DIBATTITO PUBBLICO
STADIO MILANO

QUADERNO DEGLI ATTORI

Presentato da
Ing. Riccardo Aceti
Ing. Nicola Magistretti

30 ottobre 2022

integrato il 7 novembre 2022

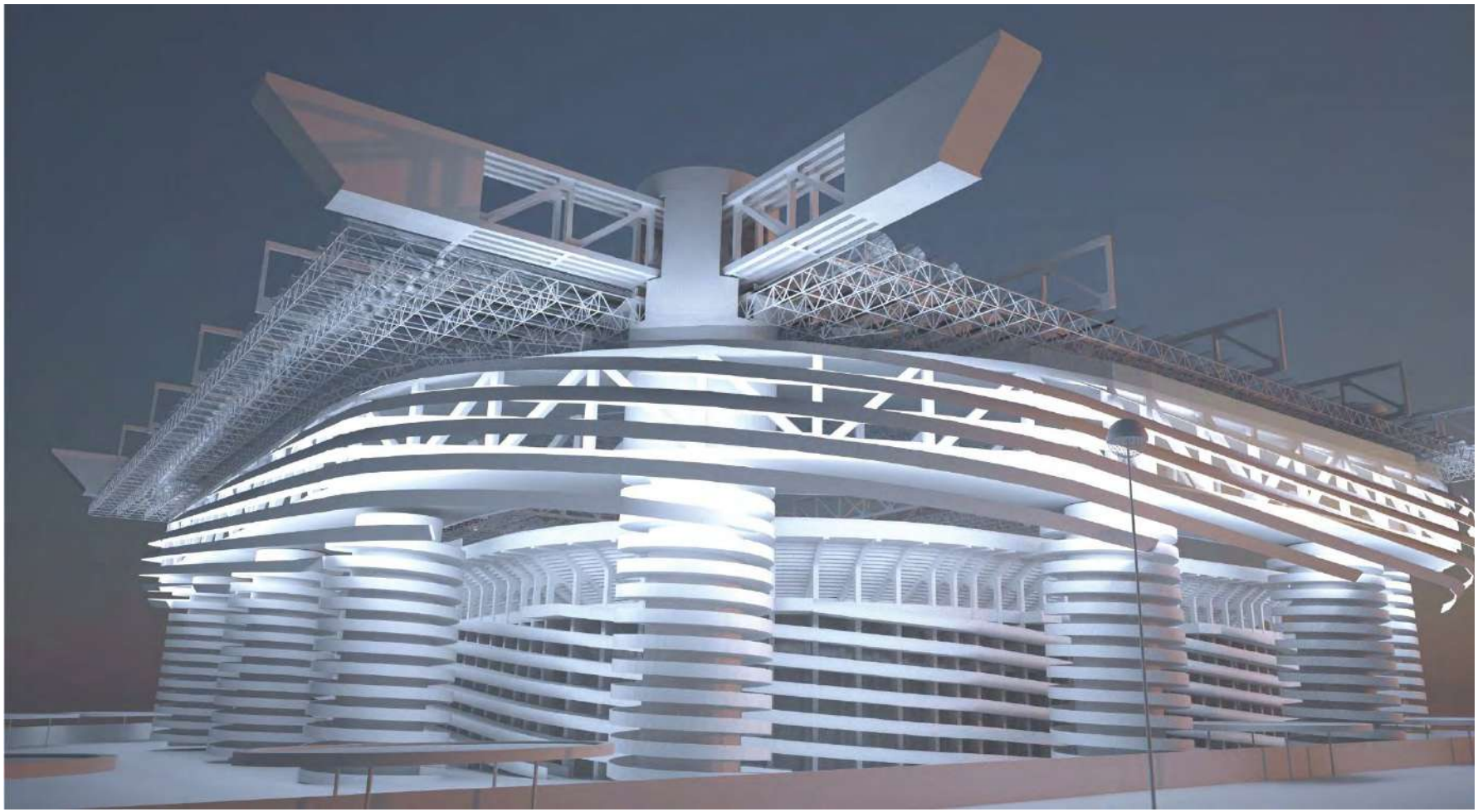
UN NUOVO SAN SIRO NEL MEAZZA

Il progetto di riqualificazione: una duttile opportunità

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

Una Galleria Panoramica per “la Scala del Calcio”
Un Nuovo San Siro nel Meazza

a cura degli ingegneri Riccardo Aceti e Nicola Magistretti



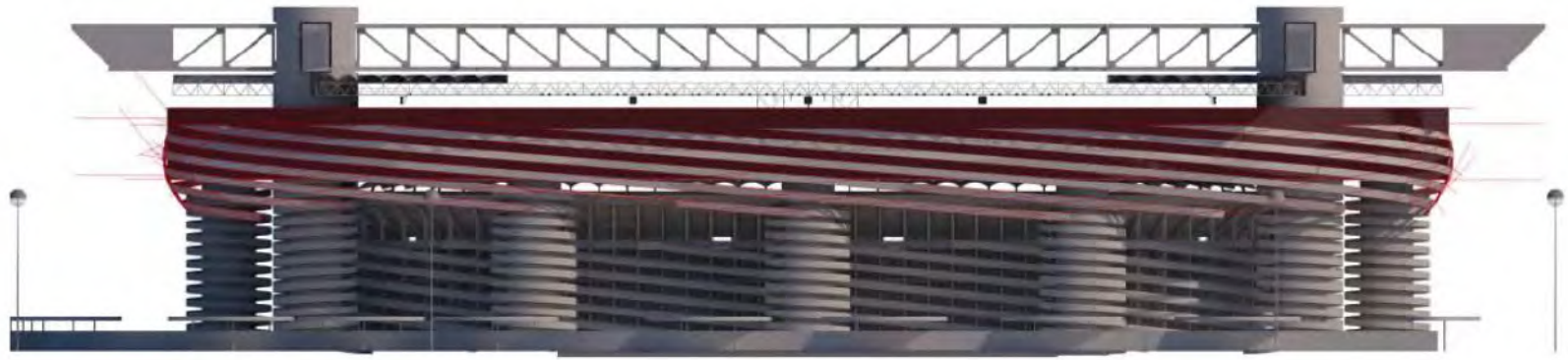
Il Progetto “Galleria” si pregia di:

- **rigenerare il monumento storico dello stadio di San Siro**
- **creare una Galleria Panoramica unica al mondo**
- **riqualificare complessivamente l’impianto, senza interrompere le partite**
- **garantire incassi annuali almeno pari a quelli previsti in un nuovo stadio di concezione moderna**
- **massimizzare il rendimento per chi investe, grazie all’introduzione di costi Capex inferiori rispetto a quelli previsti per la realizzazione di un nuovo stadio**

Di seguito vengono descritti i “Quattro Pilastri” che sostengono l’ipotesi di riqualificazione e ammodernamento dello stadio Meazza di San Siro, chiaro esempio della genialità costruttiva italiana.

1. MANTENERE UNA ICONA, UN MONUMENTO, LA MEMORIA

Lo stadio Meazza di San Siro è icona, monumento, memoria storica, sportiva, architettonica, culturale, emozionale per la città di Milano, per lo sport e la cultura (concerti, manifestazioni), e tutti questi valori sono riconosciuti in Italia e nel Mondo. Nel 2009 è stato nominato dal Times il secondo stadio più bello e funzionale al mondo! Negli ultimi anni è sempre stato ai primi posti nei 10 maggiori siti di ranking internazionali degli stadi. E’ posizionato al secondo posto al mondo per numero di finali (4) di Coppa dei Campioni/Champions League, l’ultima nel 2016. Ad Ottobre 2021 ha ospitato le finali della Nations League.



2. POSSIBILITA' DI RIQUALIFICARE E AMMODERNARE

Lo stadio Meazza si può riqualificare e ammodernare sulla base del Concept proposto dall'Ing. Riccardo Aceti – docente a contratto del Politecnico di Milano – e implementato sotto gli aspetti costruttivi ed economico-finanziari dall'Ing. Nicola Magistretti rispettando le seguenti esigenze/caratteristiche:

[a] Immagine architettonica moderna e tecnologica;

[b] Funzionalità sportiva adeguata secondo i più moderni standard tecnologici e di sviluppo futuro;

[c] Si può usufruire del volume del Terzo Anello (110.000 mc) con una trasformazione e destinazione a servizi fruibili e vivibili per tutta la settimana, come retail, impianti sportivi per la collettività, ristorazione, aree verdi, terziario, commerciale e con una magnifica vista dall'alto sul campo sportivo da un lato e sulla città dall'altro;

[d] Funzionalità per attività collaterali e complementari foriere di redditività economica (aumento considerevole degli spazi di servizio, magazzini, uffici, commerciali, merchandising, ristorazione con cucine): si possono infatti ricavare complessivamente nell'ambito e/o all'interno dello stadio esistente aree adeguate e paragonabili quantitativamente a quelle previste nel progetto per il nuovo stadio;

[e] Funzionalità statica - vedasi ultimo collaudo decennale del 13/11/2020 (Certificato di Idoneità Statica decennale 2020/2030) e relazioni di prestigiosi ingegneri strutturisti.

Per completare la riqualificazione complessiva dello stadio, mantenendo il più possibile inalterata la configurazione degli spettatori al primo e al secondo anello (capienza di circa 60.000 spettatori, eventualmente aumentabile in funzione della quantità di decostruzione del terzo anello), è possibile prevedere una ristrutturazione anche con riuso degli spazi nel retro tribuna degli anelli esistenti e miglioramento/implementazione dei servizi, degli accessi e della sicurezza in generale, eseguendo i lavori per fasi al fine di non interrompere le attività sportive delle squadre. Le strutture portanti del primo anello (intervento originario ultimato nel 1926, raccordo curve ultimato nel 1939) e del secondo anello (ultimato nel 1955), nonché della copertura (ultimata nel 1990 insieme al terzo anello) continuerebbero a garantire le necessarie prestazioni statiche, anche in virtù degli interventi strutturali manutentivi succedutisi nel tempo e in funzione della corretta programmazione di manutenzioni future. Peraltro, laddove necessario, potranno essere eseguiti interventi strutturali migliorativi delle strutture esistenti anche attraverso il riciclo del calcestruzzo delle opere decostruite, con reimpiego del materiale in ottica di sostenibilità e vantaggio ambientale.

Tale riqualificazione dello stadio sarà eseguita interferendo in modo limitato con le attività dell'impianto poiché il terzo anello è staticamente indipendente dalle altre parti strutturali del primo e del secondo anello, il tutto senza precludere la possibilità di effettuare comunque eventuali idonee edificazioni e modifiche urbanistiche nelle aree esterne adiacenti allo stadio.
Possono essere altresì previsti puntuali interventi di manutenzione e di efficientamento e miglioramento energetico - tecnologico – funzionale dell'impianto esistente.
In particolare, lo stadio potrebbe sempre mantenere la sua funzionalità per le partite di calcio delle società Milan e Inter, come avvenne durante le fasi costruttive del terzo anello e della copertura ultimate nel 1990.
In questo modo, la nuova galleria panoramica, realizzabile con un volume di circa 110.000mc, anche su più livelli (due/tre), potrebbe avere le seguenti caratteristiche, non esaustive delle potenzialità dei nuovi spazi:

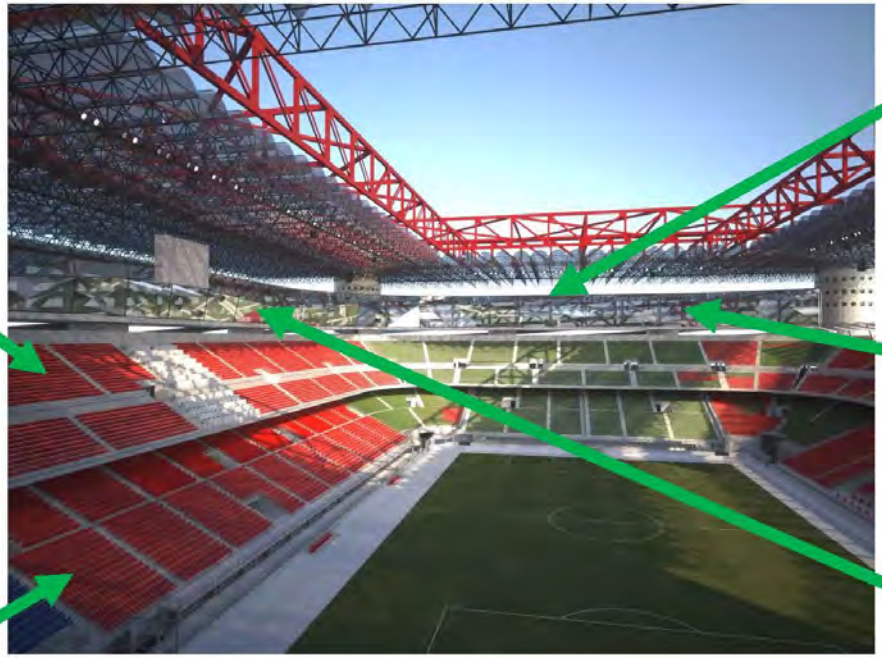
- Apertura 7 giorni su 7
- Spazi commerciali
- Spazi multimediali
- Punti di ristoro e permanenza
- Musei
- Attività sportive
- Nuova prospettiva da cui seguire anche gli eventi extracalcistici, tra cui i concerti
- Centrale operativa stadio

Il tutto con vista mozzafiato sulla skyline di Milano e non solo.

E' inoltre in corso di approfondimento la possibile esecuzione di una copertura mobile integrativa dello stadio (che lo renderebbe totalmente coperto all'occorrenza), oltre al brevetto di un sistema di sottopavimentazione del prato che permetta l'installazione rapida di porzioni di palco per attività ed eventi extracalcistici.

SAN SIRO STADIUM – RIQUALIFICAZIONE

3° ANELLO



2° ANELLO

1° ANELLO

3. SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA, COSTRUTTIVA E AMBIENTALE

[a]] i costi prospettati per la riqualificazione – € 300/350 milioni circa – risultano pari alla metà di quelli previsti per il nuovo stadio (€ 650 milioni circa), con caratteristiche prestazionali simili;

[b] business plan che si fonda, rispetto allo stadio nuovo, su incassi annuali equivalenti se non superiori a quelli del nuovo stadio, a fronte di costi di investimento di meno della metà, quindi con una minor necessità di Investimenti, di Finanziamenti e di nuove costruzioni, a tutto vantaggio del consumo di suolo;

[c] Lavori di realizzazione della riqualificazione compatibili con la continuità delle attività sportive durante il periodo di costruzione di durata di circa 2,5/3 anni, secondo consolidate prassi internazionali di "construction management" con predefinita e concordata sequenza degli interventi e sempre nella massima sicurezza dei lavori, con grande ricorso alla prefabbricazione e al riuso ecologico dei materiali demoliti; si cita ad esempio un intervento eseguito in prossimità di impianti/attività che devono continuare a vivere e servire i Clienti, come avvenuto per l'Aeroporto Malpensa Terminal 1 nell'ampliamento e ristrutturazione 2011-2015 per Expo 2015, senza preclusione delle partenze/arrivi dei passeggeri;

[e] Progetto e appalti 2022-2023, inizio lavori Giugno 2023 - fine lavori Novembre 2025 con il seguente periodo di costruzione:

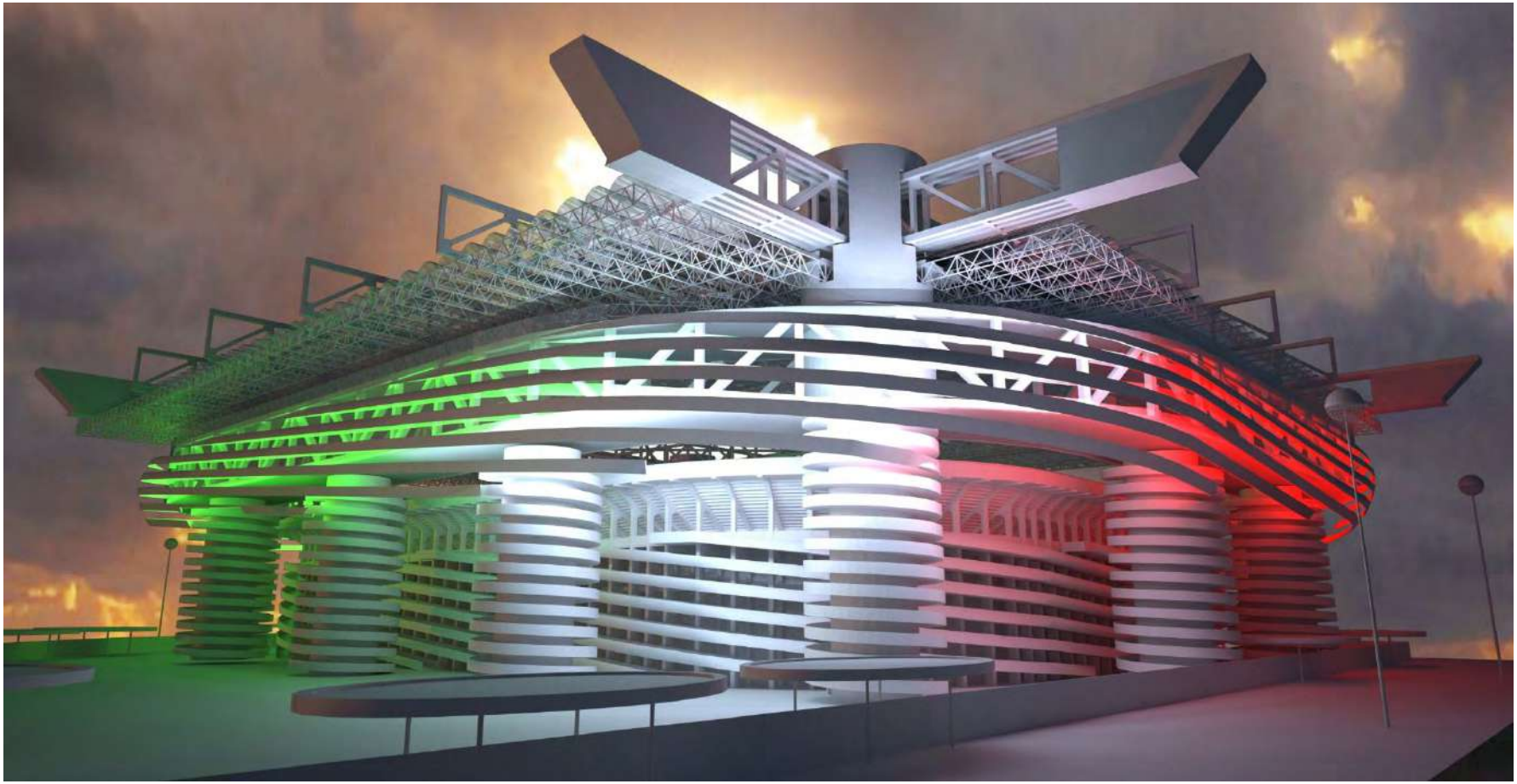
• tre estati a tempo pieno: 2,5 mesi ogni estate con tre turni di lavoro 7/7, 24/24, gestendo puntuali sospensioni in corrispondenza di manifestazioni quali ad esempio i concerti;

• per gli altri mesi, ogni settimana: 6/7 con turni di lavoro 24/24, con impegni calcistici solo Sabato o Domenica; oppure 5/7 e 4/7 con turni di lavoro 24/24, con impegni calcistici o manifestazioni infrasettimanali;

In ogni caso, i lavori di ammodernamento possono essere ultimati prima di quelli necessari per la realizzazione di un nuovo impianto (addirittura in tempo utile per la cerimonia inaugurale delle Olimpiadi Invernali 2026, anche grazie alla possibilità di eseguire lotti funzionali opportunamente scelti), fornendo peraltro maggiore redditività alle squadre in anticipo rispetto alla data di conclusione dell'ipotetico nuovo impianto (fine prevista nel 2027).

Un esempio attuale e di facile evidenza, a supporto di quanto descritto è la ristrutturazione/riqualificazione in atto dello stadio Santiago Bernabeu a Madrid che consente la continuità dello svolgimento delle partite del Real Madrid con un programma di costruzione di 40 mesi iniziato al termine della stagione 2018-2019 e giornalmente monitorato e aggiornato sul sito (www.nuevoestadiobernabeu.com). Anche a Barcellona il prestigioso Camp Nou sarà riqualificato e non sarà perciò costruito uno Stadio nuovo al suo posto. In entrambi i casi la decisione delle Società,

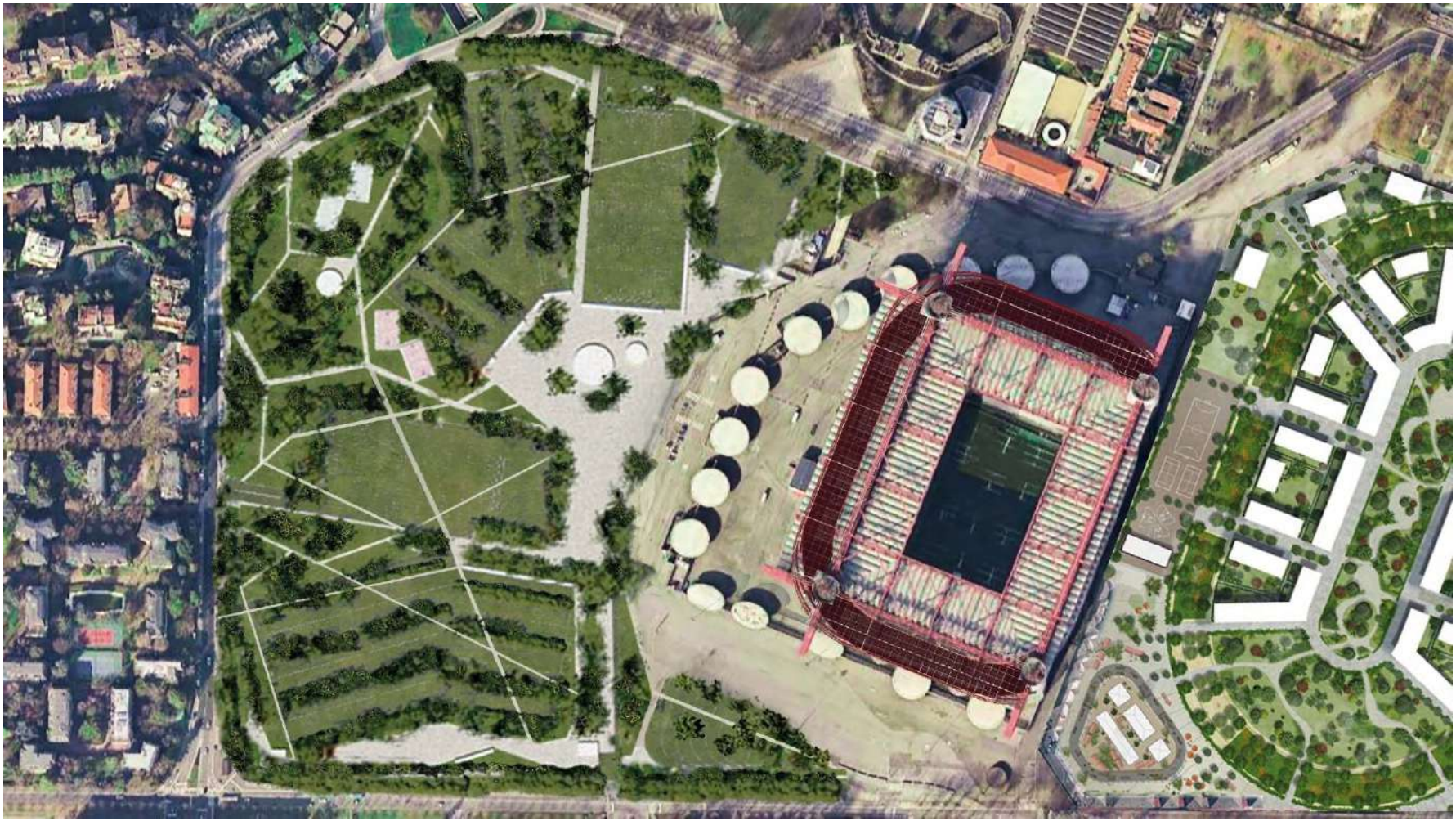
dei Comuni e delle Opinioni Pubbliche si è indirizzata su una scelta economica, finanziaria, affettiva e costruttiva di riqualificare senza consumare suolo pubblico.
[f] Sostenibilità ambientale, “green”, basso consumo, energie alternative e rinnovabili;
[g] Possibilità di PPP Partnership Privati (Squadre) - Pubblico (Comune) con periodo di concessione concordato e compatibile con il Business Plan Economico-Finanziario, vedasi esempio attuale dello stadio di Bologna da ristrutturare con PPP (70% Privati, 30% Pubblico). Riterremmo molto bello e “politically correct” che lo Stadio rimanesse, comunque, sia pure in minoranza, di proprietà del Comune durante gli anni della Concessione per poi ritornare di Proprietà del Comune.

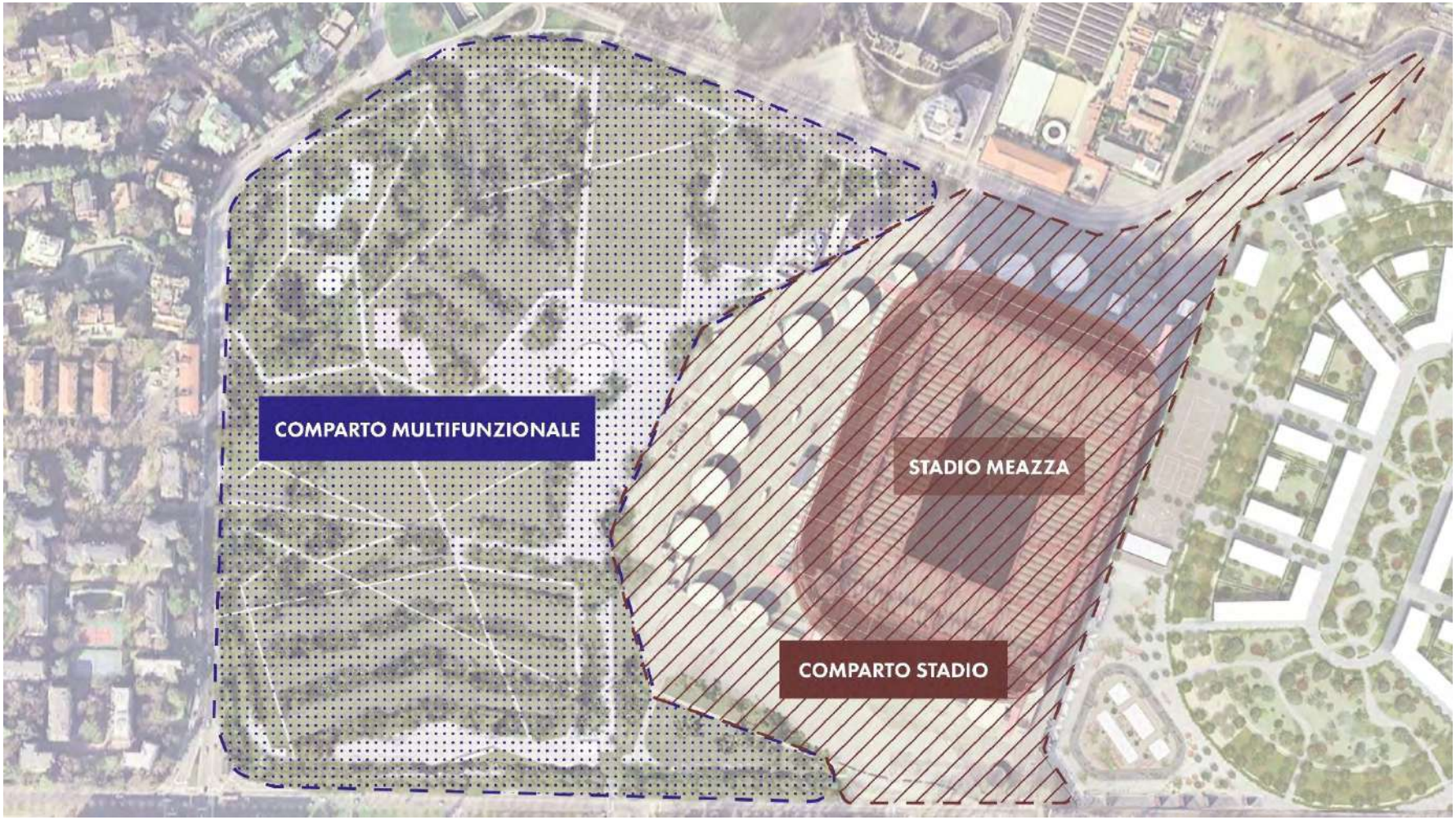


4. ZERO "CONSUMO DEL SUOLO" PER AMMODERNARE LO STADIO E POSSIBILITA' DI RAZIONALIZZARE E RIQUALIFICARE LE ATTUALI AREE PUBBLICHE GIA' CEMENTATE

Non si andrebbe a "consumare" il suolo del giardino di 5 ettari dedicato alla Memoria di due grandi uomini e campioni del calcio, il milanista Cesare Maldini e l'interista Giacinto Facchetti. Inoltre viene assicurato il rispetto dei 0,35 mq/mq richiesti dal P.G.T. del Comune di Milano in quell'area e in coerenza con il Business Plan Economico-Finanziario, con vantaggi urbanistici, ambientali, per la collettività e la popolazione del quartiere. Potrebbe essere introdotta la riqualificazione del "quarto lato" dello stadio (Via Piccolomini), anche ai fini di mitigazione acustica verso l'ex-trotto.

Ad esempio, nel rispetto dei principi dello STUDIO D'AREA "MOSAICO SAN SIRO", presentato recentemente alla stampa dall'assessore comunale Tancredi, ad integrazione dell'ammodernamento dello stadio potrebbero essere realizzate soluzioni plano-altimetriche che possono razionalizzare e riqualificare le aree esterne pubbliche esistenti, con TOTALE salvaguardia del verde profondo esistente e con esecuzione di volumi polifunzionali dotati di tetto verde, edificati sopra le aree attualmente cementate a copertura dei parcheggi. Potrebbe dunque nascere un distretto polifunzionale e polisportivo in un parco verde, anche su più livelli.




COMPARTO MULTIFUNZIONALE
STADIO MEAZZA
COMPARTO STADIO

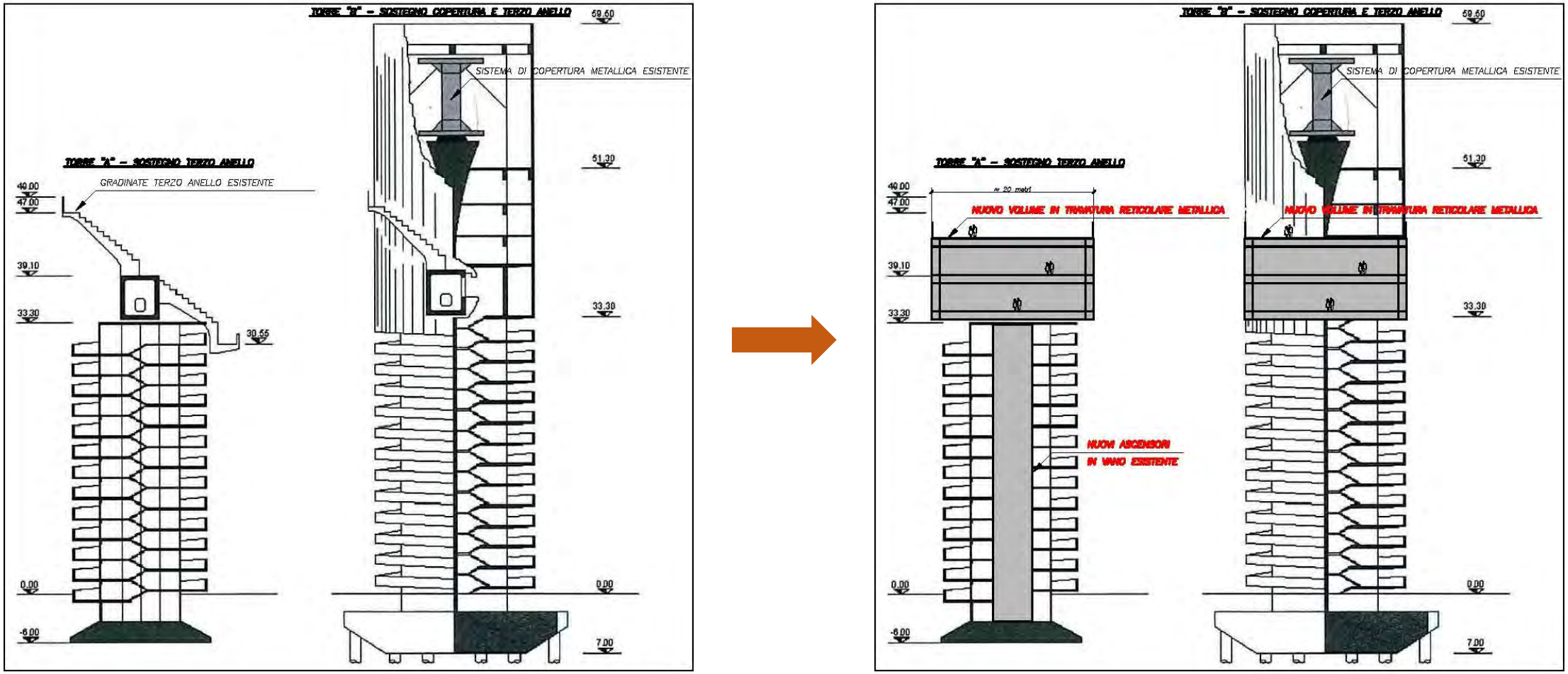
NUOVA TORRE
PER UFFICI
POLO SPORTIVO
SPAZI PER LA COMUNITA'
STADIO MEAZZA
CITTADELLA DELLO SPORT
SHARED STREET

L'IDEAZIONE

MOODBOARD

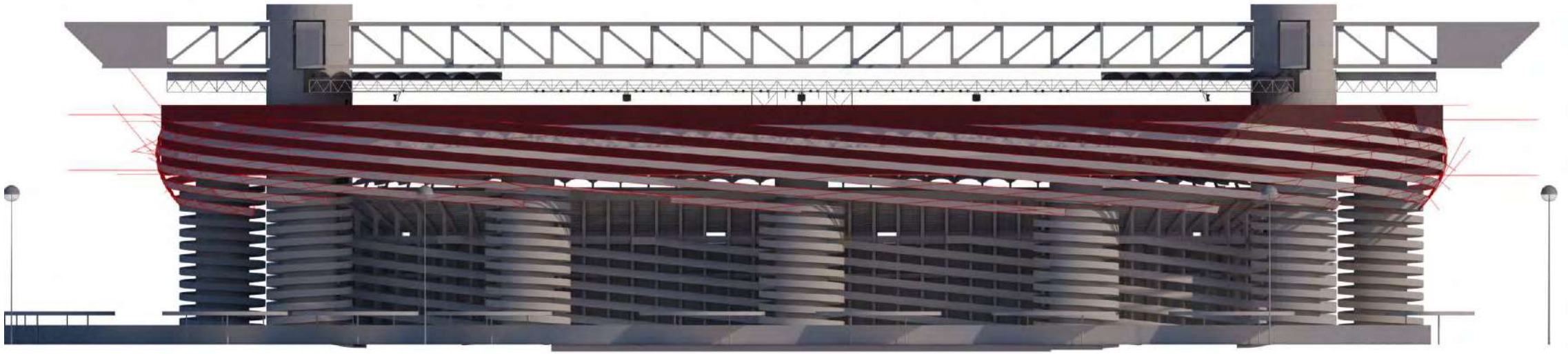
IL PROGETTO

Sezione tipologica del terzo anello – dallo stato di fatto allo stato di progetto

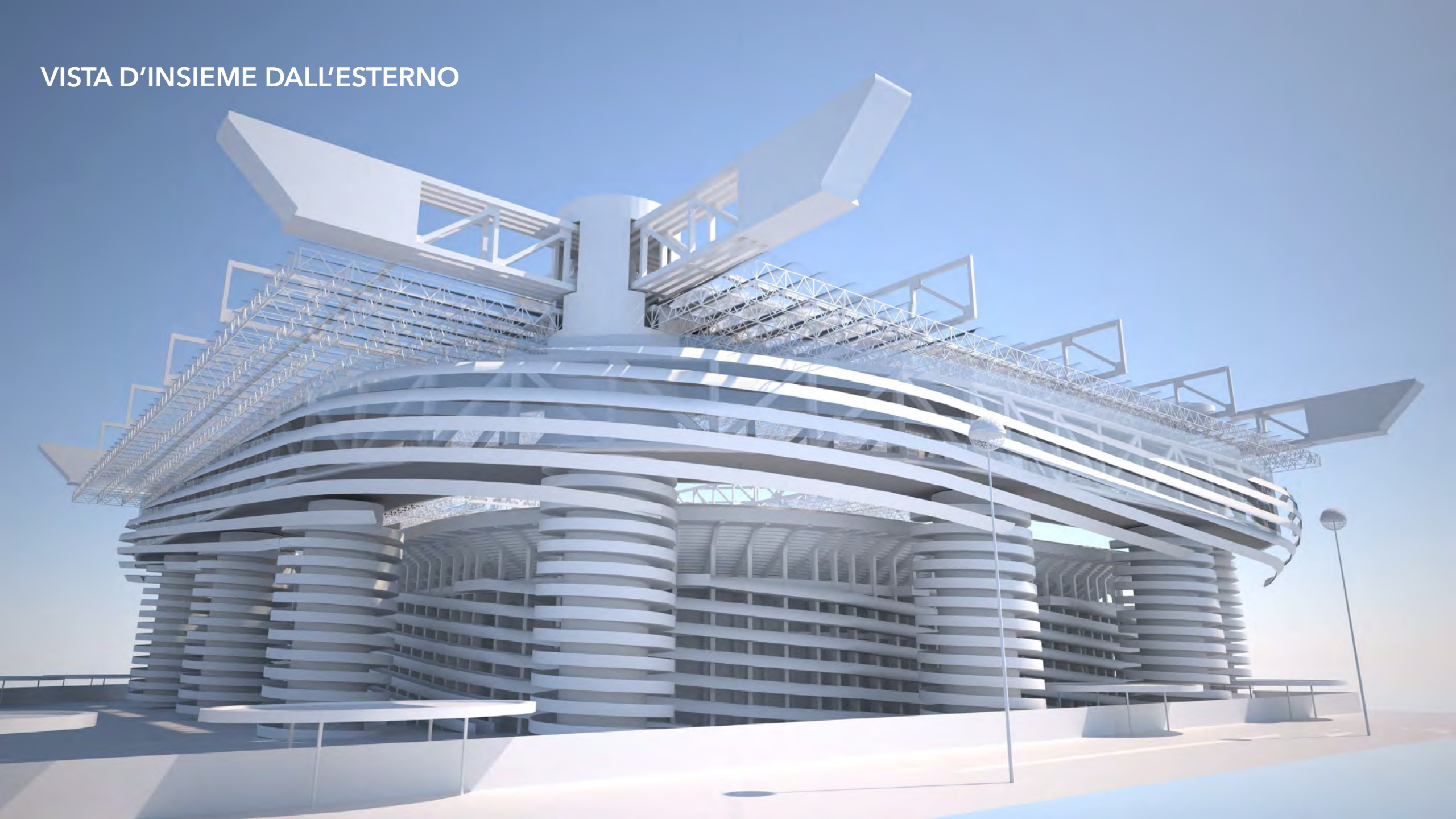


IL PROGETTO

Prospetto laterale con inserimento del rivestimento in lamiera stirata

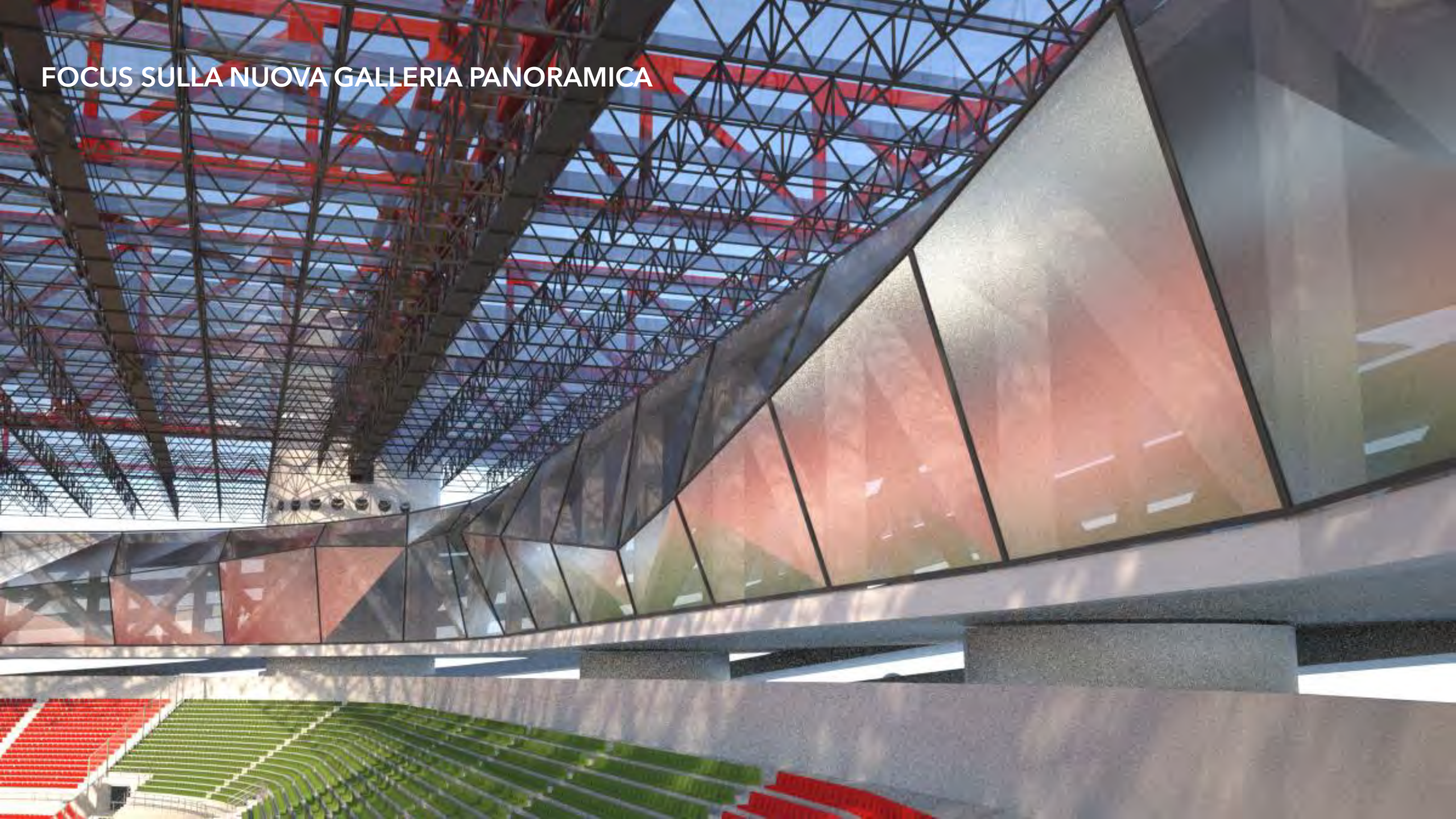


VISTA D’INSIEME DALL’ESTERNO



VISTA D’INSIEME DALL’INTERNO DELLO STADIO

FOCUS SULLA NUOVA GALLERIA PANORAMICA



DISPOSIZIONE INTERNA SU PIU’ LIVELLI

FLESSIBILITA' E ADATTABILITA' DEGLI SPAZI INTERNI

SPAZI COMMERCIALI

HOTEL

SPAZI DI RISTORO

AUDITORIUM

CAMPO DA PADDLE

PISTA DI PATTINAGGIO

CAMPO DA BASKET

VISTA MOZZAFIATO SULLO SKYLINE MILANESE

Inoltre, non è escluso che possano nascere anche manifestazioni di interesse da parte di investitori che, a fronte della riqualificazione dello stadio Meazza, si impegnino nella costruzione di edifici residenziali da destinare a fasce sociali non abbienti in aree di Milano, da concordare con il Comune in base a stabilite priorità, secondo metodologie costruttive e gestionali sperimentate in altre realtà, rispettando i 0,35 mq/mq richiesti dal P.G.T.

Oggi, a novantasei anni dalla prima costruzione (inaugurazione 19 Settembre 1926), lo stadio “Giuseppe Meazza” di San Siro merita un’attenzione particolare tesa a valutare possibili sviluppi futuri nel rispetto della sua grande storia e della fama mondiale della “Scala del Calcio”. E la nuova GALLERIA PANORAMICA, collocata a cappello del secondo anello, può davvero completare in chiave moderna questo teatro consacrato al calcio.

Ing. Riccardo Aceti e Ing. Nicola Magistretti

SUGGESTIONE:
Riqualificazione Stadio "Franchi" di Firenze e aree esterne
Progetto a cura di ARUP et al - 2022 (fonte web)

Giovedì 29 luglio 2021

dalle ore 14.00 alle ore 15.30 - Collegamento modalità Teams
Commissione Consiliare trigiunta Bilancio-Tributi-Demanio-Acquisti, Urbanistica-Edilizia Privata, Sistema Agricolo Milanese e Turismo-Marketing Territoriale-Benessere-Sport-Tempo Libero (Presieduta dal Consigliere Conte Emmanuel, dal Consigliere Ceccarelli Bruno e dal Consigliere Fumagalli MarcoCarlo)
Ordine del giorno: "Progetto nuovo Stadio: aggiornamento e richieste Consiglieri comunali. Proseguo lavori commissione dell'11 giugno u.s."
Parteciperanno:

- l'Assessore all'Urbanistica: Pierfrancesco Maran;
- l'Assessora allo Sport: Roberta Guaineri;
- il Direttore Area Sport: Mario Almasio;
- il Direttore dell'Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree-RUP- Giancarlo Tancredi;
- il Direttore della Direzione Urbanistica: Simona Collarini;
- l'Esperto di Project/Construction Management e Project Financing: Nicola Magistretti;
- il Docente di Tecnica delle Costruzioni al Politecnico di Milano – Strutture e criteri di progettazione antisismica: Riccardo Aceti.

ESITO:

Alcuni docenti dei Politecnico hanno presentato un progetto di ristrutturazione dell'attuale stadio Meazza che prevede la rimozione del terzo anello e la sua sostituzione con una galleria panoramica polifunzionale che potrebbe essere destinata a: fini commerciali, sportivi, ludici e museali. Inoltre verrebbe effettuata un rifacimento di tutta la parte impiantistica e di fornitura energetica. I costi di realizzazione sarebbero molto inferiori a quelli previsti per un nuovo stadio e con questo progetto il Meazza sarebbe in grado di fornire tutti i servizi richiesti dalle due squadre milanesi. I Consiglieri hanno espresso il proprio apprezzamento nei confronti del progetto presentato e ribadito le proprie posizioni politiche in merito alla proposta presentata dalle due società calcistiche milanesi che prevede la costruzione di un nuovo stadio e l'edificazione di altre volumetrie nell'area circostante.

UN NUOVO SAN SIRO NEL MEAZZA

Benefici e aspetti di approfondimento tecnico-economico della possibile riqualificazione

Ing. RICCARDO ACETI
Ing. NICOLA MAGISTRETTI

1. SAN SIRO-MEAZZA SI PUO' RIQUALIFICARE !

- **Lo dimostra il Concept appena illustrato**

- **E' una ipotesi/concept di riqualificazione differente e alternativa a quella evidenziata nel dossier delle squadre**

I BENEFICI di Riqualificare San Siro VS Nuovo Stadio sono EVIDENTI

- **BENEFICIO 1 :Costo Riqualificazione : max 350 MIO =** meno del 50% del costo del nuovo stadio (650 MIO €+ Costo abbattimento 55 MIO €)

SAN SIRO-MEAZZA SI PUO' RIQUALIFICARE !

- **BENEFICIO 2 : Flessibilità sul numero di posti per spettatori** :si potrebbe anche mantenere una parte di tribune del terzo anello ,**riducendo il costo e potendo ospitare più spettatori**

- **BENEFICIO 3 :Miglior Rendimento per le Squadre e per gli Investitori : ricavi annuali «da Stadio» uguali , se non superiori** a quelli del nuovo stadio (grazie alla copertura mobile si ottimizzano i ricavi per concerti, eventi speciali extra calcio) , ma con meno della metà di Capex e con Opex equivalenti

SAN SIRO-MEAZZA SI PUO' RIQUALIFICARE !

- **BENEFICIO 4 : Nell'area intorno a San Siro riqualificato si possono fare gli stessi investimenti di Real Estate previsti dall'ultimo Progetto delle Squadre (infatti l'area occupata da San Siro riqualificato è equivalente all'area occupata dal nuovo stadio)**

- **BENEFICIO 5 : ricavi della Galleria Panoramica (30.000 M2 a reddito)**

- **BENEFICIO 6 : IRR (Internal Rate of Return) globale dell'Investimento (Riqualificazione San Siro + Real Estate) è sicuramente superiore al 5% illustrato dalle squadre vista la maggior redditività del comparto Stadio**

2.I LAVORI SI REALIZZANO IN SICUREZZA SENZA INTERROMPERE LE PARTITE !

- **Rigoroso Programma di esecuzione della GALLERIA PANORAMICA con logistica di cantiere cominciando con lo SMONTAGGIO del Terzo Anello in 3 mesi Estivi , 7 giorni/7 , 3 turni di Lavoro**
- **E poi Lavorando a «Spicchi» successivi , quindi con limitazione posti a sedere assolutamente trascurabile in termine di perdite economiche (rif. a quanto detto Mercoledì 28 dalle squadre)**

- **Massima e Rigorosa Sicurezza dei lavori**, con grande ricorso alla prefabbricazione

2.I LAVORI SI REALIZZANO IN SICUREZZA SENZA INTERROMPERE LE PARTITE !

ESEMPI di Cantieri non impattanti con le attività correnti

- **Costruzione Terzo Anello per Italia 90**

- **Stadio Santiago Bernabeu a Madrid** riqualificazione in atto

  che consente la continuità dello svolgimento delle partite del Real
  - abbiamo coinvolto la Società Spagnola di PM-CM Direzione Lavori del Bernabeu
  - secondo loro la logistica di San Siro è molto più semplice di quella del Bernabeu

- **l'Aeroporto Malpensa Terminal 1 della SEA Aeroporti di Milano** (55% Comune di Milano) ampliamento e ristrutturazione 2011-2015 per Expo 2015, senza preclusione delle partenze/arrivi dei passeggeri , 50.000 passeggeri/giorno !!!

WWW.NUEVOESTA
DIOBERNABEU.COM

www.nuevoestadiobernabeu.com

WWW.NUEVOESTA
DIOBERNABEU.COM

WWW.NUEVOESTA
DIOBERNABEU.COM

SOSTENIBILITA'e CONSUMO ZERO DI SUOLO

- **Sostenibilità ambientale, "green"** rispetto dei 17 SDG Sustainable Development Goals della Agenda Green Deal Vision 2030 delle Nazioni Unite
- **Energie rinnovabili** fotovoltaico sulla copertura
- **Energia geotermica** per riscaldamento raffreddamento
- **Riuso acqua meteorica** per i servizi igienici e innaffiamento verde
- **Gestione rifiuti ecologica e differenziata**
- **ZERO CONSUMO DI SUOLO , Giardino di 5 ha Maldini-Facchetti salvato e rinvigorito**

IN SINTESI

A. La nostra è una soluzione che mette d'accordo TUTTI **in tempi rapidi** Comune/Politica, Squadre, Cittadini/Tifosi, Investitori, molto bene anche una Partnership Pubblico –Privata P.P.P.

B. Le Squadre e gli Investitori hanno un vantaggio economico e finanziario !!!

C. Progetto win-win Comune, Cittadini, Tifosi, Squadre, Investitori

3.CHE COSA PROPONIAMO E CHIEDIAMO a breve

- **Un « tavolo tecnico » con i Tecnici delle Squadre e del Comune con dibattito moderato da Dott. Pillon**

- **Finalità del « tavolo tecnico» :Valutazione dialettica e virtuosa dei pro e contro tra le 2 alternative**

RIASSUMENDO…

1. SAN SIRO MEAZZA SI PUO' RIQUALIFICARE !
2. I LAVORI SI REALIZZANO IN SICUREZZA SENZA INTERROMPERE LE PARTITE !
3. COSTI INFERIORI, RICAVI ANNUALI SUPERIORI , quindi IRR SUPERIORE !
4. WIN WIN PER TUTTI,COMUNE,CITTADINI,TIFOSI, SQUADRE, INVESTITORI,AMBIENTE, MEMORIA, CULTURA

- **INCONTRO e CONFRONTO intorno a un tavolo CON LE SQUADRE e il COMUNE !!!**

Temi segnalati dalle Squadre come irrisolvibili riqualificando San Siro

- **Capacità di sicurezza, evacuazione via Piccolomini e Tram**
- **Percorso parcheggi ospiti**
- **Bagni spettatori**
- **Accesso persone con disabilità**
- **Magazzini**
- **Preservare campo di gioco**
- **TUTTI ASPETTI CHE SI RISOLVONO CON LA RIQUALIFICAZIONE**

Possibilità di PPP Partnership Privati (Squadre) - Pubblico (Comune)

- con periodo di concessione concordato e compatibile con il Business Plan Economico-Finanziario
- v. esempio attuale dello stadio di Bologna da ristrutturare con PPP (70% Privati, 30% Pubblico)
- il Comune potrebbe anche, in parte, avvalersi del preannunciato contributo governativo per sostenere gli investimenti infrastrutturali per le Olimpiadi Invernali 2026 e PNRR

ESEMPI di Stadi nel Mondo con Progetti di CONSERVAZIONE - RIQUALIFICAZIONE

Bologna

Bergamo

Udine

Brescia

Parma

Pisa

Firenze

Torino

Madrid Real M.

Barcellona

Sivilla

Deportivo

Ajax Amsterdam

Buenos A. River Plate

Buenos A.Bombonera

ESEMPI di Stadi nel Mondo con Progetti di CONSERVAZIONE - RIQUALIFICAZIONE

London Chelsea

Liverpool

Celtic

Manchester United

Manchester City

Leicester

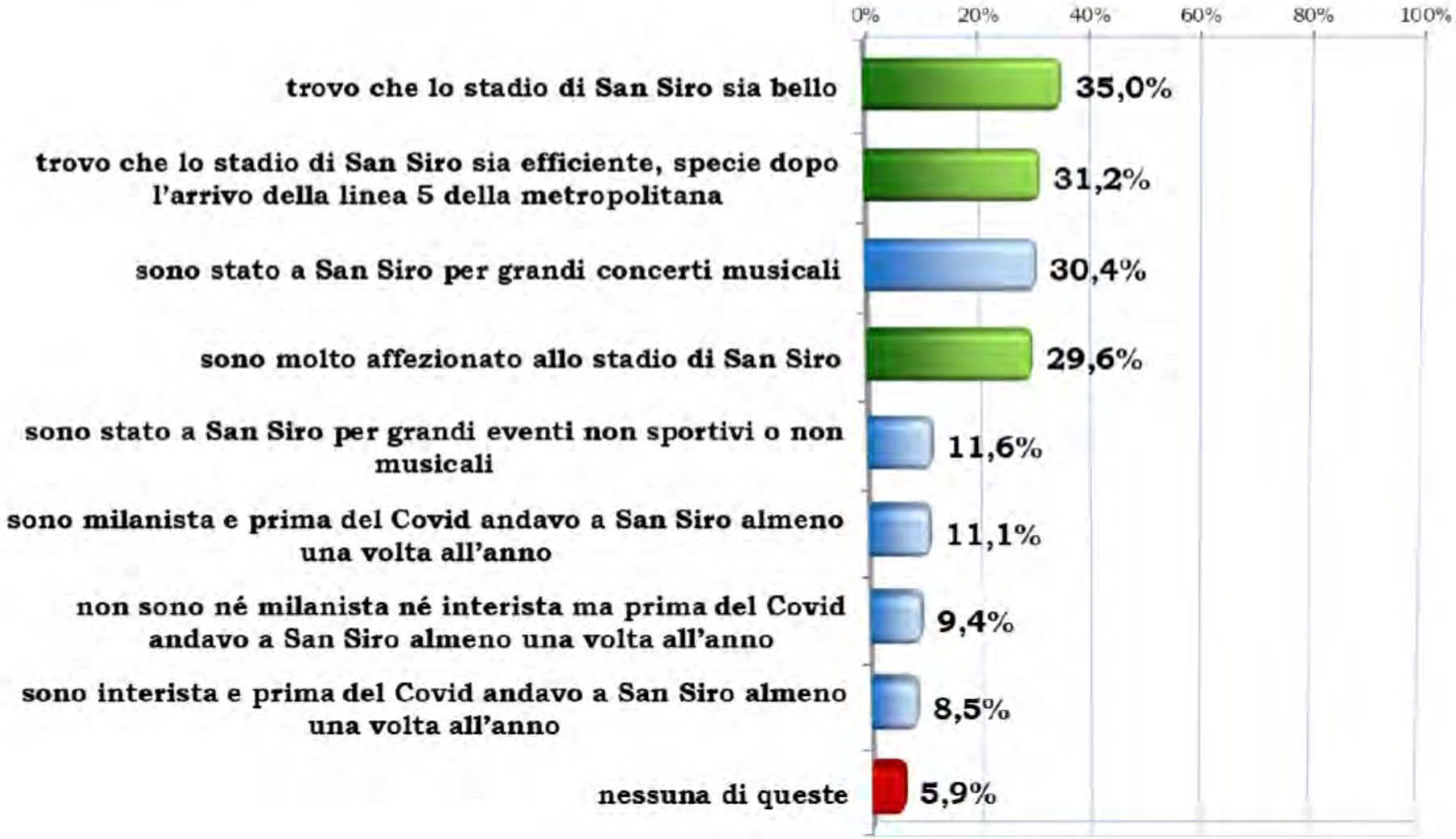
SONDAGGIO TRA gli ELETTORI di MILANO SUL FUTURO di SAN SIRO settembre 2021

GLI ELETTORI MILANESI E LO STADIO DI SAN SIRO

Tra il 29 agosto e il 5 settembre è stato realizzato da AstraRicerche un sondaggio su questo tema, tramite **1.415 interviste online a un campione rappresentativo degli** aduti **elettori milanesi**.

In prima battuta è stato approfondito **il rapporto personale e la valutazione** di tale stadio. I risultati sono sintetizzati nella tabella qui sotto riportata.

In prima battuta è stato approfondito **il rapporto personale e la valutazione** di tale stadio. I risultati sono sintetizzati nella tabella qui sotto riportata.

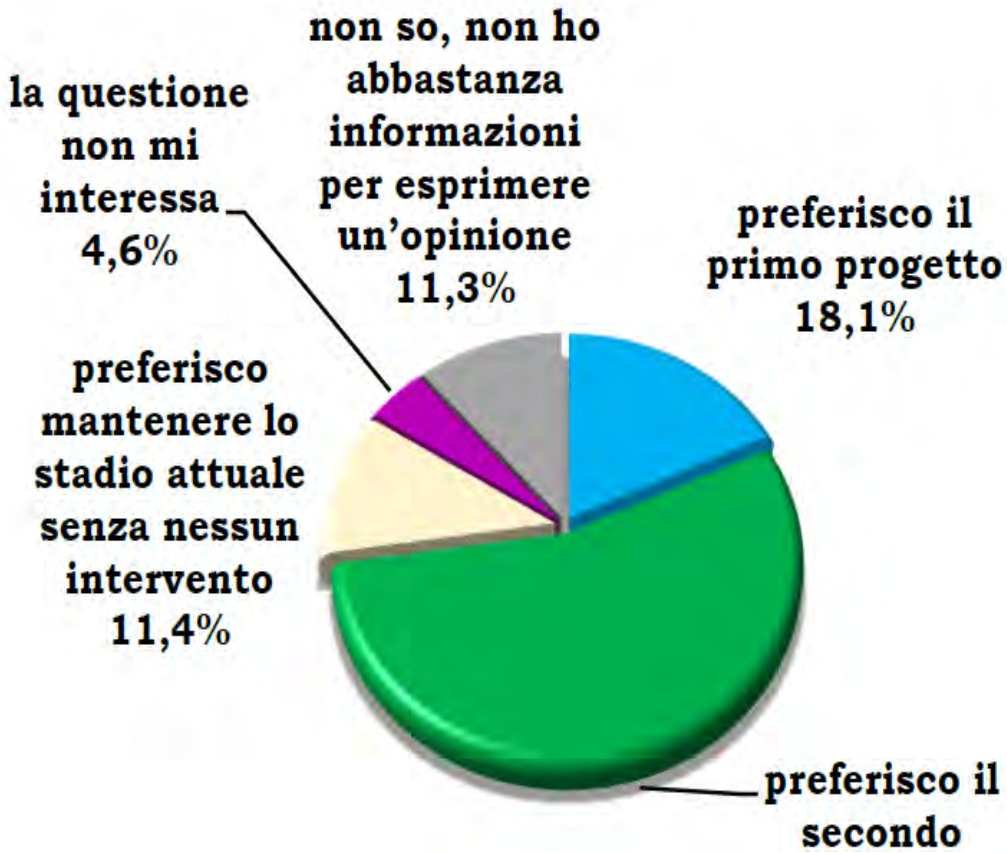


Infine, è stata richiesta **la preferenza circa** due **ipotesi relative al futuro dello stadio**.

La prima, proposta dalle proprietà straniere di Milan e Inter, si basa sull'ipotesi di costruire un nuovo e più moderno stadio insieme a grattacieli, hotel, centri commerciali, ecc., con promessa di un contributo significativo allo sviluppo economico e all'occupazione nella città.

La seconda, invece, si basa sull'ipotesi di mantenere dov'è l'attuale stadio, rifacendone solo il terzo anello, risparmiando molti soldi, evitando una grande speculazione edilizia, difendendo il verde, abbattendo i costi e i pericoli ecologici delle macerie del vecchio stadio.

La ‘torta’ che segue mostra la ripartizione delle risposte del campione rappresentativo intervistato.



In sostanza:

- al 4.6% la questione **non interessa affatto**
- l'11.3% **non si esprime** non avendo sufficienti informazioni per avere un'opinione
- il 54,6% (dunque **la maggioranza assoluta**) **preferisce il** secondo **progetto**, quello **semi-conservativo**
- il 18.1% **privilegia il progetto di un nuovo stadio**
- infine, l'11,4% non dà consenso a nessuna delle due opzioni ma **dichiara di preferire il mantenimento dello stadio attuale senza nessun intervento**.

In definitiva, i due terzi del campione si dimostrano ostili al progetto delle due società calcistiche.

EMISSIONI NOCIVE, CO_2 e POLVERI *EVITATE* CON LA RIQUALIFICAZIONE

- **70.000 ton CO_2 in meno su 4 anni** dovuto alla energia per costruzione/demolizione e ai viaggi di Tir e Automezzi
- **=1.200.000 piante**,ogni pianta neutral. 0,015 ton/anno CO_2
- si evita il **traffico supplementare** dovuto a chiusura sottopasso Patroclo (stimati 3 anni di chiusura)

  durante demolizione
- **picco viaggi TIR** : oltre 500 /giorno
- aumento vertiginoso emissioni **polveri PM 10**
- altissimo pericolo legato ai **materiali contenenti amianto (MCA) e fibre artificiali vetrose (FAV),**

LUCI A SAN SIRO !

UN NUOVO SAN SIRO NEL MEAZZA
CONFRONTO TRA LE DUE SOLUZIONI

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

Lunedì scorso l'ing. Aceti ed io abbiamo presentato la nostra **idea/concept di Riqualificazione del Meazza.**

Sintetizziamo i **4 Pilastri** di questa idea/concept

1. Si crea , al posto del Terzo Anello , una **Galleria Panoramica Unica al Mondo** , un Nuovo San Siro nel Meazza come dice questa slide rispettosa della Estetica, Autenticità e Stile del Meazza
2. **Non si distrugge una Icona** con tutte le problematiche ecologiche connesse
3. Tutto ciò a **costi decisamente inferiori e redditività superiore, con gestione del cantiere senza interrompere le partite e in assoluta sicurezza**

4. Il Progetto assegna al Meazza le funzionalità e si risponde alle esigenze delle Squadre , siamo assolutamente d'accordo che un nuovo investimento nell'area sia necessario come Rigenerazione Urbana e che possa dare alle squadre e agli investitori il giusto ritorno e a Milano indubbi benefici (v. dott.Scaroni, Avv. Bonomi, Dott. Von Hooksloot, Dott. Spada , il Dott. Martinazzoli e tanti altri)

Oggi ci vogliamo soffermare su una più diretta comparazione quantitativa e qualitativa tra le due idee , quella del Proponente e la nostra

Per fare questo partiamo dall'ultimo Master Plan presentato.

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

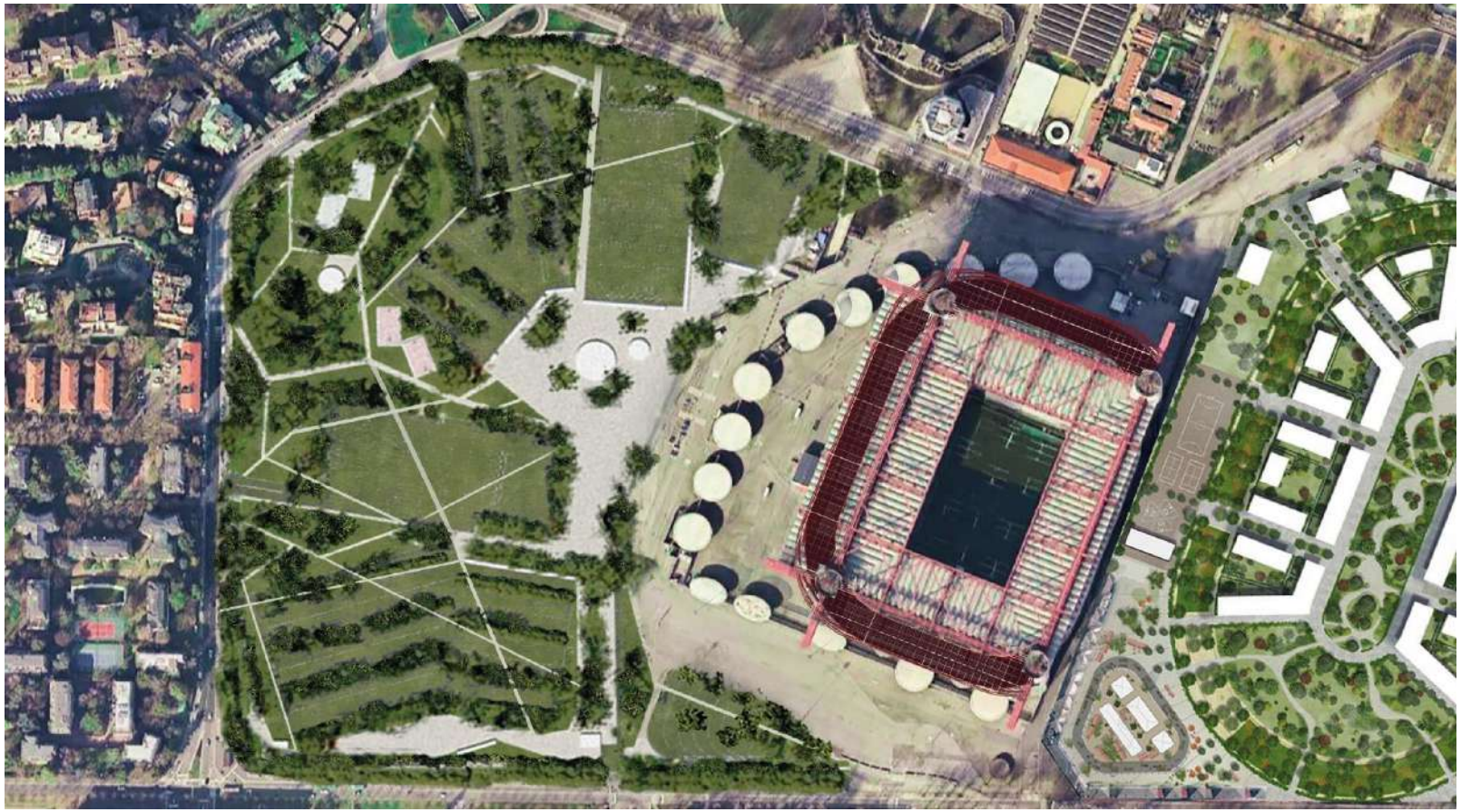
6. «CITTADELLA DELLO SPORT»

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

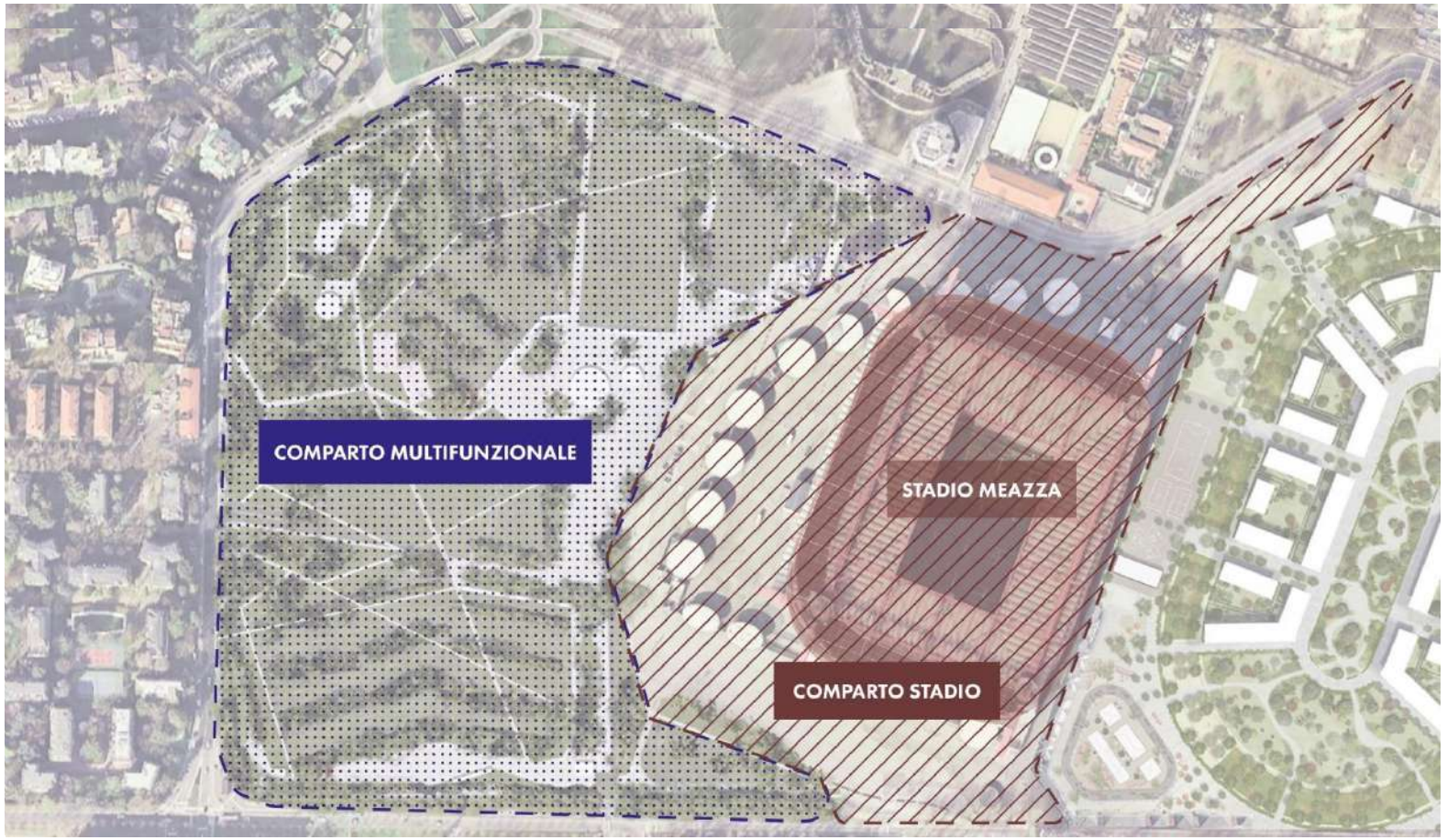
Lunedì scorso 3 Ottobre abbiamo mostrato 3 slides particolarmente significative che riproponiamo

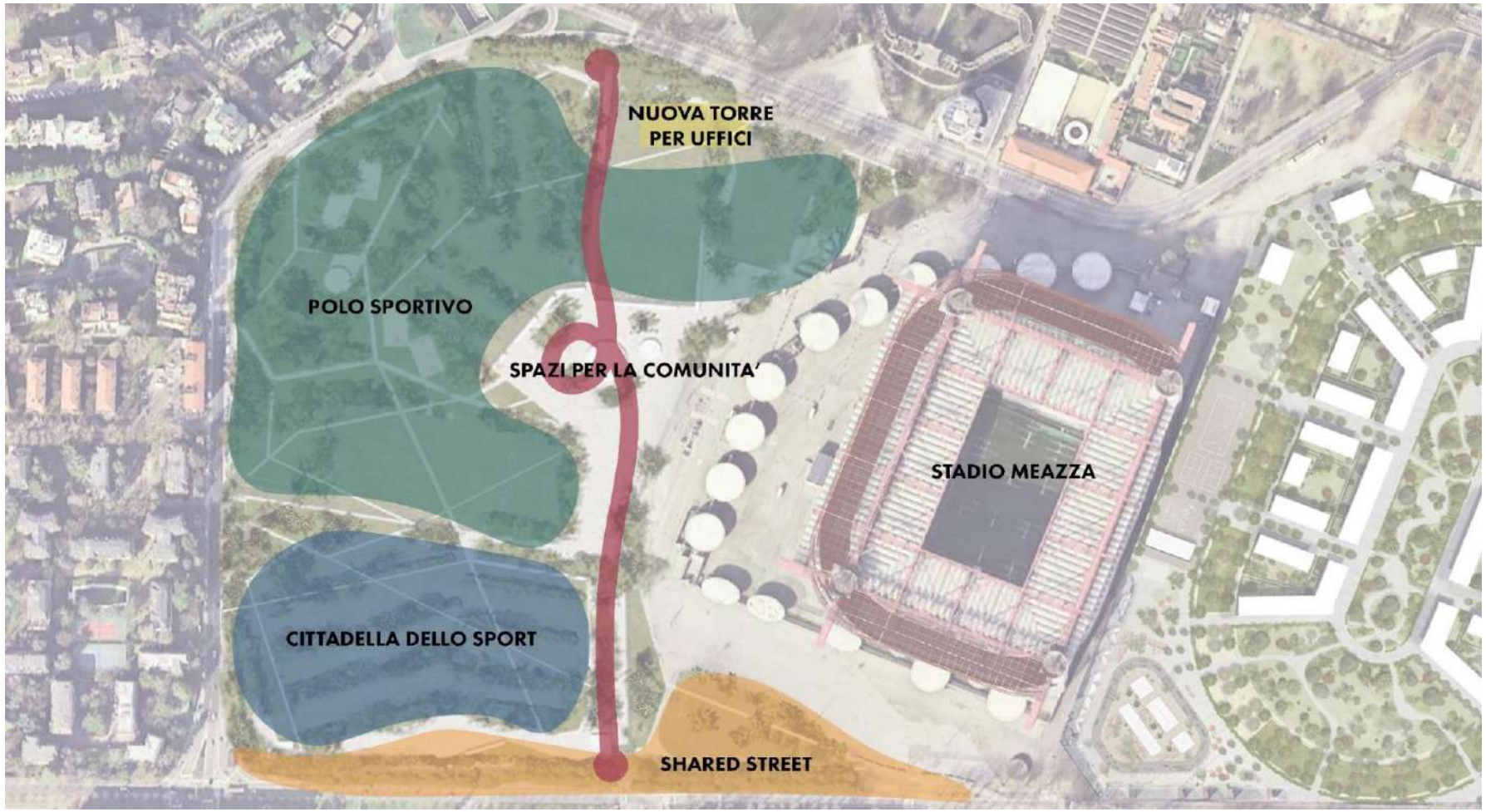
La prima fa vedere come si può facilmente e specularmente RISPONDERE ALLE ESIGENZE DELLE SQUADRE , DELLA COMUNITA E DEGLI INVESTITORI riqualificando il Meazza

SOLUZIONE SPECULARE A QUELLA DEL NUOVO STADIO



Si realizza il comparto multifunzionale esattamente come è stato presentato dai Promotori




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

Ci auguriamo che questo scenario convinca che la SOLUZIONE MIGLIORE è la Riqualificazione

Facciamo un APPELLO alle Squadre , soprattutto al Comune , al Signor Sindaco , ai Signori Consiglieri e Assessori a RICONSIDERARE il Pubblico Interesse al Nuovo Stadio e che lo diano invece alla Riqualificazione .

Aggiungiamo che VA BENISSIMO UN CONCORSO come suggerito da molti

E' un APPELLO alla POLITICA con la P maiuscola intesa come GESTIONE DELLA POLIS e non diatriba tra partiti.

L'APPELLO è in particolare a questa Amministrazione Comunale che non passi alla Storia come quella che ha permesso e concesso la DISTRUZIONE di una Icona e Monumento come il Meazza

A Firenze volevano fare una stadio nuovo al posto del Franchi .
La Politica ha deciso di riqualificare il Franchi con un Concorso !!!!

È realmente fattibile eseguire la demolizione completa dello stadio di San Siro, nel caso in cui risultino già ultimati i lavori del nuovo stadio e quelli sull'area privata dell'ex trotto, dopo le Olimpiadi Invernali del 2026?

Viste le minimizzate aree di cantiere che saranno disponibili in quel momento, le demolizioni dovranno per forza avvenire prevalentemente dall'interno del Meazza, procedendo dai livelli più bassi verso la copertura. In linea di massima, seppur caratterizzate da livelli di disturbo tutti da verificare per le aree circostanti in termini di rumore, polveri, vibrazioni, traffico veicolare e produzione di CO_2, esisterebbero soluzioni di comprovata affidabilità per eseguire le demolizioni dei tre anelli dello stadio esistente - previa verifica del rispetto di possibili vincoli di tutela - comprese le torri cilindriche basse. Ma a questo punto, ammessa la fattibilità di quanto sopra tutta da approfondire nel dettaglio, quando sarà rimasto in piedi il solo sistema di copertura con giganti travi metalliche portanti, appoggiato alle quattro torri alte d'angolo, ci si troverà nelle condizioni di dover procedere necessariamente ad un ipotetico abbassamento a terra monolitico del graticcio di travi, senza poter ripercorrere a ritroso la sequenza originale di montaggio; l'abbassamento monolitico risulterebbe necessario, sia per problemi legati alla possibile alterazione dell'intrinseco equilibrio strutturale raggiunto dal graticcio nel corso degli anni, sia per le dimensioni del cantiere "chiuso" tra le aree del nuovo stadio e quelle dell'ex trotto ormai completamente edificato. Il sistema di copertura ha dimensioni esterne in pianta di 295x203 metri, caratterizzato da un sistema di travi di grande luce (superiore a 200 metri) e altezza (circa 10 metri), con lo svantaggio che si trovano ad una quota verticale considerevole (superiore a 50 metri da terra). Il peso della copertura, stimato in 20.000 tonnellate, equivale a circa 10.000 autovetture tipo SUV. Ed è qui che si manifesta l'alto grado di incertezza nel garantire la sicurezza delle persone e delle cose durante le fasi di abbassamento a terra della struttura, poiché ad oggi un'operazione del genere, con caratteristiche geometriche e di peso singolari e totalmente fuori scala rispetto ad altri esempi che prevedono l'abbassamento di elementi strutturali monolitici dall'alto, non è mai stata eseguita ed è caratterizzata da movimentazione di carichi gravitazionali notevolissimi a quote verticali significative, tra l'altro da gestire in contemporanea sulle quattro torri d'angolo (distanti 150/200 metri l'una dall'altra) e con molteplici variabili esterne imprevedibili. I concetti qui esposti sono parte esplicativa e integrante delle schede PDF allegate, relative all'intervento dello scrivente Ing. Riccardo Aceti nell'ambito dell'incontro di approfondimento del Dibattito Pubblico del 27 Ottobre 2022.

È REALMENTE FATTIBILE ESEGUIRE LA DEMOLIZIONE COMPLETA DELLO STADIO DI SAN SIRO, NEL CASO IN CUI RISULTINO GIA' ULTIMATI I LAVORI DEL NUOVO STADIO E QUELLI SULL'AREA PRIVATA DELL'EX TROTTO (dopo il 2026) ?

AREA DI SAN SIRO – STATO DI FATTO (*)

AREA A VERDE PROFONDO ESISTENTE (52.000 mq circa)

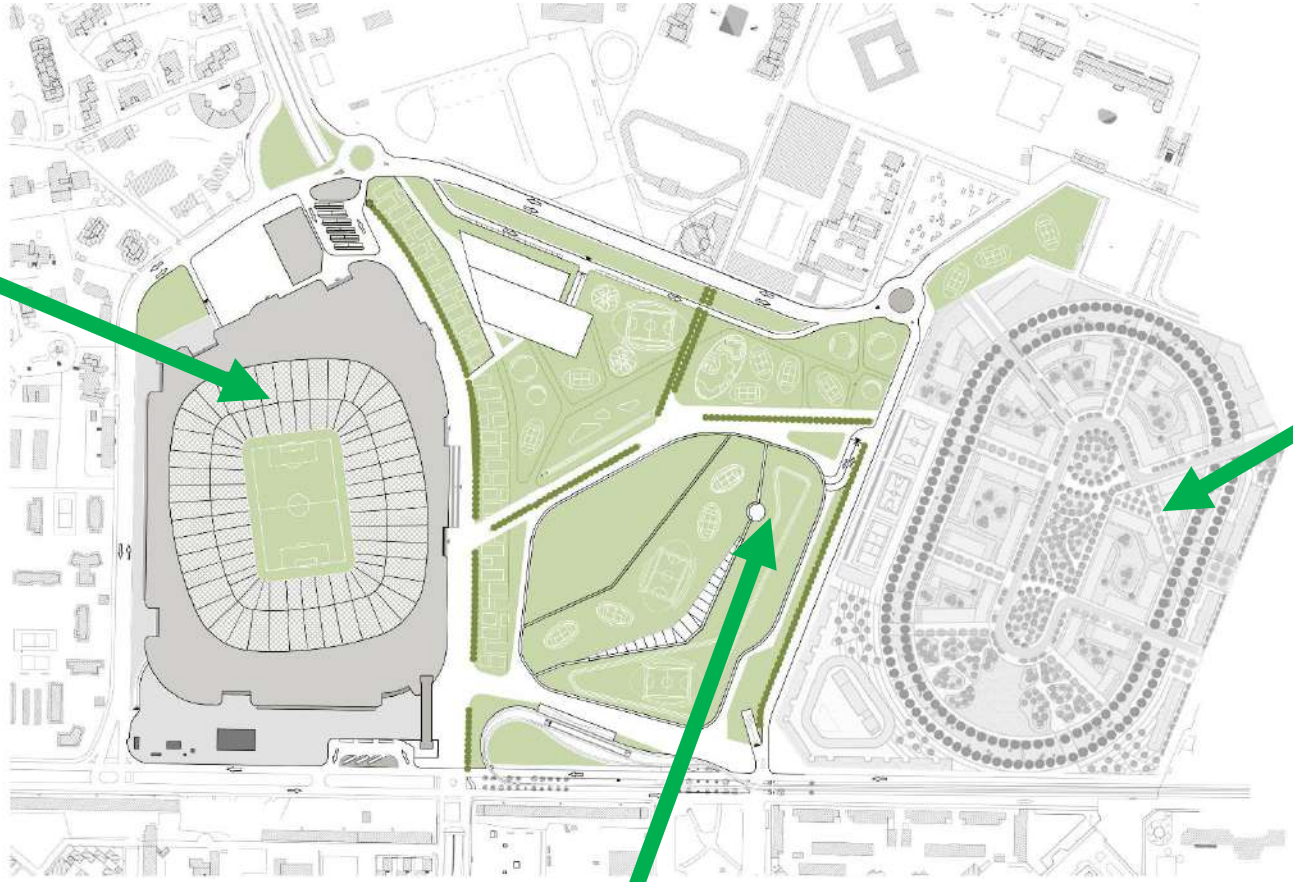
AREA PRIVATA «EX TROTTO» ante operam

STADIO DI SAN SIRO

(*) = immagine scaricata da internet, riferita ad un periodo antecedente l'inizio dei lavori sulle aree dell'ex trotto

AREA DI SAN SIRO – PROGETTO (*)

NUOVO STADIO DI MILANO



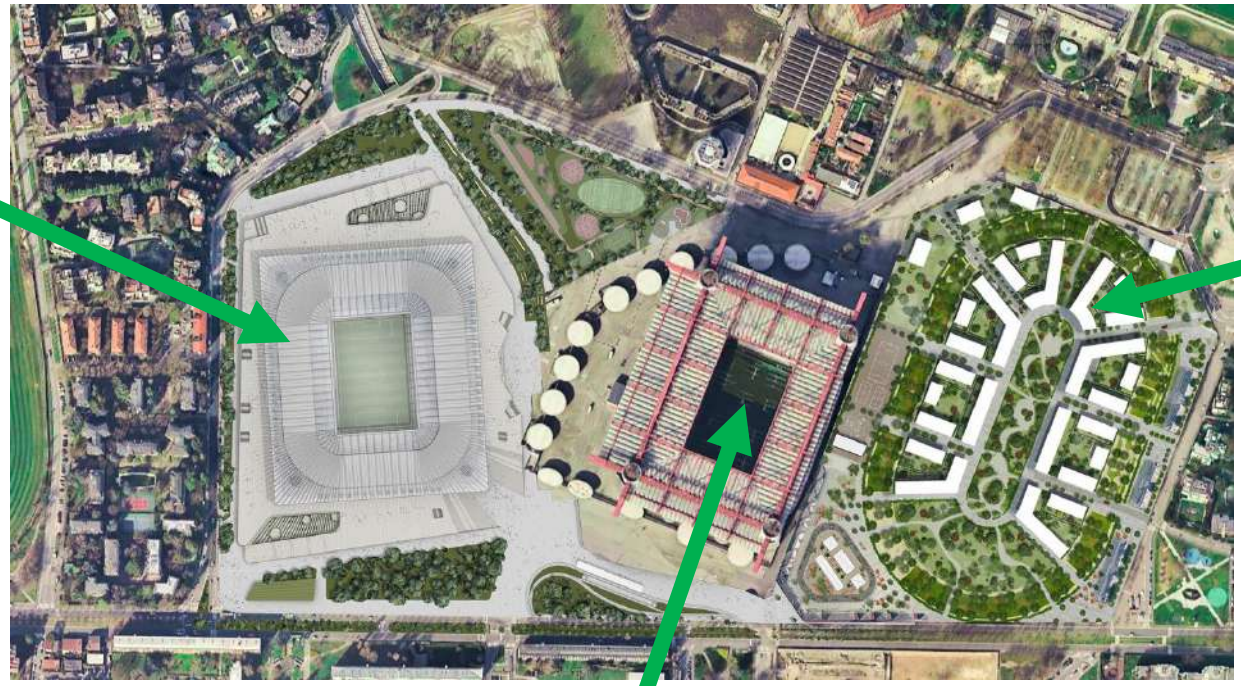
AREA PRIVATA «EX TROTTO» post operam

NUOVA CITTADELLA DELLO SPORT E NUOVI VOLUMI (dove verrebbe demolito lo Stadio di San Siro)

(*) = immagine reperita dal PFTE scaricabile dal sito internet del Comune di Milano

Possibile stato dell'area di San Siro nel 2026, in vista della cerimonia di apertura delle Olimpiadi Invernali

NUOVO STADIO DI MILANO (suggestione indicativa scaricata dall'web)



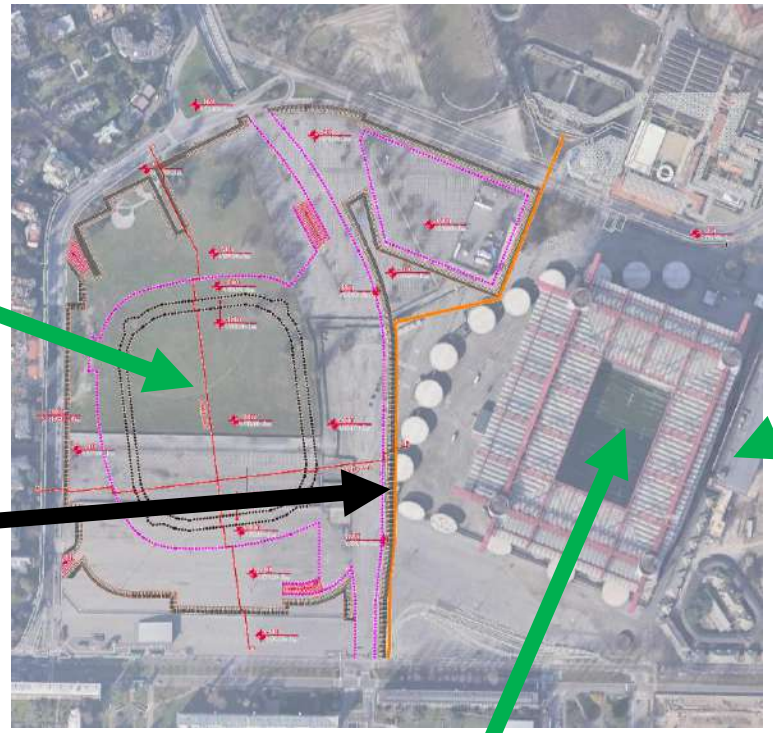
AREA PRIVATA «EX TROTTO» post operam (rendering indicativo, scaricabile dal sito internet del Comune di Milano)

STADIO DI SAN SIRO (prima della ipotizzata demolizione)

(*) = sovrapposizione immagine web e planimetria cantiere nuovo stadio reperita dal PFTE scaricabile dal sito internet del Comune di Milano

Possibile stato dell'area di San Siro nel 2026, in vista della cerimonia di apertura delle Olimpiadi Invernali

IMPRONTA AREA CANTIERE NUOVO STADIO DI MILANO (*)



Lato dello stadio in adiacenza a AREA PRIVATA «EX TROTTO»

Linea arancione rappresentativa della separazione tra le macro-fasi di cantiere

STADIO DI SAN SIRO (prima della ipotizzata demolizione)

(*) = sovrapposizione immagine web stato di fatto e planimetria progetto cantiere nuovo stadio reperita dal PFTE scaricabile dal sito internet del Comune di Milano

FATTORI DETERMINANTI RELATIVI ALLA DECOSTRUZIONE DELLA COPERTURA (posta sopra il terzo anello) DELLO STADIO DI SAN SIRO

- **Geometria della copertura**: trattasi di un graticcio di travi principali e secondarie internamente iperstatico e in appoggio su soli 4 punti, con dimensioni massime in pianta di 295x203m e un'apertura centrale di 121x73m in posizione non simmetrica in senso trasversale. Ciò significa gestire in demolizione **travi di grande luce** (**superiore a 200 m**) e **altezza** (**circa 10 m**), con lo svantaggio che si trovano ad una quota verticale considerevole (**superiore a 50 m da terra**).

- **Fattore peso:** i quattro apparecchi d'appoggio della copertura rappresentavano i più grandi dispositivi realizzati in ITALIA al tempo della costruzione del terzo anello. Si stima che l'intera copertura completa di zattere, pesi intorno alle **19-20.000 tonnellate**. Tale numero rende fortemente il concetto di quale numero di sottoporzioni occorra per gestire dei tiri di gru mediante mezzi disponibili sul parco macchine in commercio, fermo restando che, soprattutto per le travi reticolari portanti, non è plausibile pensare ad uno smontaggio che non sia quello in monoblocco, e in tal caso le tonnellate da gestire rappresentano comunque una magnitudo importante.

N.B. : l'ipotesi di affrontare uno smontaggio parziale trave dopo trave, ripercorrendo a ritroso la sequenza originale di montaggio, è stata scartata dai progettisti del PFTE in quanto particolarmente onerosa in termini di tempo, costi e di alterazione dell'intrinseco equilibrio strutturale raggiunto dal graticcio nel corso degli anni.

CANTIERE PER L'ESECUZIONE DEL TERZO ANELLO E DELLA COPERTURA PER I MONDIALI DI «ITALIA 90» (*)

(*) = immagine scaricata da internet, in cui risulta evidente ***l'ampia area di cantierizzazione disponibile*** *all'epoca dell'edificazione del terzo anello e della copertura (1987-1990)*

Google

PROBLEMATICHE OGGETTIVE IN MERITO ALLA DECOSTRUZIONE DELLA COPERTURA (posta sopra il terzo anello) DELLO STADIO DI SAN SIRO

Le operazioni di decostruzione della copertura comportano oggettive delicatissime problematiche, che astrattamente possono essere approfondite in successivi livelli di progettazione, MA SONO ALLA BASE DELLE SCELTE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' (ipotizzata demolibilità totale del Meazza e ciò che ne consegue) proposto dai proponenti privati e devono essere pertanto trattate assolutamente in questa fase:

- **Presenza di importanti vincoli dimensionali e morfologici dello stesso cantiere**, ridotto in dimensioni a causa delle edificazioni previste e nel frattempo avvenute nelle aree limitrofe, e caratterizzato da zone di lavoro adiacenti alle aree edificate circostanti (ad esempio sul lato ex trotto).

- **Alto grado di incertezza nel garantire la sicurezza delle persone e delle cose** durante le fasi di cantierizzazione, eseguite con strategie che riguardano la movimentazione di carichi gravitazionali notevolissimi a quote verticali significative, tra l'altro da gestire in contemporanea sulle quattro torri d'angolo e con molteplici variabili al contorno (compresi i fenomeni atmosferici).

N.B: la copertura esistente da 20.000 tonnellate equivale in peso ad un "VASSOIO" gigante su cui sono collocate contemporaneamente circa 10.000 autovetture tipo SUV, appoggiato a più di 50 metri d'altezza in soli 4 punti.

INOLTRE…

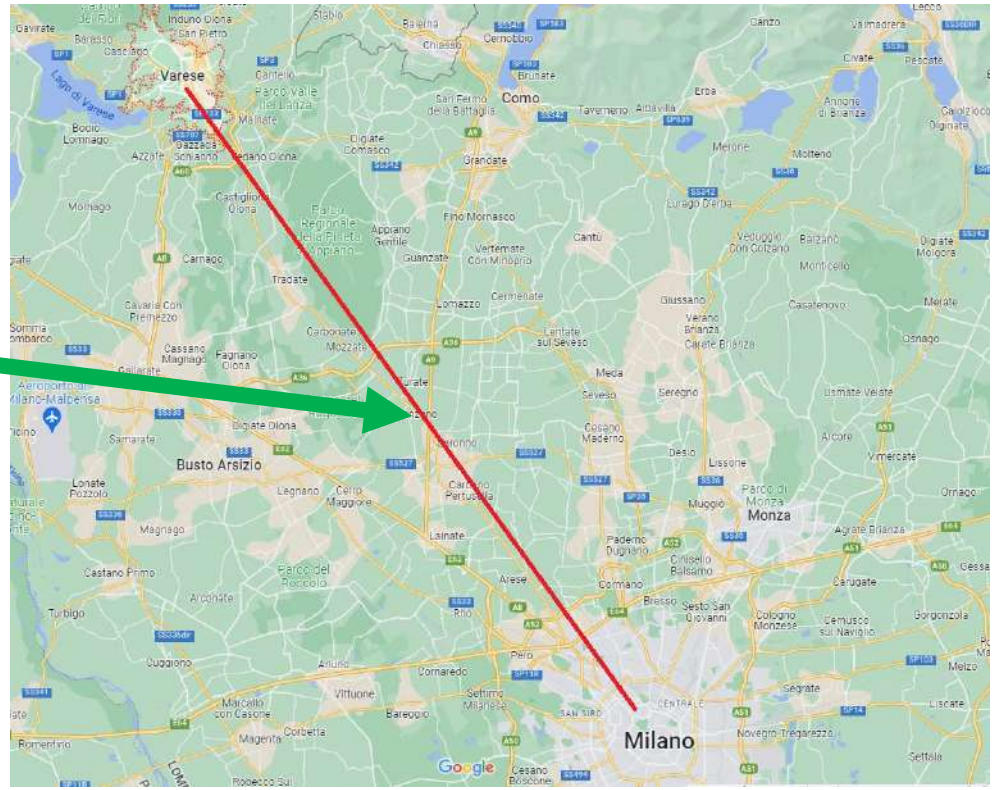
- l'ex Vice Ministro delle Infrastrutture, ora senatore Alessandro Morelli, qualche mese fa ha dichiarato alla stampa di aver incontrato i rappresentanti del **Comitato Olimpico Internazionale (CIO)** in visita allo stadio Meazza. Essi hanno detto che richiederanno **alcuni adeguamenti dello stadio per il 2026, in relazione alla cerimonia di apertura delle Olimpiadi Invernali.** Sarebbe dunque un vero peccato non approfittare delle iniziative di adeguamento richieste dal CIO entro il 2026, per attivare la riqualificazione dello stadio esistente, **ottimizzando le spese pubbliche e tutti gli altri benefici che ne conseguirebbero**;

- per quanto vi sia certamente l'intenzione di mitigare i disturbi nell'ambito delle previsioni del PFTE, è davvero difficile garantire certezza in merito al livello di «disturbo» che la demolizione complessiva dello stadio Meazza comporterà in termini di **rumore, vibrazioni, traffico veicolare (anche per trasporto macerie), dannosa produzione di CO2**, etc…

- il motivo dell'attuale rinuncia, da parte dei proponenti privati, alla salvaguardia e allo sviluppo di una possibile riqualificazione dello stadio di San Siro, **NON deriva dal riscontro di problematiche di tipo STATICO delle strutture dell'impianto sportivo esistente** («non è un problema statico» - come affermato nell'ambito del Dibattito Pubblico per voce dei consulenti degli stessi proponenti).

E INOLTRE…

- l'eventuale demolizione complessiva dello stadio di San Siro, caratterizzata da circa **180.000 metri cubi** di volume da rimuovere, equivarrebbe alla **DEMOLIZIONE DI UNA PIATTAFORMA DI UN VIADOTTO SPESSA 50cm, LARGA 8 metri e LUNGA 45 chilometri... l'equivalente della distanza in linea d'aria tra Varese e Milano !**



IN CONCLUSIONE:

LA NON FATTIBILITA' DELLA DEMOLIZIONE COMPLETA DELLO STADIO DI SAN SIRO, IN RELAZIONE ALLE SPECIFICHE CONDIZIONI AL CONTORNO DEI LUOGHI (CORRELATE ANCHE ALLE EVOLUZIONI NEL TEMPO), RAPPRESENTA UN VINCOLO PRELIMINARE PER LE SUCCESSIVE SCELTE PROGETTUALI DI BASE PER LA RIGENERAZIONE DELL'AREA. QUESTO ASPETTO DEVE PERTANTO ESSERE TENUTO IN CONTO FIN DALLA GENESI PROGETTUALE, ATTRAVERSO IL **PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA**