

L'istituto bancario pubblico (Ics) ha lo stesso rating dei Bot e può emettere obbligazioni

Stadi, Credito sportivo pronto a sostenere gli investimenti privati

DI ALESSANDRO ARONA

Le principali società calcistiche di serie A – spiega Paolo D'Alessio, commissario straordinario dell'Istituto per il credito sportivo (Ics) – potrebbero mettere in campo in breve tempo investimenti stimabili in 1,4 miliardi di euro per la realizzazione di nuovi stadi "multifunzione" (ammodernando gli impianti esistenti), sul modello di quello realizzato dalla Juventus, e con il sostegno finanziario dell'Ics. E in questa direzione le nuove norme nella legge di stabilità (articolo 1 commi 303-305) sono un grande passo in avanti».

Tempi certi di risposta da parte del Comune e procedure accelerate per l'approvazione dei progetti, che possono comprendere tutti gli interventi "connessi" (servizi, aree commerciali, cinema, escluso solo il residenziale) necessari per garantire l'equilibrio economico-finanziario. Questi i punti principali di novità della "legge stadi" (si veda la scheda qui a destra) sottolineati da D'Alessio. «Per la riuscita di queste operazioni – aggiunge il commissario dell'ultima banca pubblica rimasta in Italia – resta comunque fondamentale la sintonia tra gli enti locali e la società sportiva che investe, come dimostra il caso della Juventus» (si veda il servizio a destra, di spalla).

I PROGETTI E L'ICS

L'inchiesta da noi condotta sulle principali società di calcio conferma l'attivismo

segnalato da D'Alessio nel proporre progetti di investimento su stadi e servizi connessi. La stima di 1,4 miliardi calcolata dall'Ics (si veda la tabella integrale sul nostro sito) si fonda su un calcolo parametrico, in base al numero di spettatori, sui costi presunti per realizzare nuovi stadi, sulla base delle società pronte a farlo.

L'Ics d'altra parte – spiega D'Alessio – sarebbe pronto a erogare credito agevolato (i tassi sui mutui sono di mercato, ma nella fascia più bassa, e in più c'è un fondo statale per l'ulteriore abbattimento degli interessi) per sostenere queste iniziative, allargando la propria attuale raccolta (523 milioni di prestiti dalla Bce, 628 dalle banche – quasi tutto Cassa depositi – e 162 mln da conti correnti di enti), tramite emissioni obbligazionarie con rating pari a quello dello Stato italiano.

Tuttavia lo stato d'avanzamento di questi progetti, in Italia, è quasi sempre in fase di stallo, con intese con i Comuni interessati (sulle aree e le varianti urbanistiche) che stentano a decollare. Ma proprio per questo le società reagiscono in modo positivo alle nuove norme accelerate della legge di Stabilità (anche se con qualche «ma non basta» sull'esclusione del residenziale). E d'altra parte le procedure dei commi 304-305 sembrano ritagliate in primis proprio ai casi in cui la società vuole sollecitare o "forzare" un'intesa con il Comune che non si è ancora trovata. Forte attivismo sui nuovi stadi anche da parte della Lega calcio di serie B, con il progetto "BFutura" (www.bffutura.it).

I «NUOVI» STADI

«Gli stadi italiani – spiega D'Alessio – hanno un'età media di 57 anni, quelli di serie A e B, tra i più vecchi d'Europa. Le altre grandi nazioni europee hanno fatto passi da gigante, in primis Regno

Unito e Germania, poi Spagna e Francia, noi siamo rimasti indietro».

Il modello è partito dall'Inghilterra. «Si tratta di uno stadio multifunzione – spiega D'Alessio – realizzato dai privati perché in grado di dare un ritorno economico. Uno stadio "casa dei tifosi", con spalti vicini al campo e tutti i migliori comfort. Ma anche servizi di ristorazione, ampi parcheggi, centri commerciali, multisala cinematografiche. Stadi fruibili tutto il giorno, e 7 giorni su 7, con elevata sicurezza, aperti a giovani, donne, bambini. Investimenti dunque in grado di dare ritorno economico alla società e di farle crescere».

LA LEGGE STADI

Le nuove norme, che possono essere utilizzate per qualsiasi impianto sportivo, si basano su tre pilastri: 1) l'investimento privato (si parla di un "soggetto" in accordo con la società sportiva, ma può essere la stessa società a investire), che avrà il suo ritorno economico, oltre che dagli incassi delle partite, da tutte le attività più o meno legate all'impianto necessarie a far quadrare il piano economico-finanziario, con l'unica esclusione del residenziale; 2) i tempi certi di risposta da parte del Comune: 90 giorni per dichiarare il pubblico interesse, 120 giorni per approvare in conferenza di servizi il progetto definitivo (che diventano 180 in caso di conferenza di servizi regionale), poi altri tempi celeri per la pronuncia del Governo in caso di inerzia sui primi termini e infine possibilità di decisione del Consiglio dei ministri per i grandi impianti; 3) la possibilità di variante urbanistica semplificata con conferenza di servizi gestita dalla Regione.

IL NODO COMPENSAZIONI

Alcune società (vedi Samp) chiedono la possibilità di realizzare investimenti immobiliari puramente "compensativi" per ammortizzare il maxi-investimento, ipotesi che era contemplata in una versione iniziale delle norme di legge, con il residenziale anche "staccato" dall'area sportiva, su altre aree, versione poi non approvata. Questo pressing delle società è forte soprattutto dove il vecchio stadio è stretto dentro la città, come a Napoli o a Genova, e dunque una sua riqualificazione offre pochi spazi di manovra per destinazioni "collaterali".

In realtà le esperienze di project financing "urbano" di questi anni insegnano che spesso i Comuni hanno saputo inventare, senza leggi ad hoc, compensazioni ur-

banistiche (aree e cubature in permuta) date ai privati in cambio della realizzazione a loro spese di opere pubbliche. Tuttavia si trattava appunto di opere pubbliche o di interesse pubblico, rientranti nella normativa sulle concessioni di lavori del Dlgs 163/2006. Non sempre è così invece nel caso degli stadi.

IL NODO GIURIDICO

Nei due casi italiani (Juve e Udinese) si è operato con concessione di diritto di superficie al privato per 99 anni. Tuttavia c'è un margine di incertezza giuridica. Sia che si consideri la concessione nel campo di quelle demaniali (intervento del tutto privato, seppure su area pubblica) o di costruzione e gestione (per opere pubbliche, o comunque di interesse pubblico con utilizzo convenzionato o tariffe controllate) andrebbe fatta la gara per assegnare la

concessione. Tuttavia il fatto che si parli di squadre di calcio di una specifica città potrebbe giustificare la trattativa diretta con la società interessata, o con le due società in caso di "derby". Nel caso della Juventus si è scelta la trattativa diretta, nel caso dell'Udinese il Comune ha invece fatto una gara per la concessione, a cui ha ovviamente partecipato solo l'Udinese calcio.

Circa i lavori, se siamo nella concessione demaniale sono chiaramente affidati in modo libero dal privato, nel caso di concessione ex Dlgs 163, invece, può essere libero solo se la gara "a monte" comprendeva anche i requisiti Soa per i lavori. Anche in questo caso la Juventus ha fatto tutto in affidamento privatistico, mentre l'Udinese è stata costretta dal Comune a fare gare pubbliche di lavori. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Abbiamo gli stadi più vecchi d'Europa. Serve il modello "multifunzione" per riqualificarli

PAOLO D'ALESSIO
(COMMISSARIO STRAORDINARIO DELL'ISTITUTO CREDITO SPORTIVO)

LE NORME ACCELERATORIE NELLA LEGGE

FONDO DI GARANZIA (art. 1 c. 303)

Rifinanziato con 45 milioni di euro in tre anni il fondo di garanzia dell'Istituto credito sportivo (Ics, banca pubblica) di cui all'articolo 90 c. 12 legge 289/2002, pronto solo ora a partire con la vecchia dotazione di 18 milioni. In tutto si arriva dunque a 63 milioni, che secondo Ics possono arrivare a garantire direttamente circa 250 milioni di euro di mutui erogati da banche private, e insieme ad altre forme di garanzia circa 600 milioni di euro di investimenti. Per sbloccare i nuovi 45 milioni serve un Dpcm previo parere della Conferenza Stato-Regioni-Comuni.

PROCEDURA SEMPLIFICATA (art. 1 c. 304-305)

Introdotta una procedura **urbanistica** semplificata per favorire l'utilizzo del fondo di garanzia e comunque l'ammodernamento o costruzione di impianti sportivi.

■ **Il soggetto (privato) interessato** a investire presenta al Comune il progetto preliminare, con piano economico-finanziario e accordo con una o più società sportive.



DI STABILITÀ

■ Possibile prevedere **altri interventi** (spazi per commerciale, tempo libero, uffici ecc.) che siano funzionali alla fruibilità dell'impianto e all'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa. Escluso solo il residenziale. Priorità deve essere data al recupero di impianti esistenti.

■ **Caso 1: aree private.** Previsti tempi "certi" di risposta del Comune e procedure semplificate per le eventuali varianti urbanistiche.

■ **Caso 2: aree pubbliche o riqualificazione impianti pubblici esistenti.** Se il Comune approva la proposta privata il progetto va poi messo a gara di concessione "fase 2", con diritto di prelazione.

■ **Tempi certi.** Il Comune deve decidere entro 90 giorni sul progetto proposto dal privato, dichiarandone il pubblico interesse o rigettandolo motivatamente. Se

il Comune dà l'ok, il privato deve presentare il progetto definitivo, su cui si apre la conferenza di servizi decisoria, che decide entro 120 giorni.

■ **Varianti semplificate.** Se servono atti di competenza regionale, la stessa Regione convoca una conferenza dei servizi, che approva o rigetta il progetto e la variante entro 180 giorni.

■ **Governo.** Se i termini di cui sopra decadono senza risposta, per impianti con almeno 500 posti coperti o 2.000 scoperti, il proponente può chiedere l'intervento di diffida del presidente del Consiglio e poi il commissariamento regionale. Per impianti sopra i 4.000 coperti o 20mila scoperti, decorsi anche questi ulteriori passaggi il Consiglio dei ministri deve decidere sul caso entro 60 giorni.

