

La strategia

Camere con vista sul campo di calcio le nuove cittadelle con stadio e alberghi

A Coventry, cittadina inglese a Nord-Ovest di Londra, il DoubleTree hotel presenta 50 camere con vista sul campo da calcio. Così i tifosi possono godersi la partita nella tranquillità della propria stanza, senza dover fare i conti con le lunghe file all'ingresso e il frastuono ambientale. Si tratta solo di un esempio, per quanto tra i più emblematici, della tendenza che si va sempre più affermando in campo sportivo, quella cioè di realizzare intorno agli stadi strutture per l'ospitalità in grado di far crescere i ricavi e puntare in questo ad accrescere la capacità di spesa dei club.

Proprio la carenza di stadi rinnovati, con annessi servizi in altri settori, è del resto alla base della perdita di competitività del calcio italiano rispetto ai principali concorrenti europei. Non a caso, in buona parte delle grandi piazze della Penisola ci sono progetti - più o meno avanzati - per realizzare strutture all'avanguardia sull'esempio delle migliori esperienze internazionali. A cominciare da Milano, dove si è da poco concluso il dibattito pubblico sul nuovo stadio nel quartiere di San Siro, pensato al centro di cittadella dello sport da 8 mila metri quadrati fatta di luoghi di aggregazione convenzionati con il Comune e di aree libere, che punta a promuovere l'integrazione con il quartiere. Il condizionale è d'obbligo, dato che non mancano le resistenze e occorrerà ancora diverso tempo per arrivare a una decisione definitiva.

In Italia a fare scuola è il J-Village di Torino, con l'Allianz Stadium in cui gioca la Juventus attorno a infrastrutture per l'ho-

spitalità e il commercio, compreso il J-Hotel che, oltre alle stanze dedicate ai membri della squadra e a quelle per il pubblico, presenta un centro congressi, ristoranti e un ampio giardino. «Si tratta di una tendenza in rapida crescita negli ultimi anni: nuovi format alberghieri integrati all'interno degli stadi di ultima generazione, con destinazioni d'uso miste, cioè sportive, entertainment, commerciali e soprattutto sociali», analizza l'avvocato Emiliano Russo, head of real estate di Deloitte Legal. «Il tutto con una crescente attenzione ai temi della sostenibilità ambientale e della transizione energetica nelle costruzioni».

Una strada, aggiunge l'esperto, seguita sia per aumentare la patrimonializzazione dei club sportivi, che altrimenti si trovano a poter contare come asset esclusivo (o quasi) solo sui cartellini dei propri tesserati, sia per generare nuovi strumenti di finanziamento a favore di Comuni che così trasformano lo Stadio e le strutture sportive, da centri di costi a centri di ricavo. Del tema si è discusso nel corso del Panel "Hotel e Stadi" promosso da Deloitte Legal, che ha visto la partecipazione del gruppo Hilton, gruppo UnaHotels, Parma Calcio, Dea Capital Sgr e Credito Sportivo, tenutosi durante l'ultima edizione dell'Italian Hospitality Investment Conference di Rimini.

I due mercati immobiliari sino ad oggi distanti tra di loro - stadi e hotellerie - stanno iniziando a integrarsi con l'obiettivo di offrire accoglienza a un nuovo bacino di clienti impianti a utilizzo misto che aggiungano alle finalità sportive anche nuove esperienze di entertainment. «È importante che le

nuove strutture includano anche esercizi commerciali specialistici di medie e grandi dimensioni, così da non pregiudicare il piccolo commercio sito nel centro della città, nonché servizi di utilità sociale - centri di riabilitazione sportiva e handicap - per rispondere appieno alle esigenze della comunità locale», ha aggiunto Russo.

Laddove l'ostacolo principale a procedere in questa direzione è di tipo finanziario, la soluzione può arrivare da partnership pubblico-privato, con il primo soggetto che mette a disposizione l'area e ottiene un canone periodico e la riqualificazione del quartiere e il secondo finanzia l'opera e gode dei ricavi delle attività sportive e commerciali. «Il Credito Sportivo lavora al fianco degli enti territoriali non limitandosi ad essere una "semplice" banca, ma anche una piattaforma advisor di soluzioni per favorire investimenti pubblici in ambito sportivo e culturale con un'elevata utilità sociale», ha ricordato Lorenzo Santoni, responsabile advisory dell'ente. Per poi sottolineare la messa a disposizione di misure finanziarie pubbliche incentivate che vanno da mutui a tasso zero ai contributi in conto interessi per la costruzione, ristrutturazione, efficientamento energetico e completamento degli impianti.

Nel corso del panel di Deloitte Legal, Russo ha inoltre sottolineato «la centralità del fondo immobiliare, come veicolo idoneo - per le sue caratteristiche di competenza e trasparenza gestionali a garantire il completamento di progetti di valorizzazione di stadi e hotel, integrati tra di loro».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



MARC ATKINS/GETTY

LUIGI DELL'OLIO

Grandi impianti integrati in un contesto con hotel, negozi e servizi per allargare il fronte oltre lo sport a nuove esperienze di entertainment. Le idee in un panel di Deloitte Legal

In tante grandi città d'Europa, e soprattutto della Gran Bretagna, il calcio precorre i tempi in tandem con il turismo

I numeri

VARIAZIONE DELLE ENTRATE DA TURISMO INTERNAZIONALE PER AREA DI PROVENIENZA

