



**DIBATTITO PUBBLICO
STADIO MILANO**



QUADERNO DEGLI ATTORI

Presentato da
Salvatore Crapanzano

8 novembre 2022

Intervengo nel Dibattito Pubblico per lo Stadio di Milano, a titolo personale, per un motivo preciso.

Da anni propongo, come presidente della Commissione Infrastrutture e Trasporti dell'Ordine degli Ingegneri di Milano e dell'analoga Commissione CROIL della Lombardia, "**Scuola Reciproca**", per rendere evidente che ogni intervento importante che si attua in aree densamente popolate deve attivare un responsabile rapporto collaborativo tra il gruppo di Professionisti incaricati e i Cittadini a vario titolo direttamente interessati, perché entrambi i punti di vista sono sempre più essenziali per ottenere risultati più adeguati nelle diversificate esigenze del territorio.

Inoltre, da molti anni cerco, come presidente del Coordinamento Comitati Milanesi, di cogliere le occasioni che si presentano in vari quartieri di Milano per mettere a punto un metodo collaborativo che possa aiutare a risolvere i problemi che i Cittadini si trovano di fronte.

Il caso dello Stadio di Milano ha confermato in pieno la necessità di un corretto metodo di collaborazione.

Dopo aver seguito tutti gli incontri del Dibattito Pubblico, ritengo opportuno evidenziare sinteticamente le esigenze e le disponibilità espresse dalle diverse parti, in particolare dai proprietari delle Squadre di calcio e dal Comune, per motivare alcune precise richieste:

- **Il Comune** fa tutto il possibile per dare una mano a due importanti squadre di calcio, in modo che possano consolidare a Milano la loro attività; quindi delibera l'interesse pubblico per poter realizzare una iniziativa da loro proposta su 280.000 mq del proprio territorio da concedere in diritto di superficie per 90 anni.
- Per legge si attiva il **Dibattito Pubblico** che è un importante processo di informazione, partecipazione e confronto pubblico che avviene in fase iniziale, quando tutte le alternative sono ancora praticabili, per confermare, modificare, annullare un'importante iniziativa immobiliare. In questo caso la durata del Dibattito pubblico è stata ridotta a circa 40 giorni, oggettivamente pochi rispetto alla durata possibile di quattro mesi, prolungabile di ulteriori due mesi. Aggiungo che ho chiesto di intervenire, ma non avendo avuto spazio, consegno questa nota almeno per inserirla a futura memoria nel Quaderno degli Attori.
- **Inter e Milan**, che puntano ad attivare una promettente iniziativa immobiliare (circa 1,3 miliardi di euro di investimento stimato), ma molto impattante da diversi punti di vista, non possono essere il soggetto in grado di realizzarla, non solo perché in situazioni di forte debito; dopo 2 anni di discussione sull'indice di edificabilità nell'area richiesta in concessione, per forzare una decisione favorevole da parte del Comune minacciano di abbandonare San Siro per realizzare altrove il loro stadio.
- In questa fase ci si chiede chi siano i **veri proprietari** delle squadre di calcio, dato che una decisione favorevole del Comune permetterebbe a loro di vendere la propria squadra a condizioni certamente migliori. Però è necessario evidenziare un problema più significativo in prospettiva, dato che qualunque proprietario potrà poi rivendere a chiunque (a maggior ragione se si tratta di un fondo che vende un altro fondo), quindi risulta assolutamente necessario che qualunque tipo di soluzione sia accompagnata da un coerente quadro di **solidissime garanzie** da tenere in mano pubblica per ripararsi da qualunque futura sorpresa, ritardi, danni e altro. Risulta doveroso garantire un efficace controllo pubblico su tutte le fasi attuative, qualunque sia la soluzione, anche perché ora nessuno può individuare un "soggetto attuatore" ben definito.
- L'iniziativa immobiliare è descritta nel **Progetto Fattibilità Tecnico Economica** (PFTE) – progetto che anticipa gli altri due livelli di approfondimenti tecnici, "definitivo" ed "esecutivo" - che dovrà essere ancora profondamente rivisto per tener conto non solo dei significativi aumenti dei costi in corso, ma anche di nuove prevedibili spese ancora da precisare su richiesta del Comune, ad esempio:
 - a. manutenzione, gestione e controllo h24 di tutte le aree date in concessione, non solo di quelle verdi;
 - b. le spese di costruzione del sottopasso Patroclo, perché non è logico che il sottopasso esistente, perfettamente funzionante, venga demolito e ricostruito utilizzando gli oneri di urbanizzazione.
- Il PFTE serve in prima fase proprio per individuare, tra più soluzioni, quella che presenta il **miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività**. La mancanza di approfondite precise valutazioni delle possibili modalità di rifunzionalizzazione dello Stadio Meazza costituisce il **vulnus principale dell'iniziativa**, anche perché questo era ritenuto obbligatorio dal Consiglio Comunale il 28.10.2019 e nella delibera 1905 della Giunta dell' 08/11/2019.
- L'eventuale impossibilità di adeguare lo stadio Meazza alle esigenze delle squadre (ascensori, servizi igienici, aree di ristoro, mantenimento della praticabilità dello stadio nella fase dei lavori, ecc) non può essere apodittica, ma deve derivare da motivate e approfondite verifiche relative alla possibilità o meno di adeguamento dello stadio Meazza. Questa mancanza, che si poteva e doveva risolvere in anticipo, va risolta ora perché legata alla necessità di valutare in modo adeguato le alternative progettuali **su impatti sociali, ambientali ed economici di tutto l'intervento richiesto**.

- Gli Sviluppatori Immobiliari dovranno avere ben chiari (sempre per qualunque soluzione) le opportunità e i vincoli; per questo **alcune questioni devono essere accuratamente precisate in questa fase**, sia relative alla progettazione che alla gestione, **e accuratamente contrattualizzate** perché di questi impegni dovranno esserci riscontri adeguati nel PFTE:
 - a) **per garantire sicurezza** - problema importante e annoso, presente in entrata e in uscita di qualunque stadio e per qualunque manifestazione, sarà necessario precisare come affrontare il problema;
 - b) **per aumentare gli accessi col trasporto pubblico** e servizi integrati – non solo con la M5, che ha limiti di capacità e rischio chiusura delle stazioni più vicine allo stadio, ma con autobus ad alta capienza che facciano rapidamente la spola su diverse stazioni della M1 (Lotto, Lampugnano, Bisceglie);
 - c) **per ridurre gli accessi con auto private** - dato che i parcheggi devono essere nel numero minore richiesto da leggi e normative, la ZTL e la Zona car-free impongono un ferreo controllo della sosta nelle aree circostanti che deve essere garantito, sempre contrattualmente, dal Comune.
- Molto utile lo studio “**Mosaico San Siro e il sistema del verde**” predisposto dagli uffici tecnici, perché fornisce un quadro sintetico di informazioni anche sull’assetto socioeconomico di un’area che risulta troppo squilibrata al suo interno, ma per la quale non vengono utilizzati neppure parte degli **oneri di urbanizzazione**. Questo sarebbe invece possibile se i costi di rifacimento del **sottopasso Patrolo** non venissero considerati a scomputo oneri di urbanizzazione, dato che per le esigenze attuali questo sottopasso funziona benissimo.
- Dato che l’indice 0,35 di superficie lorda (sl) non fornisce il limite vero alla edificabilità nell’area, considerato che, a norma di legge, molti volumi non vengono conteggiati, è opportuno evitare che possa accadere.
- In merito all’ipotesi di realizzare due stadi, sconsigliata per diversi motivi ma non chiaramente esclusa, sarebbe ora doveroso precisare che varrebbe il **divieto di utilizzo contemporaneo delle due strutture**.
- Anche una energica decisione conseguente alla volontà di **ridurre la capienza del nuovo stadio** è molto importante. Per evitare che la riduzione del numero di posti comporti l’aumento dei prezzi è doveroso chiedere in questa fase che si decida di mantenere un numero adeguato di posti liberi (10%) per garantirne la vendita in modo trasparente e a **prezzi popolari**.

In sintesi, con atteggiamento pienamente collaborativo verso tutte le parti che si stanno confrontando, elenco alcune richieste che ritengo motivate e che spero possano essere **inserite nel dossier conclusivo**, perché si deve trovare una soluzione migliore di quella proposta, che oggettivamente non tiene adeguato conto delle serie condizioni ambientali e socioeconomiche in cui ci troviamo:

1. **Il Comune** tenga conto il più possibile delle numerose osservazioni e richieste presentate nel **Dibattito Pubblico**, per rendere evidente che considera utile, e non un dovuto passaggio formale, questa fase di attiva partecipazione dei Cittadini.
2. **Il Comune** garantisca un efficace controllo pubblico sulle fasi attuative inserendo un adeguato **Partenariato Pubblico Privato** e tenga in mano pubblica **garanzie** ben contrattualizzate per difendersi da qualunque mancato rispetto di accordi sottoscritti.
3. **Il Comune** esiga dai proprietari delle Squadre di inserire nel Progetto Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) anche il completo e corretto confronto (modalità, interferenze, risultati) con un’adeguata proposta di **rifunzionalizzazione dello Stadio Meazza** in un quadro di promozione dello sviluppo sostenibile.
4. **Il Comune** escluda che il rifacimento del **sottopasso Patrolo** sia realizzato con gli oneri di urbanizzazione e utilizzi almeno questi oneri fuori dall’area, in risposta alle evidenti necessità di fornire benefici anche ad aree contermini molto svantaggiate.
5. **Il Comune** contrattualizzi in questa fase tutti gli impegni, in modo che anche i futuri Sviluppatori Immobiliari già oggi ne possano tenere debito conto (esempio: i costi di manutenzione, gestione e controllo h24, di tutte le aree date in concessione)
6. **il Comune** evidenzi quali **futuri impegni**, e relativi costi, dovrà assumersi (esempio: maggiore accessibilità con TPL e modalità integrate per ridurre in modo notevole l’accesso con le auto private e per controllare efficacemente la sosta in aree vicine)
7. **il Comune** si impegni a non inserire nell’area altri volumi, che non aumentano l’indice 0,35 solo perché non producono SL.
8. **Il Comune** richieda che una quota significativa (10%) dei posti dello Stadio sia riservata per essere venduta in modo trasparente a prezzi popolari.

Salvatore Crapanzano