

# Comunità energetiche e shopping center Stadi da vivere oltre il 90esimo minuto

**Riqualficazione.** Da Milano a Cagliari, passando per Roma, Genova, Bologna e Taranto, crescono i progetti di costruzione ex novo o ristrutturazione di arene e palazzetti net zero carbon, inclusivi e capaci di generare servizi per i quartieri e ricavi tutta la settimana

Paola Pierotti

**D**a Cagliari con la rigenerazione del quartiere di Sant'Elia, a Milano con la valorizzazione e il recupero di San Siro (sito che il Comune privilegia in attesa di un segnale ufficiale dalle due squadre), da Tesserà con il bosco dello sport di Venezia a Campo di Marte con la riqualificazione del Franchi, fino a Roma con l'iter avviato per inserire il nuovo impianto nella zona di Pietralata, e con un test avviato per il Flaminio immaginando una profonda rigenerazione in connessione con il villaggio olimpico dei giochi del '60.

Stadi e rigenerazione urbana, un binomio caro al ministro per lo Sport e i Giovani, Andrea Abodi, che al Sole 24 Ore racconta il suo impegno sul tema, iniziato ormai 12 anni fa con B Futura, una piattaforma tecnica per lo sviluppo dei progetti in chiave interdisciplinare, dedicata ai club della Lega Serie B (di cui Abodi è stato presidente).

## Rigenerazione e Pnrr

«Il primo progetto avviato con questo modello è stato quello del nuovo stadio di Cagliari - racconta il ministro - che è oggi alla vigilia della convocazione della conferenza dei servizi decisoria, con l'augurio che il can-

nizzato le scorse settimane a Roma, Casini ha detto che «la Lega ha realizzato un dossier per ognuno degli stadi della Serie A, che rappresentano un patrimonio informativo comune, utile come punto di partenza per capire quali interventi sono necessari».

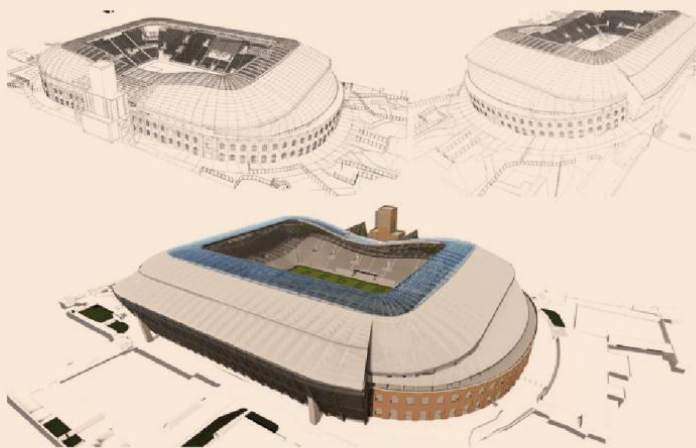
Abodi alza la posta e pensa agli stadi come comunità energetiche, integrando il tema dell'inclusione sociale e della vitalità di queste infrastrutture oltre il tempo del match, con quello ambientale. «È del tutto evidente che le coperture si prestano per essere usate in questo senso, gli stadi sono architetture che si usano poco la sera e possono accumulare molto durante il giorno. Parliamo di infrastrutture a saldo positivo di energia». Il driver dell'environment, oltre a quello social, allarga ulteriormente il campo della filiera dell'immobiliare e dei servizi integrati, per una tipologia architettonica che negli anni recenti ha visto scendere in campo soggetti con diversi core business, da Gabetti a Taranto a Costim a Cagliari, fino a Fincantieri Infrastructure (che dopo il ponte di Genova è partito da qui per una diversificazione industriale) a Bologna per la progettazione e la realizzazione dei lavori di riqualificazione e ammodernamento del Dall'Ara.

## Le opportunità e le nuove norme

Abodi sintetizza le tre modalità con le quali oggi si possono valorizzare gli stadi: la nuova legge entrata in vigore a gennaio, con diritto di superficie per un periodo fino a 90 anni (e con il bene che poi rientra nel patrimonio pubblico) e l'operazione affidata a un promotore, anche il club, che promuove l'operazione insieme a un partner industriale, come nei casi di Cagliari e Bologna, ai quali potranno far seguito Genova e Verona (quest'ultimo al momento in stand-by dopo la dichiarazione di interesse pubblico del Comune, ma con uno stop da parte di un investitore messicano).

La seconda opzione è quella dell'acquisto dello stadio a fronte della disponibilità a vendere da parte dell'amministrazione comunale, come è accaduto a Bergamo, e potrebbe accadere anche a Empoli, dove la vendita del Castellani finirebbe più operazioni nell'ambito di un masterplan dello sport; diversa è stata l'operazione del Sassuolo che ha acquisito lo stadio di Reggio Emilia da un'asta fallimentare.

Terza via, ancora mai sperimentata, «quella di un fondo immobiliare ad apporto - come spiega Abodi - con la trasformazione del patrimonio immobiliare pubblico in quote di partecipazione, anche a comparti: uno per ogni stadio. Contiamo di proporre questo schema almeno per gran parte degli stadi inseriti nel dossier Euro 2032, a partire da quelli di Napoli, Bari e Cagliari, aggiungendo anche quello di Palermo». Il Ministero ha aperto un dialogo con Invimit e Cdp, «indispensabile il dialogo con la finanza pubblica - dice Abodi - ma anche l'apporto di investitori istituzionali, di fondi pensione e previdenziali, immaginando apporti anche attraverso il crowdfunding per coinvolgere la tifoseria che potrà partecipare per una quota limitata».



**Bologna.** L'accordo di partnership tra Bologna Fc 1909, il Comune e Fincantieri Infrastructure, siglato tre anni fa, scade a giugno. Previsti due impianti: la riqualificazione del Dall'Ara e uno stadio temporaneo a ridosso di Fico. Bando unico e gara entro l'anno.

## Cagliari.

Dal gruppo Costim ad Accor e Snow Group per il nuovo stadio nell'area di Sant'Elia e le aree ricettive. Ora la palla è nelle mani della Pa, seguirà bando. Un'operazione di 160 milioni, (più un aumento di 70 milioni circa) per cambio di destinazione d'uso e aumento dei prezzi dei materiali.



**ANDREA ABODI  
MINISTRO  
DELLO SPORT**

«L'Europa riconosce il ruolo degli stadi nella rigenerazione»

**LA NUOVA LEGGE  
Diritto di superficie  
per 90 anni e cessioni,  
anche tramite fondi,  
tra le vie per valorizzare  
gli asset immobiliari**

tiere possa essere aperto a cavallo tra la fine di quest'anno e l'inizio del prossimo, secondo l'iter della cosiddetta legge Stadi».

Sotto questa lente, Abodi commenta con amarezza la bocciatura dell'Europa che in questi giorni ha confermato che il "Bosco dello Sport" di Venezia, del quale fanno parte anche uno stadio per 16mila posti e un palazzo dello sport per 10mila, e la rigenerazione dell'area di Campo di Marte a Firenze, con al centro lo stadio Franchi progettato dall'ingegnere Pier Luigi Nervi, non potranno essere rendicontati sulle risorse del Pnrr.

L'ineleggibilità di entrambi gli interventi nell'ambito dei Piani urbani integrati conferma «che l'Europa non riconosce il ruolo degli stadi nei processi di rigenerazione urbana, le infrastrutture sportive come infrastrutture sociali, pensando anacronisticamente allo stadio solo per il calcio».

Nel dibattito entra in campo anche il presidente della Lega Serie A, Lorenzo Casini: «Quello degli stadi in Italia non è un problema di norme, che ci sono, e neanche solo di risorse. Il vero nodo da sciogliere è quello delle procedure, spesso troppo lente e complesse, con i Comuni che pur-



**Taranto.** In campo per il nuovo Erasmo Iacovone (al posto dell'esistente) il Gruppo Gabetti ed Esperia Investor: un concept con retail park, zona food, centro congressi, palestre, uffici e centro medico. Stimati 22 mesi di cantiere. Entro fine dicembre l'aggiudicatario deve partire con i lavori.

## Progetto L@b per Anci e Lega A

### L'iniziativa

#### Visione strategica

**G**enerare valore per il paese, garantire l'alta qualità dello

getica e hub tecnologico.

«L'impianto sportivo, specie su scala locale, svolge un ruolo di primo piano per un'autentica rigenerazione urbana. Gli interventi migliorativi degli stadi nelle principali città italiane, la conversione degli spazi di via-

Continua il lavoro del team coordinato da Andrea Cardinaletti (consulente di Lega Serie A per le infrastrutture). Completati i 20 dossier delle squadre di Serie A, ora si lavora alla definizione dei 16 masterplan, posto che gli impianti di

troppo fanno fatica a gestire interessi e istanze relative alle diverse parti coinvolte. Auspichiamo l'istituzione di una cabina di regia permanente presieduta dal ministro dello Sport e composta anche da ministero delle Infrastrutture, Interni, Ambiente e Cultura, oltre che da Fieg, Leghe e Istituto per il Credito Sportivo».

In occasione di un incontro orga-

Funzionalità e commerciabilità degli spazi, vitalità tutti i giorni della settimana, intelligenza tecnologica, educazione ambientale ed energetica, inclusività ad ampio spettro. Il requisito del successo per Abodi è «il dialogo aperto tra Pa e proponente, oltre al confronto preventivo e sincero con la comunità».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

spettacolo, migliorare la competitività a livello europeo del calcio italiano e attrarre capitali. Obiettivi da raggiungere nei prossimi 10 anni, con un «nuovo approccio culturale».

Questo il programma condiviso da Lega Serie A e Anci con l'intento di costruire una via italiana, dove ogni stadio sia un modello diverso di rigenerazione urbana, sostenibilità ener-

giata, la riqualificazione dei quartieri in cui sono inseriti renderanno gli impianti accessibili e integrati nel contesto in cui sorgeranno o saranno ammodernati. Anci, insieme a Lega A – racconta Roberto Pella, vicepresidente vicario di Anci – si è impegnata a far parte del L@b Infrastrutture per contribuire allo sviluppo di questo approccio negli stadi».

Juventus, Sassuolo ed Udinese sono finiti e l'Atalanta ha già l'ultimo step programmato per l'estate. I tavoli di lavoro congiunti tra Società, Comuni e Lega Serie A si stanno insediando per garantire visione unitaria allo sviluppo di una serie di progetti unici.

—P.Pie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA