



DEDICATO A CHI FOSSE INTERESSATO AD APPROFONDIRE (Beatrice Uguccioni)




San Siro e legge stadi: ecco cosa dice la norma e cosa ha ottenuto Milano

 Spesso si parla del futuro dello stadio senza citare le basi legali. Il percorso per il nuovo San Siro non è una scelta arbitraria, ma segue il D.Lgs. 38/2021 che mette i club al centro del progetto.


Ecco i passaggi della legge che garantiscono l'interlocuzione privilegiata alle società:

 *"I soggetti che intendono realizzare gli interventi presentano al comune il documento di fattibilità delle alternative progettuali corredato di un piano economico-finanziario" (Art. 4, comma 1).*

Questo significa che la legge affida il diritto di iniziativa ai club. Il Comune non decide da solo, ma deve rispondere a una proposta tecnica ed economica di Milan e Inter.

 *"Sui lavori di realizzazione degli impianti sportivi non si applicano le norme del codice dei contratti pubblici e i soggetti privati possono liberamente negoziare il prezzo e individuare l'appaltatore" (Art. 4, comma 8).*

È il cuore dell'autonomia negoziale: per la costruzione, i club agiscono come privati. Possono scegliere fornitori e trattare i prezzi liberamente fino alla costruzione degli impianti sportivi, garantendo efficienza e controllo sui costi senza le lungaggini degli appalti pubblici.

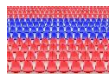
 *"Il documento di fattibilità può prevedere il recupero dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa attraverso il riconoscimento di una quota di volumetria destinata a uso diverso da quello sportivo" (Art. 4, comma 10).*

La legge riconosce che per sostenere i costi di un nuovo stadio, i club hanno il diritto di negoziare la costruzione di uffici e aree commerciali.


Nella trattativa su San Siro, il Comune di Milano ha utilizzato questi margini per ottenere condizioni molto precise a tutela della città:


 **Le pretese edificatorie sono state dimezzate** rispetto alle richieste iniziali dei club, portando le volumetrie a livelli più sostenibili per il quartiere.

 **È stato garantito che il 50% della superficie totale dell'area rimarrà destinata a verde pubblico fruibile.**



La capienza dello stadio è stata blindata a 70.000 posti per garantire la funzione di grande impianto sportivo internazionale.

 **La vendita dell'area genererà decine di milioni di euro che verranno vincolati per finanziare opere pubbliche e infrastrutture nel quartiere San Siro.**

 **Il prezzo di vendita non è stato oggetto di sconti, ma è garantito dalla valutazione di congruità dell'Agenzia delle Entrate, validata ulteriormente dalle perizie tecniche indipendenti dei docenti di Politecnico e Bocconi.**

La legge stadi è nata per trasformare i club da semplici inquilini a partner stabili del territorio. La vicenda di Milano dimostra che, all'interno di questa interlocuzione privilegiata, l'Amministrazione può comunque ottenere garanzie fondamentali per la collettività.

La Riforma della Legge Stadi: Tra Autonomia dei Club e Interesse Pubblico

I Pilastri del D.Lgs. 38/2021

Diritto di Iniziativa ai Club

Il Comune deve rispondere a proposte tecniche ed economiche presentate direttamente dalle società.



Deroga al Codice degli Appalti

I club agiscono come soggetti privati, negoziando liberamente prezzi e fornitori per maggiore efficienza.



Sostenibilità Extra-Sportiva

Possibilità di realizzare uffici e aree commerciali per garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.



Il Modello San Siro: Garanzie per la Collettività



50% dell'Area a Verde Pubblico

Metà della superficie totale è stata blindata come area verde fruibile dai cittadini.



Volumetrie Dimezzate

Le pretese edificatorie iniziali dei club sono state ridotte del 50% per la sostenibilità.



Reinvestimento nel Quartiere

I proventi della vendita dell'area sono vincolati al finanziamento di opere pubbliche locali.



Capienza Stadio
Blindata a 70.000 posti per eventi internazionali



Valutazione Prezzo
Garantita da Agenzia delle Entrate, Politecnico e Bocconi



Destinazione Ricavi
Vincolati a infrastrutture nel quartiere San Siro