UN NUOVO SAN SIRO NEL MEAZZA
CONFRONTO TRA LE DUE SOLUZIONI

Ing. **RICCARDO ACETI**
Ing. **NICOLA MAGISTRETTI**

Masterplan di progetto

Elementi fondamentali

1. POLO SPORTIVO

Impianti sportivi diversificati convenzionati (es. Calcetto, Skatepark, street baketball ,padel ,beach volley, tennis, spazio eventi)

2. TORRE UFFICI

Con centro congressi al piede

3. POLO COMUNITARIO

Con attività per la comunità

4. NUOVO STADIO

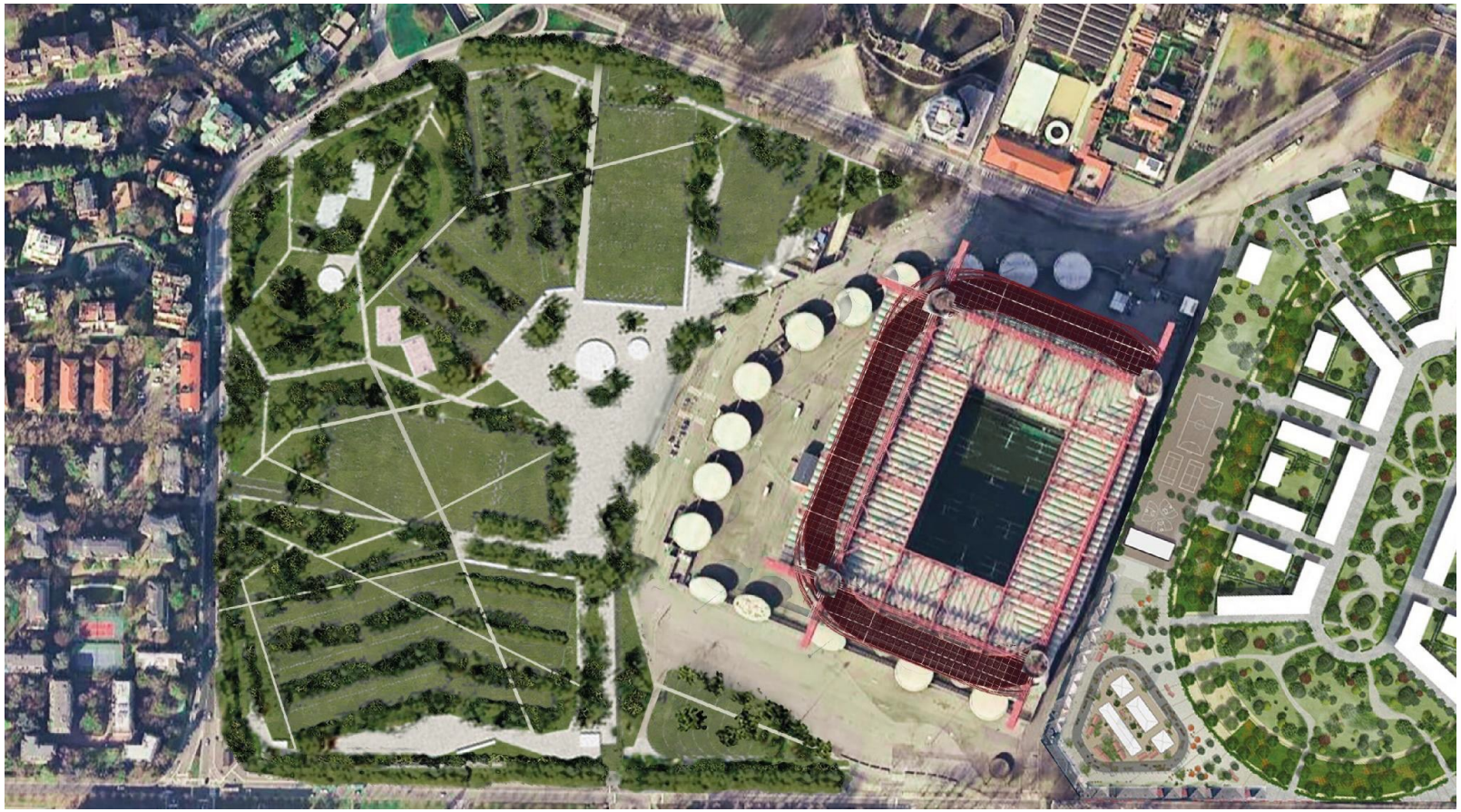
5. «SHARED STREET»

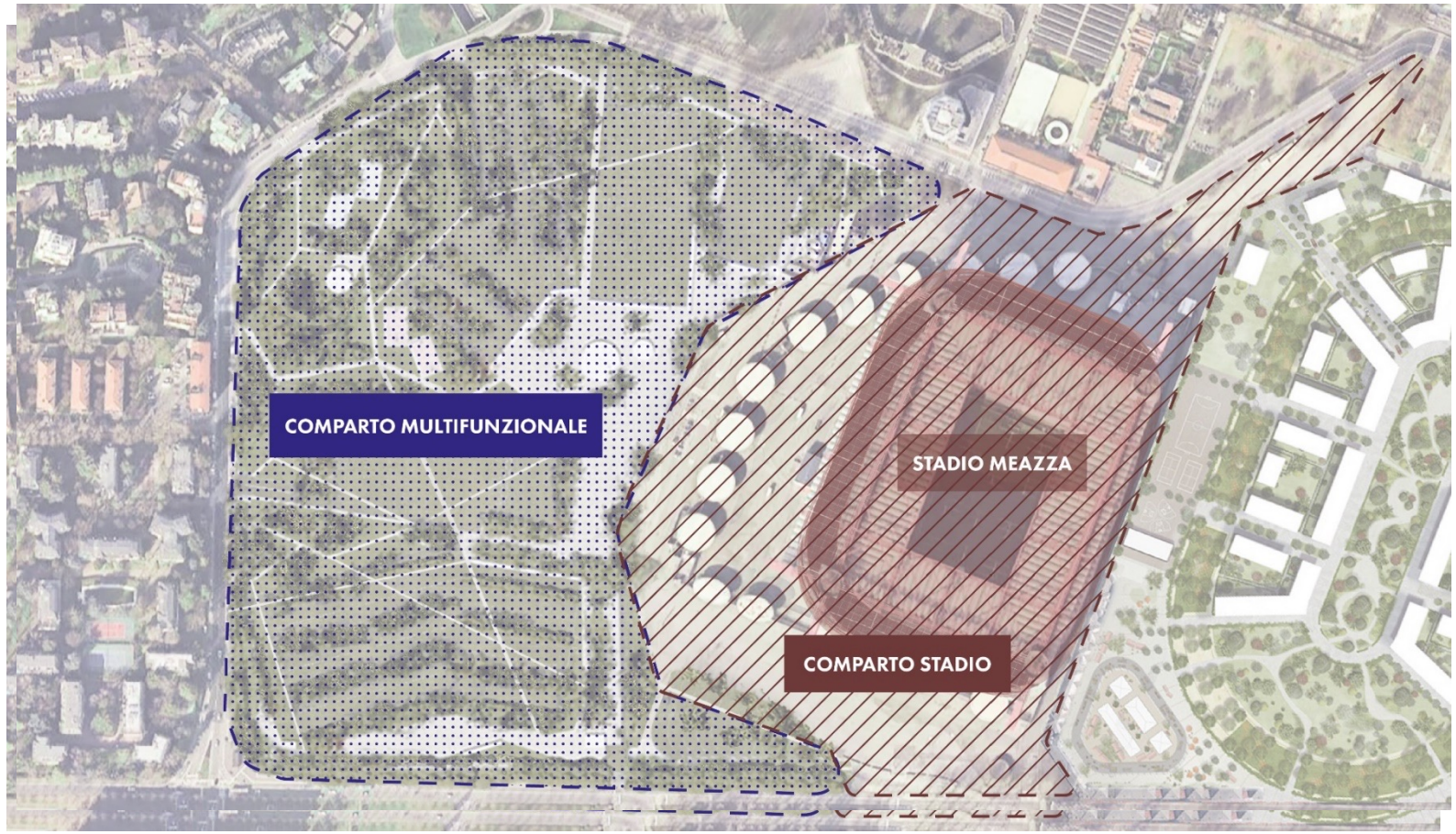
«Facciata» e principale portale d'accesso al quartiere, esclusivamente pedonale in caso di eventi

6. «CITTADELLA DELLO SPORT»

Edificio su tre livelli per funzioni commerciali, di intrattenimento, sport e museo. Copertura a verde fruibile, dedicata allo sport per tutti.

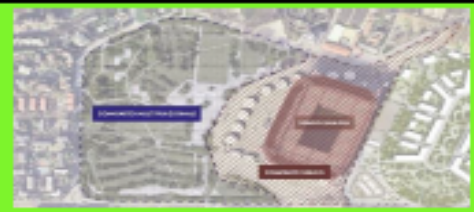
SOLUZIONE SPECULARE A QUELLA DEL NUOVO STADIO




COMPARTO MULTIFUNZIONALE
STADIO MEAZZA
COMPARTO STADIO

NUOVA TORRE
PER UFFICI
POLO SPORTIVO
SPAZI PER LA COMUNITA'
STADIO MEAZZA
CITTADELLA DELLO SPORT
SHARED STREET

CONFRONTO TRA LE DUE ALTERNATIVE

	PROGETTO CON STADIO NUOVO E DEMOLIZIONE MEAZZA	PROGETTO CON RIQUALIFICAZIONE MEAZZA
		
COSTO STADIO	600 mln Stadio Nuovo + 50 mln Demolizione Meazza	350 mln (54% Nuovo Stadio) inclusa GALLERIA PANORAMICA 30.000 M2 e copertura mobile
COSTO COMPARTO POLIVALENTE	650 mln	650 mln
COSTO TOTALE CAPEX	1.300 mln	1.000 mln = 77% di 1300 inclusa GALLERIA PANORAMICA 30.000 M2 e copertura mobile
COSTO TOTALE OPEX	equivalenti	equivalenti

RICAVI ANNUALI COMPARTO STADIO	80 milioni	superiore , grazie ai ricavi dei 30.000 M2 della GALLERIA PANORAMICA e grazie ad eventi concerti/altro al coperto in caso di pioggia
RICAVI ANNUALI COMPARTO POLIVALENTE	40 mln	equivalenti ai 40 mln
IRR	5,5 %	superiore , grazie a COMPARTO STADIO . Aumentando canone di diritto di superficie e/o diminuendo periodo Concessione, IRR può essere più basso (come da limite del Comune < 8 %) e tendere al 5,5% A VANTAGGIO DELLA COMUNITA' E A PARITA' DI RITORNO PER INVESTITORI
TIPO DI ACCORDO/ REGIME CONTRATTUALE CON COMUNE	Diritto di Superficie /Concessione	Equivalente = Diritto di Superficie /Concessione

DURATA DIRITTO di SUPERFICIE/ CONCESSIONE	90 anni	90 anni con un IRR molto più elevato (v. sopra) oppure meno anni (50 ???) A VANTAGGIO DELLA COMUNITA' che ritorna Proprietaria molto prima e/o con canoni di diritto di superficie più elevati
DURATA TOTALE DEI LAVORI	7 anni	Riqualificazione MEAZZA 3 anni , DEMOLIZIONE TERZO ANELLO IN 3 MESI ESTIVI , 24h/24h, 7g/7g Lavori di Edificazione in MASSIMA SICUREZZA SENZA INTERROMPERE LE PARTITE (v. Italia 90 e Bernabeu) , bassa limitazione Posti lavorando in spicchi isolati e segregati
BENEFICI RIQUALIFICAZIONE # 1		NON si distrugge una ICONA MONUMENTO-MEMORIA-STORIA

BENEFICI RIQUALIFICAZIONE # 2		IRR MIGLIORE oppure CANONE CONCESSIONE AL COMUNE + ALTO e/o Durata Concessione INFERIORE
BENEFICI RIQUALIFICAZIONE # 3		Durata Lavori Inferiore (i lavori del Comparto Polivalente possono cominciare prima)
BENEFICI RIQUALIFICAZIONE # 4		Time To Market Inferiore per Investitori
BENEFICI RIQUALIFICAZIONE # 5		NO Problemi demolizione (traffico, polveri , CO2)
BENEFICI RIQUALIFICAZIONE # 6		Stadio con copertura mobile apri-chiudi in 5 minuti
BENEFICI RIQUALIFICAZIONE # 7		Possibilità di PPP con Comune (per es. 10% della SPV al Comune) molto più semplice da gestire e contrattualizzare non dovendo demolire un Asset Patrimoniale , ma « aggiungendo» investimenti
BENEFICI RIQUALIFICAZIONE # 8		NON si SCONVOLGE la vita agli abitanti di via Tesio e via Harar