



DIBATTITO PUBBLICO
STADIO MILANO



QUADERNO DEGLI ATTORI

Presentato da
**Federico Camerin e
Davide Longato**

7 novembre 2022

Proponenti contributo

Federico Camerin

Ricercatore Margarita Salas, Universidad UVA de Valladolid-Universidad UPM de Madrid (Grupo de Investigación en Arquitectura, Urbanismo y Sostenibilidad GIAU+S)

Davide Longato

Assegnista di ricerca post-doc/ Università Iuav di Venezia

L'imprenditorialità urbana legata agli stadi di proprietà. Ampliare lo sguardo per progettare consapevolmente a beneficio della città.

Tale contributo mira ad arricchire il dibattito pubblico per il nuovo stadio di calcio di proprietà delle due squadre milanesi con alcuni elementi analitici di più ampio respiro per quanto riguarda i progetti degli stadi di proprietà e relativi processi rigenerativi indotti che si sta sempre più diffondendo nel contesto calcistico.

Con l'ascesa di un modello di urbanistica imprenditoriale legato alla gestione degli eventi sportivi, l'architettura dello sport è diventata uno degli elementi chiave per la spinta delle politiche di rigenerazione urbana, come accaduto con il nuovo *Stade de France* di Parigi costruito per i Mondiali del 1998, secondo la logica della multifunzionalità (Newman e Tual 2002). Dalla metà degli anni '90, infatti, si osserva una specifica tendenza a partire dai paesi europei nord-occidentali come Francia, Olanda, Regno Unito e nel Nord America (van Dam 2000; Thornley 2002) nella gestione degli stadi di calcio in risposta alle dinamiche di imprenditorialità urbana, cultura del consumo e del *business*. Questa tendenza riguarda la privatizzazione delle arene sportive secondo una logica imprenditoriale che porta ad un ripensamento ed arricchimento delle funzioni ospitate all'interno delle strutture dello stadio, non più funzionali al solo svolgimento degli incontri sportivi e ad accogliere gli spettatori durante tali incontri, ma con il fine di offrire una molteplicità di spazi e servizi fruibili dalla cittadinanza e dal turismo anche nei momenti in cui questi non sono utilizzati per gli eventi sportivi. A tale dinamica viene associata sempre più spesso un effetto "rigeneratore" dell'ambiente circostante, il quale ha il potere di innescare importanti processi di rinnovamento urbano nei dintorni dello stadio, come accaduto per lo stadio della città di Amsterdam denominato "*Amsterdam Arena*" (Mans e Rodenburg 2000). Inaugurato nel 1996, esso ha rappresentato uno dei primi esempi di questa "nuova" tipologia di stadio ed in seguito sempre più stadi di calcio di proprietà delle società sportive hanno cominciato ad essere strutturati come spazi multifunzionali che incorporano funzioni multiple, come centri sportivi, campi da gioco, centri commerciali e musei, i quali costituiscono una componente chiave della strategia commerciale per la

sopravvivenza economica dei club professionali e che spesso sono parte di un più ampio progetto di trasformazione delle aree adiacenti (Georgantas e Lekakis 2021).

In Italia, un esempio chiave che dimostra come la gestione degli stadi secondo logiche di imprenditorialità urbana possa apportare alcuni benefici alla città innescando processi di riqualificazione di parti degradate di essa è rappresentato dal caso di Torino. Lo stadio Delle Alpi, infatti, come tutti gli altri stadi costruiti *ex novo* per Italia '90, fu originariamente progettato esclusivamente con la funzione di ospitare gli eventi sportivi, replicando un modello di architettura dello sport che risultò obsoleto già a partire dalla metà degli anni '90. La localizzazione del nuovo stadio fu dettata dalla volontà di utilizzare l'opera come stimolo per il rinnovamento del quartiere degradato denominato *Contadinassa* (Bertoldi e Villa 1990). Esso fu forse l'unico esempio di pianificazione lungimirante (come scelta localizzativa) per raggiungere un obiettivo di riqualificazione urbana tra i nuovi stadi di Italia '90, almeno sulla carta visto che questo non bastò da solo come stimolo per un significativo rinnovamento urbano e gli episodi di degrado si sono ripresentati anche dopo la sua costruzione (Coppa 2018).

L'effettiva (relativamente parlando) riqualificazione della zona dello stadio avvenne solamente molti anni dopo e successivamente all'intervento finanziato dalla società calcistica Juventus F.C., la quale nel 2003 acquistò il diritto di superficie dell'area e, dopo aver demolito il vecchio stadio (ormai inadeguato), riconvertì l'intera area in una moderna cittadella dello sport polifunzionale nella quale fu eretto il nuovo impianto di proprietà denominato "*Allianz Stadium*" (Palvarini e Tosi 2013). Inaugurata nel 2011, nell'area sono state successivamente inserite funzioni complementari come aree pubbliche attrezzate, il museo dedicato alla storia della società calcistica ed il centro commerciale denominato "*Area12 Shopping Center*", oltre alla nuova sede societaria di Juventus F.C. - riqualificando la settecentesca cascina Continassa - centri di allenamento, un hotel a quattro stelle, un centro d'istruzione internazionale che ospita anche il "*J-College*" - un liceo scientifico-sportivo destinato ai ragazzi e alle ragazze del settore giovanile della Juventus- ed il centro "*Concept Store*", destinato ad attività educative, commerciali e di intrattenimento ludico-sportivo (in fase di progettazione esecutiva). Nei dintorni di tale intervento si prevede la realizzazione di ulteriori progetti, come la costruzione di uno stadio da 6.000 posti a sedere sul sedime del PalaTorino, oggi in disuso (Mole24, 2021) e la riconversione dell'antico mattatoio per creare nuove aree fruibili ed un nuovo centro sportivo per le squadre giovanili.

Gli accordi intrapresi tra amministrazione comunale e società calcistica in questo frangente, che comprendono la privatizzazione dello stadio e dell'area adiacente in cambio della riqualificazione della zona, sono pratiche riconducibili al modello di imprenditorialità urbana legato al mondo dello

sport. Si può quindi affermare che il caso di Torino è pioniere in Italia per quanto riguarda il tema degli stadi di proprietà ed attività multifunzionali ad essi collegate che all'estero sono una realtà già consolidata. Altre società calcistiche italiane sarebbero in procinto di seguire questo esempio oltre al nuovo stadio di proprietà delle squadre di calcio milanesi, anche se gli interessi pubblico-privati non sempre coincidenti (o sproporzionati) potrebbero creare situazioni spiacevoli che possono essere un "avvertimento" per chiunque voglia intraprendere questa strada. È l'esempio del nuovo stadio della Roma A.S., il quale, nonostante sia stato pensato secondo questa logica, è stato travolto da uno "scandalo urbanistico" (Berdini 2020) relativo alla dichiarazione di interesse pubblico per un intervento che in gran parte non ha nulla a che vedere con gli interessi della collettività e, per di più, su un'area inappropriata per ospitarlo. Infatti, il Comune di Roma ha accumulato una quantità di debiti tale – si parla di 13 miliardi e 500 milioni di euro (Berdini 2020: 15) – da rendere improbabile la capacità/possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione necessarie – come sostenuto anche in alcune analisi e valutazioni effettuate da vari enti pubblici – per rendere fruibile l'area. Nonostante uno studio della facoltà di Economia della Sapienza di Roma del 2016 abbia messo in luce ricadute economiche di grande importanza derivanti dalla realizzazione dello stadio (stimate in circa 142 milioni di entrate fiscali), gli investimenti per la mobilità privata e su ferro ammonterebbero rispettivamente a 170 e 211 milioni di euro da mettere sul conto delle già esangui casse del Comune di Roma (Berdini 2020: 103-106).

Nel contesto del Dibattito Pubblico promosso dal Comune di Milano si suggerisce di provare a contestualizzare il progetto del nuovo stadio milanese in ottica comparativa con altre realtà italiane e straniere che hanno utilizzato (o stanno utilizzando) accordi pubblico-privati per la costruzione ex-novo (o ristrutturazione) degli stadi di calcio di proprietà dei club secondo una logica rigenerativa dei luoghi (e quindi di una più o meno dichiarata volontà di operare anche a beneficio della collettività), valutando i casi di relativo successo o insuccesso (e le motivazioni) per generare conoscenza ed apprendere (anche) dalle esperienze ed evidenze passate/in corso. Ovviamente, tale esercizio di mappatura ed analisi (anche) storica per essere utile a generare un'adeguata conoscenza ed informare il processo di rigenerazione legato al nuovo stadio milanese, dovrà tenere conto delle attuali condizioni di contorno ambientale, sociale ed economico, nonché di inserimento fisico del progetto milanese, oltre a tutta una serie di questioni rilevanti che si legano a queste condizioni e che dovrebbero essere tenute in considerazione, di seguito citate a titolo esemplificativo (non esaustivo):

- le questioni di sostenibilità ambientale e sociale come motore principale del progetto, attuando, ad esempio, i principi del limitare, mitigare e compensare il consumo di suolo (lato ambientale) e quelli

di inclusione sociale (lato sociale) intesa sia come coinvolgimento, partecipazione attiva ed accoglimento delle eventuali istanze/suggerimenti dei cittadini interessati dall'intervento, sia come esito della realizzazione del progetto (evitando la generazione di disparità sociali);

- la questione della qualità degli spazi pubblici che dovrebbe essere obiettivo esplicito del progetto (molto spesso questi spazi sono intesi come mera quantità derivante da oneri di urbanizzazione e accordi relativi alle quote di terreno da destinare a tale uso), comprese le prestazioni (intese come performance ambientali e di fruibilità/accessibilità/multifunzionalità) che questi dovrebbero fornire;
- la congiuntura economica in cui ci troviamo, soprattutto ragionando in termini di capacità finanziaria limitata degli enti locali e territoriali, e quindi una quasi obbligata necessità di coinvolgere i privati e di “approfittare” dei fondi da loro investiti per scopi di utilità collettiva;
- la questione della valutazione dell'inserimento fisico-ambientale di tale progetto nel contesto cittadino e delle sue ricadute (in termini di impatti ed effetti diretti ed indiretti generati) non solo all'interno dell'area di progetto ma anche all'esterno. In particolare, il progetto dovrebbe essere corredato da tutta una serie di valutazioni ex-ante per l'analisi degli impatti/effetti attesi del progetto a supporto della messa a punto della migliore alternativa progettuale possibile, nonché prevedere azioni di monitoraggio ex-post per la verifica degli effetti/impatti reali a supporto di eventuali azioni migliorative/di mitigazione degli stessi. Per fare ciò, ci si dovrebbe servire di un set di indicatori chiari e trasparenti per la comunicazione ai cittadini e stakeholders (ad esempio, indicatori derivanti da analisi dei flussi di traffico interno e nei dintorni generato tenendo conto di alcune soglie critiche, statistiche sulle ricadute occupazionali nette, indicatori che misurano le ricadute ambientali negative e i benefici previsti delle eventuali opere di compensazione/valorizzazione ambientale, e/o loro rapporto – a mero titolo esemplificativo il rapporto tra nuovo suolo pavimentato e suolo de-pavimentato rispetto alle condizioni di partenza –, ecc.).

Per quanto riguarda il ruolo del Comune (ed eventuali altri enti pubblici coinvolti) nel condurre il processo pianificatorio, progettuale e programmatico delle opere legate al progetto stadio, molto in breve, alcune esperienze pregresse suggeriscono di evitare:

- un'elevata assunzione pubblica di rischi (finanziari) legati alla realizzazione del progetto, ed una chiara ripartizione degli oneri economici tra pubblico e privato già in fase preliminare, in quanto eventuali problemi finanziari di qualsiasi tipo (spese “obbligate” per

le opere di urbanizzazione, spese per il mantenimento delle aree pubbliche - vedi il problema della manutenzione delle aree a verde già citate in altri interventi -, aumento dei costi per i singoli interventi, default finanziari, ecc.) ricadrebbero sulle spalle del pubblico (e cittadini a cascata);

- una massiccia adozione di procedure legali “eccezionali”, soprattutto per quanto riguarda le varianti di piano (vedi piano regolatore comunale) per aggirare alcuni vincoli/regole (i quali sono l’unico e ultimo baluardo normativo per creare quelle condizioni minime di compromesso tra interesse privato e pubblico, nonché di costruzione armonica della città nel suo insieme) a solo vantaggio dei benefici economici privati.

Si può comunque constatare che il modello di imprenditorialità urbana volto alla privatizzazione delle arene sportive calcistiche, se supportato da una buona pianificazione e progettazione che mira a raggiungere un soddisfacente (esplicitamente misurabile/stimabile) equilibrio degli interessi privati e pubblici, costituisce una scelta strategica che le città possono sfruttare in ottica di rinnovamento e riqualificazione urbana, soprattutto in contesti di budget pubblici limitati. Data la portata del progetto, perché sia un successo per tutti (e non solo per pochi) è però necessario che gli interessi pubblici siano realmente definiti su base fattuale e struttura portante di tutto il progetto, il quale dovrebbe essere (come suggerito sopra) corredato di tutta una serie di strumenti analitici/procedurali e di evidenze da *best practices* che riducano al minimo le possibilità di “insuccesso” dell’opera.

Acknowledgments

Questo contributo è in parte basato sull’articolo “Mega eventi sportivi e stadi per la rigenerazione urbana delle città: alcune considerazioni sul ruolo dell’imprenditorialità urbana a partire dai Mondiali di Calcio del 1990” pubblicato nella rivista “Urbanistica Informazioni” numero 302, volume 50 (pp. 182-185) dagli stessi autori del presente contributo.

Riferimenti bibliografici

Berdini P. (2020), *Lo stadio degli inganni. Storia del più grande scandalo urbanistico della Roma contemporanea*, DeriveApprodi, Roma

Bertoldi L., Villa M. (1990), “La questione Mondiali. Torino”, *Urbanistica Informazioni*, no. 111, p. 14-16

Coppa A. (ed.) (2018), *Le sfide dell’architettura. Stadi e strutture per lo sport*, Corriere della Sera Varia, Milano

D'Angelo M. (2012), *Operazione "Delle Alpi"*, Luludotcom, Raleigh

D'Angelo M. (2017), *Operazione "Continassa"*, Luludotcom, Raleigh

Georgantas E., Lekakis, N. (2021), "The politics of urban regeneration in Liverpool and Everton FC's alternate new stadium-project plans", *Regional Studies, Regional Science*, vol. 8, no. 1, p. 273-290, <https://doi.org/10.1080/21681376.2021.1918573>

Mans D. G., Rodenburg J. (2000), "The Amsterdam Arena: a multifunctional stadium", *Proceedings of the Institute of Civil Engineerings. Structures and Buildings*, no. 140, p. 323-331

Mole24 (2021), *Sport, la Juventus pensa a un nuovo stadio le squadre giovanili e per la femminile*. [<https://mole24.it/2021/09/20/sport-la-juventus-pensa-a-un-nuovo-stadio-le-squadre-giovanili-e-per-la-femminile/>]

Newman P., Tual M. (2002), "The Stade de France. The Last Expression of French Centralism?", *European Planning Studies*, vol. 10, no. 7, p. 831-843. <https://10.1080/0965431022000013248>

Palvarini P., Tosi S. (2013), "Globalisation, stadiums and the consumerist city: The case of the new Juventus stadium in Turin", *European Journal for Sport and Society*, vol. 10, no. 2, p. 161-180. <https://doi.org/10.1080/16138171.2013.11687917>

Pioletti A. M. (1994), "Lo stadio comunale di Torino e la sua percezione geografica", in C. Caldo, V. Guarrasi (eds.), *Beni Culturali e Geografia*, Patron, Bologna, p. 311-322

Thornley A. (2002), "Urban Regeneration and Sports Stadia", *European Planning Studies*, vol. 10, no. 7, p. 813-818. <https://doi.org/10.1080/0965431022000013220>

van Dam F. (2000), "Refurbishment, redevelopment or relocation? The changing form and location of football stadiums in the Netherlands", *Area*, vol. 32, no. 2, p. 133-143. doi:10.1111/j.1475-4762.2000.tb00124.x