

Legge sugli stadi? Il vero gol è fare business

Luigi Croce e Marco Monaco*

L'inaugurazione del nuovo stadio della Juventus Football Club spa ha offerto l'occasione per apprezzare il processo realizzativo di tale nuova struttura sportiva portando nuovamente alla ribalta la tematica degli stadi o impianti sportivi di proprietà da tempo in discussione. Questo anche alla luce dell'intervenuta recente approvazione, da parte della commissione Cultura della Camera riunitasi in sede referente, della norma finalizzata a disciplinare la costruzione di nuovi stadi (rectius: impianti sportivi) e la ristrutturazione di quelli già esistenti. La tematica è certamente interessante sotto vari profili. L'attuale situazione degli stadi o impianti sportivi italiani si caratterizza infatti per arretratezza degli impianti, scarsa rispondenza agli standard di sicurezza e criticità varie e certamente necessita di essere adeguata ad un diverso

modello che si caratterizzi per soluzioni impiantistiche e di sicurezza più al passo con i tempi, una maggior versatilità e adattabilità a diversi eventi sportivi e, soprattutto, una capacità di produrre autonomamente reddito. In particolare, sotto quest'ultimo aspetto, occorre adeguare i nostri impianti al con-

cepto di impianto multifunzione e produttivo tipico, in primis, del mondo anglosassone. Si tratta peraltro di un processo certamente non scevro da ostacoli e difficoltà. Anzitutto e in linea generale, si pone un tema economico e di capacità di attrarre e sopportare gli investimenti che tale trasformazione supporrebbe. Nell'attuale scenario economico è molto difficile che le società calcistiche riescano nella realizzazione di nuovi impianti a costo zero. A questo proposito, occorre poi valutare quali delle città italiane - oltre a Torino, Milano e Roma - siano effettivamente in grado di attrarre investimenti in cosiddetti *namings rights* quali quelli che sono stati effettuati ad esempio per l'Allianz Arena di Monaco o l'Emirates Stadium di Londra. Occorre quindi che il modello adottato sia tale da sviluppare un *cash flow*, diretto e/o derivante dalla presenza e dalla valorizzazione all'inter-

Gli attuali impianti
si caratterizzano
per arretratezza e
scarsa rispondenza
agli standard
di sicurezza
Manca la capacità
di produrre reddito



no degli impianti in questione di spazi retail o da investimenti in naming rights, idoneo a sostanzialmente autofinanziare l'investimento. In secondo luogo, si pone un tema di natura urbanistica: gli stadi sono in gran parte sottoposti a vincoli urbanistici e monumentali e si trovano al centro delle città; il che certamente non rende agevole una loro trasformazione. Ciò detto, occorre poi valutare, sotto un profilo più squisitamente normativo, l'effettiva perseguibilità allo stato attuale della trasformazione in questione. Più precisamente occorre valutare se la norma attualmente in discussione sia l'unico strumento idoneo al completamento della trasformazione di cui sopra e quindi occorra necessariamente attendere l'esaurimento dell'iter che la porterà ad essere «norma vigente», ovvero se non siano già presenti all'interno del panorama normativo esistenti strumenti che

possano consentire da subito l'avvio del processo di trasformazione di cui si è detto. A questo proposito si consideri che il legislatore ha, recentemente, introdotto nell'ordinamento un particolare procedimento di project financing per la progettazione, esecuzione e gestione di opere pubbliche o di pubblica utilità, ad iniziativa dei privati e in assenza di programmazione pubblica che, certamente, costituisce una svolta importante rispetto alle modalità tradizionali di approccio dei lavori pubblici e potrebbe giocare un ruolo importante nel processo di rinnovo del nostro parco impianti. In estrema sintesi, trattasi di strumento normativo che consentirebbe di progettare l'impianto sportivo, con modalità scelte dal proponente, e di realizzare l'intervento in tempi accettabili e con risorse parzialmente o totalmente private. Il che significherebbe: piena funzionalità del-

l'infrastruttura e possibilità, tramite meccanismi riconducibili agli schemi di costruzione e gestione, di rendere la gestione della stessa profittevole. In altri termini e sinteticamente, se è vero che l'iter è quello di una procedura ad evidenza pubblica, il privato che presentasse la propria proposta avrebbe la possibilità di: progettare una tipologia di intervento aderente ai suoi interessi; realizzare l'intervento con le modalità ipotizzate, scegliendo *ab initio* i partner di fiducia (progettisti, project management, costruttori, fornitori, ecc.), purché in possesso dei requisiti previsti per legge; chiedere una durata del periodo di gestione dell'infrastruttura e delle relative pertinenze suscettibile di consentire un rientro dall'investimento. Quanto precede consentirebbe dunque di pervenire ad obiettivi del tutto simili a quelli au-

In attesa della
nuova normativa
l'adeguamento
delle strutture può

spicati con la «legge sugli stadi» per la realizzazione di impianti sportivi funzionali alle mutate esigenze delle società di calcio professionistico. L'attesa della conclu-

essere subito avviato Però l'anello debole potrebbero essere proprio le società

sione dell'iter che dovrebbe portare alla approvazione e alla efficacia della cosiddetta Legge Stadi non è dunque indispensabile e, volendo, il processo di adeguamento e trasformazione di cui sopra si è detto potrebbe essere da subito avviato. Peraltro, occorre da subito evidenziarlo, le capacità di investimento (e indebitamento) richieste nell'ottica degli interventi di cui sopra non sono trascurabili e rendono consigliabile la costituzione di un veicolo ad hoc che, separando le attività del progetto da quelle del promotore, realizzi quell'isolamento giuridico ed economico finanziario che caratterizza questo genere di operazioni. Considerato quanto precede, si può quindi concludere evidenziando che già oggi la trasformazione degli stadi e/o degli impianti sportivi è praticabile, posto che esiste lo strumento normativo utilizzabile. Unico dubbio, se le società sportive, alcune anche in considerazione dei loro bilanci, siano effettivamente pronte per porre in essere tutto ciò.

zione dell'iter che dovrebbe portare alla approvazione e alla efficacia della cosiddetta Legge Stadi non è dunque indispensabile e, volendo, il processo di adeguamento e trasformazione di cui sopra si è detto potrebbe essere da subito avviato. Peraltro, occorre da subito evidenziarlo, le capacità di investimento (e indebitamento) richieste nell'ottica degli interventi di cui sopra non sono trascurabili e rendono consigliabile la costituzione di un veicolo ad hoc che, separando le attività del progetto da quelle del promotore, realizzi quell'isolamento giuridico ed economico finanziario che caratterizza questo genere di operazioni. Considerato quanto precede, si può quindi concludere evidenziando che già oggi la trasformazione degli stadi e/o degli impianti sportivi è praticabile, posto che esiste lo strumento normativo utilizzabile. Unico dubbio, se le società sportive, alcune anche in considerazione dei loro bilanci, siano effettivamente pronte per porre in essere tutto ciò.

** Avvocati presso lo Studio Legale Nctm*



Imago