



STADIO DI MILANO

VALORIZZAZIONE AMBITO SAN SIRO

AGGIORNAMENTO
STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

30 OTTOBRE 2020

PROMOTORI



A.C. MILAN SPA

Via Aldo Rossi 8, 20149 MILANO



F. C. INTERNAZIONALE MILANO SPA

Viale della Liberazione 16/18, 20124 MILANO

STUDIO DI FATTIBILITÀ:

CEAS
ADVISOR TO BUILD THE FUTURE

PROJECT MANAGEMENT

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO:

YARDTREAS

ADVISOR LEGALE:

Studio Ammlex Amministrativisti Associati
Avv. Marta Spaini

TEAM

PROGETTAZIONE



ADVISOR TO BUILD THE FUTURE

STUDIO DI FATTIBILITÀ

STRUTTURE - GEOTECNICA - INGEGNERIZZAZIONE DEL CONCEPT DESIGN - COORDINAMENTO PROGETTUALE

CEAS SRL

Viale Giustiniano 10, 20129 Milano | 02 2020221 | ceas@ceas.it | www.ceas.it

URBANISTICA

Arch. Umberto Bloise

Via Pastrengo 21, 20129 Milano | 02 29531929 | bloise.umberto@gmail.com

LANDSCAPE

Arch. Patrizia Pozzi

Via Paolo Frisi 3, 20129 Milano | 02 76003912 | landscape@patriziapozzi.it | www.patriziapozzi.it

IDROGEOLOGIA - GEOLOGIA - IDRAULICA

Studio Idrogeotecnico SRL

Bastioni di Porta Volta 7, 20121 Milano | 02 6597857 | stid@fastwebnet.it | www.studioidrogeotecnico.com

CARATTERIZZAZIONE DEI SUOLI, GESTIONE DEI POTENZIALI RIFIUTI, INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Tecno Habitat SpA

Via Battaglia 22, 20127 Milano | 02 26148322 | thmi@tecnohabitat.com | www.tecnohabitat.com

PROGETTAZIONE VIABILISTICA

Systematica SRL

Via Lovanio 8, 20121 Milano | 02 6231191 | milano@systematica.net | www.systematica.net

ACUSTICA

Concrete Acoustics

Via Monguelfo 6, 21100 Varese | 0332 1693011 | info@concreteacoustics.com | www.concreteacoustics.com

SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI

GAe Engineering SRL

Corso Marconi 20, 10125 Torino | 01 10566426 | info@gae-engineering.com | www.gae-engineering.com

ENERGY MASTERPLAN E IMPIANTISTICA STADIO

Tractebel Engineering SpA

Via Chiese 72, 20126 Milano | 02 36505780 | www.tractebel-engie.com

VALUTAZIONE PRELIMINARE RISCHIO ARCHEOLOGICO

Società Lombarda di Archeologia SRL

Via Cesare Ajraghi 40, 20156 Milano | 02 38211641 | slasrl@studiosla.it

STUDIO DEL TRAFFICO

RIGHETTI & MONTE

Via M.Melloni 32, 20129 Milano | 02 29407929 | info@righettimonteassociati.net | www.righettimonteassociati.net



ANALISI DEI COSTI & VALUE ENGINEERING

GAD SRL

Via M.Quadrio 12, 20154 Milano | 02 29005672 | info@gadstudio.eu | www.gadstudio.eu

ARCHITETTO UMBERTO BLOISE



landscape architect patrizia pozzi



tecno habitat
società di ingegneria

Systematica



TRACTEBEL
ENGIE



RIGHETTI & MONTE
INGEGNERI E ARCHITETTI ASSOCIATI



Sommario

1.	PREAMBOLO	7
2.	INTRODUZIONE	8
3.	ITER PROCEDURALE	9
4.	LE CONSIDERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE	11
5.	L'AGGIORNAMENTO DELLA PROPOSTA	16
6.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	17
7.	CONTENUTI DELL'AGGIORNAMENTO DELLA PROPOSTA	18
8.	SINTESI DEI CONTENUTI DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ	19
	8.1. <i>DATI URBANISTICI</i>	19
	8.2. <i>FUNZIONI INSEDIATE A CARATTERE PRIVATO (SL)</i>	20
	8.3. <i>FUNZIONI INSEDIATE A CARATTERE PRIVATO DA CONVENZIONARE (NO SL)</i>	20
	8.4. <i>PARCHEGGI</i>	20
	8.5. <i>OPERE DI URBANIZZAZIONE PROPOSTE</i>	20
	8.6. <i>DOTAZIONI URBANISTICHE PREVISTE</i>	21
	8.7. <i>ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA</i>	21
	8.8. <i>ATTUAZIONE</i>	21
9.	ANALISI DELLO STATO DI FATTO	22
	9.1. <i>L'AMBITO</i>	22
	9.2. <i>LO STADIO "G. MEAZZA"</i>	23
10.	LA PROPOSTA PROGETTUALE	25
	10.1. <i>GLI OBIETTIVI</i>	25
	10.2. <i>IL "NUOVO STADIO DI MILANO"</i>	26
	10.3. <i>ANALISI DELLE ALTERNATIVE</i>	27



10.3.1.	SALVAGUARDIA INTEGRALE (STADIO ITALIA 90)	30
10.3.2.	SALVAGUARDIA DEL 1° ANELLO E DELLE RAMPE DEL 2° ANELLO	31
10.3.3.	MANTENIMENTO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI PARTI DELLO STADIO “G. MEAZZA”	31
10.4.	IL COMPARTO PLURIVALENTE	32
10.5.	STRUTTURE: PRINCIPALI REQUISITI	33
10.6.	STRATEGIA ENERGETICA	33
10.7.	ACCESSIBILITA'	34
11.	IL CANTIERE	36
12.	ANALISI CONTRATTUALE ED ECONOMICO FINANZIARIA	37
13.	RISPOSTA AGLI SPECIFICI PARERI ALLEGATI ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI	39
13.1.	AREA PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE	39
13.2.	AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE	40
13.3.	AREA FISCALITÀ E CONTROLLI	41
13.4.	DIREZIONE FACILITY	43
13.5.	AREA PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE MOBILITÀ	46
13.6.	DIREZIONE SERVIZI CIVICI - PARTECIPAZIONE E SPORT	47
13.7.	DIREZIONE CENTRALE UNICA APPALTI	47
13.8.	DIREZIONE TRANSIZIONE AMBIENTALE	47
13.8.1.	APPLICAZIONE DI VERIFICA VIA O VIA	47
13.8.2.	COMPONENTE QUALITÀ DELL'ARIA	48
13.8.3.	COMPONENTE ENERGIA ED EMISSIONI CLIMALTERANTI	50
13.8.4.	COMPONENTE ACUSTICA	51
13.8.5.	COMPONENTE ACQUE	51
13.9.	DIREZIONE ECONOMIA URBANA E LAVORO	55
13.10.	MUNICIPIO 7	56



13.11.	REGIONE LOMBARDIA.....	57
13.12.	ATS MILANO - CITTÀ METROPOLITANA.....	58
13.13.	A2A CALORE E SERVIZI.....	58
13.14.	TERNA.....	59
13.15.	UNARETI.....	59
13.16.	CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO.....	59
13.17.	MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI E PER IL TURISMO - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO.....	60
14.	MATRICE DI RISCHIO.....	62



1. PREAMBOLO

La presente "PROPOSTA DI CUI ALL'ART.1, COMMA 304, LETTERA A), DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2013, N.147, COME MODIFICATO DALL'ART.62 DEL DECRETO LEGGE 24 APRILE 2017, N.50 COORDINATO CON LA LEGGE DI CONVERSIONE 21 GIUGNO 2017 N.96 RELATIVA ALLO "STADIO DI MILANO"" costituisce l'aggiornamento allo STUDIO DI FATTIBILITÀ protocollato in data 10 luglio 2019 (P.G.0 n. 308068/2019) presso il Comune di Milano ed è formato dai seguenti elaborati allegati quali parti integranti alla presente relazione illustrativa:

1. INDICE GENERALE
2. STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA
 - Volume 1 Stato di fatto dell'ambito
 - Volume 2 Stato di fatto stadio "G. MEAZZA"
 - Volume 3 Masterplan di progetto
 - Volume 4 Geologia, Idrogeologia, Geotecnica, Invarianza idraulica, Geotermia
 - Volume 5 Masterplan energetico
 - Volume 6 Strutture del comparto stadio, Riquilificazione strutturale dello stadio "G. MEAZZA" e Strutture del comparto plurivalente
 - Volume 7 Sicurezza, Analisi viabilistica, Cantierizzazione, Compatibilità ambientale ed Acustica
 - Appendice 1 Studio del Traffico
 - Appendice 2 Dettaglio della Stima Sommaria di Spesa
 - Appendice 3 Matrice di Rischio
3. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (con file Excel accompagnatorio)



2. INTRODUZIONE

Il ruolo dello stadio all'interno del contesto urbano è stato oggetto, negli ultimi decenni, di una profonda trasformazione. Il tradizionale modello d'impianto sportivo, utilizzabile dalla cittadinanza solo a cadenza settimanale o bisettimanale, ha lasciato spazio ad una concezione molto più dinamica che identifica lo Stadio come elemento integrato alla città e strategico per ridefinire la qualità urbana dell'area in cui si situa.

Consapevole di tale mutamento, il Legislatore italiano - con la legge n. 147/2013 inerente le "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014)" successivamente modificata e integrata dall'art. 62 del D.L. n. 50/2017 convertito con la legge n. 96/2017, ulteriormente integrata dal D.L. n. 76/2020 convertito con la legge n. 120/2020 - ha fatto propria tale nuova concezione.

Come noto, tramite la suddetta normativa sono state introdotte misure atte ad incentivare la costruzione di strutture sportive che rispondano non solo alle attuali esigenze delle società calcistiche o sportive ma soprattutto a quelle degli utenti del servizio, con obiettivi di risanamento e valorizzazione territoriale.

Strutture dove la manifestazione sportiva diventi parte di una più ampia offerta di servizi per la comunità nel suo complesso, integrate e supportate dalla funzione commerciale, intesa nelle sue molteplici declinazioni dell'intrattenimento, dello shopping, della accoglienza e della ristorazione.

Lo stesso "stadio" viene rivalutato e in quest'ottica i temi del comfort, del progresso e dell'innovazione tecnologica, della sicurezza e della sostenibilità energetica e ambientale risultano fondamentali fin dalla fase di progettazione.

Un'idea "rivoluzionaria" per un Paese dove l'età media degli stadi del calcio professionistico è di oltre sessant'anni e dove spesso la vetustà si mostra in tutti i suoi effetti negativi: a partire dalla scarsa qualità del manufatto (in termini di fruibilità, gestibilità ecc.), che limita pesantemente l'attrattiva della manifestazione sportiva, fino ai risvolti urbani dove trame di città irrisolte tentano un dialogo muto con questi oggetti del passato.

In tale contesto, pertanto, A.C. Milan S.p.A. e F.C. Internazionale Milano S.p.A., in accordo tra di loro e quali società utilizzatrici in via prevalente dell'attuale Stadio G. Meazza, in data 10 luglio 2019 hanno presentato una proposta per il nuovo complesso dello Stadio di Milano ("la **Proposta**") a titolo di società sportive utilizzatrici anche del nuovo Stadio, in conformità con le disposizioni di cui all'art.1 comma 304 della L. n. 147/2013.

La Proposta si pone come obiettivo principale la realizzazione di una struttura moderna che soddisfi le esigenze specifiche delle due squadre, dei loro tifosi ma anche della comunità locale in cui si inserisce, agendo come catalizzatore per una vera valorizzazione e riqualificazione del territorio, divenendo un nuovo centro urbano che offre servizi innovativi e attrae utenti e turisti.



3. ITER PROCEDURALE

In data 10 luglio 2019 (P.G. n. 0308068/2019) le società A.C. MILAN S.p.a. e F.C. INTERNAZIONALE MILANO S.p.a., in qualità di promotrici già concessionarie e società sportive utilizzatrici dell'impianto "Giuseppe Meazza" sito in Milano, hanno congiuntamente presentato all'Amministrazione Comunale una **"PROPOSTA DI CUI ALL'ART.1, COMMA 304, LETTERA A), DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2013, N.147, COME MODIFICATO DALL'ART.62 DEL DECRETO LEGGE 24 APRILE 2017, N.50 COORDINATO CON LA LEGGE DI CONVERSIONE 21 GIUGNO 2017 N.96 RELATIVA ALLO "STADIO DI MILANO"**, corredata di uno STUDIO DI FATTIBILITÀ per la realizzazione di un nuovo complesso sportivo multifunzionale nell'area del Quartiere San Siro dove è ubicato l'attuale Stadio.

Contestualmente a quanto sopra descritto le Società hanno presentato istanza affinché l'Amministrazione provvedesse alla convocazione della Conferenza dei Servizi preliminare ai fini della valutazione della Proposta e della dichiarazione di pubblico interesse della medesima.

In tale prospettiva, in data 18 luglio 2019 il Direttore Generale del Comune di Milano con atto n. 2062 ha nominato - ai sensi dell'articolo 31, comma 1 del D.lgs. n.50/2016 - l'Arch. Giancarlo Tancredi - Direttore dell'Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree della Direzione Urbanistica - Responsabile Unico del Procedimento (RUP) in questione.

Nell'ottica di semplificazione procedimentale e di perseguimento dell'efficacia dell'azione amministrativa, con successiva disposizione del 19 luglio 2019 (P.G. n. 0324856/2019) lo stesso Direttore Generale, coinvolgendo le diverse Direzioni interessate, ha costituito un apposito Gruppo di Lavoro a supporto del RUP, composto dai seguenti Direttori:

- Direttore dell'Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree, quale Coordinatore del Gruppo di Lavoro;
- Direttore della Direzione Servizi Civici Partecipazione e Sport o suo delegato;
- Direttore della Direzione Bilancio ed Entrate, o suo delegato;
- Direttore della Direzione Centrale Unica Appalti, o suo delegato;
- Direttore della Direzione Mobilità, Ambiente ed Energia, o suo delegato;
- Direttore della Direzione Facility Management, o suo delegato;
- Direttore della Direzione Partecipate e Patrimonio Immobiliare, o suo delegato;
- Direttore dell'Area Pianificazione e Controlli Economico-Finanziari della Direzione Bilancio e Entrate, o suo delegato.
- Direttore della Direzione Urbanistica, o suo delegato.

L'attività del Gruppo di Lavoro ha visto lo svolgimento di 4 sedute collegiali tenutesi in data 31/07, 3/09, 12/09, 25/09 dell'anno 2019, le cui risultanze sono confluite nella Conferenza dei Servizi preliminare e nella proposta motivata di provvedimento.



Con nota comunale datata 2 agosto 2019, P.G. n. 0354537/2019 a firma del R.U.P. Arch. Giancarlo Tancredi, inviata tramite posta certificata, è stata pertanto convocata la **Conferenza di Servizi Preliminare** in forma simultanea e in modalità sincrona, per il giorno 27 settembre 2019, al fine dell'espressione di un parere tecnico, per quanto di competenza dei partecipanti, in merito allo Studio di Fattibilità.

Con successiva nota del 6 agosto 2019, il Comune di Milano ha richiesto ai proponenti alcuni chiarimenti/integrazioni in relazione all'assunzione dei rischi di impresa; a tale richiesta ha fatto seguito una prima risposta il giorno 6 settembre 2019.

Con ulteriore nota del 13 settembre 2019 è stata invece predisposta ed inviata ai Club un'altra richiesta, con cui sono stati domandati ulteriori chiarimenti/integrazioni soprattutto in merito al Piano Finanziario e sul piano documentale, sui profili di carattere urbanistico, su calcolo di indici e standard, sulla questione dell'accessibilità dell'area e sulla parte patrimoniale.

I due Club hanno presentato tutte le integrazioni richieste giovedì 26 settembre. La **Conferenza di Servizi** si è quindi tenuta in due sedute, il 27 settembre ed il 4 ottobre 2019.

Il verbale relativo alle sedute della **Conferenza**, nel quale sono state recepite le posizioni delle singole Amministrazioni/Enti/Società intervenute, è stato pubblicato nel sito istituzionale del Comune di Milano il 14 ottobre 2019 e successivamente, in data 23 ottobre 2019, sul BURL.

In esito all'istruttoria svolta, in data 21 ottobre 2019 il RUP, con provvedimento n. 4934, ha adottato la Determinazione motivata di conclusione della **Conferenza** del 27 settembre-4 ottobre (che, corredata dalla relazione del RUP, è stata pubblicata nel sito internet istituzionale del Comune di Milano a far tempo dal 22 ottobre 2019 nonché in data 30 ottobre 2019 sul BURL).

Con **DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N.1905 dell'8 Novembre 2020** ("la **Delibera**") è stata disposta la "**Dichiarazione di pubblico interesse - con condizioni e prescrizioni - della proposta di cui all'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n.147, come modificato dall'art. 62 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 coordinato con la legge di conversione 21 giugno 2017 n.96, relativa allo "Stadio di Milano" pervenuta in data 10 luglio 2019**".

La **Delibera** ha altresì disposto che i successivi atti di assenso al progetto fossero soggetti ad una serie di condizioni esplicitate all'interno della "RELAZIONE ISTRUTTORIA" redatta dal RUP e da un prerequisito identificato come prioritario, in linea con quanto sancito dal Consiglio Comunale nella seduta del 28 ottobre 2019, che ha richiesto la formalizzazione di una proposta progettuale che contemplasse il mantenimento e la rifunzionalizzazione dell'attuale impianto di San Siro di proprietà comunale, con l'inserimento di funzioni d'interesse pubblico e generale e funzioni complementari a carattere privato nei limiti della SL ammessa.



4. LE CONSIDERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Le condizioni emerse in calce alla Delibera di Giunta e più dettagliatamente specificate all'interno della Relazione Istruttoria del RUP, troveranno risposta nei successivi capitoli; qui di seguito invece, al fine di costruire una risposta esauriente in ogni aspetto progettuale, sono state analizzate anche le considerazioni poste dal Consiglio Comunale alla Giunta stessa che, seppur non siano direttamente in carico ai Promotori, hanno comunque trovato risposta nell'aggiornamento del SFTE:

- a) ***“L’apertura di una fase di confronto con i soggetti coinvolti che abbia come obiettivo la definizione di un progetto dettagliato che superi le criticità della proposta preliminare già richiamate”;***

I Club hanno avviato, nel periodo intercorso tra la pubblicazione della Delibera e l’odierno aggiornamento documentale, un confronto costruttivo al fine di dare ottemperanza alle richieste della PA.

- b) ***“Il progetto sia il volano per la rigenerazione urbana, obiettivo che questa Amministrazione ha sancito e declinato nel PGT Milano 2030, appena approvato dal Consiglio Comunale”;***

L’intervento per ubicazione, dimensione e rilevanza degli spazi coinvolti ha intrinsecamente uno status che travalica i suoi limiti definendo il suo ruolo ad una scala urbana capace di incidere oltre i confini del quartiere stesso, con possibili connessioni in un ambito territoriale che la nuova proposta ha analizzato e identificato (cap.3.9.2 vol.3).

Il progetto, in questa fase, è teso in primis a conferire nuova qualità all’area, assegnando rinnovati ambiti di fruizione e creando un polo di aggregazione per la comunità locale attivo tutti i giorni dell’anno, anche grazie alla rifunzionalizzazione dell’attuale stadio “G. Meazza”. La progettazione e realizzazione delle strutture e degli spazi si pone in linea con gli obiettivi di rigenerazione urbana.

Per quanto attiene alla scala più vasta in questa fase sono state identificate le possibili connessioni e gli eventuali sviluppi di cui anche la PA potrà tener conto, nell’idea che quest’intervento possa diventare volano di rigenerazione per un’area molto più vasta.

- c) ***“Il progetto consideri (in fase di realizzazione, progettazione e mantenimento) l’obiettivo prioritario di minimizzare l’impatto ambientale (qualità dell’aria, inquinamento acustico, consumo di risorse energetiche e idriche, consumo di suolo e aumento della permeabilità, riduzione degli impatti da cantiere, mobilità sostenibile), realizzando una cittadella di sport e servizi “car free”, che connetta il quartiere attraverso corridoi verdi alle grandi aree site ad ovest”;***

Già lo Studio di Fattibilità Tecnico Economica, oggetto della Delibera 1905 del 08 novembre 2019, poneva particolare attenzione ai temi della minimizzazione dell’impatto ambientale e della costruzione di un “Ambito” capace di accogliere tutte quelle istanze qualitative espresse dalla cittadinanza e proprie di una più moderna concezione dell’urbe.

L’aggiornamento ha ulteriormente migliorato l’approccio riducendo l’indice insediativo,



raddoppiando la superficie a verde attualmente presente e amplificando il carattere sportivo, fruibile per la cittadinanza, del nuovo distretto (cap. 3.8.6 vol.3). Confermando infine tutte quelle attenzioni già indicate in termini di qualità dei manufatti, controllo degli impatti del cantiere, qualità acustica e dell'aria (vol.5 e vol.7).

- d) *“Anche alla luce del fatto che la superficie verde nell'area San Siro è attualmente il 18% dello spazio totale, il progetto dovrà prevedere un incremento significativo di verde pubblico fruibile rispetto alla situazione attuale, garantendo inoltre il rispetto di criteri ambientali che il nuovo PGT delinea”;***

L'aggiornamento dello SFTE ha analizzato tutte le aree verdi aumentandone la superficie nonché la qualità, ponendole in rapporto con le aree immediatamente circostanti e proponendo corridoi di penetrazione nelle diverse direzioni della città, al fine di articolare dialoghi più complessi con aree attualmente inaccessibili.

Come identificato al cap. 3.5.11 del volume 3 sono previsti oltre 106.000 mq di area a verde, di cui circa 54.596 mq a verde attrezzato (cap. 3.9.5 vol.3).

- e) *“Sia raggiunta una consistente revisione del carico insediativo rispetto a quanto prospettato dalla proposta attraverso la riduzione degli indici volumetrici nell'area della GFU. Gli eventuali indici accordati potranno essere diversi da quanto definito nel PGT solo e soltanto previa dimostrazione della effettiva necessità ai fini del raggiungimento del progetto complessivo di riqualificazione, salvaguardando in ogni caso gli obiettivi ambientali e di vivibilità (distanza dal costruito, massima riduzione dell'impatto acustico, utilizzo delle migliori tecnologie e materiali disponibili)”;***

L'aggiornamento dello SFTE ha previsto una consistente riduzione del carico insediativo sull'area della GFU, con un indice volumetrico passato da 0,63 mq/mq a 0,51 mq/mq (cap. 3.8.6 vol.3), nonché la parallela rifunzionalizzazione di una parte significativa dell'attuale manufatto sportivo (cap. 3.6.6 vol. 3).

L'analisi economica finanziaria della Proposta impostata con particolare attenzione alle nuove richieste di rifunzionalizzazione del Meazza, della nuova valutazione patrimoniale dell'ambito San Siro e del relativo nuovo canone di concessione, ha determinato il conseguente aggiornamento dei parametri di sostenibilità finanziaria, alla luce del quale si è rappresentata la necessità di un adeguamento delle volumetrie necessarie volte ad assicurare la fattibilità del progetto.

- f) *“Sia rafforzata la vocazione sportiva dell'area, in modo che questa sia prevalente rispetto a tutte le altre funzioni previste (in particolare GSV e terziario)”;***

La Proposta prevede una vocazione prevalente sportiva che include sia il nuovo Stadio che lo Sports & Entertainment District, dotato di strutture indoor e outdoor dedicate allo sport e al tempo libero (volume 3).

- g) *“Anche alla luce dei pareri espressi dalla Soprintendenza, dal Politecnico e dalla Conferenza dei Servizi l'ipotesi di abbattimento dello Stadio Meazza si ritiene superata. Deve pertanto essere prevista una proposta specifica in merito alla rifunzionalizzazione del manufatto esistente. In ogni caso dovrà essere garantito ogni sforzo per individuare soluzioni efficaci e di***



elevata qualità architettonico paesaggistica per il progetto di riqualificazione in funzione delle esigenze cittadine e delle richieste di servizi in una area a vocazione sportiva (Cittadella dello Sport) anche immaginando nuove e rinnovate funzioni (calcio femminile, settore giovanili, altri sport e manifestazioni sportive ed extra sportive, spettacoli culturali, concerti, altro)”;

L'aggiornamento della Proposta ha valutato diversi scenari di mantenimento dell'attuale stadio “G. Meazza”, e delle funzioni suggerite dalla Delibera: la scelta è ricaduta sull'ipotesi più idonea dal punto di vista qualitativo a parere degli esperti di riferimento, tenendo anche conto delle necessità insediative del nuovo progetto (cap.2.8.4 vol.2) definite dall'equilibrio economico finanziario del medesimo.

Quanto infine emerso prevede la rifunzionalizzazione di una parte significativa delle rampe del secondo anello, nonché di una delle torri di sostegno della copertura (cap.2.8.5 vol.3), che costituiranno il cuore di una nuova cittadella accessibile ai cittadini tutto l'anno, con strutture all'aperto e al chiuso dedicate allo sport, al tempo libero e all'educazione (museo), di servizio al quartiere e alla città e in gran parte ad uso pubblico o convenzionate con il Comune di Milano (cap.3.6.6 vol.3)

h) “Il progetto sia supportato, nella sua dimensione economica e finanziaria, da un piano che affermi la solidità finanziaria e la realizzabilità degli obiettivi di rigenerazione urbana previsti, contemperando:

- *Un Piano Economico e Finanziario che rispecchi una corretta valutazione economica e patrimoniale dello Stadio Meazza in funzione della destinazione prevista per lo stesso, anche con riferimento al valore simbolico dello Stadio Meazza legato al passato storico sportivo delle squadre milanesi*
- *Un'analisi economica e un piano finanziario dettagliato con specifica richiesta di un sistema di garanzie economiche a favore del Comune di Milano a tutela della sostenibilità del progetto nel tempo*
- *Ulteriori forme di garanzia a favore del Comune di Milano a tutela della tempistica di esecuzione delle opere in caso di cambio di assetto proprietario e/o di eventi straordinari relativi ai proponenti*
- *Una leva finanziaria nel PEF consona e prudente rispetto ad un'impresa dall'elevato impatto pubblico*
- *La riduzione della durata della concessione, per renderla coerente con la rispondenza a criteri di sostenibilità del progetto nel tempo e con gli interessi economico-finanziari del Comune*
- *Un canone coerente rispetto alla durata della concessione e alla struttura economica del progetto*

Con la Proposta si è proceduto alla revisione della valutazione del diritto di superficie e del valore patrimoniale dell'ambito San Siro. L'ammontare corrisposto dai proponenti ammonta a euro 191,9 milioni (Vedi Capitolo 1 del PEF).



Si prevede la rinuncia all'esenzione dal pagamento del canone di Concessione per i primi 30 anni ed il pagamento di un canone di concessione per l'intera durata della nuova Concessione novantennale.

Vi è la disponibilità all'inserimento di garanzie fidejussorie per la realizzazione del progetto, da concordarsi con il Comune in fase successiva.

Sono stati inoltre rivisti l'ammontare del canone annuale e la data di avvio della sua corrispondenza coerentemente con la struttura economica del progetto.

La durata novantennale della concessione è condizione necessaria a garantire la sostenibilità finanziaria dell'intervento.

I Club hanno presentato l'analisi a supporto della sostenibilità finanziaria del progetto.

- i) *“Una chiara e trasparente rappresentazione dei titolari effettivi delle società contraenti la concessione comunale prevedendo negli atti richiesti una dichiarazione nella quale il proponente indichi i rispettivi titolari effettivi, così come definiti dal D.lgs. 231/2007 e s.m.i.”;***

A tal proposito si richiamano le considerazioni formulate nella nota di apporto partecipativo inviata dalle proponenti al RUP (opec292.20191003214423.03788.708.1.65@pec.aruba.it) in data 3 ottobre 2019. Si conferma la volontà dei club di operare nel pieno rispetto delle regole di trasparenza e legalità di cui alla normativa vigente.

- j) *“Sia definito un piano di interventi in modo da garantire, attraverso ulteriori risorse generate dal progetto, ricadute positive sull'area circostante in linea con gli obiettivi di mandato e in particolare:***

- *risposta a emergenza abitativa, con particolare attenzione agli interventi di riqualificazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;*
- *aumento dotazione di servizi pubblici;*
- *dotazione di servizi mobilità e trasporti;*
- *dotazioni di verde fruibile”;*

Per quanto attiene alle possibilità dei Proponenti, essi possono garantire fin da subito l'intenzione di realizzare un intervento capace di diventare un nuovo centro cittadino accanto a quelli storicamente consolidati che possa costituire il volano per il recupero dell'intero ambito del Municipio 7, con un contributo diretto in termini di aumento della dotazione aree dedicate allo sport utilizzabili dalla cittadinanza, di verde fruibile, di miglioramento dei trasporti e della mobilità e di funzioni a supporto del quartiere.

- k) *“Affermare il ruolo guida del Comune di Milano relativamente allo sviluppo del progetto”;***

I Proponenti hanno avviato un proficuo confronto con la PA, al fine di realizzare il miglior intervento possibile, nel rispetto della procedura prevista ai sensi del DL.147/2013 - Legge Stadi, di cui l'aggiornamento dello SFTE costituisce il punto di approdo.

- l) *“Sia garantita la natura popolare di accesso allo Stadio, anche alla luce delle proposte di variazione della capienza, richiedendo espliciti impegni da parte dei proponenti”;***

La Proposta dei Club prevede l'adeguamento degli spazi premium rispetto agli standard internazionali non sacrificando altresì, in alcun modo, l'obiettivo primario di uno stadio che è quello



di offrire ai cittadini e ai tifosi il massimo livello di comfort, accessibilità, sicurezza ed esperienza.

m) “Mantenimento per l'area della funzione musicale ricreativa e di intrattenimento con servizi di promozione sociale, culturale e aggregativi fruibili e accessibili per la città”;

La Proposta intende mantenere la funzione musicale ricreativa e di intrattenimento favorendo i grandi concerti e i grandi eventi che continueranno a tenersi nel nuovo Stadio, il quale offrirà un'esperienza ancor più immersiva ed entusiasmante per il pubblico, eliminando l'impatto acustico degli eventi a beneficio dell'intero quartiere.

Accanto ai grandi eventi gli spazi verdi e pavimentati ai diversi livelli presenti nel distretto potranno ospitare manifestazioni organizzate da residenti, commercianti e associazioni culturali locali con l'intento di aumentare l'offerta dei servizi assicurata ai cittadini.

n) “Connettere l'area di San Siro ai sistemi di grandi aree verdi limitrofe (Trenno, Piazza d'Armi, Parco delle Cave, Bosco in Città, Figino) e al quartiere caratterizzato a sud da grandi concentrazioni abitative (in particolare di edilizia pubblica) e da dismissioni di grandi impianti sportivi quali l'ex Trotto”;

Il progetto aggiornato ha analizzato le possibili connessioni sia con le aree limitrofe che con i grandi sistemi di verde, definendo una serie di linee di approccio che potranno/dovranno essere sviluppate nella successiva fase di progettazione (cap.3.9.2 vol.3).

Sicuramente l'ex area Trotto rappresenterà il principale e più immediato obiettivo di dialogo al fine di generare una corretta combinazione di elementi capace di identificare il duplice intervento quale motore verde della rinascita dell'intero quartiere.

o) “Avvio di un percorso di ascolto e confronto con l'area municipale e il quartiere per la definizione della cornice delle trasformazioni dell'ambito”;

I Club hanno avviato - con il supporto del Municipio 7 - una dinamica di ascolto e confronto con i vari interlocutori coinvolti al fine di raccogliere le molteplici sollecitazioni e identificare i bisogni specifici.

Durante gli incontri sono state raccolte le prime indicazioni volte a possibili adeguamenti del progetto di cui si è tenuto conto e che saranno ulteriormente sviluppate in fase di Progettazione Definitiva, dal momento che è intenzione mantenere il dialogo in tutte le fasi di sviluppo dello stesso.

p) “la prosecuzione dell'iter procedurale veda la partecipazione del Consiglio Comunale e della cittadinanza nelle forme più opportune”;

I Club si faranno parte diligente con la PA perché la modalità partecipativa continui anche nelle successive fasi della progettazione.



5. L'AGGIORNAMENTO DELLA PROPOSTA

L'aggiornamento dello Studio di Fattibilità Tecnico Economica (di seguito anche "Studio di Fattibilità" o "SFTE"), scaturito dall'approfondita analisi dei contenuti della Delibera, oltre a rispondere puntualmente a tutte le richieste riassunte dal RUP nella relazione istruttoria, ha ridefinito la Proposta sulla base di due caposaldi:

- Il "COMPARTO STADIO" così come definito precedentemente non ha subito mutamenti e/o rettifiche, ma è stato riconfermato nella sua interezza;
- Il "COMPARTO PLURIVALENTE" (ulteriormente suddiviso in due distretti, Multifunzionale e Sport & Entertainment) vede recepite le osservazioni sostanziali emerse nelle diverse fasi procedurali riducendo l'indice territoriale da 0,63 mq/mq a 0,51 mq/mq e rifunzionalizzando - mantenendone una parte rilevante - lo stadio "G. Meazza".

La quota dell'indice di edificabilità territoriale (IT) eccedente quella prevista dalla GFU (0,35 mq/mq), pari a 0,16 mq/mq, corrispondente ad una Superficie Lorda di 46.679,40 mq, risulta necessaria al fine di raggiungere l'equilibrio economico finanziario dell'intervento alla luce della indispensabile tutela e rifunzionalizzazione di parte dell'odierno manufatto.

Il nuovo masterplan, così definito, mostra una diversa configurazione dei volumi delle funzioni complementari allo stadio, la cui dislocazione rimane tuttavia concettualmente simile a quella precedente, con una SL totale che si riduce da 165.769 mq a 145.000 mq, a cui si sommano 8.000 mq di superfici destinate al convenzionamento.

A questa azione di riequilibrio delle superfici si accoppia una soluzione di rifunzionalizzazione parziale dell'attuale impianto, il cui integrale mantenimento si è dimostrato non compatibile con l'intervento previsto sia dal punto di vista di composizione architettonica e funzionale che da quello tecnico e finanziario.

Quanto proposto riconosce l'iconico valore della struttura, tutelando una significativa parte della medesima (fronte est del secondo anello completo delle rampe elicoidali del progetto Calzolari/Ronca e Torre 11 del progetto di ampliamento di Ragazzi/Hoffer) e rendendola parte integrante del nuovo insediamento.

Al capitolo 13 della presente relazione illustrativa sono ricondotte in forma sintetica le risposte agli specifici pareri allegati alla Conferenza dei Servizi, così come riassunti nell'istruttoria del RUP (da pag.5 a pag.12 dell'istruttoria stessa).

Si riporta nei prossimi capitoli la descrizione generale dell'intervento, rimandando per ogni dettaglio allo Studio di Fattibilità Tecnico Economica (di seguito anche "SFTE") e al Piano Economico Finanziario (di seguito anche "PEF") allegati.



6. *INQUADRAMENTO URBANISTICO*

Le Norme del piano del governo del territorio adottato dal Consiglio Comunale in data 5 marzo 2019 approvato in data 14 ottobre 2019 e divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL n.6 del 5 Febbraio 2020, prevedono per l'area la disciplina della Grande Funzione Urbana-GFU (Ambiti destinati alla localizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni anche private, aventi carattere strategico).

Il Piano prevede che per la GFU sia riconosciuto un Indice di edificabilità (IT) unico proprio del Tessuto Urbano Consolidato pari a 0,35 mq/mq di SL per la realizzazione di funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU.

Tale indice corrisponde all'indice di edificabilità (IT) massimo. Per l'Ambito GFU di San Siro a prevalente proprietà comunale, è ammessa la realizzazione, ai sensi del comma 3, di una Grande Struttura di Vendita tra le funzioni urbane accessorie o comunque compatibili, necessarie a garantire la sostenibilità finanziaria della stessa GFU, senza necessità di variante urbanistica.

La realizzazione della Grande Funzione Urbana avviene in modo autonomo, mentre la facoltà di utilizzare l'indice di edificabilità del TUC per le funzioni urbane dovrà essere connessa funzionalmente e temporalmente alla realizzazione delle funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni anche private aventi carattere strategico secondo modalità e tempi che verranno definiti con apposita "Convenzione Quadro".



7. *CONTENUTI DELL'AGGIORNAMENTO DELLA PROPOSTA*

La nuova proposta d'intervento, concepita al fine di dare attuazione alle indicazioni del Consiglio e della Giunta Comunale mantenendo la sostenibilità tecnica ed economico-finanziaria per un nuovo stadio e un distretto sportivo di assoluta avanguardia internazionale, presenta svariati contenuti di interesse generale tra i quali risultano di particolare rilevanza quelli di seguito riassunti:

- a. una complessiva rigenerazione di un esteso ambito urbano;
- b. la realizzazione di un intervento articolato che può costituire una nuova centralità della città, vissuta 365 giorni l'anno e in tutte le ore del giorno e con potenziali ritorni di immagine e incremento di turismo a livello cittadino, rappresentando un progetto di riqualificazione di un contesto che presenta molte criticità e non utilizzo del territorio;
- c. la realizzazione di un nuovo impianto sportivo multifunzionale moderno, ovvero un nuovo stadio in linea con gli standard internazionali più avanzati, che negli obiettivi prevalenti migliorerà il comfort degli spettatori e accrescerà la presenza di un pubblico più orientato alle famiglie, con condizioni di sicurezza molto più efficaci dell'impianto attuale, oltre a contribuire a rafforzare il posizionamento dei due Club nel ranking internazionali;
- d. la realizzazione di tutti gli interventi a carico del soggetto privato con assunzione dei relativi rischi;
- e. la realizzazione di spazi verdi per una superficie superiore a 106.000 mq (pari al doppio di quella attualmente allocata sulla medesima ST);
- f. la riduzione dell'impatto acustico dell'impianto rispetto alla situazione attuale;
- g. la realizzazione di un impianto versatile, capace di ospitare eventi sportivi, non solo calcistici e di altre forme di spettacolo;
- h. la rifunzionalizzazione di un'iconica parte dell'attuale stadio "G. Meazza" da destinarsi a servizi d'interesse pubblico con vocazione prevalentemente sportiva e di intrattenimento a beneficio della cittadinanza;
- i. la rigenerazione urbanistica di un ambito urbano composito e incompleto che sarà fruibile 365 giorni all'anno, dedicato anche agli sport di base, un "hub" culturale e innovativo per le nuove generazioni, all'avanguardia per impatto ambientale, inclusività e sostenibilità; un centro di aggregazione sicuro, aperto alle attività sociali e ricreative del quartiere;
- j. un significativo indotto occupazionale stimato tra 3.000 e 3.500 posti di lavoro;
- k. la produzione di risorse che possono essere utilizzate sul territorio e per la riqualificazione di quell'ampia parte di quartiere destinata a edilizia pubblica.



8. SINTESI DEI CONTENUTI DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ

L'aggiornamento dello Studio di Fattibilità propone la complessiva trasformazione dell'ambito identificato nel PGT come GFU San Siro (di seguito anche "l'Ambito") avente un'estensione pari a 280.916 mq, di proprietà comunale (parzialmente oggetto di una Convenzione per la concessione d'uso e di gestione dello stadio G. Meazza e dei relativi servizi, sottoscritta fra il Comune di Milano, F.C. Internazionale Milano S.p.a. e Milan A.C. S.p.A., il 1° luglio del 2000 e valida fino al 30 giugno 2030), all'interno della quale ricade l'attuale Stadio "G. Meazza".

Si prevede la realizzazione di un nuovo impianto sportivo multifunzionale e di altre funzioni urbane, a carattere commerciale, per l'entertainment, direzionale, ricettivo e di interesse generale (museo, attività sportive e centro congressi).

La proposta si configura come un progetto capace di trascendere i suoi confini per definire elementi a scala urbana destinati a generare una nuova centralità cittadina.

8.1. DATI URBANISTICI

Superficie Territoriale (ST)	280.916 mq
Superficie Lorda (SL)	145.000 mq
Superficie Totale (STOT)	196.297 mq
Superficie Coperta (SC)	156.577 mq
Superficie Permeabile (SP)	28.982,86 > al 10% della ST (28.091,60 mq)
Superficie a verde	106.975 mq
IT	0,516 mq/mq
Dotazioni Territoriali	46.752 mq > 46.679,40 mq
Stadio	60.000 posti 99.119 mq (superfici non rientranti nel conteggio della SL)



8.2. FUNZIONI INSEDIATE A CARATTERE PRIVATO (SL)

DIREZIONALE	47.064 mq
RICETTIVO	11.936 mq
COMMERCIALE	77.000 mq
INTRATTENIMENTO	9.000 mq
TOTALE	145.000 mq

8.3. FUNZIONI INSEDIATE A CARATTERE PRIVATO DA CONVENZIONARE (NO SL)

CENTRO CONGRESSI	4.000 mq
MUSEO	2.700 mq
ATTIVITÀ SPORTIVE	1.300 mq
TOTALE	8.000 mq

8.4. PARCHEGGI

PERTINENZIALI	51.647 mq	Numero p.a 1.565
VISITATORI	95.744 mq	Numero p.a 2.901

8.5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PROPOSTE

Importo delle opere di urbanizzazione primaria (modifica tunnel, reti, viabilità rete gas, idrico acquedotto, telefonica, elettrica primaria e secondaria, illuminazione pubblica, sottoservizi)	44.522.500 €
Importo delle opere di urbanizzazione secondarie (parco verde e attrezzato, percorsi, arredi, piazze)	36.715.000 €
Totale valore opere:	81.237.500 €



8.6. DOTAZIONI URBANISTICHE PREVISTE

L'intervento prevede che le dotazioni territoriali siano generate esclusivamente dagli interventi eccedenti l'indice di edificabilità unico di 0,35 mq/mq. In particolare, le dotazioni territoriali vengono calcolate su una quota pari a 46.679,40 mq:

$$280.916 \text{ mq} \times 0,35 \text{ mq/mq} = 98.320,60 \text{ mq}$$

$$145.000 \text{ mq} - 98.320,60 \text{ mq} = 46.679,40 \text{ mq}$$

8.7. ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA

Dal punto di vista finanziario la proposta prevede il Finanziamento dell'investimento complessivo a carico delle società, il conferimento delle aree (che rimangono di proprietà comunale) in diritto di superficie per 90 anni, e la corresponsione di un canone annuo pari mediamente a 2,00 milioni di euro crescenti al crescere dell'inflazione, per totali 275 milioni di euro nell'arco di 90 anni.

- Le aree restano in proprietà al Comune e sono concesse all'operatore in diritto di superficie oneroso per 90 anni;
- Investimento totale di 1,2 mdl + IVA;
- Intervento mediante finanziamento di circa il 60% con durata ventennale;
- Orizzonte temporale di 90 anni;

8.8. ATTUAZIONE

L'attuazione è prevista in 80 mesi complessivi e prevede la realizzazione in 40 mesi del "Comparto Stadio" e nei 40 mesi successivi, del "Comparto Plurivalente" compresa la rifunzionalizzazione dell'attuale stadio "G. Meazza".



9. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

9.1. L'AMBITO

L'Ambito di intervento è posto ad ovest della città, lungo la direttrice che conduce alla città di Novara, a breve distanza dallo svincolo autostradale di "viale Certosa" e dalla Tangenziale Ovest; confina a Nord con i quartieri di Lampugnano e QT8, ad est con la Fiera di Milano City, a sud con il quartiere "Baggio" e ad ovest con il Parco di Trenno, anche Parco Aniasi (di seguito "il Parco di Trenno").

Limitrofo "all'Ambito" è il c.d. quartiere San Siro, appartenente al patrimonio dell'azienda pubblica regionale ALER, uno dei più grandi siti di edilizia residenziale pubblica della città di Milano. L'area, edificata tra il 1935 e il 1948, su progetto unitario, con proprie caratteristiche architettoniche, si colloca oggi all'interno di una parte di città consolidata e semicentrale.

La destinazione è prevalentemente residenziale, con pochi spazi per il commercio e alcuni grandi edifici destinati in origine a funzioni pubbliche collettive.

La parte sud è completata dal quartiere INA Casa Harar-Dessié, che lambisce fisicamente il compendio. Costruito tra il 1951 e il 1955 è impostato su un piano urbanistico basato sull'impiego di due diversi modelli insediativi: le case ad alta densità, i c.d. "grattacieli orizzontali", che coi loro grandi corpi edilizi lineari delimitano e organizzano lo spazio dei servizi e del verde interno al quartiere, e le case basse unifamiliari, le c.d. "insulae", che occupano liberamente gli isolati irregolari residuali. Anche questo è oggetto di criticità sociali, meno evidenti di quelle del quartiere San Siro ma comunque significative.

Nella parte nord del quartiere - edificato sul modello della "città giardino" - è invece presente un'architettura assai diversa e di maggior pregio composta da ville ed edifici anche unifamiliari di diversa fattura e di diverso valore, con ampi spazi verdi ed un contesto sociale misto borghese. Questa tipologia di edifici è presente in modo uniforme per un'ampia area, limitrofa all'Ippodromo e al Parco di Trenno, che sorge anch'esso nel lato nord.

Nella parte settentrionale del quartiere sono presenti gli elementi di maggior riconoscibilità dello stesso ovvero il Parco di Trenno, l'Ippodromo, Lampugnano, la Montagnetta e lo Stadio stesso.

L'area risulta ad oggi ben servita, oltre che dai mezzi di superficie, anche dalla linea 5 (Lilla) della Metropolitana. È anche presente all'interno del quartiere l'ospedale "San Carlo", polo di riferimento per la zona ovest della città, oltre che la Fondazione Don Carlo Gnocchi.

Aldilà delle residenze, l'area dove oggi insiste lo Stadio è, peraltro, caratterizzata dalla presenza degli ippodromi del galoppo e dell'ex Trotto, edificati negli anni '20 ed ubicati rispettivamente a nord e ad est. Inoltre, in passato ha ospitato il "Palasport di San Siro" poi rimosso dopo il crollo del 1985, la cui ricostruzione (sebbene mai effettuata) è stata deliberata dal Comune nel 2000, a testimonianza di una prevalente vocazione sportiva dell'Ambito. Tali elementi giustificano e rafforzano un progetto complessivo



di riqualificazione dell'Ambito che tragga dalla sua forte connotazione sportiva un'occasione per creare una nuova, moderna e rinnovata centralità della città.

9.2. LO STADIO "G. MEAZZA"

All'interno dell'Ambito è collocato, in posizione defilata verso l'ex Trotto, lo stadio "G. Meazza" la cui storia è di seguito esposta, in estrema sintesi.

- La costruzione del primo stadio nell'area di San Siro risale al 1925. Piero Pirelli, all'epoca presidente dell'A.C. Milan, si rese promotore e finanziò la costruzione dell'impianto sportivo, nelle vicinanze dell'Ippodromo, affidando la progettazione all'Ingegnere Alberto Cugini e all'Architetto Ulisse Stacchini. Il progetto originario prevedeva quattro tribune rettilinee sui lati del campo, una parzialmente coperta, che potevano contenere fino a 35 mila spettatori;
- L'inaugurazione dello stadio avviene il 19 settembre 1926 con una partita amichevole tra Milan e Inter. La prima partita ufficiale di campionato fu Milan-Sampierdanerese, giocata il 6 ottobre dello stesso anno;
- Nel 1935 l'impianto, nato per ospitare le sole partite dell'A.C. Milan, viene acquistato dal Comune di Milano ed è oggetto di un primo intervento di ampliamento. Secondo il progetto dell'Ingegnere Bertera e dell'arch. Perlasca vengono costruite quattro curve di raccordo tra le tribune e viene incrementata la capienza delle due tribune di testata. La capienza complessiva viene, quindi, ampliata a 55 mila spettatori;
- A partire dalla stagione 1947-48 anche la F.C. Internazionale, disputa le sue partite ufficiali nell'impianto di San Siro;
- Nel 1955 sull'impianto è stato operato un radicale intervento di trasformazione e ampliamento, curato dall'Ing. Ferruccio Calzolari e dall'Arch. Armando Ronca; viene creato un secondo anello di tribune sovrastanti le vecchie tribune. La capienza viene portata a circa 85.000 posti. Viene, altresì, profondamente modificato il profilo e l'immagine architettonica dello Stadio per l'introduzione delle rampe elicoidali che permettono l'accesso al neo edificato secondo anello;
- Nel 1980 lo Stadio è stato intitolato a Giuseppe Meazza, giocatore di entrambe le squadre milanesi e bicampione del Mondo con l'Italia (1934 e 1938) morto l'anno precedente;
- Tra il 1987 e il 1990, in occasione della Coppa del Mondo di Calcio disputata in Italia nel 1990, il Comune di Milano procede ad un profondo rinnovamento dello stadio. Sulla base del progetto firmato dagli Arch. Giancarlo Ragazzi, Enrico Hoffer e dall'Ing. Leo Finzi, viene costruito un terzo anello, poggiato e sostenuto autonomamente da undici torri cilindriche disposte attorno allo stadio che danno accesso alle gradinate. Quattro di queste torri sostengono anche le grandi travi di sostegno della nuova copertura dei posti a sedere. Il colore dei seggiolini installati distingue cromaticamente i quattro settori in cui viene suddiviso lo stadio: rosso e arancione per i rettilinei, verde e blu per le "curve". Viene realizzato un nuovo impianto di illuminazione e un sistema di riscaldamento del manto erboso. La capienza viene portata a 85.700 posti;
- Nel 2008 lo Stadio è stato adeguato agli standard UEFA, con conseguente diminuzione della capienza complessiva a 80.018 posti;



- Nel periodo 2011-2016 l'impianto ha subito ulteriori lavori di ammodernamento consistenti nella sostituzione del manto erboso con un tappeto in erba mista di fibre naturali e sintetiche, nella ridefinizione del primo anello rosso e nel riempimento del fossato presente tra la tribuna e il campo da gioco al fine della realizzazione di nuovi "ground box", con ulteriore riduzione della capienza massima complessiva pari a 78.275 posti a sedere;
 - Nel 2019 è stata rilasciata "Licenza di Agibilità" n. 2/2019, dal 21 gennaio 2010 al 30 giugno 2020, per l'attività di impianto sportivo;
 - Nell'estate del 2019, la Commissione Provinciale di Vigilanza, ha decretato la chiusura permanente dei settori 349-351-352 (terzo anello verde) e 307-309-310 (terzo anello blu) per tutta la durata della stagione sportiva 2019/2020. I posti da dedurre dal conteggio totale della capienza dello stadio sono 2.350, un numero ridotto che va letto nell'ottica della realtà gestionale degli ultimi anni dello stadio, nei quali il terzo anello è stato spesso chiuso a prescindere, tranne che in partite di cartello o in presenza di forte richiesta di biglietti in prevendita,
 - Nel gennaio 2020 è stata concessa proroga alla "Licenza di Agibilità" dell'impianto sportivo sino al 30 giugno 2021;
 - Attualmente lo stadio è costituito da 3 anelli. Ogni anello è diviso in 4 zone di diverso: arancione e rosso per i rettilinei, verde e blu per le curve. Unica eccezione è il terzo anello nel quale manca il rettilineo arancione;
- La capienza attuale complessiva è di 75.817 posti già al netto dei posti inutilizzabili del terzo anello.



10. LA PROPOSTA PROGETTUALE

10.1. GLI OBIETTIVI

L'Ambito territoriale dello "Stadio di Milano", oggetto del presente aggiornamento della Proposta, è stato progettato con l'obiettivo di creare non solo un nuovo impianto sportivo in linea con i più alti standard in tema di costruzione di similari, ma anche di realizzare un vero e proprio polo vitale per la cittadinanza milanese, generando un sistema fortemente legato al luogo in cui situa.

Si tratta, infatti, di un vero e proprio progetto urbanistico teso a dare nuova qualità al tessuto urbano in continuità con l'esistente. Il progetto, attraverso lo sviluppo di nuove aree verdi all'interno della città costruita, assegna nuove motivazioni di fruizione e valorizza un'area priva di identità e di fatto sottratta all'utilizzo collettivo, al di fuori dei giorni di match calcistico.

L'aggiornamento della Proposta, vuole confermare che l'obiettivo è quello di trasformare l'Ambito in un luogo di aggregazione, in cui si integrano funzioni sportive, per il tempo libero, l'intrattenimento e lo shopping. Un nuovo polo sportivo, moderno "centro" vitale in grado di offrire servizi e di accogliere i tifosi, gli appassionati, la cittadinanza e i turisti per 365 giorni all'anno.

La Proposta prevede la realizzazione di un comparto dedicato principalmente allo Stadio di Milano ("Comparto Stadio") e di un comparto inerente diverse funzioni ("Comparto Plurivalente"), unitamente individuati come "l'Intervento".

L'Ambito sarà completamente rinnovato per mezzo dell'inserimento ad ovest dello stesso, ricompreso tra le vie dei Piccolomini, Achille, Tesio, Harar e Dessié, del nuovo Stadio di Milano, capace di ospitare, in configurazione match, circa 60.000 tifosi. Una struttura sopraelevata rispetto al piano campagna di circa 2 mt che poggerà su una piastra più ampia del suo sedime. Anche al fine di contenere l'impatto visivo, nella successiva fase di progettazione sarà richiesto lo studio di una soluzione progettuale che preveda che il campo da gioco sia ipogeo, fino a sette metri sotto lo zero di progetto, al fine di consentire anche l'ottimizzarne dei percorsi d'esodo.

Ad est del lotto, verso via dei Piccolomini, saranno ubicate l'insieme di volumetrie definite dalle funzioni complementari generate dall'Intervento. Esse avranno il compito di dare un nuovo disegno ai fronti urbani lungo la via Achille, dove saranno ubicati le funzioni terziarie/direzionali/alberghiere, e la via Dessié ove invece verrà localizzata la funzione commerciale e l'integrata attività d'intrattenimento.

Lungo la via dei Piccolomini sarà mantenuto in essere parte del vecchio "G. Meazza" rifunzionalizzato con l'inserimento di servizi pubblici, privati e convenzionati dedicati allo sport e all'intrattenimento.

Il centro del lotto sarà organizzato in spazi pubblici, organicamente progettati in cui alle piazze pavimentate si alterneranno superfici verdi diversamente disegnate al fine di ottenere quell'immagine di parco diffuso e attrezzato a cui l'Intervento mira.



Gli spazi pubblici a livello del piano campagna (piazze, aree verdi fruibili e non, boulevard urbani, specchi d'acqua) saranno integrati e completati da altre superfici poste a quote differenti (coperture degli spazi commerciali) o all'interno delle stesse funzioni complementari dando vita ad una continuità visiva sia orizzontale (interno/esterno) che verticale (basso/alto).

I benefici ambientali dati dalla scelta di ricreare un parco diffuso su un lotto, storicamente percepito quasi esclusivamente come luogo di sport e/o area di parcheggio, vengono accentuati dalla scelta di optare per una soluzione della sosta completamente interrata che libera ulteriore spazio alla quota stradale per la creazione di nuovi luoghi di socialità.

Lo Studio di Fattibilità evidenzia, inoltre, che l'Intervento produce significativi benefici di carattere occupazionale, sia nella fase della sua realizzazione, sia a regime.

- In primo luogo, è stato esaminato il tasso occupazionale medio dell'Intervento in fase di realizzazione generato dall'indotto di personale che graviterà nell'area per effetto della realizzazione dell'opera. In proposito, l'analisi ha assunto i valori parametrici noti, relativi alla quantità di manodopera impiegata per la realizzazione del Comparto Stadio e Comparto Multifunzionale, considerando la media ponderata sulla base della durata effettiva dell'Intervento, prevista pari a 80 mesi. Una tempistica che potrà naturalmente essere ottimizzata anche in considerazione delle esigenze della città e dell'amministrazione. La fase di cantiere creerà circa 600 nuovi posti di lavoro.
- In secondo luogo, lo studio ha valutato l'indotto occupazionale prodotto dall'Intervento una volta completato. Per quanto concerne il Comparto Stadio e il Comparto Multifunzionale, l'incremento occupazionale a regime è stimato da circa 3000 a 3500 posti annui che saranno definiti durante le successive fasi del progetto.

10.2. IL "NUOVO STADIO DI MILANO"

L'Intervento prevede la realizzazione di uno stadio da circa 60.000 posti a sedere, capace di differenti configurazioni oltre a quella classica del match-day. Il nuovo "Stadio di Milano" sarà edificato lungo la via Tesio, occupando così parte del sedime del vecchio Palazzetto dello Sport, in maniera tale da garantire la continuità dell'attività calcistica dei due club nell'attuale Stadio "G. Meazza". Questo genererà superfici funzionali all'impianto (aree di servizio, punti vendita/ristoro, aree giocatori, accoglienza, aree stampa, locali tecnici, parcheggi, ecc) pari a 126.925 mq. circa, di cui 27.806 mq destinati a parcheggi.

È prevista la demolizione e ricostruzione del Sottopasso Patroclo mantenendone l'attuale tracciato ma adeguandone le dimensioni e gli ingressi alle nuove necessità del comparto. La scelta di rifare completamente questa infrastruttura è stata dettata principalmente dai seguenti aspetti:

- eliminazione della viabilità veicolare all'interno dell'Ambito, privilegiando la mobilità dolce;
- vetustà (circa quarant'anni) incompatibile con la qualità infrastrutturale del nuovo comparto e con la relativa Vita Nominale (100 anni);



- opportunità di integrare il sottopasso con le esigenze funzionali “dell’Ambito”, con innesti diretti alle viabilità interrato dei due Comparti, sulla base delle risultanze dello studio dei flussi di traffico;
- necessità di rinnovare una struttura che oggi costituisce una barriera fisica tra i due comparti che progettualmente sono stati pensati in maniera unitaria per ottenere la massima efficienza in termini energetici e di sostenibilità.

A Nord e a Sud del Podium saranno individuate due aree drop off per la gestione delle tifoserie ospiti che non potranno usufruire di un parcheggio dedicato in loco, risultato paesisticamente, e in termini di sicurezza, non sostenibile e/o integrabile.

Rinviando per l’approfondimento dei profili prestazionali all’aggiornamento della Proposta, in questa sede si evidenzia che l’Intervento garantirà i migliori livelli prestazionali in termini, ambientali, energetici, acustici e di sostenibilità/manutenibilità.

La nuova struttura assicurerà gli standard per le manifestazioni sportive calcistiche di livello e categoria internazionali e tenderà al miglioramento degli aspetti concernenti la c.d. “esperienza sportiva” alla ricerca di una più alta offerta d’intrattenimento dedicata al tifoso/spettatore.

10.3. ANALISI DELLE ALTERNATIVE

L’analisi delle alternative di intervento è stata sviluppata partendo dalle disposizioni procedurali che regolano la disciplina speciale sulla realizzazione di impianti sportivi - così come introdotta dalla legge n. 147/2013 inerente “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014)” e successivamente modificata e integrata dall’art. 62 del D.L. 50/2017 convertito la legge n. 96/2017.

Come noto, la legge n. 147/2013 reca all’articolo 1, commi 304, 305 e 306 una disciplina speciale sugli impianti sportivi, introdotta al fine di favorire espressamente l’ammodernamento o la costruzione di nuovi impianti, con particolare riguardo alla sicurezza delle strutture e degli spettatori, attraverso la semplificazione delle procedure amministrative e la previsione di modalità innovative di finanziamento.

Al fine di permettere il raggiungimento dell’equilibrio economico-finanziario e della valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici, la Legge permette la costruzione, oltre allo stadio, di immobili con destinazioni d’uso diverse da quella sportiva, complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell’impianto sportivo, con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale. Tali immobili devono essere localizzati in aree contigue all’intervento di ricostruzione o ristrutturazione dell’impianto e, al loro interno, possono essere realizzati anche alloggi di servizio strumentali alle esigenze degli atleti e dei dipendenti della società sportiva, nel limite del 20% della superficie utile.

Sempre ai fini del raggiungimento dell’equilibrio economico finanziario, lo studio di fattibilità può prevedere la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto sulle aree di proprietà pubblica o



sull'impianto pubblico esistente, ovvero la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto su altri immobili di proprietà della pubblica amministrazione. Il termine di durata dei predetti diritti non può essere superiore a quella della concessione e, comunque, non superiore - rispettivamente - a novanta e trenta anni.

Da ultimo, lo studio di fattibilità può prevedere la demolizione dell'impianto da dismettere, la sua demolizione e ricostruzione, anche con volumetria e sagoma diverse, nonché la sua riconversione o riutilizzazione a fini sportivi.

Il proponente ha valutato le alternative progettuali che meglio potessero rispondere, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire, la migliore soluzione che permettesse contestualmente l'equilibrio economico finanziario dell'operazione e la valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici. L'analisi pre-progettuale ha individuato due principali scenari alternativi, ognuno dei quali ha previsto lo sviluppo di funzioni complementari all'utilizzo dell'impianto sportivo così come descritti dalla norma:

- i. riqualificazione dell'impianto sportivo esistente - Stadio G. Meazza - al fine di adeguare il medesimo ai più recenti standard internazionali in materia di impianti sportivi;
- ii. costruzione del nuovo Stadio di Milano nell'area direttamente adiacente allo Stadio G. Meazza.

Tale analisi è stata condotta verificando la sussistenza dei presupposti che seguono ed analizzando partitamente costi e benefici ad essi correlati:

- a) sostenibilità e fattibilità dell'intera operazione;
- b) certezza della riuscita dell'intervento urbanistico;
- c) mantenimento di adeguati requisiti di sicurezza nella gestione del cantiere durante l'Intervento;
- d) minimizzazione dei rischi di costruzione, dal momento che l'attività sportiva delle due squadre non potrà avere soluzione di continuità;
- e) sostenibilità urbanistica ed ambientale;
- f) impatto sulla cittadinanza in termini sociali, occupazionali ed economici;
- g) tempistica di esecuzione dell'Intervento ed impatto sull'attività sportiva;
- h) qualità, fruibilità ed accessibilità dell'impianto sportivo;
- i) qualità del servizio offerto in termini sportivi, culturali e sociali.

L'esito di tale analisi - così come meglio specificato nella Proposta - ha rilevato come maggiormente rispondente agli obiettivi sopra delineati l'ipotesi descritta al precedente punto n. ii), concernente la costruzione del nuovo Stadio di Milano, nell'area adiacente a quella ove insiste l'attuale Stadio G. Meazza.

L'attuale stadio presenta, infatti, una serie di deficit di diversa natura con cui squadre, tifosi e proprietà convivono da alcuni decenni e la cui risoluzione richiede necessariamente un massiccio ed importante intervento di riqualificazione.

In primo luogo, qualsiasi intervento sulla struttura esistente avrebbe comunque un carattere invasivo in quanto dovrebbe prevedere l'eliminazione del terzo anello e il conseguente abbassamento/rifacimento della copertura (per renderla acusticamente performante), nonché la contemporanea demolizione e



ricostruzione del primo anello, la parte più vetusta dello stadio, al fine di migliorarne la capacità portante. Inoltre, in considerazione delle diverse epoche costruttive delle componenti dello stadio - inclusi i suoi tre anelli (il primo, lo si ricorda, risale agli anni '20 - gli interventi necessari a renderlo un vero e proprio stadio moderno sconterebbero l'aleatorietà, sia in termini di imprevisti che in quelli di reali lavorazioni, da porre in essere per garantire la funzionalità della struttura, derivanti dall'operare su un impianto preesistente peraltro già profondamente trasformato nel corso degli ultimi decenni. Tale criticità non sussiste per una edificazione ex novo.

A ciò si aggiunga la complessità organizzativa delle operazioni, che riguarderebbero un cantiere di notevoli dimensioni che per tutta la sua durata dovrebbe convivere con l'attività sportiva delle due squadre durante il campionato e le coppe, allungando notevolmente i tempi dei lavori, determinando non poche difficoltà e costi aggiuntivi per assicurare la sicurezza sia degli utenti dello stadio che del cantiere dei lavori e causando un evidente pregiudizio economico ai ricavi delle squadre per l'intera durata del cantiere.

L'eventuale soluzione conservativa dell'impianto preesistente, poi, avrebbe come risultato un intervento comunque non risolutivo, in quanto non consentirebbe di superare una serie di situazioni/criticità che si sono via via generate nel corso del tempo e che appaiono sempre più vincolanti per il corretto utilizzo dell'impianto stesso.

Quanto sopra con riferimento, quantomeno, ai seguenti aspetti:

- a) Gestione accessi/sicurezza;
- b) Accessibilità/Barriere Architettoniche
- c) Microclima interno;
- d) Clima acustico;
- e) Comfort;
- f) Aree di servizio.

Appare chiaro che l'opzione che prevede la conservazione dell'impianto esistente rimane fortemente vincolata all'attuale posizione dello stesso e ai suoi limiti fisici d'espansione. A ciò si aggiunga che il lato est del suddetto sarebbe comunque ancora quello irrisolto poiché, non potendo crescere di volume, non godrebbe delle migliorie riservate agli altri settori. Il mantenimento in essere del secondo anello, necessario per garantire la continuità d'esercizio durante le fasi di cantiere, lascerebbe, inoltre, inalterata la complessa accessibilità ai singoli settori con ingresso dal lato opposto al posto a sedere. Potrebbe godere di un miglioramento il microclima interno ma difficilmente raggiungerebbe gli standard di livello nordeuropeo poiché la circolazione dell'aria tornerebbe di fatto alla situazione ante Italia 90; situazione sicuramente non adeguata ad una tipologia di impianto moderno.

In quella ipotesi, infine, lo stadio avrebbe comunque capacità ridotta, ben al di sotto della soglia dei 60.000 posti.



Per questa serie di considerazioni, l'opzione di ristrutturazione dell'impianto esistente appare essere, in realtà, una scelta inefficiente a livello di costi/benefici ma anche sotto il profilo della valorizzazione urbanistica e ambientale dell'Ambito.

Infatti, la realizzazione del nuovo Stadio di Milano doterebbe la città ed il quartiere di un impianto innovativo in grado di fornire servizi di molteplice natura e assicurerebbe alle squadre quella struttura moderna ed aggiornata che rappresenta un importante elemento di identità e competitività e che potrà rappresentare un'eccellenza di livello mondiale, oltre che per l'attività sportiva, anche in termini di attrattività, di richiamo turistico e di realizzazione di importanti eventi. Il carattere di eccellenza, innovazione e multifunzione del progetto architettonico costituirà un forte elemento di riqualificazione territoriale e sarebbero inoltre assicurati tempi di realizzazione più rapidi e individuabili, costi certi, maggiore potenziale di valorizzazione dei servizi e certezza dello svolgimento dell'attività sportiva per tutta la durata del cantiere di edificazione. Le ricadute di una tale progetto sul quartiere e sull'intera città in termini di qualità urbana e riqualificazione territoriale, di identità e di richiamo internazionale, oltre che di carattere occupazionale, sono estremamente significative.

Come chiaramente evidenziato dalle conclusioni della precedente analisi l'attuale impianto non è risultato idoneo ad assolvere i nuovi compiti richiesti dagli eventi calcistici e ludici che dovrebbe ospitare pertanto è risultato logico proporre nel SFTE la costruzione di un nuovo e più moderno manufatto.

In ragione di ciò si è deciso di optare per la realizzazione del nuovo Stadio di Milano con un progetto di importante valorizzazione dell'Ambito nel rispetto della sua destinazione ludica e sportiva, i cui benefici sotto il profilo dei costi e sotto il profilo urbanistico sono descritti nel Progetto allegato.

Come richiesto dalla Delibera, l'aggiornamento del SFTE ha previsto il mantenimento di parte del Meazza. La soluzione proposta è stata oggetto di una attenta analisi delle diverse alternative possibili.

Ognuna di esse ha contemplato il mantenimento dell'odierno stadio "G. Meazza" accanto al nuovo Stadio di Milano con scenari che, riducendone progressivamente la capienza, sono stati analizzati e valutati sotto i seguenti aspetti tecnici:

1. Affluenza totale degli spettatori;
2. Variazione della richiesta di sosta;
3. Effetti diretti e indiretti sul trasporto pubblico;
4. Variazioni sull'impatto acustico nelle aree circostanti all'Ambito;
5. Standard di comfort e fruibilità minimi da garantire;
6. Effetti paesaggistici su scala locale;
7. Superficie disponibile per l'ubicazione delle necessarie funzioni complementari.

10.3.1. SALVAGUARDIA INTEGRALE (STADIO ITALIA 90)

La salvaguardia integrale dell'odierno impianto sportivo accanto al nuovo stadio genererebbe una serie di criticità non risolvibili e di seguito elencate:



- a. affluenze di spettatori equivalenti alla media giornaliera di EXPO (con picchi temporali più concentrati in meno ore) su un'area quattro volte più piccola;
- b. raddoppio della domanda di sosta su strada, che risulta impossibile da soddisfare in zona;
- c. trasporto pubblico costretto a gestire oltre 23.000 spettatori;
- d. elevato impatto acustico dei due stadi, dei quali il «G. Meazza» è già oltre i limiti della norma;
- e. mantenimento di una struttura obsoleta che non garantisce al pubblico pagante alcuno degli odierni standard di comfort e fruibilità;
- f. incompatibilità paesistica;
- g. eccessiva densificazione edilizia delle volumetrie complementari.

10.3.2. SALVAGUARDIA DEL 1° ANELLO E DELLE RAMPE DEL 2° ANELLO

L'eventuale riduzione dello stadio alle condizioni antecedenti ad Italia 90 non porterebbe a miglioramenti significativi, rispetto al precedente scenario, riproponendo altissime criticità che possiamo così riassumere:

- a. mantenimento delle attuali condizioni di crisi nella gestione del traffico in una giornaliera configurazione da Big Match (altissimo incremento degli eventi equivalenti durante l'esercizio annuale);
- b. inserimento di un bipolo (stadio nuovo + G. Meazza) con una maggiore difficoltà e problematicità in termini di sicurezza, evacuazione, organizzazione degli ingressi, circolazione ed intersezione dei flussi;
- c. impossibilità di risolvere la domanda di sosta su strada di veicoli privati e bus tifoserie;
- d. aggravio dell'impatto acustico del «G. Meazza», a seguito della rimozione della copertura;
- e. ulteriore riduzione degli standard di comfort e fruibilità del «G. Meazza» soprattutto a causa della rimozione della copertura, con conseguente esposizione alle intemperie sia del pubblico che delle strutture costituente l'immobile;
- f. altissimo impatto paesistico sul contesto;
- g. forte densificazione edilizia delle volumetrie complementari.

L'ipotesi di conservazione del solo primo anello è stata scartata in quanto, pur essendo la parte più antica del manufatto, quest'ultimo è stato quello più rimaneggiato nel corso dei decenni e la sua immagine non è in alcun modo associabile all'attuale iconico stadio.

10.3.3. MANTENIMENTO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI PARTI DELLO STADIO "G. MEAZZA"

Scartate le soprastanti ipotesi si è proceduto a sviluppare l'idea di salvaguardare una parte significativa dello stesso rendendola parte integrante del nuovo insediamento.

La proposta aggiornata ha approfondito la specifica tematica riguardante il mantenimento, integrale e/o parziale dello stadio "G. Meazza" riconoscendone il valore iconico che la Soprintendenza ha messo in luce all'interno del parere espresso.



L'analisi basata su criteri sia tecnico/funzionali ed economici, è giunta a scartare le soluzioni che prevedano il mantenimento del manufatto (integrale o parziale) con salvaguardia dell'attuale funzione principale, giungendo per successive approssimazioni ad identificare una soluzione di compromesso che prevede la demolizione integrale del primo anello, giudicato non meritevole di alcuna tutela nemmeno dalla Soprintendenza, quella della copertura e del terzo anello, ad eccezione della torre 11, e la salvaguardia delle rampe elicoidali del secondo anello, fronte orientale, per circa la metà dell'immobile.

La conservazione di questi elementi che rappresentano la storia e la memoria della collettività non solo cittadina viene rafforzata attraverso la loro rifunzionalizzazione sempre a carattere sportivo con l'ubicazione all'interno di questi spazi di una grande struttura museale dedicata alle squadre e alla storia del loro stadio nonché di una serie di nuove attività sportive capaci di valorizzare la particolare struttura progettata da dall'Ing. Calzolari e dall'arch. Ronca nel primo lustro degli anni '50 (Vol.3). Tale soluzione rappresenta per i Proponenti un ulteriore elemento di attrattività e di qualificazione dell'area sancendo in maniera inequivocabile il passaggio di testimone da un'arena all'altra.

10.4. IL COMPARTO PLURIVALENTE

Il programma d'intervento della fase "Comparto Plurivalente", area ovest compresa tra il sottopasso Patrolo e le vie Dessié, dei Piccolomini e Achille, prevede la realizzazione di due distinti distretti accumulati da un'unica piattaforma sotterranea multipiano destinata a ospitare i parcheggi.

Per il "Distretto Multifunzionale", posto in affaccio a nord lungo la via Achille, sono previste le seguenti opere:

- Edificio "Uffici Ovest" che consiste nella realizzazione di un immobile doppio a torre, unito da un elemento centrale comune, di 19.369,50 mq di Superficie Lorda disposto su 16 livelli, alto 82 mt affacciato sulla via Achille;
- Edificio "Uffici Est" che consiste nella realizzazione di un immobile a torre di 27.694,50 mq di Superficie Lorda disposto su 29 livelli, alto 152 mt affacciato sulla via Achille;
- Edificio "Alberghiero" che consiste nella realizzazione di un immobile a torre di 11.936 mq di Superficie Lorda, disposto su 15 livelli e alto 77 mt affacciato su via Achille
- Edificio "Centro Congressi" di 4.000 mq Superficie Convenzionata, disposto su due livelli, alla base dell'edificio a carattere alberghiero, e alto 12 mt affacciato su via Achille.
- Edificio "Commerciale Nord" di 1.650 mq di Superficie Lorda, posto alla base dell'edificio "Uffici Ovest", di sposto su un unico livello al di sotto della piattaforma comune al distretto.

Per il "Distretto Sport & Entertainment", posto in affaccio a est lungo la via dei Piccolomini e a sud lungo la via Dessié, sono previste le seguenti opere:

- Edificio "Commerciale Sud" che consiste nella realizzazione di un Mall di 75.350 mq di Superficie Lorda, disposto su tre livelli, affacciato sulle vie Dessié e dei Piccolomini;
- Edificio "Intrattenimento" che consiste nella realizzazione di 9.000 mq di Superficie Lorda posta in copertura al "Commerciale Sud", in affaccio su via dei Piccolomini;



- Edificio “Museo” di 2.700 mq di Superficie Convenzionata, posto all’interno della torre 11 e in parte nel “cavalletto” delle rampe elicoidali del secondo anello dello stadio “G. Meazza”;
- Edificio “Attività Sportive” di 1.300 mq di Superficie Convenzionata posto nel “cavalletto” delle rampe elicoidali del secondo anello dello stadio “G. Meazza”.

Tutti gli immobili, di cui sopra saranno integrati alle parti dell’attuale stadio G. Meazza che saranno oggetto di salvaguardia e rifunzionalizzazione.

Oltre a quanto sopra descritto è programmato il seguente gruppo di opere comuni:

- Sistema di connettività “interna”, che consiste nel sistema carrabile e pedonale ad uso del lotto e in connessione con l’area stadio;
- Parcheggi rotazione, tali da soddisfare la domanda generata dagli insediamenti commerciali;
- Parcheggi pertinenziali, tali da soddisfare gli standard richiesti dall’insediamento delle diverse funzioni;
- Superficie permeabile non inferiore al 10% di quella del lotto funzionale, ai sensi delle NTA del PGT.
- Sistema di connettività “esterna”, che consiste nel rifacimento del sistema infrastrutturale insistente sul lotto d’intervento e costituito principalmente dalla via dei Piccolomini;
- Opere di mitigazione, compensazione ed ottimizzazione ambientale, che consistono nell’insieme dei lavori sull’Ambito di progetto atti a generare un’atmosfera ad effetto boschivo naturalistico disposta su differenti livelli altimetrici.

10.5. STRUTTURE: PRINCIPALI REQUISITI

Per quanto concerne gli aspetti strutturali, la progettazione prevede che l’Intervento sia caratterizzato da organismi in calcestruzzo armato con poche e circoscritte eccezioni, confermando le scelte fatte in precedenza.

Lasciando allo specifico volume (n.6) dell’aggiornamento del PFTE la descrizione delle singole opere previste in questa breve enunciazione preme ricordare che alla luce dell’importanza dell’Intervento e della concessione del diritto di superficie, è stata considerata una Vita Nominale pari a 100 anni.

10.6. STRATEGIA ENERGETICA

Per quanto riguarda gli aspetti energetici l’aggiornamento della Proposta ha previsto, dal punto di vista della generazione termo-frigorifera, la conferma delle scelte precedentemente fatte con la creazione di una rete di teleriscaldamento-teleraffrescamento.

Per la produzione di energia per il riscaldamento e raffrescamento di tutti gli edifici si è optato per una soluzione di tipo centralizzato che presenta i seguenti vantaggi:

- richiesta di una superficie di installazione inferiore rispetto a quella data dalla somma delle singole centrali per i diversi edifici in una soluzione di tipo decentralizzata;



- costi operativi più competitivi, con oneri di investimento inferiori non solamente per le singole apparecchiature (numero inferiore Pompe di calore/ pozzi), ma anche per i successivi costi di gestione e manutenzione;
- possibilità per la pompa di calore di lavorare a un carico inferiore quando non tutte le utenze sono connesse o chiedono potenza aumentando l'efficienza dell'impianto;
- limitate perdite energetiche concentrate in un'unica centrale di produzione;
- sistema di sicurezza unico, più semplice e con maggiore affidabilità;
- sinergie energetiche tra le diverse utenze, sia nei giorni di evento allo stadio, sia durante la settimana.

Alla centrale unica, che sarà localizzata nella parte settentrionale dell'Ambito alla sinistra del Sottopasso Patroclo lungo via Achille, saranno abbinati una serie di locali tecnici dedicati di cui ogni edificio sarà provvisto al piede.

Oltre alla produzione di energia è stata data particolare attenzione anche al tema della riduzione del consumo dell'acqua, affrontato in questo caso, lungo tre criteri principali:

- Riduzione della domanda - Conservazione dell'acqua;
- Sostituzione della domanda - Massimizzazione del riciclaggio;
- Sostituzione della domanda - Forniture alternative.

Questo ha portato ad un approccio integrato e sostenibile in tutto il sito nelle due modalità operative (match day e no match day).

Nell'ambito della strategia di riduzione della domanda sono state prese in considerazione diverse soluzioni, tra cui WC a basso risciacquo, rubinetti attivati dall'utente, docce con controllo del flusso.

Il modello di bilancio idrico consente la definizione di un approccio pragmatico per la sostituzione della domanda e la fornitura alternativa, in quanto identifica i potenziali rendimenti idrici e le applicazioni per il riutilizzo di fonti idriche rigenerate o alternative. Il sistema dell'aria condizionata, la cattura dell'umidità, il recupero di acqua piovana e di acque grigie sono alcune delle opportunità che vengono prese in considerazione al fine di raggiungere gli obiettivi di sostenibilità.

10.7. ACCESSIBILITA'

Nel rispetto della norma nazionale, di quella regionale e dei Criteri di Progettazione universale di cui alla Convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità ratificata con L. n.18 del 3 marzo 2009, tutti gli spazi progettati garantiranno il massimo livello di accessibilità non solo tenendo conto delle persone con ridotta mobilità, ma riferendosi direttamente alla cosiddetta "utenza ampliata".

Il Progetto nel suo complesso in questa fase, si è orientato non solo all'applicazione della norma ma ad una più ampia e generalizzata visione di accessibilità degli spazi secondo il criterio sopra enunciato. Sulla base di un itinerario ideale che una qualsiasi persona si trova giornalmente a percorrere, da un ambiente interno ad uno esterno e viceversa, l'aggiornamento della Proposta conferma la compatibilità



dei luoghi alle singole esigenze delle utenze più sensibili, adottando soluzioni tecniche capaci di sopprimere alle eventuali carenze e/o limiti dell'attuale normativa.

In generale strade, parcheggi e marciapiedi saranno privi di ostacoli fissi o provvisori, avranno larghezze tali da impedire qualsiasi punto di restringimento, permettendo un agevole scorrere dei flussi. I cambi di pendenza saranno limitati e comunque prudenzialmente tali da permettere alla persona con disabilità motoria un autonomo movimento (pendenza rampa 4-5%). Attorno alle aree verdi saranno per quanto possibile evitate le cordonature, mentre le superfici attrezzate (giochi/ristoro) prevederanno opportune piazzole di sosta protette da tettoia e saranno dotate di bagni, tavoli e giochi accessibili.

Sarà posta particolare attenzione nella scelta delle griglie e delle pavimentazioni, queste ultime saranno integrate con opportuna segnaletica convenzionale e normalizzata per le persone ipovedenti.

Per le aree destinate a parcheggio saranno previsti appositi spazi di sosta localizzati in prossimità dei principali sistemi di risalita. In assoluto tutte le superfici interne pubbliche, private o private ma con accesso diretto del pubblico verranno progettate con i massimi criteri di accessibilità. In particolare, il nuovo "Stadio di Milano" amplierà e arricchirà i luoghi dedicati alla disabilità, rendendo accessibili tutte le aree di accoglienza destinate agli spettatori e aumentando il numero di servizi igienici disponibili, nonché i posti riservati lungo il campo.

Verrà garantito e ampliato il servizio già offerto attualmente dai Club in questo senso ai propri tifosi. In generale l'accessibilità al Podium sarà assicurata tramite gruppi di ascensori disposti lungo il perimetro, oltre le tornellerie, mentre il miglioramento degli spazi di seduta degli spalti li renderà fruibili all'utenza ampliata che attualmente trova difficoltà a frequentare tutti i settori dello stadio (terzo anello).



11. IL CANTIERE

L'Intervento, per dimensioni, volumi edificati e scavati, avrà un impatto importante dal punto di vista ambientale e sociale. Se al termine dei lavori la Proposta punta a rappresentare una nuova e diversa centralità urbana per la città anche in termini ambientali (parco diffuso), è indubbio che la fase di realizzazione, lunga e complessa, dovrà essere gestita al fine di minimizzare le possibili problematiche di sicurezza e ambientali, anche con riferimento alla vita del quartiere.

Le fasi di realizzazione prevedono una serie di movimentazioni necessarie per l'allontanamento dal sito dei materiali da scavo e dei materiali derivanti dalle demolizioni nonché per l'approvvigionamento di materiali e merci per la realizzazione delle opere.

Le modalità di realizzazione dell'Intervento, al fine di permettere l'uso dello stadio esistente ai club e la contemporanea costruzione del nuovo Stadio di Milano nella zona ovest del comparto oltre il limite fisico del Sottopasso Patroclo, prevedono due macro-fasi di cantiere.

FASE I

- lavorazioni nell'area Ovest - Comparto Stadio:
 - esecuzione degli sbancamenti e edificazione del nuovo stadio;
 - rimozione del Sottopasso Patroclo, attraverso lo sbancamento del terreno di rinfilo e la demolizione del manufatto, che verrà ricostruito ampliandone la larghezza e collegato alla viabilità interna del comparto;
- lavorazioni nell'area Est - Comparto Plurivalente:
 - sbancamenti e edificazione delle funzioni complementari (Uffici Ovest e Commerciale Nord);

FASE II

- lavorazioni nell'area Est - Comparto Plurivalente:
 - demolizione parziale dell'attuale stadio "G. Meazza" e messa in sicurezza degli elementi da preservare;
 - sbancamenti e edificazione delle funzioni complementari (Complesso Alberghiero e Centro Congressi, Uffici Est e Commerciale Sud, Intrattenimento);
 - rifunionalizzazione delle parti dello stadio "G. Meazza" preservate con ubicazione delle funzioni Museo e Attività Sportive.

In entrambe le fasi i volumi saranno preventivamente individuati come lo saranno i poli di conferimento, nel pieno rispetto della normativa vigente. Saranno adottati tutti i più moderni sistemi per il contenimento dei rumori, e delle polveri con il posizionamento in campo di centraline di controllo/monitoraggio in maniera tale da permettere eventuali ottimizzazioni d'esercizio. L'Intervento (Comparto Stadio + Comparto Plurivalente) sarà infine certificato secondo il protocollo volontario LEED come ulteriore garanzia del rispetto dell'ambiente nell'intero ciclo di vita degli immobili.



12. ANALISI CONTRATTUALE ED ECONOMICO FINANZIARIA

La disciplina puntuale dei rapporti tra i Proponenti e il Comune di Milano sarà declinata nella bozza di convenzione che forma oggetto di una successiva fase procedimentale. La strutturazione della Proposta prevede in ogni caso gli elementi essenziali indicati di seguito:

- a) l'affidamento all'operatore della progettazione esecutiva, della realizzazione e della gestione funzionale ed economica dell'Intervento;
- b) la costruzione ad integrale cura e spese dell'operatore del nuovo Stadio di Milano (Comparto Stadio), incluse le relative opere di urbanizzazione a scomputo, per un importo stimato in 564.171.250 € (IVA esclusa);
- c) la costruzione ad integrale cura e spese dell'operatore delle opere inerenti al mix funzionale di destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, complementari e funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto sportivo (Comparto Plurivalente), incluse le relative opere di urbanizzazione a scomputo, per un importo di 470.869.500 € (IVA esclusa);
- d) i costi tecnici e generali di realizzazione pari a 164.536.472 € (IVA esclusa);
- e) l'investimento dunque complessivo di circa 1,2 miliardi di euro integralmente a carico del privato per la realizzazione dell'Intervento a servizio della città e che verrà riconsegnato al Comune al termine del periodo di validità. L'investimento fonda la sua sostenibilità funzionale ed economica/finanziaria con riferimento all'intera realizzazione della Proposta secondo gli assunti fatti propri nell'analisi progettuale ed economico/finanziaria;
- f) I costi sopra esposti comprendono altresì:
 - i. la riqualificazione a cura e spese dei Proponenti di una porzione dell'esistente Stadio G. Meazza (dopo l'edificazione del "Comparto Stadio") per un importo pari a circa 79,9 ML/€ (IVA esclusa);
 - ii. la riqualificazione ambientale/bonifica dell'Ambito, ove necessario, per un importo, per quanto oggi presumibile, stimato pari a circa 5,0 ML/€ (IVA esclusa) di bonifica ambientale
 - iii. lo smaltimento delle macerie da demolizione del Tunnel Patroclo e dello Stadio, per un importo pari. 5.425.296 € (IVA esclusa);
- g) la costituzione in favore dell'operatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 952 c.c., del diritto di superficie in soprassuolo e in sottosuolo sulle aree oggetto dell'Ambito per novant'anni decorrenti dall'avvio dei rispettivi lavori;
- h) l'esecuzione ad integrale cura e spese del Proponente delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria a servizio dell'Ambito;
- i) la riqualificazione ad integrale cura e spese del Proponente del Tunnel Patroclo, come elemento di connettivo urbano;
- j) la tempistica di esecuzione dell'Intervento stimata in 80 mesi;
- k) la realizzazione dell'Intervento per singoli Distretti e all'interno dei Comparti stessi, anche per lotti funzionalmente autonomi;



- l) la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria delle opere concernenti l'Intervento secondo le previsioni del progetto esecutivo e del piano di manutenzione dell'Intervento e delle sue parti, in relazione al ciclo di vita, al fine di assicurare, anche al termine del periodo di validità, la piena efficienza e funzionalità delle opere;
- m) la durata complessiva del contratto per 90 anni;
- n) la corresponsione a favore del Comune di un canone secondo le modalità ed i termini indicati nel Piano Economico Finanziario;
- o) la restituzione al Comune, al termine del contratto, dell'intero Ambito dell'Intervento, rappresentato dal Comparto Stadio, dal Comparto Plurivalente, in condizioni di efficienza e funzionalità;
- p) l'allocazione in capo all'operatore dei seguenti rischi:
 - i. rischio di progettazione e di costruzione inteso come il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera per causa imputabile all'operatore;
 - ii. rischio di domanda: inteso come il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che l'operatore deve soddisfare ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa anche in ragione dell'impatto che la pandemia Covid-19 potrebbe avere sulla situazione macroeconomica;
 - iii. rischio di disponibilità: inteso come il rischio legato alla capacità, da parte dell'operatore, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume sia per standard di qualità previsti.



13. RISPOSTA AGLI SPECIFICI PARERI ALLEGATI ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI

(COSÌ COME RIASSUNTI NELL'ISTRUTTORIA DEL RUP DA PAG.5 A PAG.12)

13.1. AREA PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE

- > *È NECESSARIO "CHIARIRE L'ASSUNZIONE PER CUI TUTTI GLI SPAZI E CONSEGUENTEMENTE LE FUNZIONI PREVISTE NELL'INVOLUCRO "STADIO" SONO DA ESCLUDERE DAL CALCOLO DELLA SL, ESSENDO PREVISTE ANCHE FUNZIONI COMPATIBILI DI TIPO REDDITIZIO"*

Le attività inserite all'interno del manufatto edilizio del nuovo stadio risultano necessarie ed indispensabili al fine di garantire quel miglioramento qualitativo e quantitativo nell'esperienza da offrire allo spettatore.

L'attuale stadio "G. Meazza" (vol.2) se confrontato con i più recenti ed importanti stadi europei mostra evidenti deficit sia in termini di superfici di supporto che di superfici direttamente legate all'ospitalità del tifoso.

Al capitolo 3.3.8 del Volume 3 dell'aggiornamento del SFTE è stato approfondito lo specifico argomento ed esplicitate tutte le motivazioni del caso;

- > *È NECESSARIO CHIARIRE "L'ASSUNZIONE PER CUI L'INTERVENTO PROPOSTO PREVEDE CHE L'INDOTTO DI DOTAZIONI TERRITORIALI SIA GENERATO ESCLUSIVAMENTE DAGLI INTERVENTI ECCEDENTI L'INDICE DI EDIFICABILITÀ UNICO DI 0,35 MQ/MQ. IN PARTICOLARE, LE DOTAZIONI TERRITORIALI INDOTTE VENGONO CALCOLATE SU UNA QUOTA DI 74.075 MQ, CHE NON CONSIDERA, DISCREZIONALMENTE, LA GRANDE FUNZIONE DI VENDITA."*

Ai sensi delle disposizioni dell'art. 11 (Dotazione di servizi nel Tessuto Urbano Consolidato) delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi e dell'art. 33 (Attività commerciali), delle Norme di attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, le nuove funzioni previste e accessorie alla grande funzione urbana generano fabbisogni di dotazioni territoriali per servizi in relazione alle sole quote di superficie lorda realizzate in eccedenza rispetto alle quantità determinate dall'applicazione dell'indice di edificabilità unico di 0,35 mq/mq.

Le dotazioni territoriali necessarie a corrispondere i fabbisogni generati dai nuovi interventi vengono di seguito quantificate considerando rientranti nell'indice di edificabilità unica di 0,35 mq/mq tutte le superfici lorde per gli usi commerciali e nelle eccedenze le superfici lorde per i restanti usi. Ciò in quanto la grande struttura di vendita è considerata dall'art. 16, comma 2 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, fra le funzioni accessorie ammissibili per questo ambito destinato alle grandi funzioni urbane, in quanto necessaria a garantire la sostenibilità finanziaria della stessa GFU, senza necessità di variante urbanistica (vol.3.8.5 vol.3).



- > *È NECESSARIO “CHE IL PROGETTO URBANISTICO TENGA CONTO PRIORITARIAMENTE DEL RAPPORTO CON IL CONTESTO, DELLA CREAZIONE DI CONNESSIONE VERDI, FINALIZZATE A GARANTIRE UNA MAGGIOR QUALITÀ DELL’ECOSISTEMA URBANO, OLTRE ALLA PRESENZA DI UNA MAGGIOR QUANTITÀ DI VERDE PROFONDO”*

Il rinnovato progetto urbanistico ha approfondito l’analisi con il contesto ponendo l’Ambito San Siro all’interno del sistema Parchi e Percorsi urbani di Milano evidenziando come l’area possa fungere da nuovo cuore verde all’interno dei Green networks individuati dal PGT.

In particolar modo è stato rafforzato il sistema di connessione esistente individuato sull’asse est/ovest o meglio centro/periferia ed introdotto un nuovo elemento ortogonale a quest’ultimo in direzione nord/sud che potrà fungere da corpo embrionale di una rete capace di connettere l’area ippodromi con il Parco delle Cave (cap.3.9.2 vol.3).

- > *È NECESSARIO “CHE IL NUOVO ASSETTO URBANO PROPOSTO PER LE AREE STADIO DEBBA DIALOGARE CON IL FUTURO SVILUPPO DELL’AREA TROTTO ADIACENTE.”*

L’aggiornamento del PFTE prevede un potenziale ed articolato dialogo con la limitrofa area dell’ex Trotto adiacente al perimetro della GFU. Tale condizione è giudicata dai proponenti, a questo grado di approfondimento progettuale, sufficiente a garantire un proficuo sviluppo nelle successive fasi di approvazione quando saranno rese disponibili tutte quelle informazioni riguardanti lo sviluppo del succitato progetto (cap.3.9 vol.3).

13.2. AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE

- > *SI RILEVA CHE ALL’INTERNO DEL PEF PRESENTATO NON VIENE CONSIDERATO IL VALORE PATRIMONIALE DELLO STADIO ESISTENTE. PERTANTO, SI RITIENE CHE:*
 - *SOLO AD AVVENUTO AGGIORNAMENTO DEL PEF COME SOPRA INDICATO SARÀ POSSIBILE EFFETTUARE UNA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DAL PUNTO DI VISTA ECONOMICO, CONTEMPERANDO IL VALORE PATRIMONIALE DELL’ATTUALE STADIO*

Nel capitolo 1 del PEF intitolato “Valutazione patrimoniale dell’asset Stadio Meazza e dell’area dell’ambito di intervento“ viene chiaramente esplicitato il valore totale corrisposto dai Clubs, che ammonta complessivamente a 191.900.000,00 euro, il quale include i) il diritto di superficie dell’area, ii) il valore terminale del nuovo Stadio, iii) i costi a carico dei Club per la rifunzionalizzazione dello Stadio e Distretto Sports & Entertainment, sulla base delle richieste dell’Amministrazione Comunale. Suddetto valore corrisposto, viene confrontato, inter-alia, con il riferimento ufficiale rappresentato dalla valutazione dell’Agenzia delle Entrate, redatta nell’ottobre 2019, che individua in 96.342.000,00 euro il valore del diritto di superficie per 90 anni.

- *TALE VALUTAZIONE NON POTRÀ PRESCINDERE DA UNA PUNTUALE DIMOSTRAZIONE DEI VANTAGGI ECONOMICO-SOCIALI-TERRITORIALI DELL’OPERAZIONE NEL SUO COMPLESSO, CON PARTICOLARE RIGUARDO AGLI STANDARD ENTRANTI E CEDENTI, ED IN OGNI CASO DALL’ ESPLICITAZIONE DI PIÙ ARGOMENTATE MOTIVAZIONI ATTE AD ESCLUDERE IL RECUPERO DELLA STRUTTURA ESISTENTE*



Si ritiene il punto superato in quanto la Proposta in aggiornamento prevede la riqualificazione di una parte dello Stadio Meazza.

Si rimanda al Piano Economico Finanziario per le valutazioni economiche finanziarie e di sostenibilità dell'intervento.

13.3. AREA FISCALITÀ E CONTROLLI

- > **ASPETTI FISCALI: SI RITIENE CORRETTO APPLICARE LE VARIE VOCI DEL Q.E. LE ALIQUOTE DIFFERENTI A SECONDA DELLA TIPOLOGIA DI VOCI CONSIDERATE. SI TRATTA DI COSTI COSPICUI: NELL'ATTUALE PROPOSTA AMMONTANO A CIRCA 236,7 MILIONI DI € DI IVA PER LE OPERE E 23,5 MILIONI DI € CIRCA PER ALTRE VOCI.**

Nel Piano Economico Finanziario, e nella relativa Proposta in oggetto, nel documento "Stima Sommaria dei Costi", in via conservativa è stata applicata l'aliquota IVA del 22% su tutte le voci di costo.

Qui di seguito, si riporta in merito a quanto richiesto il calcolo IVA, applicando alle varie voci del Q.E, le aliquote a seconda della tipologia di voci considerate:

Aliquota del 10% per le voci di costo relative ai lavori - considerando che l'Intervento è classificato di "Ristrutturazione urbanistica che modifica il tessuto urbano con la costruzione di nuovi elementi";

Aliquota del 22% per le voci di prestazioni professionali e per le somme a disposizione dell'Amministrazione.

SCENARIO I.V.A.	ALIQUOTA IVA 10% e 22%
Ipotesi su Totale Lavori (10%)	106.253.100,25 €
Altri Importi IVA (22%)	23.459.424,78 €

- > **ASSUNZIONI ECONOMICO FINANZIARIE: NELLA PROPOSTA VIENE DICHIARATO DSCR PARI A 1,3; NON VENGONO TUTTAVIA FORNITI ELEMENTI UTILI PER LA VERIFICA DEL SUO CALCOLO DELLE IPOTESI A MONTE CHE LO SORREGGONO; POICHÉ SOLO IRR NON È UN INDICATORE COMPLETO, LA REDDITIVITÀ DEL PROGETTO ANDREBBE VALUTATA ANCHE IN BASE AL COSTO MEDIO PONDERATO DEL CAPITALE (WACC)**

All'interno del PEF e nel file "excel" accompagnatorio vengono chiaramente esplicitate le assunzioni relative al finanziamento e le assunzioni economico finanziarie che portano alla definizione di un Debt Service Coverage Ratio sostenibile nell'arco di progetto. A tal proposito si è considerato di realizzare l'Intervento mediante un finanziamento con Loan to value (LTV) medio di circa 60%, con una durata media tra i diversi comparti pari a circa 20 anni; un interesse totale di circa 4.7% annuo e un Piano di Ammortamento, che risulta in un debt service coverage ratio (DSCR) di 1.7x al primo anno in cui il progetto comincia a generare cassa e crescente negli anni successivi.

Da ultimo - come richiesto - l'investimento è stato valutato anche tenendo conto del WACC. A questo proposito si evidenzia come l'investimento per il solo progetto relativo alla Componente Stadio, in un



orizzonte temporale di 90 anni, produca un tasso interno di rendimento lordo incrementale pari a 5.6% al loro dei costi del finanziamento, considerando i quali tale misura scenderebbe al 4.4%, impattato anche dall'aumento dei costi dovuti alla richiesta di riqualificazione dello stadio che pesa sui conti per circa 80 MLN/€. Tale rendimento si va a comparare con un costo medio ponderato del capitale (WACC) stimato nella misura del 7.6% sulla base di parametri di mercato e selezionando una serie di riferimenti comparabili nell'ambito delle società pubbliche di riferimento.

L'aggiunta della Componente Multifunzionale e della Componente Sports & Entertainment ha il duplice effetto di:

- aumentare l'IRR di progetto al 6.3%;
- ridurre il costo medio ponderato del capitale pari al 6.3%.

Appare dunque evidente come tale intervento consenta ai Promotori di garantire la sostenibilità economica del progetto e di garantire una corrispondenza tra ritorno stimato e costo del capitale.

- > *CONDIZIONI DI FINANZIAMENTO: NEL DOCUMENTO MANCANO CONSIDERAZIONI DI DETTAGLIO CIRCA I TASSI DI RIFERIMENTO E LE RELATIVE CURVE FORWARD, UNA SIMULAZIONE DI PIANO DI AMMORTAMENTO CHE EVIDENZI LE QUOTE CAPITALE E QUOTA INTERESSI PREVISTE (PERALTRO NON INCLUSE NEI DATI DI CASH FLOW PRESENTATI); NULLA VIENE SPECIFICATO IN MERITO ALLA TIPOLOGIA DI PRESTITO CHE VERRÀ ATTIVATO, NE SE PREVISTE DIVERSE TIPOLOGIE DI PRESTITI A SECONDA DEGLI SCOPI, OVVERO COSTI PER ACQUISTO DI EVENTUALI OPZIONI DI COPERTURA SUL PRESTITO. POICHÉ ALCUNE DI ESSE INFLUISCONO DIRETTAMENTE SULLA DETERMINAZIONE DEL DSCR, SI CHIEDONO MAGGIORI DETTAGLI RISPETTO A QUESTE TEMATICHE*

All'interno del PEF e nel file "excel" accompagnatorio sono state chiaramente esplicitate le assunzioni relative al finanziamento - con il livello di dettaglio consentito dalla fase preliminare del progetto.

- > *STRUTTURA DEI RICAVI COMPARTO STADIO: OCCORRE MINIMIZZARE IL RISCHIO DI SOVRASTIMA DEI RICAVI DICHIARATI; SI CHIEDE DI SPECIFICARE I CRITERI E I DATI IN BASE AI QUALI SONO STATI CALCOLATI; OCCORRE ESPLICITARE IL METODO DI CALCOLO DELL'ORIENTAMENTO IN MERITO ALLA POLITICA DI NAMING CHE SI VUOLE INTRAPRENDERE*

La stima dei ricavi dello stadio è stata basata sul lavoro di consulenti di mercato (Legends e CAA Icon) avendo a riferimento situazioni di stadi comparabili nel panorama europeo. Visto lo stadio ancora preliminare del progetto / Studio di Fattibilità queste assunzioni rimangono tuttavia ancora preliminari.

- > *STRUTTURA DEI RICAVI COMPARTO MULTIFUNZIONALE: OCCORRE SPECIFICARE I RICAVI DA SPAZI COMMERCIALI, DA SPAZI DI INTRATTENIMENTO, DA HOTEL E CENTRO CONGRESSI, DALLA SPA, DAGLI UFFICI E DAI PARCHEGGI*

Si rimanda al Capitolo 5.3 del Piano Economico Finanziario per opportuno riferimento.

- > *COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA: OCCORRE "SPACCHETTARE" LE VOCI IN PARTICOLARE RELATIVAMENTE ALLE MANUTENZIONI ORDINARIE E ALLA NON MEGLIO SPECIFICATA VOCE "ALTRI COSTI"*



Come discusso nelle diverse telefonate di chiarimento tra le parti, gli stessi documenti contengono dettagli ulteriori riguardo la struttura dei ricavi e dei costi sia per il comparto Stadio che per il comparto Plurivalente e per la riqualificazione dello Stadio Meazza (quest'ultimo suddiviso per aree specifiche).

> ***IMPOSTE E TRIBUTI IMMOBILIARI***

Il progetto è ancora in una fase di Studio di Fattibilità e i proponenti non hanno effettuato approfondimenti di dettaglio sulle strutture societarie da utilizzare, né sull'impatto che tali progetti potrebbero avere in un ambito di consolidamento rispetto alle attività tutt'ora facenti parte della loro attività. A questo stadio ci si è limitati a stimare i costi relativi ai tributi IVA

> ***MANUTENZIONI STRAORDINARIE: VIENE ASSUNTO UN COSTO PARI ALL'ATTUALE: OCCORRE VERIFICARNE LA SOSTENIBILITÀ***

I costi di manutenzione previsti nel PEF ammontano a circa EURO 21 ML/€ stimati all'anno, in aumento di EURO 13 milioni rispetto agli EURO 8 milioni attuali. Tali costi includono accantonamenti per la copertura di eventuali manutenzioni straordinarie, in aggiunta a quelle ordinarie.

> ***COSTI DOPO IL TRENTADUESIMO ANNO: NON È CHIARO A QUALE VOCE PER INTERESSI SI FACCI RIFERIMENTO TRA I COSTI CONSIDERATI DOPO IL 32 ESIMO ANNO (ANNO DI RIENTRO DALL' OPERAZIONE)***

Si precisa che la voce "interessi" a pag. 26 del PEF precedente si riferiva ad un mero refuso in quanto gli interessi non sono previsti dopo il 32esimo anno. Infatti, non presenti e calcolati nei flussi di cassa a pag. 24 e 25. Visto la nuova presentazione del PEF si ritiene questo punto superato

> ***MATRICE DEI RISCHI: OCCORRE POTER DISPORRE DELLA CORRETTA INDIVIDUAZIONE ED ALLOCAZIONE DEI RISCHI***

In allegato si riporta la Matrice dei Rischi

13.4. DIREZIONE FACILITY

> ***COSTO IMPIANTO DI GIOCO STADIO. NELLA PROPOSTA IL COSTO DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO IMPIANTO CHE INDICATI IN EURO 523 MILIONI CHE RAPPORTATO AD UNA CAPIENZA DI 60.000 POSTI CONDUCE A CALCOLARE UN COSTO MEDIO DI CIRCA 8.400 €/POSTO. IN ASSENZA DI INFORMAZIONI SUI COSTI PARAMENTRI DI UTILI PARAMETRICI UTILIZZATI DAI PROPONENTI SI È PROCEDUTO AD EFFETTUARE ALCUNE RICERCHE PER DETERMINARE I COSTI MEDI A POSTO SPETTATORE NEGLI STADI DI PIÙ RECENTE COSTRUZIONE. SONO QUINDI STATI INDAGATI 29 IMPIANTI DOVE LA MEDIA DEI COSTI RISULTATO DI 3.600 €/POSTO. SI CHIEDE PERTANTO DI CHIARIRE LE RAGIONI PER CUI IL NUOVO IMPIANTO VERREBBE A COSTARE PIÙ DEL DOPPIO RISPETTO ALLA MEDIA DEI PRINCIPALI IMPIANTI EUROPEI.***

Si precisa che il costo totale dello Stadio riportato nello Studio di Fattibilità, nel documento "Calcolo Sommario della Spesa" a pag. 3, al punto 1.01, è pari a € 503.100.000,00, escluso sicurezza pari a € 12.970.000,00, per un totale pari a € 516.070.000,00.



Si precisa che in questa fase di Proposta Preliminare, il “Calcolo Sommario della Spesa” è stato determinato mediante le seguenti analisi:

- consistenze (numero posti, metrature aree, aree premium, Sky Box, impronta a terra, superficie dell'area di massima sicurezza, livello di fondo campo, scavi e opere di sostegno, ecc.), calcolate sulla base delle principali caratteristiche morfologiche mediante la determinazione delle lavorazioni specifiche rintracciabili sul Listino Regionale 2019;
- voci relative alle attrezzature specialistiche all'avanguardia, calcolate sulla base degli importi parametrici di mercato, desunti dai benchmark di Stadi di ultima generazione.

Si precisa che il progetto presenta caratteristiche estetiche, morfologiche e funzionali paragonabili solo a progetti di costruzione di impianti sportivi da 60,000 posti in su, e di elevato standing. A titolo illustrativo, si propongono quindi esempi paragonabili di interventi internazionali, di cui si riportano i parametri e la relativa media di €/posto, come segue:

Stadio	Costo	Posti	€/posto
Tottenham Hotspur Stadium	950.000.000 €	62.062	15.300
Emirates Stadium	440.000.000 €	60.262	7.300
Wembley Stadium	855.000.000 €	86.000	9.950

I costi sopraesposti, si riferiscono ai soli costi di costruzione della struttura e tutte le opere accessorie. Ovvero, non è incluso il costo di acquisto dell'area.

Si precisa, inoltre che lo Stadio di Milano, a differenza di tutti gli stadi Europei, ospiterà due squadre con conseguente:

- aggravio dei costi di impiantistica, dovendo predisporre equipaggiamenti che permettano il passaggio degli allestimenti personalizzati da una squadra all'altra;
 - aggravio degli spazi necessari allo stoccaggio di materiali e allestimenti;
 - gestione con conseguente aggravio di costi di due separate aree ospiti.
- > ***IN PIÙ PUNTI DEL DOCUMENTO SI DICE CHE È STATO FATTO RIFERIMENTO AL LISTINO REGIONALE 2019. PRENDENDO A CAMPIONE DUE VOCI DI STIMA IN CUI ERA POSSIBILE INDIVIDUARE IL COSTO DELLA LAVORAZIONE SINGOLA NON È EMERSA CORRISPONDENZA ECONOMICO-ESTIMATIVA RISPETTO ALL'ANALOGA VOCE DEL LISTINO REGIONALE. SU QUESTI ASPETTI COMPUTISTICI SI CHIEDE DI FORNIRE MAGGIORI DETTAGLI DELLE QUANTITÀ DI LAVORAZIONI CON I PREZZI UTILIZZATI***

I prezzi riportati nel documento “Calcolo sommario della Spesa”, rappresentano gruppi di lavorazioni associate ad un parametro che fa riferimento, attraverso le relative analisi, al Listino Regionale 2019.



A titolo esemplificativo, si riporta quanto segue:

Platea di fondazione		m2	1,00	€/M2		145,00
si studia un'area lorda di 1 m2						
		prezzo unitario		quantità	importo	importo €/M2 di analisi
Lavorazioni						
1C.04.020.0010.a	Sottofondazioni realizzate mediante getto di calcestruzzo preconfezionato a prestazione garantita. Diametro max degli aggregati 32 mm, consistenza S4, classe di resistenza: - C16/20	€/m3	119,34	m3	0,10 €	11,93 €/m2
1C.04.020.0020.b	Fondazioni (pilinti, travi rovesce, platee) realizzate mediante getto di calcestruzzo preconfezionato a prestazione garantita, con l'ausilio di gru o qualsiasi altro mezzo di movimentazione. Diametro max degli aggregati 32 mm, consistenza S5, esclusi ferro e casseri; classe di resistenza - classe di esposizione: - C28/35- XC1 e XC2	€/m3	144,93	m3	0,40 €	57,97 €/m2
1C.04.450.0010.a	Acciaio tondo in barre nervate per cemento armato con caratteristiche rispondenti alla norma UNI EN 10080 e prodotto con sistemi di controllo di produzione in stabilimento di cui al D.M.17/01/2018, in opera compresa lavorazione, posa, sormonti, sfrido, legature; qualità: - B450C	€/kg	1,42	kg	39,60 €	56,23 €/m2
1C.04.400.0010.a	Casseforme per getti in calcestruzzo, eseguite fino a 4,50 m dal piano d'appoggio, con impiego di pannelli di legno lamellare, comprese armature di sostegno, disarmante, manutenzione e disarmo: - per fondazioni, pilinti, travi rovesce, platee	€/m2	15,25	m2	1,00 €	15,25 €/m2
TOTALE LAVORAZIONI					€	141,38 €/M2
Oneri aggiuntivi						
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso			2,56%		€	3,63 €/m2
TOTALE COMPRESI ONERI SICUREZZA					€	145,01 €/M2

In particolare, ad esempio, l'analisi effettuata per la voce di costo "Platea di fondazione" racchiude le lavorazioni e le relative quantità di materiali impiegati (ferro e casseri, magrone, calcestruzzo).

Il Calcolo Sommario della Spesa allega tutte le analisi prodotte a supporto delle stime effettuate.

- > ***"DEGNO DI APPROFONDIMENTO PARE LA VOCE RELATIVA ALLA BONIFICA CHE, CONTRARIAMENTE ALLE ALTRE, RISULTA APPARENTEMENTE SOTTOSTIMATA. APPLICANDO INFATTI ALLE QUANTITÀ PRESUNTE DI SMALTIMENTO IL PREZZO DEL CODICE CER DEL LISTINO REGIONALE SI OTTERREBBE UNA DIFFERENZA DI CIRCA 15 MILIONI DI EURO."***

Dall'analisi di qualità ambientale del comparto effettuata al capitolo 2.7 del volume 2, è emerso un profilo di rischio modesto in relazione alla possibile contaminazione del suolo e del sottosuolo in virtù delle seguenti considerazioni:

L'analisi storica non ha messo in evidenza attività potenzialmente impattanti;

- non sono state osservate evidenze dirette di contaminazione in sito;
- non sono stati individuati attuali centri di rischio significativi (si segnala la presenza di un serbatoio di gasolio interrato del quale è stato riferito che le prove di tenuta hanno mostrato esito favorevole).

In questo quadro, in via preliminare e in attesa che le indagini ambientali dirette forniscano maggiori elementi, si ipotizza che il terreno naturale sia esente da contaminazione. Si specifica che qualora dalle indagini preliminari sulla matrice suolo e sottosuolo emergessero delle passività ambientali, sarà necessario attivare le procedure previste dall'Art. 242 e successivi del D.Lgs. 152/06.

I costi inseriti nel PEF sono stati calcolati applicando il prezzario regionale del 2019, nell'ipotesi che:



- Il 10% dei riporti sia soggetto a bonifica;
- Un ulteriore 10% dei riporti sia da conferire ad impianto di recupero;
- Il restante quantitativo di riporto e tutto il terreno naturale si ipotizza sia gestito come sottoprodotto;
- Le macerie provenienti dalla demolizione vengono anch'esse conferite ad impianto di recupero.

13.5. AREA PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE MOBILITÀ

- > ***“NON È ESPLICITATA IN TERMINI PERCENTUALI LA DISTRIBUZIONE DEGLI INDOTTI IN INGRESSO E IN USCITA: NON È ESPLICITATA IN TERMINI PERCENTUALI.”***

Nell'ambito dell'aggiornamento dello Studio di Fattibilità si è proceduto a fornire, come allegati, le tavole di dettaglio grafiche e numeriche (flussogrammi), originariamente non inserite nello studio del traffico in quanto poco leggibili a livello grafico.

- > ***“SCELTA DEGLI SCENARI: MANCA LO SCENARIO PROBABILMENTE PEGGIORE, OVVERO QUELLO DELLA SERATA INFRASETTIMANALE, SOMMA DI BIG MATCH + INDOTTO DEI NUOVI INTERVENTI; PER GLI SCENARI PROGETTUALI SI È TENUTO CONTO DI UNA VARIAZIONE DELLA RIPARTIZIONE MODALE PER LA QUALE UNA COMPIUTA VALUTAZIONE RICHIEDE ADEGUATE MOTIVAZIONI E DESCRIZIONI.”***

È stato considerato ed esaminato un ulteriore scenario di analisi, integrativo rispetto a quelli già presentati, rappresentativo dello svolgimento di una partita di cartello infrasettimanale che ha confermato che tale situazione non costituisce lo scenario di maggiore impatto sulla viabilità.

- > ***“COEFFICIENTI DI EQUIVALENZA: L'INTEGRAZIONE TRASMESSA CONTINUA A CONSIDERARE IN MANIERA ERRATA I COEFFICIENTI DI EQUIVALENZA LEGATI ALLE CLASSI VEICOLARI COMMERCIALI.”***

L'aggiornamento dell'analisi trasportistica recepisce i coefficienti di equivalenza indicati da AMAT del traffico veicolare, che non concorrono a modificare i risultati già espressi

- > ***“RIPARTIZIONE MODALE: SI RIBADISCE CHE NON SI CONCORDA SULLA PERCENTUALE DI RIPARTIZIONE MODALE ASSEGNATA DALL'OPERATORE ALL'AUTO (50%), NÉ SI CONSIDERA CORRETTO IL RAGIONAMENTO SECONDO CUI TALE VALORE RISULTI IN LINEA CON GLI INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE, INDIRIZZI CHE SONO VALIDI PER LA MOBILITÀ DI TIPO SISTEMATICO IN CITTÀ, MA NON PER LA MOBILITÀ DI TIPO ERRATICO QUALE QUELLA IN ESAME (QUELLA, CIOÈ, DIRETTA ALL'EVENTO ALLO STADIO).”***

SI CHIEDE, PERTANTO, CHE VENGA CONDOTTO UNO STUDIO DI TRAFFICO CHE SODDISFI TUTTI I PARAMETRI LEGATI ALLA DOMANDA E ALLA MODELLAZIONE IN USO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, PRENDENDO A RIFERIMENTO, TRA GLI SCENARI PIÙ CRITICI, ANCHE QUELLO INFRASETTIMANALE CON BIG MATCH.”

Nella rielaborazione della documentazione è stata mantenuta l'ipotesi del 50% di utilizzo dell'automobile, contestualizzando questo “obbiettivo” all'interno dei programmi dell'Amministrazione Pubblica in essere per il comparto di San Siro.



Nell'ambito del previsto adattamento è stata pertanto assunta la ripartizione modale del 50%, quale valore obiettivo a cui tendere.

Nella successiva fase di progetto definito verrà fornita dimostrazione del raggiungimento di tale valore.

13.6. DIREZIONE SERVIZI CIVICI - PARTECIPAZIONE E SPORT

- > *IN TEMA DI ACCESSIBILITÀ È OPPORTUNO PREVEDERE UNA POLITICA COMMERCIALE NECESSARIAMENTE CONDIVISA DAI CLUB PROPONENTI CHE POSSA CONIUGARE IL MODERNO CONCETTO DI LUXURY HOSPITALITY CON IL PIÙ TRADIZIONALE CARATTERE POPOLARE DELLO SPORT DEL CALCIO IN PARTICOLARE, PRESERVANDO LA POSSIBILITÀ DI ACCEDERE ALLE MANIFESTAZIONI SPORTIVE ANCHE ALLE FASCE MENO ABBIENTI DELLA POPOLAZIONE, NONCHÉ INCENTIVANDO UNA FRUIZIONE FAMILIARE DELLO SPETTACOLO.*

La Proposta dei Club prevede l'adeguamento degli spazi premium rispetto agli standard internazionali non sacrificando altresì, in alcun modo, l'obiettivo primario dello stadio che è quello di offrire ai cittadini e ai tifosi il massimo livello di comfort, accessibilità ed esperienza.

- > *SI RILEVA INFINE COME LA GESTIONE CONDIVISA DALLO STADIO DA PARTE DEI DUE CLUB CITTADINI NON POSSA CHE GENERARE COSTI AGGIUNTIVI IN TERMINI DI ALLESTIMENTO E CONFIGURAZIONE DELL'IMPIANTO RISPETTO A UN IPOTESI DI UTILIZZO DA PARTE DI UNA SOLA SQUADRA SI RITIENE OPPORTUNO CHE I PROPONENTI ESPLICITI UN INCIDENZA DEI COSTI DI GESTIONE SPECIFICAMENTE DERIVANTI DALL' UTILIZZO COMUNE DELL'IMPIANTO DA PARTE DI INTER E MILAN NONCHÉ LE MODALITÀ DI ASSOLVIMENTO DI TALI COSTI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO*

Attualmente lo Stadio Meazza è utilizzato da entrambe le squadre e, pertanto, il modello è definito in continuità con quanto attualmente in essere.

In particolare, i costi necessari a tale duplice gestione sono già stati considerati nell'impatto economico all'interno del modello del PEF.

13.7. DIREZIONE CENTRALE UNICA APPALTI

- > *SI EVIDENZIA CHE AI SENSI DELL'ARTICOLO ART. 62, COMMA 4, DEL DL 24 04 2017, N. 50, IL SOGGETTO PROPONENTE DEVE ESSERE IN POSSESSO DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE PREVISTI DALL' ARTICOLO 183, COMMA 8, DEL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI*

In proposito si richiamano le considerazioni formulate nella nota di apporto partecipativo inviata dalle proponenti al RUP (opecc292.20191003214423.03788.708.1.65@pec.aruba.it) in data 3 ottobre 2019.

13.8. DIREZIONE TRANSIZIONE AMBIENTALE

13.8.1. APPLICAZIONE DI VERIFICA VIA O VIA

- > *“SI RITIENE CHE UNA VERIFICA PIÙ APPROFONDATA DOVRÀ COMUNQUE ESSERE CONDOTTA DAL PROPONENTE, NELLE SUCCESSIVE FASI AUTORIZZATIVE, IN RIFERIMENTO ALLE SOGLIE QUANTITATIVE INDICATE PER LE CATEGORIE PROGETTUALI RIENTRANTI NEL CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE VERIFICHE DI VIA O DI VIA (COME*



INDICATE NEGLI ALLEGATI A E B DELLA L.R. 5/2010 E S.M.I.), AL FINE DI IDENTIFICARE LA PROCEDURA PIÙ IDONEA PER LA VALUTAZIONE DEL PROGETTO. [...]

PERTANTO, SI RITIENE CHE IL PROPONENTE DEBBA APPROFONDIRE, IN ANALOGIA E IN COORDINAMENTO A QUANTO INDIVIDUATO AL CAP. 4.8.7., L'ITER PROCEDURALE E AUTORIZZATORIO IN RELAZIONE ALLE ALTRE FATTISPECIE DEL PROGETTO SOPRA ANALIZZATE CHE RICADONO IN PROCEDURE DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA.”

Si conferma che, a seguito di una verifica effettuata in merito alla necessità di sottoporre il progetto a procedure di valutazione di compatibilità ambientale (Verifica VIA), le fattispecie per cui il progetto risulta sottoposto a verifica di assoggettabilità a VIA sono quelle di cui ai punti:

- L.R. 5/2010 e s.m.i. ALLEGATO B Punto 7 b1) “Progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori ai 10 ettari all'interno del tessuto urbano consolidato così come definito dal piano delle regole di cui all'articolo 10 della L.R. 12/2005”. Per tali progetti la suddetta normativa prevede l'applicazione di una procedura di verifica di assoggettabilità a VIA e individua come Autorità competente la Regione;
- L.R. 5/2010 e s.m.i. ALLEGATO B Punto 7 b5) "Parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto”. Per tali progetti la suddetta normativa prevede l'applicazione di una procedura di verifica di assoggettabilità a VIA e individua come Autorità competente il Comune.
- L.R. 5/2010 e s.m.i. ALLEGATO B Punto 7 b7) “Costruzione di centri commerciali di cui al d. IRS. 114/1998 con superficie di vendita superiore a 2.500 ma nei comuni con Popolazione superiore a 10.000 abitanti”: si conferma che nel Comparto Multifunzionale è previsto un edificio destinato a Centro Commerciale con una superficie di vendita superiore ai 70.000 mq tale da rientrare nella suddetta fattispecie progettuale. Per tali progetti la normativa prevede l'applicazione di una procedura di verifica di assoggettabilità a VIA e individua come Autorità competente la Regione.

Sarà cura del Proponente coordinarsi con le Autorità Competenti in merito all'iter procedurale e autorizzativo da seguire per la valutazione in merito alle tre fattispecie progettuali.

13.8.2. COMPONENTE QUALITÀ DELL'ARIA

> **IMPATTO ATTIVITÀ DI CANTIERE**

- > ***“PER ESEGUIRE UNA VALUTAZIONE CAUTELATIVA RISPETTO AL POTENZIALE IMPATTO SUI RECETTORI VICINI AL CANTIERE, SAREBBE OPPORTUNO ESEGUIRE LA STIMA RISPETTO ALLE CONDIZIONI OPERATIVE PEGGIORI CHE QUANTO MENO POSSANO VERIFICARSI PER DIVERSI MESI CONSECUTIVI”***

Nella revisione dello Studio di Fattibilità è stato effettuato un approfondimento, sulla base della nuova configurazione del masterplan e delle fasi realizzative, al fine di individuare una fase temporale che possa consentire una valutazione cautelativa del suo potenziale impatto (cap.7.7 e 7.8 vol.7).



- > *“SEMBREREBBE NECESSARIO ESEGUIRE UN'ANALISI PIÙ APPROFONDATA PER VALUTARE I LIVELLI DI INQUINAMENTO PRESSO I RECETTORI POSTI IN PROSSIMITÀ DEI PUNTI DI MAGGIORE EMISSIONE, TRA CUI LE PISTE DI CANTIERE”*

Allo stato attuale non sono disponibili informazioni di dettaglio in merito allo sviluppo del cantiere: nelle successive fasi di sviluppo del progetto e conseguentemente dell'organizzazione del cantiere (layout e cronoprogramma) sarà possibile effettuare delle stime più precise in merito ai potenziali impatti del cantiere (cap.7.7 e 7.8 vol.7).

- > *“NON VIENE QUANTIFICATO IL POTENZIALE IMPATTO DELLE ATTIVITÀ DI DEMOLIZIONE”*

Nella revisione dello Studio di Fattibilità si è tenuto conto anche del potenziale impatto delle attività di demolizione (cap.7.7 e 7.8 vol.7).

- > *“NON VIENE CONSIDERATA LA RISOSPENSIONE DI POLVERI PRESENTI SUL MANTO STRADALE DELLA VIABILITÀ ORDINARIA NEI PRESSI DEL CANTIERE”*

Come riportato nel paragrafo 7.8 “Impatto atmosferico legato al traffico indotto dal progetto”, ai fini della valutazione dell'impatto sulla qualità dell'aria legato al traffico indotto dal progetto, si prevede di effettuare una valutazione attraverso l'utilizzo di un modello di dispersione per il calcolo della concentrazione emessa da sorgenti stradali (sorgenti lineari) una volta raggiunto un adeguato dettaglio degli studi trasportistici. Nell'ambito delle suddette valutazioni si potrà tenere in considerazione anche tale aspetto.

- > *“DOVRÀ ESSERE DEFINITO UN PIANO DI CONTENIMENTO CHE, VISTE LE GRANDEZZE IN GIOCO E LA LOCALIZZAZIONE DEL CANTIERE, DOVREBBE QUANTO MENO CONTEMPLARE OBBLIGATORIAMENTE (OLTRE A QUANTO GIÀ RIPORTATO NEL CAP. 7.7.4 "MISURE DI CONTENIMENTO E MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI NEGATIVI"):*

- *LA REGOLARE BAGNATURA DELLE PISTE DI CANTIERE, PER ESEMPIO SECONDO I CRITERI ESPOSTI NELLE "LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE EMISSIONI DI POLVERI PROVENIENTI DA ATTIVITÀ DI PRODUZIONE, MANIPOLAZIONE, TRASPORTO, CARICO O STOCCAGGIO DI MATERIALI POLVERULENTI" DI ARPA TOSCANA, GIÀ CITATA ANCHE NEL CAP. 7.7.3;*
- *L'INSTALLAZIONE DI BARRIERE ANTIPOLVERE NEI PRESSI DI ABITAZIONI E RECETTORI SENSIBILI EVENTUALMENTE INTERESSATI DA ALTE CONCENTRAZIONI DI POLVERI ATMOSFERICHE;*
- *IL LAVAGGIO DELLE RUOTE DI OGNI MEZZO IN USCITA DAL CANTIERE;*
- *LA REGOLARE (PIÙ VOLTE AL GIORNO) BAGNATURA E SPAZZAMENTO DELLA VIABILITÀ ORDINARIA IN PROSSIMITÀ DELLE USCITE DALLE AREE DI CANTIERE.*

Nella revisione dello Studio di Fattibilità, il paragrafo 7.7.4 “Misure di contenimento e mitigazione degli effetti negativi” è stato integrato con le misure di contenimento e mitigazione suggerite dalle Autorità



Competenti. Nelle fasi successive di sviluppo del progetto sarà inoltre previsto un adeguato Piano di Contenimento delle emissioni di polveri dovute alle attività di cantiere.

- > ***“LE VALUTAZIONI MODELLISTICHE CHE SARANNO ESEGUITE PER LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO SULLA QUALITÀ DELL'ARIA LEGATO AL TRAFFICO INDOTTO DAL PROGETTO DOVREBBERO ANALIZZARE ANCHE UNO SCENARIO CHE CONTEMPLI GLI EFFETTI DEI MEZZI DA CANTIERE SUL TRAFFICO ORDINARIO”.***

Come riportato nel paragrafo 7.8 “Impatto atmosferico legato al traffico indotto dal progetto”, ai fini della valutazione dell'impatto sulla qualità dell'aria legato al traffico indotto dal progetto, si prevede di effettuare una valutazione attraverso l'utilizzo di un modello di dispersione per il calcolo della concentrazione emessa da sorgenti stradali (sorgenti lineari) una volta raggiunto un adeguato dettaglio degli studi trasportistici. Nell'ambito delle suddette valutazioni si terrà conto anche dello scenario che contempli gli effetti dei mezzi da cantiere sul traffico ordinario.

- > ***MONITORAGGIO***

“SI RITIENE INFINE INDISPENSABILE CHE, IN UNA SUCCESSIVA FASE, SIA INDIVIDUATO UN OPPORTUNO PIANO DI MONITORAGGIO DELLE CONCENTRAZIONI DI POLVERI ATMOSFERICHE CHE, CON CONTINUITÀ E SU LUNGO PERIODO, POSSA SUPPORTARE L'EVENTUALE ADEGUAMENTO DELLE STRATEGIE ADOTTATE PER IL CONTENIMENTO E LA MITIGAZIONE DELLE POLVERI.”

A seguito degli approfondimenti del progetto sarà possibile progettare un Piano di monitoraggio delle concentrazioni di polveri atmosferiche, che d'altronde sarà da redigere nell'ambito della Verifica di VIA che dovrà essere effettuata (cap.7.7 e 7.8 vol.7).

13.8.3. COMPONENTE ENERGIA ED EMISSIONI CLIMALTERANTI

- > ***“SI RICHIEDE DI CHIARIRE MEGLIO COME EVENTUALMENTE VERRANNO COMPENSATE LE EMISSIONI RELATIVE AI CONSUMI DI ENERGIA ELETTRICA NON COPERTI DA PRODUZIONE IN LOCO DI FONTI RINNOVABILI, AL FINE DEL RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO DICHIARATO ED INOLTRE DI EFFETTUARE DELLE ANALISI COMPARATIVE SULLE EMISSIONI DI CO2 PER IL RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E ACS ESAMINANDO LO STATO DI FATTO E LO STATO DI PROGETTO PROPONENDO ANCHE EVENTUALI SISTEMI DI COMPENSAZIONE NEL CASO DI SUPERAMENTO DEL BILANCIO EMISSIVO RISPETTO ALLO STATO ATTUALE. SI DETTAGLI, INOLTRE, L'UTILIZZO DELLE FONTI RINNOVABILI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA. SI SUGGERISCE DI ESAMINARE LA POSSIBILITÀ DI INCREMENTARE OLTRE AI LIMITI PREVISTI DALLE DISPOSIZIONI NORMATIVE VIGENTI L'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA.”***

Come richiesto, è stata fornita in aggiunta una analisi comparativa sulle emissioni di CO2 per il riscaldamento, raffrescamento e ACS esaminando lo stato di fatto e lo stato di progetto. Non si prevede il superamento del bilancio emissivo rispetto allo stato attuale (vol.5).

È stato inoltre fornito il dettaglio della percentuale di utilizzo delle fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica e termica sul totale prodotto. È stata infine esaminata la possibilità di incrementare l'utilizzo di fonte rinnovabile per la produzione elettrica.



13.8.4. COMPONENTE ACUSTICA

> VALUTAZIONE DEI LIVELLI SONORI NELLA SITUAZIONE ATTUALE E NELLO SCENARIO DI PROGETTO

“PER UNA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO PIÙ COMPLETA SI RIMANDA ALLE VALUTAZIONI CHE DOVRANNO ESSERE SUCCESSIVAMENTE PRODOTTE NELLE DIVERSE FASI AUTORIZZATIVE. SI OSSERVA CHE OLTRE A QUANTO INDICATO DAL TCA DOVRANNO ESSERE VALUTATE NEL DETTAGLIO LE VARIAZIONI APPORTATE AL CLIMA ACUSTICO ATTUALE SOPRATTUTTO IN CORRISPONDENZA DEI RECETTORI RESIDENZIALI LUNGO VIA HARAR, VIA TESIO E VIA ACHILLE. ANCHE LE NUOVE FUNZIONI TERZIARIE E RECETTIVE DOVRANNO INOLTRE ESSERE VALUTATE TRA I RECETTORI POTENZIALMENTE IMPATTATI DALLE ATTIVITÀ CHE SI SVOLGERANNO PRESSO IL NUOVO STADIO.”

Data la forte variabilità sul piano verticale dell'emissione sonora dello stadio (la cui copertura è aperta in corrispondenza del campo da gioco), sono state sviluppate una serie di mappature acustiche tridimensionali allo scopo di calcolare i livelli in facciata ai piani alti del nuovo edificio ed ai piani alti del residenziale circostante.

Sono inoltre specificate le prescrizioni costruttive del nuovo edificio e valutato il traffico giornaliero medio indotto da tali attività. Sebbene la GSV sarà soggetta ad analisi VIA (comprendendo quindi anche un'analisi acustica di dettaglio), alcune valutazioni generali sono già incluse in questa fase del lavoro, per consentire una visione d'insieme.

Dalle analisi di cui ai punti precedenti è stata estratta in dettaglio e verificata la compatibilità (cap. 7.9 vol. 7) la situazione di Via Tesio e dei piani più alti delle residenze su Via Harar/Dessié (oggi particolarmente esposte al disturbo proveniente dal Meazza).

Inoltre, ad integrazione delle analisi di cui sopra per quanto concerne le attività di cantiere, è stato valutato l'impatto presunto di queste ultime (mezzi pesanti in fase di scavo, allontanamento macerie, ecc.) allo scopo di individuare e specificare i possibili interventi di mitigazione del disturbo con particolare attenzione all'edificio residenziale più prossimo alle vie Tesio, Dessié e dei Rospigliosi (cap.7.6.6 vol.7).

13.8.5. COMPONENTE ACQUE

> INTERFERENZA FALDA

“TALE ASPETTO DOVRÀ ESSERE CONSIDERATO IN FASE DI VERIFICHE GEOTECNICHE. INOLTRE, DOVRANNO ESSERE PREVISTI TUTTI GLI ACCORGIMENTI COSTRUTTIVI PER L'ESERCIZIO DELL'OPERA E I PRESIDI DA ATTUARE IN FASE DI CANTIERE, DA SVILUPPARE IN MANIERA APPROFONDATA NELLE SUCCESSIVE FASI PROGETTUALI.”

Lo SFTE già affronta organicamente il tema della falda di progetto sia a breve termine (interferenza con scavi in fase di cantiere) che a lungo termine (condizioni di esercizio: impermeabilizzazioni in vasca bianca e dimensionamento nei riguardi di sottospinte idrostatiche). Nello specifico la successiva fase di approfondimento progettuale conterà sulla disponibilità di dati sito specifici attuali dei livelli di falda (piezometri di nuova esecuzione) che renderanno conto anche dei gradienti idraulici alla scala del sito, elemento da non sottovalutare in relazione alla grande estensione del sito di progetto.



Il metodo di analisi poi sarà quello di correlare le misure sito-specifiche attuali con le serie storiche cinquantennali selezionate fra quelle rappresentative dell'area, individuando così i parametri di progetto e il relativo grado di accuratezza.

> **INVARIANZA IDRAULICA**

“NELLA SUCCESSIVA FASE PROGETTUALE DOVRANNO ESSERE GARANTITI, IN MANIERA COMPROVATA, GLI EFFETTIVI VOLUMI INFILTRATI E LA NON NECESSITÀ DI RICORRERE AGLI SCARICHI IN FOGNATURA, NEMMENO IN FASE EMERGENZIALE. PER QUANTO RIGUARDA LA PROCEDURA E I CALCOLI IDRAULICI EFFETTUATI, SI EVIDENZIANO DI SEGUITO ALCUNI ASPETTI PER I QUALI SI NECESSITA DI MAGGIORI CHIARIMENTI E/O APPROFONDIMENTI. SI È IMPOSSIBILITATI A ESPRIMERE UN PARERE RELATIVAMENTE AL DIMENSIONAMENTO DELLE OPERE DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA PREVISTE, VISTO L'UTILIZZO IN PARTE IMPROPRIO DELLA PROCEDURA SCELTA E IL GRANDE SCOSTAMENTO DI RISULTATI OTTENUTO. PERTANTO, DOVRÀ ESSERE ALLEGATO IL "PROGETTO DI INVARIANZA IDRAULICA", REDATTO IN BASE A QUANTO PREVISTO DAGLI ARTT. 10 - CONTENUTI DEL PROGETTO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA E 11 - METODOLOGIE DI CALCOLO DELLE MISURE DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA PER IL RISPETTO DEI LIMITI ALLO SCARICO IN CASO DI INTERVENTI DI IMPERMEABILIZZAZIONE POTENZIALE MEDIA O ALTA RICADENTI NEGLI AMBITI TERRITORIALI DI CRITICITÀ MEDIA O ALTA DEL R.R. 7/2017 E S.M.I. SOLO ATTRAVERSO TALE ELABORATO POTRÀ ESSERE EFFETTUATA UNA VALUTAZIONE CORRETTA DEI VOLUMI DI INVASO NECESSARI E DEL RELATIVO DIMENSIONAMENTO DELLE OPERE. NELLE SUCCESSIVE FASI PROGETTUALI DOVRANNO ESSERE DETERMINATE CON PRECISIONE LE TIPOLOGIE DI OPERE DISPERDENTI PREVISTE (VASCHE DI LAMINAZIONE DISPERDENTI E/O POZZI PERDENTI) E LA LORO ESATTA LOCALIZZAZIONE. IL LIVELLO DELLA FALDA E LA PERMEABILITÀ DEI TERRENI INSATURI STIMATA NEGLI ELABORATI ANALIZZATI DOVRANNO ESSERE CONFERMATI SPERIMENTALMENTE NELLE SUCCESSIVE FASI PROGETTUALI. SI DOVRANNO QUINDI EFFETTUARE TUTTE LE INDAGINI PREVISTE DAL "PIANO DI INDAGINE INTEGRATIVA GEOTECNICA E SISMICA INTEGRATIVA" (CAP. 4.6 DELLA RELAZIONE TECNICA - VOL. 4) CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE PROVE DI PERMEABILITÀ E INFILTROMETRICHE IN SITU E ALL'EQUIPAGGIAMENTO DEI FORI DI SONDAGGIO TRAMITE PIEZOMETRI PER LA CARATTERIZZAZIONE DELLA FALDA. SI RITIENE OPPORTUNO PREVEDERE SISTEMI DI FILTRAGGIO/DEPURAZIONE PRIMA DELLA LORO DISPERSIONE NEL SOTTOSUOLO.”

L'aggiornamento del SFTE, per la componente Invarianza idraulica, ha eseguito un predimensionamento delle opere di invarianza commisurato al livello di approfondimento progettuale proprio dello SFTE. Sono quindi stati verificati gli ordini di grandezza e verificata la fattibilità tecnica in termini di disponibilità di aree/volumi filtranti che possano ospitare, nell'assetto planivolumetrico corrente, le opere di invarianza con i necessari ingombri al suolo/volumi. In proposito il grado di incertezza legato alla fase preliminare della progettazione è stato gestito tramite l'introduzione di parametri conservativi e ridondanze di rito.

È evidente che i prescritti del RR 7/2017 troveranno piena ottemperanza nelle fasi di successivo sviluppo progettuale, sia in termini di modellazione con il metodo dettagliato per aree superiori a 10.000 mq di superficie scolante impermeabile che di validazione dei dati di permeabilità dei suoli/soggiacenza



attuale e storica della falda) tramite prove infiltrometriche e di permeabilità in foro, nonché campagne piezometriche (indagine geognostica programmata).

> **REALIZZAZIONE DI POZZI AD USO GEOTERMICO**

“IL PROGETTO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI N. 20 POZZI PER L'ESTRAZIONE DAL SOTTOSUOLO DI ACQUA DI FALDA A USO GEOTERMICO, DI N. 20 POZZI DI RESA IN FALDA (NEL PERIODO INVERNALE) E UNO SCARICO IN F. OLONA PER IL REGIME ORDINARIO ESTIVO. SI FA TUTTAVIA PRESENTE CHE TALE CORSO D'ACQUA POTREBBE ESSERE NON IDONEO PER INSUFFICIENTE CAPACITÀ IDRAULICA ALLO SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DALL'IMPIANTO GEOTERMICO. PERTANTO, SI CHIEDE CHE GIÀ IN QUESTA FASE DI VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DI PROGETTO VENGANO ESEGUITE TUTTE LE VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA NECESSARIE E VENGA ALTRESÌ ACQUISITO IL NULLA OSTA IDRAULICO DA PARTE DELL'ENTE GESTORE DEL CORSO D'ACQUA.

INOLTRE, PER QUANTO CONCERNE IL SISTEMA DI PRESA E RESA DELLE ACQUE TRAMITE POZZI, SI FA PRESENTE CHE SEBBENE QUESTI ULTIMI E LE RELATIVE FASCE DI INFLUENZA, DETERMINATE TRAMITE MODELLAZIONE DIGITALE, NON PARREBBERO INTERESSARE LA FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI UBICATI PIÙ A EST, ESSA COSTITUISCE COMUNQUE ELEMENTO DI ATTENZIONE DA TENERE IN CONSIDERAZIONE. PERTANTO, SI RITIENE UTILE L'ACQUISIZIONE DEL PARERE POSITIVO DA PARTE DI MM S.P.A., GESTORE DEL SISTEMA IDRICO INTEGRATO (SII) DI MILANO.

Infine, si chiede di meglio specificare il sistema di presa e resa previsto sia nel periodo estivo che in quello invernale. Nel caso in cui lo schema progettuale di principio posto a base della soluzione geotermica rappresenta la sintesi dello stato dell'arte maturato sia sotto il profilo procedurale/autorizzativo che tecnico in occasione di alcuni dei più importanti progetti di trasformazione urbana di Milano, quali ad esempio. Arexpo/Galeazzi/MIND, Milano Santa Giulia Lotto Nord, Citylife, a2A Nuovo HQ Scalo Romana, Coima Comparto Gioia-Pirelli.

Gli elementi fondanti sono la flessibilità delle modalità di scarico in relazioni ai carichi stagionali da smaltire, l'ottimizzazione dei salti termici conferiti al fluido vettore (acqua di falda), la salvaguardia del bilancio di massa della falda per escludere eccessive depressioni piezometriche e distorsioni del campo di moto della falda stessa, anche nei riguardi di plumes di contaminazione eventualmente presenti a scala territoriale.

Detta salvaguardia si attua differenziando la restituzione delle acque esauste fra recettore superficiale e falda, privilegiando la restituzione in falda (ripristino di massa) solo di acque fredde in fase di riscaldamento invernale degli edifici. Allo stesso tempo, la possibilità di restituire le acque riscaldate ad un recettore superficiale consente di disporre di salti termici più elevati e quindi contenere in fase estiva i prelievi in termini assoluti.

Il tema della compatibilità idraulica dello scarico in F. Olona verrà necessariamente affrontato in sede di progettazione più avanzata in quanto ad oggi sono disponibili solo dati preliminari che non consentono



di oggettivare la portata di progetto e quindi valutarne nel dettaglio la sua compatibilità con il recettore nonché porla a base delle necessarie istanze (si veda il Volume 4 per tutti gli approfondimenti)

AREA BONIFICHE

- > ***“NONOSTANTE LA DOCUMENTAZIONE TRASMESSA CONSISTA IN UN "PROGETTO DI FATTIBILITÀ" SI EVIDENZIA CHE NON SONO STATE ESEGUITE INDAGINI AMBIENTALI A VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DI SUOLO E SOTTOSUOLO A SUPPORTO DEGLI INTERVENTI PROPOSTI. LA DOCUMENTAZIONE CONTIENE SOLO UNA PREVISIONE DI FUTURA ESECUZIONE DI INDAGINI.”***

“LE AREE CON PRESENZA DI VERDE PUBBLICO, ANCHE SE COPERTURA DI PIANI SOTTOSTANTI CON DESTINAZIONE DIVERSA, DOVRANNO ESSERE VERIFICATE RISPETTO AI LIMITI DI CONTAMINAZIONE AMMISSIBILE PER LA DESTINAZIONE VERDE/RESIDENZIALE (CSC DI COLONNA A).”

L'indagine ambientale preliminare (IAP) non è stata prevista in questa fase mentre sarà eseguita nella successiva fase di progettazione definitiva.

Nella proposta di IAP, contenuta nella presente revisione del SFTE, è stato specificato che per le aree con presenza di verde pubblico, anche se poste a copertura di piani sottostanti con destinazione differente, verranno considerati i limiti di riferimento per la destinazione Residenziale/Verde pubblico (Tab 1/A D.Lgs. 152/06 s.m.i.).

- > ***“IL CRONOPROGRAMMA PREVEDE CIRCA 2 MESI PER LA BONIFICA DEL COMPARTO STADIO (PRIMA FASE) E 2 MESI PER IL COMPARTO MULTIFUNZIONALE (SECONDA FASE). DETTE TEMPISTICHE, NELL'EVENTUALITÀ DI DOVER EFFETTIVAMENTE DAR CORSO A INTERVENTI DI BONIFICA, PAIONO MOLTO LIMITATE.”***

L'aggiornamento del cronoprogramma prevedere tempi più lunghi per la bonifica (Ipotesi di minima bonifica semplificata ex art 242 bis t= 4 mesi) che potranno essere ottimizzati nella successiva fase di progettazione.

- > ***LA SPESA COMPLESSIVA PREVISTA È NELL'ORDINE DI 5M€ (IVA ESCLUSA). NON È CHIARO QUALI SIANO LE BASI PROCEDURALI E LE TECNICHE DI INTERVENTO SU CUI SI BASANO QUESTE IPOTESI DI COSTO.***

SI PRESUME CHE NEI COSTI DI BONIFICA COSÌ STIMATI SIANO COMPRESI SIA LA BONIFICA DEL SOTTOSUOLO CHE LA RIMOZIONE DI AMIANTO. LE DUE VOCI ANDREBBERO INVECE QUANTIFICATE SEPARATAMENTE, AVENDO RIFERIMENTI NORMATIVI E TITOLARITÀ DISTINTE.

Dalle valutazioni effettuate sulla tematica amianto è emerso che la presenza di materiali contenenti amianto appare contenuta nel manufatto stadio, che è stato oggetto nel tempo di ristrutturazioni e ammodernamenti impiantistici. La stima preliminare effettuata per la rimozione di tali materiali ammonta a 446.957,00 €.

Per la bonifica si veda lo specifico paragrafo nel paragrafo DIREZIONE E FACILITY (pag 45-46)



- > *“IN GENERALE, PER CONTENERE I COSTI E L'IMPATTO AMBIENTALE DELL'INTERVENTO NEL SUO COMPLESSO, SAREBBE OPPORTUNO PREVEDERE UN UTILIZZO DELLE TERRE DA SCAVO (NEL MEDESIMO SITO O ALTROVE, IN QUALITÀ DI "SOTTOPRODOTTI") SECONDO LE PREVISIONI DEL DPR 120/2017, E VALUTARE ANCHE UN EVENTUALE RECUPERO DEI RIFIUTI DA DEMOLIZIONE PER LA FORMAZIONE DI AGGREGATI RICICLATI DA UTILIZZARE NELLE ATTIVITÀ DI NUOVA COSTRUZIONE.”*

Tra gli scenari proposti per la gestione dei materiali da scavo è previsto il riutilizzo come sottoprodotto ai sensi del DPR 120/2017. Nel dettaglio, trattandosi di un cantiere di grandi dimensioni ai sensi del suddetto DPR, si prevede:

- la redazione di un “Piano di Utilizzo” ai sensi dell’Art. 9 per l’utilizzo dei materiali da scavo come sottoprodotto all’esterno del sito;
- la redazione di un “Piano preliminare di utilizzo in sito delle terre e rocce da scavo escluse dalla disciplina dei rifiuti” ai sensi dell’Art. 24 per il riutilizzo in sito dei materiali da scavo.

Il fabbisogno legato al riutilizzo di macerie in sito è trascurabile. Alla luce di questo si è scartata l’ipotesi di recuperare le macerie tramite un impianto mobile di vagliatura e frantumazione.

Si è ipotizzato pertanto di gestire le macerie come rifiuto.

13.9. DIREZIONE ECONOMIA URBANA E LAVORO

- > *AREA ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIO*

SI RITIENE DI EVIDENZIARE CHE L'INSEDIAMENTO COMMERCIALE PREVISTO DOVRÀ AVVENIRE IN MODO DA FAVORIRE UNA CONCRETA PROSPETTIVA DI SVILUPPO SOCIO ECONOMICO TERRITORIALE ED AMBIENTALE DELL'AREA INTERESSATA, DA VERIFICARSI NELL'AMBITO DEL RELATIVO PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO COMMERCIALE, SECONDO I PRINCIPI E GLI OBIETTIVI STABILITI DALLE NORME E DALLA PROGRAMMAZIONE NAZIONALE E REGIONALE VIGENTI.

IN PARTICOLARE, NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DOVRÀ EFFETTUARSI LA VALUTAZIONE INTEGRATA DI IMPATTO E DI SOSTENIBILITÀ DELLA DOMANDA PER L'APERTURA DELLA NUOVA STRUTTURA COMMERCIALE AL FINE DI INDICARE:

- *LE OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DELLE ESTERNALITÀ NEGATIVE SUL TERRITORIO SULL'AMBIENTE CAUSATI DA IMPATTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE DELLE OPERE CONNESSE*
- *LE MISURE DI INTEGRAZIONE DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NEL CONTESTO SOCIOECONOMICO AMBIENTALE E TERRITORIALE DI RIFERIMENTO*
- *LE GARANZIE OFFERTE DALL'OPERATORE COMMERCIALE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI IMPEGNI ASSUNTI*



- *GLI ACCORDI E LE INTESI TRA I VARI SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI COINVOLTI E INTERESSATI ANCHE IN RIFERIMENTO AGLI EFFETTI OCCUPAZIONALI COMPLESSIVI ALLA VALORIZZAZIONE DEL COMMERCIO DI VICINATO E AL RIEQUILIBRIO DELLE DIVERSE FORME DISTRIBUTIVE GIÀ PRESENTI.*

Le assunzioni fatte alla base del PEF hanno considerato la valutazione dell'impatto territoriale dell'inserimento di una GSV nell'area. Tali valutazioni potranno essere approfondite durante lo sviluppo della fase successiva del Progetto Definitivo.

13.10. MUNICIPIO 7

- > *“SI EVIDENZIA CHE IL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO 7, CON PROPRIA DELIBERAZIONE N. 20 APPROVATA NELLA SEDUTA DEL 19 SETTEMBRE 2019, NEL RENDERE IL PARERE SULLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE IN FASE DI APPROVAZIONE DI “CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, DELLA VARIANTE DEL PIANO DEI SERVIZI, COMPENSIVO DEL PIANO PER LE ATTREZZATURE RELIGIOSE, E DELLA VARIANTE DEL PIANO DELLE REGOLE, COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 13 DELLA L.R. 11 MARZO 2005 N.12 E S.M.I.”, SI È ESPRESSO RILEVANDO CHE LA GRANDE FUNZIONE URBANA “SAN SIRO” NECESSITA DI ESSERE CONSIDERATA NEL SUO COMPLESSO, COMPRESO IL SOTTO AMBITO “TROTTO”, AL FINE DI NON PRECLUDERE EVENTUALI SOLUZIONI PROGETTUALI CHE GARANTISCANO L'AUSPICATA RISTRUTTURAZIONE DELLO STADIO MEAZZA IN LUOGO DEL SUO ABBATTIMENTO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI FUNZIONI COMMERCIALI E RICETTIVE NELL'AREA DELL'EX TROTTO. IL MUNICIPIO 7 DÀ QUINDI UN PARERE NEGATIVO IN ORDINE ALLA PREVISIONE DELLA PROPOSTA IN ESAME, PER QUANTO RIGUARDA LA PREVISIONE DELLA COMPLETA DEMOLIZIONE DELLO STADIO MEAZZA. A TAL RIGUARDO SI RITIENE CHE LA PROPOSTA NON FORNISCA ESAUSTIVI ELEMENTI DI NATURA TECNICO-ECONOMICA CHE GIUSTIFICHINO UN DISCOSTAMENTO DA TALE PREVISIONE NORMATIVA. PERALTRO, I PROFILI CHE INTERESSANO MAGGIORMENTE LA COMUNITÀ LOCALE:*

- *DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO STADIO IN ADIACENZA AGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN VIA TESIO;*
- *DELL'APPESANTIMENTO DEL TRAFFICO STRADALE CHE SI ANDRÀ A GENERARE CON LA CONCENTRAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVISTE DALLA PROPOSTA NELL'AREA DI PROGETTO E NELLE AREE CIRCOSTANTI;*
- *DELL'IMPATTO DELLE ATTIVITÀ DI CANTIERE PER LA DURATA DI ESECUZIONE DEL PROGETTO COMPLESSIVO (IMMISSIONI ACUSTICHE, DI POLVERI, DI VIBRAZIONI DEL TERRENO E RIPERCUSSIONI SUL TRAFFICO STRADALE) SONO SICURAMENTE OGGETTO DELLE VALUTAZIONI TECNICHE DI COMPETENZA DEGLI ALTRI SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALLA CONFERENZA.*

TUTTAVIA, DAL MOMENTO CHE TALI PROFILI NON PRESENTANO SOLO ASPETTI DA VALUTARE DAL PUNTO DI VISTA TECNICO O NORMATIVO, MA SI PRESTANO A CONSIDERAZIONI ANCHE DI CARATTERE POLITICO, SU DI ESSI IL MUNICIPIO 7 ESPRIME UNA FORTE PREOCCUPAZIONE, AUSPICANDO LA RISTRUTTURAZIONE DELLO STADIO MEAZZA IN LUOGO DEL SUO ABBATTIMENTO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI FUNZIONI COMMERCIALI E RICETTIVE NELL'AREA DELL'EX TROTTO.



INOLTRE, IL MUNICIPIO 7 RITIENE UTILE EVIDENZIARE L'IMPORTANZA STRATEGICA DELLA RIATTIVAZIONE DEL GRANDE PARCHEGGIO DI VIA NOVARA, REALIZZATO IN OCCASIONE DEI CAMPIONATI MONDIALI DI CALCIO DEL 1990, A SERVIZIO DELLE MANIFESTAZIONI SPORTIVE E DI INTRATTENIMENTO PRESSO LO STADIO SAN SIRO, PER RENDERLO UN HUB DI INTERSCAMBIO E RIDURRE LA PRESSIONE DEL TRAFFICO VEICOLARE NEL QUARTIERE. SI RITIENE QUINDI CHE QUALSIASI RILEVANTE INTERVENTO PROSPETTATO SULLO STADIO SAN SIRO NON POSSA PRESCINDERE DA UNA PROPOSTA GESTIONALE DI RIATTIVAZIONE DEL GRANDE PARCHEGGIO DI VIA NOVARA."

L'aggiornamento del SFTE non prevede modifiche al comparto stadio.

La posizione di quest'ultimo lungo la via Tesio, come chiaramente spiegato nello Studio di Fattibilità, risulta l'unica perseguibile dovendo necessariamente mantenere attivo il "Meazza" fino al completamento e alla conseguente messa in funzione del nuovo stadio. Con questo aggiornamento è stato inoltre ulteriormente approfondito il tema della salvaguardia dell'attuale impianto dimostrando che tale proposta risulta impraticabile sia per quanto concerne gli aspetti tecnici/funzionali che per quelli economici (cap.2.8 vol.2).

Le conseguenze dell'Intervento in termini di congestione dell'attuale sistema stradale sia durante la fase di cantiere che nella successiva messa a regime dell'Ambito sono oggetto di specifica analisi all'interno dello Studio del Traffico i cui obiettivi risultano allineati a quelli del nuovo strumento urbanistico.

Per quanto riguarda la riattivazione del parcheggio d'interscambio di via Novara esso sarà sicuramente oggetto di una valutazione nella successiva fase di progettazione, e laddove se ne configuri la necessità se ne proporrà la riattivazione.

13.11. REGIONE LOMBARDIA

- > *"NEL CASO SPECIFICO, SARÀ NECESSARIO ATTENDERE LA PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO AL FINE DI VALUTARE SE LO STESSO PREVEDA ATTI DI COMPETENZA REGIONALE: AL RIGUARDO SI SEGNALANO IN PARTICOLARE LE PROCEDURE DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA O PAUR), NONCHÉ LA CONFERENZA PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PER LA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA SECONDO LA NORMATIVA VIGENTE.*

IN PARTICOLARE, OCCORRERÀ DEFINIRE ALCUNE QUESTIONI DIRIMENTI RISPETTO AGLI ITER PROCEDURALI CHE POTRANNO ESSERE INTRAPRESI: SI OSSERVA IN PARTICOLARE CHE LA L.147/2013 C. 303 E SEGG. NON FA RIFERIMENTO ESPLICITO A PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE AMBIENTALE ED È IN OGNI CASO PRECEDENTE ALLE MODIFICHE INTERVENUTE SULLA DISCIPLINA DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI E DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE (D.Lgs 104/2017).

Nessun commento



13.12. ATS MILANO – CITTÀ METROPOLITANA

> *“SOTTO IL SOLO PROFILO IGIENICO-SANITARIO-EDILIZIO/URBANISTICO E DEL BENESSERE AMBIENTALE SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE AL PROGETTO DI FATTIBILITÀ. SI RITIENE CHE IL COMPLESSO DELLE OPERE POSSA ULTERIORMENTE ESSERE MIGLIORATO ALLA LUCE DELLE SEGUENTI CONSIDERAZIONI:*

1. AL FINE DI PREVENIRE CRITICITÀ RELATIVE ALL'INQUINAMENTO ACUSTICO È AUSPICABILE CHE L'UTILIZZO DEL NUOVO STADIO DI MILANO SIA INDIRIZZATO PRIORITARIAMENTE AD AVVENIMENTI A CARATTERE SPORTIVO

Il nuovo stadio sarà anche sotto il profilo acustico all'avanguardia rispetto ai limiti imposti dall'attuale normativa. Per quanto attiene al suo utilizzo è possibile affermare sin d'ora che sarà prioritariamente legato ad avvenimenti di carattere sportivo ma, come attualmente avviene per lo stadio “G. Meazza”, non sarà precluso il suo utilizzo per manifestazioni di carattere musicale e/o altro la cui compatibilità risulta verificata.

2. AL FINE DI TUTELARE LA POPOLAZIONE RESIDENTE DA IMPATTI NEGATIVI CAUSATI DALLA DEMOLIZIONE DELLO STADIO DI SAN SIRO, SI RITIENE UTILE VALUTARE IL POSSIBILE MANTENIMENTO DELLO STADIO CON EVENTUALE RICONVERSIONE DELLO STESSO AD ALTRI USI COMPATIBILI CON IL NUOVO ASSETTO PREVISTO DAL PROGETTO

L'aggiornamento del SFTE ha analizzato vari scenari giungendo a una parziale salvaguardia dell'attuale impianto, come già argomentato nei paragrafi precedenti.

3. LA CONCENTRAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVISTE DAL PROGETTO POTREBBE GENERARE UN FLUSSO VEICOLARE TALE DI CAUSARE PARTICOLARI CONDIZIONI DI CONGESTIONE STRADALE CON EFFETTI NEGATIVI SOTTO IL PROFILO DELLA QUALITÀ DELL'ARIA E ACUSTICA; OCCORRE PERTANTO CHE LA PROGETTAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI STRADALI SIA ESEGUITA IN MODO TALE DA CONTENERE TALE RISCHIO, SIA ALL'INTERNO DELL'AREA DI PROGETTO CHE NELLE AREE CIRCOSTANTI.”

Lo studio del traffico e l'analisi acustica recepiscono le indicazioni evidenziate rispondendo puntualmente alle stesse nei confini di una progettazione che non è ancora ad un livello definitivo.

13.13. A2A CALORE E SERVIZI

> *“EMERGE COME IL PROGETTO CONTEMPLI ANCHE L'APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO DELLO STADIO. È CONTEMPLATA LA REALIZZAZIONE DI UNA RETE DI TELERISCALDAMENTO E TELERAFFRESCAMENTO...APPROVVIGIONATA DA UNA CENTRALE TERMICA CENTRALIZZATA. COME SI SA A2A È CONCESSIONARIA IN ESCLUSIVA (INTER ALIA) DEI SERVIZI DI TELERISCALDAMENTO E TELERAFFRESCAMENTO SULL'INTERA CIRCOSCRIZIONE DEL COMUNE DI MILANO, IN FORZA DI CONVENZIONE DI CONCESSIONE 3 DICEMBRE 1996. NESSUNO PUÒ DUNQUE REALIZZARE E/O GESTIRE RETI DI TELERISCALDAMENTO/TELERAFFRESCAMENTO SUL TERRITORIO COMUNALE AD ECCEZIONE DI A2A. E IL COMUNE È CHIAMATO A PRESIDARE SIFFATTA PRIVATIVA. SICCHÉ IL PROGETTO NON È APPROVABILE SOTTO,*



ALMENO, QUESTO PROFILO. C'È DA CONSIDERARE CHE NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELL'AREA DI PROGETTO ESISTE GIÀ UNA RETE DI TELERISCALDAMENTO, CHE POTREBBE AGEVOLMENTE SERVIRE GLI IMMOBILI DE QUIBUS, CON EVIDENTI RISPARMI TANTO ECONOMICI QUANTO (E SOPRATTUTTO) AMBIENTALI.”

Il progetto (vol.5) prevede l'approvvigionamento energetico del nuovo distretto (stadio + edifici complementari) tramite la realizzazione di una nuova centrale termofrigorifera e una rete di distribuzione dei fluidi termovettori all'interno del sito. La scelta dell'utilizzo di pompe di calore geotermiche e sistemi di accumulo termico/ghiaccio garantirebbe la copertura del fabbisogno termofrigorifero globale del sito con fonte rinnovabile prodotta in loco.

La rete di teleriscaldamento A2A è alimentata in parte da una centrale di cogenerazione a gas naturale, non rinnovabile. In fase di revisione dello Studio di Fattibilità, è stata analizzata la possibilità di usufruire della rete di teleriscaldamento A2A come alternativa alla soluzione proposta. Tale scenario è stato valutato previa verifica che la percentuale di copertura del fabbisogno di energia primaria da fonti rinnovabili prodotte in loco richiesta dalle disposizioni normative vigenti sia rispettata.

13.14. TERNA

- > *“DALLA CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE, MESSA A DISPOSIZIONE, NON RILEVANDO INTERFERENZE DELLE OPERE PREVISTE IN PROGETTO CON GLI ELETTRODOTTI DELLA RETE ELETTRICA NAZIONALE AD ALTA TENSIONE, ATTUALMENTE IN GESTIONE ALLA SCRIVENTE SOCIETÀ, ESPRIME ASSENSO AL PROGETTO.”*

Nessun commento

13.15. UNARETI

- > *“PER ALIMENTARE LE UTENZE A SERVIZIO DEL NUOVO STADIO SI CONFERMA LA NECESSITÀ DI DOVER REALIZZARE UNA CABINA PRIMARIA DI TRASFORMAZIONE AT/MT. LA NECESSITÀ È DETTATA DAL FABBISOGNO ELETTRICO GLOBALE PER IL SITO, COME RILEVATO DALLA DOCUMENTAZIONE RICEVUTA, CHE RICHIEDE UNA POTENZA ELETTRICA IN CONNESSIONE MOLTO SIGNIFICATIVA PARI A CIRCA 20 MW. SARÀ POSSIBILE PROCEDERE CON IL DIMENSIONAMENTO DELL'IMPIANTO SOLAMENTE DOPO AVER RICEVUTO IL PROGETTO DEFINITIVO.”*

L'aggiornamento dello Studio di Fattibilità (vol.5) è prodotto allo scopo di individuare i fabbisogni elettrici globali del sito (stadio + edifici complementari) e identificare lo scenario più idoneo di approvvigionamento e distribuzione dell'energia elettrica all'interno di esso. Si rimanda a una fase più avanzata del progetto il dimensionamento dell'impianto per il progetto di realizzazione della cabina primaria di trasformazione AT/MT, necessaria per la connessione dell'impianto alla rete.

13.16. CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

- > *“COMUNICA CHE NELL'ATTUALE FASE PROCEDURALE NON RISULTANO PROFILI DI COMPETENZA”*

Nessun commento



13.17. MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI E PER IL TURISMO -
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ
METROPOLITANA DI MILANO

> *“SI DÀ CONTO DEL PARERE NEL SUCCESSIVO PUNTO 5. “LA DEMOLIZIONE DELLO STADIO “GIUSEPPE
MEAZZA”*

LA PROPOSTA NON PRENDE IN CONSIDERAZIONE ALCUNA SOLUZIONE DI MANTENIMENTO DELL’IMPIANTO O DI PARTE SIGNIFICATIVA DELLO STESSO, NÉ PER LA FUNZIONE ATTUALE, NÉ PER EVENTUALI IPOTESI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE. NEL CITATO PARERE LA SOPRINTENDENZA, RIFERENDOSI ALLO STADIO MEAZZA, EVIDENZIA CHE “LA PROPOSTA DI DEMOLIZIONE DELLO STESSO HA CERTAMENTE UN’ESTREMA RILEVANZA NON SOLO LOCALE MA NAZIONALE ED ANCHE INTERNAZIONALE, IN QUANTO PERCEPITO COME UNA ICONA DELLO SPORT CALCISTICO”. CONTINUA EVIDENZIANDO CHE LO STADIO CONSERVI “ALL’INTERNO LE STRUTTURE DEL 1955 (ING. FERRUCCIO CALZOLARI E ARCH. ARMANDO RONCA), IL SECONDO ANELLO E LE RAMPE ELICOIDALI, CHE SI RITENGONO DEGNE DI CONSIDERAZIONE, NELLA PROSPETTIVA CONSERVATIVA DI UN SUO ADEGUAMENTO E/O NUOVA TRASFORMAZIONE”. “IN FASE DI VALUTAZIONE PRELIMINARE, SI RITIENE CHE L’OPZIONE PROPOSTA DELLA DEMOLIZIONE, MA DA REALIZZARSI IN UNA FASE SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL NUOVO STADIO ACCANTO A QUELLO ESISTENTE, NON SIA DA CONSIDERARSI L’UNICA POSSIBILE. SI INVITA PERTANTO A VALUTARE E PROPORRE IPOTESI ALTERNATIVE ALLA DEMOLIZIONE”. “E SOPRATTUTTO SE TALE OPZIONE FOSSE CONSIDERATA PREVALENTE...OMISSIS...SU TALE ASPETTO DEBBA NECESSARIAMENTE ESSERE COINVOLTA LA SUPERIORE DIREZIONE GENERALE APAB...OMISSIS...SI SOSPENDE PERTANTO IL PARERE PER L’ACQUISIZIONE DELLE VALUTAZIONI E L’ESPRESSIONE DEL PARERE DA PARTE DELLA SUPERIORE DIREZIONE GENERALE ABAP”.

“EMERGE DUNQUE CHE IL TEMA DEL MANTENIMENTO E/O DELLA RICONVERSIONE DELLO STADIO ATTUALE È SENZ’ALTRO DA ESPLORARE E SVILUPPARE, ANCHE IN FUNZIONE DI ALCUNI ELEMENTI PORTANTI DELLA STESSA PROPOSTA, CHE PREVEDE L’INSEDIAMENTO DI MOLTEPLICI FUNZIONI URBANE E DI INTERESSE PUBBLICO, LA CUI DISLOCAZIONE PUÒ ESSERE VALUTATA ANCHE NELL’AMBITO DELL’IMPIANTO ESISTENTE, OPPORTUNAMENTE RIADATTATO E VALORIZZATO. IL MANTENIMENTO DELL’IMPIANTO, IN QUESTA PROSPETTIVA, POTREBBE ANCHE CONSENTIRE UN RISPARMIO DEGLI ELEVATI COSTI PER LA DEMOLIZIONE, E CONTRIBUIRE AL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO PER L’INSEDIAMENTO DELLE FUNZIONI URBANE, MA SOPRATTUTTO EVITARE LE POSSIBILI CONSEGUENZE CRITICHE E DI COMPLESSA GESTIONE DELL’IMPONENTE DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO DEI MATERIALI. SOTTO QUESTO ASPETTO È PERALTRO DI PARTICOLARE CRITICITÀ LA MOVIMENTAZIONE DI CENTINAIA DI MEZZI PESANTI E L’IMPATTO AMBIENTALE CHE NE DERIVERÀ A LIVELLO LOCALE.

NELL’EVENTUALE PROSEGUITO DEL PROCEDIMENTO DOVRÀ QUINDI ESSERE APPROFONDITO, CON LA MASSIMA ATTENZIONE, QUESTO SCENARIO.”

La proposta aggiornata ha approfondito la specifica tematica riguardante il mantenimento, integrale e/o parziale dello stadio “G. Meazza” riconoscendone il valore iconico che la Soprintendenza ha messo in luce all’interno del parere espresso (cap.2.8 vol.2).

L’analisi basata su criteri sia tecnici (paesaggistici/acustici/ambientali ecc.) che economici, è giunta a scartare le soluzioni che prevedevano il mantenimento del manufatto (integrale o parziale) con



salvaguardia dell'attuale funzione principale, giungendo per successive approssimazioni ad identificare una soluzione di compromesso che prevede la demolizione integrale del primo anello, giudicato non meritevole di alcuna tutela nemmeno dalla Soprintendenza, quella della copertura e del terzo anello, ad eccezione della torre 11, e la salvaguardia delle rampe elicoidali del secondo anello, fronte orientale, per circa la metà del manufatto.

La conservazione di questi elementi che rappresentano la storia e la memoria della collettività non solo cittadina viene rafforzata attraverso la loro rifunzionalizzazione sempre a carattere sportivo con l'ubicazione all'interno di questi spazi di una grande struttura museale dedicata alle squadre e alla storia del loro stadio nonché di una serie di nuove attività sportive capaci di valorizzare la particolare struttura progettata dall'ing. Calzolari e dall'arch. Ronca nel primo lustro degli anni '50 (cap.3.6.6 vol.3).

Per quanto concerne gli aspetti specifici della demolizione si rimanda ai contenuti del capitolo 6.4 del volume 6.



14. MATRICE DI RISCHIO

Per quanto attiene alla Matrice di rischio si veda l'Appendice 3 all'aggiornamento dello Studio di Fattibilità Tecnico Economica.