

MEAZZA - “REGIA PUBBLICA”.

Il testo integrale della proposta D’Alfonso-Scalpelli.

Trovare una alternativa all’uso della “**legge stadi**” per il progetto **Meazza** è imposto anche dalla sostanziale esclusione del Comune dai benefici finanziari dell’intera operazione (3 milioni di euro all’anno per il diritto di superficie per cinquanta anni, quando anche solo il contratto di affitto in corso con i club porta 5 milioni all’anno: tipico caso di formalismo ragionieristico che piace alla burocrazia pubblica, le carte girano e i conti “attualizzati” tornano, il tempo invece è una variabile indipendente..) a fronte della sostanziale consegna dello sviluppo di un pezzo significativo ed importante di città (non solo lo stadio storico, valutato ca 80 milioni di euro dall’agenzia delle entrate, ma una area di oltre 600 mila mq che da parcheggio e verde diventa edificabile) a due società sportive che, non disponendo né dei capitali né delle *skills* necessarie per essere sviluppatori urbani, farebbero del *trade* di questi diritti verso soggetti terzi, più o meno collegati, funzionando in sostanza come schermo di intermediazione con la PA ed il Comune.

La totale anomalia della procedura **stadi** intrapresa su questa vicenda produce, tra le altre, anche due gravissime inefficienze: l’impossibilità di una buona comparazione dei progetti e delle idee alternative (stadio nuovo, stadio ristrutturato o due stadi con funzionalità integrata) e quindi della garanzia di qualità del progetto che si realizzerà; e la totale incertezza sui tempi di effettiva conclusione del progetto stesso.

Già discutere di un progetto del genere da realizzarsi su terreno pubblico senza un concorso internazionale di architettura sarebbe semplicemente impensabile in qualsiasi paese europeo, ma ancora più grave è valutare le alternative di modello e struttura solo su una sorta di “parola di re” proveniente dalle proprietà finanziarie delle squadre di calcio che scartano qualsiasi alternativa all’edificazione di un nuovo stadio.

La scelta fra nuovo stadio e ristrutturazione del vecchio non può essere liquidata senza una serie valutazione comparata da parte pubblica (che, ripetiamolo, è la proprietaria di impianto e terreno): nel tempo si sono susseguite idee e progetti, da quello di ristrutturazione del terzo anello a quello risalente a diversi anni fa di due stadi comunicanti, così come non mancano suggestioni e idee sul riutilizzo del vecchio impianto con nuove funzioni senza abbattimento,

come avvenuto per esempio con le due *Plaza de Toros* di Barcellona dopo la proibizione della Corrida in Catalogna.

Affidare al solo mondo del calcio anche questa valutazione modellistica significherebbe ripetere l'errore commesso per Italia '90 quando per soddisfare l'esigenza di una capienza maggiore dello stadio San Siro in tempo per i Mondiali, senza nessuna valutazione che andasse oltre il momento corrente si accettò in "regalo" dell'allora proprietario del **Milan** Silvio Berlusconi il progetto degli architetti **Hofer-Ragazzi**: al di là delle inevitabili discussioni sulla qualità e sull'estetica del progetto (neanche la *Torre Eiffel* ne fu indenne a suo tempo, tanto che molti avrebbero voluto abatterla al termine dell'Expo di Parigi.), il fatto che per oltre un decennio il campo di gioco fosse ridotto ad un campo di patate per effetto del cambio del microclima indotto dalla copertura delle tribune, l'uso estremamente limitato del terzo anello e la stessa asserita indispensabilità di ridurre di 20 mila posti la capienza messa oggi a base della richiesta delle squadre di abbandonare il vecchio impianto, sono gravissimi effetti collaterali di una decisione presa senza contraddittorio ed esame degli effetti sul lungo periodo di una opera di questo tipo.

Solo per fare un esempio, siamo sicuri che la scelta di fare uno stadio nuovo senza copertura retrattile non sia di fatto una limitazione all'uso dell'impianto "per 365 giorni all'anno", escludendo per esempio l'utilizzo per i concerti o per altre attività sportive e di intrattenimento? E si è valutato in concreto e non a chiacchiere, perché tanto gli stadi di nuova generazione quanto quelli di ri-generazione come il *Bernabeu* di Madrid partano proprio dall'introduzione di tetto e superfici mobili nel progettare i nuovi impianti?

Con riguardo alla variabile-tempi, basta ricordare come due anni e sei mesi dopo l'avvio di questa operazione "indispensabile" per le squadre di calcio non è nemmeno cominciato qualcosa che somigli all'avvio di un iter esecutivo di progetto, al punto che sembra legittimo il pensiero maligno che quel a cui si punta sono carte, rendering e rassegna stampa da utilizzare nei *road show* nel mondo della finanza...

L'amministrazione comunale ha scelto di adottare di fronte all'iniziativa dei Club un approccio di tipo strettamente burocratico, esamino le carte, faccio rilievi e chiedo chiarimenti prima di affrontare il nodo politico: è purtroppo l'approccio ormai prevalente figlio di un assetto che vede una sostanziale

assenza di una politica subordinata agli equilibri di bilancio elevati a valore in sé per qualsiasi operazione, se non “costa”, allora dobbiamo vedere...

Una buona politica valuta politicamente impraticabile affidare lo sviluppo di una porzione importante di città a compagini finanziarie con lo schermo di una attività sportiva che peraltro interessa a mala pena il 40 per cento dell'investimento prospettato e valuta altrettanto politicamente miope e sbagliato lasciar cadere la possibilità di organizzare intorno alla realizzazione di uno stadio nuovo o ristrutturato, un intervento di rigenerazione e sviluppo territoriale come del resto previsto anche dal Pgt recentemente approvato.

La proposta è quella di costituire una Spa di proprietà comunale cui conferire terreni e stadio, con la missione di progettare e realizzare la rigenerazione e lo sviluppo dell'intera zona e vincolando la destinazione degli oneri di urbanizzazione e utili sull'investimento alla rigenerazione del quartiere di edilizia popolare San Siro.

I partner privati verrebbero coinvolti mediante la cessione con bando pubblico del 49 per cento delle quote e della gestione della società, come previsto dalla legge vigente, mediante la formula dell'aumento di capitale: in questo modo si verrebbe a disporre in tempi rapidi di un veicolo societario con una liquidità più che sufficiente per procedere con i tempi necessari alla ristrutturazione o nuova costruzione dello stadio senza necessità di contestuale edificazione delle volumetrie previste dal Pgt, consentendo al contempo ai privati di ridurre notevolmente l'impegno finanziario e la stessa entità dell'investimento ed al contempo alle squadre di ridefinire le esigenze alla luce del nuovo assetto *post-covid*, il tutto in tempi compatibili con quelli della necessaria ristrutturazione del business calcistico.

L'amministrazione comunale potrebbe in questo modo disporre di uno strumento di sviluppo territoriale e rigenerazione urbana in grado di gestire con la necessaria flessibilità un intervento che riguarda, per la sola parte stadio e intorno, un'area di quasi mezzo milione di mq, in grado anche di gestire interventi su terreni e edifici di edilizia popolare che necessitano di ingenti investimenti per una loro radicale ristrutturazione.

I valori del tutto indicativi dell'operazione sono a nostro avviso confortanti: la stima del valore attuale del manufatto San Siro Meazza è di ca 80

milioni di euro, mentre il valore dei terreni con indice di edificabilità 3,5 previsto dal Pgt è di almeno 200 milioni di euro.

A questi valori materiali va aggiunto e considerato il valore patrimoniale immateriale della zona e dell'area: il nome e lo stadio di **San Siro Meazza** è tra i luoghi ed i nomi più conosciuti al mondo, come il Maracanà, Bernabeu, Wembley e pochi altri ed è il secondo "monumento" più visitato della città dopo il Duomo.

Questo principio è già sancito, per quanto in maniera contraddittoria e faticosa, dal nostro ordinamento attuale proprio riguardo alla gestione dei titoli sportivi (che non sono niente altro che la personificazione della "storia" di una società calcistica) in caso di crisi proprietaria di una società calcistica.

Il "**Decreto Salva Calcio**" del 24 dicembre 2012 n. 287 (convertito in legge n. 27 del 21 febbraio 2003) protegge i bilanci delle Calcio SpA dagli effetti per le imprese normali in caso di perdite previsti dal Codice civile, derogando ancora una volta all'equiparazione tra SpA Calcio e altre SpA (e quindi non si capisce perché il Comune invece dovrebbe attenersi rigidamente a principi di "mercato" che nessuno applica in nessuna parte del mondo) e per regolare tra l'altro con il cosiddetto lodo Petrucci il passaggio del titolo sportivo ad un nuovo soggetto.

La cosa più interessante di questo provvedimento è che, nella procedura dallo stesso prevista, fa capo l'esigenza di "*non perdere il patrimonio sportivo cittadino*" e che nell'attribuzione del vecchio titolo sportivo appartenente alla società fallita ad una nuova società, la decisione su a chi attribuire tale titolo spetta alla FIGC ma "*sentito il sindaco della città*".

Si afferma il tema che una squadra di calcio non è un puro business o un giocattolo per far divertire dei signorotti a giocare a monopoli o per fare business immobiliare, ma è soprattutto "un patrimonio sportivo cittadino" che appartiene a tutta la città e che va tutelato.

Tornando a valutazioni più strettamente materiali, si può ritenere che la base d'asta di una cessione mediante aumento di capitale del 49 per cento e della gestione dell'ipotetica società "San Siro Spa" si aggirerebbe intorno ai 400 milioni di euro.

Gli effetti patrimoniali immediati per il Comune sarebbero:

- Una evidenziazione a patrimonio di almeno 400 milioni come quota di partecipazione e controllo di una Spa di beni che oggi sono demaniali a valore catastale o storico residuale;
- La disponibilità di un veicolo societario in partnership con una liquidità di 400 milioni ed una capacità di investimento grazie alla leva finanziaria di oltre 1 miliardo di euro;
- Il mantenimento della potestà ordinaria in materia di pianificazione urbanistica e la piena disponibilità dei relativi oneri;
- Il mantenimento della regia pubblica sulla più importante operazione di rigenerazione urbana del prossimo decennio e lo sviluppo di una capacità gestionale di progetti di questo tipo da parte di una società a controllo pubblico.

Tra gli effetti prevedibili sul versante della partnership segnalo:

- L'allargamento dei profili dei possibili investitori e la conseguente emersione in prima linea degli stessi oltre lo schermo delle società calcistiche, che nello schema cd "legge stadi" si sostituiscono di fatto come stazione appaltante al Comune;
- La modulazione dell'investimento, separando quello dello stadio (di interesse delle società sportive) da quello della rigenerazione urbana e degli eventuali sviluppi;
- La possibilità di valutare l'opzione ristrutturazione attuale San Siro/impianto di nuova generazione, così come quella dei due stadi con rifunzionalizzazione reale del Meazza;
- La conseguente limitazione dell'investimento per le società calcistiche al proprio "core business" senza pericolose commistioni con altri tipi di investimenti;
- In generale, la riduzione a meno della metà dell'impegno finanziario complessivo del partner privato, con conseguente caduta delle necessità delle richieste "compensative" in gran parte irricevibili connesse alla procedura "legge stadio";
- Infine, la certezza sui tempi e sulle modalità di decisione e realizzazione: a partire da una delibera del Consiglio Comunale che può essere adottata immediatamente, sei mesi per la costituzione società comunale ed il conferimento di impianto e terreno; altrettanti per la preparazione della gara per la selezione del partner e la scelta collegata del *master plan* e del progetto di massima; tre mesi per l'aggiudicazione definitiva, dopo i quali

la società/soggetto attuatore potrà partire con i cantieri, dal momento che nel bando di gara saranno inserite le autorizzazioni necessarie con voto del Consiglio Comunale.

Quindi con due delibere del Consiglio comunale adottabili nell'arco di pochi mesi, il dibattito pubblico che trova oggetto concreto già dalla prima delibera di Consiglio e che quindi può svilupparsi per un periodo quasi un anno in parallelo con le operazioni societarie ed autorizzative, entro diciotto mesi al massimo si potrebbe aprire il cantiere.

CHIARIMENTI A DOMANDE

Il primo chiarimento riguarda la natura della “**regia pubblica**” che proponiamo attraverso il veicolo della Spa di proprietà comunale cui conferire terreni e stadio: non intendiamo contrapporre all'attuale proposta interamente di natura privata, ancorché sviluppata interamente su proprietà pubblica comunale, una di natura “pubblica”, ma proponiamo di perseguire gli obiettivi condivisi di avere uno stadio moderno a disposizione dei Club di calcio e la rigenerazione del quartiere attraverso una evoluzione degli strumenti sperimentati di partenariato pubblico-privato.

Non a caso abbiamo evocato l'esempio di **Arexpo Spa** che, dopo aver evitato la frettolosa e allora apparentemente senza alternative cessione prevista dal progetto iniziale, per la buona ragione che avrebbe coperto meno del 50% del debito residuo per l'acquisto, con una salda regia pubblica nel giro di pochi anni ha azzerato il debito verso le banche, avviato con gara pubblica una *partnership* con uno dei principali attori mondiali per lo sviluppo immobiliare e concretizzato il progetto “**Mind**” con decine di partner privati e pubblici.

E questo è proprio il secondo chiarimento necessario: la ricerca di un partner privato con bando pubblico per la cessione del 49 per cento delle quote e della gestione della società, come previsto dalla legge vigente, permette di allargare la possibilità di manifestare interesse oltre a quelli, peraltro non dichiarati e poco noti - del progetto presentato da Milan ed Inter.

E' infatti chiaro a chiunque che le due società non dispongono né dei mezzi finanziari né tantomeno del *know how* di sviluppo immobiliare per gestire un progetto di tali dimensioni e farebbero *trading* dei diritti concessori verso operatori immobiliari e finanziari: è molto più trasparente e corretto e oltretutto più semplice e veloce che la partnership con il Comune avvenga secondo percorsi condivisi già sperimentati che non attraverso scorciatoie che fino ad ora hanno prodotto contenziosi e contestazioni.

Si noti inoltre che la selezione di un socio e non solo quella di un progetto porterà ad allargare l'interesse a tutti quegli operatori gestori di stadi e arene multifunzionali che già hanno realizzato iniziative di questo tipo nelle grandi città, a partire da quello che forse è il primo esempio, il **Madison Square Garden** di New York.

Solo per fare un altro esempio pensiamo allo **Staples Center** di Los Angeles, di proprietà della Aeg Entertainment, che ospita i [Los Angeles Kings](#) della [National Hockey League](#) (NHL), i [Los Angeles Lakers](#) e i [Los Angeles Clippers](#) della [NBA](#) e i [Los Angeles Sparks](#) della [Women's National Basketball Association](#) (WNBA). I club e gli altri operatori beneficiano degli incassi da stadio e dalla gestione degli spazi propri in partnership commerciale e proprietaria con il gestore dell'impianto, che è in grado di armonizzare le esigenze spesso molto diverse fra i diversi attori dello *show-business* sportivo, musicale e di altri eventi.

Occorre non sottovalutare questo particolare se si parla seriamente di un impianto che deve vivere 365 giorni l'anno, soprattutto quando c'è di mezzo il calcio e **San Siro**.

Non è a tutti chiaro, infatti, che Milan e Inter gestiscono già da più di venti anni lo **stadio Meazza** in virtù di un contratto di affitto che permette loro la più ampia possibilità decisionale, essendo di fatto arbitri primi e pressoché unici di quel che avviene al suo interno: la difficoltà di trovare date utili per gli **All Blacks** del rugby o per i concerti dei Rolling Stones, per dire, sono più figlie della priorità data all'evento Milan-Cavese che non dell'inadeguatezza dell'impianto.

Altro chiarimento necessario è quello relativo a chi sostiene l'onere dell'investimento. Nell'ipotesi presentata dalle squadre, si parla di 600 milioni per il nuovo impianto che è però parte di un investimento complessivo di 1,2 miliardi di euro, si suppone interamente sostenuto da operatori immobiliari e finanziari che i Club dovranno coinvolgere, mentre il Comune dovrebbe mettere a disposizione il diritto di superficie per la durata di 90 anni al prezzo di affezione di 2,7 milioni di euro all'anno: in pratica, in questa ipotesi il *kick off* dell'operazione è legato alla rinuncia di fatto al godimento da parte del Comune di suolo ed impianto, essendo il canone ipotizzato la mera copertura a valori attualizzati della valutazione ad oggi di 80 milioni di euro per l'impianto Meazza e suolo circostante effettuata dalla Agenzia delle Entrate.

Questa rinuncia da parte del Comune, che avrebbe in cambio in proprietà il nuovo impianto e le volumetrie realizzate fra novanta anni, si presume in tempo per avviare un nuovo bando per la realizzazione di impianti per il **Rollerball** o Campionati interstellari, permetterebbe agli ancora ignoti investitori immobiliari privati un investimento così remunerativo sulla parte non-stadio da permettere di fatto di "regalare" ad i club il nuovo impianto che si trasformerebbe in cornucopia di ricavi correnti per gli stessi.

La nostra proposta permetterebbe invece di trasformare la poco comprensibile "rinuncia" comunale in partecipazione all'investimento: il valore delle aree e dell'attuale

Meazza, con volumetrie previste dal Pgt e impianto funzionante, come beni strumentali di una società di scopo dovranno essere valutati come tali e non come valore concessorio, e non saranno certo inferiori ai 250/300 milioni di euro: si tenga conto, per esempio, che il valore del suolo/parcheggio è stato di fatto “creato” con l’approvazione del Pgt del 2019 e che sullo stesso Meazza, per effetto del contratto di affitto in essere con le società Milan ed Inter (10 milioni/anno, di cui 5 in manutenzione straordinaria ed investimento realizzate sullo stadio per le proprie esigenze direttamente dalle società) sono stati effettuati negli ultimi venti anni quasi cento milioni di interventi sulla struttura, cui si aggiungono i circa 15 milioni effettuati dal Comune nel 2016 per alzare lo standard dell’impianto per la finale di Champions League.

Le cessione del 49 per cento e della gestione della nuova Spa ai partner privati in aumento di capitale comporterebbe un investimento presumibile di 350/400 milioni di euro che resterebbero interamente come liquidità della società, con evidente incremento di valore della stessa proprio in funzione della liquidità disponibile che, unita alla piena proprietà di suolo ed impianto, renderebbe il veicolo societario immediatamente operativo per gli investimenti avendo a disposizione una leva finanziaria in grado di sostenere un piano di investimenti perfino superiore a quello ipotizzato con la proposta ora in campo.

L’obiezione relativa alla mancata disponibilità dei Club a “comprare” lo Stadio verrebbe facilmente superata innanzitutto dal fatto che in questo caso si tratta di partenariato di impresa e non di acquisto immobiliare, operazione per la quale, come detto, i soggetti interessati in alternativa sono certamente molti e diversificati.

Né vale l’obiezione che i Club, in questo modo, non disporrebbero dello “stadio in proprietà”: nulla impedisce che gli accordi che avrebbero trovato con gli investitori ancora ignoti nell’ipotesi legge stadio si possano traslare sulla nuova società, riconoscendo il giusto valore immateriale che la presenza di Milan e Inter competitive portano all’intera città, riportando anche la gestione dei club stessi al loro “core business”, che è quello sportivo e non certo quello immobiliare.

Varrebbe poi la pena di approfondire e confrontare meglio il valore ed il peso dei “ricavi da stadio” fra i bilanci di Inter e Milan e quello di altre società: cosa determina la differenza fra i 37 milioni del Milan ed i 100 del Liverpool (proprietario peraltro di *Anfield Road* ristrutturato e non certo ricostruito) recentemente citati dal dr Scaroni? Quanti il *merchandising* e uso del *brand*, quanti il costo dei biglietti e quanti dall’uso diverso dal calcio? Se come pare è in gran parte determinato dai ricavi di botteghino, siamo sicuri dipendano dal numero di *sky box* o *posti premium*? E ancora, come mai non si cita più lo *juventus stadium* come fattore determinante per il successo della juve dei nove scudetti? Forse c’entrano di più il miliardo in tre aumenti di capitale e i quasi 200 milioni di bond dal 2016 ad oggi o qualche altra cosa?

Senza entrare nel merito di questioni da affrontare doverosamente con le necessarie competenze specifiche, troviamo però stupefacente che si voglia basare tutta questa operazione su una affermazione non sufficientemente dimostrata, per usare un eufemismo, di indispensabilità di ricavi aggiuntivi per 50 milioni all'anno per società la cui gestione operativa era negativa per più del doppio ben prima del disastro Covid. Se la città deve intervenire in aiuto ai Club, con questo o altri metodi, deve essere molto chiaro e trasparente e deve farsi sulla base di piani economici e finanziari che riguardano l'intera gestione societaria e sportiva e non solo un parziale: non sarebbe e non è spiegabile un aiuto pubblico su questo terreno a fronte di una dinamica dei costi societari che continua a muoversi in maniera indipendente.

Ci è stato obiettato che in questo modo i "numeri non tornano" per gli investitori. Ammesso e non concesso che con la proposta dei club questi "tornino" (al momento attuale, non ci sono nemmeno: i piani presentati fino ad ora erano basati sull'indispensabilità di un indice di fabbricazione prima tre volte, poi due volte superiore a quello previsto dal Pgt ed a tempi di realizzazione finale entro il 2025 perché le squadre non possono perdere ancora incassi, mentre ora l'indice è quello del Pgt, le squadre hanno perso due anni di incassi per il Covid ed i tempi di realizzazione sono slittati al 2027 come minimo), l'utilizzazione del veicolo societario proposto come minimo dimezza l'impegno finanziario dei privati e delle squadre (per queste ultime, essendo tendente a zero, in realtà non lo muta), diminuisce di conseguenza considerevolmente il rendimento atteso per coprirne l'ammortamento e in generale, anche grazie alla presenza di un socio pubblico stabile nell'operazione ed alla conseguente stabilità dei titoli a patrimonio, attenua in maniera significativa il grado di rischio finanziario ed economico dell'intera operazione.

Nulla vieta d'altro canto che al momento della gara pubblica i club ripresentino, con i necessari adattamenti, un progetto con le stesse caratteristiche di quello sul quale hanno lavorato in questi ultimi due anni: sarà anzi finalmente possibile metterlo a confronto con altri che saranno certamente presentati e che dovranno dimostrare la sostenibilità economica di altre proposte progettuali ed economiche, come quelle che prevedono la ristrutturazione del "vecchio" Meazza, essendo la sostenibilità economica dell'intero piano condizione essenziale per l'aggiudicazione della gara per il partneriato.

Se i numeri non dovessero "tornare", vorrebbe dire che è l'intera operazione "*ab initio*" a non essere sostenibile o che sono le incognite possibili per un intervento che si misurerà nell'arco di almeno un decennio a renderlo infattibile senza interventi a fondo perduto da parte della collettività, come per la verità si è sempre verificato fino ad oggi a Milano e nella stragrande maggioranza dei casi analoghi in tutte le città europee. Si tratterebbe di un nodo comunque ineludibile, che è bene si affronti immediatamente ed in maniera compiuta, per non ritrovarsi con operazioni similari che hanno portato a crack immobiliari in serie ed alla creazione di vuoti urbani che si sono potuti colmare dopo anni solo in seguito ad un rinnovato protagonismo e ruolo di regia pubblica...

Altra precisazione riguarda l'impatto che la nostra proposta avrebbe rispetto al *timing* dell'intervento. Il primo effetto sarebbe quello di rendere i tempi certi: considerando dai sei ai nove mesi per costituzione società, pubblicazione ed aggiudicazione del bando, in un anno/data si potrebbe disporre di una struttura societaria operativa che può far partire i progetti ed i cantieri partendo dall'impianto stadio, nuovo o ristrutturato che sia, seguendo i normali iter urbanistici. La solidità economica e finanziaria della società permetterà di affrontare prioritariamente il tema dello stadio, senza un legame diretto con le altre operazioni di rigenerazione urbana previste dal piano, in una parola senza l'urgenza di edificare alcunché in tempi ristretti e con progettazione strategica affrettata per "pagarsi" lo stadio.

Al contrario l'iter legge stadi, che ha già impegnato per due anni molti protagonisti senza essere arrivato ad avere un solo punto fermo di qualsiasi genere, amministrativo, politico, economico, societario che fosse, ad oggi prevede un tempo non definito ma misurabile in mesi e non certo in settimane, perché i proponenti riformolino l'intero piano economico-finanziario; un altro tempo non definito, ma egualmente di almeno qualche altro mese perché il Comune ed il Rup valutino la proposta per arrivare ad una delibera di giunta che dia l'interesse pubblico per il piano riformulato (come evidente a tutti, le due precedenti dichiarazioni di interesse rilasciate dalla Giunta non hanno valore per una nuova formulazione del progetto); a seguire, occorrerà la presentazione dei progetti esecutivi, con costi e tempi collegati; in funzione di quanto previsto dalla nuova formulazione del progetto, occorrerà passare dal Consiglio Comunale per ottenere una delibera per la concessione del diritto di superficie, una per le probabili cessioni di alcuni terreni, una più che probabile per la/le varianti urbanistiche che si renderanno necessarie. Non meno di diciotto/ventiquattro mesi, con modalità e passaggi procedurali variabili, per giungere alla indizione della gara pubblica.

L'ultimo chiarimento riguarda proprio la scelta di campo, che ci viene insistentemente richiesta, fra abbattimento e ristrutturazione del glorioso Meazza: come tutti abbiamo una nostra idea, ma non riteniamo che si debba partire dalla soluzione per formulare la domanda, ma si debba agire proprio al contrario, chiarendo le alternative, mettendo in fila le condizioni inderogabili, a partire da quello della sostenibilità ambientale e comprendendo la necessità di una ampia condivisione e partecipazione del progetto.

Esaminando non solo i numeri, ma anche il contesto, gli *shareholder*, le evoluzioni del business ma anche la situazione di una città che cambia e le esigenze di una comunità che non può essere solo spettatore sugli spalti di una struttura sportiva, la decisione finale potrà essere presa non come prevalenza di una tifoseria piuttosto che un'altra o del parere di un professionista o un altro.

Franco D'Alfonso

Sergio Scalpelli