

**COMUNE DI MILANO
DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO**

**AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE RELATIVE AL
COMPENDIO IMMOBILIARE DELLA GRANDE FUNZIONE URBANA (GFU) "SAN SIRO",
COMPRENSIVO DELLO STADIO GIUSEPPE MEAZZA.**

Il Comune di Milano, in attuazione della deliberazione della Giunta comunale n. 324 del 18 marzo 2025

PREMESSI I SEGUENTI ELEMENTI DI CONTESTO

Lo Stadio Giuseppe Meazza, di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Milano, è attualmente concesso in uso e gestione alle società A.C. Milan S.p.A. e F.C. Internazionale Milano S.p.A., in forza di una convenzione sottoscritta il 1° luglio 2000 con scadenza il 30 giugno 2030. La gestione dello stadio è effettuata da M-I Stadio s.r.l. nell'interesse delle società concessionarie.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 56 in data 23 luglio 2024, recante "Programmazione 2024-2026 - Variazione di assestamento generale del bilancio finanziario e salvaguardia degli equilibri di bilancio - Estinzione anticipata di mutui -Riconoscimento dello stato di attuazione dei programmi - Modifiche al Documento Unico di Programmazione (DUP)" ha aggiornato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAVI), anche con la precisa delimitazione dell'intero ambito denominato "GFU San Siro", la cui cessione in piena proprietà o in diritto di superficie era già prevista in precedenti Piani approvati dal Consiglio Comunale (rif. allegato n. 14 "MODIFICHE AL DUP 2024-2026 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari").

In particolare, già con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 28 marzo 2019 recante "Documento Unico di programmazione (DUP) e Bilancio di Previsione 2019-2021" lo stadio G. Meazza è stato inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Milano prevedendone la cessione in piena proprietà o in diritto di superficie.

In data 10 luglio 2019 (P.G. 0308068/2019) 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 *"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 in uno Studio di Fattibilità per la realizzazione di un nuovo complesso sportivo multifunzionale nell'area del Quartiere San Siro dove è ubicato l'attuale Stadio.

In coerenza con l'Ordine del Giorno approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 28 ottobre

2019 ed all'esito della Conferenza di Servizi preliminare, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1905 in data 8 novembre 2019 recante *"Dichiarazione di pubblico interesse - con condizioni e prescrizioni - 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"* è stata dichiarata di interesse pubblico la proposta pervenuta con contestuale formulazione di varie prescrizioni, il cui recepimento avrebbe costituito presupposto necessario per l'ottenimento dei successivi atti di assenso.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1379 in data 5 novembre 2021 recante *"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"* è stata confermata la dichiarazione di interesse pubblico sulla proposta pervenuta indicando le condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1296 in data 20 settembre 2022 recante *"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 e confermata - con condizioni e prescrizioni - di pubblico interesse con deliberazione GC 05/11/2021 n. 1379. Presa d'atto delle risultanze istruttorie concernenti lo studio di fattibilità tecnico economica presentato dalle Società proponenti come da ultimo aggiornato in data 05/09/2022 in recepimento alle condizioni poste dalla Deliberazione GC 05/11/2021 n. 1379 ai fini dell'indizione della procedura di dibattito pubblico"* è stata disposta l'indizione della procedura di dibattito pubblico.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 28 del 19 gennaio 2023 recante *"Dibattito pubblico sulla proposta relativo allo "Stadio Milano" indetto il 22 settembre 2022. Valutazioni finali decisorie per la predisposizione del dossier conclusivo del dibattito, anche alla luce degli indirizzi formulati dal consiglio comunale con ordine del giorno approvato nella seduta del 22 dicembre 2022"* sono state assunte le valutazioni decisorie finali a conclusione del dibattito pubblico, altresì recependo le indicazioni espresse dal Consiglio Comunale.

Con la citata deliberazione sono state, in particolare, indicate le seguenti valutazioni decisorie:

"A. individuazione di risorse economiche aggiuntive:

in ossequio a quanto approvato dal Consiglio Comunale, al fine di garantire l'attuazione di ulteriori opere di finalità pubblica o di interesse generale dovrà essere finanziato un piano di interventi di importo superiore a quanto inizialmente proposto (e ridottosi in virtù della riduzione degli indici volumetrici del progetto) con l'obiettivo di poter destinare una quota pari almeno a 40 milioni di euro, reperita attraverso una definizione di oneri di urbanizzazione (non direttamente assorbiti all'interno del progetto stadio), il contributo sul costo di costruzione e gli extraoneri concordati con le Società proponenti, per dare attuazione a progetti ricadenti sui

quartieri limitrofi e non sull'area oggetto della trasformazione a partire da quanto delineato nel Piano d'Area Mosaico e in costante confronto con le Commissioni consiliari competenti;

B. recepimento delle seguenti indicazioni:

- *incrementare la superficie a verde in modo che rappresenti almeno il 50% di superficie rispetto al totale dell'area oggetto di intervento, nel rispetto delle successive verifiche tecniche/amministrative di accessibilità e fruibilità delle strutture, garantendo che la progettazione sia finalizzata a migliorare la valenza ecologica del sistema dei parchi;*
- *dare priorità al raggiungimento della neutralità carbonica e alla minimizzazione dell'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, utilizzo di materiale riciclato e riutilizzo delle macerie, mobilità sostenibile), in particolare adeguandosi al Piano Area Clima (PAC) del Comune di Milano mediante la predisposizione di uno Studio sulla neutralità carbonica e relativi monitoraggi, che includa il perseguitamento del processo di decarbonizzazione dell'intero progetto (anche attraverso il contenimento dei parcheggi previsti) che dovrà essere accompagnato e valutato da un soggetto terzo professionalmente competente e che in ogni caso sarà verificato dal Comune;*
- *aumentare la capienza dello stadio - considerando come obiettivo ottimale il numero di 70.000 posti - compatibilmente con il rispetto dell'altezza massima indicata nello Studio di Fattibilità e l'impronta a terra dello stesso;*
- *garantire il numero di posti all'interno del nuovo stadio per le fasce meno abbienti in numero almeno pari a quello attuale;*
- *allontanare da via Tesio il nuovo impianto e predisporre soluzioni di maggior mitigazione degli impatti sonori, compatibilmente con le eventuali interferenze presenti e nel rispetto della progettazione delle infrastrutture secondo la normativa vigente;*

C. relativamente alle ricadute sul quartiere San Siro, previsione di ulteriori adeguamenti per quanto concerne:

- *convenzionare con il Comune, a valle di successivi passaggi deliberativi, gli impianti sportivi e di intrattenimento che dovranno essere in gran parte gratuiti e fruibili liberamente;*
- *implementare le attività di tipo culturale e ricreativo e di co-working da convenzionare, in luogo del convenzionamento del centro congressi che potrà essere ridotto;*
- *garantire una progettazione degli spazi accessibile ed inclusiva a tutto l'ambito;*
- *creare il maggior numero di posti di lavoro nell'ambito dei servizi accessori al nuovo stadio e della nuova struttura commerciale, privilegiando le fasce più giovani e coloro che esercitano già attività di somministrazione durante gli eventi;*
- *garantire la possibilità per il Comune di disporre durante l'anno di spazi all'interno della grande struttura di vendita - che comprenderà spazi per l'intrattenimento, lo sport ed il museo*

dello sport - per organizzare propri eventi in riferimento alla popolazione del quartiere;

- *destinare il contributo di sostenibilità commerciale - previsto dalle vigenti disposizioni regionali - per interventi prioritariamente a sostegno del tessuto commerciale di vicinato dei quartieri circostanti;*
- *privilegiare l'inserimento delle funzioni sportive proposte dalla cittadinanza e valutare l'integrazione di progetti già attivi sul territorio come proposto dalle associazioni di categoria e dal CONI Lombardia durante il Dibattito;*
- *per quanto concerne le criticità relative alle attività degli ambulanti, che attualmente lavorano nell'area di San Siro per gli eventi sportivi e concertistici, dovranno essere sottoscritti accordi specifici con le Società proponenti, anche secondo quanto stabilito dalla c.d. Legge stadi;*

D. quanto a viabilità e trasporti, nelle successive fasi di progettazione la documentazione tecnica a corredo del progetto dovrà essere integrata con i seguenti studi complementari:

- i. *Piano del Traffico che dovrà tenere conto a titolo esplicativo e non esaustivo:*
 - a. *delle mutate condizioni al contorno dell'area (nuovi interventi previsti/realizzati, come a titolo esemplificativo il Piano attuativo c.d. Trotto);*
 - b. *della Zona a Traffico Limitato in previsione ed in fase di attivazione;*
 - c. *utilizzo di modelli di traffico a differenti scale di analisi:*
 - *scala macroscopica, per individuare gli impatti all'interno del quadrante urbano di riferimento (l'estensione del quale verrà concordato con il Comune);*
 - *scala locale, per analizzare la corretta gestione veicolare in afflusso e deflusso dallo stadio e supportare la progettazione rispetto alla definizione del sistema di accessibilità e sosta;*

inoltre si dovrà:

ii. concordare/discutere preventivamente i rilievi da fare per la calibrazione del modello di sub-area saranno realizzati dalle Società proponenti dei rilievi di traffico manuali nelle giornate di venerdì e sabato successivamente al 15 settembre 2022;

iii. concordare/discutere preventivamente quante sezioni rilevare per la stima delle matrici OD riferite all'ora di punta del sabato che saranno effettuati, unitamente ai rilievi di traffico manuali di cui al punto precedente;

iv. effettuare un'analisi precisa sul potenziamento del traporto pubblico necessario (in particolare metropolitane e tram) e un computo della domanda/offerta di sosta complessivo che tenga conto di tutte le funzioni previste, anesse allo stadio (vedi funzioni commerciali). ma anche al contorno (vedi terme e ex-Trotto);

v. valutare la riduzione del sistema della sosta previsto dalla Proposta;

E. quanto ai profili ambientali, relativamente alla rispondenza all'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio 2020 tutti gli interventi dovranno rispettare le disposizioni ivi indicate in particolare per quanto attiene le emissioni di

*CO2 e la riduzione degli impatti climatici;
[...]”*

Alle Società proponenti sono state, quindi, comunicate con nota del Responsabile Unico del Procedimento (RUP) del 3 febbraio 2023 le risultanze e le valutazioni decisorie finali di cui alla sopracitata deliberazione n. 28/2023 e conseguentemente richiesta la presentazione del progetto di fattibilità tecnico economica aggiornato.

Con nota del 4 novembre 2024 le Società hanno presentato all'Amministrazione una manifestazione di interesse, con la quale hanno confermato l'intendimento di:

- proseguire nel percorso già avviato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 28/2023, manifestando, nel contempo, l'interesse a valutare l'acquisizione in proprietà dell'area denominata "GFU San Siro" comprensiva dello stadio Meazza, sulla base degli esiti della perizia richiesta dal Comune all'Agenzia delle Entrate;
- riprendere l'iter di approvazione del progetto attualmente pendente, adeguandolo, per quanto possibile, alle indicazioni contenute nella deliberazione n. 28/2023;
- avviare, a tal fine, l'aggiornamento del Documento di fattibilità delle alternative progettuali avente ad oggetto la costruzione di un nuovo Stadio nell'area denominata "Parco dei Capitani" e la rifunzionalizzazione dell'attuale stadio, salvo la conservazione di alcuni elementi come da interlocuzioni con la Soprintendenza. Il progetto prevede lo sviluppo dell'area con la realizzazione delle funzioni accessorie o compatibili (commerciale e terziario) per garantire la fattibilità economica dell'operazione, con l'utilizzo dell'intera SL prevista dal PGT vigente nell'area della GFU;
- riservarsi la facoltà di presentare la proposta economica per l'acquisto della GFU, ai sensi dell'art. 4, comma 13, del D. Lgs. n. 38/2021.

In data 31 ottobre 2024 (P.G. 0556937.E) Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio ha trasmesso la *"Relazione Tecnico Estimale relativa alla determinazione all'attualità del valore venale, da corrispondere al Comune di Milano per l'alienazione dell'intero Ambito GFU San Siro comprensivo dello stadio Meazza nello stato di fatto"* redatta in attuazione di apposito Accordo di Collaborazione sottoscritto in data 16 settembre 2024 (prot. AdE n. 186507).

Dal 2019 ad oggi, a seguito dell'inserimento nel PAVI della previsione della cessione in proprietà o in diritto di superficie dapprima dello Stadio G. Meazza ed in seguito dell'ambito GFU San Siro, non è prevenuta alcuna manifestazione di interesse o proposta da parte di soggetti interessati, salvo quelle presentate dalle Società e indicate nel presente avviso,

RENDE NOTO CHE

nell'ambito del contesto sopra richiamato, in data 11 marzo 2025 (P.G. 0138329.E), F.C. Internazionale Milano S.p.A. e A.C. Milan S.p.A. (di seguito, anche solo le società o le proponenti) hanno congiuntamente presentato, ai sensi dell'art. 4, comma 13, del D. Lgs. 28 febbraio 2021, n.

38, una proposta per l'acquisto del compendio immobiliare dell'ambito GFU "San Siro", comprensivo dello stadio Giuseppe Meazza, finalizzata alla costruzione di un nuovo Stadio e la rifunzionalizzazione dell'attuale impianto "G. Meazza".

La Giunta comunale con la deliberazione n. 324 del 18 marzo 2025 ha approvato le *"Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività conseguenti alla proposta per l'acquisto del Compendio immobiliare "Ambito GFU San Siro" comprensivo dello Stadio "Giuseppe Meazza" congiuntamente presentata, ai sensi dell'art. 4, comma 13, del D. Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, in data 11 marzo 2025 dalle società F.C. Internazionale Milano S.p.A. e A.C. Milan S.p.A."*

Si indicano di seguito gli elementi essenziali della proposta di acquisto ricevuta:

La proposta di acquisto delle società si compone dei seguenti documenti:

- Documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP) aggiornato ed in relazione al quale le società dichiarano che *"sono stati recepiti, per quanto possibile, gli esiti del dibattito pubblico riportati nella delibera di Giunta comunale n. 28/2023"*. Il DOCFAP contiene i dettagli progettuali *"in continuità con la procedura già instaurata nel 2019"*; documento reperibile al seguente link <https://repository.comune.milano.it/s/SanSiro>
- "schema del contratto" di compravendita proposto con gli elementi essenziali e con la precisazione di termini e condizioni cui la proposta è soggetta, ivi inclusi gli elementi essenziali urbanistici.

Il prezzo di acquisto dell'Ambito GFU San Siro proposto dalle Società è pari ad Euro 197.000.000,00 (cento novantasette milioni virgola zero), oltre IVA., con la deduzione delle voci di costo indicate dall'art. 4, comma 13, del D. Lgs. n. 38/2021.

La proposta, inoltre, è sospensivamente condizionata alla positiva valutazione del DOCFAP da parte della Conferenza di Servizi Preliminare e *"alla conseguente conferma della dichiarazione di pubblico interesse entro e non oltre il 30 giugno 2025"*, con la previsione dell'impegno a stipulare l'atto di acquisto entro il 31 luglio 2025.

Si precisa, al riguardo, che la Conferenza di Servizi Preliminare, avendo il Comune di Milano già dichiarato il pubblico interesse della proposta con le deliberazioni di Giunta Comunale n. 1905 in data 8 novembre 2019, n. 1379 in data 5 novembre 2021, n. 1296 in data 20 settembre 2022 e n. 28 del 19 gennaio 2023, avrà la finalità di verificare gli aspetti tecnici anche con riferimento alla coerenza con le prescrizioni contenute nella citata deliberazione n. 28/2023.

Inoltre, i contenuti dello schema di contratto proposto dalle Società saranno oggetto di valutazione e successiva negoziazione, secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 13, del D. Lgs. n. 38/2021, come meglio indicato al successivo par. 6 del presente avviso.

L'Amministrazione valuterà, tra l'altro, in sede di negoziazione se ed in quale misura tener eventualmente conto *"degli eventuali costi per rimozione di manufatti e bonifiche ambientali"*

e conseguentemente

PROMUOVE

la raccolta di manifestazioni di interesse relative al compendio immobiliare dell'ambito GFU “San Siro”, comprensivo dello stadio Giuseppe Meazza.

1. FINALITA' DELL'AVVISO

Il presente Avviso, vista la proposta presentata dalle società e con la medesima finalità, è volto a verificare l'interesse alla presentazione di eventuali proposte migliorative e conformi ai criteri stabiliti nelle deliberazioni della Giunta comunale soprarichiamate, relative al compendio immobiliare dell'ambito GFU “San Siro”, comprensivo dello stadio Giuseppe Meazza, al fine di favorire l'avvio della rigenerazione del quadrante urbano dedicato ai servizi sportivi di rango internazionale e lo sviluppo di uno scenario di trasformazione che migliori l'assetto urbano introducendo nuove funzioni a supporto della grande funzione urbana (lo stadio) e si relazioni con alcune trasformazioni presenti e future avviate nel contesto (tra le quali Mosaico San Siro).

2. COMPENDIO IMMOBILIARE

a) INDIVIDUAZIONE

Formano oggetto del presente avviso un insieme continuo ed articolato di aree e immobili in sotto e soprassuolo, localizzati tra le vie Achille, Tesio, Harar, Dessìè, dei Piccolomini (Municipio n. 7), perimetrali con linea blu nell'allegata planimetria All n.1 ed individuati in catasto al:

Foglio 294 Mappali 35-14-56-336p

Foglio 295 Mappali 36-57-35-37-59-60-64-62

Foglio 296 Mappali 40p-15(ora 213)-35

Aree incensite a sede di strada corrispondenti a tratti delle vie Patroclo, Fetonte, Achille, e P.le dello Sport.

b) STATO DI OCCUPAZIONE E VINCOLI ESISTENTI

Sul comparto di cui al punto a) insistono i seguenti istituti contrattuali/gravami principali:

- Convenzione per la concessione d'uso e di gestione dello stadio G. Meazza e dei relativi servizi sottoscritta in data 01.07.2000 (atto di modifica 05.09.2012);
- Locazione ex L.N. n. 392/78 per immobile e area esterna ad uso bar stipulato in data 16.02.2017;
- Forme contrattuali per la presenza nel perimetro dello stadio di strutture, impianti e strumenti legati alla fruizione e al mantenimento della funzionalità dello stesso quali ad esempio manufatti tecnologici, container, centraline, impianti di telecomunicazione, ripetitori, antenne, ecc.;
- Presenza in soprassuolo e sottosuolo dei servizi di rete e di interesse pubblico, con relative infrastrutture di alloggiamento, quali ad esempio cabine impianto, sistemi di illuminazione, torri tecnologiche, pali reggifilo, rete idrica, rete elettrica, reti di telecomunicazione, rete gas, teleriscaldamento, rete acque reflue, ecc..

Le manifestazioni di interesse e le proposte da presentare con le modalità di cui al successivo par.

5 dovranno tener conto degli impegni già assunti dal Comune di Milano in ordine all'attuale impianto dello stadio ed in particolare dei seguenti:

- lo Stadio Giuseppe Meazza, di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Milano, è attualmente concesso in uso e gestione alle società A.C. Milan S.p.A. e F.C. Internazionale Milano S.p.A., in forza di una convenzione sottoscritta il 1° luglio 2000 con scadenza il 30 giugno 2030. La gestione dello stadio è effettuata da M-I Stadio s.r.l. nell'interesse delle società concessionarie.
- Con deliberazione della Giunta comunale n. 513 del 3 maggio 2024 è stata approvata la disciplina per lo svolgimento di eventi e spettacoli dal vivo in luogo pubblico o aperto al pubblico di rilevante impatto per la città. In coerenza con la predetta disciplina, è già stata definita la programmazione degli eventi in relazione all'annualità 2025.
- Lo stadio G. Meazza ospiterà la cerimonia di apertura delle Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026, secondo quanto previsto dal Dossier di Candidatura - parte integrante dell'accordo firmato a Losanna in data 24 giugno 2019 dal Comitato Internazionale Olimpico, Comitato Olimpico Nazionale Italiano, il Comune di Cortina d'Ampezzo ed il Comune di Milano; il Masterplan definitivo che individua ufficialmente le sedi di Milano Cortina 2026, approvato il 14 giugno 2023 dalla Fondazione Milano Cortina 2026 quale il "Comitato Organizzatore" dell'evento, conferma la sede dello stadio Meazza.

c) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano di Governo del Territorio (PGT MILANO 2030), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 14 ottobre 2019 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 6 in data 5 febbraio 2020 ha ricompreso il comparto oggetto della presente procedura tra le c.d. Grandi Funzioni Urbane disciplinate all'art. 16 delle NdA del Piano delle Regole (PR).

Regole e criteri generali Grande Funzione Urbana (GFU):

- L'attuazione degli interventi relativi alla GFU può avvenire anche per parti distinte definite come ambiti e sotto ambiti ed è subordinata alla definizione di apposita Convenzione Quadro (di seguito anche CQ).
A ciascun ambito e sotto ambito è riconosciuto l'Indice di edificabilità Territoriale unico (IT) pari a 0,35 mq/mq di Superficie Lorda (SL). La Convenzione Quadro dovrà inoltre definire:
 - 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 la superficie permeabile;
 - d. il cronoprogramma generale degli interventi, con riferimento anche al possibile utilizzo dell'indice (IT) unico di 0,35 mq/mq di SL per funzioni urbane accessorie;
 - e. lo schema progettuale di massima e, laddove necessario, l'individuazione di sub-lotti di intervento e delle relative modalità di attuazione.
- La facoltà di utilizzare l'indice di edificabilità assegnato dal PGT come sopra descritto è esclusivamente correlata funzionalmente e temporalmente alla realizzazione del servizio pubblico e/o di interesse pubblico o generale: l'impianto stadio. Ai sensi dell'art. 16 comma 1 del vigente Piano delle Regole (PR), tale servizio potrà essere anche di natura privata purché mantenga il carattere strategico.

- La realizzazione di tale servizio potrà avvenire in modo autonomo.
- L'Art. 16, comma 4, del PR dispone, inoltre, che, in pendenza della Convenzione Quadro, sono sempre ammessi gli interventi per la realizzazione di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.
- E' ammesso l'insediamento di Grande Struttura di Vendita entro l'IT massimo (0,35 mq/mq di SL), come sopra descritto.

Dati ed elementi urbanistici:

- ST GFU: 280.916 mq; IT: 0,35 mq/mq;
- SL complessiva generata: 98.321 mq;
- Funzioni urbane accessorie e/o complementari insediabili (parte dello 0,35 IT mq/mq): tutte ammissibili (direzionale, turistico ricettivo, servizi privati e commerciale) ad esclusione dei nuovi complessi di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.lgs n. 38/2021 (cd. Legge Stadi).

Ulteriori condizioni:

- L'impianto Stadio verrà definito come SERVIZIO/ATREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE e dovrà essere regolato mediante apposita convenzione.
- Le funzioni urbane accessorie o complementari o comunque compatibili nella GFU nel suo complesso (IT 0,35 mq/mq) non generano né incremento del fabbisogno degli standard urbanistici, né delle dotazioni di servizi ai sensi dell'art. 33, comma 1, del Piano delle Regole, fatto salvo quanto previsto in premessa del presente Avviso, con particolare riguardo alle indicazioni della deliberazione della Giunta comunale n. 28/2023.
- Alcune aree residuali ricomprese nel perimetro della GFU resteranno, in relazione alla presenza di opere di interesse pubblico, di proprietà dell'Amministrazione. I diritti edificatori generati da tali aree verranno in ogni caso ricompresi nella trasformazione complessiva.

3. VALORE DEL COMPENDIO

Il valore del compendio oggetto del presente avviso, al netto di imposte, tasse, oneri notarili, è quello stimato dall'Agenzia delle Entrate con la perizia sopra richiamata.

In particolare:

Valore Ambito GFU, comprensiva del sedime dello Stadio Meazza e dell'impianto, pari a **197.000.000,00 €**, in forma arrotondata, di cui

- **Valore Stadio, pari a 72.983.260,97 €** - il valore si riferisce al solo manufatto in quanto le aree di sedime sono state computate nella più ampia GFU;
- **Valore complessivo aree Ambito GFU San Siro pari a 124.005.204,23 €.**

4. MODALITA' di PARTECIPAZIONE

Possono partecipare al presente avviso i soggetti, in possesso dei requisiti di legge, con esclusione di quelli che si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di

contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Non è consentito ad uno stesso soggetto di presentare più manifestazione di interesse ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre soggetti/imprese che partecipano alla procedura, pena l'esclusione di tutte le diverse domande presentate.

I concorrenti dovranno presentare, a pena di esclusione:

- a) Domanda di partecipazione contenente la manifestazione di interesse redatta in lingua italiana, con firma non autenticata, compilata e sottoscritta dal concorrente, utilizzando preferibilmente il modello "Allegato A". La domanda deve essere sottoscritta dal rappresentante legale del soggetto interessato o da persona munita di poteri di rappresentanza;
- b) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, secondo il modello "allegato B" relativa all'insussistenza di cause ostative a contrarre con la pubblica amministrazione, nonché al possesso di una capacità economico-finanziaria adeguata a sostenere l'impegno espresso con la presentazione della proposta di cui al successivo punto c;
- c) proposta relativa al compendio immobiliare dell'ambito GFU "San Siro", comprensivo dello stadio Giuseppe Meazza, contenente:
 - Relazione descrittiva delle principali linee progettuali di sviluppo della GFU San Siro, comprensiva dell'impianto stadio, nel rispetto delle indicazioni di cui alla premessa del presente Avviso, con particolare riguardo a quelle della deliberazione della Giunta comunale n. 28/2023;
 - Indicazione degli elementi essenziali del contratto proposto, ivi compreso il corrispettivo;
- d) copia fotostatica del documento di identità/ passaporto del sottoscrittore .

Non saranno ritenute valide le offerte espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA – TERMINI

La domanda di partecipazione e i documenti sopra indicati dovranno pervenire, entro e non oltre il **30 APRILE 2025, ore 23.59**, al seguente indirizzo PEC:
direzionegenerale@postacert.comune.milano.it .

La documentazione ricevuta successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

6. MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E ATTI CONCLUSIVI DELLA PROCEDURA

Le proposte pervenute saranno valutate dal Gruppo di Lavoro interdirezionale e dalla Conferenza di Servizi Preliminare avviata anche per verificare il rispetto delle valutazioni decisorie finali sopra riportate e risultanti dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 28/2023.

Laddove siano individuate una o più proposte di interesse dell'Amministrazione coerenti con le finalità dell'avviso, l'Amministrazione fornirà le indicazioni per i successivi adempimenti finalizzati alla negoziazione di cui all'art. 4, comma 13, del d.lgs. n. 38/2021, **al fine di individuare quella che presenti l'offerta migliore e maggiormente aderente all'interesse pubblico, anche con riferimento alla deliberazione della Giunta comunale n. 28/2023.**

All'esito della negoziazione sarà adottato da parte dell'Amministrazione il provvedimento conclusivo con conseguente eventuale sottoscrizione dell'atto negoziale.

L'Amministrazione, in qualsiasi momento e fino alla stipulazione dell'atto negoziale, si riserva la facoltà di sospendere e/o revocare, in tutto o in parte, la procedura avviata con la deliberazione della Giunta comunale n. 324 del 18 marzo 2025.

7. CONDIZIONI GENERALI DELL'ATTO NEGOZIALE

Il comparto sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, fatte salve le specificazioni di cui al punto 2.c del presente avviso. Con l'Atto negoziale si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, canoni, vincoli delle leggi vigenti e diritto di qualsiasi sorta, come visto e piaciuto all'acquirente il quale – con la semplice presentazione della manifestazione di interesse – ne accetta integralmente lo stato.

Il proponente selezionato dovrà produrre, a propria cura e spese la documentazione necessaria alla stipula dell'atto negoziale, anche eventualmente notarile, tra cui:

- Dichiarazione di conformità catastale;
- Accastastamento/AggIORNAMENTO catastale.

Saranno a carico della parte acquirente i costi e tutte le attività conseguenti per l'avvio della trasformazione edilizia, per le certificazioni e per l'adeguamento normativo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 4, comma 13, del d.lgs. n. 38/2021. E' esclusa ogni rivalsa nei confronti dell'Amministrazione per lo stato manutentivo, edilizio, catastale, urbanistico dell'immobile acquistato.

Si rende noto che il Comune di Milano non sarà tenuto alla garanzia di conformità degli impianti eventualmente posti al servizio degli immobili venduto ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento/messa a norma/sezionamento degli impianti sarà a completo carico dell'acquirente.

Ai sensi dell'art. 58 comma 9 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, al presente trasferimento si applicano le disposizioni di cui al D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito in Legge 23 novembre 2001 n. 410 e successivamente modificato con D.L. 11 settembre 2014 n. 133 convertito in Legge 11 novembre 2014 n. 164, in attuazione alle cui norme lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dal rilascio della garanzia relativa alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale.

L'atto negoziale sarà stipulato a Milano, a cura del notaio nominato dalla parte acquirente.

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti ai trasferimenti immobiliari sono a carico della parte acquirente.

Il corrispettivo della cessione è di fatto al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale, che comunque rimarranno a carico della parte acquirente.

L'acquirente entrerà nel possesso materiale del bene ceduto all'atto di stipula oppure in una fase successiva espressamente concordata tra le parti nell'atto stesso.

8. INFORMAZIONI GENERALI

Responsabile del Procedimento: Marco Lendaro, Direttore Area Patrimonio Immobiliare.

Riferimento tecnico: Luca Re Sartò, Responsabile Unità Inventario e Valorizzazione.

Il presente avviso verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Milano www.comune.milano.it, all'Albo Pretorio del Comune di Milano.

Eventuali richieste di chiarimenti dovranno pervenire esclusivamente attraverso il portale del Comune di Milano , entrando nell'apposita sezione “ richiedi chiarimenti sul bando”, presente nella pagina web dell'avviso pubblico.

INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (Regolamento generale sulla protezione dei dati personali), si forniscono le seguenti informazioni. Il Titolare del trattamento è il Comune di Milano con sede in Piazza della Scala, n.2 - 20121 Milano. Il Responsabile per la protezione dei dati personali (Data Protection Officer – DPO) del Comune di Milano è raggiungibile al seguente indirizzo e-mail: dpo@comune.milano.it.

Il trattamento dei dati è connesso e strumentale all'espletamento di gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione a terzi di immobili di proprietà comunale da destinare ad attività economiche, sociali, culturali, educative, sociali, aggregative, ricreative e/o formative, nell'ambito dell'attività di valorizzazione sociale degli spazi di proprietà del Comune di Milano, nonché alla gestione del contratto di cui sarà parte l'aggiudicatario interessato. I dati personali sono trattati nel rispetto delle condizioni previste dal Regolamento UE 2016/679 ai sensi dell'art. 6 – par. 1 lett. b) ed e) - e del D.Lgs 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali". Il procedimento prevede la raccolta e il trattamento dei dati indispensabili per la partecipazione alla selezione del soggetto concorrente e/o dei soggetti terzi in forma di raggruppamento temporaneo, così come specificati nell'Avviso pubblico. Il trattamento si svolge nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali ed è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela dalla riservatezza. Viene effettuato, oltre che in modalità cartacea, anche con l'ausilio di strumenti elettronici coerentemente con le operazioni indicate nell'art. 4, punto 2, del Regolamento UE 2016/679. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione ed il loro mancato rilascio comporta l'esclusione della procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni-autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Altresì, i dati potranno essere diffusi in ottemperanza agli obblighi di legge previsti per finalità di trasparenza (D.Lgs. 33/2013) e per gli altri obblighi di pubblicità legale. I trattamenti sono effettuati a cura delle persone previamente autorizzate e istruite dal Titolare, che si impegnano alla riservatezza e sono preposte alle attività volte a conseguire le finalità connesse alle procedure interessate. I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti. Il Titolare potrà, altresì, avvalersi del supporto di soggetti esterni previamente nominati Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento, nominato dal Comune con apposito contratto. I dati saranno conservati per il tempo necessario al conseguimento delle finalità per le quali sono stati raccolti e comunque per tutto il tempo necessario alla gestione della procedura, nonché, successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui il Titolare è tenuto. I dati trattati per le predette finalità non sono trasferiti a Paesi extra UE. L'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e, in particolare, il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento se incompleti o erronei e la cancellazione se sussistono i presupposti, nonché di opporsi al loro trattamento. Il Responsabile per la protezione dei dati personali (Data Protection Officer - "DPO") del Comune di Milano è raggiungibile al seguente indirizzo e-mail: dpo@Comune.Milano.it oppure alla Direzione Demanio e Patrimonio – Area Patrimonio Immobiliare, al seguente indirizzo e-mail: DeP.Demanio@comune.milano.it.

Si informa infine che gli interessati, qualora ritengano che il trattamento dei dati personali a loro riferiti avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679 (art. 77) hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, (www.garanteprivacy.it) o di adire le opportuni sedi giudiziarie (del Regolamento).

IL DIRETTORE
MARCO LENDARO



MARCO LENDARO
Comune di Milano
Direttore
24.03.2025 20:11:01
GMT+02:00