

## I freddi numeri del nuovo Stadio di Cagliari (Giovanni Dore)

Date : 5 Aprile 2016

Con un **tempismo mirabolante** (*meno di due mesi dalle elezioni*), arriva in *Consiglio comunale* la proposta di delibera che riguarda la **demolizione e ricostruzione dello Stadio Sant'Elia**, con annessi spazi commerciale e servizi, da parte della **Cagliari Calcio SpA**.

Centinaia di pagine da esaminare e una nuova normativa da studiare (*ed interpretare*) in pochissimo tempo, per quella che, probabilmente, è l'**opera pubblica più importante di Cagliari degli ultimi 40 anni** (*la precedente, forse, fu proprio lo stadio che oggi conosciamo*). Sebbene la legge di riferimento sia relativamente 'nuova' (147/2013), lo schema che la **Cagliari Calcio propone al Comune** è quello del cosiddetto **project financing** (*introdotto in Italia dalla Legge 451/1998, cosiddetta Merloni ter e successive modifiche*) e trova molte similitudini con quelle già utilizzate per la **realizzazione dei nuovi stadi di Torino e Udine**, con il **Comune che cede il diritto di superficie sull'area pubblica per 51 anni** (*contro i 99 di Torino e Udine*) e la società proponente che realizza l'opera, previa gara pubblica che può aggiudicarsi anche altro soggetto.

La sostanziale differenza tra la nostra e le altre procedure è data dai numeri: a **Torino ed Udine** è stato quantificato un '**prezzo per il diritto di superficie** (*rispettivamente 25 e 21,5 milioni di euro, da noi 0*) e non è stato offerto **nessun contributo pubblico** (*a Cagliari, quello del Comune viene stimato in 10 milioni di euro; è poi previsto un intervento della Sfirs, attraverso altro meccanismo finanziario per altri 10 milioni*). A **Udine** però è stata concessa una **compensazione parziale** tra costo totale dei lavori di demolizione e ristrutturazione con quella del citato 'prezzo' che, a conti fatti, si è ridotto fino a 4,45 milioni di euro che entreranno nelle casse del Comune. L'altra particolarità è che, mentre a **Torino** è stata concessa una **destinazione commerciale** con numeri piuttosto simili a quelli proposti a Cagliari (*circa 25mila mq tra vendita, servizi, uffici ecc.*), ad **Udine** risulta che le attività consentite siano limitate a quelle di supporto all'attività del club (*bar, ristorante ecc.*), poiché nell'accordo con la *Società Udinese* venne scritto che non erano ammissibili attività commerciali non connesse a quelle sportive in virtù dei divieti contenuti nelle normative urbanistiche vigenti.

A **Cagliari**, oggi, vige lo stesso divieto e, pertanto, l'autorizzazione urbanistica per il nuovo stadio dovrà contenere obbligatoriamente una **variante al Piano urbanistico comunale** ed una espressa **autorizzazione della Giunta regionale** per le attività commerciali sopra i 10mila mq (*grande distribuzione*). Veniamo, infine, ai **ricavi** che stimati dalla società proponente nel *Piano economico finanziario* presentato al *Comune*. Si indicano in *circa 4,5 milioni di euro all'anno*, con macro voci principali costituite da **fitto stadio e Sky box** (*950mila euro*), **fitto spazi commerciali** (*1,7 milioni*), **cessione nome stadio** (*900mila*). Il residuo (*circa 1 milione*) arriverà da **sponsor, bar, ristoranti ed eventi** (*concerti ecc.*). Ovviamente si tratta di ricavi dai quali dovranno essere detratti tutti i costi per le manutenzioni, personale ecc. (*come da scheda da me realizzata e qui riprodotta*).

Questi i *'freddi'* numeri che necessitano **attenta ponderazione da parte di noi amministratori** ai fini di questa decisione. Mancano altri dati: quanto vale lo stadio oggi? Qual è l'effetto sul bilancio della cessione di questo bene? Quanto vale effettivamente il diritto di superficie tenuto conto degli investimenti pubblici multimilionari connessi a micropalificazione (*sotterranea*), parcheggi e viabilità? Poi vengono le **valutazioni politiche**, connesse all' 'eterna' questione dello stadio, che evito di esporre qui. Oggi, in Consiglio comunale, **inizierà la discussione che mi auguro sia seria**, ponderata e proficua per *'tutte le Cagliari che ci sono'* e non per *'una'* soltanto.

*Giovanni Dore - Consigliere comunale di Cagliari (dal [blog](#))*

**(admaioramedia.it)**