

## Relazione sul Convegno del 17 Febbraio 2017

### ***“Nuove forme di finanziamento per la ristrutturazione e la gestione degli impianti sportivi”***

Si è svolta a Palazzo dei Capitani del Popolo di Ascoli Piceno la giornata formativa fortissimamente voluta dal socio proponente **Avv. Stefano Giuseppe Cappelli** anche per far fronte alle problematiche emerse sul territorio marchigiano a seguito dei numerosi eventi sismici ed atmosferici che hanno lesionato gravemente una miriade di impianti sportivi pubblici e privati.

Per far ciò si è deciso di dividere la giornata in due sessioni:

alla mattina grazie ai corposi interventi dei colleghi dello studio TONUCCI & PARTNERS, **Avv. Francesco Angelini e Alberto Fantini** è stato analizzato l'iter procedurale di recente diffusione che permette una importante possibilità di valorizzazione degli impianti sportivi attraverso lo strumento del fondo immobiliare, nella sua duplice possibilità offerta dall'art. 33 del Decreto Legge n. 98/2011, convertito nella Legge n. 111/2011.

Si è individuato uno strumento alternativo alla vendita degli immobili pubblici mutuando gli strumenti della finanza immobiliare, prevedendo la costituzione con decreto del MEF di una SGR pubblica che operi attraverso un doppio binario, ovvero l'istituzione di uno o più fondi d'investimento al fine di:

1. partecipare ad altri fondi d'investimento immobiliari chiusi, promossi o partecipati da regioni, enti locali o altri enti pubblici (c.d. “fondi di fondi”; art. 33, commi 1 e 2);
2. investire direttamente per acquisire immobili in locazione passiva alle pubbliche amministrazioni oppure di proprietà dello Stato, non utilizzati per finalità istituzionali, o di altri enti pubblici (c.d. “fondi a gestione diretta”; art. 33, commi 1, 8-ter e 8-quater). Grazie a questo strumento infatti l'ente pubblico proprietario ha la possibilità di “liberarsi” di un impianto sportivo che, nel migliore dei casi, non genera introiti, venendo remunerato come quotista del fondo target; verrà garantito un

processo di valorizzazione dell'impianto, di recupero del tessuto urbano e di sviluppo economico senza necessità di utilizzo di fondi pubblici locali. La sostenibilità finanziaria del progetto sarà garantita dall'analisi svolta sia da Invimit SGR che dalla SGR che gestirà il fondo target ed il progetto potrà beneficiare delle risorse finanziarie a disposizione del Fondo i3-Core che sottoscrive le quote dei "fondi target" in denaro, chiedendo una remunerazione non inferiore al 3% oltre inflazione.

Ha quindi preso la parola il **Dott. Marco Sanetti della Coni Servizi Spa**, che ha illustrato le principali attività offerte agli enti locali al fine di analizzare e mappare le strutture sportive pubbliche presenti sul territorio nazionale grazie alla competenza e professionalità nell'analisi delle maggiori problematiche in ordine alla messa in sicurezza dell'impianto sportivo, all'analisi energetica affiancata a quella relativa alla massimizzazione dei costi di gestione e alla altissima formazione dei dirigenti sportivi.

Sono intervenuti in seguito gli **Avv.ti Pierfilippo Capello e Andrea Bozza** per lo studio legale GEA, i quali hanno brillantemente illustrato : “ La proprietary infrastructure nel ciclo positivo di un club: risvolti manageriali e commerciali analizzando le differenti epoche storiche che hanno caratterizzato gli stadi di calcio negli ultimi 30 anni: l'infrastruttura dal 1985 fino al 1995 - “**stadi sicuri**” a seguito dei tragici eventi che hanno coinvolto stadi inglesi e la tragedia dell'Heysel di Bruxelles; l'infrastruttura dal 1995 fino al 2005 – “**stadi utili**”- grazie alla commercializzazione del calcio e all'avvento della Sentenza Bosman e della Champions League; l'infrastruttura dal 2005 ad oggi – “stadi necessari”, aprendo una nuova esperienza economica grazie ad una vasta gamma di eventi legati al calcio in TV, all'interesse verso altre forme di divertimento e svago e all'integrazione di tecnologie, vengono ora offerte innovative esperienze per i visitatori più che la sola azione sui campi da gioco.

Il **dott. Fabio Sturani del Coni Marche** invece ha fatto un quadro della situazione impiantistica regionale, analizzandone i punti di forza assieme alle criticità ed

indicando possibili fondi messi a disposizione da una recente legge Regionale per la ristrutturazione degli impianti sportivi.

Nel pomeriggio invece sono intervenuti gli **Avv.ti Daniele Muscarà e Rolando Favella** rispettivamente per le società Juventus e Udinese , grazie ai quali sono stati illustrati gli iter progettuali ed operativi che hanno condotto alla realizzazione dei primi due “nuovi” stadi Italiani in gestione diretta alle società professionistiche.

Per conto del Fondo Patrimonio Comune dell’Anci , è intervenuto in sostituzione del Presidente **Alessandro Cattaneo, il dott. Michele Lorusso**, che ha brillantemente illustrato le peculiarità del progetto di valorizzazione del patrimonio immobiliare creato ad hoc dall’Anci per risolvere i gravi problemi che gli enti locali si trovano ad avere per ristrutturare e riformare l’enorme patrimonio immobiliare. Sono stati offerti strumenti interessanti in mano alle istituzioni locali anche per quanto riguarda la massimizzazione dell’efficienza gestionale degli impianti al fine di riuscire a garantire una gestione sana degli impianti sportivi.

L’architetto **Giovanni Giacobone** ha invece dato il contributo di Sportium, un team costituito da professionisti del settore immobiliare e finanziario, leader del settore e molto attivo nella ricostruzione di stadi in tutta Europa.

Grazie anche agli ultimi due esempio offerti dai nuovi impianti di Mosca e Tirana ha indicato il percorso seguito per la realizzazione di strutture polifunzionali, moderne ed integrate al territorio che possano essere gestite a costi funzionali e che permettano una evidente riqualificazione delle aree circostanti.

A concludere la densissima giornata formativa c’è stata la tavola rotonda organizzata fra il Sindaco di Ascoli Piceno **Avv. Guido Castelli, il Presidente della Lega di Serie B, Dott. Andrea Abodi** e l’A.D. dell’Ascoli Picchio **Dott. Andrea Cardinaletti** , che hanno illustrato la possibile via seguita per la ristrutturazione , innovazione e gestione dello stadio “Del Duca” di Ascoli Piceno, che versa ora in condizioni critiche a causa degli ultimi eventi sismici che lo hanno reso quasi del tutto inagibile.

Sono seguiti interventi e approfondimenti che hanno permesso di analizzare la tematica sotto ogni punto di vista. anche alla luce delle importanti novità che la Lega Calcio di Serie B ha introdotto; è stata creata la società B Futura, con il sostegno del Ministero dell'Economia, e con la creazione della società INVIMITT, grazie alla quale ora stanno via via prendendo forma nuovi ed interessanti progetti che dovrebbero garantire quel processo di rinnovamento ormai non più procrastinabile.

Il Consiglio Direttivo dell'Associazione, unitamente al socio proponente Avv. Stefano Giuseppe Cappelli, ha pensato di raccogliere i massimi esperti del settore per fare chiarezza, indirizzare e consigliare il territorio e gli "addetti ai lavori" affinché lo sport possa rappresentare una solida base per far ripartire l'economia del centro Italia e con essa l'intero territorio colpito.

Il Convegno ha indicato agli operatori del settore possibili soluzioni tecnico, giuridico - economiche per mettere mano agli impianti esistenti e/o poterne creare di nuovi per guardare avanti con nuova fiducia.

Infatti l'importanza di rinnovare, comporta la necessità di mettere a norma l'esistente, così come per lo stadio Del Duca di Ascoli Piceno, al fine di creare una struttura polifunzionale in mano alle società o alle associazioni sportive.

Con la ferma convinzione che giornate del genere possano essere un'occasione di rinascita per il sport Italiano oltre che un punto di partenza utile a dimostrare la necessità di organizzare una gestione professionale dei vari aspetti normativi e procedurali e dell'importanza che una struttura in gestione o addirittura di proprietà può rappresentare per le società sportive locali, siano esse di calcio, basket, volley o altro.

Arrivederci al prossimo anno con la speranza di far diventare l'evento di Ascoli Piceno un momento importante nel panorama giuridico-sportivo italiano.