

OCCASIONE DI RILANCIO IMMOBILIARE

Per rifare gli stadi italiani servono 2,5 miliardi

Benefici sull'economia per 9 miliardi e 2.600 posti di lavoro aggiuntivi

Evelina Marchesini

Nei prossimi dieci anni saranno necessari 2,5 miliardi di euro di investimenti per la riqualificazione degli stadi, con benefici sull'economia italiana per nove miliardi e la creazione di 2.600 posti di lavoro. Questi sono alcuni dei dati del "Terzo Osservatorio sulla sostenibilità e sulla sicurezza", realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Johnson Controls e presentato ieri nel corso del 27° Forum a Santa Margherita Ligure. Nel corso del Forum si è sottolineato come il processo di realizzazione di oggetti architettonici sia diventato più complesso e maggiormente interconnesso, con le infrastrutture che si mettono al servizio della domanda e, in quest'ottica, sono sem-

pre più capaci di offrire un valore che vada oltre lo scenario tradizionale. Seguendo questa prospettiva, lo stadio da asset immobiliare diventa un'infrastruttura strategica, capace di generare benefici sia territoriali che economici.

«Oltrepassata la lunga e rischiosa fase di concertazione tra privato ed ente pubblico, la riqualificazione o la nuova edificazione di palcoscenici sportivi rappresentano una grande opportunità per gli investimenti immobiliari nel medio lungo periodo in Italia - ha osservato Francesco Giaccio, managing director Johnson Controls Italia - . Il comparto trainante che promuove l'intero multi-settore è quello delle infrastrutture sportive della serie A: i 700 milioni di euro necessari per ammodernarli sono l'investimento, in valori assoluti minore, che può generare ricadute e ricavi superiori anche in settori non strettamente dipendenti da quello sportivo».

L'età media degli impianti italiani di Serie A utilizzati nella stagione



San Siro. Il sindaco di Milano Giuseppe Sala offre la vendita di San Siro per 70 mln a Inter e Milan

sportiva 2017-2018 è di 61 anni e la quasi totalità delle strutture non registra da anni lavori di rinnovamento e di adattamento alle nuove norme di sicurezza. Negli ultimi dieci anni, infatti, sono stati investiti 180 milioni di euro a fronte dei 15 miliardi di euro investiti negli stadi del resto dell'Europa, secondo l'Osservatorio innovazione digitale nell'industria dello sport del Politecnico di Milano. Su questi presupposti la nuova normativa approvata di recente vuole essere in Italia uno stimolo alla riqualificazione sostenibile a livello tecnologico e ambientale, introducendo al tempo stesso servizi diversificati al fine di generare importanti flussi di cassa (musei dedicati alla squadra proprietaria dell'impianto, business centers, palestre, piscine, ristoranti, vendita dei diritti collegati al nome dello stadio, sky boxes, ecc.).

Così, il «manufatto architettonico» può diventare un vero e proprio asset strategico per sostenere economicamente i bilanci societari.

L'adeguamento dell'impianto ai nuovi standard qualitativi, funzionali e strutturali può portare a scindere il forte legame tra risultati sportivi e quelli economici rendendoli maggiormente indipendenti.

«Abbracciando tematiche relative alla rigenerazione urbana - dichiara Francesca Zirnstein, Direttore Generale Scenari Immobiliari - la riqualificazione dei fabbricati legati al loisir sportivo deve avere come fine ultimo l'incremento della vivibilità del territorio, aumentando conseguentemente la sua attrattività e i fondamentali economici a esso legati. La capacità attrattiva può essere un volano importante per la filiera immobiliare». È già in atto la trasformazione da smart stadium a smart village, un super blocco urbano che offre opportunità di sport e ricreazione al centro di un hub altamente connesso, formato da infrastrutture e sistemi di trasporto nel quale le persone vivono, lavorano e giocano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA