



STADIO DI MILANO

---

VALORIZZAZIONE  
AMBITO SAN SIRO

STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

**NOTA DI SINTESI**

18 settembre 2019

# INDICE

INTRODUZIONE	p. 3
"LEGGE STADI" – IL PROCEDIMENTO	p. 4
1. UNO STADIO DI LIVELLO INTERNAZIONALE PER MILANO	p. 6
2. LA RISTRUTTURAZIONE DEL MEAZZA: UNA STRADA ESPLORATA MA NON PERCORRIBILE	p. 10
2.1 - Lo stadio Meazza: analisi dello stato di fatto	p. 10
2.2 - La scelta della modalità d'intervento	p. 13
2.2.1 Analisi tecnica	p. 14
2.2.2 Analisi economico finanziaria	p. 17
2.2.3 Deduzioni conclusive dell'analisi dei due scenari	p. 19
3. LA PROPOSTA DEI CLUB: UN NUOVO STADIO E UN DISTRETTO MULTIFUNZIONALE A SAN SIRO	p. 21
3.1 Analisi dell'ambito	p. 23
3.2 Le peculiarità del nuovo Stadio	p. 26
3.3 Il distretto multifunzionale e la riqualificazione dell'area di San Siro	p. 31
3.4 Comparazione tra le alternative (Tabella)	p. 38
4. I VANTAGGI PER MILANO E LA COMUNITÀ	p. 39
4.1 Un nuovo brano di Città	p. 39
4.2 Il valore pubblico dell'intervento	p. 40
4.3 Il valore patrimoniale ed economico	p. 41
4.4 L'impatto occupazionale	p. 42
CONCLUSIONI	p. 43

## INTRODUZIONE

Il 10 luglio 2019 AC Milan SpA ("Milan") e FC Internazionale Milano SpA ("Inter") hanno presentato al Comune di Milano la "Proposta di Fattibilità Tecnico Economica per la valorizzazione dell'ambito San Siro" (la "Proposta"), che include la costruzione di un nuovo stadio (lo "Stadio di Milano") e di un distretto multifunzionale (il "Comparto Multifunzionale"), secondo la c.d. Legge Stadi (L.147/2013).

Questo documento è redatto per fornire tutti gli elementi necessari all'inquadramento della Proposta. Nel rispetto della normativa vigente che prevede - ove riconosciuto l'interesse pubblico della Proposta dei Club - l'indizione di una gara da parte del Comune di Milano, sono qui omesse le informazioni sensibili contenute nella documentazione presentata: la loro diffusione potrebbe pregiudicare, infatti, il corretto svolgimento della gara.

La Proposta presentata da Milan e Inter si compone degli elementi necessari affinché l'Amministrazione Comunale verifichi la sussistenza di un pubblico interesse: si tratta, di uno studio di fattibilità, pertanto, ancora privo di una definizione architettonica. Il Comune ha 90 giorni di tempo per esprimersi e successivamente - confidando che sia riconosciuto il valore della Proposta per la collettività - i Club potranno procedere alla predisposizione di un progetto definitivo completo in tutti i suoi aspetti architettonici.

In questo contesto, è prevista una selezione che coinvolgerà i migliori studi di progettazione e di architettura internazionali specializzati in infrastrutture sportive. Parallelamente all'iter autorizzativo presso le sedi istituzionali competenti, i Club avvieranno un dialogo aperto e trasparente con il territorio, per condividere le finalità della Proposta anche alla luce delle esigenze della città.

## "LEGGE STADI" – IL PROCEDIMENTO

Al fine di consentire l'ammodernamento e la costruzione di nuovi impianti sportivi nel nostro Paese, con particolare riguardo alla loro sicurezza e alla loro sostenibilità economica, l'Italia si è dotata di una legge speciale, introdotta nel 2013 e modificata nel 2017.

Oltre a prevedere una semplificazione delle procedure amministrative, la legge consente di costruire, assieme all'infrastruttura sportiva, anche immobili con destinazioni d'uso diverse (complementari o funzionali all'impianto, purché diverse dalla residenza), al fine di assicurare l'equilibrio economico-finanziario di progetto.

### PASSAGGI E TEMPI PREVISTI DALLA LEGGE STADI

FASE	ADEMPIMENTO	TEMPISTICA
<b>Avvio del procedimento</b>	Presentazione dello studio di fattibilità (Proposta)	<b>90 GIORNI</b> dalla data di <b>presentazione della</b> <b>Proposta</b>
<b>Istruttoria comunale</b>	Conferenza di servizi istruttoria indetta dal Comune per la valutazione della Proposta.	
<b>Dichiarazione di pubblico interesse</b>	Dichiarazione di <b><u>pubblico interesse.</u></b> Il Comune può contestualmente proporre sue indicazioni in merito a modifiche/integrazioni della Proposta. La dichiarazione di pubblico interesse non equivale ad approvazione definitiva del Progetto ma determina la volontà dell'Amministrazione di attivare l'approfondimento e l'istruttoria sulla Proposta.	

<p><b>Presentazione della prima bozza del Progetto definitivo</b></p>	<p>Presentazione da parte del Proponente del Progetto Definitivo comprensivo delle eventuali integrazioni e modifiche richieste dall'Amministrazione.</p>	<p><b>120/180 GIORNI</b> dalla data di trasmissione del Progetto Definitivo (procedura di autorizzazione commerciale)</p>
<p><b>Conferenza dei servizi decisoria e approvazione del Progetto Definitivo</b></p>	<p>Conferenza dei Servizi decisoria in modalità sincrona che valuterà il Progetto sotto tutti i suoi aspetti esprimendo i relativi pareri. In caso di esito positivo della Conferenza di Servizi, l'Amministrazione dichiara la <b>pubblica utilità</b> che costituisce anche variante allo strumento urbanistico.</p>	
<p><b>Gara pubblica</b></p>	<p>Gara pubblica indetta dal Comune sulla base del Progetto approvato</p>	<p><b>90 GIORNI</b> dalla data di approvazione del Progetto Definitivo</p>
<p><b>Eventuale esercizio della Prelazione</b></p>	<p>Esercizio della prelazione da parte del Promotore in caso non sia aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica.</p>	<p><b>15 GIORNI</b> dalla data di aggiudicazione</p>
<p><b>Attivazione eventuale dei poteri sostitutivi</b></p>	<p>In caso di mancato rispetto dei termini, in qualsiasi fase, il Proponente può attivare l'esercizio dei poteri sostitutivi rivolgendosi alla Presidenza del Consiglio la quale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• assegna all'Amministrazione un termine di 30gg per adempiere;</li> <li>• in caso di reiterato inadempimento, adotta essa stessa entro sessanta giorni i provvedimenti necessari.</li> </ul>	<p><b>30 GIORNI</b> all'Amministrazione per adempiere</p> <p><b>60 GIORNI</b> al PdCM per esercitare i poteri sostitutivi</p>

## 1- UNO STADIO DI LIVELLO INTERNAZIONALE PER MILANO

Come già accaduto per altre forme di intrattenimento (pensiamo ad esempio al cinema), anche la fruizione dell'evento sportivo, e calcistico in particolare, si è radicalmente modificata nel corso degli anni, influenzando sulla vocazione degli impianti, strutture dove oggi la manifestazione sportiva diventa parte di una più ampia offerta di servizi, nei vari settori dell'intrattenimento, dello shopping, della accoglienza e della ristorazione.

Il tradizionale modello di stadio, usufruibile dalla cittadinanza solo a cadenza settimanale o bisettimanale, ha lasciato spazio a una moderna concezione che da una parte offre maggiore *comfort*, innovazione tecnologica, sicurezza e sostenibilità energetica e ambientale, dall'altra lo identifica come elemento integrante della città, strategico per completare le funzioni ed i servizi esistenti e ridefinire la qualità urbana dell'area in cui si situa.

Non stupisce perciò che negli ultimi anni alcune delle più prestigiose squadre al mondo, insieme alle città di cui sono espressione, abbiano effettuato importanti investimenti per dotarsi di stadi di nuova generazione, concepiti con standard quantitativi e qualitativi funzionali non solo ad attrarre le grandi competizioni internazionali, ma anche a offrire al pubblico un'esperienza di spettacolo sportivo e di intrattenimento davvero unica, immersiva, completa. Radicalmente diversa da quella della partita vista in tv, ma con un livello di completezza di visione, sicurezza, comodità, accessibilità e *comfort* oggi indispensabili per competere con altre forme di intrattenimento e con la crescente tendenza a vivere il proprio tempo libero nel "nido domestico" (*nesting*), organizzando servizi e fruizione intorno ad esso (*home theatre, pay e streaming tv, food delivery...*).

Queste iniziative si sono spesso accompagnate ad un più ampio ripensamento della zona interessata e hanno portato rigenerazione con l'introduzione di nuove attività e funzioni, anche per riqualificare in modo innovativo interi brani di città.

Per un Paese come il nostro, dove l'età media degli stadi del calcio professionistico è di oltre 60 anni, con conseguenti deficit in termini sia di qualità urbana sia di fruibilità e appetibilità della manifestazione sportiva stessa, ripensare le strutture sportive secondo questa nuova concezione costituisce una sfida tanto imponente quanto urgente, e lo dimostra la stessa necessità avvertita dal legislatore nel formulare una legge dedicata. Come emerge infatti da una ricerca del Politecnico di Milano, in Italia l'investimento sugli stadi è stato negli ultimi dieci anni un centesimo (1%) di quello del resto d'Europa: solo 150 milioni di euro investiti in impianti sportivi, a fronte di 15 miliardi spesi in Europa.

Uno stadio di nuova generazione, che raggiunga i massimi livelli degli standard internazionali, in grado di offrire a tutti gli appassionati, piccoli e grandi, un'esperienza unica e personalizzata di sport, spettacolo, condivisione, è un obiettivo irrinunciabile anche per Milano, la città più cosmopolita del nostro Paese, la città a cui tutto il mondo guarda per il design, la moda, l'architettura, e che negli ultimi quindici anni ha ridisegnato il proprio *skyline* con alcuni dei più coraggiosi e riusciti interventi di riqualificazione urbana. Ed è un obiettivo è per le squadre di Milano, che hanno fatto la storia del calcio italiano e mondiale, seguite e tifate in tutto il mondo e che intendono consolidare il proprio posizionamento come top club.

#### RECENTI REALIZZAZIONI DI IMPIANTI SPORTIVI



Allianz Arena, a Monaco



**Mercedes Benz Arena, ad Atlanta**



**New LA Stadium, a Los Angeles**



**Tottenham Hotspur Stadium, a Londra**

### RICAVI, RISULTATI OPERATIVI E SPORTIVI

I top club che hanno realizzato nuovi stadi, valorizzando al massimo l'esperienza del *match-day*, registrano nei propri bilanci ricavi da stadio superiori ai 100 milioni di euro l'anno (es. Bayern Monaco, ricavi da Allianz Arena: 104 milioni; Arsenal, ricavi da Emirates Stadium: 112 milioni). Questo permette loro di investire sui giocatori, gli allenatori, i tecnici, la fidelizzazione e la cura dei tifosi, le squadre giovanili, la responsabilità sociale.

Le due squadre milanesi, pur appartenendo alla stessa categoria di top club internazionali, oggi dallo stadio Meazza non ricavano neppure la metà di queste cifre, con impatti sulle loro performance e opportunità. Si pensi al caso del Milan, costretto a rinunciare all'Europa League, per motivi di *fair play* finanziario.

Per questo è necessario e urgente intervenire a colmare un *gap* che rischia di lasciare le squadre di Milano, e perciò la città stessa, fuori dall'élite del calcio mondiale.

Milano e le sue squadre meritano uno stadio così. E proprio Milan e Inter, rivali in campo, ma insieme per il calcio e per Milano, hanno presentato la Proposta di fattibilità per realizzarlo, a San Siro, luogo del cuore dei loro tifosi, conosciuto in tutto il mondo.

Guardando a questa vocazione, la Proposta, concepita nell'alveo della cosiddetta Legge Stadi, propone la riqualificazione dell'intera area di San Siro, con la creazione, accanto allo Stadio, di un distretto multifunzionale altrettanto moderno e innovativo, funzionale ad accrescerne l'attrattività, a garantire fruibilità e vitalità dell'area 365 giorni l'anno e a rendere pienamente sostenibile l'intero intervento da parte delle squadre, riqualificando un contesto urbano che ormai da molti anni è rimasto privo di una vera identità.

## 2-LA RISTRUTTURAZIONE DEL MEAZZA: UNA STRADA ESPLORATA MA NON PERCORRIBILE

Individuato l'obiettivo, i Club hanno avviato un lungo lavoro di valutazione delle diverse opzioni possibili, avendo deciso di dare priorità all'area di San Siro:

1. la ristrutturazione del Meazza, trasferendo l'attività sportiva per almeno tre anni fuori da Milano
2. la ristrutturazione del Meazza, mantenendo la continuità dell'attività sportiva
3. la costruzione di un nuovo Stadio sull'area dell'attuale parcheggio.

La prima opzione è stata immediatamente esclusa, considerata la mancanza di impianti sportivi alternativi disponibili a ospitare l'attività delle squadre, l'insostenibilità economica e la perdita dei ricavi correlata, nonché l'onerosità economica e organizzativa per l'esperienza dei tifosi. Oltretutto, questa scelta avrebbe comportato la perdita per la Città dell'unico impianto in grado di ospitare grandi eventi e concerti.

La decisione sulle due alternative rimanenti è stata preceduta da una fase, durata otto mesi, di attenta analisi dell'immobile e di approfondite verifiche sulla sua gestione, che hanno consentito di acquisire un quadro estremamente chiaro sulle condizioni della struttura e sulle sue esigenze manutentive.

### 2.1 - Lo stadio Meazza: analisi dello stato di fatto

Chiunque frequenti lo stadio Meazza al di fuori delle tribune d'onore ha avuto modo di sperimentarne le molte e gravi carenze in termini di accessibilità, scorrevolezza dei flussi, *comfort*, quantità e qualità dei servizi aggiuntivi e complementari, effettiva accessibilità per i disabili ma anche fruibilità per persone anziane e bambini. Senza sottovalutare il tema dell'impatto acustico e

viabilistico per i residenti. Dall'analisi effettuata sul quadro esistente sono emersi otto principali aspetti, risultati decisivi per la scelta operata dai Club.

### **1. Il posizionamento dell'edificio nel lotto**

Lo stadio Meazza è posizionato in prossimità del perimetro est dell'area di San Siro, in corrispondenza della via Piccolomini, che lo separa dall'area ex-Trotto, immediatamente adiacente.

### **2. Le fasi di sviluppo dello stadio Meazza**

Lo stadio esistente è il risultato della sovrapposizione di almeno tre strutture, costruite in epoche lontane tra di loro: il primo anello raggiungerà il secolo di vita tra poco più di cinque anni.

Dall'ultimo ampliamento (terzo anello), avvenuto in concomitanza con i Mondiali di Calcio del 1990, lo stadio non è stato più oggetto di interventi radicali, capaci di riconfigurarne o adeguarlo, ma esclusivamente di lavori per la sua conservazione e rafforzamento in termini di comfort dei tifosi ed aree dedicate ai servizi, spesso ricavate negli spazi esistenti.

L'impianto nel suo complesso risulta pertanto eterogeneo nella sua composizione e le strutture più datate, corrispondenti all'intero primo anello, presentano un certo grado di obsolescenza.

### **3. La gestione di accessi e sicurezza**

In termini di adeguatezza dell'impianto, con riferimento alle attuali norme di sicurezza, l'analisi ha evidenziato come l'impianto sportivo risponda alle previsioni attraverso il ricorso all'istituto della deroga e come questa situazione non sia risolvibile se non attraverso interventi particolarmente invasivi. Si pensi alla superficie dell'area annessa all'impianto, la così detta area di sicurezza, che è inferiore al 0,5 mq/persona e la cui non uniforme distribuzione non può in alcun modo essere modificata per i vincoli fisici evidenziati al punto 1.

L'area di massima sicurezza tra la cancellata e lo stadio stesso per la sua configurazione non permette una separazione ottimale tra tifosi di casa e quelli "ospiti", problema che non sarebbe risolto neppure con una ristrutturazione.

#### **4. La capienza dell'impianto**

Lo sviluppo nel tempo dello stadio Meazza ha portato la capacità dell'impianto agli attuali 78.000 posti, che ne fanno uno dei più capienti nel panorama europeo. Tale caratteristica permette di ospitare una grande affluenza di spettatori in corrispondenza di partite importanti e di grandi eventi, ma per la maggior parte delle partite di campionato la disponibilità di posti non viene saturata, e pertanto la capacità dello stadio si traduce in inefficienza, considerando l'incidenza sui costi di gestione e manutenzione. Per contro, con l'eliminazione del terzo anello, indispensabile per la ristrutturazione, la capacità scenderebbe sotto i 60.000 spettatori, che rappresenta la soglia minima prevista dalle squadre.

#### **5. Il comfort**

In termini di *comfort* dell'impianto, l'analisi ha rilevato la palese inadeguatezza del terzo anello le cui condizioni di seduta (spazi molto limitati), di fruizione delle vie di accesso (lunghezza dei percorsi all'interno delle torri) e distribuzione (forte inclinazione) appaiono anacronistiche se confrontate con altri stadi simili, come peraltro stigmatizzato anche dalle tifoserie.

È stata inoltre riscontrata l'insufficienza degli spazi di distribuzione e supporto al terzo e al secondo anello che risultano minimali o comunque non sufficienti per l'ordinaria gestione di afflusso e deflusso agli spalti, nonché l'inadeguatezza delle superfici dedicate alle aree ristoro e ai servizi igienici.

Infine, è stata rilevata la difficoltà di accesso alla tribuna arancio (secondo anello) e in generale a tutto il secondo anello che, per la sua particolare configurazione, prevede che per alcune posizioni il punto d'accesso sia decisamente distante dal posto a sedere a cui si è destinati.

#### **6. Le aree di servizio**

Il Meazza non dispone di spazi da dedicare a magazzino, deposito e ufficio per l'ordinaria amministrazione, ma anche di aree da destinare al *merchandising*, alla ristorazione (con annessa cucina), all'*hospitality* per i tifosi VIP etc, giacché nei tre momenti chiave della sua costruzione non sono mai state oggetto di attenzione da parte di progettisti e proprietà. Tali spazi e funzioni, in particolare quelle di servizio al *match* (ristorazione, intrattenimento, cultura) risultano

decisamente insufficienti per le attuali esigenze gestionali. Lo stesso problema si registra in corrispondenza di grossi eventi, durante i quali gli spazi tecnici necessari non risultano sufficienti a soddisfare le necessità organizzative.

## **7. Il microclima interno**

L'analisi del manufatto stadio, inteso come sovrapposizione di volumi riconoscibili, e la sua cronologia di realizzazione, mette chiaramente in evidenza che, in nessun momento progettuale del passato, il tema del microclima interno è mai stato considerato quale fattore vincolante e determinante.

La difficoltà di crescita e di attecchimento del manto erboso è storicamente un problema irrisolto, affrontato nel corso del tempo con prospettive e modalità diverse, ma senza pervenire a una sua definitiva soluzione.

## **8. I costi di manutenzione e gestione**

Le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria che permettono il corretto funzionamento dell'impianto attuale dovrebbero nei prossimi anni essere significativamente incrementate per migliorare l'efficienza impiantistica e/o strutturale dell'attuale impianto, senza tuttavia pervenire a una soluzione delle situazioni e criticità contingenti che si sono via via generate nel corso del tempo e che appaiono sempre più vincolanti per il corretto utilizzo dell'impianto. Si pensi solo alla sicurezza e all'efficienza energetica.

### **2.2 - La scelta della modalità d'intervento**

A fronte di tutte le tematiche precedentemente affrontate è stata condotta un'analisi di confronto tra la ristrutturazione e la nuova edificazione che si è basata esclusivamente sull'oggetto stadio.

Tale analisi si è basata su valutazioni di carattere tecnico ed economico finanziario che possono essere riassunte come segue.

### 2.2.1. – Analisi tecnica

L'analisi tecnica degli scenari alternativi esaminati ha evidenziato quattro principali aspetti.

#### ***Aspetti distributivi, funzionali e strutturali***

Partendo dal confronto con gli impianti di ultima generazione realizzati e tenendo conto dell'analisi costi benefici anche in relazione ai dati di effettiva occupazione dello stadio e delle indagini di mercato, la capienza ottimale per l'impianto da realizzarsi è stata individuata in circa 60.000 posti a sedere. Le nuove tecniche costruttive consentono di realizzare una struttura a capacità flessibile, tra 55.000 e 65.000 posti.

L'analisi della soluzione di ristrutturazione dell'impianto esistente prevede:

- la necessità della demolizione del terzo anello per ridurre la capienza globale dell'impianto, ampliare la circolazione sui vari livelli e consentire l'integrazione dei servizi disponibili, oggi insufficienti ad accogliere le esigenze del pubblico (ad esempio durante l'intervallo);
- il conseguente abbassamento/ rifacimento della copertura, per renderla acusticamente adeguata;
- il mantenimento in essere del secondo anello, necessario anche per garantire la continuità d'esercizio durante le fasi di cantiere;
- la contemporanea demolizione e ricostruzione del primo anello, la parte più vetusta dello stadio, al fine di adeguarne la capacità portante e abbassare gli spazi dedicati all'ospitalità (*skybox* e *skylounge*), ad oggi allocati troppo in alto, limitando la visione del campo di gioco e l'esperienza stadio sotto il secondo anello;
- la costruzione di un edificio esterno dietro la tribuna rossa per aumentare i volumi coperti per creare aree tecniche, di *hospitality* ed uffici. Tale edificio coprirebbe la vista di quanto rimarrebbe dell'attuale San Siro (ie. secondo anello e relative rampe).

A valle di questi interventi, lo stadio raggiungerebbe una capienza ben al di sotto della soglia dei 60.000 posti e continuerebbe a non disporre di spazi e servizi sufficienti, in quanto la conservazione dell'impianto esistente rimane fortemente vincolata all'attuale posizione dello stesso e ai suoi limiti fisici d'espansione. In

particolare, i settori a est, non potendo crescere di volume, non godrebbero delle migliori riserve agli altri settori, con un diretto impatto anche sulle previsioni di ricavi, e il secondo anello manterrebbe irrisolta la complessa accessibilità ai singoli settori con ingresso lontano dal posto a sedere e un livello di comfort per almeno 30.000 tifosi al di sotto degli standard moderni.

L'ipotesi che prevede la realizzazione di un nuovo impianto ne consentirebbe invece il posizionamento ottimale a garantire la sicurezza, la fruibilità e la corretta allocazione degli spazi in linea con i recenti standard europei, nonché un'efficienza tecnico prestazionale complessiva, dal microclima interno alla qualità di visione da ogni seduta, dai servizi alla logistica, diversamente non raggiungibile.

### ***Tipologia d'intervento***

L'intervento sulla struttura esistente avrebbe quindi un carattere estremamente invasivo, modificando radicalmente quegli elementi identitari che alcuni sostenitori della conservazione rivendicano. Un Meazza, perciò, del tutto irriconoscibile.

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 contemporanea funzionalità della struttura, derivanti dall'operare su un impianto preesistente, peraltro già profondamente trasformato nel corso degli ultimi decenni.

Va da sé che tale criticità non sussiste per una edificazione ex novo.

### ***Tempistiche e gestione cantiere***

Le valutazioni effettuate sono accomunate dal requisito inderogabile di continuità dell'attività sportiva nel corso dell'anno. Tale assunzione implica, nell'ipotesi di ristrutturazione dello stadio Meazza, una oggettiva difficoltà organizzativa delle operazioni di ristrutturazione, che implicherebbero l'allestimento di un cantiere di notevoli dimensioni che per tutta la sua durata dell'attività (5-6 anni) dovrebbe convivere con l'attività sportiva delle due squadre durante il campionato e le coppe. Tutto questo allungando e

frammentando notevolmente i tempi necessari per l'esecuzione 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 che, per le attività invasive, verrebbe svolto per circa 2/3 mesi ogni anno, quando normalmente verrebbero svolti eventi e concerti che non potrebbero quindi tenersi per diversi anni di seguito.

Si evidenzia inoltre che i tempi di una tale ristrutturazione potrebbero non assicurare il completamento dei lavori e l'agibilità dello stadio per le Olimpiadi invernali del 2026 (cerimonia inaugurale febbraio 2026) recentemente assegnate alla Città.

Diversamente, la realizzazione di un impianto nuovo consentirebbe la completa segregazione dell'attività di cantiere dall'attività sportiva che continuerebbe ad essere svolta nell'impianto esistente con tre implicazioni dirette: certezza nelle tempistiche di realizzazione, minimizzazione degli imprevisti e gestione corretta della sicurezza degli eventi in ogni fase di cantiere.

### ***Relazione con il tessuto urbano***

Lo stadio Meazza risulta centrale all'interno dell'ambito urbano che include le aree oggetto dell'intervento e le aree ex-Trotto.

Nell'ipotesi in cui le aree ex-Trotto vengano sviluppate in accordo con le destinazioni d'uso attualmente previste, l'impianto stadio costituirebbe un effettivo vincolo per uno sviluppo armonico e omogeneo dell'intero quartiere.

Diversamente, 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, strettamente correlato e opportunamente posizionato in relazione agli eventuali sviluppi limitrofi 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.

## **2.2.2. - Analisi economico finanziaria**

L'analisi economico finanziaria delle due modalità di intervento è stata effettuata attraverso un dettagliato esame che ha evidenziato come decisivi i seguenti aspetti.

### ***Capienza***

Come anticipato, terminati i lavori di ristrutturazione, la capienza dello stadio sarebbe al massimo di 58.000 posti. Nel caso della nuova edificazione invece, la capienza dello stadio a regime potrebbe anche superare i 60.000 posti.

L'impossibilità di ottimizzare l'offerta di aree *hospitality*, posti a sedere premium e *sky box* in modo adeguato all'attuale domanda di tali prodotti, porterebbe a raggiungere una capienza premium non superiore ai 6.500 posti, cioè ampiamente sotto la media degli standard europei per gli stadi di nuova concezione. Nello scenario di una nuova edificazione, la capienza premium potrebbe invece raggiungere 12.500 posti circa.

### ***Costo di costruzione***

Il confronto fra i costi di costruzione delle due opzioni rileva un costo maggiore associato all'edificazione di un nuovo impianto: per la costruzione dello stadio ex-novo sono stimati all'incirca in 650 milioni di euro, mentre i costi di ristrutturazione ammontano approssimativamente a 510 milioni di euro. Tuttavia, in questo caso, oltre ai costi dei lavori vanno considerati gli imprevisti legati alla ristrutturazione che potrebbero comportare ingenti somme di denaro al di fuori del budget stimato. Prendendo in considerazione tali costi, congiuntamente ai mancati introiti sopra illustrati e alla maggior durata dell'intervento, appare evidente che i teorici risparmi legati allo scenario di ristrutturazione non risultano veritieri.

### ***Impatto sull'attività sportiva***

È stato stimato che durante la fase di ristrutturazione si ridurrebbe significativamente la capienza (circa 30.000 - 40.000 posti in meno).

La gestione di un cantiere di tali dimensioni che per tutta la sua durata debba convivere con l'attività sportiva delle due squadre (durante il campionato e le

coppe), comporterebbe perciò, oltre a un importante e lungo sacrificio per i tifosi, anche una significativa perdita di ricavi per entrambi i Club.

Tenuto conto anche della durata dell'intervento di ristrutturazione, tale perdita è stimata complessivamente in circa 115 milioni di euro in cinque anni. A ciò si aggiungano i notevoli costi per assicurare le condizioni di sicurezza in una situazione così delicata di compresenza di un cantiere, dell'attività di campionato e dell'affluenza dei tifosi.

Per quanto riguarda lo scenario di nuova edificazione, l'attività sportiva (come pure quelle dei concerti d'estate e di altre manifestazioni) proseguirebbe nello stadio attuale senza soluzione di continuità e pertanto non si registrerebbero perdite di ricavi per le squadre.

### ***Durata dell'intervento***

Per assicurare il prosieguo delle attività sportive di entrambe le squadre durante tutta la durata del cantiere dello stadio, i tempi dei lavori di ristrutturazione si vedono necessariamente estesi. Conseguentemente, la durata stimata dell'intervento di ristrutturazione di 5-6 anni risulta essere duplice rispetto alla durata di 3 anni prevista per la nuova edificazione.

### ***Benefici***

La mera ristrutturazione dello stadio non porterebbe alle squadre i benefici previsti dalla costruzione di una nuova struttura. Per contro invece:

- la costruzione di una nuova struttura permetterebbe di inserire all'interno delle funzioni complementari agli eventi sportivi, per supportare i ricavi relativi al non match-day. Per esempio, il tour dello stadio e il museo del calcio, eventi corporativi e concerti, ristorazione e concessioni, che oggi rappresentano introiti poco valorizzati, potrebbero diventare importanti fonti di ricavi al di fuori delle manifestazioni sportive;
- oltre ai benefici relativi ai ricavi, per quanto riguarda i costi, la manutenzione e gestione di un nuovo impianto, moderno ed ecosostenibile, risultano di gran lunga inferiori rispetto ad uno ristrutturato che sconta i difetti di efficienza dovuti alla vetustà del manufatto originario.

Conseguentemente, gli utili relativi alla gestione dell'impianto per le due

squadre nello scenario della nuova edificazione risultano essere esponenzialmente maggiori rispetto allo scenario di ristrutturazione.

	<b>SCENARIO RISTRUTTURAZIONE</b>	<b>SCENARIO NUOVA EDIFICAZIONE</b>
<b>CAPIENZA DI CUI PREMIUM</b>	Max. 58.000 posti Max 6.500 posti	Oltre 60.000 posti c.a. 12.500 posti
<b>DURATA DELL'INTERVENTO</b>	5 – 6 anni	3 anni
<b>COSTO STIMATO DI COSTRUZIONE</b>	c.a. 510 milioni di euro	c.a. 650 milioni di euro
<b>MANCATI INTROITI DURANTE L'INTERVENTO</b>	c.a. 115 milioni di euro	Nessuno
<b>RICAVI ATTESI A FINE INTERVENTO</b>	Limitati dall'insufficienza di aree premium e servizi aggiuntivi	In linea con i Top Club europei

### 2.2.3. - Deduzioni conclusive dell'analisi dei due scenari

In conclusione, lo scenario della nuova edificazione risulta la soluzione più efficiente e razionale tenendo in considerazione tutti gli aspetti di natura tecnica, economico-finanziaria, urbanistica e d'interesse generale che si riassumono come segue.

**Aspetti tecnici, organizzativi e di sicurezza:** diversamente dalla ristrutturazione, un nuovo stadio permetterebbe di raggiungere l'obiettivo di realizzare un impianto tra i più efficienti e moderni a livello europeo e mondiale. La realizzazione del progetto consentirebbe la valorizzazione degli spazi e l'ottimizzazione dei flussi, garantendo gli standard di sicurezza ed efficienza in linea con le normative europee. Tali obiettivi non sarebbero del tutto perseguibili con la ristrutturazione dell'impianto esistente a causa di evidenti vincoli fisici e delle conseguenti complicazioni gestionali descritte in precedenza. In aggiunta, una volta ristrutturato il Meazza avrebbe ben poco di

riconducibile all'impianto attuale dal punto di vista estetico, a fronte però di una organizzazione degli spazi interni subottimali rispetto al nuovo Stadio.

**Aspetti economico-finanziari:** il nuovo impianto potrebbe essere realizzato in tempi dimezzati rispetto allo scenario di ristrutturazione e prevedere dei costi di realizzazione che, una volta considerati i mancati introiti derivanti dall'alternanza dell'attività calcistica a quella di cantiere oltre all'impossibilità di effettuare concerti ed eventi nel periodo estivo, risultano essere paragonabili a quelli previsti nel caso della ristrutturazione. Per quanto riguarda i benefici, il nuovo impianto consentirebbe ad entrambe le squadre di massimizzare i ricavi sia durante i *match-day* che nel resto della settimana, ottimizzando i risultati finanziari delle squadre.

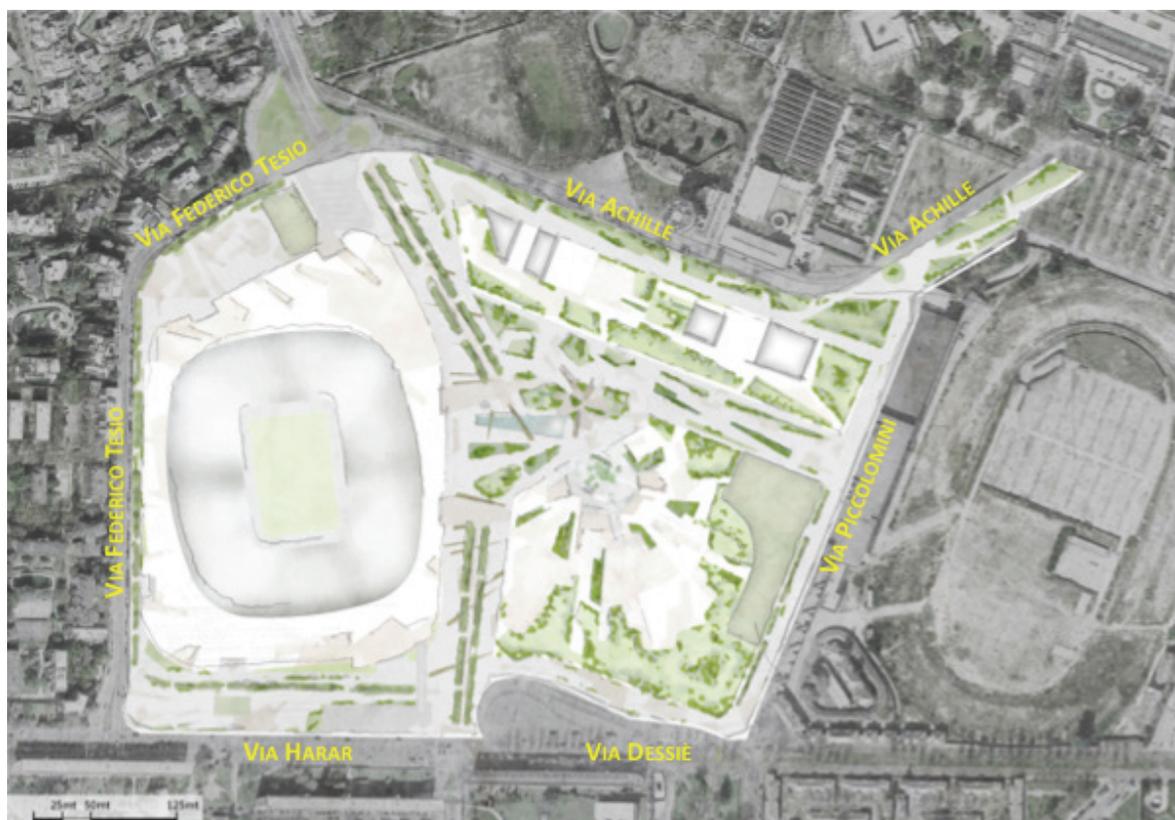
**Aspetti urbanistici e d'interesse generale:** lo Stadio costituirebbe un forte elemento di attrattività e riqualificazione territoriale; le ricadute di un tale progetto sul quartiere e sull'intera città in termini di qualità urbana, di identità e di richiamo internazionale, oltre che di carattere occupazionale, sono significative.

*Nota bene: Come detto, il focus di questa analisi delle alternative ha riguardato esclusivamente la struttura dello stadio nell'attuale configurazione. Alle considerazioni sopra esposte vanno quindi aggiunte quelle sugli ulteriori benefici che saranno indotti dalla riqualificazione dell'intera area, dalla sua connotazione come un nuovo polo urbano e dello sport e dal recupero di continuità urbana che la Proposta persegue, come illustrato più avanti.*

### 3- LA PROPOSTA DEI CLUB: UN NUOVO STADIO E UN DISTRETTO MULTIFUNZIONALE A SAN SIRO

La Proposta dei Club riprogetta interamente l'ambito di San Siro con l'obiettivo di creare non solo un nuovo impianto sportivo in linea con i più elevati standard, ma anche di realizzare una vera e propria nuova realtà urbana per la Città.

#### L'AREA DI INTERVENTO



Essa prevede infatti, nell'area oggi occupata dallo stadio Meazza, la realizzazione del “Comparto Multifunzionale”, un distretto che integri funzioni sportive, per il tempo libero, l'intrattenimento e lo shopping, in grado di offrire servizi e di accogliere i tifosi, gli appassionati, residenti e turisti per 365 giorni all'anno. Anche in questo caso si sono presi come riferimento i casi più riusciti, come i distretti di Battery Park ad Atlanta e LA Live a Los Angeles.

**IL DISTRETTO DI BATTERY PARK AD ATLANTA**



**IL DISTRETTO DI L.A. LIVE A LOS ANGELES**



Complessivamente, si tratta di un vero e proprio progetto di rigenerazione urbana, teso a dare nuova qualità al tessuto cittadino, in continuità con l'esistente ma anche, attraverso l'inserimento di funzioni e servizi e lo sviluppo di nuove aree verdi, assegnando nuove motivazioni di fruizione e valorizzando un'area che oggi esprime un'identità e genera un utilizzo collettivo solo nei giorni delle partite o dei concerti.

La Proposta coglie l'occasione di creare una nuova centralità per la città, impegnando tutte le potenzialità dell'area e immaginando anche una nuova modalità di fruizione del quartiere all'interno del contesto urbano. Essa prevede infatti la realizzazione di un comparto dedicato allo Stadio di Milano e di un comparto inerente diverse funzioni, con l'obiettivo di creare un nuovo luogo di aggregazione in cui si integrano funzioni sportive, per il tempo libero, l'intrattenimento e lo shopping. Il tutto operando una riconnessione con le parti di città circostanti, mediante la creazione di un'ampia area pedonale e delle sue connessioni verso l'esterno.

### 3.1 - Analisi dell'ambito

Allo scopo di integrare le diverse funzioni e riqualificare l'intero ambito, portando benefici anche ai quartieri circostanti, è stata effettuata un'attenta analisi delle peculiarità, potenzialità e criticità dell'ambito, che ha impegnato le squadre e un pool di *advisor* per diversi mesi.

L'ambito è posto ad ovest della città, lungo la direttrice che conduce a 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. Limitrofo all'ambito è il cosiddetto quartiere San Siro, appartenente al patrimonio dell'azienda pubblica regionale ALER, uno dei più grandi siti di edilizia residenziale pubblica della città. Il sito, edificato tra il 1935 e il 1948, si colloca

oggi all'interno di una parte di città consolidata e semicentrale. L'ambito è edificato su progetto unitario, con proprie caratteristiche architettoniche ma oggetto di problematicità, sia dal punto di vista della qualità degli abitati che del contesto sociale. 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 Dessiè, 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 cosiddetti "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 o "insulae", che occupano liberamente gli isolati irregolari residuali. Anche questo è oggetto di criticità sociali, benché meno evidenti di quelle del quartiere San Siro.

La parte nord del quartiere è stata invece edificata sul modello della "città giardino", con 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. All'interno del quartiere sono funzioni rilevanti l'ospedale "San Carlo", polo di riferimento per la zona ovest della città, e la Fondazione Don Carlo Gnocchi, eccellenza riabilitativa della città.

Nella parte settentrionale del quartiere sono presenti gli elementi di maggior riconoscibilità, ovvero il Parco di Trenno, l'Ippodromo per il galoppo e l'area dell'ex Trotto, Lampugnano, la Montagnetta e lo stadio stesso. L'area, inoltre, in passato ha ospitato il Palasport di San Siro poi rimosso dopo il crollo del 1985, a testimonianza di una risalente vocazione sportiva dell'ambito.

L'area risulta ad oggi ben servita, oltre che dai mezzi di superficie, anche dalla linea 5 (Lilla) della Metropolitana.

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. La Proposta interviene su un ambito periferico della Città, su un quartiere che presenta anche forti fragilità e non interessato negli ultimi anni da alcun progetto di riqualificazione. La realizzazione di questa nuova grande funzione urbana consente di investire sul territorio risorse private, a beneficio del territorio. I proponenti sono fortemente convinti che il modello di collaborazione tra pubblico e privato, già sperimentato nelle grandi riqualificazioni della Città, possa essere replicato efficacemente anche in questo ambito.

Non a caso, in linea con quanto sopra lo stesso PGT recentemente adottato prevede per quest'area lo sviluppo di una Grande Funzione Urbana, integrata da funzioni complementari, tra cui una Grande Struttura di Vendita.

#### **IL PERIMETRO DELL'AMBITO**



## 3.2 - Le peculiarità del nuovo Stadio

Lo Stadio di Milano è stato progettato a valle di una dettagliata analisi dei migliori *benchmark* internazionali tra stadi e distretti di intrattenimento (per citarne alcuni: Wembley Stadium, Tottenham Hotspurs Stadium, US Bank Stadium, Banc of California Stadium), approfondendo contestualmente le peculiarità del territorio e dell'esperienza sportiva nazionale e milanese.

La Proposta vuole, tra l'altro, creare una struttura di eccellenza che manifesti la peculiarità di ciascun team e costituisca un luogo iconico e di richiamo per i tifosi, per l'intera città e per i turisti anche stranieri.

### **L'area**

Lo Stadio di Milano sorgerebbe nella parte ovest dell'area, nel perimetro compreso tra le vie dei Piccolomini, Achille, Tesio, Harar e Dessié, occupando parte del sedime del vecchio Palazzetto dello Sport, oggi utilizzata come parcheggio asfaltato, lasciando in esercizio il Meazza fino al termine dei lavori, permettendo così uno *switch off/switch on* del tutto indolore per le squadre, i tifosi e l'attività extra-sportiva, nonché garantendo la massima sicurezza.

L'edificio sarà orientato in senso Nord/Sud con una leggera inclinazione compresa tra i 5° e i 10° verso ovest. Tale scelta è stata ritenuta la più corretta poiché soddisfa contemporaneamente la norma, la storia e i vincoli fisici del lotto e favorisce la creazione di una grande piazza al centro del comparto, luogo di aggregazione e cuore pulsante del progetto.

### **Caratteristiche costruttive**

L'impianto poggerà su una piastra più ampia del suo sedime e sopraelevata rispetto al piano campagna di circa 2 mt ("Podium"). Questo genererà superfici funzionali all'impianto - aree di servizio, punti vendita/ristoro, aree giocatori, accoglienza, aree stampa, locali tecnici, parcheggi, ecc. - pari a 127.000 mq. circa.

La soluzione progettuale prevede che il campo da gioco sia ipogeo, collocato

fino a sette metri sotto lo zero di progetto, da una parte contenendo l'impatto visivo e acustico della struttura, dall'altra consentendo la razionalizzazione dei percorsi di accesso ed esodo. Questo determinerà la realizzazione di una struttura moderna ma molto meno invasiva dell'attuale, che integra nel dislivello del Podium le misure di sicurezza richieste dalla normativa vigente, oggi costituite da imponenti cancellate perimetrali.

Ai piedi del Podium, nell'area a nord, sarà realizzata un'area multifunzionale a raso a disposizione della struttura in aderenza all'*energy center* e a servizio esclusivo della medesima.

L'intera area manutentiva, ubicata prevalentemente al livello -2, sarà gestita attraverso i nuovi ingressi provenienti dal sottopasso Patroclo in quota ad essa.

### ***La capienza***

La capienza ottimale per lo Stadio di Milano è stata individuata fra i 55 e i 65 mila spettatori.

Ne costituisce una implicita conferma il fatto che negli ultimi 10 anni l'utilizzo medio del Meazza si sia attestato su una media di 47.300 spettatori, lasciando vuoti ampi settori dello stadio, con effetti negativi sia economici (minori introiti e costi di manutenzione per aree non utilizzate) sia di percezione ed esperienza. Uno stadio occupato in ogni ordine di posti invece crea un'atmosfera unica per chi partecipa alla partita, spettatori e uomini in campo, e per tutti coloro che seguono il match in giro per il mondo.

Il progetto, perciò, prevede un impianto disposto su due anelli, con circa 60.000 posti, nella convinzione che la qualità complessiva che esso saprà offrire incrementerà l'affluenza e riavvicinerà all'esperienza *live* delle partite un pubblico più ampio, dalle famiglie ai turisti a tutti coloro che finora non si sono avvicinati, per le ragioni più disparate, allo stadio.

Ai tifosi ospiti saranno riservati due specifici settori, uno a nord e l'altro a sud (in funzione del club milanese che gioca in casa), agevoli e sicuri.

Ampio spazio sarà riservato ai cosiddetti posti *corporate*, necessari per soddisfare la crescente domanda del mercato: oggi la quota del Meazza non supera il 4% rispetto al totale, con importanti limiti agli *skybox*, dai quali è impedita la completa visione del campo. Nel resto d'Europa negli impianti di top club comparabili l'incidenza media dei posti premium è di circa il 15% sul totale.

Lo Stadio di Milano è stato concepito per ospitare fino a 12.500 posti premium, con flessibilità legata all'importanza del *match*.

La presenza di queste aree nulla toglie alla piena inclusività dello stadio, concepito per offrire a tutti un'esperienza qualitativamente elevata di uno degli sport più popolari del mondo.

### ***Massima accessibilità per tutti***

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, nonché in adempimento con quanto previsto nella *UEFA and CAFE Good Practice Guide*, 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", ben oltre l'applicazione della norma.

L'accesso all'impianto avverrà primariamente per mezzo di opportune scalinate ubicate in corrispondenza dei diversi settori dello stadio. Alla base di queste ultime saranno posizionati i tornelli d'ingresso.

Squadre, VIP e addetti all'impianto accederanno attraverso ingressi automobilistici riservati posti lungo la via Tesio e il sottopasso Patroclo, completamente ristrutturato, come di seguito illustrato.

A nord e a sud del Podium saranno individuate due aree *drop off* per i bus delle tifoserie ospiti, accessibili direttamente dai settori dello stadio loro dedicati.

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.

In particolare, lo 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.

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.

### ***Comfort ed experience***

Lo Stadio di Milano, progettato con l'obiettivo di garantire il livello "stadio d'élite" certificato UEFA, prevederà un campo da gioco interrato, così da rendere più confortevole l'accesso alla tribuna e agli spalti e contenere l'impatto visivo del manufatto rispetto all'intorno urbanizzato (mitigazione dell'altezza).

La costruzione del catino intorno al terreno di gioco punta, secondo i moderni standard, ad armonizzare le diverse esigenze di massima qualità della visione per tutti gli spettatori, *comfort* dei posti a sedere, dallo spazio alla seduta riscaldata, facilità di camminamento e accessibilità alle diverse funzioni, da quella al terreno di calcio per le squadre e i direttori di gara (ma anche per veicoli di emergenza e macchinari di manutenzione), a quella inerente le funzioni di servizio: bagni, aree ristoro, *nursery*, punti di primo soccorso, etc.

Tutti i posti verranno progettati per avere una perfetta visuale come imposto dagli standard internazionali - per questo anche le balaustre saranno realizzate in maniera tale da non costituire ostacolo alla vista - per garantire un miglioramento sostanziale dell'esperienza dei fan, con sedute permanenti che avranno profondità pari a 50 cm e una larghezza variabile a seconda della categoria dei posti da 50 a 60 cm.

Come detto, il nuovo impianto permetterà inoltre un adeguato corredo di *skybox*, aree vip, *hospitality* per le squadre, sale stampa e studi televisivi nonché di spazi accessori (ristorazione e intrattenimento) indispensabili sia per soddisfare gli standard delle grandi competizioni internazionali, sia per l'attrattività commerciale dello stadio e quindi la sua sostenibilità economica. È prevista inoltre all'interno della stessa struttura del catino un'area museale. Molti di questi elementi rappresenteranno un ulteriore elemento di attrattività per gli appassionati, le famiglie, le scuole e motivo di fruizione anche nei giorni diversi dal *match day*.

### ***Il campo di gioco***

Le misure del campo da gioco saranno le medesime del campo attuale (lunghezza 105 metri e larghezza 68 metri).

È atteso che il tappeto erboso sia, come l'attuale, un manto di tipo ibrido composto da erba artificiale ed erba naturale insieme (la cosiddetta "erba naturale rinforzata"), soluzione adottata in molti fra i più prestigiosi stadi

internazionali (ad esempio Arsenal e Wembley a Londra). Quindi un manto rinforzato sottoterra tramite iniezione di fibre sintetiche nel terreno, realizzato sopra la stabile base drenante di un campo naturale in erba.

La crescita sarà garantita da un sistema d'illuminazione artificiale, giacché la copertura delle tribune limita l'omogenea azione del sole, e da un sistema/architettura che permetterà di assicurare il corretto ricircolo dell'aria all'interno del manufatto. Ciò consentirà di stabilire il microclima più adatto alle esigenze del campo, diversamente da quanto accade oggi al Meazza a causa degli anelli sovrapposti.

### ***Flessibilità della configurazione***

Lo stadio sarà concepito con un'ampia possibilità di personalizzazione, addirittura con una configurazione diversa quando gioca il Milan - con il settore ospiti nella curva nordest - e quando gioca l'Inter - con il settore ospiti nella curva sudest, così da favorire la relazione identitaria dei tifosi delle due squadre con la nuova struttura e distinguere l'esperienza del *match* e della fruizione dell'impianto da parte di ciascuna delle tifoserie.

Lo Stadio inoltre è stato concepito come un contenitore adatto non solo a ospitare le partite dei due club, ma anche eventi sportivi e non, che già oggi possono ritenersi complementari a una struttura di questa natura, rinnovando una tradizione consolidata che ha visto l'attuale Meazza ospitare grandi concerti, alcuni dei quali unici nel panorama nazionale.

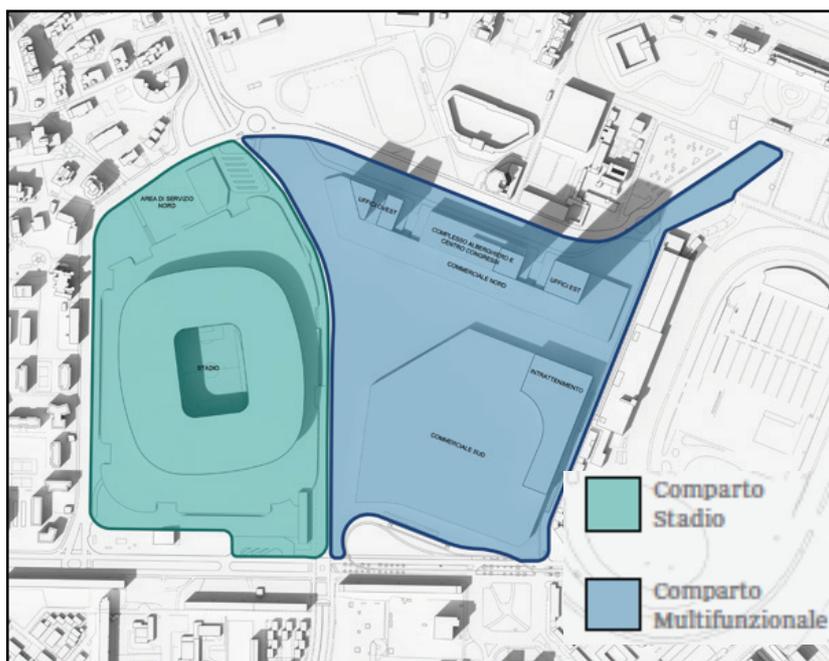
In funzione delle diverse configurazioni che lo Stadio di Milano potrà assumere, saranno previsti sistemi di protezione del manto erboso e accesso privilegiato per il retropalco, direttamente alla quota del campo da gioco al di sotto della curva nord. Nella successiva fase di progettazione, si valuterà l'opportunità o meno di allestire in via permanente spazi e funzioni accessorie a questo tipo di configurazione, quali camerini artisti, deposito materiali per manutenzione/protezione campo e uffici direzionali.

### 3.3 - Il distretto multifunzionale e la riqualificazione dell'area di San Siro

Il Comparto Multifunzionale prevede un mix di destinazioni d'uso che, seppur diverse da quella sportiva e ad essa complementari, sono concepite per realizzare qui il polo di riferimento per lo sport in città. Un luogo vivo, in grado di creare una connessione con le attività dell'ippodromo e continuità con le attività e i camminamenti del grande e limitrofo parco di Trenno. Tutto ciò inoltre, come del resto nello spirito della Legge Stadi, consentirà la sostenibilità economica dell'intervento, oltre la maggiore fruibilità dell'impianto sportivo e la valorizzazione del territorio.

#### Il Masterplan

Il distretto è organizzato attorno ad una grande piazza sulla quale affacceranno il centro commerciale (SL pari a circa 77.000 mq) ubicato a sud lungo le vie Dessié e dei Piccolomini, al di sopra del quale sarà collocato uno spazio per l'intrattenimento di 13.000 mq circa di SL ed edifici a nord (di altezze diverse) con funzione terziaria/uffici per un totale di circa 56.000 mq di superficie lorda e ricettivo/alberghiera/congressuale per circa 21.000 mq. Complessivamente l'intervento riguarderà circa 165.000 di superfice lorda.



L'articolazione delle funzioni oggi è tuttavia indicativa e potrà essere affinata nelle successive fasi del procedimento. Analogamente, sarà il disegno architettonico che risulterà dalla gara internazionale ad apportare al progetto qualità e capacità di inserimento nel contesto attuale.

## **Il parco diffuso**

L'insieme di volumetrie definite dalle funzioni complementari si sviluppa ad est del lotto, verso via dei Piccolomini, generando un nuovo disegno ai fronti urbani lungo la via Achille, dove saranno ubicate le funzioni terziarie/direzionali/alberghiere, e la via Dessié, ove invece verrà localizzata la funzione commerciale e di intrattenimento.

Il centro dell'area è destinato a spazi pubblici, con piazze che si alterneranno a superfici verdi diversamente disegnate, secondo il modello di parco diffuso oggi sempre più apprezzato e ricercato nei contesti urbani. 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 interne o poste a quote differenti, come la copertura verde degli spazi commerciali posti a Nord, dando vita ad una continuità visiva sia orizzontale (interno/esterno) che verticale (basso/alto).

I benefici ambientali prodotti dalla realizzazione di un parco diffuso su un'area oggi occupata quasi esclusivamente da stadio e area di parcheggio (asfaltata) saranno accentuati dalla scelta di interrare sia la viabilità automobilistica sia le aree di sosta, liberando ulteriore spazio alla quota stradale per la creazione di nuovi luoghi di socialità.

La superficie di progetto interamente pedonale, con le relative piazze pubbliche a verde e con alberature, è pari a circa 46.947 mq, mentre la Piazza a quota sopraelevata è di 42.077 mq, per un totale complessivo di aree a verde pedonali e alberate pari a circa 89.024 mq, contro l'attuale superficie a verde, pari a circa 55.870 mq., il tutto garantendo permeabilità e superficie filtrante.



### **L'accessibilità complessiva**

Strade, parcheggi e marciapiedi saranno privi di ostacoli fissi o provvisori e con larghezze tali da impedire qualsiasi punto di restringimento e permettere un agevole scorrere dei flussi. I cambi di pendenza saranno limitati e comunque 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) prevedranno 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.

### **La nuova viabilità**

La Proposta è supportata da un importante studio sulla viabilità, con l'intento di superare le attuali difficoltà e proporre una soluzione che riduca ogni impatto del traffico, anche durante le occasioni sportive.

In particolare, il sottopasso Patroclo, già esistente ma completamente rinnovato, svolgerà un ruolo chiave nella riqualificazione dell'intera area, giacché convoglierà la viabilità veicolare, pubblica e privata, così da eliminarla fuori terra e privilegiare la mobilità dolce, e offrirà accesso a parcheggi e servizi. Questo consentirà di gestire a livello ipogeo una parte importante del traffico legato al *match-day* o ai giorni di concerto.

Il sottopasso attuale costituisce invece una barriera fisica tra i due comparti che sono stati pensati in maniera unitaria per ottenere la massima efficienza in termini energetici e di sostenibilità e non presenta la qualità anche infrastrutturale necessaria al progetto. Pertanto la Proposta ne prevede la ristrutturazione, mantenendo l'attuale tracciato ma adeguandone le dimensioni e gli ingressi alle nuove necessità, con innesti alle viabilità interrato dei due comparti, sulla base delle risultanze dello studio dei flussi di traffico.

## **La sostenibilità ambientale**

### ***Efficienza energetica***

Per quanto riguarda gli aspetti energetici la Proposta ha previsto, dal punto di vista della generazione termo-frigorifera, la creazione di una rete di teleriscaldamento-teleraffrescamento, con produzione di energia centralizzata, che consente una superficie di installazione inferiore rispetto alla somma di singole centrali per i diversi edifici, un numero inferiore di pompe di calore e pozzi e minori costi di gestione e manutenzione, ma soprattutto una maggiore efficienza energetica. Infatti, il sistema centralizzato prevede la possibilità per la pompa di calore di lavorare a un carico inferiore quando non tutte le utenze sono connesse o chiedono potenza, limita le perdite energetiche perché concentrate in un'unica centrale di produzione, permette un sistema di sicurezza unico, più semplice e con maggiore affidabilità e 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 destra del sottopasso Patroclo lungo via Achille, saranno abbinati una serie di locali tecnici dedicati di cui ogni edificio sarà provvisto al piede.

### **Risparmio idrico**

Oltre alla produzione di energia è stata data particolare attenzione anche al tema della riduzione del consumo dell'acqua, puntando alla sua conservazione, massimizzazione del riciclaggio e forniture alternative, con un approccio integrato e sostenibile in tutto il sito nelle due modalità operative (*match day* e *no match day*).

Fra le soluzioni considerate, anche sistema di aria condizionata con cattura dell'umidità, recupero di acqua piovana e di acque grigie, WC a basso risciacquo e orinatoi senza acqua, rubinetti attivati dall'utente, docce con controllo del flusso.

### **Certificazione ambientale**

L'intero intervento sarà certificato secondo il protocollo volontario LEED come ulteriore garanzia del rispetto dell'ambiente nell'intero ciclo di vita degli immobili.

#### **LA RIDUZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMPATTI AMBIENTALI RISPETTO AL MEAZZA**

##### **Impatto visivo**

La scelta di realizzare uno stadio ipogeo, cioè parzialmente interrato per circa 7 metri, oltre a consentire una migliore progettazione dei flussi di ingresso/uscita dallo stadio, permetterà di contenere significativamente l'impatto visivo dell'impianto: la sua altezza fuori terra sarà pari a circa 30 metri, contro i 68 metri dell'attuale stadio Meazza.

##### **Impatto acustico**

Come noto, i residenti del quartiere San Siro lamentano l'impatto acustico prodotto dalle manifestazioni ospitate nello stadio, i cui valori più volte hanno superato il limite di legge. Parte della responsabilità è correlata alla struttura stessa del Meazza, le cui stratificazioni successive hanno lasciato una discontinuità perimetrale da cui il suono "fuoriesce" lateralmente, propagandosi all'esterno.

Lo Stadio di Milano sarà realizzato invece in un unico volume, con un involucro laterale chiuso che consentirà al suono di propagarsi esternamente solo verso l'alto. Ciò garantirà sempre, anche durante le manifestazioni, il rispetto del limite acustico di impatto sui recettori residenziali più prossimi, di classe acustica IV dove vige il valore limite di 60 dB.

##### **Gestione della sosta**

Coerentemente con le migliori esperienze internazionali, in via di diffusione anche a Milano, fin dalla progettazione vengono promosse la mobilità dolce (pedonale e ciclopedonale) e l'uso del trasporto pubblico locale.

Per questo, la sosta nell'area dello Stadio di Milano è interamente interrata, al pari della viabilità, che prevede tra l'altro il rifacimento del sottopasso Patroclo (ampliato in larghezza e collegato alla viabilità interna del comparto). La scelta di realizzare un parco diffuso su una piastra pedonale, in un ampio distretto dedicato all'intrattenimento, genererà un luogo in cui passare il tempo libero: questo consentirà di ridistribuire naturalmente i flussi di accesso all'area, considerato che il tempo di permanenza a San Siro non sarà più strettamente connesso alla mera durata del *match*/evento.

### **Impatto energetico**

La gestione energetica dello stadio Meazza subisce delle variazioni di consumi molto significative tra i *match-day* e gli altri giorni della settimana; oggi lo stadio produce circa 2.000 tonnellate di CO<sub>2</sub>, che realizzando lo Stadio di Milano saranno pressoché azzerate. Questo è possibile per due ordini di ragioni: da un lato, saranno utilizzati impianti di ultima generazione insieme a un involucro molto performante, risolvendo le diseconomie attuali tra produzione e consumo di energia; dall'altro, le sinergie tra lo Stadio e il Distretto Multifunzionale porteranno a raggiungere l'obiettivo di uno "Stadio a emissioni zero".

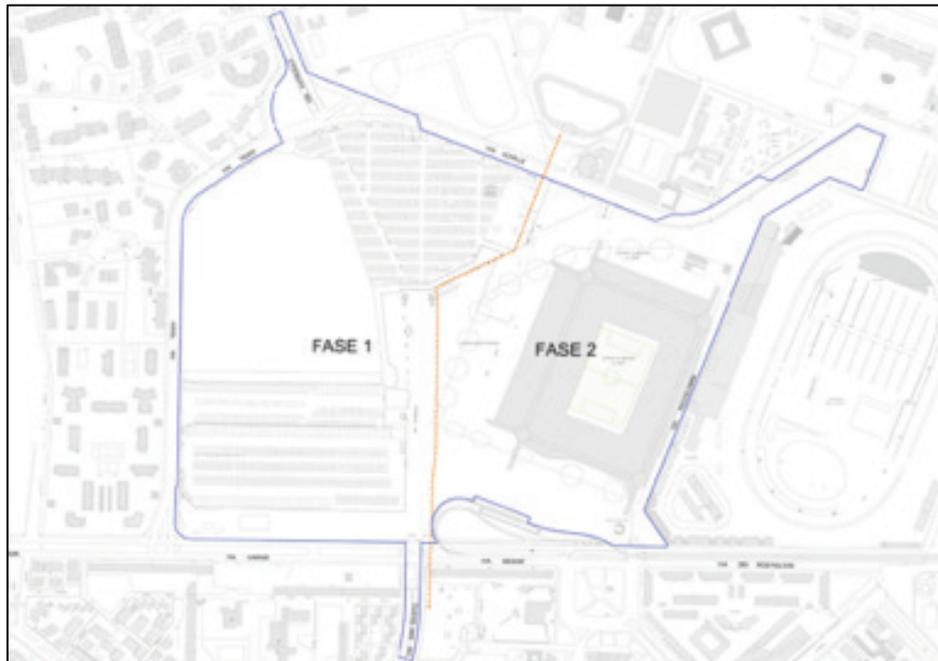
Infatti

- il 50% dei fabbisogni energetici saranno soddisfatti da fonti rinnovabili;
- sarà utilizzata acqua di falda per il 100% dei fabbisogni energetici per riscaldamento e condizionamento;
- sarà completamente evitato il prelievo in acquedotto per tutti gli usi non potabili, riutilizzando le acque per il 100% dei fabbisogni di irrigazione delle aree verdi e delle reti duali dei servizi igienici.

### **L'impatto del cantiere**

Per dimensioni, volumi edificati e scavati, il cantiere avrà inevitabilmente un impatto importante dal punto di vista ambientale e sociale. Le due fasi di realizzazione - la prima dedicata all'edificazione dello Stadio di Milano, alla demolizione e ricostruzione del sottopasso Patroclo, all'edificazione degli uffici ovest, la seconda alla demolizione del vecchio stadio e alla costruzione degli

altri manufatti - prevedono entrambe una serie di movimentazioni necessarie per l'allontanamento dal sito dei materiali da scavo e dei materiali derivanti dalle demolizioni non riutilizzati in loco, nonché per l'approvvigionamento di materiali e merci per la realizzazione delle opere.



Esse pertanto dovranno essere gestite con grande cura, al fine di minimizzare le possibili problematiche di sicurezza e ambientali, sia in riferimento alla vita del quartiere sia all'attività nello stadio, prima nel vecchio poi nel nuovo. 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, così da permettere eventuali ottimizzazioni d'esercizio.

Per contro i tempi e le modalità di realizzazione rappresentano elementi virtuosi del progetto, per il quartiere e per i tifosi: tempi certamente più rapidi e individuabili rispetto alla ristrutturazione dello stadio esistente, con parallela riduzione temporale degli impatti legati alla convivenza con un'area di cantiere, e modalità che consentono la completa continuità dell'attività sportiva per tutta la durata dell'edificazione dello Stadio di Milano.

Come detto, anche in funzione delle Olimpiadi 2026 la realizzazione dello Stadio di Milano offre maggiori garanzie per la disponibilità di un impianto alla data della cerimonia inaugurale (febbraio 2026).

### 3.4 - Comparazione tra le alternative

	STADIO MEAZZA	RISTRUTTURAZIONE STADIO MEAZZA	IL NUOVO STADIO DI MILANO A SAN SIRO
CAPIENZA	Circa 78.000 Fino a 3.800 premium	Max 58.000 posti (circa 49.000 durante i lavori) Fino a 6.500 premium	Tra i 55.000 e i 65.000 posti Fino a 12.500 premium
ACCESSIBILITÀ DISABILI	Molto limitata, del tutto non accessibile il secondo anello	Limitata anche dopo la ristrutturazione (in particolare, resta non accessibile il secondo anello)	Totale sia all'interno sia all'esterno dello Stadio di Milano
IMPATTO AMBIENTALE	2.000 tonnellate di CO2 prodotte, forte stagionalità, impianti obsoleti a con prestazioni scarse a causa della variazione continua tra <i>match-day</i> e resto della settimana	Riduzione contenuta degli impatti, impossibilità di pervenire alla massima ottimizzazione	Emissioni zero grazie a progettazione risparmio energetico; 50% da fonti rinnovabili, utilizzo acqua di falda per 100% degli usi non potabili, riutilizzo delle acque per irrigazione e servizi igienici
FUNZIONI ACCESSORIE AL MATCH	Non previste nella progettazione dello stadio, né contemplata nelle sue espansioni	Limitate dalla posizione dello stadio nell'area (mancanza di spazio) e dalla "gabbia" strutturale delle rampe esistenti, che impediscono lo sviluppo orizzontale	Grazie al "podium" sopraelevato, creazione di 127.000 mq per aree di servizio, punti vendita/ristoro, aree giocatori, accoglienza, aree stampa, locali tecnici, parcheggi, depositi ecc
VERDE	Oggi 55.870 mq circa	Invariato rispetto esistente (55.870 mq circa)	Aree verde e pedonali realizzate: 89.024 mq (somma di 46.947 mq di piazze pubbliche e a verde + piazza a verde con alberature sopraelevata 42.077 mq)
COMFORT / EXPERIENCE			
➤ Raggiungimento posti a sedere	Distanze elevate, lunghi percorsi per accedere al secondo e al terzo anello; forte inclinazione del terzo anello	Distanze come le attuali, al secondo anello distanze significative tra accesso/posti a sedere (possibili solo alcune modifiche alla struttura dello stadio)	Ottimizzazione degli accessi dedicati ai settori
➤ Gestione flussi ingresso-uscita dallo stadio	Spazi minimali e non adeguati nel secondo e terzo anello, imbuto nei flussi di esodo	Ripartizione dei settori e degli accessi invariata (possibili solo alcune modifiche alla struttura dello stadio)	Rivisitazione e moltiplicazione dei settori con tornelli di accesso dedicati, aree utilizzo delle migliori tecnologie di sicurezza
➤ Sedute	Spazi molto limitati, profondità di seduta circa 70cm (escluso 1° anello tribuna rossa)	Profondità di seduta invariata per il 2° anello, incremento a 80 cm per il 1° anello	Maggior profondità di seduta per ogni tipologia di posti, fino a 90 cm
➤ Wc	Inadeguati nel numero e nelle condizioni	Oltre alla ristrutturazione dei WC esistenti, sono possibili solo alcune aggiunte al 1° anello	Significativo aumento del numero
➤ Aree break	Inadeguate nel numero e negli spazi	Ristrutturazione aree break esistenti (possibili solo alcune modifiche alla struttura dello stadio)	Significativo aumento del numero, aree break per ciascun settore
MICROCLIMA INTERNO (PER MANTO ERBOSO)	Non adeguato a causa delle sovrapposizioni degli anelli, con conseguenze significative sul manto erboso	Non ottimizzabile nella struttura esistente	Progettabile ex novo, maggiore qualità del manto erboso
VIABILITÀ DELL'AREA	Impatti importanti del traffico privato e del tifo organizzato nei match days, sosta selvaggia in tutto il quartiere	Come esistente	Viabilità veicolare sotterranea con rifacimento tunnel Patroclo, viabilità dolce ciclopedonale, TPL e <i>drop off/drop on</i> per pullman tifo organizzato, sosta sotterranea e aumento degli stalli
IMPATTO ACUSTICO	Propagazione laterale del suono per le aperture degli anelli sovrapposti; frequente superamento del valore limite (60dB / 70dB)	Modificabile solo in parte con il rifacimento della copertura	Grazie a unico volume senza "vuoti", miglioramento del contenimento acustico e rispetto della norma vigente per tutti i recettori (< 60dB)
COSTO STADIO	--	Ca. 510 M€ a carico dei privati	Ca. 650 M€ a carico dei privati
MANCATI INTROITI PER I CLUB DURANTE I LAVORI	--	Durante l'intervento ricavi ridotti di ca. 115 M€ rispetto all'ipotesi nuovo Stadio (mancati introiti per capienza limitata per 5 anni di cantiere)	Nessuna perdita di ricavi durante la costruzione
RICAVI A REGIME	Ricavi da stadio pari a meno della metà rispetto agli altri top club che hanno realizzato stadi nuovi	Una volta effettuata la ristrutturazione, incremento dei ricavi limitato dall'insufficienza di aree premium e servizi aggiuntivi	Incremento dei ricavi in linea con i Top Club

## 4 - I VANTAGGI PER MILANO E LA COMUNITÀ

### 4.1 – Un nuovo brano di Città

La realizzazione del nuovo Stadio di Milano e del Comparto Multifunzionale non solo assicurerebbe alle squadre e alla città un'eccellenza di livello mondiale sia per l'attività sportiva sia per i grandi eventi, capace di attrattività e richiamo turistico, ma disegnerebbe un importante elemento di identità e di ricucitura per il territorio circostante.

Se oggi infatti l'area dello stadio rappresenta un elemento di interruzione e cesura fra i quartieri più popolari e le ville della città giardino, nonché un non-luogo durante le giornate in cui l'impianto non è attivo, la riqualificazione complessiva dell'area stabilirà una nuova continuità, caratterizzata dalla fruizione inclusiva del parco diffuso, dalla mobilità dolce e da una vita commerciale e sociale complementare ma autonoma e continuativa rispetto ai *match-day*.



Tale continuità permetterà di dare attuazione alla storica vocazione sportiva dell'ambito, integrata con una nuova concezione del tempo libero e della fruizione di spazi verdi e aperti. Nascerà un nuovo polo urbano, integrato in un ampio percorso che si snoda tra luoghi dello sport e gli ampi spazi a parco pubblico circostanti, anche di nuova concezione: dal nuovo Palalido di Piazza Stuparich al parco di Trenno, da Bonola all'Ippodromo, dalla piazza ipogea di Citylife al nuovo stadio di San Siro, e così via.

La realizzazione di questo nuovo polo urbano consentirà altresì di investire sul territorio risorse private, a beneficio del territorio, in un quartiere che presenta anche forti fragilità e non interessato negli ultimi anni da alcun progetto di riqualificazione.

La Proposta depositata dalle squadre si tradurrà inoltre in un progetto urbanistico-architettonico di grande valore, grazie al contributo dei più competenti studi internazionali di progettazione e architettura chiamati a gara per interpretare creativamente e con le soluzioni tecniche e costruttive più all'avanguardia le linee guida lì individuate, in funzione delle esigenze dei tifosi e dei residenti.

#### 4.2 – Il valore pubblico dell'intervento

È necessario inquadrare la Proposta considerando la peculiarità del contesto milanese, ove lo stadio esistente e il terreno su cui esso insiste sono di proprietà del Comune di Milano. I Club, come noto, condividono l'utilizzo dello stadio in forza di una concessione dei diritti di utilizzo (fino al 2030 e con una possibilità di disdetta con preavviso di due anni), a fronte della quale corrispondono un canone al Comune e realizzano le opere di manutenzione sul manufatto comunale.

La Proposta dei Club prevede un investimento di 1,2 miliardi di euro, interamente privato, per il complessivo intervento sullo Stadio e sul Comparto Multifunzionale necessario per la sostenibilità dell'investimento ma ancor più per la valorizzazione di una porzione di città che oggi vive soltanto nei *match-day*.

Dal punto di vista contrattuale, si propone che la realizzazione dell'intervento complessivo a totale carico dei privati e la successiva gestione siano regolate da un regime di concessione ai Club di diritti di superficie per 90 anni, al termine

dei quali sia lo Stadio sia il Comparto Multifunzionale saranno riconsegnati al Comune nella piena efficienza e funzionalità. Tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie nel periodo di utilizzo dello Stadio e del Comparto Multifunzionale saranno a carico dei Club.

Questa premessa consente di richiamare qui alcuni elementi utili a inquadrare anche economicamente la Proposta dal punto di vista del soggetto pubblico deputato a garantire l'interesse collettivo nella valorizzazione dei propri asset, a dimostrazione del fatto che il patrimonio comunale sarà arricchito dall'intervento.

#### 4.3 - Il valore patrimoniale ed economico

La realizzazione del progetto prevede

- la costruzione di uno stadio di qualità significativamente superiore a quello attuale
- la realizzazione di un Comparto Multifunzionale, riqualificando un ambito pubblico oggi non valorizzato (il piazzale asfaltato a fianco dell'attuale stadio Meazza) e generando un beneficio non soltanto per l'area interessata, ma anche per le aree limitrofe che saranno rivalutate grazie all'inserimento di una nuova porzione di città vitale e attrattiva.

Al termine della durata del diritto di superficie sia lo Stadio sia il Comparto Multifunzionale saranno consegnati al Comune di Milano. Ciò significa che il patrimonio comunale sarà arricchito da un intervento realizzato con investimenti interamente privati pari a 1,2 miliardi di euro.

A questo valore per la Città, si sommano:

- gli 81 milioni di euro di opere pubbliche (di urbanizzazione primaria e secondaria) generati dall'intervento;
- il mantenimento della corresponsione di un canone di concessione da

parte dei Club una volta concluso l'ammortamento dell'investimento privato, come previsto in queste tipologie di intervento.

#### 4.4 - L'impatto occupazionale

Lo studio di fattibilità illustra anche i significativi benefici di carattere occupazionale, sia nella fase della sua realizzazione, sia a regime.

Considerando una media ponderata sulla base della durata effettiva dell'intervento, prevista in 72 mesi, il tasso occupazionale medio generato dall'indotto di personale che graviterà nell'area per la realizzazione dell'opera è stimata in circa 600 nuovi posti di lavoro.

Quanto all'indotto occupazionale prodotto a regime dal Comparto Stadio e dal Comparto Multifunzionale, l'incremento occupazionale è stimato da circa 3.000 a 3.500 posti annui, secondo quanto sarà definito durante le successive fasi del progetto.

## CONCLUSIONI

La costruzione dello Stadio di Milano, con le sue funzioni complementari e il complessivo intervento di riqualificazione urbana è dunque un progetto *win-win* per le squadre e per la Città, per i tifosi e i residenti, per i privati e per il Comune.

La qualità urbana restituita a questa parte della città, unitamente allo sviluppo dell'attrattività di una grande funzione urbana, innesta il progetto nella scia virtuosa dei più importanti interventi di riqualificazione che hanno rivitalizzato Milano negli ultimi vent'anni, dalla nuova Fiera - con la trasformazione di parte del polo urbano nel quartiere di City Life - a Porta Nuova, dalla Fondazione Prada a Cascina Merlata, il più grande parco con servizi della Città.

Come quegli interventi, anche questo può generare alcune resistenze comprensibili - in particolare per il necessario abbattimento del vecchio stadio - in qualche caso sentimentali in qualche caso anche strumentali, ma certamente superabili per una città che ha saputo rigenerarsi con straordinaria vitalità e armonia e costruire un racconto fattivo capace di suscitare una nuova e crescente attrattività.

Un risultato conseguito grazie alla lungimiranza dei decisori pubblici, alla collaborazione socialmente responsabile dei privati e alla composizione virtuosa dei legittimi interessi di ciascuno, nel solco della migliore tradizione ambrosiana.

È a questa Milano che coniuga capacità di visione e cura quotidiana del bene comune che i due Club, oggi entrambi di proprietà straniera, ma fortemente radicati nei valori e nel sentimento della città, guardano con la presentazione di questo progetto.