

Il incontro di approfondimento: la sostenibilità economica dell'intervento

Mercoledì, 12 ottobre 2022

ALLEGATO 1 ALLA RESTITUZIONE SINTETICA: Le domande pervenute

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, si sono trattate le domande relative al tema dell'incontro; le altre domande troveranno risposta negli incontri specifici previsti dal calendario del dibattito pubblico.

Attenzione: alcune domande relative al tema dell'incontro non hanno potuto trovare risposta durante l'incontro. Perché arrivate successivamente alla sessione dedicata, o perché richiedevano un approfondimento: queste troveranno risposta scritta come appendice alla restituzione sintetica pubblicata sul sito.

Sotto a ciascuna delle domande sintetiche elaborate dallo staff del coordinatore (in grassetto) si riportano i messaggi ricevuti, nella forma con cui sono arrivati e senza attribuzioni (senza indicare i riferimenti di chi le ha poste).

A. IL RAPPORTO PUBBLICO PRIVATO E GLI ASPETTI CONCESSORI

Domande evase durante l'incontro

Si riportano di seguito le domande poste dai partecipanti riguardo al tema "il rapporto pubblico privato e gli aspetti concessori" a cui è stata data risposta durante l'incontro.

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?

Durante i precedenti incontri erano pervenute le seguenti domande:

- a. Per quali ragioni prevalgono gli interessi dei 2 club rispetto a quelle dei cittadini, in particolare dei residenti? È interesse di cittadini quello di concedere, senza la possibilità di cogliere altre opportunità di uso del suolo per ben 90 anni?
- b. Lo stadio è la priorità per la cittadinanza di Milano?

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?

- a. Buongiorno, in molti parlano di speculazione edilizia sul comparto extra stadio: si può fare chiarezza? Confermate che si tratterà solo di affitti per il comparto commerciale e non ci saranno cessioni legate alle nuove strutture?

Inoltre, durante i precedenti incontri erano pervenute le seguenti domande:

- a. Da dove arrivano i soldi?
- b. In caso di abbandono del progetto, quanto peserebbe sulle casse del comune (e di noi contribuenti milanesi) la gestione/mantenimento dell'area? Grazie
- c. Quello che traspare con tutta frammistione di interessi e questo iter farraginoso È che le Società abbiano qualche "problemino finanziario" e che preferiscono appoggiarsi all'amministrazione pubblica per 1) farsi regalare le aree, 2) farsi ridurre il canone, 3) farsi pagare lo stadio nuovo da operatori finanziari a cui si affida gestione e utili di tutte le edificazioni aggiuntive per i prossimi 90 anni, con ampi margini sui futuri cambi d'uso e sugli inevitabili rinnovi della Convenzione.
- d. Quali garanzie richiede il Comune rispetto alla realizzazione del progetto, ove mai venisse approvato, attese le note criticità relative alla incertezza delle proprietà delle 2 squadre (Inter in particolare)?
- e. Come già chiesto nello scorso incontro, torno a chiedere come si configura la proposta economica dei canoni di concessione (importi ed in che tempo) dei soggetti proponenti a favore del Comune di Milano.
- f. La concessione dell'area alle società da parte del comune prevede un canone annuale, di quale ammontare?
- g. Chi risponde di risultati diversi da quelli del progetto, in ogni ambito?
- h. Come mai i club pagano solo 2 milioni all'anno per la concessione? cioè lo stadio è il pretesto per una speculazione edilizia privata su un'area pubblica la città di Milano che regala il terreno non alle squadre ma alle proprietà delle stesse. si regalano terreni per una nuova speculazione immobiliare. considerato che i cittadini se ne vanno per i costi improponibili degli appartamenti, per la mancanza di verde. e se le attuali proprietà dovessero fallire?
- i. Come è possibile che si parlava di un investimento da 1.300 milioni prima, quando le società prevedevano di costruire molto di più, salvando in parte il Meazza e si continua a parlare di un investimento da 1.300 milioni ora che l'indice è drasticamente diminuito e il Meazza totalmente abbattuto? Ed è possibile avere specifiche sulla provenienza dei fondi necessari all'operazione?

- j. Buona sera. Interesse pubblico: potenziali ritorni di immagine e incremento turistico a livello cittadino se il luogo diventa multifunzionale, altri partner sono coinvolti (come Anteo a City Life)?
- k. la città di Milano che regala il terreno non alle squadre ma alle proprietà delle stesse. si regalano terreni per una nuova speculazione immobiliare. considerato che i cittadini se ne vanno per i costi improponibili degli appartamenti, per la mancanza di verde. e se le attuali proprietà dovessero fallire?
- l. Basta cemento! e speculazione privata su suolo pubblico spacciata per interesse pubblico!
- m. se in 90 anni verrà dato al comune 198 milioni di euro, quanto percepisce ora il comune?
- n. Chi saranno, al termine del periodo della concessione, i proprietari delle strutture fisiche (costruzioni) realizzate su suolo pubblico?
- o. Poi chi sarà il proprietario del nuovo stadio?

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?

- a. pur comprendendo che gli interessi economici e non in gioco sono molti e diversi. Chiedo al Sindaco di città metropolitana perchè non si è mai privilegiato il decentramento di opere come questa?

Inoltre, durante i precedenti incontri erano pervenute le seguenti domande:

- a. Perché le Società non si sono orientate all'acquisto di una nuova area (che per 60/70 milioni si portava a casa) svolgendo al 100% la giusta iniziativa privata, senza legarsi in lacci e laccioli in un rapporto centenario con la Pubblica Amministrazione. Non sarebbe stato più redditizio anche in un contesto di Project Financing?
- b. domanda alle squadre: Posto il diritto all'azione economica privata, posta l'attenzione ai ricavi; oggi il valore al mq del terreno milanese è 20/30 volte inferiore a quello parigino o londinese, fino a 150/350 euro/mq; cosa ha impedito di procedere in proprio all'acquisizione di un'area per 70/100 milioni, senza i lacci e laccioli di un confronto secolare con la pubblica amministrazione?
- c. Perché non è mai stata ipotizzata la vendita diretta dell'area (o lo è stato)?

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?

- a. Considerando il ridotto ciclo vita degli edifici commerciali e le redditività aggiuntive per l'inserimento di nuove funzioni, (parliamo della gestione di una fetta di città per 90 anni), quali sono la disciplina dei cambi d'uso che il comune intende aggiungere in convenzione?

Inoltre, durante i precedenti incontri era pervenuta la seguente domanda:

- a. Vorrei sapere nella bozza di convenzione cosa è previsto a proposito della disciplina dei cambi d'uso per le realizzazioni future e le volumetrie concesse. La vita media di una GSV o di un edificio commerciale non è certo centenaria (anzi è trentennale e affidare una fetta di città con tutti i suoi futuri sviluppi al prezzo di un nuovo impianto è cosa da valutare anche perché un rinnovo della concessione non è certo impossibile.

5) In che misura i ricavi da stadio influiscono sulla solidità finanziaria dei club?

Durante gli incontri precedenti era pervenuta la seguente domanda:

- a. La sostenibilità finanziaria dei team è allo stato inficiata dal monte ingaggi dei calciatori e dei tecnici e non certo da altre ragioni quali la citata inadeguatezza dell'immobile

Domanda rimasta inevasa durante l'incontro

Alla seguente domanda il prof. Zucchetti ha risposto che avrebbe fornito risposta scritta.

6) Rispetto all'analisi costi-benefici, com'è stata calcolata la quota degli eventi che viene data al Comune da Mi Stadio srl?

- a. Nella voce ricavi incrementale annui l'importo è 17.880.000 accorpata ai ricavi brand delle squadre. Se le Royalties vengono cedute quanto è la quota parte sull'impianto? È valutata in una costi/benefici?
- b. Come viene stimato oggi il valore degli eventi esterni e la quota parte che va al comune da Mi Stadio SRL? Nei ricavi incrementali annui vedo la voce a 11.400.000 Come si compone la voce e perché non è evidente in una costi/benefici?

- c. È vero che le valutazioni di agenzia delle entrate hanno come orizzonte temporale ex lege di 40 anni? Come concilia il comune in costi/benefici questa indeterminazione con il pubblico interesse nelle valutazioni economiche?

B. SOSTENIBILITÀ SOCIOECONOMICA DELL'INTERVENTO

Domande evase durante l'incontro

Si riportano di seguito le domande poste dai partecipanti riguardo al tema "sostenibilità socioeconomica dell'intervento" a cui è stata data risposta durante l'incontro.

1) Come saranno tutelate le attività ambulanti che oggi operano nell'area dello stadio?

- a. Nell'area antistante lo stadio operano circa una 90 di operatori ambulanti che danno vita al lavoro di 270 famiglie x non avere un problema sociale come si possono integrare.
- b. Le attività di somministrazione che oggi sono presenti sul piazzale antistante lo stadio che fine faranno?

2) Le società avranno ricavi dalle attività non sportive come il centro commerciale? Se sì, in quale modo?

Durante gli incontri precedenti era pervenuta la seguente domanda:

- a. In quale modo le società pensano di ricavare denaro dalle altre attività: gestiranno il centro commerciale e altro?

3) Come sono stati stimati i costi di un'eventuale ristrutturazione?

Durante gli incontri precedenti era pervenuta la seguente domanda:

- a. Su quale base il proponente ha indicato una spesa per la ristrutturazione del Meazza se non c'è un progetto?

4) Se il progetto prevede una minore capacità dello stadio, come sarà possibile creare vantaggi economici senza alzare il prezzo dei biglietti?

- a. Ritengo la risposta parziale, inadeguata e con una teoria basata su dati parziali e di comodo.

Passare da uno stadio da 76000 spettatori circa con il 4% di posti premium, ad una nuova struttura da 60/65000 con posti premium dal 10/15% non va in direzione opposta allo stadio "aperto a tutti" ma verso uno "stadio ztl", dove la



riduzione dei posti "normali" si scontrerà con la legge domanda/offerta ed il conseguente aumento del prezzi di abbonamenti e biglietti.

In merito al costo per posto, usare dati parziali e di "comodo" per avallare la necessità dell'opera con capienza inferiore a quella attuale dovrebbero far maggiormente riflettere sulla scarsa utilità pubblica dell'operazione che conferma l'evidente speculazione immobiliare.

Inoltre, durante i precedenti incontri erano pervenute le seguenti domande:

- a. Quali vantaggi economici si collegano ad una drastica riduzione dei posti disponibili, se non si contempla un incremento dei costi dei biglietti?
- b. Una è la voce dei redditi da eventi esterni dello stadio (concerti ecc.) gestiti finora dalle Società in quota a scorporo dell'affitto: si parlava di 3/3.5 mln/anno, praticamente una diceria perché non è un dato facile da trovare, è unito in macro-voci nei bilanci di esercizio. Su questo chi ne sa potrebbe fare chiarezza.

La voce si ritrova ora nelle redditività future del comparto (accorpata ad altre sicuramente importantissime e valorizzatissime iniziative) a 46 milioni. Una bella differenza, considerando poi che Milano si troverà senza una grande arena pubblica e che quella di S.Giulia o Rogoredo è di là da venire.

5) Perché l'investimento non è diminuito se il progetto è stato ridimensionato?

Durante gli incontri precedenti erano pervenute le seguenti domande:

- a. Com'è possibile che i ritorni diminuiscono solo dell'1% quando i volumi si riducono di 1/3?
- b. Come è possibile che si parlava di un investimento da 1.300 milioni prima, quando le società prevedevano di costruire molto di più, salvando in parte il Meazza e si continua a parlare di un investimento da 1.300 milioni ora che l'indice è drasticamente diminuito e il Meazza totalmente abbattuto?
- c. c. Il nuovo progetto prevede un IRR (internal rate of return) dell'investimento del 5%, il progetto di due anni fa (145.000 mq) parlava di un IRR del 6% come è possibile che con una fonte di reddito con 50.000 mq)

6) Come vengono calcolate le ricadute degli eventi calcistici in termini di gestione dell'ordine pubblico?

- a. Nel calcolo della sostenibilità economica è possibile considerare le ricadute negative degli eventi calcistici? mi riferisco ai costi per la gestione dell'ordine pubblico, spesso davvero ingenti e che, ad oggi, non ricadono sulla collettività.

Domande rimaste inevase durante l'incontro

Si riportano di seguito le domande relative al tema "Sostenibilità socioeconomica dell'intervento" a cui non è stato possibile dare una risposta durante l'incontro. Queste riceveranno risposta scritta.

7) Le stime di costo del progetto hanno tenuto conto della congiuntura economica e politica attuale?

- a. Il PEF è stato redatto tenendo conto della congiuntura economica e politica estremamente complessa che stiamo vivendo? non c'è la necessità che vadano riconsiderati i conti fatti?

8) In che modo si è tenuto conto delle esternalità negative dell'impianto sulla città nelle stime economiche?

- a. Nelle valutazioni espresse non sembra si sia tenuto conto degli impatti economici negativi sul quartiere e sulla città

9) Come sarà garantita la continuità delle gestione del nuovo impianto in caso di problemi societari dei club?

- a. considerata la precarietà nella continuità delle proprietà delle squadre di calcio qualora un giorno (si spera lontano) venisse meno una delle due proprietà o meglio i nuovi proprietari non avessero i mezzi sufficienti chi garantirà la continuità della gestione nel futuro ?

10) Quali sarebbero le ricadute economiche qualora le due squadre decidessero di realizzare ciascuna un proprio stadio di proprietà?

- a. Quale sarebbe la perdita economica del Comune di Milano - tra canone di affitto e tutto l'indotto - qualora le squadre decidessero di realizzare lo stadio in altro sito ?

11) A quanto ammontano i proventi previsti dalla gestione della sosta nell'area del nuovo stadio? Quanti stalli saranno previsti?

- a. nel piano economico finanziario, a quanto ammontano le entrate previste originate dai proventi della sosta veicolare complessiva (legata sia allo stadio che alle funzioni terziarie previste nell'area)? In sintesi: quanti stalli complessivi per la sosta e quali entrate corrispondenti

12) Quale saggio di sconto è stato adottato per il PEF?

- a. Al prof. Zucchetti: può precisare quale saggio di sconto è stato adottato per il PEF?

C. IMPATTO DELL'INTERVENTO SULL'ECONOMIA MILANESE

Domande evase durante l'incontro

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

Durante i precedenti incontri era pervenuta la seguente domanda:

- a. Buonasera, è stata fatta una previsione della rivalutazione economica del mercato immobiliare nella zona coinvolta dal nostro sviluppo?

Domanda rimasta inevase durante l'incontro

Alla seguente domanda il prof. Zucchetti ha risposto che avrebbe fornito una risposta scritta più approfondita.

2) Come è stato considerato il valore del brand "San Siro" nelle stime economiche eseguite?

- a. Come viene stimato oggi il brand San Siro? E' un bene comune, delle squadre e di chi detiene l'impianto.
- b. TUTTO GIRA INTORNO AL DENARO, MA SAN SIRO RAPPRESENTA UN'EMOZIONE IMPAGABILE (BISOGNA SOLO SENTIRE QUESTA COSA...).

Inoltre, durante i precedenti incontri erano pervenute le seguenti domande:

- a. quanto vale in effetti la royalty sul brand San Siro?
- b. L'altra voce è quella dei criptici "naming rights e sponsor" che accorpa contributi commerciali e utilizzo delle royalties sui diversi brand: 26 mln/anno. La voce dei diritti sull'utilizzo del brand San Siro non è stata stimata né inserita in nessun conto pubblicato. L'unico studio al riguardo che ho trovato poneva questo brand San Siro al secondo posto assoluto per la Città di Milano (dopo l'associazione di Milano e Moda) e ne quantificava (una decina di anni fa) i proventi di utilizzo in circa 3 milioni/anno. Anche qui, chi ne sa potrebbe fare chiarezza, anzi dovrebbe, in funzione del dibattito pubblico.

D. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Si riportano di seguito le domande poste dai partecipanti riguardo al tema “la sostenibilità ambientale”, che verranno trattate durante gli incontri dedicati.

1) La scelta della soluzione per l'energy center si basa su motivazioni economiche?

- a. Energy center e centrale geotermica: L'alternativa tra i due scenari proposti nella relazione su energia ed emissioni (sono geotermia o teleriscaldamento da rete A2A) si basa su motivazioni economiche? Strano che in un Masterplan si proponga un'alternativa: da cosa dipenderà?

2) Quali e quanti sono gli impatti ambientali derivati dalla demolizione e ricostruzione dello stadio in termini di emissioni di CO2?

- a. Nel Piano Economico mi sembra che manchino, o che non siano evidenziati i costi ambientali per la collettività della demolizione-ricostruzione dello stadio (aumento delle emissioni di CO2 pari a quelle risparmiate da tutta Milano negli ultimi 15 anni), che sono molto grossi e sono anche forti costi economici per la loro compensazione. Perché, se mancano? E quanti sono? (in economia sono le esternalità negative: aumento delle emissioni di CO2 pari a quelle risparmiate da tutta Milano negli ultimi 15 anni, danni alla salute, forte ritardo di tutta la città al raggiungimento degli obiettivi di contrasto all'enorme crisi climatica) Grazie per l'attenzione e per la cortese risposta.

E. PROPOSTA PROGETTUALE

Si riportano di seguito le domande poste dai partecipanti riguardo al tema “la proposta progettuale” a cui non è stato possibile dare una risposta durante l'incontro. Queste riceveranno risposta scritta.

1) Perché non si è scelto di avere uno stadio per ciascun club?

- a. Buongiorno. Perché un solo stadio per Milan e Inter

2) Quali caratteristiche avrà il nuovo centro commerciale?

- a. Verrà costruito un centro commerciale ? Se sì, quanto grande?

3) Come verranno progettati i servizi pubblici intorno alla nuova area dello stadio?

- a. SI PARLA DI SERVIZI, CONCETTO MOLTO PERSONALE E LEGATO ANCHE QUESTO ESCLUSIVAMENTE AD UN RITORNO ECONOMICO....RICORDO AGLI ASSESSORI CHE A MILANO SI FA FATICA A TROVARE DEI SERVIZI PUBBLICI E SI E' COSTRETTI A SERVIRSI DEI BAR (!?)....ALL'ESTERO QUESTO NON E' COSI'...SPERIAMO CHE LA TANTA AUSPICATA E PREVISTA "CRESCITA" TENGA CONTO SEMPRE IN MANIERA PRIMARIA DEI CITTADINI E DEI TURISTI.

4) Le squadre di Milano non avrebbero la necessità di disporre di uno stadio più capiente?

- a. La città di Milano e le sue grandi squadre meriterebbero uno stadio da 100.000 posti....