

Dal 1990 è stato ristrutturato solo il 12% degli stadi di serie A

Nuovi progetti

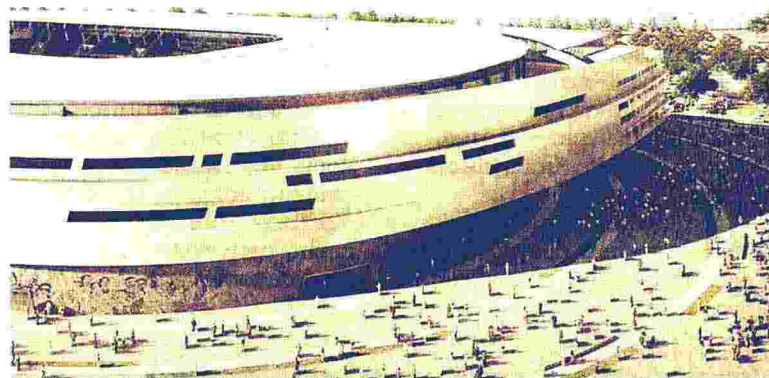
Da Milano a Cagliari

Davide Madeddu

Non più solo impianti sportivi ma anche luoghi di inclusione e asset immobiliari. È il nuovo corso degli stadi italiani per i quali, in molti casi, inizia un vero e proprio percorso di cambiamento in cui l'aspetto sportivo si unisce a quello sociale, immobiliare ed economico. In una partita che, complessivamente, vale qualche miliardo di euro. Cifre approssimate perché, come sottolinea Christian Recalcati, *managing director* di Sportium, società del Gruppo Progetto Cmr specializzata nell'ideazione, **progettazione** e sviluppo di impianti sportivi (compresi gli interventi su Milano e Cagliari), «dare un valore esatto non è certo semplice, ma sicuramente si tratta di miliardi». «Basti pensare – spiega – che il valore complessivo di quello che può essere l'intervento di Milano è di 1,25 miliardi». Operazione, che ha l'obiettivo di creare un nuovo stadio per i due club di Milano e i loro tifosi, «immerso nel più esteso giardino pensile d'Europa», con una capacità che oscilla tra i 60 mila e i 65 mila posti. E poi gli usi che prevedono sport, retail, uffici, hotel, entertainment, parco urbano. Un settore che può offrire un'opportunità di crescita e sviluppo per il settore che non è solamente edile ma anche immobiliare.

Strutture vecchie

«Il 49% degli stadi di A risale a prima del 1949 – spiega ancora Recalcati –, il 59% di quelli della B e il 45% di quelli della C. Dopo il 1990 sono stati ristrutturati o realizzati solo il 12% degli stadi di serie A, il 5% di quelli della



Il rendering dell'impianto a Cagliari

Con l'intesa tra società e gruppo Costim, progetto definitivo atteso entro giugno

B e il 15% di quelli della C».

Con gli interventi agli stadi si apre anche un nuovo modo di vivere le strutture sportive e le aree circostanti, come sottolinea il manager. «Diciamo pure che è un settore che dà nuove opportunità all'edilizia sportiva. E lo stadio viene visto come un asset class, prodotto immobiliare». Nello scenario nazionale a segnare il nuovo corso degli impianti sportivi, in cui ci sarà una riduzione dei posti ma una tendenza ad avere uno stadio sempre pieno, le realtà sono quattro.

Il progetto di Cagliari

Si passa dagli anelli di Milano, per proseguire con Bologna, Firenze e Cagliari. Nel capoluogo sardo il progetto per la costruzione del nuovo

stadio vede andare avanti un progetto da 130 milioni. E per costruzione e gestione si prevede la formula della gestione, ossia viene data la struttura in concessione alla società che per cinquant'anni dovrà gestirla per rientrare nell'investimento. Nel percorso di Cagliari c'è l'accordo siglato tra il Gruppo Costim e il Cagliari Calcio, che prevederà l'investimento congiunto finalizzato alla costruzione dell'opera, attraverso la Newco che verrà costituita in caso di aggiudicazione della gara pubblica. Il «nuovo veicolo», come definito dal presidente del Cagliari, Tommaso Giulini, «riceverà sia il debito bancario sia oltre che i capitali delle due aziende e il contributo pubblico e costruirà lo stadio». Il Cagliari Calcio pagherà un canone di quasi due milioni di euro all'anno.

Il cronoprogramma, una volta iniziate le demolizioni del vecchio "Sant'Elia" (nel 2023), prevede 25 mesi di lavori fino all'inaugurazione dell'impianto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

