

Terzo incontro pubblico: rapporto pubblico-privato e sostenibilità economica dell'intervento

Giovedì, 13 ottobre 2022

Restituzione sintetica

Premessa

Questa restituzione è stata elaborata dallo staff del Coordinatore 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/13-10-report/>.

Introduzione

Giovedì 13 ottobre 2022, dalle ore 17.00 alle ore 20.30, presso Palazzo Reale, si è tenuto il **terzo incontro pubblico dedicato al rapporto pubblico-privato e alla sostenibilità economica dell'intervento** nell'ambito del Dibattito Pubblico sullo Stadio di Milano.

L'incontro, con introduzione del coordinatore del dibattito pubblico Andrea Pillon, il quale ha descritto le modalità di svolgimento dei lavori e di partecipazione, ha visto la presenza di oltre 200 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/wp-content/uploads/20221013-Coordinatore.pdf>

Dopo la sua introduzione, il coordinatore del dibattito pubblico Andrea Pillon ha comunicato alcune variazioni al calendario degli incontri che hanno incluso un ulteriore incontro sul tema sulla sostenibilità ambientale. Ha poi illustrato le modalità di accesso online ai documenti del dibattito che vengono resi disponibili dopo gli incontri.

In seguito, il coordinatore ha dato la parola **all'architetto Giancarlo Tancredi, Assessore alla rigenerazione urbana del Comune di Milano**.

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 0:10:45 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

L'Assessore ha ripercorso l'iter amministrativo della proposta oggetto del dibattito e ha sottolineato che, nel rapporto pubblico-privato delineato nella proposta, è prevista la

concessione del diritto di superficie dell'area di proprietà comunale ai proponenti. L'assessore ha spiegato, inoltre, che la concessione del diritto di superficie non è una procedura nuova per il Comune di Milano ma che, anche in altre occasioni, sia stata data ai privati su altre aree di proprietà del Comune. L'Assessore ha inoltre precisato che, a fronte della concessione del diritto di superficie, le società delle due squadre dovranno pagare un corrispettivo annuale al Comune.

Gli interventi

In seguito, il coordinatore Andrea Pillon ha dato la parola ai relatori e alle relatrici che hanno illustrato il rapporto pubblico-privato e la sostenibilità economica dell'intervento secondo la scaletta riportata di seguito.

Sostenibilità finanziaria della proposta

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 0:26:35 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

Il **Prof. Roberto Zucchetti di PTSClas** ha parlato dei criteri e delle valutazioni di sostenibilità dell'opera proposta. Ha sottolineato che il suo intervento si concentra sulla sostenibilità economica dell'opera dal punto di vista dei proponenti dell'intervento. In seguito, ha indicato che lo strumento che illustra la sostenibilità economica della proposta è il piano economico-finanziario (PEF), che contiene le stime di entrata e uscita della società che realizza e gestisce il progetto. A tal proposito, ha spiegato che il PEF indica se il rendimento del progetto giustifica l'investimento, che va calcolato con riferimento a tutto il progetto ma che può distinguere tra costi e ricavi per comparto stadio e comparto polivalente.

Il Professore ha successivamente illustrato i costi di costruzione suddividendoli tra il comparto stadio (46%), il comparto polivalente (28%), la demolizione dello stadio Meazza (4%), l'energy power station (2%) e altri costi (20%). Ha inoltre precisato che gli oneri di urbanizzazione saranno a carico delle società che provvederanno direttamente alle opere di urbanizzazione per un ammontare di circa 94 milioni di euro, ovvero più del doppio di quelli dovuti al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione (circa 34 milioni di euro).

Il Prof. Roberto Zucchetti, in seguito, ha spiegato come la manutenzione straordinaria dell'opera sarà a carico delle società che accantoneranno a tal fine 9 milioni di euro all'anno. Ha poi indicato i ricavi annui dell'opera a regime, nel 2032, che saranno equivalenti a 120 milioni di euro, di cui 80 milioni circa deriveranno dal comparto stadio e 40 milioni circa dal comparto polivalente. Infine, il Professore ha approfondito il tema della sostenibilità dell'intervento spiegando che il contributo annuo da versare al Comune per la concessione del diritto di superficie sarà di circa 2 milioni e 200 mila euro, inferiore quindi ai circa 10 milioni di canone che il Comune riceve attualmente dai club per l'uso dello stadio Meazza (il 47% dei quali sotto forma di manutenzione straordinaria effettuata direttamente dai club). Infine, ha concluso spiegando che tutte queste valutazioni economiche-finanziarie, insieme ad

un tasso di rendimento interno dell'investimento stimato al 5,5% (valore reale), consentono di affermare la sostenibilità economica dell'intervento.

Presentazione disponibile al link:

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

Sostenibilità socioeconomica della proposta

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 0:48:55 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

La **Dottoressa Tatiana Cini di PTSClas** è intervenuta sul tema della sostenibilità socioeconomica del progetto. La sua presentazione si è concentrata sulla variazione del benessere della comunità, sui benefici socioeconomici in senso ampio e sulle dinamiche occupazionali derivanti dalla realizzazione dell'opera. Innanzitutto, la Dott.ssa Cini ha illustrato i costi previsti per la collettività, introducendo il tema delle esternalità ambientali e sociali nella fase di cantiere, ovvero i costi rappresentati dalle emissioni acustiche e atmosferiche e dalla congestione del traffico dei mezzi pesanti, soprattutto durante lo smaltimento delle macerie. La Dottoressa, inoltre, ha sottolineato come tali costi saranno contenuti da opere di mitigazione.

In un secondo momento, la Dott.ssa Cini ha spiegato che i benefici per la collettività derivanti dall'intervento sono stimati in 4 miliardi di euro, in valore attuale netto economico (VANE). Tra i principali benefici ha illustrato l'incremento della qualità dell'evento calcistico e la migliore esperienza di partecipazione per lo spettatore, in un contesto che già esercita a livello europeo una attrattività di primo piano, ulteriormente potenziabile con la realizzazione del nuovo stadio.

La Dottoressa ha concluso spiegando che altri benefici deriveranno da una maggiore attrattività turistica di Milano, da cui potrà discendere un incremento della relativa spesa in città (pernottamento, ristorazione, shopping, etc) e una migliore vivibilità del quartiere, frutto della rigenerazione urbana e della realizzazione del centro polivalente. Infine, ha parlato dell'impatto occupazionale atteso nella complessiva economia nazionale, in termini diretti, indiretti e indotti, durante la fase di investimento iniziale, comprensiva delle attività di progettazione, costruzione e demolizione dell'impianto del Meazza (3.300 occupati a tempo pieno l'anno) e nella fase di esercizio (più di 1.000 occupati a tempo pieno l'anno, per le proposte di tour organizzato dello stadio, museo e altre attrazioni per i visitatori sul tema calcistico).

Presentazione disponibile al link:

<https://www.dpstadiomilano.it/wp-content/uploads/Intervento-Sostenibilita-socioeconomica.pdf>



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

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 1:15:55 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

Il **Dott. Luca Martinazzoli, Direttore Generale di Milano&Partners**, ha introdotto il suo intervento parlando della proposta del nuovo stadio all'interno della strategia di promozione della città. Ha, così, sottolineato come il calcio milanese sia sicuramente un elemento distintivo per la Città di Milano, insieme ad altri ambiti di eccellenza del territorio. Ha spiegato come le vittorie internazionali di Inter e Milan, infatti, abbiano contribuito a migliorare la reputazione e la visibilità della città, e di come il calcio a Milano contribuisca, insieme ad altre attività di intrattenimento, al 60% del turismo. Il Dottor Luca Martinazzoli ha quindi concluso il suo intervento evidenziando come il nuovo stadio sarà un elemento fondamentale per la città, dal momento che potrà offrire la possibilità non solo di migliorare la qualità dell'esperienza calcistica, mantenendo una competitività con l'industria calcistica italiana, ma anche di aumentare l'attrattività turistica del territorio.

Presentazione disponibile al link:

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

Interventi dal pubblico

Una volta terminate le presentazioni iniziali, il Coordinatore ha dato avvio alla seconda parte dell'incontro, in cui la parola è passata al pubblico.

Tiziana Riva

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 1:32:55 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

Tiziana Riva è intervenuta chiedendo su quali progetti siano stati fatti i calcoli presentati al pubblico e se questi progetti siano già stati approvati. Ha chiesto che il dibattito dia più spazio agli interventi del pubblico e meno a quelli dei relatori.

Ing. Roberto Fogazzi

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 1:37:30 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

L'Ing. Roberto Fogazzi ha chiesto dei chiarimenti in merito ai costi di costruzione del nuovo stadio. Ha espresso la necessità di comprendere meglio le ragioni per le quali i costi di costruzione dello stadio sono praticamente gli stessi di quelli previsti nella proposta originaria, presentata dalle squadre nel 2019, nonostante le volumetrie di queste ultime fossero maggiori. Ha chiesto, inoltre, dei chiarimenti in merito all'IRR (tasso di rendimento

interno) e, in particolare, ha sollevato i suoi dubbi riguardo alle stime del 5,5% in quanto troppo basse per l'attuale mercato dei capitali.

Ivan Salvagno

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 1:40:35 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

Ivan Salvagno ha chiesto che venga dato più spazio ai partecipanti nel corso del dibattito pubblico e ha chiesto che, durante gli interventi dei relatori, si possa prendere la parola per porre loro domande senza aspettare prima la conclusione di tutti gli interventi. Inoltre, ha chiarito che a suo avviso non è corretto che l'oggetto del dibattito sia solo la proposta presentata dalle squadre e ha richiamato le ipotesi alternative di ristrutturazione dello stadio Meazza. Ha concluso sostenendo che il linguaggio tecnico dei relatori sia a volte difficilmente accessibile e che questo rappresenti un ostacolo per il confronto. Ha chiesto infine una proroga del dibattito pubblico che, a suo avviso, ha un calendario troppo ridotto.

Riccardo Antoniol

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 1:59:25 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

Riccardo Antoniol ha aperto il suo intervento sostenendo che nell'intervento del Dott. Luca Martinazzoli non sia stata fatta distinzione tra stadio nuovo e stadio esistente, e che dunque le sue valutazioni dovrebbero valere anche per l'ipotesi della ristrutturazione del Meazza. Il partecipante, inoltre, ha sostenuto che i ricavi delle squadre sono bassi e che non giustificano l'operazione. Inoltre, ha posto l'accento sui debiti esistenti delle due società e dei rischi che la loro esposizione debitoria avrebbe sulla realizzazione della proposta, domandandosi quali garanzie le squadre potrebbero dare. Infine, ha sostenuto che il canone di concessione determinato dall'Agenzia delle Entrate e proposto dalle squadre non corrisponde ai valori di mercato ed è significativamente inferiore, contestando così la convenienza economica di tutta l'operazione per il Comune.

Presentazione disponibile al link:

<https://www.dpstadiomilano.it/wp-content/uploads/1310-riccardoantoniol.pdf>

Massimo Mazzonzelli

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 2:22:40 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

Il Sig. Mazzonzelli ha chiesto di tenere conto del fatto che le proprietà delle squadre non danno sufficienti garanzie perché esposte al debito. Ha infatti chiesto maggiore trasparenza sui soggetti che si assumeranno il debito e sulla loro affidabilità, entrambi i club. Ha infine

sostenuto che vi siano dei rischi di blocco dei cantieri in un quartiere comunque popoloso, e ha chiesto maggiori garanzie.

Maurizio Poli

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 2:36:25 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

Maurizio Poli ha chiesto di valutare l'idea di avere due stadi diversi, uno per ogni squadra. A suo avviso, infatti, i tifosi sarebbero contenti di avere due stadi anziché uno condiviso. Il partecipante, infine, ha richiesto maggiore pubblicità del dibattito pubblico per poter coinvolgere un maggior numero di cittadini e tifosi.

Erica Soana, Assessora alle Politiche Ambientali del Municipio 7

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 2:48:05 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

L'Assessora alle Politiche Ambientali del Municipio 7, Erica Soana, ha aperto il suo intervento chiedendo di quantificare il valore dell'area verde che verrà persa con la realizzazione dell'opera. Ha anche chiesto di chiarire quali saranno le ricadute sulla salute dei cittadini del quartiere causate dal sollevamento delle polveri sottili e dall'inquinamento acustico durante i lavori nei cantieri. Ha inoltre domandato maggiore chiarezza sulla provenienza dei capitali. Infine, ha sostenuto che i tempi del dibattito pubblico sono troppo stretti.

Dott. Gabriele Mariani

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 2:50:05 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

Il Dott. Gabriele Mariani ha sostenuto che i costi e i ricavi presentati sono aleatori e che, in generale, il PEF presentato non è affidabile. Nella sua presentazione ha rivisto i costi di costruzione, i ricavi derivati dai biglietti del museo, delle visite turistiche, dai parcheggi, dagli eventi corporate, e gli oneri di urbanizzazione, contestando la loro quantificazione. Inoltre, ha detto che esiste l'obbligo per legge a considerare l'ipotesi di ristrutturazione del Meazza e che il Comune dovrebbe percorrere dapprima questa strada e incaricare esperti per valutare questa opzione.

Presentazione disponibile al link:

<https://www.dpstadiomilano.it/wp-content/uploads/1310gabriele-mariani.pdf>

Ing. Nicola Magistretti

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 3:17:40 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

L'Ing. Nicola Magistretti è intervenuto riproponendo l'idea della ristrutturazione dello stadio Meazza. Ha infatti illustrato un confronto tra il progetto di ristrutturazione e la proposta delle due squadre per concludere che, mantenendo lo stesso stadio, ci sarebbero sempre le opportunità di realizzare, peraltro a costi minori e con ricavi e rendimento superiori, il comparto plurivalente, gli uffici e la cittadella dello sport. Ha infine chiesto al Comune di riconsiderare le proprie posizioni relative alla demolizione dello stadio Meazza.

Presentazione disponibile al link:

<https://www.dpstadiomilano.it/wp-content/uploads/1310-nicolamagistretti.pdf>

Christian Busato

(è possibile prendere visione dell'intervento integrale al minuto 3:28:25 della registrazione dell'incontro, disponibile al link <https://www.dpstadiomilano.it/13-10-report/>)

Christian Busato è intervenuto per sottolineare l'incoerenza di quella parte di pubblico che dice di essere contro la speculazione dei privati sulle aree pubbliche di San Siro, e al tempo stesso rimarca che la redditività presentata dai progettisti al pubblico sia troppo bassa per garantire la sostenibilità economica dell'intervento.

Conclusione

L'incontro si è concluso con alcuni brevi interventi dei/delle relatori/relatrici in risposta ai temi sollevati dagli/dalle intervenuti/e.

In merito alle questioni di sua competenza, il coordinatore Andrea Pillon ha ribadito ancora una volta che questo dibattito pubblico è stato aperto su un unico Studio di fattibilità, quello della proposta presentata dalle squadre, e non su un documento di fattibilità delle alternative progettuali. Per questa ragione l'oggetto del dibattito è la proposta del nuovo stadio; nonostante questo, data l'importanza del tema, si è dato comunque spazio alla discussione delle ipotesi di ristrutturazione del Meazza, presentate da Jacopo Mascheroni, Riccardo Aceti e Nicola Magistretti durante l'incontro del 3 ottobre. Infine, ha ricordato che, secondo la legge che lo regola, il dibattito pubblico è un "processo di informazione, partecipazione e confronto pubblico", pertanto, gli incontri sono divisi in due parti: la prima è dedicata alle presentazioni di relatori e relatrici, per fornire al pubblico le informazioni necessarie a comprendere la proposta e a discuterne; la seconda parte è dedicata agli interventi e alle domande del pubblico, per garantire il confronto.

In risposta alle domande relative al progetto su cui sono stati eseguiti i calcoli di sostenibilità economica, il Prof. Roberto Zucchetti è intervenuto spiegando che i calcoli presentati nell'incontro sono stati fatti sul piano di fattibilità tecnico-economica. Inoltre, ha ricordato che tale piano è scaricabile dal sito della Commissione Nazionale del Dibattito Pubblico e che tutti possono fare riferimento a tale piano nel corso del dibattito.

Inoltre, Roberto Zucchetti ha risposto alle questioni relative al tasso di rendimento interno (o IRR), rimarcando che, a seguito della riduzione delle volumetrie, il progetto è stato modificato in modo da ottimizzarne la redditività e l'utilizzo.

In merito alle perplessità nei confronti della convenienza economica della proposta per il Comune, è invece intervenuto il Dott. Luca Martinazzoli sostenendo che le valutazioni illustrate in precedenza si riferiscono allo stadio nuovo, e non allo stadio esistente, dal momento che lo stadio Meazza non viene considerata una struttura ottimale per l'utenza.

Ha poi ripreso la parola il Dott. Roberto Zucchetti, per dire che le garanzie sui finanziamenti saranno verificate in una fase successiva dal Comune e comunque sempre prima dell'approvazione del progetto definitivo, quando ci saranno i contratti e le lettere di finanziamento. Ha infatti spiegato come in quelle fasi verranno valutate le garanzie che potranno essere eventualmente rigettate se non ritenute sufficienti. Inoltre, ha precisato che la convenienza economica è stata attestata dal PEF, anche se anch'essa verrà successivamente valutata dal Comune, sempre prima dell'approvazione del progetto definitivo.

Infine, ha preso la parola l'Assessore Giancarlo Tancredi riconoscendo che il tecnicismo dei relatori possa talvolta essere poco accessibile, e sostenendo che l'incontro ha offerto molti spunti interessanti. Ha precisato inoltre che l'interesse pubblico è stato dichiarato sull'unica proposta presentata relativamente alle aree dello stadio e quelle adiacenti. Ha infine ribadito che nulla sia ancora stato deciso e che si stia discutendo di un Progetto di fattibilità tecnico-economica o Studio di fattibilità, ricordando però che l'area interessata sia comunque da riqualificare.

In chiusura dell'incontro il coordinatore Andrea Pillon ha ringraziato tutti/e i/le partecipanti che sono stati invitati a prendere parte ai prossimi incontri previsti dal percorso di dibattito pubblico.