



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1379 DEL 05/11/2021**

AREA PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE

Numero proposta: 3059

**OGGETTO: Proposta di cui all'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 62 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 coordinato con la legge di conversione 21 giugno 2017 n. 96, relativa allo "Stadio di Milano"> pervenuta in data 10 luglio 2019 già dichiarata - con condizioni e prescrizioni - di pubblico interesse con deliberazione GC 08/11/2019 n. 1905.**

**Conferma della dichiarazione di pubblico interesse - con condizioni - in relazione ai contenuti degli elaborati progettuali inoltrati in data 6 novembre 2020**

L'Anno duemilaventuno, il giorno cinque, del mese di novembre, alle ore 11.00, nella sala giunta del palazzo municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 11 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE
SALA GIUSEPPE	SINDACO	SI
SCAVUZZO ANNA	VICE SINDACO	SI
BERTOLÈ LAMBERTO	ASSESSORE	SI
CAPPELO ALESSIA	ASSESSORE	SI
CENSI ARIANNA	ASSESSORE	SI
CONTE EMMANUEL	ASSESSORE	SI
GRANDI ELENA	ASSESSORE	NO

GRANELLI MARCO	ASSESSORE	SI
MARAN PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
RIVA MARTINA	ASSESSORE	SI
ROMANI GAIA	ASSESSORE	NO
SACCHI TOMMASO	ASSESSORE	SI
TANCREDI GIANCARLO	ASSESSORE	SI

Assume la presidenza il Sindaco Sala Giuseppe

Partecipa il Segretario Generale Dall'Acqua Fabrizio

E' altresì presente: Direttore Generale Malangone Christian -Vice Segretario Generale Vicario Zaccaria Mariangela

**IL PRESIDENTE**

Constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;

Vista la proposta dell'Assessore TANCREDI Giancarlo in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 - comma 1 - del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013;

Con votazione unanime

**DELIBERA**

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto;



**DIREZIONE URBANISTICA**

**AREA PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE**

Proposta n.

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DA SOTTOPORRE ALL'ESAME  
DELLA GIUNTA COMUNALE**

**– OGGETTO –**

**<PROPOSTA DI CUI ALL'ARTICOLO 1, COMMA 304, LETTERA A), DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2013, N. 147, COME MODIFICATO DALL'ART. 62 DEL DECRETO-LEGGE 24 APRILE 2017, N. 50 COORDINATO CON LA LEGGE DI CONVERSIONE 21 GIUGNO 2017 N. 96, RELATIVA ALLO "STADIO DI MILANO"> PERVENUTA IN DATA 10 LUGLIO 2019 GIA' DICHIARATA - CON CONDIZIONI E PRESCRIZIONI - DI PUBBLICO INTERESSE CON DELIBERAZIONE GC 08/11/2019 N. 1905  
CONFERMA DELLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE - CON CONDIZIONI - IN RELAZIONE AI CONTENUTI DEGLI ELABORATI PROGETTUALI INOLTRATI IN DATA 6 NOVEMBRE 2020**

**IL DIRETTORE URBANISTICA**  
**Arch. Simona Collarini**  
*Firmato digitalmente*

**L'ASSESSORE**  
**ALLA RIGENERAZIONE URBANA**  
**Arch. Giancarlo Tancredi**  
*Firmato digitalmente*

**LA GIUNTA COMUNALE**

### Premesso che:

- in data **10 luglio 2019** era stata presentata la Proposta di cui all'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 62 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 coordinato con la legge di conversione 21 giugno 2017 n. 96, relativa allo "Stadio di Milano" consistente nello Studio di Fattibilità - predisposto a cura delle Società calcistiche MILAN A.C. S.p.A. e INTERNAZIONALE F.C. S.p.A., attuali concessionarie dello Stadio di proprietà comunale intitolato "Giuseppe Meazza, di seguito la "**Proposta**";
- nel solco di quanto enunciato dal Consiglio Comunale con l'Ordine del Giorno approvato nella seduta del **28 ottobre 2019**, con D.G.C. n. 1905 dell'**8 novembre 2019** era stato dichiarato il pubblico interesse della **Proposta** con contestuale formulazione di varie prescrizioni - il cui recepimento avrebbe costituito presupposto necessario per l'ottenimento dei successivi atti di assenso - tra le quali rivestivano particolare rilevanza sotto il profilo urbanistico-ambientale le seguenti:
  - a.** presentazione di uno studio di fattibilità aggiornato - da sottoporre a successiva approvazione da parte della Giunta Comunale - che avesse come obiettivo prioritario (*vedasi lettera g. dell'O.d.G.*) il mantenimento e la rifunzionalizzazione dell'attuale impianto di San Siro di proprietà comunale mediante la formalizzazione di una proposta in merito da parte dei proponenti. Tale rifunzionalizzazione avrebbe dovuto prevedere, in via prevalente, l'inserimento di funzioni di interesse pubblico e generale - privilegiando fra queste quelle sportive - e funzioni complementari a carattere privato, nei limiti della SL ammessa;
  - b.** recepimento delle ulteriori indicazioni espresse dal Consiglio secondo le seguenti modalità:
    - conferma, con espresso riguardo a quanto indicato alla condizione di cui alla lettera e. dell'O.d.G. degli indici di edificabilità territoriale previsti dalla Norma del Piano di Governo del Territorio approvato con riferimento alla Grande Funzione Urbana (GFU), pari a 0,35 mq/mq fermo restando che servizi e/o attrezzature di interesse pubblico/generale convenzionate non concorrono alla determinazione della SL;
    - il progetto avrebbe dovuto costituire volano per la rigenerazione urbana dell'intero quartiere e recepire l'esigenza di:
      - minimizzare l'impatto ambientale;
      - prevedere un significativo incremento del verde pubblico fruibile e di connotare l'intervento mediante l'individuazione di spazi/attività dedicati a verde sportivo, aperti alla fruizione da parte dei quartieri circostanti e che concorrano alla vivibilità del sito durante l'intero arco della settimana;
      - connettere l'area di San Siro ai sistemi di grandi aree verdi limitrofe;
    - a fronte di un investimento privato complessivamente stimato in **1,2 miliardi di euro** e che comporta l'utilizzo di una vasta area di proprietà pubblica, i proponenti avrebbero dovuto formulare ipotesi progettuali che contemplassero ricadute positive sulle aree circostanti, in linea con gli obiettivi di mandato;
  - c.** recepimento di tutte le osservazioni/prescrizioni/limitazioni emerse in sede tecnica ed in particolare nel corso della **Conferenza dei Servizi** svoltasi il 27 settembre/4 ottobre 2019, finalizzato all'acquisizione di tutti i pareri necessari emessi degli Enti preposti coinvolti;
- il procedimento di verifica dell'interesse culturale dello "**Stadio Giuseppe Meazza (San Siro)**" avviato, ai sensi dell'articolo 12 del D.lgs. 42/2004 [*Codice dei beni culturali e del paesaggio*] e s.m.i., dalla Direzione Demanio e Patrimonio - Area Patrimonio Immobiliare - con istanza del **13 novembre 2019** si è concluso con la dichiarazione di esclusione dell'immobile dalle disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda del Codice della competente *Struttura Ministeriale* (Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale) in data **13 maggio 2020**;
- il **6 novembre 2020** le società **A.C. MILAN S.p.A.** e **F.C. INTERNAZIONALE MILANO S.p.A.**, in qualità di promotrici già concessionarie e società sportive utilizzatrici dell'impianto "*Giuseppe Meazza*" sito in Milano, hanno congiuntamente presentato all'Amministrazione Comunale una serie di elaborati progettuali finalizzati all'aggiornamento della **<PROPOSTA DI CUI ALL'ARTICOLO 1, COMMA 304, LETTERA A), DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2013, N. 147, COME MODIFICATO DALL'ART. 62 DEL DECRETO-LEGGE 24 APRILE 2017, N. 50 COORDINATO CON LA LEGGE DI CONVERSIONE 21 GIUGNO 2017 N. 96, RELATIVA ALLO "STADIO DI MILANO">**;

### Posto che:

- da tali elaborati - i cui contenuti sono meglio sintetizzati nella Relazione Istruttoria qui allegata sotto "1" - si evince l'ipotesi di trasformazione di una vasta area di circa 281.000 mq., di proprietà comunale, all'interno della quale ricade l'attuale *Stadio Meazza*, dove è prevista la realizzazione di un nuovo impianto calcistico, su aree di proprietà comunale ed adibite oggi a parcheggio e verde, l'insediamento di funzioni urbane per mq. 145.000 di SL, la rifunzionalizzazione dell'impianto *Meazza* mediante la realizzazione di un "comparto plurivalente", suddiviso in due distretti, uno multifunzionale e l'altro dedicato allo *sport & entertainment*;

#### Considerato peraltro che:

- le norme del **Piano di Governo del Territorio** adottato dal Consiglio Comunale in data **5 marzo 2019**, approvato in data **14 ottobre 2019** ed efficace a far tempo dal **5 febbraio 2020** prevedono per l'area in questione la disciplina della **Grande Funzione Urbana** (Ambiti destinati alla localizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico);
- il **Piano** prevede che la realizzazione della **GFU San Siro** avvenga in modo autonomo, mentre la facoltà di utilizzare l'indice di edificabilità **IT: 0,35 mq/mq** del TUC per le funzioni urbane accessorie (o comunque compatibili con la GFU) è strettamente connessa alla stessa **GFU**; è consentita la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita (**GSV**) fra le funzioni accessorie o comunque compatibili, necessarie a garantire la sostenibilità finanziaria della **GFU**, senza che ciò costituisca variante urbanistica;
- per converso, sotto il profilo urbanistico la proposta aggiornata comporterebbe Variante rispetto alle previsioni contenute nella GFU SAN SIRO dal momento che viene previsto tra l'altro l'insediamento di una SL complessiva pari a mq. 145.000 [corrispondenti ad un indice di edificabilità territoriale pari a 0,518 mq/mq];
- la quota di SL pari a 46.679 mq, eccedente l'indice territoriale unico previsto dal PGT pari a 0,35 mq/mq [art. 16 delle NdA del Piano delle Regole] corrisponde alla quota di volumetria di ragione privata che è stata proposta a fronte dei costi da sostenere per la parziale demolizione e rifunzionalizzazione dello stadio *Meazza*, che ammontano complessivamente a 79,9 milioni;

#### Sottolineato come:

- dati i contenuti che il **Nuovo PGT** ha assegnato alla **GFU San Siro** ed in base a quanto delineato dal Consiglio Comunale col citato Ordine del Giorno del 28 ottobre 2019, i criteri cui si deve ispirare il progetto siano i seguenti:
  - i. assumere l'obiettivo prioritario di minimizzare l'impatto ambientale (qualità dell'aria, inquinamento acustico, consumo di risorse energetiche e idriche, consumo di suolo e aumento della permeabilità, riduzione degli impatti da cantiere, mobilità sostenibile) realizzando una cittadella di sport e servizi "car free", che connetta il quartiere attraverso corridoi verdi alle grandi aree site ad ovest;
  - ii. prevedere un incremento significativo di verde pubblico fruibile rispetto alla situazione attuale, garantendo il rispetto di criteri ambientali che il nuovo PGT delinea;
  - iii. rafforzare la vocazione sportiva dell'area, in modo che questa sia prevalente rispetto a tutte le altre funzioni previste (in particolare GSV e terziario);
  - iv. definire un piano di interventi tale da garantire ricadute positive sull'area circostante in linea con gli obiettivi di mandato e in particolare:
    - **risposta a emergenza abitativa, con particolare attenzione agli interventi di riqualificazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;**
    - **aumento dotazione di servizi pubblici;**
    - **dotazione di servizi mobilità e trasporti;**
    - **dotazioni di verde fruibile;**
  - v. connettere l'area di San Siro ai sistemi di grandi aree verdi limitrofe (Trenno, Piazza d'Armi, Parco delle Cave, Bosco in Città, Figino) e al quartiere caratterizzato a sud da grandi concentrazioni abitative (in particolare di edilizia pubblica) e da dismissioni di grandi impianti sportivi quali l'ex Trotto;

#### Ritenuto a tale riguardo che:

- nel contesto venutosi a creare in conseguenza della pandemia esplosa nel corso del 2020 e che non si è ancora esaurita, sia necessario individuare nuovi modelli di sviluppo territoriale ispirati ai principi della sostenibilità ambientale e del contenimento del consumo di suolo;
- l'Amministrazione debba improntare le proprie politiche a criteri non esclusivamente economico/finanziari, valorizzando piuttosto iniziative e modalità funzionali alla coesione sociale, in linea con molte delle indicazioni fornite dal Consiglio Comunale ancor prima dei drammatici eventi sopra evocati (seduta del 28/10/2019);
- il progetto per l'ambito in questione debba quindi costituire volano per la rigenerazione urbana, obiettivo che l'Amministrazione aveva già sancito e declinato nel PGT "Milano 2030";
- da ciò discenda l'esigenza di confermare l'ambito in questione (GFU SAN SIRO) l'equilibrio urbanistico a suo tempo determinato al momento dell'entrata in vigore dello stesso PGT;

#### **Visto che:**

- in data 17/06/2021 è stata formalizzata ad Agenzia delle Entrate la richiesta di determinazione del corrispettivo per il diritto di superficie novantennale dell'area interessata dalla proposta in esame, oltre alla relativa rata annua da corrispondere al Comune di Milano da parte dei Club ai fini dell'attuazione dello sviluppo immobiliare previsto, sulla base di alcune specifiche assunzioni, tra le quali l'indice di edificabilità previsto nella proposta;
- in data **04/08/2021** l'Agenzia ha formalizzato la propria stima, dalla quale risulta un valore del corrispettivo del diritto di superficie sulla base di articolate valutazioni e conteggi:
  - a. **€ 177.140.939,34** il valore delle aree del comparto GFU, compreso il valore dello Stadio **Meazza** rifunzionalizzato;
  - b. **€ 128.086.921,83** il valore del corrispettivo del diritto di superficie novantennale dell'intero Ambito GFU S. Siro
  - c. **€ 2.789.271,38** il valore della rata annua novantennale, da indicizzarsi annualmente per tenere conto della componente inflattiva, da corrispondere ai fini della dilazione del pagamento al Comune di Milano da parte dei promotori (i Club) per l'attuazione dell'Ambito GFU San Siro;

#### **Preso atto dei pareri espressi dalla Direzioni competenti, che sono sintetizzati nell'allegata Relazione Istruttoria;**

#### **Dato pertanto atto che:**

- le condizioni poste dalla deliberazione n. 1905/19 devono ritenersi assolte quanto a:
  - i. il progetto proposto costituisce volano per la rigenerazione urbana dell'intero quartiere, nel rispetto delle condizioni di cui alla lettera b) secondo capoverso di cui alle premesse;
  - ii. il progetto presenta delle ricadute positive sulle aree circostanti in merito alla dotazione di servizi pubblici e nuove aree a verde;
  - iii. è stato garantito l'accesso popolare allo stadio e viene garantita la funzione musicale ricreativa e di intrattenimento;
- mentre occorre dar seguito a:
  - i. predisposizione di un PEF in linea con quanto già indicato nella citata deliberazione nonché con quanto emerso in sede istruttoria;
  - ii. completamento dell'istruttoria sulle autocertificazioni rese in ordine al possesso dei requisiti a cura della Direzione Centrale Unica Appalti;

#### **Rilevato in particolare come:**

- la misura dello scostamento tra il canone/corrispettivo proposto e i valori che emergono dalla stima dell'Agenzia delle Entrate, unitamente all'impossibilità tecnica di dimostrare la corrispondenza fra le volumetrie aggiuntive indicate e gli importi stimati per la proposta di rifunzionalizzazione, non consentono di dar corso alla richiesta di incremento degli indici volumetrici rispetto all'indice già attribuito dal PGT;
- l'attuazione della **GFU San Siro** si sostanzia in ogni caso nella realizzazione del **Nuovo Stadio di Milano**, come da elaborati progettuali prodotti dai Club, e delle funzioni urbane connesse, nei limiti dell'indice massimo 0,35 mq/mq;
- la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi dovrà tener conto, fra gli altri elementi, della riconfigurazione dell'area attualmente occupata dallo stadio Meazza, finalizzata alla creazione di un distretto sport ed entertainment a servizio del quartiere, in un contesto di verde pubblico. Tale progetto dovrà tener conto prioritariamente del rapporto con il contesto, della creazione di connessioni verdi finalizzate a garantire una maggior qualità dell'ecosistema urbano, oltre alla presenza di una maggior quantità di verde profondo;
- contestualmente allo sviluppo del progetto, dovrà essere aggiornato il PEF (Piano Economico Finanziario) tenendo conto delle osservazioni introdotte dal presente provvedimento;

**Preso atto:**

- della determinazione [ATTO N. DD 9284 del 29/10/2021] con la quale il **Direttore Generale** ha nominato il nuovo **R.U.P.** - Responsabile Unico del Procedimento di che trattasi;

**Richiamata** la **Relazione Istruttoria** allegato 1 al presente provvedimento quale parte integrante, con particolare riferimento ai contenuti dei pareri tecnici sin qui espressi;

**Visti:**

- il comma 304 - come modificato ed integrato dall'art. 62 del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50 coordinato con la Legge di conversione 21 giugno 2017, n. 96 - nonché i commi 303, 305 e 306 dell'articolo 1 della L. 147/2013;
- il D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*" e s.m.i.;
- il D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "*Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture*" e s.m.i.;
- l'articolo 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Nuovo PGT di Milano, efficace a far tempo dal 5 febbraio 2020;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 1905 dell'8 novembre 2019;
- l'articolo 48 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" e s.m.i.;
- l'articolo 43 dello Statuto del Comune di Milano;
- il parere di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267, dal Direttore Urbanistica, allegato quale parte integrante al presente provvedimento;
- il parere di regolarità contabile reso, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267, dal Ragioniere Generale, che si allega al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;
- il parere di legittimità formulato dal Segretario Generale, che si allega al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

**DELIBERA**

1. di confermare - nei limiti di cui in premesse - la dichiarazione di pubblico interesse della <PROPOSTA DI CUI ALL'ARTICOLO 1, COMMA 304, LETTERA A), DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2013, N. 147, COME MODIFICATO DALL'ART. 62 DEL DECRETO-LEGGE 24 APRILE 2017, N. 50 COORDINATO CON LA LEGGE DI CONVERSIONE 21 GIUGNO 2017 N. 96, RELATIVA ALLO "STADIO DI MILANO"> pervenuta in data 10 luglio 2019 in relazione ai contenuti degli elaborati progettuali inoltrati il **6 novembre 2020**, indicando, fermo restando il recepimento e l'adeguamento del progetto ai pareri tecnici richiamati in **Relazione Istruttoria** nonché di quelli già riportati nel **Verbale della Conferenza dei Servizi**, le seguenti condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto stesso:
  - a. adeguamento dell'**indice di edificabilità territoriale** a quello massimo previsto dalla Norma del Piano di Governo del Territorio approvato con riferimento alla Grande Funzione Urbana (GFU) **San Siro**, pari a **0,35 mq/mq** fermo restando che servizi e/o attrezzature di interesse pubblico/generale convenzionate non concorrono alla determinazione della **SL**;
  - b. riconfigurazione a distretto sportivo dell'area ove attualmente insiste il Meazza con ampia valorizzazione e incremento del verde;
  - c. aggiornamento, nella successiva fase progettuale, del Piano Economico Finanziario (PEF), sulla base di quanto stabilito dal presente provvedimento.

Firmato digitalmente da GIANCARLO TANCREDI, SIMONA COLLARINI

**ALLEGATO "1"**

**Allegato alla proposta di deliberazione di Giunta Comunale  
numero informatico **xxxx**/2021 del 00.12.2021  
composto da 9 facciate**

p. l'Area Pianificazione Tematica e  
Valorizzazione Aree  
Il Direttore Urbanistica  
Arch. Simona Collarini

**<PROPOSTA DI CUI ALL'ARTICOLO 1, COMMA 304, LETTERA A), DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2013, N. 147, COME MODIFICATO DALL'ART. 62 DEL DECRETO-LEGGE 24 APRILE 2017, N. 50 COORDINATO CON LA LEGGE DI CONVERSIONE 21 GIUGNO 2017 N. 96, RELATIVA ALLO "STADIO DI MILANO"> PERVENUTA IN DATA 10 LUGLIO 2019 GIA' DICHIARATA - CON CONDIZIONI E PRESCRIZIONI - DI PUBBLICO INTERESSE CON DELIBERAZIONE GC 08/11/2019 N. 1905  
CONFERMA DELLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE - CON CONDIZIONI - IN RELAZIONE AI CONTENUTI DEGLI ELABORATI PROGETTUALI INOLTRATI IN DATA 6 NOVEMBRE 2020**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**NOVEMBRE 2021**

## 1. INTRODUZIONE

In data **10 luglio 2019** (PG 0308068/2019) le società **A.C. MILAN S.p.a.** e **F.C. INTERNAZIONALE MILANO S.p.A.** hanno congiuntamente presentato all'Amministrazione Comunale una proposta consistente in uno **Studio di Fattibilità** <PROPOSTA DI CUI ALL'ARTICOLO 1, COMMA 304, LETTERA A), DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2013, N. 147, COME MODIFICATO DALL'ART. 62 DEL DECRETO-LEGGE 24 APRILE 2017, N. 50 COORDINATO CON LA LEGGE DI CONVERSIONE 21 GIUGNO 2017 N. 96, RELATIVA ALLO "STADIO DI MILANO" per la realizzazione di un nuovo complesso sportivo multifunzionale nell'area del **Quartiere San Siro** dove è ubicato l'attuale Stadio.

L'Amministrazione ha incaricato un Gruppo al quale ha partecipato anche il Direttore dell'Area PTVA nelle vesti di RUP. L'attività del Gruppo di Lavoro ha visto lo svolgimento di 4 sedute collegiali tenutesi in data 31/07, 3/09, 12/09, 25/09 dell'anno 2019, e le sue risultanze sono confluite nella Conferenza dei Servizi preliminare.

con D.G.C. n. 1905 del 08/11/2019 è stato dichiarato il pubblico interesse della Proposta indicando le seguenti prescrizioni, necessarie all'ottenimento dei successivi atti di assenso:

- a. *presentazione di uno studio di fattibilità aggiornato - da sottoporre a successiva approvazione da parte della Giunta Comunale - che abbia come obiettivo prioritario, in linea con quanto sancito dal Consiglio Comunale nella seduta del 28 ottobre 2019 (vedasi lettera g. dell'odg) il mantenimento e la rifunzionalizzazione dell'attuale impianto di San Siro di proprietà comunale mediante la formalizzazione di una proposta in merito da parte dei proponenti. Tale rifunzionalizzazione dovrà prevedere, in via prevalente, l'inserimento di funzioni di interesse pubblico e generale - privilegiando fra queste quelle sportive - e funzioni complementari a carattere privato, nei limiti della SL ammessa;*
- b. *recepimento delle ulteriori indicazioni espresse dal Consiglio in tale o.d.g. secondo le seguenti modalità:*
  - confermare, con espresso riguardo a quanto indicato alla condizione di cui alla lettera e., gli indici di edificabilità territoriale previsti dalla Norma del Piano di Governo del Territorio approvato con riferimento alla Grande Funzione Urbana (GFU), pari a 0,35 mq/mq fermo restando che servizi e/o attrezzature di interesse pubblico/generale convenzionate non concorrono alla determinazione della SL;*
  - *le ipotesi di rifunzionalizzazione dell'attuale impianto dovranno essere oggetto di valutazioni anche tecniche da parte del RUP col supporto del Gruppo di Lavoro già istituito unitamente agli Assessorati Urbanistica, Sport e Demanio finalizzate alla presentazione dell'aggiornamento dello Studio di Fattibilità*
  - *in ogni caso la proposta di rifunzionalizzazione dovrà essere ricompresa nel Piano economico finanziario complessivo e potrà essere oggetto di rivalutazioni anche rispetto all'obiettivo del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'intervento;*
  - *in relazione alla condizione di cui alla lettera h. il Piano economico finanziario dovrà a sua volta essere aggiornato e debitamente implementato, mentre in relazione alla condizione di cui alla lettera i. l'accertamento dei requisiti avrà luogo nella successiva fase procedimentale*
  - *con specifico riguardo alle condizioni riportate sotto le lettere b. - c. - d. - n. il progetto dovrà costituire volano per la rigenerazione urbana dell'intero quartiere e recepire l'esigenza di :*
    - *minimizzare l'impatto ambientale;*
    - *prevedere un significativo incremento del verde pubblico fruibile e di connotare l'intervento mediante l'individuazione di spazi/attività dedicati a verde sportivo, aperti alla fruizione da parte dei quartieri circostanti e che concorrano alla vivibilità del sito durante l'intero arco della settimana;*
    - *connettere l'area di San Siro ai sistemi di grandi aree verdi limitrofe;*
  - *con specifico riguardo alle condizioni riportate sotto le lettere f., m. - e l., l'aggiornamento dello Studio di Fattibilità dovrà fornire adeguati elementi di valutazione da parte del Comune di Milano;*

- a fronte di un investimento privato complessivamente stimato in 1,2 miliardi di euro e che comporta l'utilizzo di una vasta area di proprietà pubblica, con riguardo alle condizioni di cui alla lettera j. si ritiene necessario che i proponenti formulino ipotesi progettuali che contemplino ricadute positive sulle aree circostanti, in linea con gli obiettivi di mandato;
  - circa le condizioni di cui alle lettere o. e p., di dare seguito a quanto in essi contenuto;
- c. recepimento di tutte le osservazioni/prescrizioni/limitazioni emerse in sede tecnica ed in particolare nel corso della Conferenza dei Servizi svoltasi il 27 settembre/4 ottobre 2019, come dettagliate nella Relazione Istruttoria allegata sotto "R/I" al presente provvedimento quale parte integrante, finalizzato all'acquisizione di tutti i pareri necessari emessi degli Enti preposti coinvolti;

in data **6 novembre 2020** (PG 0308068/2019) le società in qualità di promotrici già concessionarie e società sportive utilizzatrici dell'impianto "Giuseppe Meazza" sito in Milano, hanno congiuntamente presentato all'Amministrazione Comunale **gli elaborati progettuali finalizzati all'aggiornamento dello Studio di fattibilità** costituito dai seguenti elaborati allegati quali parti integranti al presente provvedimento (di seguito Aggiornamento):

- 1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA**
- 2. INDICE GENERALE**
- 3. STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA**
  - VOLUME 1 Stato di fatto dell'Ambito
  - VOLUME 2 Stato di fatto Stadio Meazza
  - VOLUME 3 Masterplan di progetto
  - VOLUME 4 Geologia, idrogeologia, Geotecnica, Invarianza Idraulica, Geotermia
  - VOLUME 5 Masterplan Energetico
  - VOLUME 6 Strutture e riqualificazione Meazza
  - VOLUME 7 Sicurezza, Analisi viabilistica, Cantierizzazione, Compatibilità Ambientale ed Acustica
- APPENDICE 1 Studio del Traffico
- APPENDICE 2 Dettaglio del Calcolo Sommario della Spesa
- 4. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

In data **04/12/2020** è stata inviata una richiesta di integrazione di ulteriore documentazione integrativa riguardante, fra le altre cose, la documentazione relativa all'effettiva titolarità delle Società, oltre le dichiarazioni del possesso dei requisiti ai sensi dell'art. 62, comma 4, del D.L. 24.04.2017, n. 50.

A seguito di tale istanza le documentazioni richieste sono state presentate da parte dei Club in differenti momenti che qui di seguito sintetizziamo:

- con lettera datata 21 dicembre 2020 le Società hanno fornito solo un primo parziale riscontro alle richieste del RUP, in particolare relativamente all'effettiva titolarità delle Società proponenti e alcune specifiche sul PEF riservandosi di trasmettere in un secondo momento la documentazione concernente i requisiti di partecipazione;
- in data 26/02/21 sono state presentate le dichiarazioni dei requisiti di ordine generale ai sensi dell'art. 80 del D.lgs n. 50/2016
- la documentazione successivamente pervenuta in data 18/06/2021 e 21/06/2021 – a seguito della richiesta di proroga dei termini di consegna - riguarda invece il riscontro alla richiesta di verifica dell'autocertificazione resa in data 26/02/2021

Ad oggi non risulta completato l'invio della documentazione richiesta da parte di F.C. Internazionale e pertanto l'istruttoria riguardante i requisiti e le dichiarazioni non è ancora stata conclusa da parte degli Uffici preposti.

Con determinazione N. DD 9284 del 29/10/2021 del Direttore Generale è stato nominato quale nuovo R.U.P. l'Arch. Simona Collarini.

## 2. PROPRIETA' E CARATTERISTICHE DELL'AREA NELLO STATO ATTUALE

Le aree interessate dalla proposta sono interamente di proprietà del Comune di Milano. La superficie complessiva della Grande Funzione Urbana (GFU) di cui infra, è pari a circa 281.000 mq, di cui circa 39.000 mq interessate dal sedime dell'attuale stadio, circa 27.000 mq utilizzate quale area di pertinenza dell'impianto, delimitate dalla recinzione e dai varchi di accesso alla struttura, circa 163.000 mq. esterne alla recinzione e costituenti la vasta area di afflusso e deflusso delle tifoserie, incluso il capolinea della linea tranviaria, oltre a circa 50.500 mq sistemate a verde pubblico e circa 1.100 mq interessate dalla stazione San Siro della Linea Metropolitana 5. Il limite del lotto di intervento della proposta che ricomprende parte degli snodi viabilistici ed esclude il capolinea della linea tranviaria è di circa 290.000 mq.

Si tratta di una vasta area che, ad eccezione dell'impianto attuale, è sostanzialmente funzionale esclusivamente allo stesso e non presenta, allo stato, un assetto urbano particolarmente qualificante. La stessa infatti, ad eccezione della stazione della Linea 5 e dell'area a verde, è utilizzata solo in occasione degli eventi calcistici o musicali e non presenta particolari relazioni con i quartieri e le aree circostanti.

L'area dello Stadio si pone come cerniera tra la densa concentrazione di quartieri residenziali a sud, che in parte si attestano anche sul lato ovest, e il sistema delle aree per gli impianti dello sport ippico e del verde di cintura verso ovest e nord. Ad est e a nord dell'area sono infatti presenti i grandi impianti legati alle discipline dell'ippica: l'Ippodromo del Galoppo, tuttora in funzione, e il Trotto, da alcuni anni dismesso, mentre ad ovest e a sud il tessuto urbano è completamente diverso, con presenza di quartieri residenziali.

## 3. DISCIPLINA URBANISTICA

Le norme del **Piano di Governo del Territorio** adottato dal Consiglio Comunale in data 5 marzo 2019, approvato in data 14 ottobre 2019 ed efficace a far tempo dal **5 febbraio 2020**, prevedono per l'area in questione la disciplina della Grande Funzione Urbana (Ambiti destinati alla localizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico).

Il **Piano** prevede che la realizzazione della GFU avvenga in modo autonomo, mentre la facoltà di utilizzare l'indice di edificabilità del TUC per le funzioni urbane sia subordinata alla realizzazione delle funzioni per servizi pubblici e /o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni anche private di carattere strategico.

Il PGT prevede inoltre la possibilità di insediare una GSV fra le funzioni accessorie o comunque compatibili, necessarie a garantire la sostenibilità finanziaria della GFU, senza che ciò costituisca variante urbanistica. L'indice di edificabilità riconosciuto per funzioni accessorie o comunque compatibili per ciascun ambito di GFU è pari a 0,35 mq/mq di funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU.

## 4. SINTESI DEI CONTENUTI DELLO STUDIO DI FATTIBILITA' AGGIORNATO

L'aggiornamento dello **Studio di Fattibilità** presuppone la complessiva trasformazione di una vasta area di circa 281.000 mq., di proprietà comunale, all'interno della quale ricade l'attuale Stadio Meazza e prevede la realizzazione di un nuovo impianto calcistico, su aree oggi di proprietà comunale ed adibite oggi a parcheggio e verde, oltre alla rifunionalizzazione dell'impianto Meazza mediante la realizzazione di un "comparto plurivalente", suddiviso in due distretti, uno multifunzionale e l'altro dedicato allo sport & entertainment che ricomprendono le volumetrie di diritto privato.

### **Dati urbanistici**

L'aggiornamento della proposta prevede la realizzazione, nel comparto plurivalente, di funzioni di carattere privato per una SL complessiva pari a **145.000 mq** che corrisponde ad un indice territoriale pari a circa **0,51 mq/mq** applicato all'intero ambito per GFU di proprietà comunale pari a **mq 280.916** – e le superfici sono così suddivise:

	SL mq
Funzioni commerciali di cui 75.350 GSV	77.000
Intrattenimento	9.000
funzioni terziarie	47.064
funzioni ricettive	11.936
	<b>145.000</b>

La quota di SL pari a 46.679 mq, che eccede l'indice territoriale unico previsto dal PGT pari a 0,35 mq/mq - art. 16 del piano delle regole - è la quota di volumetria che i proponenti propongono di realizzare a fronte dei costi sostenuti per la rifunzionalizzazione dello stadio Meazza, che ammontano complessivamente a 79,9 mil ( di cui 68,7 mil di lavori e 11 mil di costi professionali e altre spese), secondo quanto indicato nell' integrazione di cui in oggetto.

Il nuovo stadio, per una capienza massima di 60.000 spettatori, ha una superficie complessiva di circa 99. 000 mq di cui una parte destinata a "funzioni all'area sportiva" così suddivise:

- 8.610 mq per punti vendita e ristoro
- 22.665 mq per accoglienza
- 255 mq per VIP/lounge

Tali superfici/spazi – corrispondenti a circa il 32% della superficie complessiva dello stadio - sono sia funzioni complementari che di tipo redditizio, e nella Proposta non concorrono al calcolo della SL complessiva.

Nello stadio si prevedono inoltre 27.800 mq di superfici per la sosta veicolare

Sono inoltre previsti, all'interno del Comparto Plurivalente 8.000 mq di superfici per attività di cui si propone il convenzionamento pari a 8.000 mq

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali l'intervento proposto prevede che l'indotto sia generato esclusivamente dagli interventi eccedenti l'indice di edificabilità unico di 0,35 mq/mq.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico reperite risultano essere quantificate in mq 46.752 di aree a piazze e verde, oltre a parcheggi pubblici a rotazione per mq 95.505. La quota di verde profondo ricompresa nelle aree in cessione e/o asservite è di circa 26.000 mq

Sotto il profilo urbanistico la proposta così come aggiornata comporta Variante allo strumento urbanistico generale, dal momento che viene prospettata la realizzazione di una SL complessiva di mq. 145.000, equivalente a un indice di edificabilità territoriale = 0,518 mq/mq

### **Analisi economico-finanziaria**

Dal punto di vista finanziario la proposta aggiornata si basa sul completo finanziamento dell'investimento complessivo a carico delle Società, mediante un finanziamento con *Loan to value* (LTV) medio di circa 60%, con una durata media tra i diversi comparti pari a circa 20 anni; un interesse totale di circa 4.7% annuo e un Piano di

Ammortamento, che risulta in un *debt service coverage ratio* (DSCR) di 1.7x al primo anno in cui il progetto comincia a generare cassa e crescente negli anni successivi.

Le aree (che rimangono di proprietà comunale) vengono cedute in diritto di superficie per 90 anni, e viene prevista la corresponsione di un canone complessivo nell'arco dei 90 anni pari a circa **275 mil/€** e la rinuncia all'esenzione del canone per i primi trenta anni, come previsto nella Proposta, protocollata a Luglio 2019. Qui di seguito la sintesi degli aspetti principali:

- Le aree permangono nella proprietà del Comune, e sono concesse in diritto di superficie oneroso per 90 anni. Le attività previste nel comparto multifunzionale verrebbero poste in locazione.
- Investimento totale è di circa 1,2 mdl + IVA
- Il valore del diritto di superficie stimato nell'aggiornamento è pari a 76 mil - definito tramite attualizzazione, con tasso di sconto pari al 3.08% - che corrispondono ad un canone annuo da corrispondere pari a 2 mil crescente con il crescere dell'inflazione;
- Corresponsione di un canone complessivo nell'arco dei 90 anni pari a circa 275 mil/€
- Valore terminale stadio dopo 90 anni pari a 36 mil
- Costi pari a 79,9 mil a carico dei Club per la rifunionalizzazione dello stadio Meazza
- Intervento mediante finanziamento di circa il 60%, con durata ventennale
- Orizzonte temporale di 90 anni
- Ricavi da stadio a partire dal quinto anno

## 5. VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE

Con istanza del 13/11/2019 Prot. 514876 il Comune di Milano ha richiesto la verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 relativamente all'immobile "Stadio Giuseppe Meazza (San Siro)". Il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo - Segretariato Regionale per la Lombardia - con nota del 13/05/2020 ha dichiarato la non presenza dell'interesse culturale e pertanto l'immobile risulta escluso dalle disposizioni di tutela di cui alla seconda Parte del codice, con le seguenti motivazioni:

*"trattasi, allo stato attuale, di manufatto architettonico in cui le persistenze dello stadio originario del 1925-'26 e dell'ampliamento del 1937-'39 risultano del tutto residuali rispetto ai successivi interventi di adeguamento e ampliamento, realizzati nella seconda metà del Novecento e pertanto non sottoposti alle disposizioni di cui agli articoli 10, comma 1, e 12, comma 1, del Codice perché non risalenti ad oltre settanta anni. Difatti, le stratificazioni, gli adeguamenti e ampliamenti fanno dello stadio – come oggi percepibile nel suo insieme – un'opera connotata dagli interventi del 1953-'55, oltre a quelli del 1989-'90, nonché dalle opere successive al Duemila, ovvero un'architettura soggetta a una continua trasformazione in base alle esigenze legate alla pubblica fruizione e sicurezza e ai diversi adeguamenti normativi propri della destinazione ad arena calcistica e di pubblico spettacolo"*

## 6. VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELLA GFU

In data 17/06/2021 (PG 0332802.U) è stata formalizzata ad Agenzia delle Entrate la richiesta per la determinazione del corrispettivo per il diritto di superficie novantennale dell'area interessata dalla proposta in esame, oltre alla relativa rata annua da corrispondere al Comune di Milano da parte dei Club ai fini dell'attuazione dello sviluppo immobiliare previsto, sulla base di alcune specifiche assunzioni e di un Accordo sottoscritto fra il Comune di Milano e Agenzia.

In data 04/08/2021 (PG 0432750.E.1) l'Agenzia ha formalizzato la propria stima, dalla quale risulta il valore dell'area ed un valore del corrispettivo del diritto di superficie sulla base di articolate valutazioni e conteggi, così determinato:

- **€ 177.140.939,34** valore delle aree del comparto GFU, compreso il valore dello stadio Meazza rifunionalizzato;
- **€ 128.086.921,83** valore del corrispettivo del diritto di superficie novantennale dell'intero Ambito GFU San Siro;

- **€. 2.789.271,38** il valore della rata annua novantennale, da indicizzarsi annualmente per tenere conto della componente inflattiva, da corrispondere ai fini della dilazione del pagamento al Comune di Milano da parte dei promotori (i Club) per l'attuazione dell'Ambito GFU San Siro.

## 7. I PARERI

Nell'ambito delle attività del Gruppo di Lavoro sono stati rilasciati i seguenti pareri da parte delle Aree/Direzioni coinvolte:

### **AREA PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE (PG 0541268.i del 11/10/2021)**

Parere condizionato in particolare per i seguenti aspetti:

- chiarire l'assunzione per cui tutti gli spazi e conseguentemente le funzioni previste nell'involucro "stadio" sono da escludere dal calcolo della SL, ed individuate come funzionali all'area sportiva;
- il progetto urbanistico deve tenere conto prioritariamente del rapporto con il contesto, della creazione di connessioni verdi, finalizzate a garantire una maggior qualità dell'ecosistema urbano, oltre alla presenza di una maggior quantità di verde profondo
- il nuovo assetto urbano proposto per le aree Stadio deve necessariamente dialogare con il futuro sviluppo dell'area Trotto adiacente;

### **DIREZIONE TECNICA del 02/12/2020**

#### **Unità coordinamento e ufficio PTO**

Il parere, integrativo del precedente, è particolarmente dettagliato e risulta condizionato all'approfondimento progettuale successivo che dovrà necessariamente attenersi alle indicazioni tecniche ivi riportate al fine di consentire una futura valutazione dei costi sulla base del Listino Comune di Milano 2021 che avrà validità fino al 30/06/2022.

In linea generale sono state formulate osservazioni sui seguenti aspetti:

- costi e prezziario regionale di riferimento
- valutazione circa gli oneri desumibili da recupero materiale (in particolare quelli ferrosi/rame/inox....)
- tema ambientale
- cantiere e cronoprogramma lavori
- costi della sicurezza
- prezzi unitari e stima sommaria

### **DIREZIONE SERVIZI CIVICI del 11/12/2020**

#### **Partecipazione e Sport**

Parere favorevole

### **AREA PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE MOBILITA' del 11/01/2020**

Parere favorevole condizionato sia alla scelta degli scenari da prendere in considerazione – si richiede che sia la serata infrasettimanale di big match, lo scenario peggiore – sia la Ripartizione modale: si ribadisce che non si concorda sulla percentuale di ripartizione modale assegnata dall'operatore all'auto (50%), nè si considera corretto il ragionamento secondo cui tale valore risulti in linea con gli indirizzi di pianificazione, indirizzi che sono validi per la mobilità di tipo sistematico in città, ma non per la mobilità di tipo erratico quale quella in esame (quella, cioè, diretta all'evento allo stadio) tuttavia si conviene che tale valore diventi obiettivo del progetto.

Viene chiesto inoltre che lo scenario progettuale consideri anche le risultanze della trasformazione ex Trotto.

### **DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE del 4/11/2021**

Il parere esprime la non congruità degli importi proposti dalle società calcistiche Inter FC e Milan AC, quali corrispettivo per il diritto di superficie novantennale dell'intero Ambito GFU di San Siro sulla base dell'indice territoriale previsto dallo studio di fattibilità ed incrementato rispetto a quello base (0,35 mq/mq di SL; pertanto non risulta congruo anche il valore della relativa rata annua novantennale in esame, con riguardo ai criteri stabiliti e alle modalità di costruzione del processo valutativo così come effettuato dall'Agenzia delle Entrate.

#### DIREZIONE CENTRALE UNICA APPALTI del 3/11/2021

Per quanto fin ora verificato relativamente ai requisiti generali non sono emersi motivi ostativi e i requisiti speciali sono risultati complessivamente sussistenti, tuttavia l'invio della documentazione richiesta non è stato ancora completato da parte di F.C. Internazionale e pertanto l'istruttoria deve essere completata.

#### DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE del 4/11/2021

Il parere evidenzia il permanere dei seguenti punti da approfondire:

- Il project IRR, al 6,3%, si discosta sensibilmente vs il valore di 4,5% della proposta di luglio 2019;
- Relativamente all'IRR e al VAN occorre chiarire i ricavi da *gate receipts*;
- Il tasso di attualizzazione del valore del canone utilizzato dal Proponente è il 3,08% e non il 6,3% (WACC);
- Il *Loan to Value* (LtV) indicato nella proposta è pari a 60%; risulta essere, invece, pari al 54,4%;
- La non perfetta corrispondenza tra PEF in formato *excel* e il documento descrittivo "PEF Aggiornamento Studio di Fattibilità Tecnico Economica 30/10/20". In particolare, si registrano diversi scostamenti, soprattutto nel calcolo dei ricavi e della loro scomposizione;
- Il criterio utilizzato per la redazione del PEF basato sul "*cash flow* incrementale". Questo significa che alcuni costi e ricavi, pur essendo inseriti nel modello di PEF, sono esclusi dal calcolo dei ritorni, in quanto "non incrementali" rispetto allo status quo (rileva ad esempio, la mancata inclusione di costi e ricavi dei *match days*).

Inoltre, alla luce della stima dell'AdE del 4 agosto 2021 che valuta il valore, da considerarsi come minimo, del DS in € 128 mio, corrispondenti ad una rata annuale per 90 anni di € 2.789.271,38 ( +39% *versus* la rata annuale della proposta del 06/11/2020, € 2.000.000,00) e nonostante la proposta delle squadre, fatte salve le osservazioni sopra sintetizzate, evidenzia una generale sostenibilità dal punto di vista economico finanziario, il valore relativo al DS e la rata annuale per 90 anni non sono da ritenersi conformi, considerando la notevole difformità di valutazione formulata dall'AE.

## 8. CONTENUTI DI INTERESSE DELLA PROPOSTA E VALUTAZIONI

Dall'analisi della proposta e sulla base delle prescrizioni indicate nella D.G.C. n. 1905 del 08/11/2019 si conferma l'interesse generale della proposta per i seguenti aspetti:

- una complessiva rigenerazione di un esteso ambito urbano caratterizzato dalla presenza dello Stadio attuale, ma anche dequalificato dalla presenza di ampie superfici in asfalto (spazi di afflusso e deflusso spettatori, parcheggi) utilizzate solo in occasione degli eventi svolti nello Stadio
- la realizzazione di un intervento articolato che può costituire nuova centralità della città, vissuto 365 giorni l'anno e in tutte le ore del giorno, e con potenziali ritorni di immagine e incremento di turismo a livello cittadino, in un contesto che presenta molte criticità (in particolare presenza, a sud dell'area, di grandi concentrazioni abitative in edilizia pubblica, dismissione di grandi impianti sportivi quali l'ex Trotto, carenza di servizi a livello locale).
- la realizzazione di un nuovo impianto sportivo multifunzionale moderno, un nuovo stadio in linea con gli standard internazionali più avanzati che, negli obiettivi dei proponenti, migliorerà il confort degli spettatori e accrescerà la presenza di un pubblico più orientato alle famiglie, con condizioni di sicurezza ed un'offerta di servizi molto più efficienti dell'impianto attuale. Il nuovo impianto potrà inoltre accrescere, secondo quanto affermato dai proponenti, il posizionamento dei due Club nel ranking internazionale.
- la realizzazione di tutti gli interventi a prevalente carico del soggetto privato, con assunzione dei relativi rischi.
- la potenziale realizzazione di spazi a verde fruibili e di valenze ecologia in connessione con il sistema dei parchi limitrofi.
- un minor impatto acustico dell'impianto, rispetto alla situazione attuale, secondo quanto dichiarato dai proponenti.
- la potenziale versatilità dell'impianto, capace di ospitare eventi sportivi non solo calcistici ed altre forme di spettacolo.
- l'intervento prevede un significativo indotto occupazionale.

mentre occorre dar seguito a:

- predisposizione di un PEF in linea con quanto già indicato nella deliberazione sopraccitata, nonché con quanto emerso in sede istruttoria;
- completamento dell'istruttoria sulle autocertificazioni rese in ordine al possesso dei requisiti a cura della Direzione Centrale Unica Appalti;

Inoltre,

1. Premesso che:
  - la quota di SL eccedente l'indice territoriale unico previsto dal PGT – pari a 46.679 mq - è proposta a fronte dei costi da sostenere per la proposta di rifunzionalizzazione dello stadio Meazza - stimati nell'aggiornamento in 79,9 mil/€ complessivi;
  - non risulta tecnicamente possibile dimostrare la corrispondenza fra le volumetrie aggiuntive indicate e gli importi stimati;
  - il parere dell'Area Patrimonio Immobiliare ha determinato la non congruità degli importi relativi al valore del diritto di superficie ed il conseguente valore della rata annua proposti dalle Società;

non si ritengono soddisfatti alcuni requisiti finalizzati al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'intervento e pertanto il progetto dovrà riallinearsi ad uno sviluppo conforme a quanto previsto dal PGT quindi ricondurre gli indici di edificabilità territoriale previsti dalla Norma del Piano di Governo del Territorio approvato con riferimento alla Grande Funzione Urbana (GFU), pari a 0,35 mq/mq fermo restando che servizi e/o attrezzature di interesse pubblico/generale convenzionate non concorrono alla determinazione della SL;

2. La sostenibilità economico-finanziaria degli interventi dovrà tener conto, fra gli altri elementi, della riconfigurazione dell'attuale area occupata dallo stadio Meazza, finalizzata alla creazione di un distretto sport ed entertainment a servizio del quartiere, in un contesto di verde pubblico. Tale progetto dovrà tener conto prioritariamente del rapporto con il contesto, della creazione di connessioni verdi finalizzate a garantire una maggior qualità dell'ecosistema urbano, oltre alla presenza di una maggior quantità di verde profondo.
3. Le attività ricomprese nel nuovo impianto Stadio e individuate come "funzionali all'area sportiva" non potranno superare – in termini percentuali - quanto proposto nell'Aggiornamento; tali attività saranno oggetto di successiva valutazione al fine della loro scomputabilità dalla SL e di eventuale convenzionamento con il Comune di Milano nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 4 e 6 del Piano dei Servizi.
4. Aggiornamento, nella successiva fase progettuale, del Piano Economico Finanziario (PEF).
5. Il nuovo assetto urbano proposto per le aree Stadio deve dialogare con il futuro sviluppo dell'area Trotto adiacente.
6. Tutte le condizioni/prescrizioni suindicate, così come quelle indicate nei pareri espressi in fase istruttoria, oltre a quelli rilasciati in sede di Conferenza di Servizi, dovranno essere assunte nella successiva fase di sviluppo.

**IL RUP**

**Arch. Simona Collarini**

Firmato digitalmente da SIMONA COLLARINI in data 05/11/2021

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:

**<PROPOSTA DI CUI ALL'ARTICOLO 1, COMMA 304, LETTERA A), DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2013, N. 147, COME MODIFICATO DALL'ART. 62 DEL DECRETO-LEGGE 24 APRILE 2017, N. 50 COORDINATO CON LA LEGGE DI CONVERSIONE 21 GIUGNO 2017 N. 96, RELATIVA ALLO "STADIO DI MILANO"> PERVENUTA IN DATA 10 LUGLIO 2019 GIA' DICHIARATA - CON CONDIZIONI E PRESCRIZIONI - DI PUBBLICO INTERESSE CON DELIBERAZIONE GC 08/11/2019 N. 1905**

**CONFERMA DELLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE - CON CONDIZIONI - IN RELAZIONE AI CONTENUTI DEGLI ELABORATI PROGETTUALI INOLTREATI IN DATA 6 NOVEMBRE 2020**

Numero progressivo informatico: del

**PARERE DI REGOLARITÀ' TECNICA**  
*ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000*

**FAVOREVOLE**

p. Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree  
IL DIRETTORE URBANISTICA  
Arch. Simona Collarini

.....

Firmato digitalmente da SIMONA COLLARINI in data 05/11/2021

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: Proposta di cui all'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 62 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 coordinato con la legge di conversione 21 giugno 2017 n. 96, relativa allo "Stadio di Milano"> pervenuta in data 10 luglio 2019 già dichiarata - con condizioni e prescrizioni - di pubblico interesse con deliberazione GC 08/11/2019 n. 1905.

Conferma della dichiarazione di pubblico interesse - con condizioni - in relazione ai contenuti degli elaborati progettuali inoltrati in data 6 novembre 2020

Numero progressivo informatico: 3059

## **Direzione Bilancio e Partecipate**

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

*ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000*

*Non dovuto*

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Firmato digitalmente da FORNO BRUNA in data 05/11/2021



## **SEGRETERIA GENERALE**

Oggetto: <Proposta di cui all'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 62 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 coordinato con la Legge di conversione 21 giugno 2017 n. 96, relativa allo "Stadio di Milano"> pervenuta in data 10 luglio 2019 già dichiarata - con condizioni e prescrizioni - di pubblico interesse con deliberazione gc 08/11/2019 n. 1905.

Conferma della dichiarazione di pubblico interesse - con condizioni - in relazione ai contenuti degli elaborati progettuali inoltrati in data 6 novembre 2020.

Numero progressivo informatico 3059/2021

### **IL SEGRETARIO GENERALE**

Vista la proposta di deliberazione di Giunta comunale indicata in oggetto;

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso sulla proposta di deliberazione in oggetto dal Direttore della Direzione Urbanistica, che è anche Responsabile Unico del Procedimento, nonché visti i pareri espressi dai Dirigenti competenti in merito all'istruttoria tecnica, da ritenersi tutti assorbenti della regolarità amministrativa dell'istruttoria e della relativa conformità a legge, dei passaggi procedurali/istruttori condotti e della documentazione propedeutica alla proposta medesima;

Visti gli esiti della Conferenza di Servizi Preliminare richiamata nella proposta in oggetto;

Considerato che compete all'Organo di Governo pronunciarsi sulla dichiarazione di pubblico interesse in merito alla proposta descritta in oggetto;

Visto il parere di regolarità contabile del Ragionerie Generale;

### **ESPRIME**

### **PARERE DI LEGITTIMITA' FAVOREVOLE**

Per le considerazioni e nei limiti delle osservazioni sopra formulate.

### **IL SEGRETARIO GENERALE**

**Dr. Fabrizio Dall'Acqua**

Firmato digitalmente da DALL'ACQUA FABRIZIO in data 05/11/2021

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. \_1379\_ DEL 05/11/2021**

---

Letto approvato e sottoscritto

**IL Sindaco**  
**Giuseppe Sala**  
**Firmato digitalmente**

**IL Segretario Generale**  
**Fabrizio Dall'Acqua**  
**Firmato digitalmente**

---

Copia della presente deliberazione, verrà affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs.267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi. In pari data verrà trasmessa comunicazione, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000 ai signori Capigruppo Consiliari.

**IL Segretario Generale**  
**Fabrizio Dall'Acqua**  
**Firmato digitalmente**