

ESCLUSIVO Il nuovo stadio con l'ok di Sala

Milano, la cattedrale del cemento a S. Siro

■ In anteprima i piani di costruzione del nuovo impianto sportivo voluto da Milan e Inter. Un mostruoso progetto immobiliare, col trucco dell'edificazione che avvantaggia i fondi proprietari. L'ex vicesindaco Corbani: "Regalo ai due club"

► BARBACETTO E SPARACIARI A PAG. 10 - 11

ESCLUSIVO • Il progetto del nuovo stadio SAN SIRO ADDIO, ECCO LA CATTEDRALE DEL CEMENTO

“Cosa ne facciamo del vecchio San Siro? Mantenerlo in piedi è gravoso economicamente”

Giuseppe Sala • 15 Settembre 2022

Milano La “Scala del calcio” demolita per una speculazione da 1,3 miliardi e 133 mila mq. L'impianto avrà 60 mila posti, 13 mila saranno riservati ai vip. Il “trucchetto” delle volumetrie

SMOG
NELL'AREA
EMISSIONI
ALTE DI CO2
FINO AL 2030

» Gianni Barbacetto
e Andrea Sparaciarì

Giuseppe Sala passerà alla storia come il sindaco che ha permesso la distruzione dello stadio Meazza, la “Scala del calcio” – un bene pubblico – per permettere una speculazione edilizia da 1,3 miliardi di euro su aree pubbliche, a beneficio – privato – dei fondi esteri che controllano Milan e Inter e

che con questa operazione immobiliare cercheranno di ripianare i loro bilanci in rosso. Le squadre hanno consegnato al Comune di Milano il loro nuovo progetto, datato 5 settembre 2022. Gli uffici comunali il 9 settembre hanno emesso una determina, firmata dal capo della direzione Rigenerazione urbana Simona Collarini, che approva il progetto, ritenendolo conforme alle richieste precedenti dell'amministrazione. Ma tra le richieste del Comune c'era quella di diminuire il cemento e mantenere un indice di edificabilità 0,35. Il progetto, che il *Fatto* ha potuto visionare, con un trucco lo porta invece a 0,46. Ecco che cosa prevede il piano, che ora sarà approvato dalla giunta e poi sottoposto alla procedura del “dibattito pubblico”.

LO STADIO. Il Meazza sarà integralmente distrutto. Non resterà neppure la reliquia prevista dal progetto precedente. Al

su posto nascerà un nuovo impianto, denominato la “Cattedrale”, con meno posti: 60 mila, invece dei 76 mila del Meazza. Anzi, meno: i posti liberi saranno 46.500, perché 13.500 saranno riservati a clienti vip, “ospiti che acquistando l'esperienza di *corporate hospitality* potranno accedere a locali con servizi ristorazione/catering e bar, oltre agli spazi denominati *Enhancement* dedicati allo svolgimento di eventi, attività promozionali e *merchandising*”. I posti previsti sembrano del tutto insufficienti, a giudicare dall'affluenza delle ultime



partite, di cartello e non solo: se infatti l'ultimo derby Milan-Inter ha richiamato 75.212 tifosi, anche gli incontri "minori" hanno registrato nelle prime sei giornate di campionato numeri da capogiro, come i 70.197 presenti a Milan-Udinese o i 71.212 che hanno staccato un biglietto per Inter-Spezia.

L'impianto costerà 603 milioni di euro (invece dei 505 previsti nel progetto precedente). Una cifra altissima, se la si confronta con il costo medio dei 29 nuovi stadi europei che, compresi i due più cari, Wembley e Arsenal, è di 3.600 euro a posto: il nuovo San Siro costerà invece più del doppio, 10 mila euro a seggiolino.

IL CEMENTO. Lo stadio è pretesto e occasione per realizzare una colossale operazione immobiliare, edificando 133 mila metri quadrati totali: 28 mila per una torre a uffici di 17 piani; 88 mila per un immenso centro commerciale su tre piani (City Life, il centro commerciale urbano finora più grande d'Italia, è di 32 mila); 9 mila di spazi per intrattenimento; 4,6 mila per un centro congressi su due piani; 2,7 mila per il museo dello sport; 1,3 mila per attività sportive. I due club dicono di aver ridotto le volumetrie: avevano chiesto un indice di edificabilità 0,70 nel primo progetto, sceso a 0,51 nel secondo, ora è rientrato nei limiti previsti dal Pgt (il Piano di governo del territorio), cioè 0,35. Facendo i conti, si scopre però che l'edificazione è maggiore. L'indice 0,35 permetterebbe di costruire nell'area, secondo le norme urbanistiche, 75 mila metri quadri. Molti meno dei 133 mila previsti nel progetto. Le squadre ammettono di voler operare "in deroga" alle norme e scrivono:

"La soluzione proposta si configura in variante al Pgt". Propongono dunque edificazioni (il grattacielo a uffici, il centro commerciale, i cinema) per 98 mila metri quadri lordi, che corrispondono, fatti i conti, a un indice 0,46. Ma non basta: a questi aggiungono altri 8 mila metri quadri di edifici che non conteggiano perché li considerano "da convenzionare con il Comune" (il centro congressi, il museo, gli spazi per attività sportive).

IL VERDE. Sarà di 10 mila metri quadrati, il doppio di quello attuale, sostiene di progetto dei due club. Oggi il parco dei Capitani (l'area verde su cui sarà costruito il nuovo stadio) è infatti di 51.832 metri quadri. Ma anche qui c'è il trucco. Dei 10 mila mq che nelle illustrazioni del progetto si vedono verdi, almeno la metà è copertura pensile di edifici.

L'altra metà è verde profondo, ma di risulta, verde d'arredo, spazi ritagliati tra il grattacielo e i vari campi sportivi. Più che verde pubblico, sarà abbellimento delle opere private, servirà nella sostanza a valorizzare il grattacielo a uffici e il centro commerciale.

I COSTI. Tutta l'operazione costerà 1,294 miliardi di euro. Di questi, ben 82 milioni soltanto per demolire il Meazza e l'attuale tunnel sotto i parcheggi, che sarà ricostruito. Al Comune, proprietario dell'area, andranno solo le briciole: 21 milioni. Non un centesimo sarà impegnato nei promessi interventi per migliorare le vicine case popolari del quartiere San Siro. I due club pagheranno

195,8 milioni al Comune per avere la concessione dello stadio per 90 anni: dunque 2 milioni all'anno. Un quinto del canone di circa 10 milioni che Milan e Inter pagano oggi.

I RICAVI. I due club mirano a raggiungere 120 milioni di ricavi all'anno: 80 dal nuovo stadio, 40 dal "comparto polivalente", cioè dalle altre strutture. Il centro commerciale varrebbe da solo 23,2 milioni all'anno, il grattacielo di uffici 8,8 milioni, i parcheggi 7,3 milioni.

L'INQUINAMENTO. I lavori provocheranno alte emissioni di Co2 per anni, fino all'estate 2030. Lo ammette anche il progetto, che prevede ben 351.184 viaggi di camion dai cantieri, con una media di "300/400 viaggi/giorno nelle fasi di scavo e demolizione" e "150/250 viaggi/giorno durante la nuova costruzione". Il professor Paolo Pileri del Politecnico di Milano stima che la sola demolizione e ricostruzione dello stadio produrrà emissioni pari a tutte quelle che erano state ridotte a Milano in 15 anni.

IL TRAFFICO. L'Agenzia per la mobilità ambiente e territorio (Amat) aveva bocciato il progetto precedente, basato sul traffico registrato durante la partita Inter-Benevento del 2018, non proprio un *match* rappresentativo... Nel nuovo progetto manca del tutto il *masterplan* trasportistico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

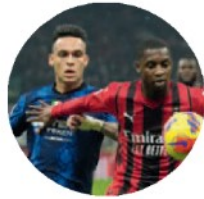
LE TAPPE DELLA VICENDA



2019

10 LUGLIO- PROPOSTA DI MILAN E INTER

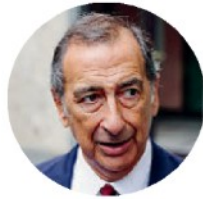
I club portano in Comune il "Progetto di Fattibilità Tecnico Economica"



2020

8 NOVEMBRE - VIA AL PUBBLICO INTERESSE

La giunta vota la delibera del "pubblico interesse" con prescrizioni e riserve



2021

5 NOVEMBRE - SALA DA L'OK AL PROGETTO

Analizzate le modifiche, il sindaco conferma l'ok varato un anno prima



2021

21 DICEMBRE - I CLUB SCELGONO POPULOUS

Inter e Milan annunciano l'ok al progetto elaborato dallo Studio Populous

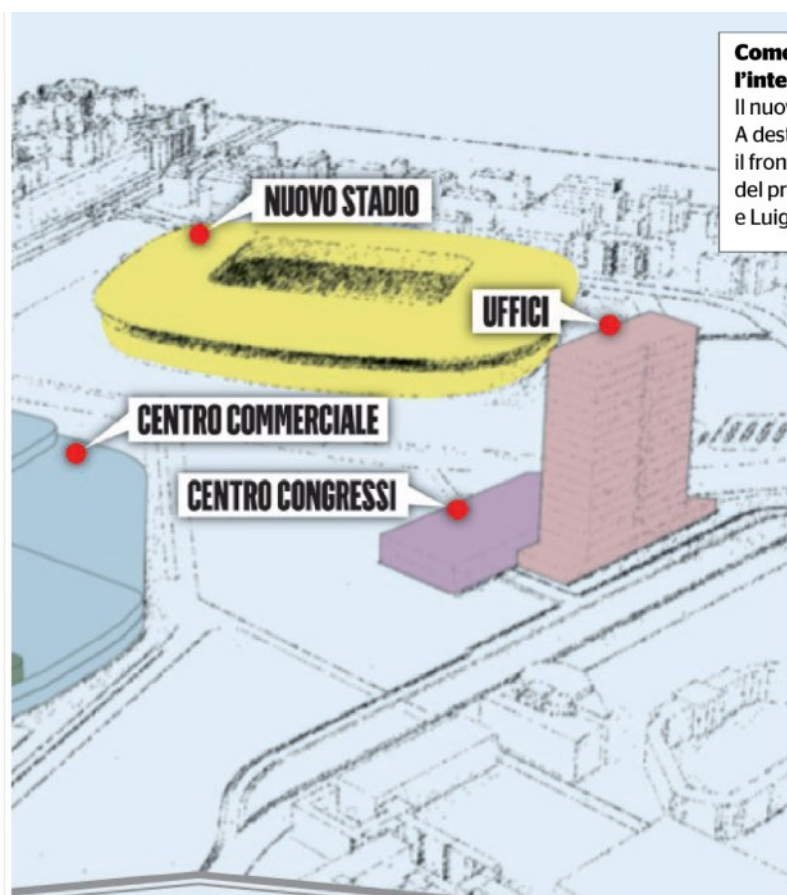


2022

5 SETTEMBRE - ECCO IL NUOVO PIANO

Arriva l'aggiornamento che prevede la totale sparizione del Meazza

L'AFFARE IMMOBILIARE TUTTI I NUMERI



Come sarà l'intera area
Il nuovo stadio. A destra, il frontespizio del progetto e Luigi Corbani

STADIO

60 mila

Posti (il Meazza ne ha 76 mila)

46.500

Posti in vendita

13.500

Riservati a vip (tessere corporate)

VOLUMETRIE (in mq)

133 mila

Totali

28 mila

Torre a uffici di 17 piani

88 mila

Centro commerciale su 3 piani

9 mila

Spazi per intrattenimento

2,7 mila

Museo dello sport

1,3 mila

Attività sportive

4,6 mila

Centro congressi su 2 piani

Fonte: Studio di fattibilità; Relazione tecnica del 5-09-2022