



ANALISI DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

13 OTTOBRE 2022

Sul costo di costruzione del nuovo Stadio

Per comparto Stadio viene indicato costo costruzione di 603 mln€.

Non c'è nessun progetto,
c'è invece solo una “*suggestione*”, una “*ipotesi emozionale*” (28.09.2022)

Poiché il comparto stadio pesa circa la metà di tutti i costi,

ogni valutazione sul versante dei costi attesi è puramente indicativa
il PEF appare dunque un esercizio contabile estremamente aleatorio

Comparto Stadio vs Comparto Plurivalente

Costi comparto Stadio: 603 mln€

Vengono indicati ricavi incrementali per **120 mln€**

80 mln€ per Comparto Stadio

40 mln€ per Comparto Plurivalente

Il comparto Stadio pesa per il 50 % dei costi ma genera il 66% dei ricavi

Il comparto polivalente genera il restante 33% dei ricavi.

Perché non limitarsi quindi al solo intervento sul comparto Stadio che appare più remunerativo ?

Ricavi Museo

Nel PEF viene dichiarato un ricavo di **18 mln€**

Si stimano per esempio 1mln di visitatori con prezzo biglietto a 18 €

Oggi risultano 300.000 visitatori con biglietto a 7 €

300.000 visitatori x 18 euro = **5 mln €**

Si pensa quindi di ricavare **13 mln in piu'** di oggi attraverso un biglietto quasi tre volte piu' caro e un contestuale incremento dei visitatori di piu' del triplo di oggi.



Come si giustificano queste valutazioni?

Visite turistiche

Nel PEF viene dichiarato un ricavo di 12 mln€
1 mln di visitatori con prezzo biglietto a 12 €
Attualmente risultano essere zero.

Lo stesso milione di persone che spende 18 euro per il museo ne spende ulteriori 12 euro per visitare lo stadio.
Totale: 1 milione di visitatori che spendono ciascuno 30 euro.

Il Bernabeu è visitato da 1 mln persone con biglietto da 20 euro tutto compreso.
Si stima quindi di ottenere gli stessi visitatori del Bernabeu con prezzi superiori del 33%

 **Come si giustificano queste valutazioni?**

Parcheggi

Nel PEF viene dichiarato un ricavo di 7,3 mln€
In questa stima i *match days* sono considerati a parte?

Preso atto della politica di mobilità avviata dal Comune con l'istituzione della Ztl temporanea durante gli eventi e con la presenza della M5

si prevede o implicitamente si richiede un rovesciamento delle politiche ambientali?

Oneri di Urbanizzazione

Primaria e Secondaria: 34 mln€
Costo di Costruzione: 21 mln€

→	Demolizione e ricostruzione sottopasso Patroclo:	32 mln€	←
→	Verde Filtrante su soletta (+attrezz sportive e percorsi)	35 mln€	←
	Sottoservizi/ invarianza idraulica/ Opere in soprassuolo	26 mln€	
	TOTALE	93 mln€	

→ **Oltre due terzi dei costi messi a scomuto oneri provengono da scelte progettuali discutibili sotto il profilo dell'interesse pubblico. Vengono spesi integralmente entro l'ambito GFU.**

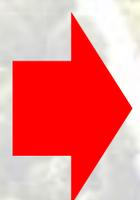
Oneri di Urbanizzazione

Verde filtrante su soletta:
Costo stimato del PEF

50.000 mq
35 mln€



Accettiamo come «restituzione» pubblica un tetto verde per un costo di 700 €/mq?
Quanto sarà «pubblico»?



Investire 35 mln € di denaro pubblico per un giardino pensile su un centro commerciale, quanto è utile al quartiere?

ANALISI DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO : CONCLUSIONI

Il Piano economico e finanziario appare dunque contenere

- ✓ L'oggetto principale, lo Stadio, esposto con notevole **aleatorietà** (il costo)
- ✓ **previsioni azzardate** (ricavi da Museo, Visite turistiche, eventi corporate).
- ✓ Il tutto in un **contesto economico incerto**.

Tant'è che si legge:



«I promotori si riservano di negoziare in sede di proposta definitiva una eventuale quota a scomputo per tenere conto delle manutenzioni straordinarie da effettuare nell'ultimo periodo di vita della concessione»



«Non possiamo escludere che ulteriori effetti esogeni sull'andamento dei costi o sulla domanda possano cambiare la situazione richiedendo misure compensative finalizzate a riequilibrare la sostenibilità del progetto»

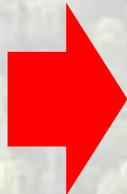


Sotto il profilo finanziario, quanto corrisponde al progetto reale ciò di cui stiamo discutendo oggi?

A proposito di oneri in capo alle squadre e oneri in capo al Comune:

Corte dei conti – Sezione Lombardia – 5 maggio 2022

«dall'illustrazione delle modifiche che hanno riguardato a più riprese la concessione (tra Comune e club, ndr) emerge la progressiva alterazione del rapporto tra canone di concessione e **corrispettivo a scomputo**, con il conseguente spostamento su quest'ultimo e, dunque, in ultima analisi, sull'ente pubblico, di oneri che, secondo l'accordo iniziale, avrebbero dovuto restare a carico del concessionario»

 **Con quale grado di efficacia l'istituzione vorrà tutelare l'interesse pubblico ?**

PERCHE' SIAMO QUI ?

PERCHE' SIAMO QUI ?

Eliminazione destinazione sport Trotto	14.05.2014	Determina dirigenziale arch. Bottini/arch. Collarini
Avvio Conferenza dei Servizi	27.09.2019	Indice 0,63 mq/mq
Approvazione PGT	14.10.2019	Indice 0,35 mq/mq
Delibera di Giunta San Siro	08.11.2019	
Delibera di Giunta San Siro	05.11.2021	
Presentazione progetto squadre	05.09.2022	
Determina dirigenziale arch.Collarini	09.09.2022	

Ai molti che chiedono perché non si è valutata l'ipotesi di mantenimento del Meazza:

(2019) Alla richiesta del Municipio 7 di interessare un soggetto terzo che valutasse l'opzione:

*«i tempi sono **particolarmente stretti** e c'è molta attenzione alle scadenze di legge. Per nominare un esperto esterno con ogni probabilità si dovrebbe ricorrere a **procedure di evidenza pubblica** e questo comporterebbe un costo ed ulteriore tempo» [arch. Tancredi]*

***3 anni dopo** siamo qui con un incarico a **trattativa privata** (fatto ad aprile, senza progetti) per il Dibattito Pubblico, e per dibattere unicamente sul progetto che prevede la demolizione del Meazza.*

PERCHE' SIAMO QUI?

Conclusioni della conferenza dei Servizi 2019:

«la proposta così come formulata non consente una valutazione approfondita, gli stessi club affermano di non ritenere necessari alcuni chiarimenti richiesti dagli uffici comunali»

«Esprime un parere di assentibilità alla proposta che ancorchè favorevole sia condizionato dai pareri che saranno allegati.» [Arch. Tancredi]

Direzione Demanio e Patrimonio:

«La giustificazione prettamente economica di abbandonare e non considerare l'ammodernamento dell'attuale stadio risulta labile e poco approfondita»

«Si ritiene indispensabile approfondire le modalità di prosecuzione dell'iter istruttorio a seguito della richiesta di integrazioni che, a parere della scrivente Direzione, ragionevolmente e per norma interrompe i termini.»

Nella Relazione istruttoria allegata alla delibera 2019 non c'è traccia del passaggio di cui sopra.

Il dibattito pubblico è un **processo di informazione, partecipazione e confronto pubblico su opere di interesse nazionale** e si svolge nella fase iniziale di progettazione, quando le alternative sono ancora aperte e la decisione, se e come realizzare l'opera, deve essere ancora presa. [mit.gov.it]

“io sono positivo su questo passaggio, credo che per noi sarà tanto utile quanto necessario. E' necessario porre fine a questa discussione con il fatto che la giunta darà il suo consenso al progetto.” [Giuseppe Sala]

PERCHE' SIAMO QUI ?