

INTERVENTO FRANCO D'ALFONSO

Commissione consiliare, 1 marzo 2022

Ringrazio la presidente del Consiglio Comunale ed i presidenti di commissione consiliare per avere accolto favorevolmente la proposta di discutere in questa sede non solo gli atti previsti dalle procedure, ma anche le idee e le proposte che, come quella che abbiamo formulato con l'amico Sergio Scalpelli, possono indicare una via per dare un nuovo esempio di buona politica amministrativa proprio da parte della nostra più importante assemblea rappresentativa ambrosiana.

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 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 per di più previsto anche dal Pgt recentemente approvato.

Una buona politica promuove in questi casi l'uscita dalla logica della "contrattazione" fra interessi privati ed interessi collettivi in uno schema che ha mostrato, diciamo così, i suoi limiti già alla fine del secolo scorso, per tornare ad una logica di progettazione condivisa e di equilibrio e bilanciamento degli interessi attorno ad un tavolo di lavoro comune e non di fronte a sportelli muniti di "bollo tondo" da apporre a carte scritte da altri.

Una buona politica trova nel Consiglio comunale di Milano il luogo naturale di ricerca della miglior soluzione possibile e non l'arena nella quale esporre striscioni confezionati da opposte tifoserie o un consiglio di ratifica di decisioni prese altrove.

Una buona politica propone a tutti gli attori di abbandonare la strada della legge sugli stadi, che da quando è stata introdotta ha prodotto solo rendering immaginifici e contenziosi legali, per passare ad una iniziativa comunale che garantisca da un lato la regia pubblica per l'intero ciclo di investimento e soprattutto la ricaduta sulla città e sul quartiere degli investimenti stessi; dall'altro il necessario supporto all'attività delle storiche società di calcio che rappresentano un patrimonio storico ed economico di primaria importanza per la città di Milano.

La via proposta è analoga a quella che l'amministrazione comunale adottò nel 2015 per il post Expo, rinunciando all'alienazione inizialmente prevista dell'area Expo – che, ricordo, non si realizzò per l'impossibilità di incassare mediante vendita

la somma prevista nel progetto di realizzazione di Expo su terreni di privati da acquisire e gli investimenti necessari interamente ripianati dal mercato immobiliare.

Si costituì allora la società Arexpo Spa con l'incarico di gestire lo sviluppo dell'area per un periodo di cinquanta anni.

Il parallelo con Arexpo Spa è ovviamente a titolo esemplificativo e di modello, dal momento che le situazioni sono radicalmente diverse: mentre per lo stadio si tratta di un intervento su un'area e manufatti storici e interamente da rigenerare, nel caso di Expo si trattò di affrontare un riuso di aree e investimenti appena realizzati e soprattutto ripianare un debito di oltre 400 milioni già consolidato.

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 come 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 dal Testo Unico Enti locali 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 nuova costruzione dello stadio, nei tempi più brevi previsti, all'eventuale riuso dell'attuale Stadio Meazza - da effettuarsi almeno dopo l'anno 2027- senza necessità contestualità di scelte né di 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 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 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.

Non sfugge a nessuno che non è esattamente la stessa cosa realizzare un intervento centrato sul “patrimonio sportivo” a San Siro o a...San Giovanni, anche dal punto di vista dei valori “materiali” in gioco.

La considerazione sul patrimonio storico ed immateriale di un luogo o di una attività sportiva non è una considerazione da nostalgici ed è tutt’altro che un dettaglio e riguarda anche e soprattutto la proprietà delle squadre di calcio Inter e Milan che, come tutte le squadre europee, hanno un legame inscindibile e maggiore rispetto alla proprietà azionaria ed alla gestione con la storia delle città e delle comunità.

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 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, ma è soprattutto “un patrimonio sportivo cittadino” che appartiene a tutta la città e che va tutelato, costituendo quindi un interesse pubblico che va tutelato.

In base a questo principio si avvalorà l’interesse pubblico nel tutelare la competitività dei Club cittadini assicurando la possibilità di usufruire di un impianto adeguato ma anche collaborando al consolidamento patrimoniale e societario : si giustifica anche così il fatto che la società veicolo costruisca un impianto primariamente secondo le esigenze dei Club e lo affidi loro in gestione con affitto pluriennale a un canone non molto diverso dall’attuale ovvero con contratto *rent-to-*

buy che permetterebbe una patrimonializzazione effettiva delle società di calcio a impianto realizzato.

Questa scelta procedurale permetterebbe di non incorrere in altre due gravissime inefficienze che la troppo sbrigativa legge stadio induce, l'impossibilità di una buona comparazione dei progetti e quindi della garanzia di qualità del progetto che si realizzerà; e la totale incertezza sui tempi della sua effettiva conclusione.

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? 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?

E ancora, quanto è compatibile con usi diversi uno stadio nel quale convivono due top team che tra le diverse competizioni dovranno utilizzare l'impianto ogni tre giorni per almeno nove mesi all'anno?

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 300/350 milioni di euro.

Gli effetti patrimoniali immediati per il Comune sarebbero:

- Una evidenziazione a patrimonio di almeno 300 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 3-400 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 privata segnalò:

- 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 dell'attuale stadio Meazza e degli eventuali sviluppi
- La possibilità di valutare l'opzione ristrutturazione attuale San Siro / impianto di nuova generazione e quella del "doppio stadio" in maniera nettamente separata dalle esigenze progettuali e di investimento dell'intero quartiere
- 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”.

Con riguardo alla variabile-tempi, basterebbe 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.

Gli stessi proponenti la via “legge stadi” dovrebbero rendersi conto che nella realtà, dal punto di vista dell’iter, sono praticamente al punto di partenza. Nell’ultima delibera di Giunta infatti è scritto chiaramente che le parti del piano economico finanziario, urbanistica e quella legata ai servizi offerti, vanno completamente riscritte e ripresentate da capo, il che significa che anche gli uffici competenti dovranno ricominciare dall’inizio e riesaminare tutto, dando un parere dopo il quale la Giunta potrà esprimere nuovamente il pubblico interesse dell’opera.

Non solo, i proponenti devono presentare un progetto esecutivo, non uno schizzo ed una idea, senza avere alcuna certezza in mano: non sembra particolarmente prudente presentare un progetto esecutivo, con alcune decine di milioni di euro di costi correlati, senza avere il titolo definitivo per costruire.

I tempi per giungere ad una nuova dichiarazione di pubblico interesse in grado di far avanzare la famosa procedura, a essere ottimisti sono di almeno un anno. A quel punto si dovrà approvare in Consiglio, istruire, pubblicare ed aggiudicare la gara pubblica, quindi ancora nove/dodici mesi ad essere sempre molto ottimisti, per poi passare comunque in Consiglio Comunale per votare: il diritto di superficie, la probabile vendita di aree e la variante urbanistica.

Si tratta di tre o più probabilmente quattro delibere consiliari diverse, una dozzina di atti amministrativi, tutti potenzialmente oggetto di almeno un paio di ricorsi ciascuno: proseguendo su questa strada conflittuale, in sintesi, Inter e Milan non otterranno niente prima di altri tre anni, come minimo.

La soluzione proposta ridarebbe invece 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 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 e quindi già votate dal 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.

E' ovvio che l'aspetto più delicato, tra gli altri, sarebbe la prima delibera consiliare che dovrà prevedere senza errori tutto l'iter e non solo parti o fasi, la variante urbanistica che permetta di conferire alla costituenda società il terreno già "autorizzato" e la possibilità di valorizzazione tramite cessione/affitto di tutti i beni conferiti da parte della società (diversamente ogni singola cessione/atto della società futura dovrebbe essere autorizzato dal Consiglio); ma soprattutto la predisposizione del bando di gara dovrà essere molto attenta a definire le scelte relative al nuovo impianto in maniera precisa e vincolante, lasciando invece possibilità di adattamenti successivi riguardanti il riuso del "Meazza" e gli altri asset societari senza compromettere la validità del bando per modifiche alle condizioni di gara.

Il muoversi in una ottica di rigenerazione e sviluppo di un'area vasta e con una prospettiva pluriennale permette anche la ripresa di programmazioni, studi e scelte già esistenti che l'Amministrazione ha fatto negli ultimi anni sia per la redazione dei vari Pgt succedutesi negli anni sia per interventi specifici e programmatori pensati e mai realizzati, quali ad esempio le valutazioni intorno alle esigenze di impianti sportivi e di arene per lo spettacolo dal vivo.

Milano non si può limitare mai a sancire quel che non si può fare, ma sa trovare sempre la via perché da una crisi, da un problema, da un progetto arenato, ne scaturisca un altro migliore, più adatto al tempo nel quale vive e sempre in sintonia con il comune sentire della cittadinanza.

E' lo spirito e l'essenza del municipalismo riformista ambrosiano, quello praticato dalle migliori amministrazioni comunali riformiste.

Franco D'Alfonso