

# SPORT & BUSINESS

**Best practice. Gli esempi positivi di Juventus, Udinese e Sassuolo** ▶ pagina 27

**Esempi virtuosi.** Con lo Stadium la Juventus ha quadruplicato i propri introiti

## Juve, Udinese e Sassuolo: best practice da replicare

Torino investe anche sullo sviluppo dell'area adiacente

### INAIUTO

La Legge di Stabilità 2014 ha introdotto un iter amministrativo ad hoc per la semplificazione burocratica sul rinnovo dell'impiantistica

### IL «FRIULI»

Per la ristrutturazione dello stadio dell'Udinese sono stati impiegati 6 anni, dallo studio di fattibilità alla fase realizzativa

**Marco Bellinzoso**

■ Il fatto che l'intera Serie A incassi dal botteghino ogni anno una somma di poco superiore ai 200 milioni, mentre i migliori club d'Europa traggono dai match-day più di 100 milioni a stagione, dà la misura di come la mancata modernizzazione degli stadi sia una causa diretta della decadenza e della scarsa competitività del Football tricolore. Le eccezioni di Juventus, Udinese e Sassuolo evidenziano, tuttavia, come un cambio di marcia sia possibile. Serve però un intervento pubblico che accompagni e semplifichi burocraticamente il rinnovamento dell'impiantistica sportiva. La legge di Stabilità per il 2014 ha introdotto un iter amministrativo ad hoc. Ma evidentemente c'è qualcosa che non funziona. Perché in giro di cantieri non se ne vedono, al contrario dell'abbondanza di plastici e progetti abbandonati.

### Juventus

La Juventus con lo Stadium ha quadruplicato i propri introiti:

dagli 11 milioni dello storico Comunale si è passati agli oltre 40 che in media sono derivati dal nuovo impianto di proprietà (saliti a più di 50 nella stagione 2015 grazie alla cavalcata in Champions League). A Torino venne costruito un nuovo impianto, il Delle Alpi, in occasione di Italia '90 con l'intervento di una società privata, l'Aqua Marcia. La società fallì e in seguito l'impianto passò al Comune. Nella stagione 2001/02 la Juve lo comprò per circa 25 milioni. In vista dei Giochi Olimpici di Torino, nel 2006, il vecchio Comunale venne ristrutturato. Perciò la Juve mentre il Delle Alpi veniva abbattuto e ricostruito ha potuto giocare in uno stadio rinnovato. Per la realizzazione dello Stadium il club bianconero e l'azionista di maggioranza, la Exor, hanno investito 155 milioni (indebitandosi per 60 milioni con il Credito sportivo e cedendo spazi commerciali a Nordiconad per 20 milioni e naming right e altri diritti pubblicitari a Sportfive per 75 milioni). Investimenti estesi ora all'area contigua della Continassa dove sorgeranno, tra le altre cose, la nuova sede, il centro d'allenamento per la prima squadra, un hotel e un concept store. La Juventus sarà co-proprietaria al 45% della Continassa attraverso il fondo immobiliare "J Village" costituito per reperire le risorse finanziarie e gestito ora da Accademia Sgr. Al fondo sono stati conferiti gran parte dei terreni (148.700 metri quadrati di cui 34.830 edificabili), valutati 24 milioni di euro, che la Juventus ha acquistato dal Comune di Torino. Il fondo ha raccolto 53,8 milio-

ni da vari investitori sottoscritto un finanziamento da 64,5 milioni con Ubi Banca e UniCredit. I lavori di edificazione costeranno 90 milioni e dovrebbero terminare nell'estate 2017.

### Udinese

Ha impiegato sei anni dallo studio di fattibilità alla fase realizzativa per ristrutturare il Friuli, l'Udinese della famiglia Pozzo (dal 2008 al 2014). Il club nel marzo 2013 ha rilevato dal comune di Udine la proprietà superficaria dello stadio per 99 anni. I lavori di riqualificazione con la demolizione delle due curve e dei distinti, la rimozione della pista di atletica e la ricostruzione dei settori demoliti ai bordi del campo con una copertura totale sono iniziati a giugno dello stesso anno e terminati due anni dopo. La capienza del nuovo impianto è di 25 mila posti con costo di circa 50 milioni tutto a carico dell'Udinese. Oggi l'impianto è uno dei più moderni della Serie A, anche concettualmente. Eppure i problemi non mancano. Come quelli legati allo sfruttamento commerciale dei naming rights. Una delibera approvata dal Comune di Udine nel 2011 ha stabilito esplicitamente l'obbligo per i beneficiari del di-



**Dir. Resp.: Roberto Napolitano**

ritto di superficie di mantenere la denominazione Friuli, considerata come un importante veicolo di promozione territoriale, oltre che memoria delle oltre 1.000 vittime del terremoto del '76.

### **Sassuolo**

Lo stadio di Reggio Emilia è stato rilevato da Mapei nel febbraio 2014, tramite la partecipazione all'asta fallimentare indetta per affrontare i problemi economici e finanziari della vecchia proprietà. L'offerta del patron del Sassuolo, Giorgio Squinzi, supera di poco quella della Football Properties srl, la società costruita ad hoc dal presidente della Reggiana, Alessandro Barilli, con la partecipazione del Comune di Reggio. Lo stadio Città del Tricolore è diventato così il Mapei Stadium.

L'impianto di Reggio Emilia è un prototipo per il calcio italiano. È stato infatti il primo stadio di proprietà ed il primo per cui sono stati ceduti i naming rights. Lo stadio venne realizzato a tempo di record in poco più di 10 mesi fra il 1994 e il 1995 con fondi interamente privati (circa 13 milioni di euro).

Rilevato dalla Mapei, lo stadio di Reggio Emilia ospita oggi le partite casalinghe del Sassuolo e della Reggiana, militante in Lega Pro. Il Mapei Stadium è stato teatro di numerosi interventi di riqualificazione che, in meno di due anni, hanno trasformato lo stadio Città del Tricolore in un "nuovo" impianto sportivo moderno e sostenibile, in grado di offrire un'esperienza unica per tutti gli utenti (atleti, pubblico, operatori dei media, ecc.) e garantire elevati standard di sicurezza.

L'utilizzo di soluzioni tecniche semplici, efficaci ed innovative basate sulle più moderne tecnologie messe a punto dal laboratorio Mapei, hanno permesso di rinnovare in tempi ridotti elementi importanti come il drenaggio del campo da gioco e le gradinate delle tribune. Il Mapei Stadium oggi è in grado di ospitare eventi sportivi di livello internazionale, ad iniziare dalla Finale di Champions Femminile disputata il 26 maggio scorso fino alle partite di Europa League del Sassuolo. Il Mapei Stadium è oggi una "vetrina" unica per i prodotti e le tecnologie a marchio Mapei, che trovano impiego nei più importanti progetti di riqualificazione di impianti sportivi dallo Juventus Stadium, allo Stadio Meazza, dallo Stadio Atleti Azzurri d'Italia (Atalanta) al Friuli, dallo Stadio Fortaleza (Brasile) al Bernabeu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I numeri

**50** milioni

**Gli incassi della Juventus**  
Ricavati dal nuovo impianto  
nella stagione 2015

**155** milioni

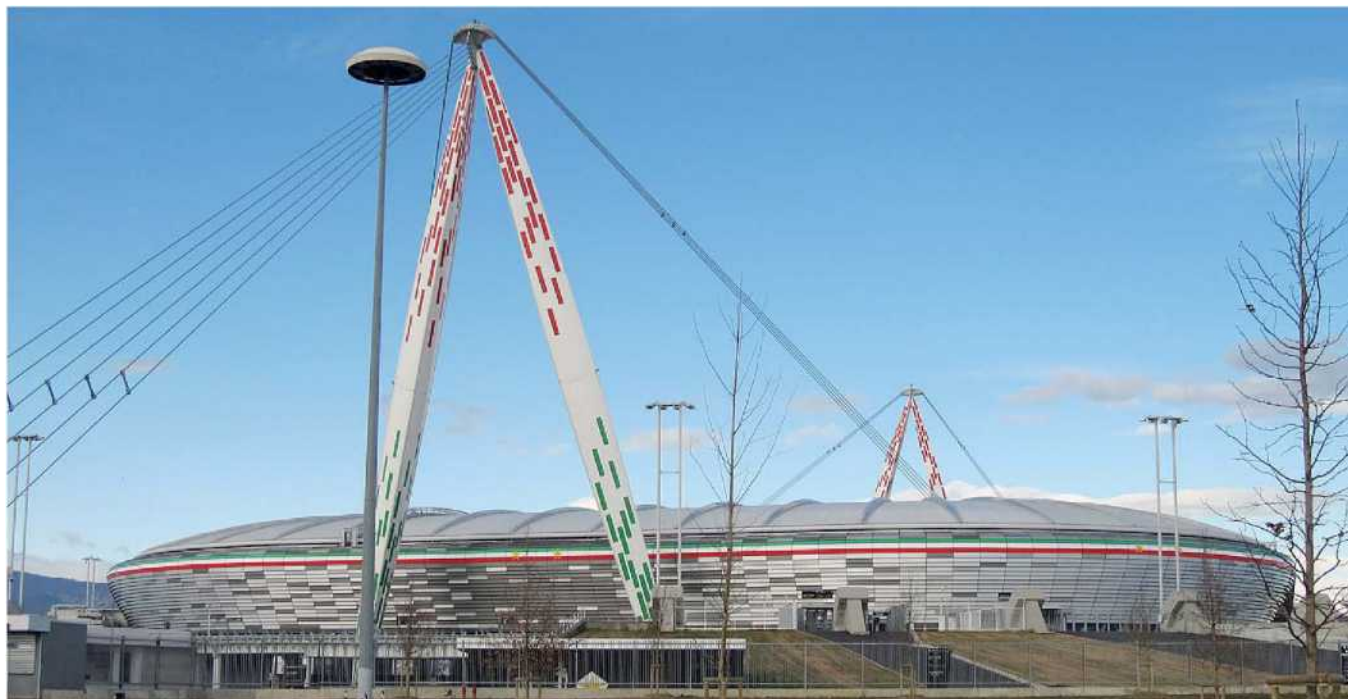
**L'investimento**  
Per la realizzazione  
dello Stadium bianconero

**25** mila

**La capienza**  
I posti del nuovo impianto  
dell'Udinese, costato 50 milioni

**3,7** milioni

**All'asta**  
La cifra con cui Mapei ha rilevato  
lo stadio di Reggio Emilia nel 2013



**Eccellenze.** Dall'alto, in senso orario, lo Juventus Stadium di Torino, con l'area contigua della Continassa dove sorgeranno, tra le altre cose, la nuova sede, il centro d'allenamento per la prima squadra, un hotel e un concept store; il Friuli di Udine, il cui nome viene tenuto a memoria delle oltre mille vittime del terremoto del 1976; il Mapei Stadium di Reggio Emilia, che è stato il primo stadio di proprietà e il primo per cui sono stati ceduti i naming rights