

Croce (Nctm): "Con gli stadi di proprietà arriverebbe la svolta"



di Luigi dell'Olio

19/10/2011 -

Il tema degli stadi di proprietà è tra i più dibattuti in ambito sportivo in questi mesi, come soluzione per ridurre il gap di entrate e quindi la competitività dei club italiani nel contesto europeo.

Sul tema abbiamo sentito Luigi Croce, responsabile real estate dello studio legale Nctm, che tra le altre cose assiste la Pallacanestro Bennet Cantù.

D: Il tema è dibattuto da anni a livello legislativo: ci sono novità degne di interesse?

R: Recentemente la Commissione Cultura della Camera ha approvato in sede referente la legge che favorisce la costruzione di nuovi stadi (rectius: impianti sportivi) e la ristrutturazione di quelli già esistenti.

La norma è interessante perché, nell'ottica degli Europei 2016, prende atto della situazione esistente (che si caratterizza per arretratezza degli impianti, scarsa rispondenza agli standard di sicurezza e criticità varie) e propone una soluzione orientata verso il modello inglese proponendo la trasformazione dello stadio o più in generale dell'impianto sportivo in impianti produttivi, caratterizzati dalla adattabilità a più eventi sportivi ovvero dall'inserimento in aree dedicate a intrattenimento e cultura.

D: Produttivo nel senso che genera reddito?

R: Sì, una struttura multifunzionale, comprensiva di spazi destinati ad altre attività diverse da quella sportiva.

Significa altresì impianto in grado di generare posti di lavoro, il che, in questi tempi, è certamente molto positivo.

D: Dopo la Juve possiamo attenderci nuovi stadi proprietà?

R: Certamente sì anche se non nel brevissimo periodo.

Si sente parlare dello stadio della Roma e bisognerà vedere cosa decideranno di fare le milanesi così come altre primarie realtà del calcio Italiano.

Certo è che non tutte le città italiane possono permettersi investimenti in naming rights come quelli che possono sostenere Torino, Milano o Roma e, comunque, che in tutti i casi si dovranno affrontare e risolvere tematiche urbanistiche e finanziarie di non poco conto.

D: Quali sono gli ostacoli giuridici o di altra natura che hanno frenato altri?

R: Al di là della questione economica, come capacità di sopportare ingenti investimenti, visti gli attuali scenari è molto difficile che le società calcistiche riescano nella realizzazione di nuovi impianti a costo zero.

Occorre quindi che il modello adottato sia tale da sviluppare un cash flow idoneo a sostanzialmente autofinanziare l'investimento.

In quest'ottica una soluzione da valutare potrebbe essere quella del fondo immobiliare, vale a dire un modello in grado di attrarre investitori finanziari attratti da buone prospettive di redditività, sviluppatori e/o costruttori interessati a giocare un ruolo da general contractor ovvero ancora proprietari di aree interessati a conseguire, post apporto, una miglior valorizzazione.