

# STADIO MEAZZA

**Quale metodo? Quale proposta?**

Da una parte indiscrezioni e interviste dei Club e del Comune,  
Dall'altra ricorsi al Tar e minacciati referendum.

**È già tutto deciso?**

I Cittadini gradirebbero sapere, GRAZIE!

Ne discuteremo al  
**TERZO CORSO** di

**SCUOLA RECIPROCA**

**Salvatore Crapanzano**



**TERZO CORSO di**  
**SCUOLA RECIPROCA**

**MERCOLEDÌ 23 MARZO**  
ore 19:00 - 20:30

***Introduce*** **Salvatore CRAPANZANO**

***Discussant*** **Valentina SESSA**  
Avvocato

**Matteo FORTE**  
Consigliere comune Mi

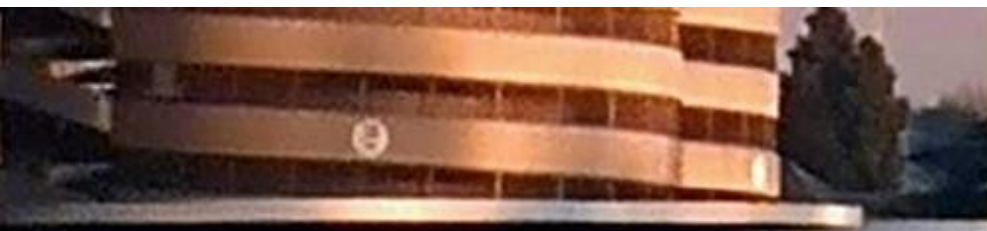
**Enrico FEDRIGHINI**  
Consigliere comune Mi

**Alessandro GIUNGI**  
Consigliere comunale PD

**Franco D'ALFONSO**  
Presidente ACN

**L'INCONTRO È APERTO A TUTTI**





**L'INCONTRO È APERTO A TUTTI**  
Per prenotare eventuali interventi scrivere a:  
**[comunicazione@alleanzacivica.eu](mailto:comunicazione@alleanzacivica.eu)**

Di seguito il LINK per partecipare:  
**<https://meet.google.com/hcd-spva-tmf>**

**STADIO MEAZZA** *informazione  
confronto  
decisione*

**VENERDÌ 10 DICEMBRE**  
**ore 16.30 - 18.00**

## **LA SCUOLA RECIPROCA**

**(PRIMO CORSO)**

AULA ON LINE SUL LINK:

<https://meet.google.com/nxz-dteu-hnk>

Questo incontro ha l'obiettivo specifico di raccogliere informazioni e precisare proposte concrete nel dibattito aperto sulla questione **STADIO MEAZZA**

Finora hanno aderito:

**Pippo AMATO**  
**Salvatore CRAPANZANO**  
**Enrico FEDRIGHINI**  
**Filippo BARBERIS**  
**Gabriella BRUSCHI**  
**Luigi CORBANI**  
**Franco D'ALFONSO**  
**Silvia FOSSATI**  
**Gabriele RABAIOTTI**  
**Sergio SCALPELLI**  
**Laura SPECCHIO**

**STADIO MEAZZA** + informazione  
+ confronto  
+ decisione

L'INCONTRO È APERTO A TUTTI CON PRENOTAZIONE OBBLIGATORIA

Per prenotarsi scrivere a:

[comunicazione@alleanzacicvica.eu](mailto:comunicazione@alleanzacicvica.eu)

I primi due incontri di  
**Scuola Reciproca**

**SCUOLA RECIPROCA**

# **MEAZZA**

**UN ACCORDO SUL PROGETTO È POSSIBILE?**

Dopo le Commissioni congiunte, proviamo a capire quale progetto tutela meglio l'interesse pubblico.

Un nuovo confronto sul percorso amministrativo e gestionale del Meazza è in programma  
Venerdì 14 dalle 17 alle 19

Non è forse il caso di creare una "Regia Pubblica" che definisca con che tempi procedere?  
E soprattutto, come in tutta la complessa operazione salvaguardare l'interesse pubblico?

**AVANZEREMO LE NOSTRE PROPOSTE AL SECONDO CORSO DI SCUOLA RECIPROCA VENERDÌ 14 ORE 17 - 19**

Introduce  
Salvatore CRAPANZANO

Discussant  
Franco D'ALFONSO  
Enrico FEDRIGHINI  
Gabriele RABAIOTTI

L'INCONTRO È APERTO A TUTTI  
Per prenotare eventuali interventi scrivere a:  
[comunicazione@alleanzacicvica.eu](mailto:comunicazione@alleanzacicvica.eu)

Webinar - STADIO MEAZZA  
Venerdì 14 gennaio - 17:00 - 19:00

DI SEGUITO IL LINK per partecipare <https://meet.google.com/tcx-nogb-vot>

# Metodo di lavoro

«**Scuola Reciproca**» si adatta bene all'argomento «**stadio Meazza**» perché dove ci sono problemi complessi e interconnessi, è indispensabile:

- far **crescere** capacità collaborative e professionali
- **attuare** progetti più sostenibili e accettabili nel territorio che li ospita

*Sono gradite proposte di **sintetici miglioramenti di contenuto e comprensibilità***

---

*Metodo che utilizzeremo a breve anche per altri argomenti*  
**«Quale strategia per l'energia che serve nell'area milanese»**

Scuola Reciproca è:

- **«reciproca collaborazione»**
- fase di **ascolto** e di **raccolta delle informazioni**
- **attività preliminare necessaria a ogni modalità di partecipazione**
- punta ad **organizzare un quadro conoscitivo** il più possibile **completo, chiaro, corretto, oggettivo – a vantaggio di tutti**
- **partecipare imparando a partecipare meglio**

*(nella Scuola Reciproca anche la **correttezza** deve essere reciproca)*

# Obiettivo: comprendere i diversi punti di vista

1. Le **squadre** di **Inter** e **Milan** – potenziarsi, non trasferirsi durante i lavori
2. i **proprietari** di Inter e Milan – ottenere finanziariamente il massimo
3. il **sindaco** – figura che orienta le decisioni
4. l'**amministrazione comunale** – soggetto che decide
5. i **progettisti** e i **costruttori** - avere incarichi e lavori
6. i **tifosi** – il **mito** del passato, i **prezzi** del futuro (per continuare ad assistere)
7. chi **abita** vicino allo stadio – non aggravare difficoltà (accessibilità, sicurezza)
8. i **milanesi** che vivono nel territorio più vasto – intervento equilibrato
9. La **società civile** - che ritiene indispensabile partecipare controllando
10. il **brand Milano** - la «Scala del calcio» conosciuta nel mondo
11. ....

# Aspetti da approfondire

1. Reali esigenze di Inter e Milan per disporre di uno «**stadio moderno**»
2. Confermarne **uso multifunzionale** (altri eventi) – prezzi accessibili
3. **Accessibilità e sicurezza** difficoltà irrisolte, molto maggiori se più utilizzato
4. **Sostenibilità ambientale** (sia per le demolizioni che le nuove costruzioni)
5. Regia pubblica - **Partenariato Pubblico Privato** (PPP - esempio Arexpo)
6. ....



# Oggi cerchiamo di esaminare due temi

## 1. ITER AMMINISTRATIVO

- **decisioni** del Consiglio Comunale (e **incontri** ufficiali intercorsi)
- **due Ricorsi al TAR** contro la delibera che dichiarava «**pubblico interesse**»

## 2. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- **affidando** (concessione o vendita) stadio e area comunale al Soggetto privato che rappresenta Inter e Milan
- istituendo **apposito Soggetto Nuovo** (**P.P.P. - Partenariato Pubblico Privato**)

# **STADIO MEAZZA**

## **Quale metodo? Quale proposta?**

**23 marzo 2022**

**Prof. Avv. Valentina Maria Sessa**

Il **partenariato pubblico privato** è uno strumento giuridico finalizzato a “convogliare” capacità e risorse pubbliche e private attraverso forme di cooperazione tra i poteri pubblici e i privati allo scopo di finanziare, costruire e gestire infrastrutture o fornire servizi di interesse pubblico

Il partenariato uno strumento ordinario, previsto dall’ordinamento europeo già nel *Libro Verde sui Partenariati Pubblico-Privati e il diritto comunitario degli appalti pubblici e delle concessioni* (2004) e nella *Comunicazione sui PPP e sul diritto comunitario in materia di appalti pubblici e concessioni* (2005): la Commissione europea ha infatti affermato che “la cooperazione tra pubblico e privato può offrire vantaggi microeconomici, consentendo di realizzare un progetto con il miglior rapporto qualità/prezzo, mantenendo al contempo gli obiettivi di **pubblico interesse**”

Il partenariato è disciplinato anche dalla normativa italiana (in particolare, *Codice dei contratti pubblici, d.lgs. n. 50/2016*)

## **Caratteristiche del partenariato sono:**

- il fatto di fondarsi su un contratto a titolo oneroso con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connessa all'utilizzo dell'opera stessa
- la durata per un periodo, anche lungo, determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento
- il conferimento da parte del privato di investimenti importanti e della contestuale assunzione del rischio, secondo modalità individuate nel contratto (rischio di costruzione e rischio di disponibilità o, nei casi di attività redditizia verso l'esterno, rischio di domanda dei servizi resi)
- i ricavi di gestione dell'operatore economico provengono dal canone riconosciuto dall'ente concedente e/o da qualsiasi altra forma di contropartita economica ricevuta dall'operatore economico, anche sotto forma di introito diretto della gestione del servizio ad utenza esterna
- la scelta del partner privato presenta caratteri peculiari, in quanto è volta alla ricerca non solo di un contraente, ma di una proposta, che integri l'individuazione e la specificazione dell'interesse pubblico perseguito



## **Vantaggi del partenariato pubblico privato:**

- è uno strumento flessibile, a struttura variabile, che può essere adattato alle necessità del caso pratico
- crea una partnership in cui si condividono risorse finanziarie e non, in ragione della misura della compartecipazione
- consente all'ente pubblico di mantenere un potere decisionale più o meno ampio all'interno di un rapporto collaborativo con il privato, che viene valorizzato non solo sotto il profilo finanziario, ma anche per le sue competenze, la sua creatività, il suo know-how: il soggetto privato mantiene un ruolo strategico nel progetto ma l'ente pubblico definisce gli obiettivi di interesse pubblico e controlla il loro raggiungimento
- può essere "contrattuale" o "istituzionalizzato": la scelta tra le due forme è fondamentale in quanto a seconda delle circostanze e degli obiettivi da perseguire può essere preferibile un modello o l'altro

Il primo modello, il **partenariato “puramente contrattuale”**, è basato esclusivamente su legami contrattuali tra i vari soggetti. Esso definisce vari tipi di operazioni, nei quali uno o più compiti più o meno ampi – tra cui la progettazione, il finanziamento, la realizzazione, il rinnovamento o lo sfruttamento di un lavoro o di un servizio - vengono affidati al partner privato.

I modelli di partenariato di tipo puramente contrattuale più conosciuti sono l'appalto e la concessione.

Si tratta di contratti onerosi che, nell'accezione europea, si distinguono essenzialmente per il fatto che il corrispettivo dei lavori nell'appalto è un prezzo, mentre nella concessione consiste unicamente nel diritto di gestire l'opera o in tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario/gestore del rischio operativo legato alla gestione delle opere.

Questa tipologia di partenariato richiede che alla stipula del contratto si preveda accuratamente (cosa non sempre facile quando il rapporto si prefigura come di lunga durata) quale attività verrà svolta, pena il fatto che essa rimanga in larga parte lasciata alla determinazione del gestore, così sfuggendo al controllo pubblico.

Tale elemento può rendere poco flessibile lo strumento nel momento in cui si rendano necessarie, per esigenze o circostanze sopravvenute, modifiche degli impegni del concessionario.

Il secondo modello, quello del **partenariato “di tipo istituzionalizzato”** è fondato invece sulla cooperazione tra il settore pubblico e il settore privato attraverso la **creazione di un’entità distinta ad hoc**, detenuta congiuntamente tra il settore pubblico e quello privato (**joint venture societaria o società di progetto**), la quale ha la “missione” di assicurare la fornitura di un’opera o di un servizio a favore del pubblico.

Il modello più diffuso è quello della **società mista**: creando un soggetto di cui facciano parte diversi partner, ma dotato di una propria autonomia, si supera la «logica antagonista» che contraddistingue il modello contrattuale e le energie dei partners vengono convogliate verso obiettivi comuni (con maggior condivisione del carico di rischio che grava sul privato), il cui perseguimento resta peraltro più controllabile da parte dell’ente pubblico.

Il partenariato istituzionalizzato presenta il vantaggio di non gravare sull’ente pubblico dal punto di vista organizzativo e gestionale, di richiedere processi decisionali condivisi, e al contempo di non demandare al gestore la scelta delle attività da svolgere.

L’operatore privato è vincolato all’interno di un ente partecipato al perseguimento delle finalità concordate: a parte il conferimento di capitali o altri beni, l’apporto privato consiste nella **partecipazione attiva** alle attività dell’ente a capitale misto e/o nella gestione di tale entità.

**Lettera inviata al Sindaco di Milano e alla Presidente del Consiglio Comunale**

a firma **Franco D'Alfonso** e **Sergio Scalpelli**

nella quale si propone anche di costituire subito una SpA di proprietà comunale

per attuare gli interventi di rigenerazione urbana relativi allo Stadio Meazza

utilizzando il **Partenariato Pubblico Privato**



Caro Sindaco, Cara Presidente,

il dibattito intorno alla vicenda dello Stadio Meazza ha assunto la dimensione di una grande questione cittadina e metropolitana, come era del resto prevedibile: il calcio è l'ultima rappresentazione sacra del nostro tempo, come disse Pasolini, non riducibile ad una questione di pur fondamentali numeri, regole urbanistiche e di business e la componente simbolica ed emozionale, se ignorata, rischia di portare a decisioni formalmente corrette che però vengono mal percepite e spesso rifiutate dalla nostra comunità cittadina.

Stiamo partecipando al dibattito pubblico che, a dispetto dei formalismi sollevati, è già in corso nella città, attraverso un ciclo di incontri e confronti che abbiamo chiamato “Scuola Reciproca di ascolto” con l'obiettivo molto semplice di permettere a chiunque di saperne meglio e di più di questo importante intervento, di cui si parla molto in termini generici, ma non abbastanza sui singoli aspetti.

Da questi mesi di lavoro – i cui materiali prodotti sono ovviamente a disposizione di chiunque li richieda – abbiamo maturato alcune convinzioni che per brevità riassumiamo senza dilungarci in motivazioni. La prima è che l'iter intrapreso seguendo la cosiddetta “legge stadi” stia portando il confronto su uno schema di reciproche “rivendicazioni” che finirà per produrre, 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.

La scelta fra nuovo stadio e ristrutturazione del vecchio non può essere liquidata senza una serie valutazione comparata dalla parte pubblica, proprietaria dell'attuale impianto e delle aree : 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 ogni valutazione significherebbe ripetere l'errore commesso per Italia '90 quando per soddisfare la richiesta di una capienza maggiore dello stadio San Siro per i Mondiali come condizione per accedere ai finanziamenti concessi, senza nessuna valutazione che andasse oltre il momento corrente si accettò in "regalo" dall'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 alcuni dei gravissimi effetti collaterali di una decisione presa senza contraddittorio ed esame degli effetti sul lungo periodo di una opera di questo tipo.

Una buona politica dovrebbe valutare 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 nostra 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 di un distretto sportivo metropolitano.

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 bisogno di contestuale edificazione delle volumetrie previste dal Pgt, consentendo 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.

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 0,35 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 brand San Siro Meazza è tra i più conosciuti al mondo, come il Maracanà, Bernabeu, Wembley e pochi altri ed è il secondo "monumento" più visitato della città dopo il Duomo.

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 al partner 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.
- La possibilità di scegliere fra diversi masterplan e piani economici attraverso una gara europea che porterebbe a confrontarsi certamente le più importanti realtà imprenditoriali e professionali al mondo



Tra gli effetti prevedibili sul versante della partnership segnaliamo:

- 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 effettiva e non simbolica 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 della società comunale ed il conferimento di impianto e terreno; altrettanti per la preparazione della gara per la selezione di uno o più 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 in parallelo con le operazioni societarie ed autorizzative, entro diciotto mesi al massimo si potrebbe aprire il cantiere.

Un ultimo chiarimento riguarda proprio la scelta di campo, che viene insistentemente richiesta a chiunque si approcci al tema, 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 quella 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.

Consapevoli del rischio di essere tacciati di comportarci come la gente della canzone “Bocca di rosa” di Fabrizio de Andre’ che *“da’ buoni consigli se non può più dare cattivo esempio”*, vi chiediamo di portare all’attenzione del Consiglio Comunale questa nostra proposta che nasce dall’esperienza e dall’impegno civico scevro da appartenenze politiche o da interessi costituiti, nella forma di una delibera di iniziativa consiliare.

Siamo convinti che a prescindere dalla libera determinazione finale che assumerà il Consiglio questa sarà l’occasione per ridare centralità all’iniziativa politica del Comune e chiarezza su tutti i legittimi interessi e le posizioni in campo.

Franco D’Alfonso

Sergio Scalpelli

Milano, 28 gennaio 2022