10/12 mila posti premium e soprattutto la possibilità/necessità di diventare proprietari dell'impianto rinnovato, a conferma del mutamento di opinione rispetto alla fase iniziale : qualcuno dice maliziosamente che si sia passati dal "regalo

alla città” di un investimento multimiliardario al “regalo dalla città” per acquisire un impianto deprezzato, ma si tratta evidentemente di polemiche premature.

La fase che definiamo “Webuild” di questa vicenda ha come obiettivo dichiarato il verificare la fattibilità di un progetto di ristrutturazione, rispondendo all’esigenza di uno studio indipendente di valutazione che il paper Caldara come tanti altri osservatori e professionisti ritenevano preliminarmente necessario per qualsiasi decisione e di fatto archiviando anche formalmente tutto l’iter avviato nell’ormai lontano 2019.

Il sindaco Sala ha già messo sul tavolo in termini ancora problematici il tema delle modalità e della titolarità di svolgimento dell’operazione, considerando l’esigenza più volte citata di “patrimonializzare” l’investimento da parte delle società, la necessità di garantire una tempistica di affidamento e realizzazione lavori e la possibilità concreta che entrambi o almeno uno dei due club prosegua con il proprio progetto fuori dal territorio comunale.

Dando per scontato che qualsiasi soluzione non potrà che passare da gara pubblica con modalità europea, le alternative prospettate dal Sindaco sono la cessione del diritto di superficie per 90 anni ovvero della piena proprietà, con una preferenza sua per l’eventuale cessione prima della effettuazione dei lavori, considerando meglio gestibili gli stessi da parte di soggetti privati.

Una decisione in merito sarebbe ovviamente prematura, al pari di polemiche preventive su singoli aspetti di proposte molto generali, tuttavia riteniamo sia stato opportuno da parte del Comune indicare il tema di un dibattito che in ogni caso si aprirà dopo la scadenza di giugno.

E su questa prospettiva si può già prevedere che sarà necessario impegnarsi per sviluppare una Terza Parte del nostro paper. correttezza degli obblighi di costruzione e gestione dell'opera e i relativi parametri di qualità, sanzionando gli eventuali inadempimenti sulla base di un sistema di penali disciplinato nella Convenzione

L'intera operazione alla fine si è risolta nel sostanziale "aggiramento" dei limiti imposti dal Patto di stabilità degli enti locali, dal momento che il debito societario non è conteggiabile nel debito pubblico, aggiramento pagato a caro prezzo soprattutto in costi bancari: possiamo affermare che i maggiori beneficiari di questa operazione, dal punto di vista economico, sono state le istituzioni finanziarie pubbliche e private che sono intervenute a vario titolo nell'operazione.

Un aspetto estremamente critico legato alla società M5 è quello relativo alla realizzazione del prolungamento fino a Bettola/Monza interamente finanziato con i fondi PNNR. Sulla base delle regole in essere, in linea teorica, i lavori verrebbero assegnati senza appalto alla società e al socio privato che vinse il bando per la realizzazione del primo lotto

funzionale (gruppo Astaldi, oggi assorbito da We-Build), che però è uscito dalla compagine societaria che quindi si presenta priva del privato attuatore e sarebbe, in teoria, costretta ad appaltare a terzi i lavori, ripetendo, nella migliore delle ipotesi, la ibridazione e la duplicazione di strutture dovendo di fatto essere stazione appaltante senza avere al proprio interno alcuna competenza al momento per farlo.

***Revisione delle proposte e dei riferimenti  
per il successo (politico, civile, tecnico-professionale) del progetto.***

Nella discussione proseguita presso il Caldara attorno alla evoluzione sia dei fatti che dei documenti di interpretazione, le “proposte” che concludevano la “prima fase” hanno avuto naturalmente una necessaria revisione, qui contenuta nella sintesi che da seguito.

Il Comune non attenda l’iniziativa dei club, ma chieda, proponga, coordini.

Il Comune tenga conto il più possibile delle numerose osservazioni e richieste presentate nel Dibattito Pubblico, per rendere evidente che considera utile, e non un semplice dovuto passaggio formale, l’attiva e interessata partecipazione dei Cittadini.

Il Comune esiga dai proprietari delle Squadre di modificare il Progetto Fattibilità Tecnico Econo-

mica (PFTE) con la rifunzionalizzazione dello Stadio Meazza.

Il Comune utilizzi gli oneri per rispondere alle evidenti gravi necessità di aree contermini molto svantaggiate.

Il Comune elenchi già in questa fase tutti gli impegni che i futuri Sviluppatori Immobiliari (chiunque saranno) dovranno considerare a loro carico (esempio: i costi di manutenzione, gestione e controllo h24 di tutte le aree date in concessione). Definisca anche come saranno garantiti, in modo quasi automatico e in tutte le fasi di attuazione, gli esiti dei controlli che verranno svolti per verificare il rispetto degli impegni concessori.

il Comune evidenzi quali impegni, e relativi costi, dovrà assumersi (esempio: maggiore accessibilità da garantire con TPL e modalità integrative, per poter ridurre in modo notevole l'accesso con le auto private e per controllare efficacemente la sosta anche in aree meno prossime allo stadio).

Il Comune richieda sostanziale la conferma dei posti attuali.

Il Comune metta a punto un metodo di collaborazione/discussione che serva per trovare un accettabile punto di equilibrio tra esigenze diverse e contrapposte, per garantire un accettabile assetto del territorio e per migliorare i rapporti tra Amministrazione e Cittadini – Si propone di utilizzare il metodo della “Scuola Reciproca”.



**Allegato 1.**  
**Proposta di una società pubblica per la gestione dello Stadio**  
**Di Franco D'Alfonso e Sergio Scalpelli**

Tra le proposte segnalate dal Paper Caldarà c'è quella della costituzione di una società con 100% del Comune con il conferimento dello stadio Meazza e del terreno circostante con indice di fabbricazione 0,35 e successiva cessione mediante sottoscrizione di aumento di capitale del 49% e della gestione a soggetto privato mediante bando pubblico, come previsto dalla legge in vigore da molti anni.

Questa proposta fu presentata in un articolo dei soci Franco D'Alfonso e Sergio Scalpelli e in una seduta della commissione consiliare competente, che qui riportiamo.

Una buona politica valuta politicamente impraticabile affidare lo sviluppo di una porzione importante di città a compagini finanziarie con lo schermo di una attività sportiva e valuta altrettanto politicamente miope e sbagliato lasciar cadere la possibilità di organizzare intorno alla realizzazione di uno stadio nuovo o ristrutturato, un intervento di rigenerazione e sviluppo territoriale come del resto previsto anche dal Pgt recentemente approvato

Una buona politica propone a tutti gli attori di abbandonare la strada della legge sugli stadi, che da quando è stata introdotta ha prodotto solo rendering immaginifici e contenziosi legali, per passare ad una iniziativa co-

munale che garantisca da un lato la regia pubblica per l'intero ciclo di investimento e soprattutto la ricaduta sulla città e sul quartiere degli investimenti stessi; dall'altro il necessario supporto all'attività delle storiche società di calcio che rappresentano un patrimonio storico ed economico per la città di Milano.

La via proposta è analoga a quella che l'amministrazione comunale adottò nel 2015 per il post Expo, rinunciando all'alienazione inizialmente prevista dell'area Expo – che, ricordo, non si realizzò per l'impossibilità di incassare mediante vendita la somma prevista nel progetto di realizzazione di Expo su terreni di privati da acquisire e gli investimenti necessari interamente ripianati dal mercato immobiliare. Si costituì allora la società Arexpo Spa con l'incarico di gestire lo sviluppo dell'area per un periodo di cinquanta anni.

Il parallelo con Arexpo Spa è ovviamente a titolo esemplificativo e di modello, dal momento che le situazioni sono radicalmente diverse: mentre per lo stadio si tratta di un intervento su un'area e manufatti storici e interamente da rigenerare, nel caso di Expo si trattò di affrontare un riuso di aree e investimenti appena realizzati e soprattutto ripianare un debito di oltre 400 milioni già consolidato.

La proposta è quella di costituire una Spa di proprietà comunale cui conferire terreni e stadio, con la missione di progettare e realizzare la rigenerazione e lo sviluppo dell'intera zona come distretto sportivo metropolitano.

I partner privati verrebbero coinvolti mediante la cessione con bando pubblico del 49 per cento delle quote

e della gestione della società, come previsto dal Testo Unico Enti locali vigente, mediante la formula dell'aumento di capitale: in questo modo si verrebbe a disporre in tempi rapidi di un veicolo societario con una liquidità più che sufficiente per procedere con i tempi necessari alla nuova costruzione dello stadio, nei tempi più brevi previsti, al riuso dell'attuale Stadio Meazza - da effettuarsi almeno dopo l'anno 2027- senza necessità contestualità di scelte né di edificazione delle volumetrie previste dal Pgt, consentendo al contempo ai privati di ridurre notevolmente l'impegno finanziario e la stessa entità dell'investimento ed al contempo alle squadre di ridefinire le esigenze alla luce del nuovo assetto post covid, il tutto in tempi compatibili con quelli della necessaria ristrutturazione del business calcistico .

L'amministrazione comunale potrebbe così disporre di uno strumento di sviluppo territoriale e rigenerazione urbana in grado di gestire con la necessaria flessibilità un intervento che riguarda, per la sola parte stadio e intorno, un'area di quasi mezzo milione di mq.

I valori del tutto indicativi dell'operazione sono confortanti: la stima del valore attuale del manufatto San Siro Meazza è di ca 80 milioni di euro, mentre il valore dei terreni con indice di edificabilità 3,5 previsto dal Pgt è di almeno 200 milioni di euro.

A questi valori materiali va aggiunto e considerato il valore patrimoniale immateriale della zona e dell'area: il nome e lo stadio di San Siro Meazza è tra i luoghi ed i nomi più conosciuti al mondo, come il Maracanà, Ber-

nabeu, Wembley e pochi altri ed è il secondo “monumento” più visitato della città dopo il Duomo.

Non sfugge a nessuno che non è esattamente la stessa cosa realizzare un intervento centrato sul “patrimonio sportivo” a San Siro o a...San Giovanni, anche dal punto di vista dei valori “materiali” in gioco.

La considerazione sul patrimonio storico ed immateriale di un luogo o di una attività sportiva non è una considerazione da nostalgici ed è tutt'altro che un dettaglio e riguarda anche e soprattutto la proprietà delle squadre di calcio Inter e Milan che, come tutte le squadre europee, hanno un legame inscindibile e maggiore rispetto alla proprietà azionaria ed alla gestione con la storia delle città e delle comunità.

Questo principio è già sancito, per quanto in maniera contraddittoria e faticosa, dal nostro ordinamento attuale proprio riguardo alla gestione dei titoli sportivi (che non sono niente altro che la personificazione della “storia” di una società calcistica) in caso di crisi proprietaria di una società calcistica.

Nel “Decreto Salva Calcio” del 24 dicembre 2012 n. 287 (convertito in legge n. 27 del 21 febbraio 2003) si sancisce un importante principio: nella procedura di deroga fiscale e tributaria prevista per una società professionistica sportiva fa capo l'esigenza di “non perdere il patrimonio sportivo cittadino” e che nell'attribuzione del vecchio titolo sportivo appartenente alla società fallita ad una nuova società, la decisione su a chi attribuire tale titolo spetta per il calcio alla Federazione FIGC ma “sentito il sindaco della città”.

Si afferma il tema che una squadra di calcio non è un puro business, ma è soprattutto “un patrimonio sportivo cittadino” che appartiene a tutta la città e che va tutelato, costituendo quindi un interesse pubblico che va tutelato.

In base a questo principio si avvalorava l'interesse pubblico nel tutelare la competitività dei Club cittadini assicurando la possibilità di usufruire di un impianto adeguato ma anche collaborando al un che permetterebbe una patrimonializzazione effettiva delle società di calcio a impianto realizzato.

Questa scelta procedurale permetterebbe di non incorrere in altre due gravissime inefficienze che la troppa sbrigativa legge stadio induce, l'impossibilità di una buona comparazione dei progetti e quindi della garanzia di qualità del progetto che si realizzerà; e la totale incertezza sui tempi della sua effettiva conclusione.

La scelta fra nuovo stadio e ristrutturazione del vecchio non può essere liquidata senza una serie valutazione comparata da parte pubblica (che, ripetiamolo, è la proprietaria di impianto e terreno) : nel tempo si sono susseguite idee e progetti, da quello di ristrutturazione del terzo anello a quello risalente a diversi anni fa di due stadi comunicanti, così come non mancano suggestioni e idee sul riutilizzo del vecchio impianto con nuove funzioni senza abbattimento, come avvenuto per esempio con le due Plaza de Toros di Barcellona dopo la proibizione della Corrida in Catalogna.

Affidare al solo mondo del calcio anche questa valutazione modellistica significherebbe ripetere l'errore

commesso per Italia '90 quando per soddisfare l'esigenza di una capienza maggiore dello stadio San Siro in tempo per i Mondiali, senza nessuna valutazione che andasse oltre il momento corrente si accettò in "regalo" dell'allora proprietario del Milan Silvio Berlusconi il progetto degli architetti Hofer-Ragazzi : al di là delle inevitabili discussioni sulla qualità e sull'estetica del progetto ( neanche la Torre Eiffel ne fu indenne a suo tempo, tanto che molti avrebbero voluto abbatterla al termine dell'Expo di Parigi..), il fatto che per oltre un decennio il campo di gioco fosse ridotto ad un campo di patate per effetto del cambio del microclima indotto dalla copertura delle tribune, l'uso estremamente limitato del terzo anello e la stessa asserita indispensabilità di ridurre di 20 mila posti la capienza messa oggi a base della richiesta delle squadre di abbandonare il vecchio impianto, sono gravissimi effetti collaterali di una decisione presa senza contraddittorio ed esame degli effetti sul lungo periodo di una opera di questo tipo.

Solo per fare un esempio, siamo sicuri che la scelta di fare uno stadio nuovo senza copertura retrattile non sia di fatto una limitazione all'uso dell'impianto "per 365 giorni all'anno", escludendo per esempio l'utilizzo per i concerti o per altre attività sportive e di intrattenimento? Si è valutato in concreto e non a chiacchiere, perché tanto gli stadi di nuova generazione quanto quelli di rigenerazione come il Bernabeu di Madrid partano proprio dall'introduzione tetto e superfici mobili nel progettare i nuovi impianti?

E ancora, quanto è compatibile con usi diversi uno stadio nel quale convivono due top team che tra le diverse competizioni dovranno utilizzare l'impianto ogni tre giorni per almeno nove mesi all'anno?

Tornando a valutazioni più strettamente materiali, si può ritenere che la base d'asta di una cessione mediante aumento di capitale del 49 per cento e della gestione dell'ipotetica società "San Siro Spa" si aggirerebbe intorno ai 350/400 milioni di euro.

Gli effetti patrimoniali immediati per il Comune sarebbero:

Una evidenziazione a patrimonio di almeno 300 milioni come quota di partecipazione e controllo di una Spa di beni che oggi sono demaniali a valore catastale o storico residuale

La disponibilità di un veicolo societario in partnership con una liquidità di 3-400 milioni ed una capacità di investimento grazie alla leva finanziaria di oltre 1 miliardo di euro

Il mantenimento della potestà ordinaria in materia di pianificazione urbanistica e la piena disponibilità dei relativi oneri

Il mantenimento della regia pubblica sulla più importante operazione di rigenerazione urbana del prossimo decennio e lo sviluppo di una capacità gestionale di progetti di questo tipo da parte di una società a controllo pubblico.

Tra gli effetti prevedibili sul versante della partnership si segnala:

L'allargamento dei profili dei possibili investitori e la conseguente emersione in prima linea degli stessi oltre lo schermo delle società calcistiche, che nello schema cd "legge stadi" si sostituiscono di fatto come stazione appaltante al Comune;

La modulazione dell'investimento, separando quello dello stadio (di interesse delle società sportive) da quello della rigenerazione urbana e dell'attuale stadio Meazza e degli eventuali sviluppi;

La possibilità di valutare l'opzione ristrutturazione attuale San Siro / impianto di nuova generazione e quella del "doppio stadio" in maniera nettamente separata dalle esigenze progettuali e di investimento dell'intero quartiere;

La conseguente limitazione dell'investimento per le società calcistiche al proprio "core business" senza pericolose commistioni con altri tipi di investimenti;

In generale, la riduzione a meno della metà dell'impegno finanziario complessivo del partner privato, con conseguente caduta delle necessità delle richieste "compensative" in gran parte irricevibili connesse alla procedura "legge stadio"

Con riguardo alla variabile-tempi, basterebbe ricordare come due anni e sei mesi dopo l'avvio di questa operazione "indispensabile" per le squadre di calcio non è nemmeno cominciato qualcosa che somigli all'avvio di un iter esecutivo di progetto.



Gli stessi proponenti la via “legge stadi” dovrebbero rendersi conto che nella realtà, dal punto di vista dell’iter, sono praticamente al punto di partenza.

Nell’ultima delibera di Giunta infatti è scritto chiaro che le parti del piano economico finanziario, urbanistica e quella legata ai servizi offerti, vanno completamente riscritte e ripresentate da capo, il che significa che anche gli uffici competenti devono ricominciare dall’inizio e riesaminare tutto, dando un parere dopo il quale la Giunta potrà esprimere nuovamente il pubblico interesse dell’opera.

Non solo, i proponenti devono presentare un progetto esecutivo, non uno schizzo ed una idea, senza avere alcuna certezza in mano: non sembra particolarmente prudente presentare un progetto esecutivo, con alcune decine di milioni di euro di costi correlati, senza avere il titolo definitivo per costruire.

I tempi per giungere ad una nuova dichiarazione di pubblico interesse in grado di far avanzare la famosa procedura, a essere ottimisti sono di almeno un anno. A quel punto si dovrà approvare in Consiglio, istruire, pubblicare ed aggiudicare la gara pubblica, quindi ancora nove/dodici mesi ad essere sempre molto ottimisti, per poi passare comunque in Consiglio Comunale per votare: il diritto di superficie, la probabile vendita di aree e la variante urbanistica.

Si tratta di tre o più probabilmente quattro delibere consiliari diverse, una dozzina di atti amministrativi, tutti potenzialmente oggetto di almeno un paio di ricorsi ciascuno: proseguendo su questa strada conflittua-

le, in sintesi, Inter e Milan non otterranno niente prima di altri tre anni, come minimo.

La soluzione proposta ridarebbe invece certezza sui tempi e sulle modalità di decisione e realizzazione: a partire da una delibera del Consiglio Comunale che può essere adottata immediatamente, sei mesi per la costituzione società comunale ed il conferimento di impianto e terreno; altrettanti per la preparazione della gara per la selezione del partner e la scelta collegata del master plan e del progetto di massima; tre mesi per l'aggiudicazione definitiva, dopo i quali la società/soggetto attuatore potrà partire con i cantieri, dal momento che nel bando di gara saranno inserite le autorizzazioni necessarie e quindi già votate dal Consiglio Comunale.

Quindi con due delibere del Consiglio comunale adottabili nell'arco di pochi mesi, il dibattito pubblico che trova oggetto concreto già dalla prima delibera di Consiglio e che quindi può svilupparsi per un periodo quasi un anno in parallelo con le operazioni societarie ed autorizzative, entro diciotto mesi al massimo si potrebbe aprire il cantiere.

E' ovvio che l'aspetto più delicato, tra gli altri, sarebbe la prima delibera consiliare che dovrà prevedere senza errori tutto l'iter e non solo parti o fasi, la variante urbanistica che permetta di conferire alla costituenda società il terreno già "autorizzato" e la possibilità di valorizzazione tramite cessione/affitto di tutti i beni conferiti da parte della società ( diversamente ogni singola cessione/atto della società futura dovrebbe essere autorizzato dal Consiglio) ; ma soprattutto la predispo-

sizione del bando di gara dovrà essere molto attenta a definire le scelte relative al nuovo impianto in maniera precisa e vincolante, lasciando invece possibilità di adattamenti successivi riguardanti il riuso del “Meazza” e gli altri asset societari senza compromettere la validità del bando per modifiche alle condizioni di gara.

Il muoversi in una ottica di rigenerazione e sviluppo di un’area vasta e con una prospettiva pluriennale permette anche la ripresa di programmazioni, studi e scelte già esistenti che l’Amministrazione ha fatto negli ultimi anni sia per la redazione dei vari Pgt succedutesi negli anni sia per interventi specifici e programmatori pensati e mai realizzati, quali ad esempio le valutazioni intorno alle esigenze di impianti sportivi e di arene per lo spettacolo dal vivo.

Milano non si può limitare mai a sancire quel che non si può fare, ma sa trovare sempre la via perché da una crisi, da un problema, da un progetto arenato, ne scaturisca un altro migliore, più adatto al tempo nel quale vive e sempre in sintonia con il comune sentire della cittadinanza.

E’ lo spirito e l’essenza del municipalismo riformista ambrosiano, quello praticato dalle migliori amministrazioni comunali riformiste.

A seguito della pubblicazione della proposta di “società pubblica Stadio” nel febbraio del 2022, gli autori Franco D’Alfonso e Sergio Scalpelli hanno replicato ad alcune osservazioni con un documento inviato al Consiglio Comunale di Milano, che ne ha discusso in una

seduta della prima Commissione consiliare il 1 marzo 2022

La pubblicazione del nostro articolo sul Corriere della sera – che ringraziamo per aver ripreso, sul tema Stadio, una funzione di informazione documentata e non limitata alle veline degli uffici stampa che sembrava perduta – nel quale riprendevamo la nostra proposta per una necessaria regia pubblica del progetto ha suscitato un certo interesse e, inevitabilmente, qualche richiesta di chiarimento e specifiche.

Il primo chiarimento riguarda la natura della “regia pubblica” che proponiamo attraverso il veicolo della Spa di proprietà comunale cui conferire terreni e stadio : non intendiamo contrapporre all’attuale proposta di natura privata, ancorché sviluppata interamente su proprietà pubblica comunale, una di natura “pubblica”, ma proponiamo di perseguire gli obiettivi condivisi di avere uno stadio moderno a disposizione dei Club di calcio e la rigenerazione del quartiere attraverso una evoluzione degli strumenti sperimentati di partenariato pubblico-privato.

Non a caso abbiamo evocato l’esempio di Arexpo Spa che, dopo aver evitato la frettolosa e allora apparentemente senza alternative cessione prevista dal progetto iniziale, per la buona ragione che avrebbe coperto meno del 50% del debito residuo per l’acquisto, con una salda regia pubblica nel giro di pochi anni ha azzerato il debito verso le banche, avviato con gara pubblica una partnership con uno dei principali attori mondiali

per lo sviluppo immobiliare e concretizzato il progetto “Mind” con decine di partner privati e pubblici.

E questo è proprio il secondo chiarimento necessario: la ricerca di un partner privato con bando pubblico per la cessione del 49 per cento delle quote e della gestione della società, come previsto dalla legge vigente, permette di allargare la possibilità di manifestare interesse oltre a quelli, peraltro non dichiarati e poco noti - del progetto presentato da Milan ed Inter.

E' infatti chiaro a chiunque che le due società non dispongono né dei mezzi finanziari né tantomeno del know how di sviluppo immobiliare per gestire un progetto di tali dimensioni e farebbero trading dei diritti concessori verso operatori immobiliari e finanziari : è molto più trasparente e corretto e oltretutto più semplice e veloce che la partnership con il Comune avvenga secondo percorsi condivisi già sperimentati che non attraverso scorciatoie che fino ad ora hanno prodotto contenziosi e contestazioni.

Si noti inoltre che la selezione di un socio e non solo quella di un progetto porterà ad allargare l'interesse a tutti quegli operatori gestori di stadi e arene multifunzionali che già hanno realizzato iniziative di questo tipo nelle grandi città, a partire da quello che forse è il primo esempio, il Madison Square Garden di New York.

Solo per fare un altro esempio pensiamo allo Staples Center di Los Angeles, di proprietà della Aeg Entertainment, che ospita i Los Angeles Kings della National Hockey League (NHL), i Los Angeles Lakers e i Los Angeles Clippers della NBA e i Los Angeles

Sparks della Women's National Basketball Association (WNBA). I club e gli altri operatori beneficiano degli incassi da stadio e dalla gestione degli spazi propri in partnership commerciale e proprietaria con il gestore dell'impianto, che è in grado di armonizzare le esigenze spesso molto diverse fra i diversi attori dello show-business sportivo, musicale e di altri eventi.

Occorre non sottovalutare questo particolare se si parla seriamente di un impianto che deve vivere 365 giorni l'anno, soprattutto quando c'è di mezzo il calcio e San Siro.

Non è a tutti chiaro, infatti, che Milan e Inter gestiscono già da più di venti anni lo stadio Meazza in virtù di un contratto di affitto che permette loro la più ampia possibilità decisionale, essendo di fatto arbitri primi e pressoché unici di quel che avviene al suo interno: la difficoltà di trovare date utili per gli All Blacks del rugby o per i concerti dei Rolling Stones, per dire, sono più figlie della priorità data all'evento Milan-Cavese che non dell'inadeguatezza dell'impianto.

Altro chiarimento necessario è quello relativo a chi sostiene l'onere dell'investimento. Nell'ipotesi presentata dalle squadre, si parla di 600 milioni per il nuovo impianto che è però parte di un investimento complessivo di 1,2 miliardi di euro, si suppone interamente sostenuto da operatori immobiliari e finanziari che i Club dovranno coinvolgere, mentre il Comune dovrebbe mettere a disposizione il diritto di superficie per la durata di 90 anni al prezzo di affezione di 2,7 milioni di euro all'anno: in pratica, in questa ipotesi il kick off

dell'operazione è legato alla rinuncia di fatto al godimento da parte del Comune di suolo ed impianto, essendo il canone ipotizzato la mera copertura a valori attualizzati della valutazione ad oggi di 80 milioni di euro per l'impianto Meazza e suolo circostante effettuata dalla Agenzia delle Entrate.

Questa rinuncia da parte del Comune, che avrebbe in cambio in proprietà il nuovo impianto e le volumetrie realizzate fra novanta anni, si presume in tempo per avviare un nuovo bando per la realizzazione di impianti per il Rollerball o Campionati interstellari, permetterebbe agli ancora ignoti investitori immobiliari privati un investimento così remunerativo sulla parte non stadio da permettere di fatto di "regalare" ad i club il nuovo impianto che si trasformerebbe in cornucopia di ricavi correnti per gli stessi.

La nostra proposta permetterebbe invece di trasformare la poco comprensibile "rinuncia" comunale in partecipazione all'investimento: il valore delle aree e dell'attuale Meazza, con volumetrie previste dal Pgt e impianto funzionante, come beni strumentali di una società di scopo dovranno essere valutati come tali e non come valore concessorio, e non saranno certo inferiori ai 250/300 milioni di euro; si tenga conto, per esempio, che il valore del suolo/parcheggio è stato di fatto "creato" con l'approvazione del Pgt del 2019 e che sullo stesso Meazza, per effetto del contratto di affitto in essere con le società Milan ed Inter (10 milioni/anno, di cui 5 in manutenzione straordinaria ed investimento realizzate sullo stadio per le proprie esigenze diretta-

mente dalle società) sono stati effettuati negli ultimi venti anni quasi cento milioni di interventi sulla struttura, cui si aggiungono i circa 25 milioni effettuati dal Comune nel 2016 per alzare lo standard dell'impianto per la finale di Champions League.

Le cessione del 49 per cento e della gestione della nuova Spa ai partner privati in aumento di capitale comporterebbe un investimento presumibile di 350/400 milioni di euro che resterebbero interamente come liquidità della società, con evidente incremento di valore della stessa proprio in funzione della liquidità disponibile che, unita alla piena proprietà di suolo ed impianto, renderebbe il veicolo societario immediatamente operativo per gli investimenti avendo a disposizione una leva finanziaria in grado di sostenere un piano di investimenti perfino superiore a quello ipotizzato con la proposta ora in campo.

L'obiezione relativa alla mancata disponibilità dei Club a "comprare" lo Stadio verrebbe facilmente superata innanzitutto dal fatto che in questo caso si tratta di partnership di impresa e non di acquisto immobiliare, operazione per la quale, come detto, i soggetti interessati in alternativa sono certamente molti e diversificati.

Né vale l'obiezione che i Club, in questo modo, non disporrebbero dello "stadio in proprietà": nulla impedisce che gli accordi che avrebbero trovato con gli investitori ancora ignoti nell'ipotesi legge stadio si possano traslare sulla nuova società, riconoscendo il giusto valore immateriale che la presenza di Milan e Inter competitive portano all'intera città, riportando anche la gestione



dei club stessi al loro “core business”, che è quello sportivo e non certo quello immobiliare.

Varrebbe poi la pena di approfondire e confrontare meglio il valore ed il peso dei “ricavi da stadio” fra i bilanci di Inter e Milan e quello di altre società: cosa determina la differenza fra i 37 milioni del Milan ed i 100 del Liverpool (proprietario peraltro di Anfield Road ristrutturato e non certo ricostruito) recentemente citati dal dr Scaroni? Quanti il merchandising e uso del brand, quanti il costo dei biglietti e quanti dall’uso diverso dal calcio? Se come pare è in gran parte determinato dai ricavi di botteghino, siamo sicuri dipendano dal numero di sky box o posti premium? E ancora, come mai non si cita più lo Juventus stadium come fattore determinante per il successo della Juve dei nove scudetti? Forse c’entrano di più il miliardo in tre aumenti di capitale e i quasi 200 milioni di bond dal 2016 ad oggi o qualche altra cosa?

Senza entrare nel merito di questioni da affrontare doverosamente con le necessarie competenze specifiche, troviamo però stupefacente che si voglia basare tutta questa operazione su una affermazione non sufficientemente dimostrata, per usare un eufemismo, di indispensabilità di ricavi aggiuntivi per 50 milioni all’anno per società la cui gestione operativa era negativa per più del doppio ben prima del disastro Covid. Se la città deve intervenire in aiuto ai Club, con questo o altri metodi, deve essere molto chiaro e trasparente e deve farsi sulla base di piani economici e finanziari che riguardano l’intera gestione societaria e sportiva e non solo un par-

ziale: non sarebbe e non è spiegabile un aiuto pubblico su questo terreno a fronte di una dinamica dei costi societari che continua a muoversi in maniera indipendente.

Ci è stato obiettato che in questo modo i “numeri non tornano” per gli investitori. Ammesso e non concesso che con la proposta dei club questi “tornino” (al momento attuale, non ci sono nemmeno: i piani presentati fino ad ora erano basati sull’indispensabilità di un indice di fabbricazione prima tre volte, poi due volte superiore a quello previsto dal Pgt ed a tempi di realizzazione finale entro il 2025 perché le squadre non possono perdere ancora incassi, mentre ora l’indice è quello del Pgt, le squadre hanno perso due anni di incassi per il Covid ed i tempi di realizzazione sono slittati al 2027 come minimo), l’utilizzazione del veicolo societario proposto dimezza l’impegno finanziario dei privati e delle squadre ( per queste ultime, essendo tendente a zero, in realtà non lo muta), diminuisce di conseguenza considerevolmente il rendimento atteso per coprirne l’ammortamento e in generale, anche grazie alla presenza di un socio pubblico stabile nell’operazione ed alla conseguente stabilità dei titoli a patrimonio, attenua in maniera significativa il grado di rischio finanziario ed economico dell’intera operazione.

Nulla vieta d’altro canto che al momento della gara pubblica i club ripresentino, con i necessari adattamenti, un progetto con le stesse caratteristiche di quello sul quale hanno lavorato in questi ultimi due anni: sarà anzi finalmente possibile metterlo a confronto con altri che

saranno certamente presentati e che dovranno dimostrare la sostenibilità economica di altre proposte progettuali ed economiche, come quelle che prevedono la ristrutturazione del “vecchio” Meazza, essendo la sostenibilità economica dell'intero piano condizione essenziale per l'aggiudicazione della gara per il partneriato.

Se i numeri non dovessero “tornare”, vorrebbe dire che è l'intera operazione “ab initio” a non essere sostenibile o che sono le incognite possibili per un intervento che si misurerà nell'arco di almeno un decennio a renderlo infattibile senza interventi a fondo perduto da parte della collettività, come per la verità si è sempre verificato fino ad oggi a Milano e nella stragrande maggioranza dei casi analoghi in tutte le città europee. Si tratterebbe di un nodo comunque ineludibile, che è bene si affronti immediatamente ed in maniera compiuta, per non ritrovarsi con operazioni similari che hanno portato a crack immobiliari in serie ed alla creazione di vuoti urbani che si sono potuti colmare dopo anni solo in seguito ad un rinnovato protagonismo e ruolo di regia pubblica...

Altra precisazione riguarda l'impatto che la nostra proposta avrebbe rispetto al timing dell'intervento. Il primo effetto sarebbe quello di rendere i tempi certi: considerando dai sei ai nove mesi per costituzione società, pubblicazione ed aggiudicazione del bando, in un anno/data si potrebbe disporre di una struttura societaria operativa che può far partire i progetti ed i cantieri partendo dall'impianto stadio, nuovo o ristrutturato che

sia, seguendo i normali iter urbanistici. La solidità economica e finanziaria della società permetterà di affrontare prioritariamente il tema dello stadio, senza un legame diretto con le altre operazioni di rigenerazione urbana previste dal piano, in una parola senza l'urgenza di edificare alcunché in tempi ristretti e con progettazione strategica affrettata per "pagarsi" lo stadio.

Al contrario l'iter legge stadi, che ha già impegnato per due anni molti protagonisti senza essere arrivato ad avere un solo punto fermo di qualsiasi genere, amministrativo, politico, economico, societario che fosse, ad oggi prevede un tempo non definito ma misurabile in mesi e non certo in settimane, perché i proponenti riformulino l'intero piano economico-finanziario ; un altro tempo non definito, ma egualmente di almeno qualche altro mese perché il Comune ed il Rup valutino la proposta per arrivare ad una delibera di giunta che dia l'interesse pubblico per il piano riformulato (come evidente a tutti, le due precedenti dichiarazioni di interesse rilasciate dalla Giunta non hanno valore per una nuova formulazione del progetto) ; a seguire, occorrerà la presentazione dei progetti esecutivi, con costi e tempi collegati ; in funzione di quanto previsto dalla nuova formulazione del progetto, occorrerà passare dal Consiglio Comunale per ottenere una delibera per la concessione del diritto di superficie, una per le probabili cessioni di alcuni terreni, una più che probabile per la/ le varianti urbanistiche che si renderanno necessarie. Non meno di diciotto/ventiquattro mesi, con modalità

e passaggi procedurali variabili, per giungere alla indizione della gara pubblica.

L'ultimo chiarimento riguarda proprio la scelta di campo, che ci viene insistentemente richiesta, fra abbattimento e ristrutturazione del glorioso Meazza : come tutti abbiamo una nostra idea, ma non riteniamo che si debba partire dalla soluzione per formulare la domanda, ma si debba agire proprio al contrario, chiarendo le alternative, mettendo in fila le condizioni inderogabili, a partire da quello della sostenibilità ambientale e comprendendo la necessità di una ampia condivisione e partecipazione del progetto.

Esaminando non solo i numeri, ma anche il contesto, gli shareholder, le evoluzioni del business ma anche la situazione di una città che cambia e le esigenze di una comunità che non può essere solo spettatore sugli spalti di una struttura sportiva, la decisione finale potrà essere presa non come prevalenza di una tifoseria piuttosto che un'altra o del parere di un professionista o un altro.

## **Allegato n. 2**

**“Scegliamo la costituzione, non la speculazione”**

**Appello per la difesa del bene comune, contro la legge stadi**

La legge stadi non ha ancora trovato nessuna applicazione concreta a oltre dieci anni dalla sua promulgazio-

ne, ma ha fomentato molti contrasti con cittadini residenti e associazioni. Riportiamo di seguito a mo' di esempio l'appello per una raccolta di firme per il referendum abrogativo della stessa – che non ha portato a risultati concreti – promossa da alcuni comitati di Milano, Parma e Roma.

I Comitati cittadini di Milano, Parma e Roma hanno unito le forze per opporsi alla realizzazione di interventi edilizi, pure diversi tra loro, che, tuttavia, comporterebbero analoghi, incredibili, impatti in termini di consumo di suolo, carico urbanistico, emissioni inquinanti e climalteranti. E dietro i quali c'è un'unica legge, la cd. Legge Stadi (dalla legge di stabilità n° 147/2013, alla legge n° 96/2017, di conversione del D.L. n° 50/2017 fino al d.lgs. 28/02/2021 n. 38), per cui il rifacimento degli impianti sportivi è solo il pretesto per nuove speculazioni immobiliari. La situazione non è migliorata, anzi, è persino peggiorata con l'ultima modifica normativa, il d.lgs. n. 120 del 29 agosto 2023 che semplifica ulteriormente la procedura: spariscono la necessità di esporre alternative progettuali e il requisito di contiguità all'impianto delle aree destinate alla costruzione di nuovi immobili, “funzionali” all'impianto sportivo ma con diversa destinazione d'uso.

Le insidie, peraltro, comuni come il bene che si intende tutelare, non stanno solo nella sostanza, ma anche (necessariamente) nella forma dei procedimenti amministrativi con cui si intende dar corpo a questi progetti. Frequenti e defatiganti, infatti, sono i tentativi di impedire ai cittadini l'accesso alle informazioni relative ai

progetti o ai titolari effettivi delle società proponenti. Così come elusa o banalizzata è la partecipazione civica ai relativi processi decisionali.

Il modello di urbanistica e governo del territorio posto in essere dalle Amministrazioni comunali in relazione alla questione stadi è, per tutte queste ragioni, lungi dall'essere espressione di una democrazia matura e presente alle esigenze del territorio. Per queste ragioni, i casi di Milano, Parma e Roma sono importanti ed esemplari. Non solo di per sé, ma perché rappresentano modalità di gestione del patrimonio artistico e del territorio italiano, pericolose quanto diffuse. Non si tratta di mere storie locali. C'è molto di più. E non possiamo farci distrarre, perdendo di vista la partita realmente in gioco e il contesto nazionale, ambientale, sociale ed economico, in cui ci muoviamo.

Forti anche del sostegno di esperti e intellettuali che condividono l'allarme lanciato dai cittadini e sono impegnati, su fronti diversi, per costruire un modello diverso e più sostenibile, dopo un primo incontro pubblico condiviso, i tre Comitati lanciano, dunque, una sfida, alta e ampia. Il primo obiettivo di questa mobilitazione riguarda il superamento della Legge stadi che, oggi ancor di più, si appalesa contraria all'utilità sociale e alla tutela dell'ambiente, di cui agli articoli 9, 17, 32, 41 e 42 della Costituzione, anche in relazione agli artt. 21 e 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42). Ciò, in quanto:

sottrae alle Soprintendenze le loro funzioni essenziali in materia di tutela dei beni culturali e le sgancia dalla loro

finalità istituzionale fondamentale, quella di garantire la compatibilità dei progetti con l'interesse pubblico protetto;

lo fa attraverso un breve inciso, in uno strumento normativo non organico e avente un oggetto diverso e altro, senza alcun coordinamento con le altre fonti normative in materia.

A tal fine, i Comitati di Milano, Parma e Roma lanciano “Un appello forte e diretto” alla politica e a chi ricopre incarichi di governo, nazionale e locale, perché ascolti con attenzione chi vive i territori e si faccia realmente portatore delle istanze emerse, con urgenza e consapevolezza;

ai professionisti e ai docenti universitari, le cui competenze ed esperienze devono confrontarsi con la realtà delle nostre città e che non possono (più) esimersi dall'assumere le responsabilità connesse alle loro scelte;

alla società civile e a tutti i cittadini, singoli e riuniti in Associazioni e Comitati, impegnati nella difesa del verde pubblico e dei beni comuni, affinché trovino una via comune e concreta di resistenza;

ai giornalisti, perché queste storie abbiano finalmente vita e volti;

agli intellettuali, la cui voce e le cui riflessioni tanto mancano al dibattito pubblico;

a tutti, per sostenere e alimentare i ricorsi che si dovessero rendere necessari, per adire i Parlamento e le Autorità Europee, per avanzare interrogazioni e iniziative parlamentari.



“Comitato ReferendumXSanSiro”, Milano -- “Comitato Tardini Sostenibile”, Parma -- “Comitato stadio Pietralata, No grazie”, Roma

### **Allegato n.3**

## **Ordine del giorno del Consiglio Comunale di Milano: “Reinventing San Siro”: attivazione di un bando per la raccolta di manifestazioni di interesse attraverso un percorso partecipativo per la riqualificazione dello stadio Meazza e del comparto di San Siro.**

*Il Comune di Milano ha effettuato un cambiamento di linea di comportamento – singolarmente e opportunamente con quanto suggerito dalla “prima parte” del nostro Paper con le reiterate dichiarazioni del Sindaco e con l’approvazione da parte del Consiglio Comunale dell’odg di seguito riportato in data....*

*Considerato che:*

*In data 8 agosto 2023 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano ha reso noto che per il secondo anello dello Stadio Meazza “possano sussistere i requisiti di interesse culturale semplice (necessari per una verifica positiva ai sensi degli artt. 10 e 12 del DLgs n. 42/2004 e successive modifiche) che ne impedirebbero la demolizione.*

*Il pronunciamento di cui sopra rende superata la proposta progettuale presentata al Comune dalle società AC Milan e FC Inter-*

*nazionale e oggetto di Dibattito Pubblico, in quanto implicherebbe la completa demolizione del Meazza. Lo stadio Meazza è ad oggi in concessione alle società AC Milan e FC Internazionale. La concessione scadrà il 30 giugno 2030 e le due società hanno diritto di recedere con almeno due anni di preavviso.*

*Lo stadio Meazza ha n importante valore storico culturale e identitario per i cittadini e le cittadine milanesi e quindi il suo destino non può essere solo affidato alla decisione di due società le cui proprietà poco o nulla hanno a che spartire con la città. Invece, grazie al sostegno e al supporto delle tifoserie, al forte radicamento che negli anni la città ha costruito con il suo stadio, e alla identificazione che le squadre – e non le società – hanno stabilito con Milano, San Siro è diventato un monumento della storia della città e del calcio. Pur nel confronto, la decisione sul suo destino deve rimanere una prerogativa delle istituzioni democratiche e rappresentative della città.*

*Lo stadio Meazza è una struttura che tuttora gode di un buono stato di salute: è stato dichiarato idoneo per i prossimi dieci anni, fino al 2030, è stato interessato da un intervento di adeguamento nel 2015 per la finale di Champions League (per 16 milioni di euro) e dovrà essere adeguato alle richieste del CIO per ospitare l'inaugurazione delle prossime Olimpiadi (stimati 10 milioni di euro di investimenti).*

*In più riprese, Il Sindaco e la Giunta hanno ribadito il desiderio e l'interesse nei confronti di una proposta di ristrutturazione/ rifunzionalizzazione dello Stadio Meazza, imputando alla sola volontà delle società l'intenzione di abbattere il Meazza e realizzare un nuovo Stadio.*

*Come il Sindaco e la Giunta anche la cittadinanza nel corso del dibattito pubblico ha più volte espresso la richiesta di riqualificare*

lo Stadio Meazza e, a queste posizioni, si sono aggiunte, nell'ultima fase del confronto, anche gli interessi di società che attualmente gestiscono iniziative, eventi culturali e di intrattenimento di massa.

Preso atto che:

Con Deliberazione n. 4 del 21 febbraio 2022, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Aria Clima (PAC), ovvero lo strumento, di ambito urbano, finalizzato a ridurre le emissioni inquinanti in atmosfera, contribuire alla mitigazione dei cambiamenti climatici e definire le strategie di adattamento per il territorio del Comune di Milano, nel rispetto dei principi di diritto alla salute, equità e giustizia e considerando prioritari i criteri dell'inclusione sociale e della tutela delle fasce deboli della popolazione. Tale strumento una approvato, rappresenta non solo un orientamento per l'azione pubblica, ma un impegno preciso nei confronti della città.

Con Deliberazione n. 1413 del 7 ottobre 2022 è stato approvato dalla Giunta un atto di indirizzo politico per l'adesione del Comune alla dichiarazione "C40 Clean Construction Accelerator" per favorire costruzioni e cantieri edili più sostenibili e a basso impatto ambientale, promossa dalla rete internazionale di C40 Cities, di cui il Sindaco Giuseppe Sala è Vicepresidente. Aderendo alla "C40 Clean Construction Accelerator", il Comune di Milano si è impegnato a: "dare priorità a un migliore utilizzo, riconversione e ristrutturazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture esistenti, prima che vengano presi in considerazione nuovi progetti di costruzione".

Il Comune ha sperimentato con successo, attraverso l'adesione a diverse edizioni del bando internazionale "Reinventing Cities",

*la selezione e la realizzazione di progetti di riqualificazione di grandi aree pubbliche attraverso un procedimento a due fasi:*

*Raccolta e valutazione di manifestazioni d'interesse;*

*Sviluppo di proposte progettuali dettagliate e selezione di un progetto vincitore.*

*Con Ordine del Giorno "Progetto di riqualificazione area san siro e realizzazione nuovo complesso sportivo" approvato dal Consiglio Comunale l'8/11/2019 il Sindaco e la Giunta sono stati invitati a considerare come decisivo e imprescindibile la realizzarsi della seguente condizione: "Anche alla luce dei pareri espressi dalla Soprintendenza, dal Politecnico e dalla Conferenza dei servizi l'ipotesi di abbattimento dello Stadio Meazza si ritiene superata".*

*Deve pertanto:*

*essere prevista una proposta specifica in merito alla rifunzionalizzazione del manufatto esistente. In ogni caso dovrà essere garantito ogni sforzo per individuare soluzioni efficaci e di elevata qualità architettonico paesaggistica per il progetto di riqualificazione in funzione delle esigenze cittadine e delle richieste di servizi anche immaginando nuove e rinnovate funzioni (calcio femminile, settore giovanili, altri sport e manifestazioni sportive ed extra sportive, spettacoli culturali, concerti, altro);*

*già nel corso del dibattito pubblico sono stati presentati alcuni progetti di ristrutturazione dello stadio Meazza, alternativi alla sua demolizione che permetterebbero di modernizzarlo, renderlo più accessibile - in particolar modo per le persone con disabilità - e arricchirlo di nuovi spazi funzionali.*

### *Nota conclusiva del gruppo di lavoro*

La tradizione municipalista milanese porta - o riconduce - a essere innovativi.

Non solo il Comune deve prendere iniziativa, soprattutto ora in una fase di stallo.

E lo può fare con la costituzione di una società di scopo e il lancio di un (indispensabile) concorso internazionale.

Ma può e deve avventurarsi nella ricerca di un più solido ancoraggio dei club alla città, proprio in epoca di proprietà internazionali. Insomma, accanto a formule di azionariato popolare, già sperimentate con discreto successo da Barcellona e Bayern di Monaco, perché non pensare ad una separazione fra proprietà del brand e del titolo sportivo e la società di gestione del club, con i primi patrimonio pubblico e la seconda veicolo più consono al business ed agli investimenti che dicono essere necessari?

Al fondo della “questione sociale” del calcio stressato tra territori di radicamento e globalizzazione della fruizione mediatica e della gestione finanziaria, il punto di equilibrio deve essere ancora trovato.

Questa è la fase tre del dibattito che le precedenti considerazioni aprono con un primo inventario e con la chiamata di competenze più complesse per

costruire una convergenza al tempo stesso concettuale e politica.

Già stando alle cronache di questi giorni e riguardo ai due club milanesi gli ultimi takes di agenzia inventariati appaiono curiosi ed esplorativi.

Uno riporta la dichiarazione di Gerry Cardinale, fondatore di Red Bird (fondo finanziario proprietario del Milan): “Oggi ho capito, occupandomi del Milan, che i tifosi in Europa contano. Non è così negli USA. Abbiamo imparato che essi sono i nostri partner”.

L'altro riporta l'opinione del presidente del CONI, Giovanni Malagò, che dice: “Per chi va per certi mari...quelli dei prestiti e dei fondi...succede questo”.

L'ultimo è tratto dal comunicato del fondo Oaktree che nell'annunciare l'acquisizione del controllo dell'Internazionale F.C. mostra una consapevolezza finora inedita rispetto al contesto storico e sociale del club oggetto di una “trade” miliardaria (seppure a debito) : “Oaktree ha un grandissimo rispetto per la storia dell'Inter, la passione dei giocatori, la lealtà degli Interisti; ha inoltre grande considerazione per il significativo ruolo del Club nei confronti della città di Milano, dell'Italia e della comunità sportiva globale”.

Diceva Gaetano Salvemini che “quel che succede oggi a Milano, domani succederà in Italia”: se così deve essere, sarà meglio che di queste cose se ne parli ancora, al Caldara e non solo...

***Il calcio come patrimonio sociale e civico  
il caso dello Stadio Meazza a Milano.  
Documento di analisi e proposta del Circolo e  
Centro Studi "Emilio Caldara" di Milano***

Questo dossier analizza la questione "stadio di San Siro" a fronte delle ipotesi, delle discussioni, dei conflitti e degli insoluti che caratterizzano l'approccio alla quarta trasformazione secolare di ciò che è stata chiamata "la Scala del calcio a Milano". Il Circolo e Centro Studi "Emilio Caldara" apre con questo documento una serie di "paper" di analisi, proposta e dibattito nel quadro del proprio ampio progetto su "Milano 2050".

Radici della storia, attualità dei nostri interrogativi, futuro che – malgrado il presentismo del nostro tempo – è già cominciato.

La tradizione municipalista milanese porta o riconduce a essere innovativi.

Non solo il Comune deve prendere iniziativa, soprattutto ora in una fase di stallo. E lo può fare con la costituzione di una società di scopo e il lancio di un (indispensabile) concorso internazionale. Ma può e deve avventurarsi nella ricerca di un più solido ancoraggio dei club alla città, proprio in epoca di proprietà internazionali. Insomma, accanto a formule di azionariato popolare, già sperimentate con discreto successo da Barcellona e

Bayern di Monaco, perché non pensare ad una separazione fra proprietà del brand e del titolo sportivo e la società di gestione del club, con i primi patrimonio pubblico e la seconda veicolo più consono al business ed agli investimenti che dicono essere necessari?







Terza di copertina

BIANCA

Questo dossier analizza la questione “stadio di San Siro” a fronte delle ipotesi, delle discussioni, dei conflitti e degli insoliti che caratterizzano l’approccio alla quarta trasformazione secolare di ciò che è stata chiamata “la Scala del calcio a Milano”. Ma può e deve avventurarsi nella ricerca di un più solido ancoraggio dei club alla città, proprio in epoca di proprietà internazionali. Accanto a formule di azionariato popolare, già sperimentate con discreto successo da Barcellona e Bayern di Monaco, ecco una ipotesi di separazione fra la proprietà del brand e del titolo sportivo e la società di gestione del club, con i primi patrimonio pubblico e la seconda veicolo più consono al business ed agli investimenti.

ISBN 979-12-985177-0-7



9 791298 517707

Euro 4,90