

ORIGINALE

A

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

IN ATTI: 4063/2019

SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO

E' COMPOSTO DI N° 30 FACCIATE.

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA
Area Pianificazione Tematica e
Valorizzazione Aree

Il Direttore di Area
Arch. Giancarlo Tancredi



STADIO DI MILANO

VALORIZZAZIONE
AMBITO SAN SIRO
ai sensi della L. 147/2013

AREA PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE
Ai sensi art. 18 D.P.R. 28/12/2000 n. 445, certifico
che il presente documento è conforme all'originale
composto da 15 fogli.
Milano li, 08 NOV 2019

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA
Area Pianificazione Tematica e
Valorizzazione Aree

Il Direttore di Area
Arch. Giancarlo Tancredi



STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

5 LUGLIO 2019

PROMOTORI

Clubs: AC Milan S.p.A. – FC Internazionale Milano S.p.A.



Adviser Legale

Studio Ammlex - Amministrativisti Associati
Avv. Marta Spaini

Consulenti

YARD S.p.A. - Project Management e Piano Economico Finanziario

CEAS S.r.l. Società di Ingegneria - Studio di Fattibilità

CBRE - Analisi del Mercato Immobiliare/Assunzioni commerciali

Goldman Sachs International - Analisi Finanziaria

Legends- Analisi del Mercato Impianti Sportivi Stadio

Altri Consulenti

Ariatta Ingegneria dei Sistemi S.R.L.- Consulente Impiantistica immobili complementare all'intervento di Sostenibilità Ambientale

Arch. Umberto Bloise - Consulente Urbanistica

Concrete Acoustics - Consulente Acustico

GAD- Global Assistance Development S.r.l. - Consulente Cost Analysis e Value Engineering

GAe Engineering S.r.l. - Consulenza in Materia di Sicurezza e Prevenzione Incendi

Arch. Patrizia Pozzi - Consulente Landscape

Righetti & Monte Ingegneri e Architetti Associati - Consulente Studio del Traffico

Società Lombarda di Archeologia S.r.l.- Consulente Valutazione Preliminare Rischio Archeologico

Systematica S.r.l. - Consulente Progettazione Viabilistica

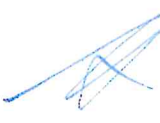


Studio Idrogeologico S.r.l. - Consulente Idrogeologia, Geologia, Idraulica

Tecno Habitat S.p.A - Consulente Caratterizzazione dei Suoli, gestione potenziali Rifiuti Inquinamento Atmosferico

Tractebel Engie – Energy Masterplan e impiantistica Stadio

SOMMARIO

PROMOTORI	2
1. PREMESSA	4
2. INQUADRAMENTO DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO	5
3. LO STADIO “GIUSEPPE MEAZZA”	6
4. FINALITA’ E BENEFICI DELL’INTERVENTO	7
5. ANALISI DELLE ALTERNATIVE	10
6. INQUADRAMENTO URBANISTICO	14
7. VINCOLI E NORME DI PROGETTAZIONE	16
8. PRINCIPALI REQUISITI PRESTAZIONALI	22
9. PRINCIPALI REQUISITI STRUTTURALI	22
10. PRINCIPALI REQUISITI IMPIANTISTICI	24
11. DESCRIZIONE DEL PROGETTO	25
12. ACCESSIBILITA’, ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE, SICUREZZA	26
13. IMPATTO DELLE OPERE SULLE COMPONENTI AMBIENTALI	27
14. ANALISI CONTRATTUALE ED ECONOMICO FINANZIARIA	28



1. PREMESSA

Il ruolo dello stadio all'interno del contesto urbano è stato oggetto, negli ultimi decenni, di una profonda trasformazione che ne ha ridisegnato i contorni di appartenenza.

Il tradizionale modello di stadio, usufruibile dalla cittadinanza solo a cadenza settimanale o bisettimanale, ha lasciato spazio ad una concezione molto più moderna che identifica lo Stadio come elemento integrante della città, strategico per ridefinire la qualità urbana dell'area in cui si situa.

Consapevole di tale mutamento, il Legislatore italiano – con la legge n. 147/2013 inerente "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014)*" successivamente modificata e integrata dall'art. 62 del D.L. 50/2017 convertito con la legge n. 96/2017 – ha fatto propria tale nuova concezione di impianto sportivo.

Come noto, tramite tale norma sono state introdotte misure atte ad incentivare la costruzione di strutture sportive che rispondano alle nuove esigenze non solo delle società calcistiche o sportive ma soprattutto a quelle degli utenti del servizio e di tutta la cittadinanza in generale.

Strutture dove la manifestazione sportiva diventi parte di una più ampia offerta di servizi per la comunità nel suo complesso, riconoscendone, altresì, la connessione con la funzione commerciale, espressa nei vari settori dell'intrattenimento, dello shopping, della accoglienza e della ristorazione.

Lo stesso "stadio" viene rivalutato come struttura ove il tema del comfort, del progresso e dell'innovazione tecnologica, della sicurezza e della sostenibilità energetica e ambientale risultino fondamentali fin dalla fase di progettazione. Una nuova concezione delle strutture per un Paese dove l'età media degli stadi del calcio professionistico è di oltre 60 anni e dove spesso la vetustà si mostra in tutti i suoi effetti negativi, sia in termini di qualità urbana sia quanto a fruibilità e appetibilità della manifestazione sportiva stessa.

In tale contesto, pertanto, A.C. Milan S.p.A. e F.C. Internazionale Milano S.p.A. – in accordo tra di loro e quali società utilizzatrici in via prevalente dell'attuale Stadio G. Meazza – presentano la proposta per il nuovo complesso dello Stadio di Milano ("la **Proposta**") a titolo di società sportive utilizzatrici anche del nuovo stadio in conformità con le disposizioni di cui all'art.1 comma 304 della L.147/2013. La Proposta si pone come obiettivi la realizzazione di una struttura moderna che soddisfi le esigenze specifiche delle due squadre (che aspirano a potere tornare al top del calcio mondiale), dei loro tifosi ma anche della comunità locale in cui si inserisce, agendo come catalizzatore per una vera e propria valorizzazione e riqualificazione del territorio e divenendo un nuovo centro urbano che offre servizi anche innovativi e attrae utenti e turisti.

La Proposta è ulteriormente dettagliata nei documenti di Progetto e nel Piano Economico Finanziario allegati alla presente.

Si precisa che qualsiasi indicazione o riferimento architettonico sono da considerare puramente illustrativi. Il progetto architettonico sarà sviluppato in una fase successiva.

2. INQUADRAMENTO DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'ambito territoriale oggetto della Proposta ("l'Ambito"), composto da aree di proprietà pubblica, è in parte oggetto di una *Convenzione per la concessione d'uso e di gestione dello stadio G. Meazza e dei relativi servizi*, sottoscritta fra il Comune di Milano, F.C. Internazionale Milano S.p.a. e Milan A.C. S.p.A., il 1° luglio del 2000 e valida fino al 30 giugno 2030.

L'Ambito è posto ad ovest della città, lungo la direttrice che conduce alla città di Novara, a breve distanza dallo svincolo autostradale di "viale Certosa" e dalla Tangenziale Ovest; confina a Nord con i quartieri di Lampugnano e QT8, ad est con la Fiera di Milano City, a sud con il quartiere "Baggio" e ad ovest con il Parco di Trenno, anche Parco Aniasi (di seguito "il Parco di Trenno").

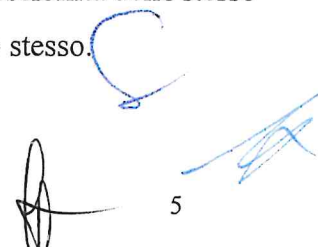
Limitrofo all'Ambito è il c.d. quartiere San Siro, appartenente al patrimonio dell'azienda pubblica regionale ALER, uno dei più grandi siti di edilizia residenziale pubblica della città di Milano. Il sito, edificato tra il 1935 e il 1948, si colloca oggi all'interno di una parte di città consolidata e semicentrale. L'ambito è edificato su progetto unitario, con proprie caratteristiche architettoniche ma oggetto di problematicità sia dal punto di vista della qualità degli abitati che del contesto sociale.

La destinazione è prevalentemente residenziale, con pochi spazi per il commercio e alcuni grandi edifici destinati in origine a funzioni pubbliche collettive.

La parte sud è completata dal quartiere INA Casa Harar Dessiè, che lambisce fisicamente il compendio. Costruito tra il 1951 e il 1955 è impostato su un piano urbanistico basato sull'impiego di due diversi modelli insediativi: le case ad alta densità, i c.d. "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, le c.d. "insulae", che occupano liberamente gli isolati irregolari residuali. Anche questo è oggetto di criticità sociali, meno evidenti di quelle del quartiere San Siro ma comunque significative.

Nella parte nord del quartiere - edificato sul modello della "città giardino" - è invece presente un'architettura assai diversa e di maggior pregio composta da ville ed edifici anche unifamiliari di diversa fattura e di diverso valore, con ampi spazi verdi ed un contesto sociale misto borghese. Questa tipologia di edifici è presente in modo uniforme per un'ampia area, limitrofa all'Ippodromo e al Parco di Trenno, che sorge anch'esso nel lato nord.

Nella parte settentrionale del quartiere sono presenti gli elementi di maggior riconoscibilità dello stesso ovvero il Parco di Trenno, l'Ippodromo, Lampugnano, la Montagnetta e lo Stadio stesso.



5

L'area risulta ad oggi ben servita, oltre che dai mezzi di superficie, anche dalla linea 5 (Lilla) della Metropolitana. È anche presente all'interno del quartiere l'ospedale "San Carlo", polo di riferimento per la zona ovest della città, oltre che la Fondazione Don Carlo Gnocchi.

Aldilà delle residenze, l'area dove oggi insiste lo Stadio è, peraltro, caratterizzata dalla presenza degli ippodromi del galoppo e dell'ex trotto, edificati negli anni '20 ed ubicati rispettivamente a nord e ad est. Inoltre, in passato ha ospitato il "Palasport di San Siro" poi rimosso dopo il crollo del 1985, la cui ricostruzione (sebbene mai effettuata) è stata deliberata dal Comune nel 2000, a testimonianza di una risalente vocazione sportiva dell'ambito. Tali elementi giustificano e rafforzano un progetto complessivo di riqualificazione dell'Ambito che tragga dalla sua forte connotazione sportiva un'occasione per creare una nuova, moderna e rinnovata centralità della città.

3. LO STADIO "GIUSEPPE MEAZZA"

Lo Stadio Giuseppe Meazza è conosciuto da tutti come San Siro, quartiere di Milano dove è situato e di cui si è scritto sopra.

La storia dell'impianto sportivo può essere ripercorsa, in estrema sintesi, come di seguito:


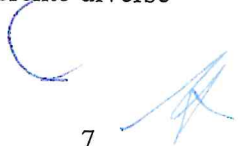
- La costruzione del primo stadio nell'area di San Siro risale al 1925. Piero Pirelli, all'epoca presidente dell'A.C. Milan, si rese promotore e finanziò la costruzione dell'impianto sportivo, nelle vicinanze dell'Ippodromo, affidando la progettazione all'Ingegnere Alberto Cugini e all'Architetto Ulisse Stacchini. Il progetto originario prevedeva quattro tribune rettilinee sui lati del campo, una parzialmente coperta, che potevano contenere fino a 35 mila spettatori.
- L'inaugurazione dello stadio avviene il 19 settembre 1926 con una partita amichevole tra Milan e Inter. La prima partita ufficiale di campionato fu Milan-Sampierdanerese, giocata il 6 ottobre dello stesso anno.
- Nel 1935 l'impianto, nato per ospitare le sole partite dell'A.C. Milan, viene acquistato dal Comune di Milano ed è oggetto di un primo intervento di ampliamento. Secondo il progetto dell'Ingegnere Bertera e dell'arch. Perlasca vengono costruite quattro curve di raccordo tra le tribune e viene incrementata la capienza delle due tribune di testata. La capienza complessiva viene, quindi, ampliata a 55 mila spettatori.
- A partire dalla stagione 1947-48 anche la F.C. Internazionale, disputa le sue partite ufficiali nell'impianto di San Siro.
- Nel 1955 sull'impianto è stato operato un ulteriore radicale e drastico intervento di trasformazione e ampliamento, curato dall'Ing. Ferruccio Calzolari e dall'Arch. Armando Ronca; viene creato un secondo anello di tribune sovrastanti le vecchie tribune. La capienza

viene portata a circa 85.000 posti. Viene, altresì, profondamente modificato il profilo e l'immagine architettonica dello Stadio per l'introduzione delle rampe elicoidali che permettono l'accesso al neo edificato secondo anello.

- Nel 1980 lo Stadio è stato intitolato a Giuseppe Meazza, giocatore di entrambe le squadre milanesi e bicampione del Mondo con l'Italia (1934 e 1938) morto l'anno precedente.
- Tra il 1987 e il 1990, in occasione della Coppa del Mondo di Calcio disputata in Italia nel 1990, il Comune di Milano procede ad un profondo rinnovamento dello stadio. Sulla base del progetto firmato dagli Arch. Giancarlo Ragazzi, Enrico Hoffer e dall'Ing. Leo Finzi, viene costruito un terzo anello, poggiato e sostenuto autonomamente da undici torri cilindriche disposte attorno allo stadio che danno accesso alle gradinate. Quattro di queste torri sostengono anche le grandi travi di sostegno della nuova copertura dei posti a sedere. Il colore dei seggiolini installati distingue cromaticamente i quattro settori in cui viene suddiviso lo stadio: rosso e arancione per i rettilinei, verde e blu per le "curve". Viene realizzato un nuovo impianto di illuminazione e un sistema di riscaldamento del manto erboso. La capienza viene portata a 85.700 posti.
- Nel 2008 lo Stadio è stato adeguato agli standard UEFA, con conseguente diminuzione della capienza complessiva a 80.018 posti.
- Nel periodo 2011-2016 l'impianto ha subito alcuni lavori di ammodernamento consistenti nella sostituzione del manto erboso con un tappeto in erba mista di fibre naturali e sintetiche, nella ridefinizione del primo anello rosso e nel riempimento del fossato presente tra la tribuna e il campo da gioco al fine della realizzazione di nuovi "ground box", con ulteriore riduzione della capienza massima complessiva pari a 78.275 posti a sedere.
- Nel 2019 è stata rilasciata "Licenza di Agibilità" n. 2/2019 dal 21 gennaio 2010 al 30 giugno 2020 per l'attività di impianto sportivo.

4. FINALITA' E BENEFICI DELL'INTERVENTO

L'Ambito territoriale del nuovo stadio ("Stadio di Milano") oggetto della presente Proposta è stato progettato, come detto, con l'obiettivo di creare non solo un nuovo impianto sportivo in linea con i più alti standard in tema di costruzione di impianti sportivi, ma anche di realizzare un vero e proprio polo vitale per la cittadinanza milanese, generando un sistema fortemente legato al luogo in cui situa. Un progetto che reca in sé la volontà di creare, come scritto, una nuova centralità per la città, impegnando tutte le potenzialità dell'area e immaginando anche una nuova modalità di fruizione del quartiere all'interno del contesto urbano. La Proposta prevede pertanto la realizzazione di un comparto dedicato principalmente allo Stadio di Milano ("Comparto Stadio") e di un comparto inerente diverse



7

funzioni (“Comparto Multifunzionale”), unitamente individuati come “l’Intervento”.

Si tratta, infatti, di un vero e proprio progetto urbanistico teso a dare nuova qualità al tessuto urbano in continuità con l’esistente ma anche, attraverso lo sviluppo di nuove aree verdi all’interno della città costruita, assegnando nuove motivazioni di fruizione e valorizzando un’area priva di identità e di fatto sottratta all’utilizzo collettivo, al di fuori dei giorni di match calcistico. La Proposta, quindi, ha l’obiettivo di trasformare l’Ambito in un luogo di aggregazione, in cui si integrano funzioni sportive, per il tempo libero, l’intrattenimento e lo shopping.

Un nuovo polo sportivo, moderno “centro” vitale in grado di offrire servizi e di accogliere i tifosi, gli appassionati, la cittadinanza e i turisti per 365 giorni all’anno.

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

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

La componente multifunzionale dello Stadio prevede un mix funzionale di destinazioni d’uso diverse da quella sportiva e ad essa complementari. Esse sono anche funzionali alla sostenibilità economica dell’Intervento, oltre che alla maggiore fruibilità dell’impianto sportivo nonché alla necessità di valorizzazione l’intero Ambito, il tutto in conformità a quanto consentito dalla legge. È stata effettuata un’attenta analisi delle peculiarità e delle potenzialità dell’Ambito, tenendone in debito conto anche le attuali debolezze e criticità. L’analisi è stata condotta allo scopo di integrare le diverse funzioni, in modo di garantire l’attrattività di ognuna di esse per l’intera comunità locale.

La Proposta, come si è scritto, si pone un duplice obiettivo:

- da una parte, la realizzazione dello Stadio di Milano, moderno ed efficiente, in grado di rispettare i più innovativi standard tecnologici, di sostenibilità e di sicurezza, sfruttando la sinergia consentita dalla realizzazione di un unico impianto in condivisione tra le squadre: un impianto di altissimo livello equiparabile ai migliori impianti europei e internazionali;
- dall’altra, la riqualificazione dell’Ambito, ove si colloca lo Stadio di Milano, e la sua riconnessione con le parti di città circostanti, mediante la creazione di un’ampia area pedonale e delle sue connessioni verso l’esterno.

La Proposta di valorizzazione, riqualificazione e sviluppo intende confrontarsi anche con le nuove previsioni urbanistiche per questa area, introdotte dalla variante al PGT di Milano, recentemente

adottato, sviluppando una Grande Funzione Urbana (lo Stadio di Milano), integrata da funzioni complementari, che comunica con altre funzioni presenti nel territorio, creando un polo sportivo e per il tempo libero a disposizione della città. Una realtà che Milano non ha e che sarà in grado di creare una moderna e ulteriore centralità di riferimento della città, portando novità e riqualificazione all'intero Ambito e, quindi, ai quartieri circostanti.

L'Ambito sarà completamente rinnovato per mezzo dell'inserimento ad ovest dello stesso, ricompreso tra le vie dei Piccolomini, Achille, Tesio, Harar e Dessié, del nuovo Stadio di Milano, capace di ospitare, in configurazione match, circa 60.000 tifosi. Una struttura sopraelevata rispetto al piano campagna di circa 2 mt che poggerà su una piastra più ampia del suo sedime. Anche al fine di contenere l'impatto visivo, nella successiva fase di progettazione sarà richiesto lo studio di una soluzione progettuale che preveda che il campo da gioco sia ipogeo, fino a sette metri sotto lo zero di progetto, il che consentirebbe anche di ottimizzarne i percorsi d'esodo.

Ad est del lotto, verso via dei Piccolomini, saranno ubicate l'insieme di volumetrie definite dalle funzioni complementari generate dall'Intervento. Esse avranno il compito di dare un nuovo disegno ai fronti urbani lungo la via Achille, dove saranno ubicati le funzioni terziarie/direzionali/alberghiere, e la via Dessié ove invece verrà localizzata la funzione commerciale e l'integrata attività d'intrattenimento.

Il centro del lotto sarà organizzato in spazi pubblici, organicamente progettati in cui alle piazze pavimentate si alterneranno superfici verdi diversamente disegnate al fine di ottenere quell'immagine di parco diffuso a cui l'Intervento mira.

Gli spazi pubblici a livello del piano campagna (piazze, aree verdi fruibili e non, boulevard urbani, specchi d'acqua) saranno integrati e completati da altre superfici poste a quote differenti (coperture degli spazi commerciali) o all'interno delle stesse funzioni complementari dando vita ad una continuità visiva sia orizzontale (interno/esterno) che verticale (basso/alto).

I benefici ambientali dati dalla scelta di ricreare un parco diffuso su un lotto, storicamente percepito quasi esclusivamente come luogo di sport e/o area di parcheggio, vengono accentuati dalla scelta di optare per una soluzione della sosta completamente interrata che libera ulteriore spazio alla quota stradale per la creazione di nuovi luoghi di socialità.

Lo studio di fattibilità evidenzia, inoltre, che l'Intervento produce significativi benefici di carattere occupazionale, sia nella fase della sua realizzazione, sia a regime. In primo luogo, è stato esaminato il tasso occupazionale medio dell'intervento in fase di realizzazione generato dall'indotto di personale che graviterà nell'area per effetto della realizzazione dell'opera. In proposito, l'analisi ha assunto i valori parametrici noti, relativi alla quantità di manodopera impiegata per la realizzazione del

Comparto Stadio e Comparto Multifunzionale, considerando la media ponderata sulla base della durata effettiva dell'intervento, prevista pari a 72 mesi. Una tempistica che potrà naturalmente essere ottimizzata anche in considerazione delle esigenze della città e dell'amministrazione.

La fase di cantiere creerà circa 600 nuovi posti di lavoro.

In secondo luogo, lo studio ha valutato l'indotto occupazionale prodotto dall'intervento una volta completato. Per quanto concerne il Comparto Stadio e il Comparto Multifunzionale, l'incremento occupazionale a regime è stimato da circa 3000 a 3500 posti annui che saranno definiti durante le successive fasi del progetto.

5. ANALISI DELLE ALTERNATIVE

L'analisi delle alternative di intervento è stata sviluppata partendo dalle disposizioni procedurali che regolano la disciplina speciale sulla realizzazione di impianti sportivi - così come introdotta dalla legge n. 147/2013 inerente "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014)*" e successivamente modificata e integrata dall'art. 62 del D.L. 50/2017 convertito la legge n. 96/2017.

Come noto, la legge n. 147/2013 reca all'articolo 1, commi 304, 305 e 306 una disciplina speciale sugli impianti sportivi, introdotta al fine di favorire espressamente l'ammodernamento o la costruzione di nuovi impianti, con particolare riguardo alla sicurezza delle strutture e degli spettatori, attraverso la semplificazione delle procedure amministrative e la previsione di modalità innovative di finanziamento.

Il comma 304 del medesimo articolo 1, come modificato dall'art. 62 del D.L. 50/2017, ha quindi introdotto per questa tipologia di interventi uno specifico iter procedurale, che - per quanto riguarda la presentazione del Progetto - prevede che il soggetto che intende realizzare l'intervento debba predisporre e presentare al Comune (su cui insiste l'impianto o è localizzata l'area) uno studio di fattibilità che deve essere realizzato secondo quanto previsto dall'art. 23 commi 5, 5bis e 6 del D.lgs. 50/2016 e deve essere accompagnato da un piano economico-finanziario.

Al fine di permettere il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario e della valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici, la Legge permette la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto sportivo, con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale. Tali immobili devono essere localizzati in aree contigue all'intervento di ricostruzione o ristrutturazione dell'impianto e, al loro interno, possono essere realizzati anche alloggi di servizio strumentali alle esigenze degli atleti e dei dipendenti della società

sportiva, nel limite del 20% della superficie utile.

Sempre ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario, lo studio di fattibilità può prevedere la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto sulle aree di proprietà pubblica o sull'impianto pubblico esistente, ovvero la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto su altri immobili di proprietà della pubblica amministrazione. Il termine di durata dei predetti diritti non può essere superiore a quella della concessione e, comunque, non superiore - rispettivamente - a novanta e trenta anni.

Da ultimo, lo studio di fattibilità può prevedere la demolizione dell'impianto da dismettere, la sua demolizione e ricostruzione, anche con volumetria e sagoma diverse, nonché la sua riconversione o riutilizzazione a fini sportivi.

Descrivendo i successivi step procedurali la norma precisa, altresì, che l'approvazione del Progetto Definitivo dell'intervento sostituisce ogni autorizzazione o permesso, determina la sua dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza (che comprende anche gli immobili complementari o funzionali di cui sopra) e costituisce verifica di compatibilità ambientale e variante allo strumento urbanistico comunale.

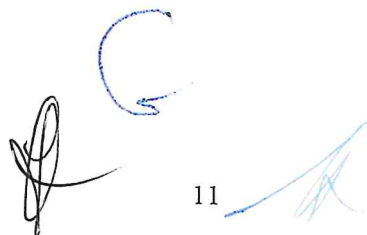
Davanti a tale specifico quadro normativo, il proponente ha valutato le alternative progettuali che meglio potessero rispondere, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire, la migliore soluzione che permettesse contestualmente l'equilibrio economico finanziario dell'operazione e la valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici.

L'analisi pre-progettuale ha individuato due principali scenari alternativi, ognuno dei quali ha previsto lo sviluppo di funzioni complementari all'utilizzo dell'impianto sportivo così come descritti dalla norma:

- i) riqualificazione dell'impianto sportivo esistente – Stadio G. Meazza – al fine di adeguare il medesimo ai più recenti standard internazionali in materia di impianti sportivi;
- ii) costruzione del nuovo Stadio di Milano nell'area direttamente adiacente a San Siro.

Tale analisi è stata condotta verificando la sussistenza dei presupposti che seguono ed analizzando partitamente costi e benefici ad essi correlati:

- a) sostenibilità e fattibilità dell'intera operazione;
- b) certezza della riuscita dell'intervento urbanistico;
- c) mantenimento di adeguati requisiti di sicurezza nella gestione del cantiere durante l'Intervento;
- d) minimizzazione dei rischi di costruzione, dal momento che l'attività sportiva delle due squadre non potrà avere soluzione di continuità;
- e) sostenibilità urbanistica ed ambientale;



- f) impatto sulla cittadinanza in termini sociali, occupazionali ed economici;
- g) tempistica di esecuzione dell'intervento ed impatto sull'attività sportiva;
- h) qualità, fruibilità ed accessibilità dell'impianto sportivo;
- i) qualità del servizio offerto in termini sportivi, culturali e sociali.

L'esito di tale analisi – così come meglio specificato nella Proposta - ha rilevato come maggiormente rispondente agli obiettivi sopra delineati l'ipotesi descritta al precedente punto n. ii), concernente la costruzione del nuovo Stadio di Milano, nell'area adiacente a quella ove insiste l'attuale Stadio G. Meazza.

L'attuale stadio presenta, infatti, una serie di deficit di diversa natura con cui squadre, tifosi e proprietà convivono da alcuni decenni e la cui risoluzione richiede necessariamente un massiccio ed importante intervento di riqualificazione.

In primo luogo, qualsiasi intervento sulla struttura esistente avrebbe comunque un carattere invasivo in quanto dovrebbe prevedere l'eliminazione del terzo anello e il conseguente abbassamento/rifacimento della copertura (per renderla acusticamente performante), nonché la contemporanea demolizione e ricostruzione del primo anello, la parte più vetusta dello stadio, al fine di migliorarne la capacità portante. Inoltre, in considerazione delle diverse epoche costruttive delle componenti dello stadio – inclusi i suoi tre anelli (il primo, lo si ricorda, risale agli anni '20) – gli interventi necessari a renderlo un vero e proprio stadio moderno sconterebbero l'aleatorietà, sia in termini di imprevisti che in quelli di reali lavorazioni da porre in essere per garantire la funzionalità della struttura, derivanti dall'operare su un impianto preesistente peraltro già profondamente trasformato nel corso degli ultimi decenni. Tale criticità non sussiste per una edificazione ex novo. A ciò si aggiunga la complessità organizzativa delle operazioni, che riguarderebbero un cantiere di notevoli dimensioni che per tutta la sua durata dovrebbe convivere con l'attività sportiva delle due squadre durante il campionato e le coppe, allungando notevolmente i tempi dei lavori, determinando non poche difficoltà e costi aggiuntivi per assicurare la sicurezza sia degli utenti dello stadio che del cantiere dei lavori e causando un evidente pregiudizio economico ai ricavi delle squadre per l'intera durata del cantiere.

L'eventuale soluzione conservativa dell'impianto preesistente, poi, avrebbe come risultato un intervento comunque non risolutivo in quanto non consentirebbe di superare una serie di situazioni/criticità che si sono via via generate nel corso del tempo e che appaiono sempre più vincolanti per il corretto utilizzo dell'impianto stesso.

Quanto sopra con riferimento, quantomeno, ai seguenti aspetti:

- a. Gestione accessi/sicurezza;

- b. Accessibilità/Barriere Architettoniche
- c. Microclima interno;
- d. Clima acustico;
- e. Comfort;
- f. Aree di servizio.

Appare chiaro che l'opzione che prevede la conservazione dell'impianto esistente rimane fortemente vincolata all'attuale posizione dello stesso e ai suoi limiti fisici d'espansione. A ciò si aggiunga che il lato est del suddetto sarebbe comunque ancora quello irrisolto poiché, non potendo crescere di volume, non godrebbe delle migliorie riservate agli altri settori. Il mantenimento in essere del secondo anello, necessario per garantire la continuità d'esercizio durante le fasi di cantiere, lascerebbe, inoltre, inalterata la complessa accessibilità ai singoli settori con ingresso dal lato opposto al posto a sedere. Potrebbe godere di un miglioramento il microclima interno ma difficilmente raggiungerebbe gli standard di livello nordeuropeo poiché la circolazione dell'aria tornerebbe di fatto alla situazione ante Italia 90; situazione sicuramente non adeguata ad una tipologia di impianto moderno.

In quella ipotesi, infine, lo stadio avrebbe comunque capacità ridotta, ben al di sotto della soglia dei 60.000 posti.

Per questa serie di considerazioni, l'opzione di ristrutturazione dell'impianto esistente appare essere, in realtà, una scelta inefficiente a livello di costi/benefici ma anche sotto il profilo della valorizzazione urbanistica e ambientale dell'Ambito.

Infatti, la realizzazione del nuovo Stadio di Milano doterebbe la città ed il quartiere di un impianto innovativo in grado di fornire servizi di molteplice natura e assicurerebbe alle squadre quella struttura moderna ed aggiornata che rappresenta un importante elemento di identità e competitività e che potrà rappresentare un'eccellenza di livello mondiale, oltre che per l'attività sportiva, anche in termini di attrattività, di richiamo turistico e di realizzazione di importanti eventi. Il carattere di eccellenza, innovazione e multifunzione del progetto architettonico costituirà un forte elemento di riqualificazione territoriale e sarebbero inoltre assicurati tempi di realizzazione più rapidi e individuabili, costi certi, maggiore potenziale di valorizzazione dei servizi e certezza dello svolgimento dell'attività sportiva per tutta la durata del cantiere di edificazione. Le ricadute di una tale progetto sul quartiere e sull'intera città in termini di qualità urbana e riqualificazione territoriale, di identità e di richiamo internazionale, oltre che di carattere occupazionale, sono estremamente significative.

In ragione di ciò si è deciso di optare per la realizzazione del nuovo Stadio di Milano con un progetto di importante valorizzazione dell'Ambito nel rispetto della sua destinazione ludica e sportiva, i cui benefici sotto il profilo dei costi e sotto il profilo urbanistico sono descritti nel Progetto allegato.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'Ambito ha una superficie di 261.982 mq ed è così compreso all'interno del vigente Piano di governo del territorio (PGT):

- nel Piano delle Regole (PdR) ricade nel Tessuto urbano consolidato (TUC), di cui all'art. 2.1.a delle Norme di attuazione (di seguito "NA") ed è individuato fra il Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii);
- parte delle aree, ad esclusione del sedime dello stadio, ricadono fra gli ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile, quali tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3);
- le restanti aree, corrispondenti al sedime dello stadio, sono classificate quali Servizi alla persona, esistenti e indispensabili e disciplinate dal Piano dei Servizi (PdS);
- parte delle aree (per uno sviluppo di circa 1/2 dell'intera superficie) sono inoltre comprese dal Piano dei Servizi, nella Tavola dell'accessibilità alle reti di trasporto, in ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, i cui interventi sono normati dall'Art. 8.1 delle Norme di attuazione del PdR e identificati in ambito 1, ai fini della dotazione di parcheggi pubblici e privati, da quantificarsi ai sensi dall'Art. 8.1 delle NA del PdR e 9.3 delle NA del PdS.

Alle aree comprese negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato il Piano delle Regole (Art. 6.1 delle Norme di attuazione), attribuisce un Indice di utilizzazione territoriale unico pari a 0,35 mq/mq, ad esclusione delle aree pubbliche già destinate all'uso pubblico.

L'art. 8 delle NA stabilisce che negli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico individuati nel Piano dei Servizi alla Tav. S.03 – Accessibilità alle reti di trasporto –, deve essere obbligatoriamente raggiunto l'indice di Utilizzazione territoriale di 1 mq/mq così composto:

- a. indice di Utilizzazione territoriale unico di 0,35 mq/mq;
- b. 0,35 mq/mq mediante l'utilizzo in forma alternativa o composta di diritti edificatori perequati, benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15, dell'indice integrativo di cui all'art. 5 comma 5, nonché delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9;
- c. 0,30 mq/mq di accessibilità così composto:
 - 0,15 mq/mq di edilizia residenziale sociale, di cui 0,10 mq/mq per tipologie di ERS di cui all'art. 9 comma 2 lett. a. e 0,05 mq/mq per tipologie di ERS di cui all'art. 9 comma 2 lett. b.;
 - 0,15 di edilizia libera.

In alternativa lo 0,30 mq/mq di accessibilità può essere composto con diritti edificatori perequati,

benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15 delle NA del PDR per edilizia libera.

L'attuazione degli interventi su aree con superficie maggiore di 15.000 mq avviene mediante piani attuativi.

Va ricordato che l'Amministrazione comunale sta procedendo ad una revisione del Piano di Governo del territorio (PGT), attraverso la formazione del nuovo Documento di Piano e le varianti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole. Tali atti, costituenti il nuovo PGT, sono stati adottati dal Consiglio comunale il 5 marzo 2019 e sono pertanto operative le misure di salvaguardia a far tempo dal 5 marzo 2019, data della deliberazione di adozione.

Fra le principali modifiche, rispetto alla precedente regolamentazione, l'area di San Siro-Trotto è destinata a ospitare Grandi Funzioni Urbane (GFU), con la possibilità di realizzare Grandi Strutture di Vendita al fine di garantire la sostenibilità finanziaria delle stesse GFU.

Gli atti adottati e costituenti il nuovo PGT in variante attribuiscono all'Ambito il seguente inquadramento:

- nel Documento di Piano l'Ambito ricade completamente all'interno di una più vasta area identificata quale ambito per Grandi Funzioni Urbane – San Siro Trotto in cui l'identificazione di grandi funzioni urbane "attrattive", pubbliche o private, possa fare da traino alla rigenerazione, anche attraverso l'insediamento di funzioni accessorie;
- nel Piano delle Regole l'Ambito ricade completamente all'interno della più vasta area per Grandi Funzioni Urbane, le cui trasformazioni sono disciplinate dall'art. 16 delle Norme di attuazione, comprendente un sottoambito corrispondente l'ex attrezzatura per il trotto.

Il richiamato art. 16 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole recita:

1. Gli ambiti per Grandi Funzioni Urbane (GFU) e i relativi sottoambiti, laddove indicati, sono individuati nella Tav. R.02 e sono 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.
2. A ciascun ambito e sottoambito per GFU è riconosciuto l'indice di edificabilità (IT) unico proprio del tessuto Urbano Consolidato pari a 0,35 mq/mq di SL per la realizzazione di funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU. Tale indice corrisponde all'indice di edificabilità (IT) massimo.

Per gli ambiti GFU di San Siro Trotto, Porto di Mare e Ronchetto, a prevalente proprietà comunale, il Consiglio Comunale può autorizzare, ai sensi del predetto art. 16 comma 3 delle NTA del PDR, la realizzazione di Grande Struttura di Vendita tra le funzioni urbane accessorie o comunque compatibili, necessarie a garantire la sostenibilità finanziaria della stessa GFU,

senza necessità di variante urbanistica. La realizzazione della Grande Funzione Urbana avviene in modo autonomo, mentre la facoltà di utilizzare l'indice di edificabilità del TUC per le funzioni urbane è subordinata alla realizzazione delle funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico, secondo le modalità illustrate al medesimo art. 16 comma 4.

3. Per ogni singolo ambito e sottoambito per GFU, ad eccezione dell'ambito "Bovisa – Goccia", il Consiglio comunale autorizza l'insediamento della Grande Funzione Urbana esprimendosi, qualora questa non rientri tra i servizi del Catalogo dei servizi del PGT, in ordine alla natura ed alla rilevanza della funzione proposta, nonché sugli obiettivi pubblici da conseguire. Per il solo ambito di San Siro Trotto è ammesso l'insediamento di GSV entro l'indice di edificabilità massimo previsto al comma 2, senza ulteriore autorizzazione da parte del Consiglio Comunale.
4. L'attuazione dell'Intervento relativo alla GFU potrà avvenire anche per parti distinte e, qualora non venga realizzato dal Comune, dovrà avvenire con modalità diretta convenzionata ed a seguito di apposita "convenzione quadro" da approvarsi con deliberazione della Giunta comunale che si esprimerà in ordine ai seguenti elementi essenziali:
 - a. le funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU;
 - b. il sistema della mobilità e del trasporto pubblico;
 - c. la dotazione territoriale minima per servizi, le aree di cessione e le superfici permeabili;
 - d. il cronoprogramma generale degli interventi, con riferimento anche al possibile utilizzo dell'indice (IT) unico di 0,35 mq/mq per funzioni urbane accessorie.

7. VINCOLI E NORME DI PROGETTAZIONE

La Proposta, complessa e vasta, coinvolge per gli aspetti progettuali norme e vincoli di cui si fa di seguito sintesi:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
(G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)
- D.M. 17 gennaio 2018.
Norme tecniche per le costruzioni.
(G.U. n. 42 del 20-02-2018).
- Legge 5 novembre 1971 n. 1086.
Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica.

- Regione Lombardia - Legge Regionale 12 ottobre 2015, n. 33.
Disposizioni in materia di opere o di costruzioni e relativa vigilanza in zone sismiche.
- Regione Lombardia - D.G.R. 30 marzo 2016 - n. X/5001.
Approvazione delle linee di indirizzo e coordinamento per l'esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica (artt. 3, comma 1, e 13, comma 1, della l.r. 33/2015).
- D. lgs 3 aprile 2006, n. 152
Norme in materia ambientale
(G.U. n. 88 del 14 aprile 2006)
- Legge 9 agosto 2013, n. 98
“Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia”;
- D.G.R. 10 febbraio 2010 n° 8/11348
“Linee guida in materia di bonifica di siti contaminati”;
- D.M. 05 febbraio 1998
“Individuazione dei rifiuti non pericolosi sottoposti alle procedure semplificate di recupero ai sensi degli articoli 31 e 33 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22”;
- Regione Lombardia - Decreto Regione Lombardia n. 5590 del 16 maggio 2017
“Delimitazione degli areali interessati da inquinamento diffuso da Tetracloroetilene, Tricloroetilene e Triclorometano delle acque sotterranee dell'area vasta comprendente i territori dei Comuni di Brugherio, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Milano, Monza, Nova Milanese, Sesto San Giovanni”;
- Linee Guida ARPA “Serbatoi interrati”;
- Legge 9 gennaio 1989, n. 13
Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati
- Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236
Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche
- Regione Lombardia - Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6
Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione
- Comune di Milano - Regolamento Edilizio
Testo aggiornato con Deliberazione di Giunta n.2542 del 29 dicembre 2015 e Determinazione

Dirigenziale n.8 del 3 febbraio 2016

- Regione Lombardia - Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12
“Legge per il governo del territorio”
- D. Lgs. 23 febbraio 2010 n. 49
“Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni”
- Regione Lombardia - Deliberazione di Giunta regionale 30 novembre 2011 n. IX/2616
“Aggiornamento dei ‘Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell’art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12’, approvati con d.g.r. 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e successivamente modificati con d.g.r. 28 maggio 2008, n. 8/7374”, pubblicata sul BURL n. 50 Serie ordinaria del 15 dicembre 2012
- Regione Lombardia - Deliberazione di Giunta regionale 11 luglio 2014 n. X/2129
- “Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia”
- Deliberazione 3 marzo 2016 n. 2 del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po – “Direttiva 2007/60/CE, art. 7; D. lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s. m. i., art. 63, comma 10; D. lgs. 23 febbraio 2010 n. 49 e s. m. i., art. 7, comma 8. - Approvazione del “Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto Idrografico Padano” (PGRA)”
- Regione Lombardia - Deliberazione di Giunta regionale 24 ottobre 2018 n. XI/698
“Aggiornamento della D.G.R. 18 dicembre 2017 n. X/7581 in merito ai canoni regionali di concessione di polizia idraulica per l’anno 2019 in applicazione dell’art. 6 della l.r. 29 giugno 2009 n.10 (Allegato F) e alle linee guida di polizia idraulica (Allegato E)”
- Deliberazione Consiglio Comunale 5 marzo 2019 n. 2/2019 “Adozione del nuovo Documento di Piano, della Variante del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le attrezzature religiose, e della Variante del Piano delle Regole, costituenti il Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.”
- Regione Lombardia - Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n. 7
“Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell’articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)”
- Regione Lombardia - Regolamento Regionale 29 marzo 2019 n. 6
“Disciplina e regimi amministrativi degli scarichi di acque reflue domestiche e di acque reflue urbane, disciplina dei controlli degli scarichi e delle modalità di approvazione dei progetti degli

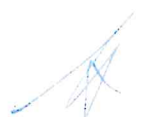
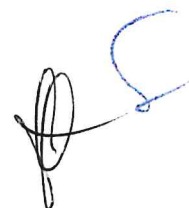
impianti di trattamento delle acque reflue urbane, in attuazione dell'articolo 52, commi 1, lettere a) e f bis), e 3, nonché dell'articolo 55, comma 20, della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche)”

- Regione Lombardia - Regolamento Regionale 19 aprile 2019 n. 8
“Disposizioni sull'applicazione dei principi di invarianza idraulica ed idrologica. Modifiche al regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”)”
- D.L. 3 aprile 2006, n. 152
“Norme in materia ambientale”
- Parere del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio n. prot. 6983/TAI/DI/PRO del 07/08/2002
- Legge Regionale 12 dicembre 2003, n. 26 – “Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche”
- Regione Lombardia - Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 2
“Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26”
- Regione Lombardia - Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 5
“Norme in materia di valutazione di impatto ambientale”
- Regione Lombardia - Delibera di Giunta Regionale 147 luglio 2015 n. X73826
“Aggiornamento degli allegati della l.r. 2 febbraio 2010, n. 5 – Norme in materia di valutazione di impatto ambientale – Con contestuale disapplicazione di parte della normativa regionale di riferimento, alla luce dei disposti del d.m. del Ministero dell'Ambiente della tutela del territorio e del mare 30 marzo 2015 avente ad oggetto: «Linee Guida per la verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale dei progetti di competenza delle regioni e provincie autonome, previsto dall'articolo 15 del decreto legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116» ed in applicazione del principio di corrispondenza ex art. 2, comma 9 della l.r. 5/2010”
- D.M. 5 novembre 2001
Norme funzionali e geometriche per la costruzione di strade

- Regione Lombardia - D.G.R. 8 marzo 2002 n. VII/8313
"Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico".
- Legge 26 ottobre 1995, n. 447
"Legge quadro sull'inquinamento acustico"
- Regione Lombardia - Legge 10 agosto 2001, n. 13
"Norme in materia di inquinamento acustico".
(B.U. 13 Agosto 2001, n. 33, 1° suppl. ord.)
- D.P.C.M. 14 novembre 97
"Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore"
- D.P.C.M. 05 dicembre 97
"Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"
- D.L. 17 febbraio 2017, n. 42
"Disposizioni in materia di armonizzazione della normativa nazionale in materia di inquinamento acustico, a norma dell'articolo 19, comma 2, lettere a), b), c), d), e), f) e h) della legge 30 ottobre 2014, n. 161."
- D.M. 16 marzo 1998
"Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico"
- D.M. 03 agosto 2015
"Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139" (RTO – Codice di Prevenzione Incendi)
- DM 23 novembre 2018
"Norme tecniche di prevenzione incendi per le attività commerciali, ove sia prevista la vendita e l'esposizione di beni, con superficie lorda superiore a 400 mq, comprensiva di servizi, depositi e spazi comuni coperti" (RTV – Attività Commerciali)
- D.M. 08 giugno 2016
"Norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di ufficio" (RTV – Uffici)
- D.M. 09 agosto 2016
"Norme tecniche di prevenzione incendi per le attività ricettive turistico-alberghiere" (RTV – Attività Ricettive)
- D.M. 21 febbraio 2017
"Norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa" (RTV – Autorimesse)
- D.M. 18 marzo 1996

“Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio degli impianti sportivi” così come modificato dal D.M. 06.06.2005 “Modifiche ed integrazioni al decreto ministeriale 18 marzo 1996, recante norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio degli impianti sportivi” integrato con le indicazioni contenute nella Circ. M.I. nr° 31 MI.SA., Prot. P.1769/4139 sott. 6/II R.6.Bis del 20 Dic. 2005 “Modifiche ed integrazioni al decreto ministeriale 18 marzo 1996, recante norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio degli impianti sportivi” – Chiarimenti in merito all’ambito di applicazione ed ai termini di adeguamento” con particolare riferimento alle schede allegate. [All. 2] unitamente al D.M. 06.06.2005 “Modalità di installazione di sistemi di videosorveglianza di capienza superiore alle 10.000 unità in occasione di competizioni sportive riguardanti il gioco del calcio”.

- Decreto del Ministro degli Interni del 18 marzo 1996 [SOGU n. 85 dell’11 aprile 1996], recante: “Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio degli impianti sportivi” coordinato con le modifiche e le integrazioni dal Decreto del Ministro degli Interni del 6 giugno 2005 [GU n. 150 del 30 giugno 2005].
- Lettera Circolare del 5 agosto 2005, Prot. n. P 1091/4139 - Decreto Ministeriale del 6 giugno 2005, recante: “Linee guida per la redazione del progetto preliminare relativo all’adeguamento degli impianti sportivi destinati alle manifestazioni calcistiche con capienza superiore a 10.000 spettatori”.
- Decreto del Ministro degli Interni del 6 giugno 2005 in materia di videosorveglianza.
- D.L. 24 febbraio 2003 n. 28, recante: “Disposizioni urgenti per contrastare i fenomeni di violenza in occasione di competizioni sportive”.
- Security Risk Assessment (valutazione delle minacce)
- Guide to Safety at Sports Grounds, 6th Edition
- UEFA Guide to Quality Stadiums
- FIFA Stadium Safety and Security Regulations, 2013
- UEFA Safety and Security Regulations, 2006
- UEFA Infrastructure, 2010
- UEFA EURO 2016 Tournament Requirements, 2009



8. PRINCIPALI REQUISITI PRESTAZIONALI

Rinviando per l'approfondimento dei profili prestazionali alla Proposta, in questa sede si evidenzia che l'Intervento garantirà i migliori livelli prestazionali in termini, ambientali, energetici, acustici e di sostenibilità/manutenibilità.

Particolare attenzione sarà dedicata allo Stadio di Milano che è stato progettato con l'obiettivo di garantire il livello "stadio d'élite" certificato UEFA.

La nuova struttura assicurerà gli standard per le manifestazioni sportive calcistiche di livello e categoria internazionali e tenderà al miglioramento degli aspetti concernenti la c.d. "esperienza sportiva" alla ricerca di una più alta offerta d'intrattenimento dedicata al tifoso/spettatore.

9. PRINCIPALI REQUISITI STRUTTURALI

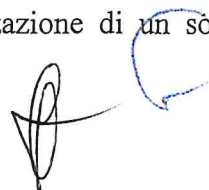
Per quanto concerne gli aspetti strutturali, la progettazione prevede che l'Intervento sia caratterizzato da strutture in calcestruzzo armato con poche e circoscritte eccezioni.

Di seguito, con l'intento di chiarire i requisiti specifici, saranno descritte le strategie per i singoli immobili e tali elementi saranno inclusi tra i requisiti forniti ai progettisti per lo sviluppo della fase architettonica.

- Lo Stadio di Milano avrà struttura portante in c.a. articolata in portali prefabbricati di larghezza variabile disposti radialmente al campo di gioco. Gli impalcati saranno costituiti da solai alveolari prefabbricati di spessore adeguato con getto di completamento in cls. La fondazione sarà realizzata con platea uniforme di spessore 1,5 m circa; essa verrà realizzata anche in corrispondenza del campo da gioco per controbilanciare la sottospinta d'acqua generata dalla falda. La copertura sarà realizzata mediante il collegamento di un elemento reticolare o tubolare in acciaio disposto lungo l'allineamento più esterno, ad una struttura più interna costituita da due anelli in tensione separati mediante l'interposizione di elementi verticali rigidi.
- Il "Podium" avrà struttura con maglia base di pilastri 9 x 9 (sez. 50x50) e impalcati gettati in opera con alleggerimenti per uno spessore complessivo di 55 cm.
- Gli "Uffici est" avranno struttura verticale costituita da pilastri e setti gettati in opera. Questi ultimi, corrispondenti ai vani scala ed ascensori, verranno utilizzati anche in funzione di controventamento dell'edificio agli effetti dei carichi orizzontali, vento e sisma.

Gli impalcati saranno gettati in opera con alleggerimenti per uno spessore strutturale pari a 30 cm mentre la fondazione sarà realizzata con platea uniforme di spessore 2,5 mt circa.

- Il “Complesso Alberghiero” avrà struttura verticale simile a quella degli “Uffici est” con impalcati gettati in opera di spessore leggermente inferiore (28 cm) e con una fondazione sempre con platea uniforme, spessore 2,5 mt.
- Il “Centro Congressi” avrà invece elevazioni perimetrali costituite da pilastri in c.a. su cui poggieranno travi reticolari ed impalcati in carpenteria metallica completati da lamiera grecata e getto in cls. La struttura di copertura sarà anch’essa realizzata in carpenteria metallica mentre la fondazione ipotizzata è una platea uniforme con spessore 1,5 mt.
- Gli “Uffici Ovest” avranno struttura verticale costituita da pilastri e setti gettati in opera. Questi ultimi, corrispondenti ai vani scala ed ascensori, verranno utilizzati anche in funzione di controventamento dell’edificio agli effetti dei carichi orizzontali, vento e sisma.
Gli impalcati saranno gettati in opera con alleggerimenti per uno spessore strutturale pari a 30 cm mentre, la fondazione sarà realizzata con platea uniforme di spessore 1,5 mt circa.
- Il “Commerciale Nord” avrà struttura verticale costituita da una maglia di pilastri 9m x 9m, con impalcati gettati in opera dello spessore strutturale complessivo di 30 cm. Il solaio di copertura, dovendo sostenere un tetto verde, presenterà spessore maggiorato mentre la fondazione con platea uniforme avrà spessore 1,5 mt.
- Il “Commerciale Sud” avrà struttura verticale costituita da una maglia base di pilastri 18m x 9m. Gli impalcati saranno realizzati con tegoli prefabbricati in C.A.P. di altezza complessiva di circa 80 cm poggianti su travi prefabbricate precomprese a T rovescio di altezza 110cm circa. Il solaio verrà solidarizzato tramite cappa collaborante in calcestruzzo gettato in opera, a cui verrà anche affidato il compito di trasferire le azioni orizzontali agli elementi di controvento. La fondazione sarà realizzata con platea uniforme di spessore 1.5m circa.
- Per il “Sottopasso Patroclo” si prevede di realizzare il solaio di fondo e gli elementi verticali in calcestruzzo gettato in opera. In particolare, per il solaio si prevede uno spessore pari a 1.4m con armatura principale di $78 \text{ cm}^2/\text{m}$ in direzione ortogonale al senso di marcia.
Le pareti contro-terra saranno gettate in opera con spessore di 1m ai quali sarà affidato, a lungo termine, il contenimento del terreno e la spinta dell’acqua in presenza della falda di progetto.
Al fine di ridurre lo spessore del solaio di copertura, si prevede la presenza di un setto intermedio in c.a. gettato in opera a separazione delle carreggiate. Per esso si ipotizza uno spessore di 50cm e puro comportamento a compressione.
La copertura invece sarà realizzata in elementi prefabbricati (es. tegoli) precompressi o semplicemente dotati di armatura lenta. Verrà poi realizzato un getto di completamento in c.a. al fine di predisporre eventuale armatura integrativa per la realizzazione di un solaio di



continuità all'appoggio intermedio.

La scelta progettuale in merito all'ampio utilizzo del c.a. si sposa perfettamente con l'identità del luogo e la tradizione delle imprese nazionali garantendo al contempo la durabilità delle opere.

10. PRINCIPALI REQUISITI IMPIANTISTICI

Per quanto riguarda gli aspetti energetici la Proposta ha previsto, dal punto di vista della generazione termo-frigorifera, la creazione di una rete di teleriscaldamento-teleraffrescamento.

Per la produzione di energia per il riscaldamento e raffrescamento di tutti gli edifici si è optato per una soluzione di tipo centralizzato che presenta i seguenti vantaggi:

- richiesta di una superficie di installazione inferiore rispetto a quella data dalla somma delle singole centrali per i diversi edifici in una soluzione di tipo decentralizzata;
- costi operativi più competitivi, con oneri di investimento inferiori non solamente per le singole apparecchiature (numero inferiore Pompe di calore/ pozzi), ma anche per i successivi costi di gestione e manutenzione;
- possibilità per la pompa di calore di lavorare a un carico inferiore quando non tutte le utenze sono connesse o chiedono potenza aumentando l'efficienza dell'impianto;
- limitate perdite energetiche concentrate in un'unica centrale di produzione;
- sistema di sicurezza unico, più semplice e con maggiore affidabilità;
- sinergie energetiche tra le diverse utenze, sia nei giorni di evento allo stadio, sia durante la settimana.

Alla centrale unica, che sarà localizzata nella parte settentrionale dell'Ambito alla destra del Sottopasso Patroclo lungo via Achille, saranno abbinati una serie di locali tecnici dedicati di cui ogni edificio sarà provvisto al piede.

Oltre alla produzione di energia è stata data particolare attenzione anche al tema della riduzione del consumo dell'acqua, affrontato in questo caso, lungo tre assi principali:

- Riduzione della domanda - Conservazione dell'acqua;
- Sostituzione della domanda - Massimizzazione del riciclaggio;
- Sostituzione della domanda - Forniture alternative.

Questo ha portato ad un approccio integrato e sostenibile in tutto il sito nelle due modalità operative (match day e no match day).

Nell'ambito della strategia di riduzione della domanda sono state prese in considerazione diverse

soluzioni, tra cui WC a basso risciacquo e orinatoi senza acqua, rubinetti attivati dall'utente, docce con controllo del flusso.

Il modello di bilancio idrico consente la definizione di un approccio pragmatico per la sostituzione della domanda e la fornitura alternativa, in quanto identifica i potenziali rendimenti idrici e le applicazioni per il riutilizzo di fonti idriche rigenerate o alternative. Il sistema dell'aria condizionata, la cattura dell'umidità, il recupero di acqua piovana e di acque grigie sono alcune delle opportunità che vengono prese in considerazione al fine di raggiungere gli obiettivi di sostenibilità.

11. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'Intervento prevede la realizzazione di uno stadio da circa 60.000 posti a sedere, capace di differenti configurazioni oltre a quella classica del match-day. Il nuovo Stadio di Milano sarà edificato lungo la via Tesio, occupando così parte del sedime del vecchio Palazzetto dello Sport, in maniera tale da permettere la non interruzione dell'attività calcistica dei due club nell'attuale Stadio G. Meazza.

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

Nell'area a nord, ai piedi del Podium su cui lo stesso si erge, sarà realizzata un'area multifunzionale a raso a disposizione della struttura in aderenza all'energy center e a servizio esclusivo della medesima. L'accesso all'impianto avverrà primariamente per mezzo di opportune scalinate ubicate in corrispondenza dei diversi settori dello stadio. Alla base di queste ultime saranno posizionati i tornelli d'ingresso. Squadre, VIP e addetti all'impianto accederanno ad esso attraverso ingressi riservati di tipo automobilistico posti lungo la via Tesio e il Sottopasso Patrolo.

Quest'ultimo verrà demolito e ricostruito mantenendo l'attuale tracciato ma adeguandone le dimensioni e gli ingressi alle nuove necessità del comparto. La scelta di rifare completamente questa infrastruttura è stata dettata principalmente dai tre seguenti aspetti:

- eliminazione della viabilità veicolare all'interno dell'Ambito, privilegiando la mobilità dolce;
- vetustà (circa quarant'anni) incompatibile con la qualità anche infrastrutturale del nuovo comparto (100 anni);
- integrare il Sottopasso con le esigenze funzionali dell'Ambito, con innesti alle viabilità interrato dei due Comparti, sulla base delle risultanze dello studio dei flussi di traffico;
- necessità di rinnovare una struttura che oggi costituisce una barriera fisica tra i due comparti che progettualmente sono stati pensati in maniera unitaria per ottenere la massima efficienza in termini energetici e di sostenibilità.

A Nord e a Sud del Podium saranno individuate due aree drop off per la gestione delle tifoserie ospiti

che non potranno usufruire di un parcheggio dedicato in loco, risultato paesisticamente non sostenibile e/o integrabile.

Il Comparto Multifunzionale, nella parte est dell'Ambito, sarà organizzato attorno ad una grande piazza sulla quale affacceranno il centro commerciale (SL pari a circa 77.000 mq) ubicato a sud lungo le vie Dessiè e dei Piccolomini, al di sopra del quale sarà collocato uno spazio per l'intrattenimento di 13.000 mq circa di SL e tre edifici a nord (di altezze diverse).

I tre edifici avranno funzione terziaria/uffici per un totale di circa 56.000 mq di SL e ricettivo/alberghiera/congressuale per circa 21.000 mq. L'articolazione delle funzioni oggi è indicativa e potrà essere affinata nelle successive fasi del procedimento.

Tutti locali tecnici necessari al funzionamento degli immobili saranno posizionati all'interno dei singoli perimetri o alla base degli stessi ai livelli interrati. Per far fronte alle necessità di sosta generate dall'intervento sono previsti due livelli interrati (anche a destinazione parcheggio) sotto il complesso sud ed il complesso nord collegati tra loro da una rete viaria sotterranea a cui si accederà direttamente dalle vie Achille e dei Piccolomini oppure dal Sottopasso Patroclo.

12. ACCESSIBILITA', ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE, SICUREZZA

Nel rispetto della norma nazionale, di quella regionale e dei Criteri di Progettazione universale di cui alla Convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità ratificata con L. n.18 del 3 marzo 2009, 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".

Il Progetto nel suo complesso in questa fase, si è orientato non solo all'applicazione della norma ma ad una più ampia e generalizzata visione di accessibilità degli spazi secondo il criterio sopra enunciato.

Sulla base di un itinerario ideale che una qualsiasi persona si trova giornalmente a percorrere, da un ambiente interno ad uno esterno e viceversa, la Proposta d'Intervento assicurerà la compatibilità dei luoghi alle singole esigenze delle utenze più sensibili, adottando soluzioni tecniche capaci di sopperire alle eventuali carenze e/o limiti dell'attuale normativa.

In generale strade, parcheggi e marciapiedi saranno privi di ostacoli fissi o provvisori, avranno larghezze tali da impedire qualsiasi punto di restringimento, permettendo un agevole scorrere dei flussi. I cambi di pendenza saranno limitati e comunque prudenzialmente tali da permettere alla persona con disabilità motoria un autonomo movimento (pendenza rampa 4-5%). Attorno alle aree verdi saranno per quanto possibile evitate le cordonature, mentre le superfici attrezzate (giochi/ristoro) prevederanno opportune piazzole di sosta protette da tettoia e saranno dotate di bagni, tavoli e giochi accessibili.

Sarà posta particolare attenzione nella scelta delle griglie e delle pavimentazioni, queste ultime saranno integrate con opportuna segnaletica convenzionale e normalizzata per le persone ipovedenti.

Per le aree destinate a parcheggio saranno previsti appositi spazi di sosta localizzati in prossimità dei principali sistemi di risalita. In assoluto tutte le superfici interne pubbliche, private o private ma con accesso diretto del pubblico verranno progettate con i massimi criteri di accessibilità.

In particolare, il nuovo Stadio di Milano amplierà e arricchirà i luoghi dedicati alla disabilità, rendendo accessibili tutte le aree di accoglienza destinate agli spettatori e aumentando il numero di servizi igienici disponibili, nonché i posti riservati lungo il campo.

Verrà garantito e ampliato il servizio già offerto attualmente dai club in questo senso ai propri tifosi.

In generale l'accessibilità al Podium sarà assicurata tramite gruppi di ascensori disposti lungo il perimetro, oltre le tornellerie, mentre il miglioramento degli spazi di seduta degli spalti li renderà fruibili all'utenza ampliata che attualmente trova difficoltà a frequentare tutti i settori dello stadio (terzo anello).

13. IMPATTO DELLE OPERE SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

L'Intervento, per dimensioni, volumi edificati e scavati, avrà un impatto importante dal punto di vista ambientale e sociale. Se al termine dei lavori la Proposta punta a rappresentare una nuova e diversa centralità urbana per la città anche in termini ambientali (parco diffuso), è indubbio che la fase di realizzazione, lunga e complessa, dovrà essere gestita al fine di minimizzare le possibili problematiche di sicurezza e ambientali, anche con riferimento alla vita del quartiere.

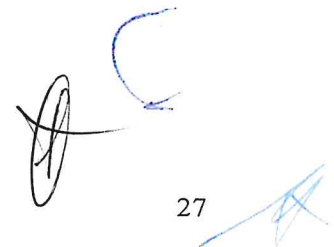
Le fasi di realizzazione prevedono una serie di movimentazioni necessarie per l'allontanamento dal sito dei materiali da scavo e dei materiali derivanti dalle demolizioni nonché per l'approvvigionamento di materiali e merci per la realizzazione delle opere.

Le modalità di realizzazione dell'Intervento, al fine di permettere l'uso dello stadio esistente ai club e la contemporanea costruzione del nuovo Stadio di Milano nella zona ovest del comparto oltre il limite fisico del Sottopasso Patroclo, prevedono due macro-fasi di cantiere.

FASE I (lavorazioni nell'area Ovest):

- esecuzione degli sbancamenti ed edificazione del nuovo stadio;
- rimozione del Sottopasso Patroclo, attraverso lo sbancamento del terreno di rinfiacco e la demolizione del manufatto, che verrà ricostruito ampliandone la larghezza e collegato alla viabilità interna del comparto;
- edificazione degli Uffici Ovest.

FASE II (lavorazioni nell'area Est):



- demolizione dell'attuale stadio G. Meazza;
- sbancamenti e edificazione delle funzioni complementari (Complesso Alberghiero e Centro Congressi, Uffici Est, Commerciale Nord, Commerciale Sud, Intrattenimento).

In entrambe le fasi i volumi saranno preventivamente individuati come lo saranno i poli di conferimento, nel pieno rispetto della normativa vigente. 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 in maniera tale da permettere eventuali ottimizzazioni d'esercizio.

L'Intervento (Comparto Stadio + Comparto Multifunzionale) sarà infine certificato secondo il protocollo volontario LEED come ulteriore garanzia del rispetto dell'ambiente nell'intero ciclo di vita degli immobili.

14. ANALISI CONTRATTUALE ED ECONOMICO FINANZIARIA

La normativa non prevede la predisposizione di una bozza di convenzione per questa prima fase, che verrà quindi, ai sensi della L. 147/2013 ed in caso di esito positivo dell'istruttoria condotta sulla presente Proposta, presentata unitamente al Progetto Definitivo, nel rispetto delle *best practices* in materia di strutturazione delle operazioni di PPP.

Ciò al fine di allocare chiaramente e specificamente i rischi correlati e connessi alle predette operazioni nel rispetto dei principi della Direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014, della legge n. 147/2013, delle previsioni del Codice dei Contratti Pubblici, e delle indicazioni fornite da Eurostat per la contabilizzazione delle predette operazioni.

Quanto sopra premesso, e fermi restando gli eventuali adeguamenti convenzionali derivanti dall'iter approvativo della presente Proposta, si reputa comunque utile anticipare già in questa sede le linee in base alle quali si andrà a predisporre la bozza di testo convenzionale.

In particolare, verrà previsto:

- a. l'affidamento in Concessione di Costruzione e Gestione al Concessionario della progettazione esecutiva, della realizzazione e della gestione funzionale ed economica dell'Intervento come di seguito meglio precisato;
- b. la costruzione ad integrale cura e spese del Concessionario del nuovo Stadio di Milano (Comparto Stadio), incluse le relative opere di urbanizzazione a scomputo, per un importo stimato in circa 561 ML/€ (IVA esclusa);
- c. la costruzione ad integrale cura e spese del Concessionario delle opere inerenti il mix funzionale di destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, complementari e funzionali al finanziamento o

- alla fruibilità dell'impianto sportivo (Comparto Multifunzione), incluse le relative opere di urbanizzazione a scomuto, per un importo di circa 425 ML/€ (IVA esclusa);
- d. la costituzione in favore del Concessionario, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 952 c.c., del diritto di superficie in soprassuolo e in sottosuolo sulle aree oggetto dell'Ambito e per tutta la validità della Concessione;
 - e. l'investimento complessivo di circa 1,2 miliardi di Euro integralmente a carico del privato per la realizzazione dell'Intervento a servizio della città e che verrà riconsegnato al Comune al termine della Concessione. L'investimento fonda la sua sostenibilità funzionale ed economica/finanziaria con riferimento all'intera realizzazione della Proposta secondo gli assunti fatti propri nell'analisi progettuale ed economico/finanziaria;
 - f. la demolizione a cura e spese del Concessionario dell'esistente Stadio G. Meazza; questo solo a seguito dell'edificazione e dell'ultimazione del "Comparto Stadio" e per un importo pari a circa 45 ML/€ (IVA esclusa);
 - g. la riqualificazione ambientale/bonifica dell'Ambito, ove necessaria, per un importo stimato pari a circa 5 ML/€ (IVA esclusa);
 - h. l'esecuzione ad integrale cura e spese del Concessionario delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria a servizio dell'Ambito;
 - i. l'esecuzione ad integrale cura e spese del Concessionario degli eventuali lavori di riqualificazione ambientale delle aree interessate dall'Intervento;
 - j. la riqualificazione ad integrale cura e spese del Concessionario del Tunnel Patroclo, come elemento di connettivo urbano;
 - k. i costi tecnici e generali di realizzazione pari a circa 165 ML/€ (IVA esclusa);
 - l. la tempistica di esecuzione dell'Intervento stimata in circa 72 mesi;
 - m. la realizzazione dell'Intervento per singoli Comparti, e all'interno dei Comparti stessi, anche per lotti funzionalmente autonomi;
 - n. la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria delle opere concernenti l'Intervento secondo le previsioni del progetto esecutivo e del piano di manutenzione dell'Intervento e delle sue parti, in relazione al ciclo di vita, al fine di assicurare, anche al termine della Concessione, la piena efficienza e funzionalità delle opere;
 - o. la gestione a cura e spese del Concessionario dei servizi correlati all'esecuzione dell'Intervento quali, a titolo esemplificativo, i servizi di disponibilità, i servizi accessori alla disponibilità, i servizi commerciali ed i servizi a tariffa;
 - p. la durata complessiva della Concessione in anni 90;

- q. la corresponsione a favore del Concedente di un canone di Concessione secondo le modalità ed i termini indicati nel Piano Economico Finanziario;
- r. la restituzione al Comune, al termine della Concessione, dell'intero Ambito dell'Intervento, rappresentato dal Comparto Stadio e dal Comparto Multifunzione, la cui realizzazione interamente a carico del privato impegnerà complessivamente circa 1,2 miliardi di Euro e tali immobili ed infrastrutture saranno riconsegnate al Comune in condizioni di efficienza e funzionalità;
- s. l'allocazione in capo al Concessionario dei seguenti rischi:
 - i. rischio di progettazione e di costruzione inteso come il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera per causa imputabile al Concessionario;
 - ii. rischio di domanda: inteso come il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il Concessionario deve soddisfare ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa;
 - iii. rischio di disponibilità: inteso come il rischio legato alla capacità, da parte del Concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume sia per standard di qualità previsti.