

NUOVO STADIO PER MILANO

Valorizzazione ambito San Siro

Studio di fattibilità
tecnico economica



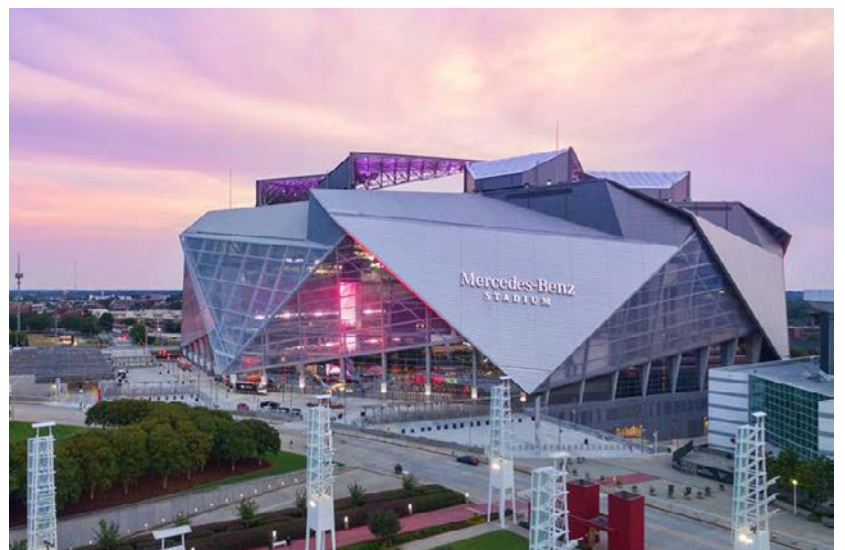
Studio di fattibilità tecnico economica

Milan e Inter, rivali in campo, ma insieme per il calcio e per Milano, hanno presentato al Comune una Proposta di Fattibilità per realizzare un nuovo stadio a San Siro, luogo del cuore dei loro tifosi conosciuto in tutto il mondo, integrandolo con 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, riqualificando un contesto urbano ormai da molti anni privo di identità e con rilevanti fragilità sociali.

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. La moderna concezione di stadio punta da una parte ad offrire maggiore comfort, innovazione tecnologica, sicurezza e sostenibilità energetica e ambientale, dall'altra lo identifica come elemento integrante della città, strategico per completare le funzioni e 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, 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 la tendenza a vivere il proprio tempo libero nel "nido domestico".





Nella pagina precedente e in questa, a partire dall'alto: i nuovi stadi di Atlanta, Monaco, Londra e Los Angeles

Grazie a questi investimenti, top club come Bayern Monaco o Arsenal registrano nei propri bilanci ricavi superiori ai 100 milioni di euro



l'anno, che permettono loro di investire su giocatori, allenatori, tecnici, fidelizzazione e cura dei tifosi, squadre giovanili, responsabilità sociale. Oggi, invece, le due squadre milanesi non ricavano dallo stadio Meazza neppure la metà di queste cifre, con conseguenze su performance e opportunità.

Uno stadio di nuova generazione e di livello internazionale, 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, e per le sue squadre, seguite e tifate in tutto il mondo.

Le Legge Stadi

In Italia l'età media degli stadi del calcio professionistico è di oltre 60 anni e gli investimenti negli ultimi dieci anni sono di soli 150 milioni di euro vs. 15 miliardi spesi in Europa, con conseguenti deficit in termini sia di qualità urbana sia di fruibilità e appetibilità della manifestazione sportiva stessa. Di qui l'urgenza di favorire l'ammodernamento e la costruzione di nuovi impianti sportivi nel nostro Paese, con particolare riguardo alla loro sicurezza e alla loro sostenibilità economica per Club e amministrazioni pubbliche, attraverso 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 assicurarne l'equilibrio economico-finanziario.

Timeline

Studio di fattibilità	10 luglio 2019: AC Milan SpA e FC Internazionale Milano SpA presentano al Comune di Milano la "Proposta di Fattibilità Tecnico Economica per la valorizzazione dell'ambito San Siro" che include la costruzione dello Stadio di Milano e del relativo distretto multifunzionale, secondo la c.d. Legge Stadi (L.147/2013).
Dichiarazione provvisoria di pubblico interesse	Entro 90 giorni Il Comune di Milano si esprime nel merito.
Progetto definitivo	Entro 120 giorni una Conferenza dei Servizi decisoria si pronuncia sul Progetto Definitivo. In caso di esito positivo, l'Amministrazione ne dichiara la pubblica utilità che costituisce anche variante allo strumento urbanistico.
Dichiarazione di pubblica utilità	Se riconosciuto il valore della Proposta per la collettività, i Club predispongono un Progetto Definitivo completo in tutti i suoi aspetti architettonici e comprensivo delle eventuali integrazioni e modifiche richieste dall'Amministrazione.



La ristrutturazione del Meazza: una strada esplorata ma non percorribile

Lo Stadio Meazza oggi

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. 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.

La posizione

Confinando a est con via Piccolomini, che lo separa dall'area ex-Trotto, lo stadio non può espandersi che in modo molto limitato.

Sicurezza e accessibilità

L'impianto risponde ai requisiti di sicurezza solo in deroga alla normativa vigente. La cosiddetta area di sicurezza, ad esempio, è inferiore a 0,5 mq/persona e non può in alcun modo essere modificata perché non c'è modo di espanderla e l'accessibilità è largamente deficitaria, non solo per i disabili, ma anche per persone anziane e bambini.

La capienza

Gli attuali 78.000 posti ne fanno uno dei più capienti nel panorama europeo, tuttavia, negli ultimi 10 anni, l'utilizzo medio si è attestato su una media di 47.300 spettatori, lasciando vuoti ampi settori dello stadio. Per contro i posti premium non superano il 4% rispetto al totale (e peraltro dagli skybox è impedita la completa visione del campo) mentre negli impianti dei top club d'Europa l'incidenza media è di circa il 15% sul totale.

Comfort e servizi

Palesamente inadeguato il terzo anello per condizioni di seduta, fruizione delle vie di accesso, distribuzione. Insufficienti e inefficienti per l'ordinaria gestione di afflusso e deflusso agli spalti risultano anche gli spazi del secondo anello, come pure le superfici dedicate alle aree ristoro e ai servizi igienici. Mancano spazi di servizio (magazzini, tecnici, uffici) e commerciali (merchandising, ristorazione con annessa cucina) e questo rappresenta un problema anche per i grandi eventi.

Impatto acustico

I residenti del quartiere San Siro lamentano l'impatto 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, tale per cui il suono "fuoriesce" lateralmente.

Il microclima interno

La difficoltà di crescita e di attecchimento del manto erboso è un problema irrisolto, affrontato più volte ma senza pervenire a una definitiva soluzione.



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 incrementate per migliorare l'efficienza impiantistico-strutturale dell'attuale impianto.

La ristrutturazione del Meazza

Gli interventi

La 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 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 e uffici. Tale edificio coprirebbe la vista del secondo anello e le relative rampe.

I risultati

A valle di questi interventi si otterrebbe uno stadio non soddisfacente sotto diversi aspetti:

- Identità: l'intervento sulla struttura esistente avrebbe un carattere estremamente invasivo, modificando radicalmente quegli elementi identitari che alcuni sostenitori della conservazione rivendicano. Un Meazza, perciò, del tutto irriconoscibile.
- Capienza: lo stadio raggiungerebbe una capienza inferiore alla soglia dei 60.000 posti, individuati come capienza ottimale dall'analisi dei flussi attuali, dai benchmark internazionali e dalle proiezioni in termini di ricavi.
- Spazi e servizi: continuerebbero ad essere insufficienti, con un diretto impatto anche sulle previsioni di ricavo; 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.

La convivenza con l'attività sportiva

Le operazioni di ristrutturazione implicherebbero l'allestimento di un cantiere di notevoli dimensioni che per tutta la sua durata (5-6 anni) dovrebbe convivere con l'attività sportiva delle due squadre. Questo, oltre a comportare un lungo sacrificio per i tifosi, avrebbe impatti importanti su tempi, costi e ricavi.



I tempi

Per assicurare il prosieguo delle attività sportive, la durata stimata dell'intervento di ristrutturazione sarebbe di 5-6 anni, contro i 3 anni previsti per una nuova edificazione. Con questi tempi, inoltre, resi più incerti dalle incognite di lavorare su un edificio così vetusto, il completamento dei lavori e l'agibilità dello stadio per le Olimpiadi invernali del recentemente assegnate alla Città sono più a rischio.



I costi

La ristrutturazione costerebbe approssimativamente 510 milioni di euro, contro i 650 milioni necessari per un nuovo impianto. Tuttavia, gli imprevisti legati a un intervento su un manufatto così vetusto e complesso potrebbero comportare ingenti somme di denaro al di fuori del budget stimato. A ciò si aggiungerebbero:

- 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,
- I costi di manutenzione superiori, per i difetti di efficienza dovuti alla vetustà del manufatto originario.



I ricavi

Durante la fase di ristrutturazione: la riduzione della capienza del Meazza (circa 30.000 - 40.000 posti in meno) comporterebbe una significativa perdita di ricavi per entrambi i Club, stimata complessivamente in circa 115 milioni di euro in cinque anni.

A ristrutturazione ultimata: la capienza non superiore a 58.000 posti e la disponibilità di posti premium di soli 6.500 posti, limiterebbe significativamente i ricavi rispetto a un impianto completamente nuovo.

	Ristrutturazione	Nuovo Stadio
Capienza	Max. 58.000 posti	Oltre 60.000 posti
Capienza di cui premium	Max 6.500 posti	c.a. 12.500 posti
Durata dell'intervento	5 - 6 anni	3 anni
Costo stimato di costruzione	c.a. 510 milioni di euro	c.a. 650 milioni di euro
Mancati introiti durante l'intervento	c.a. 115 milioni di euro	Nessuno
Ricavi attesi a fine intervento	Limitati dall'insufficienza di aree premium e servizi aggiuntivi	In linea con i Top Club europei



Un nuovo stadio e un distretto multifunzionale a San Siro

Lo scenario della nuova edificazione risulta dunque la soluzione più efficiente e razionale. La Proposta dei Club riprogetta interamente l'ambito di San Siro, con un Nuovo Stadio ubicato nell'area a fianco dell'attuale e in quella oggi occupata dal Meazza un "Comparto Multifunzionale" che integra 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. Complessivamente l'intervento riguarderà circa 165.000 di superficie.

L'area di intervento

L'ambito è posto a ovest della città, lungo la direttrice che conduce a Novara; confina a Nord con i quartieri di Lampugnano e QT8, a est con la Fiera di Milano City, a sud con il quartiere Baggio e a ovest con il Parco di Trenno. 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. L'area risulta a oggi ben servita, oltre che dai mezzi di superficie, anche dalla linea 5 (Lilla) della Metropolitana.

Il quartiere

L'area confina con il quartiere San Siro, appartenente al patrimonio dell'azienda pubblica regionale ALER, uno dei più grandi siti di edilizia residenziale pubblica della città, con proprie caratteristiche architettoniche ma oggetto di problematicità, sia dal punto di vista della qualità degli abitati che del contesto sociale. La parte sud è completata dal quartiere INA Casa Harar Dessiè, e mescola due diversi modelli insediativi: 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 che occupano liberamente gli isolati irregolari residuali. La parte nord del quartiere è stata invece edificata sul modello della "città giardino", con ville ed edifici anche unifamiliari di diversa fattura e diverso valore, ampi spazi verdi e un contesto sociale misto borghese. Nella parte settentrionale sono presenti anche gli elementi di maggior riconoscibilità: 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.

Il Nuovo Stadio

L'area

Lo Stadio di Milano sorgerebbe nella parte ovest dell'area, occupando parte del sedime del vecchio Palazzetto dello Sport, oggi utilizzata come parcheggio asfaltato, lasciando in esercizio il Meazza fino al termine dei lavori. L'edificio sarà orientato in senso Nord/Sud con una leggera inclinazione verso ovest, anche per favorire la creazione di una grande piazza al centro del comparto, cuore pulsante del progetto.



La struttura complessiva

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

Il campo da gioco sarà ipogeo, collocato fino a sette metri sotto lo zero di progetto, contenendo così l'impatto visivo e acustico della struttura e razionalizzando i percorsi di accesso ed esodo. Pertanto la struttura sarà molto meno invasiva dell'attuale e integrerà nel dislivello del Podium le cancellate perimetrali.



La capienza

Il progetto prevede un impianto disposto su due anelli, con circa 60.000 posti. 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. Per soddisfare la crescente domanda del mercato, lo



Stadio è stato concepito per ospitare fino a 12.500 posti Premium, con flessibilità legata all'importanza del match e aree hospitality.

Massima accessibilità per tutti

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 avverrà primariamente per mezzo di opportune scalinate ubicate in corrispondenza dei diversi settori dello stadio e gruppi di ascensori disposti lungo il perimetro, oltre le tornellerie. 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.

Squadre, VIP e addetti all'impianto accederanno attraverso ingressi automobilistici riservati posti lungo la via Tesio e il sottopasso Patroclo, completamente ristrutturato. Gli spazi di sosta per le auto delle persone con disabilità saranno ubicati in prossimità dei principali sistemi di risalita. 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.

Comfort ed experience

La costruzione del catino intorno al terreno di gioco punta ad armonizzare le diverse esigenze di massima qualità della visione per tutti gli spettatori, comfort dei posti a sedere, 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. È prevista anche un'area museale.

Il campo di gioco

Le misure del campo da gioco saranno le medesime del campo attuale e il tappeto erboso sarà sempre un manto di tipo ibrido composto da erba artificiale ed erba naturale insieme. La crescita sarà garantita da un sistema d'illuminazione artificiale e da un sistema di ricircolo dell'aria così da stabilire il microclima più adatto alle esigenze del campo.

Flessibilità della configurazione

Lo stadio è stato concepito con un'ampia possibilità di personalizzazione per favorire la relazione identitaria dei tifosi delle due squadre con la nuova struttura, nonché come un contenitore adatto ad ospitare anche eventi sportivi e non, come i grandi concerti tradizionalmente ospitati al Meazza.

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

Il Masterplan

Il distretto è organizzato attorno ad una grande piazza sulla quale affacceranno a sud il centro commerciale, al di sopra del quale sarà



collocato uno spazio per l'intrattenimento, lungo le vie Dessiè e dei Piccolomini, a nord edifici di altezze diverse con funzione terziaria/uffici e ricettivo/alberghiera/ congressuale. 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

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. Piazze, aree verdi, boulevard urbani, specchi d'acqua saranno integrati e completati da altre superfici poste a quote differenti, come la copertura verde degli spazi commerciali a Nord. I benefici ambientali prodotti dalla realizzazione di un parco diffuso su un'area oggi occupata da stadio e parcheggio asfaltato 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. Complessivamente le aree a verde, pedonali e alberate, saranno di circa 89.024 mq (contro le attuali di circa 55.870 mq).

L'accessibilità complessiva

Strade, parcheggi e marciapiedi saranno privi di ostacoli fissi o provvisori e con larghezze e pendenze tali da permettere un agevole scorrere dei flussi e movimento autonomo anche a persone con disabilità. Le superfici attrezzate (giochi/ristoro) prevedranno opportune piazzole coperte e saranno dotate di bagni, tavoli e giochi accessibili.



La nuova viabilità

La Proposta è supportata da un importante studio sulla viabilità, per ridurre ogni impatto del traffico, anche durante le partite. 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, dove sarà privilegiata la mobilità dolce, e offrirà accesso a parcheggi e servizi.

La sostenibilità ambientale dell'intero intervento

Efficienza energetica

Per quanto riguarda gli aspetti energetici è prevista la creazione di una rete di teleriscaldamento-teleraffrescamento, con produzione di energia centralizzata, così da ridurre la superficie di installazione, il numero di pompe di calore e pozzi, i costi di gestione e manutenzione, e generare maggiore efficienza energetica.

Risparmio idrico

Per ridurre il consumo di acqua, il progetto punta alla sua conservazione, massimizzazione del riciclaggio e forniture alternative, con un approccio integrato e sostenibile in tutto il sito. Fra le soluzioni considerate, anche sistema di aria condizionata con cattura dell'umidità, recupero di acqua piovana e di acque grigie, etc.

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 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: Lo Stadio realizzato in un unico volume, con un involucro laterale chiuso, fa sì che il suono possa propagarsi esternamente solo verso l'alto. Ciò garantirà sempre il rispetto del limite acustico di 60 dB nelle aree adiacenti.

Traffico: Viabilità e sosta saranno interamente interrato, grazie al rifacimento del sottopasso Patroclo (ampliato in larghezza e collegato alla viabilità interna del comparto), mentre in superficie sono previsti percorsi pedonali e ciclopedonale e trasporto pubblico locale.

Impatto energetico: Oggi lo stadio Meazza produce circa 2.000 tonnellate di CO₂: grazie a impianti di ultima generazione, all'involucro molto performante e alle sinergie con il Distretto Multifunzionale si potrà raggiungere l'obiettivo di uno "Stadio a emissioni zero". Il 50% dei fabbisogni energetici sarà soddisfatto da fonti rinnovabili e sarà utilizzata acqua di falda per il 100% dei fabbisogni di riscaldamento e condizionamento.



Impatto idrico: 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 dei servizi igienici.

L'impatto del cantiere

Al fine di minimizzare le possibili problematiche ambientali e di sicurezza per la vita del quartiere e l'attività dello stadio, 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. 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).

	Stadio G. Meazza	Ristrutturazione stadio G. 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 match-day 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)
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 tracciato/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 Patrocolo, viabilità dolce ciclopedonale, TPL e drop off/drop on 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)	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 una volta costruito il nuovo Stadio di Milano



I vantaggi per Milano e la comunità

Un nuovo brano di Città

La realizzazione del nuovo Stadio di Milano e del suo distretto multifunzionale 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. Un nuovo polo urbano, in un ampio percorso che si snoda tra luoghi dello sport e ampi spazi a parco pubblico, 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.

La Proposta 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 interpretarla creativamente e con le soluzioni tecniche e costruttive più all'avanguardia, in funzione delle esigenze dei tifosi e dei residenti.



Il valore pubblico dell'intervento

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.

Il rapporto pubblico-privato

La Proposta dei Club prevede un investimento di 1,2 miliardi di euro, interamente privato, per edificare il nuovo Stadio e il distretto multifunzionale, necessario alla sua sostenibilità, ma anche alla valorizzazione di un'area che oggi vive soltanto nei giorni di partita. Dal punto di vista contrattuale, si propone che realizzazione dell'intervento e 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 distretto multifunzionale saranno riconsegnati al Comune nella piena efficienza e funzionalità. Tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie nel periodo di utilizzo dello Stadio e del distretto multifunzionale saranno a carico dei Club.

Il valore patrimoniale ed economico

Senza necessità di alcun esborso pubblico, perciò, la città guadagnerebbe uno stadio di qualità significativamente superiore a quello attuale e la riqualificazione di un'area oggi non valorizzata (il piazzale asfaltato a fianco dell'attuale stadio Meazza) che ricuce e rivaluta anche gli insediamenti limitrofi. E poiché al termine della durata del diritto di superficie sia lo Stadio sia il distretto multifunzionale saranno consegnati al Comune di Milano, 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, sono inoltre da sommare:

- 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.

L'impatto occupazionale

Per la realizzazione dell'opera, prevista in 72 mesi, sono previsti circa 600 nuovi posti di lavoro. Quanto all'indotto occupazionale prodotto a regime da Stadio e distretto, l'incremento occupazionale è stimato da circa 3.000 a 3.500 posti annui.

Conclusioni

La costruzione dello Stadio di Milano, con le sue funzioni complementari e il complessivo intervento di riqualificazione urbana è 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 - 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 - capace di coniugare 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.

