



**LEGAMBIENTE**

# Non chiamatela Legge Stadi

24 Luglio 2012

**Il calcio e gli stadi per gli Europei o i Mondiali non c'entrano nulla con il testo approvato dalla Commissione cultura della Camera**, aggirando l'aula, e che ora viene affrontato dalla Commissione Cultura del Senato, sempre aggirando la discussione e l'approvazione con il medesimo meccanismo. **Questa fretta ha del resto una ragione ben precisa: se approvato, il Disegno di Legge, consegnerebbe nelle mani di chi vuole realizzare speculazioni edilizie uno straordinario strumento per costruire in aree non edificabili in ogni Comune italiano.**

E' un'ipocrisia parlare di calcio, non vi è del resto alcuna prossima manifestazione sportiva a cui l'Italia si sia candidata. E nemmeno la motivazione per cui attraverso la costruzione e gestione di stadi, finalmente rinnovati, si sarebbe riusciti a dare alle società calcistiche una voce di entrata importante come quella delle "concorrenti" europee non viene più utilizzata. **Questo provvedimento non è infatti pensato per le squadre di calcio ma per chi vuole realizzare speculazioni edilizie. Perché altrimenti prevedere che si possano realizzare case e alberghi, centri commerciali e uffici? E senza neanche una scadenza legata a un avvenimento sportivo, per cui varrà per sempre come procedura speciale, permettendo in pochi mesi di rendere edificabili terreni agricoli e persino, con alcune forzature, aree vincolate.** Del resto l'unico grande stadio realizzato in Italia in questi anni, lo Juventus Stadium di Torino, non ha avuto bisogno di procedure speciali, nè di essere finanziato dalla costruzione di case e alberghi.

**Questa Legge, per i suoi contenuti, va assolutamente fermata.** Legambiente con questo dossier spiega i pericoli e i veri interessi che ci sono dietro un provvedimento in cui non ci si preoccupa certo dei tifosi ma solo di muovere cemento e speculazioni.

**Ma vi è anche una rilevante questione di democrazia e trasparenza, perché non è accettabile che un provvedimento di questa portata venga approvato senza che né l'Aula della Camera né quella del Senato possano discutere e votare un testo che non ha alcuna ragione di urgenza, ma che smonta completamente le normali procedure in materia urbanistica, edilizia e di vincoli ambientali.** E poi perché escludere le commissioni Ambiente e Lavori pubblici di entrambi i rami del Parlamento e affidarlo alla Commissione cultura?

E' da sottolineare che questo provvedimento, che si era arenato durante il Governo Berlusconi per le polemiche sorte intorno ai suoi contenuti, **sia ripartito grazie alla spinta del Governo Monti e in particolare del Ministro dello Sport e Turismo Piero Gnudi** che ha esercitato una pressione fortissima per rimetterlo in carreggiata. Alla Commissione cultura della Camera **il voto favorevole è stato di tutti i gruppi, dal PD al PDL, da FLI all'Italia dei Valori**, con il solo voto contrario dell'UDC, e lo stesso Ministro Gnudi era presente nella votazione finale a ricordare la volontà del suo Ministero di dare il via libera al provvedimento con una velocità senza precedenti (neanche per gravi emergenze di protezione civile) in questa legislatura.

Ma eccoli in sintesi i contenuti più dirompenti del Disegno di Legge recante "*Disposizioni per favorire la costruzione e la ristrutturazione di impianti sportivi anche a sostegno della candidatura dell'Italia a manifestazioni sportive di rilievo europeo o internazionale*" (A.C. 2800)

### **1) Case e alberghi, centri commerciali e uffici: procedure speciali e nessun limite alla speculazione edilizia legata agli stadi.**

Non sono le società di calcio a essere interessate a questo disegno di Legge ma coloro che vogliono realizzare speculazioni edilizie. Saranno loro a proporre alle società calcistiche di tutta Italia la costruzione di impianti da connettere a ben più voluminose operazioni immobiliari. **Si potranno infatti rendere edificabili aree che oggi non lo sono per i piani vigenti. E in queste operazioni prevedere "attività residenziali, direzionali, turistico-ricettive e commerciali"** (articolo 4, comma 2).

La vera *invenzione* di questo provvedimento, l'autentico regalo agli speculatori è nella formula "complessi multifunzionali" definiti come "complesso di opere comprendente ogni altro insediamento edilizio ritenuto necessario e inscindibile purché congruo e proporzionato ai fini del complessivo equilibrio economico e finanziario". Tanto a proporre gli interventi sono operatori privati e a valutare è il Comune, senza nessun ruolo di verifica da parte del Ministero dello Sport o di altri Enti. La vaghezza della definizione è tale da consentire di mettere assieme opere di diversa natura e anche in aree a una certa distanza dallo stadio. Le procedure sono davvero speciali: si presenta uno studio di fattibilità finanziario e di impatto ambientale, entro 90 giorni la Giunta comunale si esprime, convoca una conferenza di servizi per le varianti ai piani vigenti e l'approvazione del progetto da concludersi entro 180 giorni, e poi dopo l'approvazione del consiglio comunale (entro 30 giorni), si può partire con i lavori. E con qualche attenzione alle procedure e forzatura si potrebbe persino arrivare ad aggirare vincoli ambientali. **E a usufruire di queste procedure possono essere soggetti privati, purché stipulino un accordo con una società sportiva "per la cessione del solo impianto sportivo" o per il semplice "diritto d'uso, a qualsiasi titolo"**. Che vuol dire tutto ciò? Che ad alcuni soggetti privilegiati, legati direttamente o indirettamente alle squadre di calcio, è concesso qualcosa che a tutti gli altri cittadini è vietato perché va contro la Legge e l'interesse generale. Gli è concesso in sintesi, di decidere con il beneplacito del Comune e in accordo con altri proprietari di aree, di far diventare edificabili aree che oggi non lo sono generando così un enorme guadagno che nulla ha a che fare con l'attività calcistica, gli stadi, i tifosi.

Del resto, le polemiche stanno già esplodendo: A **Napoli** i giornali hanno riportato quelle tra il Presidente del Napoli De Laurentis e il Sindaco De Magistris, perché il Comune ha approvato un bando per la presentazione di proposte di ristrutturazione dello Stadio San Paolo o per la realizzazione di un nuovo complesso. E l'accusa di De Laurentis è quella per cui si vorrebbe favorire la realizzazione di un nuovo stadio da parte di imprenditori legati al Sindaco, ma che non hanno rapporti con il Napoli Calcio.

**A Roma** la polemica di questi anni sugli stadi delle due società calcistiche che continuano a *volare* di area in area, e perfino nei Comuni limitrofi in attesa della Legge, potrebbe portare a realizzare due "complessi multifunzionali", visto il beneplacito già annunciato della Giunta Alemanno, in aree agricole oggi non edificabili. Ma la cosa potrebbe non fermarsi qui, visto che questa procedura

speciale potrebbe essere utilizzata dalle società sportive di tutti i Comuni dell'area metropolitana, e perfino da altre società sportive romane, per realizzare nuovi stadi e quartieri.

## **2) Basta un progetto di 7.500 posti all'aperto o di 4.000 coperti per dare il via libera alle speculazioni**

*La montagna ha partorito tanti topolini.* Un provvedimento proposto a inizio legislatura per rendere moderni gli stadi di 8-10 città candidate agli Europei di Calcio (assegnati poi a Polonia e Ucraina, e come noto, già svolti) è andato progressivamente perdendo di vista l'obiettivo di partenza e virato l'attenzione verso operazioni immobiliari. Nella prima versione della Legge si prevedeva che a usufruire di queste procedure potessero essere gli impianti di almeno 10.000 posti a sedere allo scoperto e 7.500 posti a sedere al coperto. Nel testo approvato a Luglio alla Camera si è abbassato ancora l'obiettivo: 7.500 allo scoperto e 4.000 coperti. Il che vuol dire **rendere possibile in almeno 500 Comuni italiani operazioni immobiliari pienamente giustificate dal provvedimento. E non vi sarebbero neanche più limiti di tempo per presentare i progetti, perché la Legge non è più legata a una manifestazione sportiva.**

Per Legambiente la forzatura prevista nel Disegno di Legge è a dir poco clamorosa. Ci troviamo di fronte ad una Legge *ad personam*, in questo caso soggetti privati legati al mondo del calcio a cui è concesso un potere che mai nell'ordinamento italiano è stato introdotto per alcun intervento urbanistico o edilizio, neanche per interventi di Protezione Civile perché senza limiti temporali. E' utile ricordare la vicenda dei Mondiali di calcio del 1990, le polemiche prima, durante e dopo gli interventi. Anche in quel caso si utilizzarono procedure speciali per gli interventi e alla fine la spesa fu molto superiore a quanto preventivato, molte attrezzature non furono realizzate e comunque la qualità generale si rivelò scadente. Il problema è che quella vicenda rappresenta una barzelletta a confronto di quanto potrebbe succedere con questo Disegno di Legge.

## **3) Ristrutturare uno stadio e poter mettere mano alla città intorno**

Per gli stadi esistenti, magari posti in aree centrali l'occasione è ghiotta. Per chi volesse ristrutturarli o trasformarli in complessi multifunzionali, vi è la possibilità di cambiare le destinazioni d'uso per le aree intorno coinvolte e di prevedere "un ampliamento edificatorio delle cubature che già insistono sull'area interessata, in modo da garantire l'equilibrio economico-finanziario della gestione dell'impianto sportivo o del complesso multifunzionale e la loro redditività" (articolo 5, comma 4). Se poi lo stadio è di proprietà del Comune è prevista la cessione "con affidamento diretto" degli impianti e delle aree limitrofe, con qualche evidente problema di rispetto della normativa in materia di cessione dei beni demaniali e delle procedure di gara

## **4) I tifosi allo stadio senza mezzi pubblici**

Il provvedimento ignora un tema che è centrale in tutti gli stadi costruiti o ristrutturati in Europa in questi anni: l'accessibilità alle strutture tramite trasporto pubblico e in particolare metropolitane in modo da consentire il deflusso di decine di migliaia di persone. Purtroppo questo tema è ignorato dal disegno di Legge che nei criteri a cui i progetti devono attenersi (articolo 4) stabilisce: le migliori condizioni di visibilità, locali da adibire a palestre e servizi commerciali, la massima sicurezza, la previsione di Box o palchi per seguire le manifestazioni da posizione privilegiata, l'adattabilità alle riprese televisive, un sistema di telecamere a circuito chiuso, l'uso di tecnologie innovative di produzione di energie alternative.

In pratica, gli stadi potranno essere costruiti e ampliati senza alcuna certezza di accessibilità tramite mezzi pubblici, con evidenti conseguenze in termini di traffico e inquinamento per le aree urbane in cui sono previsti e togliendo ai tifosi italiani un diritto che vale in tutte le altre città europee e non solo.

## **Ma le società straniere non guadagnano proprio dalla gestione degli stadi?**

Se l'obiettivo fosse stato quello di realizzare moderni impianti o ammodernare quelli esistenti, si sarebbe parlato solo di stadi, lasciando fuori i "complessi multifunzionali" con le annesse funzioni che nulla hanno a che fare con le attività sportive e commerciali legate allo stadio.

Lo "Juventus Stadium" realizzato a Torino nel 2011, dotato di 41.000 posti a sedere con aree commerciali, bar e ristoranti, realizzato sull'area in cui si trovava il vecchio Stadio "Delle Alpi", da cui è stato ripreso e riutilizzato gran parte del materiale da costruzione del nuovo impianto, dimostra che per realizzare stadi belli, moderni, sicuri non servono procedure semplificate che aggirano vincoli e regole urbanistiche, o peggio che leghino la realizzazione di grandi impianti sportivi allo stravolgimento urbanistico di intere aree delle nostre città. Per quanto riguarda i costi e i guadagni infatti, la Juventus sta rientrando dell'investimento attraverso sponsor, aumento delle presenze dei tifosi, cessione delle aree commerciali che gli garantiranno nei prossimi anni guadagni annuali stimati tra 15 e 30 milioni di Euro.

**“Perché prendere in giro i tifosi quando l'obiettivo è ben altro da quello di migliorare la funzionalità degli stadi italiani?”.** E' questa la domanda che Legambiente ha posto nel corso della conferenza stampa e che rivolge anche ai Senatori per chiedere di cambiare il provvedimento e tornare a un iter ordinario che preveda il passaggio nelle commissioni competenti (ambiente e lavori pubblici) e poi per l'Aula.

Il rischio è, infatti, che procedure del genere portino a una pressione sui Comuni impossibile da gestire. Gli stadi diventerebbero lo strumento per stravolgere completamente la pianificazione vigente. Di fronte alla pressione esercitata dalle Società calcistiche e da imprenditori edili si potrebbe arrivare a realizzare vere e proprie speculazioni edilizie, con il consenso del Comune e degli altri Enti locali e, con qualche forzatura, perfino in aree vincolate e senza che vi sia neanche alcuna accessibilità attraverso linee di trasporto pubblico perché il tema è semplicemente ignorato nel testo.

**Legambiente ha ricostruito la situazione ad oggi nelle principali città in merito alla costruzione di nuovi stadi o alla ristrutturazione di quelli esistenti. Una situazione evidentemente tutta da rivedere se il provvedimento fosse approvato senza modifiche da parte del Senato. Perché, a quel punto, partirebbero gli appetiti immobiliari, che si allargherebbero a tutte le città medio grandi.**

Da Roma a Palermo, da Bergamo a Catania, sono infatti diversi i progetti di nuovi stadi in attesa di questo provvedimento e che potrebbero avere una accelerazione fortissima.

## **Milano**

*Inter: proposta per un nuovo stadio*

L'idea, proposta nei primi mesi del 2012 da parte della società calcistica, è quella di realizzare uno stadio da 60.000 posti, entro il 2016. Secondo le ultime notizie l'Inter vorrebbe costruire il nuovo stadio nella zona nord-ovest della città, tra i comuni di Milano e di Rho, oppure a San Donato.

L'incontro con il sindaco Pisapia avrebbe dato esito positivo e si sta procedendo con le verifiche per l'acquisizione dell'area e la progettazione, e con la ricerca di finanziatori (si parla di finanziatori cinesi).

*Milan: idea per un nuovo stadio, più realistica la riqualificazione di San Siro*

Piace anche in questo caso l'idea di costruire un nuovo stadio ma si sta lavorando più concretamente per un progetto di riqualificazione di San Siro da realizzare entro il 2015, in accordo con l'Inter e in attesa di capire cosa succederà con la Legge sugli Stadi.

## Roma

### *AS Roma: progetto per un nuovo stadio*

E' dal 2009 che si discute di progetti per un nuovo stadio per l'AS Roma con soluzioni che ricadevano in aree inedificabili e prevedevano volumetrie residenziali e commerciali. Nel 2012 la nuova propriet  ha commissionato all'azienda Cushman & Wakefield un bando per la ricerca di aree idonee e, da indiscrezioni di stampa, entro il mese di settembre dovrebbe essere scelto il sito. L'Amministrazione Comunale si   espressa favorevolmente alla realizzazione di 2 nuovi stadi (sia per la Roma, sia per Lazio).



### *As Lazio: progetto per un nuovo stadio*

Nel 2009 fu proposta da parte della As Lazio la realizzazione della Cittadella dello Sport e dello "Stadio delle Aquile", che prevede il trasferimento nell'area prescelta dell'intera Polisportiva Lazio. Oltre al nuovo stadio (da 53.000 posti), ai ristoranti, a numerose volumetrie residenziali, agli alberghi, il progetto prevede campi di calcio e calcetto, campi da rugby, da tennis, hockey su prato, baseball, atletica leggera, su un'area estesa circa 600 ettari e sulla quale realizzare volumetrie pari a circa mc 2.000.000. L'area si trova intorno al km 9,4 della Via Tiberina in area di esondazione del Fiume Tevere, vincolata dal punto di vista idrogeologico ed archeologico.



## **Napoli**

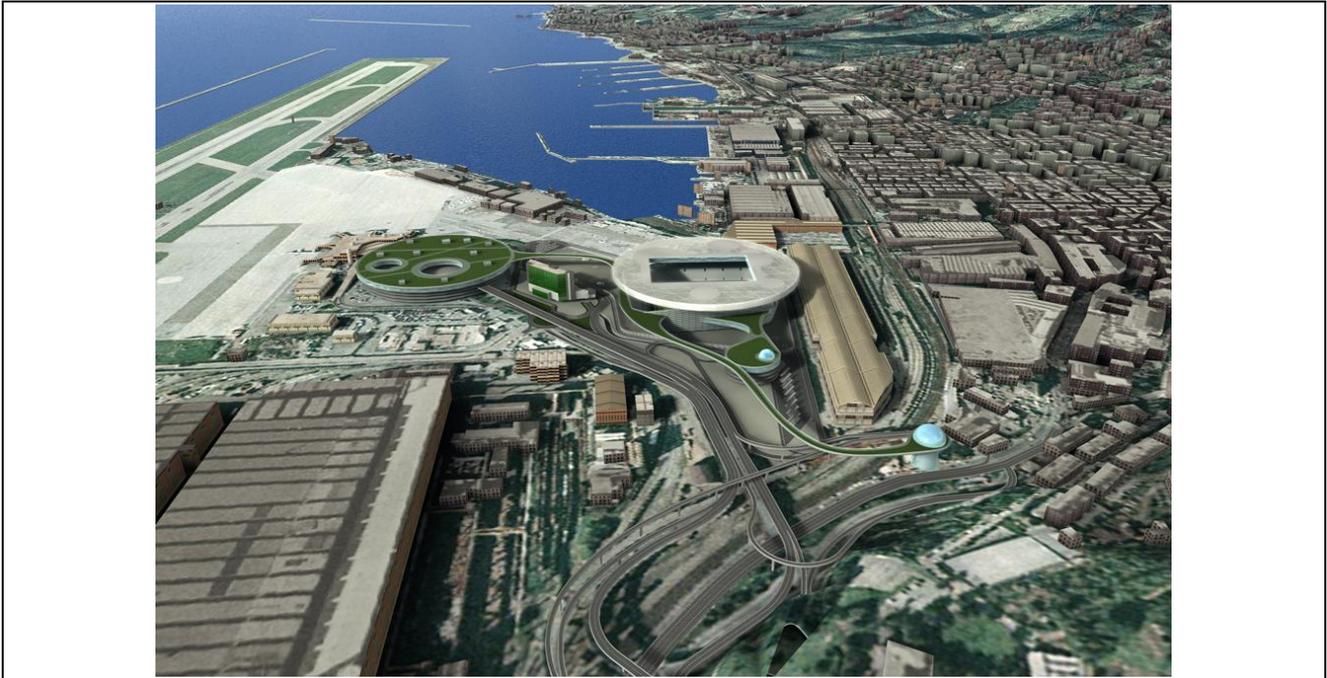
*Napoli: bando per un nuovo impianto o riqualificazione del San Paolo*

Il Comune nel 2012 ha aperto un bando per la presentazione di progetti per la riqualificazione dello stadio San Paolo o la realizzazione di un nuovo stadio per il Napoli Calcio. Al momento sono 3 le ipotesi più accreditate ma ancora nessun progetto è stato presentato ufficialmente, anche per l'attesa rispetto alla Legge in discussione al Senato: la ristrutturazione dello stadio San Paolo, la costruzione di un nuovo impianto in zona Ponticelli (che includerebbe comunque la ristrutturazione del San Paolo per utilizzarlo in grandi eventi) e la realizzazione di un nuovo stadio da 60-70.000 posti in aree possibilmente dismesse.

## **Genova**

*Sampdoria: proposta di un nuovo impianto*

La Sampdoria ha proposto un nuovo stadio a Sestri Ponente nelle vicinanze dell'aeroporto da 35.000 posti. Il progetto, prevede la realizzazione di attività commerciali. Al momento, viste anche le recenti elezioni amministrative, il Comune non si è espresso.



## Firenze

*Fiorentina: un nuovo stadio sull'area dismessa ex-Mercafir*

A Firenze l'intenzione è quella di costruire un nuovo stadio nella zona nord Ovest di Firenze sull'area dismessa della ex-Mercafir. Il Comune è tra i registi dell'operazione e ha approvato una variante urbanistica (a Maggio 2012) che consentirebbe la realizzazione del nuovo stadio, e ha ora lanciato un bando per la costruzione di uno stadio di 40 mila posti, con 18 mila metri quadri di commerciale di media distribuzione, con 8 mila di uffici e direzionale, 4 mila di turistico-alberghiero



## Verona

*Hellas: accordo per un nuovo stadio*

E' stato già avanzato il progetto per il nuovo stadio, nel 2011, nell'area della Marangona con una capienza prevista di circa 30.000 spettatori. L'impianto sarà utilizzato non solo per le partite di

calcio ma anche per eventi musicali e di spettacolo mentre non sono più previste le realizzazioni di centro commerciale, uffici, ristoranti e nuove abitazioni, come era previsto nel progetto iniziale. L'amministrazione comunale è fortemente favorevole al progetto.



## **Bergamo**

### *Atalanta: nuovo impianto e parco dello sport*

Il progetto, presentato a fine 2011, per il nuovo Parco dello Sport a Grumello del Piano è dimensionato per 25.000 spettatori. Il nuovo stadio, per il quale il Comune si è espresso in maniera positiva, si inserirebbe nell'area a sud-est del capoluogo e prevede la realizzazione di nuova viabilità, servizi (si parla di ristorazioni e centri divertimenti) e nuove costruzioni residenziali. Nel progetto è prevista la realizzazione anche di un Palazzetto dello Sport.



## Palermo

*Palermo: il nuovo stadio nel quartiere ZEN*

Il progetto presentato dal Palermo calcio prevede la costruzione del nuovo stadio nel quartiere ZEN, al posto del velodromo "Borsellino", con capienza di 35.000 posti a sedere. Il progetto, del 2012, include la trasformazione dell'area con la costruzione di bar, cinema, palestre, centri benessere, centri riabilitativi, negozi di articoli sportivi e per il merchandising.

Lo scorso 8 giugno il nuovo Sindaco di Palermo Orlando ha dichiarato di essere d'accordo con la costruzione di un nuovo stadio, ma di voler rivedere la localizzazione prevista.



## Udine

*Udinese: riqualificazione del "Friuli"*

L'Udinese ha concluso in questi giorni l'acquisizione del diritto di superficie, a seguito di un'asta pubblica, per la gestione e ristrutturazione dello "Stadio Friuli". La capienza del nuovo impianto sarà di circa 25.000 persone (rispetto alle attuali 42.000 circa) e potrà essere utilizzato per altri eventi, in particolare concerti. L'obiettivo è di completarlo entro il 2014.



## Catania

*Catania: la proposta per una nuova area direzionale e lo stadio*

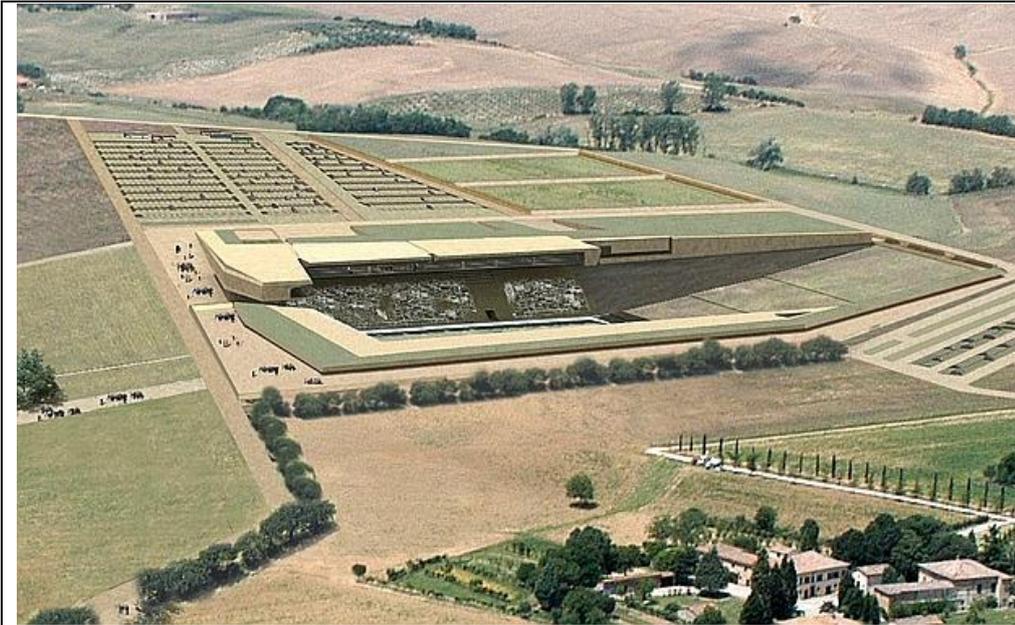
Il progetto presentato nel 2012 per un nuovo stadio da parte del Catania Calcio prevede un impianto che conterà tra i 30 e i 35.000 posti a sedere. La nuova struttura è prevista nella zona di Librino, in un'area di proprietà pubblica, a sud-ovest dal centro cittadino. E' prevista la costruzione di un centro direzionale per il Comune di Catania all'interno del complesso.



## Siena

*Siena: un nuovo stadio a 6 km dal centro abitato*

E' stato presentato un progetto per la costruzione di un nuovo stadio del Siena Calcio a circa 6 km dalla città ad Isola d'Arbia. Approvato definitivamente nel 2009, prevede la riorganizzazione di un'area di circa 40 ettari quale parco dello sport con uno stadio da 20.000 posti.



## Torino

*Torino: progetto per riutilizzare l'area dello storico Filadelfia*

E' stato pubblicato sulla Gazzetta dell'Unione Europea nel 2010 il concorso internazionale di idee per la ricostruzione del Filadelfia con riqualificazione dell'area dello storico Stadio Filadelfia demolito nel 1997 ed una capienza di 9.000 posti, oltre a palestre, campo di allenamento della squadra ed un Museo. Nel 2011 è stato presentato un nuovo progetto, sempre di riqualificazione dell'area "Filadelfia", con circa 4.000 posti tutti a sedere parcheggi sotterranei e negozi integrati nella struttura. Ad Aprile 2012 è stato emanato da parte della Fondazione Filadelfia il bando ufficiale del concorso d'idee. La Fondazione deciderà se indire uno o due bandi internazionali che serviranno a stabilire il progetto definitivo.



## Parma

*Parma: (forse) la riqualificazione del Tardini*

Un lungo dibattito per lo spostamento dello stadio in un'area meno centrale della città ha caratterizzato gli ultimi mesi, soprattutto tra i candidati sindaco nelle recenti elezioni

amministrative. Si pensa però ad una ristrutturazione urbanistica, in particolare della viabilità, nella zona dell'attuale stadio. Il neo sindaco si è pronunciato a favore della riqualificazione dello stadio.

## **Bari**

*Bari: si rinnova il vecchio stadio*

E' in fase avanzata il progetto per il restyling dello stadio San Nicola che passerebbe da 60 a 40.000 posti. Nelle parti dismesse dello stadio verranno realizzati ristoranti, bar, sale congressi, palestre e gallerie espositive. Il progetto è stato proposto nel 2012 e vede il coinvolgimento di Renzo Piano che era stato il progettista del San Nicola per i mondiali del 1990.

## **Bologna**

*Bologna: si pensa ad un restyling del "Dall'Ara"*

Dopo anni di discussioni intorno a progetti di nuovi stadi, in questa fase ci si sta orientando verso la riqualificazione del "Dall'Ara" e dell' area urbana. Alcuni progetti in questa direzione hanno suscitato l'interesse della dirigenza del Bologna FC per cui, entro la fine dell'anno, verranno presentati ufficialmente i alla Giunta Comunale.

## **Cagliari**

*Cagliari: si ristruttura lo stadio di Quartu Sant'Elena*

Dopo lunghe discussioni su nuovi progetti, nel mese di Maggio 2012 è stato dato il via libera alla ristrutturazione dello Stadio di Quartu Sant'Elena. La struttura dell'impianto storico di Is Arenas sarà portata a 16.500 posti e i lavori prevedono anche la riqualificazione dei vicini impianti di Sa Cora, la sistemazione dello sterrato tra i campi di Is Arenas e Roccotelli, oltre che la realizzazione dei parcheggi.

