

## **Primo incontro di approfondimento: la sostenibilità economica dell'intervento**

Mercoledì, 12 ottobre 2022

### **Restituzione sintetica**

#### Premessa

Questa restituzione è stata elaborata dallo staff della Co-Coordinatrice per permettere a chi non ha potuto seguire l'incontro di ottenere le informazioni principali su quanto avvenuto, grazie ad un lavoro di sintesi.

È possibile rivedere l'intero l'incontro guardando il video disponibile al seguente link: <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>.

#### Introduzione

Mercoledì 12 ottobre 2022, dalle ore 10.00 alle ore 13.00, presso Palazzo dei Giureconsulti, si è tenuto il **secondo incontro di approfondimento dedicato alla sostenibilità economica dell'intervento** nell'ambito del Dibattito Pubblico sullo Stadio di Milano.

L'incontro è stato introdotto dalla co-coordinatrice del dibattito pubblico Francesca Fazio, che ne ha descritto le modalità di svolgimento, e ha visto la presenza di circa 170 persone. L'incontro si è svolto in modalità ibrida, ovvero con parte del pubblico collegata attraverso la piattaforma Zoom e parte in presenza.

La presentazione è disponibile al link: <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>

#### Gli interventi

Dopo la sua introduzione, la co-coordinatrice del dibattito pubblico Francesca Fazio ha dato la parola al **Consigliere della Camera di Commercio di Milano, Lodi e Monza Alvisè Biffi**, che ha dato il benvenuto a tutti/e i/le partecipanti, augurandosi che l'intervento oggetto di dibattito possa trasformare l'area di San Siro e renderla maggiormente attrattiva grazie al contributo delle due squadre calcistiche.

*(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 0:02:50 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/> )*

Successivamente, i relatori e le relatrici hanno illustrato gli aspetti riguardanti la sostenibilità economica dell'intervento secondo la scaletta riportata di seguito.

### **La proposta economica e finanziaria del Club**

*(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 0:06:06 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

Il **Presidente dell'AC Milan, Paolo Scaroni**, ha innanzitutto evidenziato che uno degli obiettivi principali dell'intervento è rafforzare il ruolo della città di Milano nel sistema del calcio europeo. Ha specificato che la questione economica per la competizione calcistica internazionale è determinante e, pertanto, con questo nuovo progetto si potrebbe rispondere a tutti gli standard economici-finanziari necessari per affrontare l'attuale contesto sportivo.

Inoltre, ha spiegato che per poter offrire ai/alle tifosi/e una presenza allo stadio a prezzi accessibili è necessario dare vita a una costruzione che offra alle aziende e agli sponsor una tipologia di evento diversa da quella di oggi e che sia in grado di ottenere maggiori ricavi, in modo da consentire di mantenere un prezzo vantaggioso per il grande pubblico.

Successivamente, ha parlato dell'iter che si sta seguendo per avviare la partnership pubblico-privata con il Comune e del flusso di ricavi che il nuovo stadio apporterebbe.

### **Il rapporto pubblico/privato nelle trasformazioni urbane**

*(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 0:14:10 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

L'**Assessore alla Rigenerazione Urbana del Comune di Milano, Giancarlo Tancredi**, ha spiegato innanzitutto che il procedimento di approvazione della proposta si appoggia su una legge speciale, la cosiddetta "Legge Stadi". Tale legge inquadra l'intervento come partenariato pubblico-privato e prevede che possa essere proposto su un'area pubblica. Il procedimento si apre con dichiarazione di pubblico interesse su uno studio di fattibilità (la fase in cui ci si trova ora) che - se confermato - viene seguito da un progetto definitivo. L'Assessore ha specificato che una volta che il progetto definitivo verrà approvato, sarà necessario aprire una gara per valutare se ci sono altri soggetti che propongono progetti analoghi o migliori, che diventeranno i soggetti attuatori.

Successivamente, ha approfondito il tema del partenariato pubblico-privato, spiegando in cosa consiste il diritto di superficie che sarà applicato all'area di San Siro per l'intervento delle squadre. Inoltre, ha sottolineato che a Milano esistono già diversi progetti di rigenerazione urbana avvenuti grazie a partenariati pubblico-privato (come *Reinventing Cities*), ovvero aree comunali che sono state rigenerate con risorse private. I vantaggi di queste procedure, ha spiegato, oltre al contenimento dell'investimento pubblico e all'assunzione della responsabilità del rischio imprenditoriale completamente sul soggetto privato, sono gli oneri generati attraverso l'intervento, di cui il Comune potrà disporre. Inoltre, l'Assessore ha evidenziato che è difficile poter immaginare il futuro dell'area di San Siro a prescindere dalle volontà delle squadre, in quanto sono loro ad averla gestita congiuntamente per oltre un secolo mediante concessione del Comune.



L'Assessore ha poi specificato che non bisogna confondere il corrispettivo della concessione attuale delle squadre e il corrispettivo del diritto di superficie. Per il progetto di realizzazione del nuovo stadio di Milano è stato proposto, da parte dei club, il riconoscimento di un corrispettivo distribuito sui novant'anni, ovvero la durata del diritto di superficie, senza oneri per il Comune. Attualmente il Comune riceve un canone dalle società concessionarie dell'impianto per l'utilizzo di uno stadio di proprietà del Comune. Il contratto in essere prevede che il Comune si faccia carico di alcuni oneri, come la manutenzione straordinaria dell'impianto.

Infine, ha approfondito con il suo intervento conclusivo il ruolo che il Comune di Milano ha avuto, a partire dall'Ordine del Giorno del Consiglio Comunale e nella successiva fase relativa all'approvazione del progetto definitivo.

### **Criteri e valutazioni di sostenibilità finanziaria e socioeconomica**

*(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 0:31:46 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

**Roberto Zucchetti di PTSClas** ha premesso che, a suo parere, le squadre e la collettività hanno due punti di vista diversi, ma convergenti, poiché entrambe le parti hanno come obiettivo l'interesse pubblico. Secondo lui, la collettività dovrebbe essere interessata alle risorse finanziarie dei proponenti dato che, se le squadre hanno la capacità economico-finanziaria di mantenere l'opera nel tempo, la collettività ne potrà trarre vantaggio sul proprio territorio.

Successivamente, Zucchetti ha illustrato le caratteristiche essenziali e l'utilità del PEF – Piano Economico Finanziario- ovvero lo strumento mediante il quale si misurano i conti delle squadre e si stimano i costi e i ricavi dell'opera proposta. In particolare, ha approfondito il tema degli oneri di urbanizzazione, spiegando che, se normalmente i proponenti di un'opera devono versare al Comune degli oneri per poter costruire, in questo caso si prevede di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione. La motivazione, ha spiegato, risiede nel fatto che si avrebbe già attivo un cantiere e si andrebbe a rendere più efficiente la costruzione, restituendo alla collettività più del doppio di quanto varrebbero gli oneri.

Inoltre, Zucchetti ha messo a confronto la situazione odierna dei costi legati allo stadio e la situazione che potrebbe avverarsi con il nuovo progetto. In particolare, ha spiegato che attualmente lo stadio è di proprietà del Comune che ne ha sempre pagato i costi di ampliamento e manutenzione straordinaria, mentre i club pagano un canone di concessione di 10 milioni l'anno, di cui il 53% viene versato al comune e il rimanente 47% pagato attraverso le opere di manutenzione straordinaria effettuate direttamente dalle società che hanno in concessione l'impianto. Invece, il progetto prevede che il nuovo stadio sia completamente finanziato dai Club, che ne pagheranno i costi di manutenzione straordinaria. Ha spiegato che il canone di concessione stimato nel PEF è di 2.200.000 euro, che saranno pagati al Comune dall'inizio della concessione, e che verrà definito puntualmente nel momento della stipula del



contratto di concessione. Ha aggiunto che il PEF è stato costruito per poter garantire agli investitori una redditività adeguata a quello che il mercato richiede, ma allo stesso tempo non eccessiva poiché si tratta di un'opera pubblica.

Infine, Zucchetti ha concluso il suo intervento elencando i benefici che il nuovo stadio porterebbe alla collettività in termini di maggiore qualità dello spettacolo calcistico, maggiore attrattività di Milano attraverso un processo di city branding, incremento della spesa turistica in città e maggiore vivibilità del quartiere.

Presentazione disponibile al link:

<https://www.dpstadiomilano.it/wp-content/uploads/1210Sostenibilita-finanziaria-economica.pdf>

### **La reputazione del calcio e dello stadio nell'economia della città**

*(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 0:59:16 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

**Luca Martinazzoli, Direttore generale di Milano & Partners**, ha illustrato con il suo intervento gli elementi che rendono Milano una città "globale", ovvero in crescita e con una qualità della vita migliore di altre grandi città. Inoltre, ha affermato che l'iconicità e l'attrattività di Milano, ovvero la capacità di attrarre investimenti e capitale umano, è legata anche al calcio e alle due squadre. Ha evidenziato che dal 2012 ad oggi Milano è cresciuta molto dal punto di vista economico e in termini di attrattività: il numero di visitatori in città è duplicato attraverso molti settori, tra cui quello calcistico che ha contribuito, per esempio, all'aumento dei visitatori degli Stati Uniti e dalla Cina.

In particolare, ha spiegato come i brand delle due squadre hanno contribuito alla promozione del territorio e hanno un peso rilevante sull'economia. Per queste ragioni crede che le infrastrutture che contribuiscono a dare al calcio un grande impatto positivo sul territorio siano fondamentali. Ha aggiunto che nelle classifiche internazionali il Meazza risulta essere particolarmente indietro in termini di percezione dei/delle tifosi/e e, pertanto, uno degli obiettivi principali della costruzione di un nuovo stadio è il miglioramento dell'infrastruttura per offrire ai visitatori un'esperienza migliore durante gli eventi e, di conseguenza, portarli a visitare ancora di più la città di Milano.

Infine, Martinazzoli ha concluso sottolineando che il nuovo stadio porterebbe anche a redistribuire i redditi generati dal turismo in tutta la città.

Presentazione disponibile al link:

<https://www.dpstadiomilano.it/wp-content/uploads/1210-YESMILANO.pdf>

### **Domande e risposte dal pubblico**

Durante l'incontro, i/le partecipanti in presenza e da remoto hanno potuto inviare domande e osservazioni ai/alle relatori/relatrici attraverso gli strumenti illustrati inizialmente dalla

co-coordinatrice. Nel corso dell'incontro sono arrivate 22 domande e osservazioni, che sono state aggregate per temi in 18 punti, insieme alle domande relative alla sostenibilità economica pervenute durante gli incontri precedenti.

Una volta terminate le presentazioni, la co-coordinatrice Francesca Fazio ha spiegato che, come per gli altri incontri, si sarebbero trattate le domande relative al tema della giornata; e che le altre domande avrebbero trovato risposta negli incontri specifici previsti dal calendario del dibattito pubblico o per via scritta.

Si riporta, di seguito, la sintesi delle domande affrontate e le relative risposte, suddivise per temi.

## **A. RAPPORTO PUBBLICO-PRIVATO E ASPETTI CONCESSORI**

### **1. Perché il Comune reputa di interesse il progetto delle squadre e, quindi, ha scelto di concedere l'area per 90 anni senza poter cogliere altre opportunità?**

L'**Assessore Tancredi** ha risposto al quesito affermando che il pubblico interesse è stato espresso in maniera chiara dal Consiglio Comunale e dalla Giunta e che il motivo della decisione è innanzitutto legato alla necessità di rigenerare il quartiere. Ha sottolineato che le squadre hanno presentato un progetto articolato che potrebbe avere ricadute positive per un'area ampia della città. Inoltre, ha spiegato che il Comune ha cercato di indagare tutte le possibili alternative e non ha escluso altre opportunità, ma non ha ricevuto altre proposte formali al di là di quella oggetto di discussione.

Infine, ha concluso affermando che la proposta delle squadre è stata ben ponderata e che la stessa è stata modificata e riadattata secondo le condizioni espresse dal Comune.

*(È possibile prendere visione della risposta al minuto 0:54:40 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

### **2. Chi finanzia il progetto e sarà proprietario dello stadio e delle strutture realizzate? Quali sono gli accordi tra pubblico e privato (canoni e accordi di concessione)? Quali sono le garanzie rispetto al completamento dei lavori?**

Ha risposto al quesito **Paolo Poggi** ribadendo che il progetto è finanziato interamente dalle squadre e che il Comune concede in diritto di superficie il territorio per 90 anni, decorsi i quali l'intera proprietà rientra nelle mani del comune.

Sul tema delle garanzie, Paolo Poggi ha specificato che verranno stabilite le condizioni contrattuali tra le squadre e il Comune, fra cui le garanzie per i lavori da realizzare.

Infine, riguardo ai canoni ha spiegato che l'attuale canone prevede costi a carico del Comune, mentre il nuovo canone remunera il diritto di superficie. Ha concluso dicendo che si tratta di



regimi distinti, che insistono su oggetti diversi, con contenuti giuridici diversi e pertanto non comparabili.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:22:53 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

**3. Perché le società non hanno scelto di acquistare l'area di San Siro o una nuova area? Perché non è stata valutata come un'alternativa migliore rispetto a legarsi ad una concessione così lunga?**

È intervenuto **Giuseppe Bonomi, Advisor Ac Milan**, spiegando che il diritto di superficie per 90 anni e il diritto di proprietà in realtà sono molto simili a causa della grande estensione temporale della concessione. In seguito, ha sottolineato che le squadre sono affezionate all'area di San Siro, quindi, la loro priorità è investire su quell'area di proprietà pubblica di cui, crede, la città di Milano non vorrebbe privarsi.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:27:00 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

**Mark Van Huuksloot, Fc Internazionale Milano**, ha sottolineato che, nonostante all'inizio i club avessero esaminato come prima ipotesi di ristrutturare il Meazza, per tutte le ragioni illustrate nel corso del dibattito, hanno deciso che non sarebbe stata la scelta che meglio avrebbe risposto alle loro esigenze. Ha ribadito, infine, la convinzione che per i club, i/le tifosi/e e la città di Milano sia importante rimanere nell'area di San Siro e attivare un processo di rigenerazione del territorio circostante.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:27:50 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

**4. Quali sono le regole per eventuali cambi di destinazione d'uso delle funzioni previste (in particolar modo dell'area commerciale). Nelle successive convenzioni come saranno considerati questi aspetti?**

L'**Arch. Simona Collarini** ha risposto al quesito chiarendo che le regole per i cambi delle destinazioni d'uso per queste funzioni saranno le stesse degli altri interventi urbanistici fatti a Milano e che seguono i contenuti del Piano di Governo del Territorio.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:29:10 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

**5. Rispetto all'analisi costi-benefici, com'è stata calcolata la quota degli eventi che viene data al Comune da Mi Stadio Srl?**

Il **Prof. Zucchetti** ha spiegato che darà risposta scritta alla domanda poiché richiede un approfondimento specifico.



*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:31:29 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

## **6. In che misura i ricavi da stadio influiscono sulla solidità finanziaria dei club?**

**Mark Van Huuksloot, Fc Internazionale Milano**, ha ribadito che le squadre hanno considerato la voce di entrata biglietteria come un incasso legato alla attività sportiva dei club e quindi non sono state considerate nel Piano Economico Finanziario e sono la voce principale che garantisce l'incremento dei ricavi da stadio per i club. Le altre voci di ingresso sono invece state considerate nel piano economico finanziario dell'intervento di rigenerazione urbana come ricavi a sostegno dell'investimento. Pertanto, ha sottolineato che, con gli investimenti all'interno delle aree polivalenti, è possibile avere flussi di cassa sufficienti per ripagare l'investimento iniziale.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:33:30 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

## **SOSTENIBILITÀ SOCIOECONOMICA DELL'INTERVENTO**

### **1. Le società avranno ricavi dalle attività non sportive come il centro commerciale? Se sì, in quale modo?**

Il **Prof. Zucchetti** ha risposto affermando che le società gestiranno la parte dello stadio, mentre la parte commerciale sarà affidata a operatori commerciali e immobiliari e quindi sono stati inseriti dei ricavi da affitti a terzi.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:45:57 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

### **2. Come sono stati stimati i costi di un'eventuale ristrutturazione?**

Il **Prof. Zucchetti** ha risposto chiarendo che i costi per un'eventuale ristrutturazione non sono stati stimati perché non è mai stato proposto un progetto formale.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:46:27 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

### **3. Se il progetto prevede una minore capacità dello stadio, come sarà possibile creare vantaggi economici senza alzare il prezzo dei biglietti?**

**Mark Van Huuksloot** ha risposto al quesito dicendo che le squadre ritengono che la capienza proposta sia sufficiente ad accogliere il pubblico che lo stadio attuale ha ospitato negli ultimi anni. Ha ribadito, infine, che con il progetto proposto si permetterebbe ai/alle tifosi/e di fruire dello stadio anche fuori dai momenti della partita, al contrario di ciò che accade oggi.



*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:47:02 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

#### **4. Perché l'investimento non è diminuito se il progetto è stato ridimensionato?**

Ha risposto alla domanda **Giuseppe Bonomi** dicendo che in tutto il mondo nello scorso anno e mezzo si è registrato un grande incremento dei costi di costruzione, tanto che il Governo ha imposto alle Regioni di emanare nuovi prezziari. Secondo le indicazioni pervenute la Regione Lombardia ha aggiornato i prezziari e i proponenti li hanno recepiti con un significativo aumento dei costi degli interventi, pur riducendo la capacità edificatoria.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:48:56 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

#### **5. Come vengono calcolate le ricadute degli eventi calcistici in termini di gestione dell'ordine pubblico?**

Ha risposto **Mark Van Huuksloot** spiegando che ad oggi i club pagano un servizio all'autorità locale per avere durante gli eventi la polizia locale, i vigili del fuoco e il presidio sanitario. Con uno stadio nuovo e con una separazione migliore dei flussi, ha spiegato, i costi che oggi sono sostenuti per garantire la sicurezza durante le partite potranno essere ridotti, ad esempio implementando nuovi sistemi di vigilanza che permetteranno di ridurre il personale di sicurezza presente allo stadio.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:50:11 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

### **IMPATTO DELL'INTERVENTO SULL'ECONOMIA MILANESE**

#### **1. Quali saranno gli effetti del progetto sul valore di mercato degli immobili della zona?**

**L'Arch. Collarini** ha risposto dicendo che l'operazione, come ogni progetto di rigenerazione, produce un effetto volano; ovvero, partendo dallo sviluppo di una zona, si potrebbero avere effetti a cascata su tutto il resto della città. Nella zona di San Siro è già stato avviato un processo di trasformazione urbana prima dell'arrivo della proposta delle squadre attraverso progetti come *Reinventing Cities*. Ha concluso specificando che al di là dell'iniziativa privata, ci deve essere comunque una forte presenza del Comune di Milano, insieme a Regione Lombardia, anch'essa presente nel quartiere di edilizia economico-popolare.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 2:23:46 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

## **2. Come è stato considerato il valore del brand “San Siro” nelle stime economiche eseguite?**

Il **Prof. Zucchetti** ha risposto che, a suo parere, non ci sarà nessun trasferimento del brand San Siro da una proprietà comunale a una privata. Infine, ha concluso dicendo che sarà fornita risposta scritta approfondita al quesito.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 2:26:05 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

### **Interventi dal pubblico**

#### **Giacomo Errico, Presidente dell'Associazione Provinciale Esercenti Ambulante di Milano Lodi Monza e Brianza (APECA-Confcommercio) e della Federazione Italiana Venditori Ambulanti (FIVA-Confcommercio)**

*(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 1:35:54 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

Il cittadino ha evidenziato che, secondo lui, nella progettazione e nei calcoli economici-finanziari presentati non siano stati considerati i 64 commercianti ambulanti consorziati, e i circa 30 fuori dall'area consorziata, che da anni lavorano a San Siro. Ha sottolineato, infine, che i commercianti ambulanti hanno da sempre arricchito l'offerta commerciale delle squadre.

### Risposte

**Mark Van Huuksloot** ha risposto dicendo che Mi Stadio gestisce i rapporti con i consorzi di ambulanti, evidenziando come questi abbiano avuto un ruolo molto importante per lo stadio garantendo un servizio aggiuntivo di food and beverage. I rapporti sono andati migliorando anche con la formalizzazione di un contratto che chiarisce i rapporti di Mi Stadio con gli ambulanti. Il club voglio gestire questa situazione, trovando una soluzione per includere anche gli ambulanti nella nuova struttura. Ha spiegato che sarà possibile concordare con gli ambulanti un diritto di prelazione per le strutture che si creeranno nel nuovo stadio oppure trovare altre soluzioni alternative. Infine, ha detto che non avendo un progetto definitivo non è possibile già stabilire in che modo si gestirà la situazione del commercio, ma ha garantito che il confronto con gli operatori ci sarà.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:39:59 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report/>)*

**Giuseppe Bonomi** è intervenuto ribadendo che durante l'elaborazione del progetto definitivo, ovvero quando si decideranno gli spazi e come gestirli, sarà possibile organizzare un momento di confronto.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:45:02 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report>)*

**Marco Barbieri – Segretario generale di Confcommercio Milano**

*(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 1:51:43 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report>)*

Il Segretario ha espresso preoccupazione per lo sviluppo commerciale del complesso e, pertanto, ha chiesto che vengano maggiormente coinvolte le organizzazioni di rappresentanza del commercio, poiché il tessuto economico e commerciale è fatto di attività di somministrazione di vicinato e di servizi che potranno essere impattati dalla costruzione di un grande centro commerciale.

Risposte

In risposta all'intervento è intervenuto **Giuseppe Bonomi** dicendo che c'è massima disponibilità da parte delle squadre a confrontarsi su questo tema specifico. Ha precisato, però, che non si tratterà di un centro commerciale tradizionale, ma oltre alle funzioni commerciali sono previste funzioni di intrattenimento che renderanno vivo lo spazio e il quartiere.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 1:54:06 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report>)*

**Riccardo Antoniol**

*(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 1:55:43 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report>)*

Il cittadino ha spiegato che secondo il suo parere, se si considera l'analisi fatta del piano economico-finanziario e si prevede per l'anno 2030 un incremento di 28 milioni di euro di entrate ante-imposte, quindi di 12 milioni di euro netti di introito, le squadre non avranno le risorse necessarie a migliorare la performance calcistica delle squadre. Pertanto, ha chiesto come pochi milioni di euro possano cambiare le sorti di squadre che hanno passività di bilancio molto superiori all'entrata addizionale presentata.

Il cittadino, analizzando gli aspetti finanziari del piano presentato dai club, ha detto che a suo parere non è corretto pensare di risanare squadre di calcio indebitate ricorrendo a maggior debito come, a suo parere, prevede il progetto.

Successivamente, l'intervento ha toccato il tema delle garanzie che egli ritiene fondamentali in quanto, parlando di un'area di 300mila metri quadri che avrà un cantiere per sette anni, se dovessero esserci problemi di indebitamento si rimarrebbe con un cantiere aperto per vent'anni.

Inoltre, il cittadino ha parlato dei canoni della locazione, ovvero della concessione, chiedendo se il Comune di Milano ha fatto una perizia del valore dell'area, perché a suo parere 2,2 milioni di canone di pagamento sono insufficienti.

Presentazione disponibile al link:

<https://www.dpstadiomilano.it/wp-content/uploads/ANALISI-DEL-PIANO-ECONOMICO-E-FINANZIARIO.pdf>

### Risposte

Il **Prof. Zucchetti** ha risposto chiarendo che tutte le opinioni sulla sostenibilità dell'indebitamento vanno calate nella realtà. Inoltre, ha assicurato che l'iter che verrà seguito vedrà lo svolgersi di una gara dove sarà necessario che il proponente presenti una disponibilità di finanziamenti.

Infine, ha affermato che si ritiene che il piano, così come costruito, sia corretto dal punto di vista tecnico e abbia dei valori ragionevoli che saranno provati dai mercati finanziari prima della decisione finale.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 2:07:08 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report>)*

Successivamente, anche **Mark Van Huuksloot** ha assicurato che su questi aspetti si sta lavorando intensamente proprio perché l'investimento economico delle squadre sarà consistente. Inoltre, ha ribadito che il mercato finanziario sarà disponibile a supportare le squadre in questo intervento.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 2:10:05 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report>)*

Inoltre, è intervenuta l'**Arch. Collarini** specificando che il Comune di Milano, come tutte le volte che deve cedere un proprio bene, aveva già richiesto una stima sulla base dei contenuti della Proposta di trasformazione delle aree estese a tutta la grande funzione urbana, prima della riduzione delle volumetrie all'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetto terzo. Pertanto, il Comune dovrà riaggiornare la stima sulla base delle nuove quantità in riduzione delle volumetrie rispetto alla proposta precedente.

L'Arch. Collarini ha precisato che in questo caso non si può parlare di "canone", ma di "corrispettivo", perché l'area non viene affittata ma ceduta in diritto di superficie e, pertanto, il valore che le squadre hanno individuato è un corrispettivo valutato nell'arco dei novant'anni rispetto al valore complessivo di tutto il diritto di superficie.

*(È possibile prendere visione della risposta integrale al minuto 2:12:17 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report>)*

### **Alessandro Spada – Presidente di Assolombarda**

*(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 2:17:31 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/12-10-report>)*

Alessandro Spada ha spiegato che per Assolombarda la costruzione del nuovo stadio sarebbe una grande occasione per la città per tre motivi. Il primo, è che San Siro, secondo loro, è un'area che necessita di rigenerazione urbana che in questo caso, con gli oneri di urbanizzazione sarebbe realizzabile. Il secondo motivo illustrato è relativo al fatto che le due squadre all'estero creano interesse e sono un potente volano economico per la città di Milano, pertanto, come le altre squadre europee, necessitano di uno stadio moderno. Infine, ha spiegato che creare un nuovo stadio, secondo Assolombarda, sarebbe l'unica soluzione sostenibile economicamente e dal punto di vista ambientale, al contrario dell'ipotesi del mantenimento dei due stadi che non avrebbero alcuna funzione.

Infine, Spada ha concluso il suo intervento dicendo che nonostante il legame affettivo con la vecchia struttura, è necessario guardare avanti per portare la città a rigenerarsi.

### **Conclusione**

L'incontro si è concluso con i saluti del **Consigliere Alvisè Biffi** che si è detto soddisfatto dell'incontro e ha augurato che i lavori possano proseguire al meglio. Infine, ha rinnovato la disponibilità del Palazzo Giureconsulti ad ospitare altre occasioni di dibattito.

*(È possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 2:28:11 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/05-10-report/>)*

In chiusura all'incontro la coordinatrice del dibattito pubblico Francesca Fazio ha ringraziato tutti/e i/le partecipanti che sono stati/e invitati/e a prendere parte ai prossimi incontri previsti dal percorso di dibattito pubblico.