

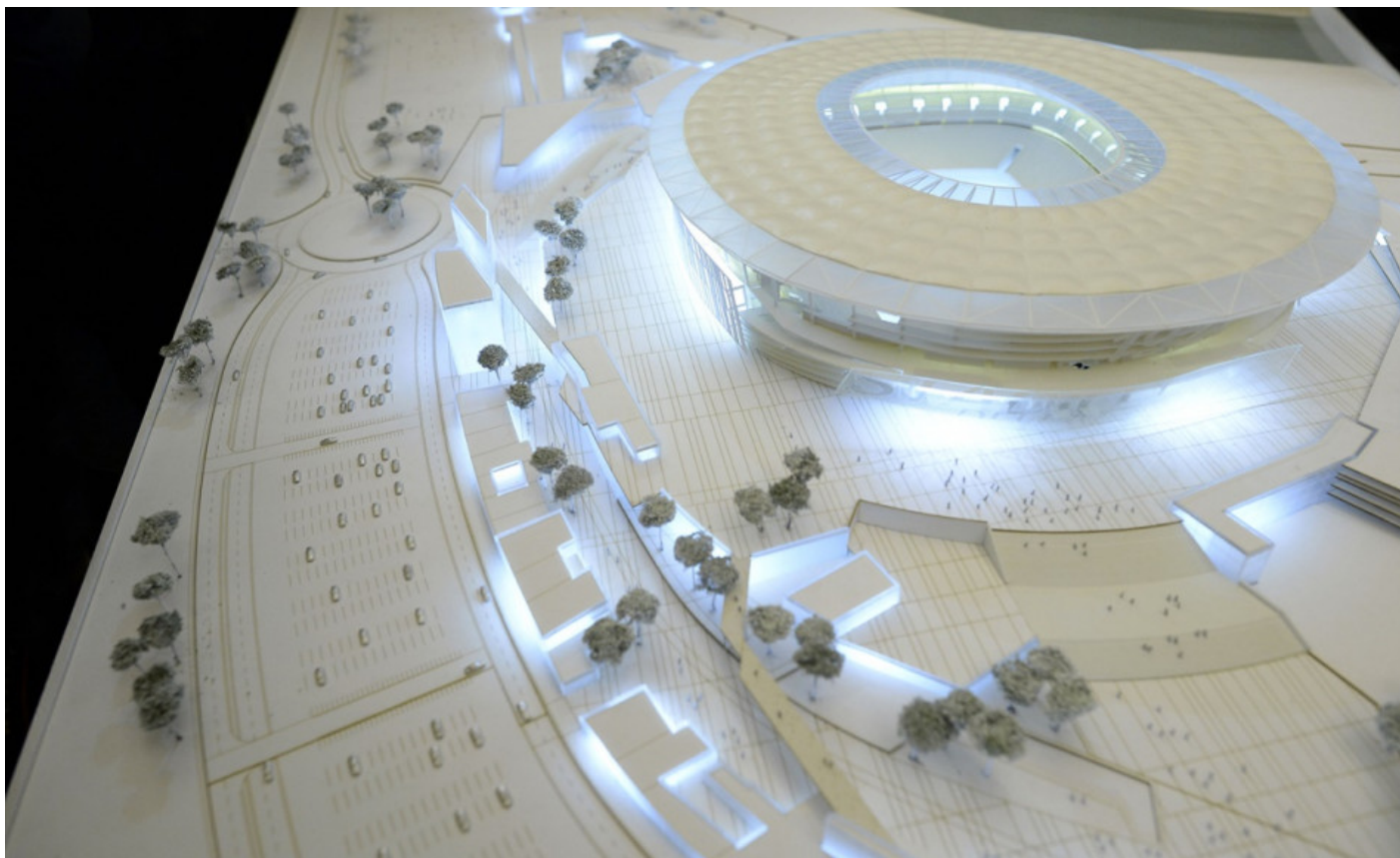
Vi spiego tutti i limiti del progetto sullo Stadio della Roma

Mario Panizza

AL VERDE



3



A mio avviso il limite, che travalica i dettagli concessori, risiede nella inconsistenza della “leva” finanziaria. L'analisi di Mario Panizza, professore ordinario di Composizione Architettonica e Urbana all'Università degli Studi Roma Tre, già rettore dell'ateneo dal 2013 al 2017

Moltiplicare il numero dei campi di calcio risponde ad alcune necessità concrete, soprattutto quando su una città insistono più squadre che richiamano tutte un pubblico numeroso e, conseguentemente, richiedono dotazioni di servizi e urbanizzazioni, quali parcheggi e trasporti verso il centro della città.

Per soddisfare questa esigenza è necessario trovare il giusto equilibrio funzionale e finanziario affinché l'opera, che nel suo insieme costituirà una parte significativa della città, possa essere realizzata e la sua gestione sostenuta nel tempo. Questo equilibrio vede tre attori principali: l'imprenditore, quasi sempre proprietario del terreno, la società calcistica e l'amministrazione pubblica. Intorno a loro si combina la soddisfazione delle esigenze sportive, i vantaggi per i cittadini che abitano nelle vicinanze e l'utile per l'imprenditore. Alla base di questo equilibrio, tutto da costruire, si pone l'accordo con l'amministrazione pubblica che “negozia”, in cambio dei servizi di collegamento all'interno dell'area e verso la città che, in occasione delle manifestazioni sportive, devono essere in grado di sostenere un carico molto elevato, la concessione per costruire volumetrie vicine all'impianto sportivo, capaci di incrementare il valore del suolo e, comunque, di produrre reddito.

Lo stadio, con tutte le dotazioni collegate, diventa pertanto, come gli altri servizi pubblici urbani, un attrattore di utenti che trovano, riunite e integrate in un unico luogo, le attività commerciali, gli edifici per lo spettacolo e per la ristorazione. Esso, così concepito, si configura come una parte di città, vissuta senza pause proprio perché offre una piena convergenza di funzioni plurime e attenua il carattere di un'area dedicata esclusivamente alle attività per lo sport.

Questa intesa tra la società sportiva, l'imprenditore e l'amministrazione pubblica si fonda su un rapporto anche fiduciario che, prescindendo dall'espletamento di un concorso pubblico, può essere assicurato solo dalla capacità dell'amministrazione di rilasciare il permesso di costruire a un progetto qualificato e dalla lungimiranza dell'imprenditore che deve proporre un'opera di qualità, l'unica vera certezza per garantire il richiamo di pubblico e utenti e, conseguentemente, per soddisfare gli utili.

Arriviamo allo Stadio della Roma e alle ragioni che ne ritardano, se non addirittura ne impediscono la realizzazione. Trascurando in questa sede le polemiche, giunte fino alle ipotesi di illecito, nei rapporti tra impresa e amministrazione, e i distinguo urbanistici e di tutela di alcune parti degli immobili preesistenti, è opportuno valutare l'effettivo potenziale dell'intera operazione. A mio avviso il limite, che travalica i dettagli concessori, risiede nella inconsistenza della "leva" finanziaria. Questa, come si evince dal progetto, si affida alla complementare realizzazione di uffici. L'area di Tor di Valle è lontana dalla città e, confidando esclusivamente sul terziario, non individua in concreto l'utente interessato a beneficiare dei servizi collegati all'impianto sportivo. Va inoltre considerato che l'offerta di uffici a Roma è esuberante, tanto che alcuni edifici all'Eur risultano inoccupati pur essendo molto più vicini al centro della città.

Analizzando gli stadi di club inglesi, si ricava che il loro successo risiede invece nell'integrazione funzionale tra la residenza e l'insieme dei servizi collegati all'impianto sportivo. L'insediamento diventa attrattivo perché, usufruendo di collegamenti urbani veloci e svincolati dal traffico, offre agli abitanti dotazioni aggiuntive che, durante la settimana, risultano disponibili per un uso collettivo. Per molti ciò rappresenta il valore che li induce a trasferirsi in queste aree. In assenza di costruzioni destinate alla residenza, dubito perciò che si possa giungere a un equilibrio funzionale e finanziario stabile negli anni.

