

Direzione Rigenerazione Urbana

Dibattito Pubblico Nuovo Stadio Milano

NOTA ILLUSTRATIVA

1 La Proposta

1.1 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.¹

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,

¹ Nel caso di impianti sportivi pubblici, la conferenza di servizi preliminare nel rispetto delle procedure di affidamento previste dal codice di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016, esamina comparativamente eventuali istanze concorrenti individuando quella da dichiarare di interesse pubblico e da ammettere alla conferenza di servizi decisoria di cui alla lettera b) del medesimo comma 304 dell'articolo 1 della legge n. 147 del 2013.

Direzione Rigenerazione Urbana

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 comporti 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.

1.2 Genesi

In data 10/07/19² 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 Meazza³.

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

² 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,

³Con 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.

Direzione Rigenerazione Urbana

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 cedere 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 LOMBARDIA 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.

Direzione Rigenerazione Urbana

L'aggiornamento prevedeva – sempre sulle aree di proprietà comunale da cedere 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 giudiziali 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

Direzione Rigenerazione Urbana

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.

Direzione Rigenerazione Urbana

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 FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA
- VOLUME 1 Stato di fatto dell'Ambito
- VOLUME 2 Stato di fatto Stadio Meazza
- 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 Meazza 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

1.3 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 caratterizzato 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,

Direzione Rigenerazione Urbana

migliorerà il confort 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.

E' importante 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 interesse 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)

Direzione Rigenerazione Urbana

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 Pisanu, applicato in deroga all'attuale struttura per l'impossibilità tecnica di garantire le distanze previste.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Simona Collarini

(f.to digitalmente)