

FOCUS

di Massimiliano Carrà

Voglia di Stadi

Dalle due milanesi, Milan e Inter, alla Roma. Ma anche Fiorentina, Bologna e Cagliari. Crescono i club di calcio italiani che stanno rincorrendo il sogno di una struttura di proprietà. Una scelta necessaria per accorciare il gap economico con gli altri campionati europei

FEBBRAIO, 2020

FORBES.IT

079049

“**U**no stadio non è solo un costo, ma è anche e soprattutto

un investimento”. Con queste parole Gianni Infantino il presidente della Fifa l'anno scorso aveva ufficialmente evidenziato uno dei punti focali che le società italiane di calcio devono necessariamente tenere a mente per diminuire il gap, soprattutto economico, con gli altri campionati europei, Premier League e Bundesliga su tutti. In sintesi, l'Italia nell'arco di 30 anni è passata da essere una eccellenza per i suoi stadi - ristrutturati e costruiti in occasione dei mondiali del '90 - a “più indietro del Gabon”, secondo la provocazione del numero uno della Fifa. Sebbene attualmente gli stadi di proprietà in Italia siano solamente cinque, quattro in Serie A (Juventus, Udinese, Sassuolo e Atalanta) e uno in Serie B (Frosinone), qualcosa si sta muovendo. Sono ben otto le società che stanno inseguendo questo progetto: Milan, Inter, Roma, Fiorentina, Cagliari, Bologna, Empoli e Pescara. L'attenzione negli ultimi mesi, in alcuni casi anche anni, si sta focalizzando proprio sui progetti delle future case degli otto club italiani citati. Eccoli presentati qui di seguito.



Milan e Inter

Dopo mesi di tira e molla con il comune in merito alla possibile ristrutturazione o all'abbattimento dell'attuale San Siro, Inter e Milan a luglio hanno presentato all'amministrazione comunale il Progetto di fattibilità predisposto secondo la cosiddetta legge sugli stadi. Prima di tutto, questa analisi ha evidenziato che l'abbattimento della Scala del calcio è l'unica soluzione adatta a garantire i migliori standard qualitativi per esperienza di fruizione e per livelli di sicurezza, sostenibilità e accessibilità. Il nuovo San Siro avrà anche un distretto multifunzionale dedicato allo sport, all'intrattenimento, allo shopping e al divertimento. L'obiettivo è quello di aggregare e accogliere tutto l'anno turisti, cittadini e tifosi. Anche se le linee guida del futuro San Siro 4.0 sono state nel complesso definite, per conoscere quale sarà la sua conformazione, bisognerà aspettare ancora. A settembre, infatti, Inter e Milan hanno presentato i due progetti selezionati. Quello realizzato dal consorzio italo-americano Manica-Cmr Sportium è stato subito ribattezzato “gli anelli”, mentre quello presentato dallo studio d'architettura americano Populous, ispirato al Duomo di Milano, è stato soprannominato “la Cattedrale”.

POSTI A SEDERE: circa 60mila
INVESTIMENTI: circa 1,2 miliardi di euro
TEMPI DI REALIZZAZIONE: 3 anni, con possibile inaugurazione nel 2026
RICAVI: circa 124 milioni di euro l'anno (escluse le partite): 69 milioni dallo stadio, 55 dal distretto multifunzionale
CONCESSIONE DEL TERRENO: 90 anni

Roma

Il primo progetto è stato presentato al Campidoglio ben sei anni fa, ossia il 26 marzo 2014. “Famo sto stadio”, avrebbe rilanciato Luciano Spalletti quando allenava proprio i giallorossi. Adesso non sembra più un sogno lontano e, come dichiara a *Forbes Italia* il direttore sportivo Gianluca Petrachi, “rappresenterebbe un investimento necessario e fondamentale per la società, perché è indubbio che uno stadio di proprietà permette ai club di poter aumentare il fatturato, il merchandising, e il valore del brand”. La



necessità di avere una nuova casa all'avanguardia, al passo con gli altri stadi europei, oltre che da motivi economici è dettata anche da altri due fattori fondamentali che

riguardano l'esperienza e i tifosi. Tanto che Petrachi ha rivelato: “Non è possibile avere nel mondo del calcio odierno una struttura che non permette ai tifosi di



Fiorentina

Forte del cambiamento societario che ha permesso a Rocco Comisso di diventare il nuovo patron del club, la società sta cercando di dare ai propri giocatori e tifosi una nuova casa. A Firenze però la situazione è ancora delicata e incerta. C'è indecisione su dove potrebbe sorgere il nuovo stadio: l'area Mercafir (i cui terreni saranno messi in vendita tramite bando pubblico da gennaio), o l'area di Campi Bisenzio. Sicuramente qualche novità in più potrebbe spuntare il prossimo anno qualora il presidente Comisso dovesse decidere di partecipare al bando per l'acquisto dei terreni dell'Area Mercafir. Per aggiudicarsi il patron italo-americano vorrebbe sborsare massimo 6 milioni di euro, meno della metà rispetto a quello che dovrebbe essere il prezzo fissato dalla perizia tecnica, 15 milioni di euro. All'interno del nuovo stadio, presentato dallo studio fiorentino Pierattelli Architetture, ci sarà una galleria commerciale, a doppio volume, suddivisa in negozi intervallati dagli ingressi e dalle scale; una grande area ospitalità con bar e salotto; spogliatoi comprensivi di piscina, zona riscaldamento e centro benessere.

POSTI A SEDERE: 40mila

INVESTIMENTI: 150 milioni di euro

TEMPI DI REALIZZAZIONE: 4 anni (2 anni per concludere il processo di vendita dei terreni e 2 anni per la costruzione studio)

essere vicini al terreno di gioco a causa della pista di atletica intorno al campo. Questo, oltre a rappresentare un problema di visibilità, non consente alla nostra tifoseria, una delle più calde d'Italia, di supportare appieno la squadra in capo. Gli stadi devono avvicinare tutti, soprattutto le famiglie? Nel dettaglio, è previsto un distretto multifunzionale attivo sette giorni su sette che sarà un punto di riferimento per cene, spettacoli, attività di affari, hospitality e sport. Inoltre, ci sarà anche un centro di allenamento e wellness.

POSTI A SEDERE: 55mila

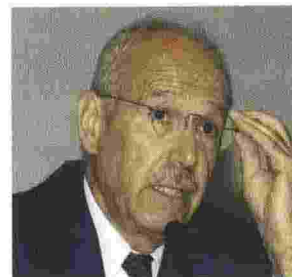
Investimenti: circa 1,4 miliardi di euro. Si parla di circa 300 milioni di euro per la costruzione dello stadio e 440 milioni per le infrastrutture. Si aggiungono poi i costi per l'acquisizione dei terreni di Tor di Valle che ammonterebbero a 100 milioni di euro. Un terzo dell'operazione, 550 milioni di euro, sarà garantito dall'immobiliarista ceco Radovan Vitek, che ha rilevato il debito della famiglia Parnasi con Unicredit, comprese le società Capital Dev, Parsitalia ed Eurnova

TEMPI DI REALIZZAZIONE:

3-4 anni, con possibile inaugurazione nel 2023-2024

Il punto di vista

“Lo stadio deve essere pensato come il contenitore più importante di una città, non solamente un posto da vivere solo per il match day”. Il noto architetto italiano Gino Zavarella, autore di numerosi progetti di stadi tra cui l'Allianz Stadium della Juventus, ha un'idea precisa delle infrastrutture sportive del futuro. Non basta l'introduzione di un centro commerciale all'interno delle case del calcio, ma serve qualcosa di più: un vero e proprio cambiamento paradigmatico del concetto stesso di stadio. Non è un caso infatti che Zavarella insista nel risaltare l'importanza del cittadino.



È solo la burocrazia italiana che frena l'effettiva realizzazione?

Non sempre. Sicuramente, a differenza dell'estero, in Italia non è facile ottenere in tempi brevi i permessi, tuttavia possono anche verificarsi delle situazioni particolari che portano ad abbandonare i progetti dei nuovi stadi, come il fallimento del Palermo Calcio. In quel caso il progetto era ben avviato, poi è successo quel che è successo e tutto è stato bloccato.

Che ne pensa dei progetti di Inter, Milan e della Roma?

Partendo da Inter e Milan, la possibile demolizione di San Siro è un grosso problema, perché rappresenta un monumento della storia calcistica italiana e della città stessa. Non entro nel merito, tuttavia secondo me sarebbe stato giusto prima di tutto interpellare i cittadini e poi prendere in considerazione l'ipotesi. Riguardo invece l'Olimpico di Roma, c'è poco da dire. Anche se è una struttura che ha fatto la storia, è uno stadio che non è adatto al mondo del calcio, ma alle Olimpiadi e all'atletica. Non è infatti un caso se si chiama Olimpico.

Come devono essere i nuovi stadi?

Devono necessariamente essere pensati e realizzati nell'ottica di prolungare il tempo di permanenza oltre il match day. E per farlo deve contenere al suo interno diverse possibilità di intrattenimento per le famiglie, per i bambini, e per tutta quella gente che rinuncia ad andare allo stadio perché ancora oggi è considerato solo un luogo dove andare a vedere la partita. Bisogna vivere lo stadio tutta la settimana, 365 giorni all'anno. Proprio per questo l'interno deve assomigliare a una piccola città, con il veterinario, il cinema, fino alla biblioteca. In questo modo lo stadio può restituire il disturbo legato al match day.

Bologna

Non sarà una nuova struttura, ma quasi. Infatti, se gli altri club citati hanno deciso di dare vita a un nuovo stadio, il club emiliano invece ha scelto di ristrutturare nuovamente - gli ultimi lavori risalgono ai tempi dei mondiali di calcio del '90 - il suo Dall'Ara. "I lavori", ha svelato a *Forbes Italia* Gino Zavarella, l'architetto autore del progetto, "saranno fatti nel rispetto dei vincoli storici e architettonici della struttura, per tutelare non solo la storia stessa dello stadio e del club, ma anche della città, che è uno dei fattori fondamentali". Intorno al Dall'Ara verrà sistemato l'antistadio con la volontà di far nascere un parco sportivo dedicato alle società bolognesi che



svolgono le loro attività, con un campo aggiuntivo per le partite della Primavera e della squadra femminile. Inoltre, la capienza delle aree hospitality verranno raddoppiate da mille a 2mila posti e 15.000 metri quadri saranno dedicati al food & beverage e all'intrattenimento nel match day: museo del club, palestra e sport bar all'americana.

POSTI A SEDERE: 27mila (estendibili fino a 29mila)
INVESTIMENTI: 100 milioni di euro. Di questi, circa due terzi se ne farà carico il Bologna calcio, la parte rimanente sarà invece garantita dal Comune
TEMPI DI REALIZZAZIONE: 18 mesi, i lavori dovrebbero iniziare quindi tra maggio e giugno 2021. Consegna prevista nel 2023



Cagliari

Il club sardo sta continuando la strada che porta alla costruzione del nuovo stadio per lasciare nel più breve tempo possibile il provvisorio Sardegna Arena realizzato in soli 127 giorni. Secondo quanto affermato da Paolo Angius, assessore all'urbanistica del capoluogo sardo, i lavori del nuovo stadio inizieranno nell'autunno del 2020 e si concluderanno nel giro di

due anni. La nuova casa rossoblu sorgerà presso l'area occupata attualmente dal vecchio Sant'Elia e la sua realizzazione sarà affidata alla Sportium, una delle società in corsa anche per la

POSTI A SEDERE: 25.200 (con possibilità di espansione fino a 30mila)
INVESTIMENTI: circa 60 milioni di euro
TEMPI DI REALIZZAZIONE: 2 anni, con possibile inaugurazione nel 2022
CONCESSIONE DEL TERRENO: 50 anni

costruzione del nuovo San Siro. Intorno allo stadio, sono previsti altri impianti sportivi: un campo di calcio a 11, uno a 7, uno a 5 e due polifunzionali per basket, tennis e pallavolo. Inoltre, ci sarà anche una cittadella commerciale di circa 10mila metri quadrati. All'interno invece, un centro fisioterapico, una palestra di boxe e arti marziali, il museo del Cagliari, un ristorante panoramico lounge bar con vista su campo e mare, un sport bar e gli spogliatoi, oltre a un hotel da 72 camere con una piscina sulla terrazza.

Empoli e Pescara

Oltre ai club di Serie A, anche alcune squadre di Serie B stanno cercando di regalare ai nuovi tifosi uno stadio all'avanguardia e seguire di conseguenza la strada iniziata, sempre nel campionato cadetto, dal Frosinone e dal suo Benito Stirpe. Come l'Empoli, che però non riesce a risolvere diversi intoppi burocratici legati soprattutto ai guai della Pessina, il partner scelto dal club non per la costruzione di un nuovo impianto, ma per la ristrutturazione del Castellani, l'attuale stadio empoiese. Il colosso delle costruzioni infatti è in fase di concordato, procedura concorsuale del diritto fallimentare. Proprio per questo il club toscano ha comunicato in una nota di fine novembre 2019 la necessità di "rivedere e aggiornare i termini e le condizioni tecniche ed economiche dell'operazione, confermando tuttavia la propria volontà di realizzare il nuovo stadio e confidando nella fattiva collaborazione dell'amministrazione comunale". Anche per il Pescara è impossibile fornire un quadro chiaro su quando e se partiranno effettivamente i lavori per il nuovo stadio, sebbene il progetto dell'impianto sia stato presentato a dicembre del 2017. Al suo interno prevede anche un'area destinata agli spazi commerciali di 20mila mq, 30 postazioni tra SkyBox e Ground Box e una nuova fermata ferroviaria dedicata allo stadio. **13**