

Non solo business: modelli europei per riqualificare città senza risorse

Giorgio Santilli

Le architetture del pluripremiato studio svizzero Herzog & De Meuron per lo stadio del Bayern di Monaco, l'Allianz Arena, inaugurato il 30 maggio 2005 (per un investimento di 346 milioni), e i 700 appartamenti costruiti insieme allo stadio dell'Arsenal nel 2006 (investimento di 564 milioni) chiariscono cosa ci sia davvero dietro il modello europeo di realizzazione dei nuovi stadi che si è venuto affermando in Europa dal 2000 in avanti: business, certo, perché la spinta dei club a queste realizzazioni è sempre stata anzitutto l'aumento dell'affluenza e della quota di ricavi in bilancio proveniente dalla vendita dei biglietti delle gare (l'Arsenal, secondo dati Figc, ha incassato dalle gare 1.278 milioni di euro nel periodo 2002-2015 contro i 306 della Roma); ma anche un rapporto diverso dei club di calcio con la città, un rapporto centrato su riqualificazione di aree urbane e fornitura di servizi infrastrutturali o abitativi ai cittadini. Nella stessa direzione di una crescita di qualità nel rapporto città-calcio vanno la riduzione

di 14mila tonnellate delle emissioni di Co2 negli stadi rinnovati della Bundesliga e il programma per il monitoraggio e gestione ambientale approvato a Dublino con l'obiettivo di studiare l'impatto del nuovo stadio (completato nel 2010) in una zona circostante del raggio di un chilometro.

Si dirà che questi sono in realtà solo le contropartite dovute dalle società sportive per avere il via libera autorizzativo ai propri impianti. E che sono parte anche del tentativo di rendere queste aree e questi nuovi edifici attraenti sul piano commerciale, visto che i ricavi cui le società puntano sono anche quelli della gestione e degli affitti di questi spazi. Sarebbe sbagliato, però, non vedere l'altra prospettiva, quella dell'interesse generale, quello urbano. Se il sindaco di Londra, Boris Johnson, disse chiaramente di volere le Olimpiadi perché solo con i mezzi finanziari provenienti dai Giochi avrebbe potuto risanare il quadrante est della città, una città come Roma - che ha problemi finanziari ben più gravi a frenare progetti pubblici di sviluppo - dovrebbe fare di questa impostazione una strategia. Gli accordi per la realizzazione dello stadio della Roma a Tor di Valle possono

rappresentare, in effetti, un cambiamento di direzione strategica della nuova giunta, dopo il rifiuto delle Olimpiadi. Certo, i Cinquestelle - come fa qualunque sindaco di qualunque città - hanno chiesto di adeguare il progetto alla propria impostazione politica e amministrativa (non necessariamente con un atteggiamento razionale visto che si sono penalizzate proprio le infrastrutture). Ma il punto non è questo. Non è chiaro con quale grado di consapevolezza, la giunta capitolina potrebbe risultare pionieristica addirittura su tre fronti: la prima attuazione della legge sugli stadi, la prima attuazione in grande scala della conferenza di servizi «modello Madia» e un modello nuovo di scambio pubblico-privato per una riqualificazione di area urbana.

Bisogna attendere a cantare vittoria perché soprattutto sugli aspetti procedurali il percorso è ancora complicato. Ma se davvero il progetto andrà in porto, come dicono di volere tutte le parti interessate, la sterzata sarà forte. Il Campidoglio passerà dall'atteggiamento tutto "no", Nimby e "potere di veto" a un approccio più orientato a valutare i benefici dello sviluppo. Se la giunta Raggi davvero percepisce il valore di un accordo

pubblico-privato di questo tipo, le occasioni per creare sviluppo in una città come Roma potrebbero moltiplicarsi. Non c'è bisogno di gridare scandalizzati alla voglia di affari degli immobilieri romani. È sufficiente attrezzarsi per sfruttare tutte le occasioni di sviluppo privato per avere sviluppo pubblico, certo riportando a coerenza l'uno e l'altro piano, ma facendo dell'obiettivo di estrarre valore pubblico dall'interesse privato una priorità.

Project financing, forme di partnership pubblico-privato, architettura al servizio della riqualificazione e della rigenerazione, servizi infrastrutturali e ambientali: tutti strumenti che possono aiutare a risolvere i principali problemi di Roma, se si smette di demonizzare il «privato» o le «cubature» e si fanno accordi sulla base del «bene comune». Non più considerato nella staticità inamovibile e un po' ideologica ma visto proiettato nelle dinamiche dello sviluppo.

LA SVOLTA

La giunta Raggi pioniera nell'attuazione della legge sugli stadi e nella conferenza dei servizi «modello Madia»



Nimby

● Con Nimby (acronimo inglese per l'espressione "Not in my backyard", che tradotto significa alla lettera "Non nel mio cortile") si indica un atteggiamento che si riscontra nelle proteste contro opere di interesse pubblico che si teme possano avere un impatto negativo sui territori. Nel mirino delle proteste sono spesso insediamenti industriali, termovalorizzatori, centrali elettriche. Nella fase più recente le opposizioni locali si sono concentrate particolarmente sulle attività di ricerca di idrocarburi, ma anche, più in generale, contro le grandi opere pubbliche

Campionati di calcio a confronto

Evoluzione affluenza media top 5 League in migliaia di spettatori e variazione % 1996-2015

