

Scenari Immobiliari e Johnson Controls hanno presentato il “Terzo Osservatorio sulla sostenibilità e sulla sicurezza” durante il 27° Forum di Santa Margherita

## STADI DI CALCIO: DA ASSET IMMOBILIARI A INFRASTRUTTURE STRATEGICHE DEL FUTURO

**Nei prossimi 10 anni necessari 2,5 miliardi di euro di investimenti nella riqualificazione degli impianti sportivi delle squadre di serie A, B e C, con benefici sull'economia generale per 9 miliardi e circa 2.600 posti di lavoro**

Per aumentare la competitività e l'appeal delle squadre italiane appartenenti alle categorie di serie A, B e C, sarà necessario nei prossimi dieci anni un investimento complessivo di circa **2,5 miliardi di euro** nella **riqualificazione degli impianti sportivi**. Quest'opera potrà creare effetti positivi sull'economia generale quantificabili in circa **9 miliardi di euro** e circa **2.600 posti di lavoro**. Questi sono alcuni dei dati del “Terzo Osservatorio sulla sostenibilità e sulla sicurezza”, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Johnson Controls e presentato oggi nel corso del 27° Forum a Santa Margherita Ligure.

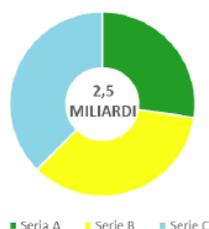
Nello scenario attuale, la crescente attenzione verso manufatti architettonici che rispondano a esigenze di sostenibilità ambientale e ai desiderata di una domanda sempre più attenta alle tematiche innovative e smart, induce l'industria immobiliare nel suo complesso a evolversi e tendere verso un mutamento generale.

In dieci anni la green economy si è diffusa nel nostro Paese con risultati al principio inaspettati. Oggi a che punto siamo? Cosa avverrà nei prossimi anni? E a quali nuovi desideri della domanda l'edilizia eco sostenibile e tecnologica dovranno dare risposta?

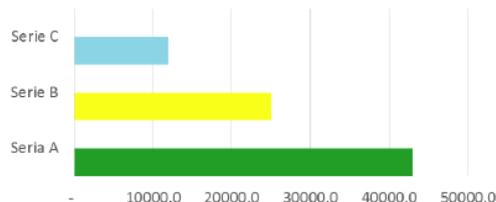
La terza edizione dell'Osservatorio ripercorre questa storia breve, concentrandosi sul valore aggiunto che la sostenibilità ottenuta con l'implementazione della tecnologia sta portando in comparti immobiliari particolarmente attrattivi e interessanti per gli investitori: alberghi, studentati, stadi. Il processo di realizzazione di oggetti architettonici è diventato più complesso e maggiormente interconnesso, con le infrastrutture che si mettono al servizio della domanda e, in quest'ottica, sono sempre più capaci di offrire un valore che vada oltre lo scenario tradizionale.

È proprio seguendo questa prospettiva che lo stadio da **asset immobiliare** diventa una **infrastruttura strategica**, capace di generare benefici sia territoriali che economici. Oltrepassata la lunga e rischiosa fase di concertazione tra privato ed ente pubblico, la riqualificazione o la nuova edificazione di palcoscenici sportivi rappresentano una grande opportunità per gli investimenti immobiliari nel medio lungo periodo in Italia. Il comparto trainante che promuove l'intero multi-settore è quello delle infrastrutture sportive della serie A: i 700 milioni di euro necessari per ammodernarli sono l'investimento, in valori assoluti minore, che può generare ricadute e ricavi superiori anche in settori non strettamente dipendenti da quello sportivo.

Costi per ammodernamento



Media posti a sedere - stadi italiani



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

Come emerge dall'Osservatorio di Scenari Immobiliari e Johnson Controls, secondo la FIGC, l'età media degli impianti italiani di Serie A utilizzati nella stagione sportiva 2017-2018 è di 61 anni e la quasi totalità delle strutture non registra da anni lavori di rinnovamento e di adattamento alle nuove norme di sicurezza.

Negli ultimi dieci anni, infatti, sono stati investiti 180 milioni di euro a fronte dei 15 miliardi di euro investiti negli stadi del resto dell'Europa (Fonte Osservatorio Innovazione Digitale nell'Industria dello Sport del Politecnico di Milano).

Su questi presupposti la nuova normativa approvata di recente vuole essere in Italia uno stimolo alla riqualificazione sostenibile (a livello tecnologico e ambientale), introducendo al tempo stesso servizi diversificati al fine di generare importanti flussi di cassa (musei dedicati alla squadra proprietaria dell'impianto, business centers, palestre, piscine, ristoranti, vendita dei diritti collegati al nome dello stadio, sky boxes, ecc.).

Seguendo ottiche di stampo aziendale, il manufatto architettonico può diventare un vero e proprio **asset strategico** per sostenere economicamente i **bilanci societari**. L'adeguamento dell'impianto ai nuovi standard qualitativi, funzionali e strutturali può portare a scindere il forte legame tra risultati sportivi e quelli economici rendendoli maggiormente indipendenti. Lo stadio assume il ruolo di promotore di sinergie: la funzione principale è una infrastruttura alla quale vengono affiancate altre destinazioni d'uso. L'impianto sportivo diventa punto di riferimento all'interno di un tessuto urbano e le opportunità di crescita che ne derivano possono generare risvolti positivi anche grazie al ruolo di attivatore sociale che può ricoprire il manufatto.

*“Abbracciando tematiche relative alla rigenerazione urbana - dichiara Francesca Zirnstein, Direttore Generale Scenari Immobiliari - la riqualificazione dei fabbricati legati al loisir sportivo deve avere come fine ultimo l'incremento della vivibilità del territorio, aumentando conseguentemente la sua attrattività e i fondamentali economici a esso legati. La capacità attrattiva che ne deriva può essere un volano importante per l'intera filiera immobiliare: gli sviluppi urbani contemporanei vedono nel modello di città policentrica la strategia maggiormente qualificante. Nuovi riferimenti urbani e nuove emergenze territoriali diventano i tasselli fondamentali per attivare processi e strategie di evoluzione territoriale, sociale ed economica. Lo stadio, inteso come spazio di aggregazione all'interno del più complesso organismo urbano, ha nella città contemporanea l'importante compito di essere servizio per la collettività, attirando tipologie di utenti eterogenei per estrazione sociale, età e livello culturale, diventando nuovo protagonista urbano, incrementando in modo esponenziale il valore del percepito fisico e immobiliare del contesto”.*

*“Oggi, la tecnologia sta letteralmente cambiando il campo di gioco creando una nuova esperienza di visione dello sport, ma anche del ruolo che uno stadio può svolgere come importante attrattività urbana - commenta Francesco Giaccio, Managing Director Johnson Controls Italia. Gli stadi e centri sportivi diventano i luoghi privilegiati in cui vediamo in azione la tecnologia al servizio dell'intrattenimento, la tecnologia che offre comfort e sicurezza al*

*tifoso e flessibilità allo stadio, in grado di accogliere fan alla ricerca di un'esperienza sempre più coinvolgente e immersiva sia durante gli eventi sportivi che extra sportivi”.*

Nella progettazione di uno stadio contemporaneo si devono immaginare, prima ancora che progettare, ambienti pensati per le persone che forniscano il massimo livello di comodità e sicurezza. Gli spalti sono l'elemento più importante di ogni impianto di calcio. Le caratteristiche delle gradinate determinano in larga misura la qualità dell'esperienza dello spettatore per quanto riguarda la comodità, la visuale, l'atmosfera ed il coinvolgimento nell'azione sul terreno di gioco, e quindi la fidelizzazione. **Ma ciò che permette queste sensazioni non è visibile, è ottenibile attraverso la tecnologia integrata all'impianto sportivo.** La tecnologia, in modo non invasivo, sta intervenendo a favore dello spettatore offrendogli sia maggiore sicurezza che benessere e conseguentemente una più entusiasmante esperienza nel vivere l'evento sportivo. In definitiva un buon progetto di impianto sportivo dovrebbe soddisfare tre requisiti principali: **sicurezza, confort e polifunzionalità.**

Gli stadi del futuro prevedono un ecosistema che incorpora la sostenibilità sociale, economica e ambientale. È già in atto la trasformazione da **smart stadium a smart village**, un super blocco urbano che offre opportunità di sport e ricreazione sette giorni alla settimana, al centro di un hub altamente connesso, formato da infrastrutture e sistemi di trasporto nel quale le persone vivono, lavorano e giocano.