

MOLTI COMUNI ITALIANI FATICANO A SOSTENERE LE PIÙ URGENTI OPERAZIONI DI MANTENIMENTO

Stadi di calcio, la nouvelle vague è la multifunzionalità

Roberto Pacifico

Vetusti, sottoutilizzati, spesso semivuoti, sprovvisti di servizi, da sempre fomite e coccime per verminai di violenza,

1. Secondo Figc, interessate ai nuovi progetti almeno 90 città italiane e 132 società di calcio
2. Attenzione a non ripetere gli errori inglesi: la soluzione è lo stadio modulare

scontri, vandalismi: gli stadi di calcio sono di fronte a una svolta, rimanere quello che sono - impianti vuoti 6 giorni su 7 e che per giunta contribuiscono poco ai ricavi delle società calcistiche - o aprirsi a nuove opportunità di sviluppo. Questo è in sintesi il messaggio essenziale che informa il leitmotiv del convegno "Stadi: nuove grandi opportunità", tenutosi nel corso della sesta edizione di Eire (Expo Italia real estate).

La legge sugli impianti sportivi, passata al Parlamento, ma ferma al Senato, alla data del convegno Eire (8 giugno) imprimerà un nuovo impulso alla rigenerazione degli stadi di calcio, che, negli auspici di un'ampia

e variegata platea di operatori economici non solo immobiliari, diventeranno il cuore di villaggi multifunzionali dotati di più poli attrattivi a integrazione e ottimizzazione di impianti tradizionalmente concepiti solo per le partite di calcio. Secondo Nicholas Gancikoff, amministratore delegato di Sports Investment Group, i 27 progetti che interessano gli stadi calcistici di serie A e B genereranno nei prossimi venti anni investimenti compresi tra 2,5 e 3 miliardi di euro, che salgono ad almeno 5 miliardi includendo gli interventi sui palazzetti dello sport. Michele Uva, project manager Figc per la candidatura dell'Italia agli Europei di cal-



- Fidelizzazione dei supporter
- Conquista di nuovi visitatori/clienti
- Attività collaterali (es. i naming right) aumentano le voci di ricavo



- Pesanti investimenti in sicurezza

RicohArena (32.000 posti) a Coventry. Stadio multifunzionale e integrato: costato 113 milioni di sterline, è al centro di un complesso di attività ricettive (hotel), di ristorazione, svago e benessere (casinò e health club), commerciali (retail park), e business (centro conferenze)



cio 2016 (assegnati poi alla Francia), ha aggiunto che il perimetro si allarga a 90 città per complessive 132 società.

Secondo Gancikoff, i nuovi stadi nascono da 6 concetti/obiettivi base:

- 1) nuova esperienza per i tifosi
- 2) ospitalità aziendale
- 3) piattaforma di comunicazione per la squadra
- 4) arena polifunzionale (aperta 365 giorni all'anno)
- 5) luogo di destinazione nell'ambito urbano
- 6) icona per la città

La multifunzionalità dovrebbe arricchire di nuovi motivi d'attrazione gli attuali stadi italiani: il nuovo stadio della Juventus (si veda Scenari **MARK UP**, giugno 2009, alle pagg. 28-30) può rappresentare il primo modello di riferimento, dopo lo stadio di Reggio Emilia, intorno al quale è stato costruito il centro commerciale I Petali.

Lo sviluppo di strutture aggiuntive a destinazione non sportiva, come centri commerciali, spazi d'incontro, ristorazione, aree per l'intrattenimento, migliora la qualità e la fruibilità dell'ambiente circostante. **Rimane, però, un dubbio: i flussi aggiuntivi generabili si traducono necessariamente in un proporzionale beneficio quantitativo sugli incassi degli stadi? In altre e più semplici parole, chi frequenta un centro commerciale vicino a uno stadio di calcio non è detto diventi anche un nuovo spettatore o abbonato.**

La scarsa incidenza degli incassi da stadio sul fatturato delle società calcistiche è uno dei problemi più dibattuti fra appassionati e professionisti del pallone. "Se si confrontano i ricavi delle squadre di Premier League europea con quelli delle società italiane di pari categoria si evidenzia un gap quantificabile in almeno 200 milioni di euro - precisa Michele Uva -. Un divario imputabile anche all'obsolescenza degli stadi italiani".

GLI ERRORI DEGLI ALTRI

Secondo Aldo Cingolani, direttore generale di Giugiaro Architettura, che nello stand a Eire

Stadi: ringiovanire è d'obbligo

- **Solo il 7% degli stadi italiani** è stato costruito dopo gli anni Novanta. Il 33% risale agli anni Cinquanta. Il 27% degli impianti è stato sviluppato negli anni tra i Cinquanta e i Settanta
- Milan e Inter **spendono 8,2 milioni all'anno** per affittare l'impianto sportivo di San Siro
- In Europa le prime 10 società europee ricavano dagli stadi oltre **100 milioni di euro**, contro una somma che oscilla dai **12 a 30 milioni nel caso delle prime 10 italiane**
- **13%** l'incidenza dei biglietti dello stadio sul totale dei ricavi delle società calcistiche italiane
- **1.300/1.500 euro a sedile** il costo di un nuovo stadio come quello dell'Albinoleffe a Bergamo: l'investimento totale oscilla tra 25 e 30 milioni di euro
- **Se investi 100 puoi costruire 120.** La nuova legge sugli impianti sportivi introduce meccanismi di perequazione del 10-20% per chi investe
- Spesa pro capite durante l'evento calcistico: **1,50 euro in Italia contro le 20 sterline in Inghilterra**

2010 (uno dei più grandi e suggestivi di questa sesta edizione), ha presentato il progetto del nuovo stadio dell'Albinoleffe di Bergamo, i modelli tedeschi e spagnoli non è detto funzionino anche in Italia. Dove è necessario un approccio più mirato alle condizioni socio-culturali del luogo in cui sorgono gli impianti.

E a proposito di modelli europei, è auspicabile non ripetere

gli stessi errori degli inglesi, che nella riqualificazione dei loro stadi, 4-5 anni fa, non hanno previsto l'incremento dei visitatori, costringendo così larga parte del pubblico a lunghe liste d'attesa. La soluzione a questo problema è lo stadio modulare. Aggiungiamo un aspetto non evidenziato nel corso del convegno: il problema del naming right. Lo stadio di Monaco di Baviera incamera 90



Con i suoi quasi 38.000 posti, il San Filippo, lo stadio del Messina, è il più capiente della Sicilia, 3° nel sud Italia. Concepito per Italia '90, ma inaugurato nel 2004, il San Filippo è uno stadio senza anello per l'atletica, a ridosso del centro urbano, privo di strutture ancillari

Non solo calcio

Nell'opuscolo intitolato "Stadio non solo sport" (Milano, Urban Center. Fra i curatori anche Progetto Cmr di Massimo Røj) sono illustrati **16 fra i più begli stadi di calcio nel mondo, Dal Camp Nou a Barcellona**, il più grande stadio d'Europa, all'Allianz Arena a Monaco di Baviera, non escluso il Giuseppe Meazza a Milano - San Siro, giudicato dal Times (9 agosto 2009) il secondo miglior stadio del mondo. Il Meazza è fra l'altro, nonostante il lusinghiero giudizio di Times, un esempio di impianto ritenuto non all'altezza dei tempi, a dispetto del rinnovamento avvenuto negli anni Novanta. Nella stagione 2012-13 l'Inter giocherà nel nuovo impianto di Pero, zona Expo, 65.000 posti, che costerà 400 milioni di euro e sarà intitolato ad Angelo Moratti e Giacinto Facchetti. La posizione non è più urbana, come nel caso del Meazza, ma sarà collegata alla linea rossa della metropolitana.

Nella lista dei 16 impianti, classificati in base ai posti a sedere, San Siro è terzo (87.500 posti) dopo Camp Nou (106.000) e Wembley Stadium (90.000). Il nuovo stadio della Juventus figura al 13° con 41.000 posti.

milioni di euro all'anno solo grazie al contratto con Allianz che prevede appunto la denominazione di Allianz Arena. La stessa Ricoh Arena, lo stadio del Coventry, seconda città delle Midlands dopo Birmingham, prende il nome dal produttore di stampanti. By the way, lo stadio della cittadina inglese è spesso citato come esempio di nuovo impianto polifunzionale: fra le numerose strutture integrate, figurano anche il centro commerciale Arena Park Shopping Center con magneti un ipermercato Tesco Extra. ■