

I centri polisportivi di iniziativa privata nei processi territoriali di riqualificazione del territorio.

L'esperienza di Cremona

(appunti da un sopralluogo)

Arch. Carlo Brunelli

L'esperienza dei centri polisportivi di iniziativa privata sviluppatasi a Cremona è senza dubbio la più rilevante in Italia.

Mi sono recato a Cremona nel luglio 2002, su indicazione del Dott. Luna del CONI di Ancona e grazie alla squisita ospitalità del Dott. Canarini del CONI di Cremona, per conoscere direttamente questa realtà, al fine di trarne spunti utili per le iniziative in corso sull'Esino.

Oggi a Cremona e dintorni sono attivi ben nove centri polisportivi di iniziativa privata, ed altri sono sorti nel resto della provincia.

I centri sono costituiti da un numero di soci iniziali – mediamente 1000-1500 soci – che si costituiscono in cooperativa o associazione.

Nel caso della formazione di una cooperativa l'iscrizione societaria può essere ceduta ad altre persone, che subentrano a pieno titolo. Ciò significa che l'investimento iniziale costituisce un capitale che viene mantenuto dall'investitore o addirittura può dare luogo ad una valorizzazione nel tempo.

Nel caso dell'associazione invece, sebbene si tratti della forma societaria più snella soprattutto ai fini della gestione, il socio che abbandona perde completamente il capitale investito.

E' evidente che la forma gestionale affermata maggiormente, specie negli ultimi anni, è la cooperativa.

La quota di iscrizione iniziale va dai 5 ai 12 milioni di lire.

Il gruppo dei soci deve essere collegato, direttamente o indirettamente, a società sportive (che tuttavia possono essere anche create ad hoc) nelle discipline per le quali si intende realizzare i

primi impianti sportivi. Ciò da diritto, grazie alle federazioni sportive, ad usufruire dei mutui del credito sportivo assicurati dal CONI.

Nell'ipotesi minima di 1000 soci che versano una quota di ingresso di 5 milioni di lire, si avrà a disposizione un capitale iniziale di cinque miliardi per la realizzazione del primo nucleo di impianti sportivi e la sistemazione a verde della maggior parte della superficie di intervento.

La quota annuale che i soci versano alla cooperativa è di 500.000 – 700.000 lire. Questa quota dà diritto alla libera frequentazione degli impianti e dei servizi correlati. Diritto esclusivo in quanto l'ingresso è riservato ai soli soci. I coniugi dei soci pagano il 50% della quota annuale; i figli fino ai dodici anni non pagano nulla, dai 12 ai 18 anni il 30%, dopo i 18 anni il 50%, fino a quando non formano un nuovo nucleo familiare. Ma ogni centro si dota di regolamenti autonomi che possono variare anche sensibilmente questa impostazione.

L'ingresso ai non soci è ammesso solo previa rilascio di permesso (atleti, società sportive o altro) e possibilmente accompagnati dai soci.

E' tuttavia pensabile che alcuni impianti siano resi accessibile al pubblico pagante con ingresso autonomo. Questo potrebbe essere un modo alternativo di finanziare la cooperativa, come anche l'organizzazione di corsi, campi estivi, etc...

I fondi versati annualmente dai soci, che ammontano almeno mediamente da cinquecento milioni a un miliardo di lire, servono in parte a pagare i prestatori di servizi (almeno 2-3 giardinieri e addetti alla manutenzione, personale delle pulizie, etc...) in parte a formare un capitale comune per futuri nuovi investimenti o ampliamenti.

La cooperativa è gestita da un consiglio di amministrazione e dalle figure responsabili elette dall'assemblea dei soci. Il consiglio di amministrazione propone all'assemblea tutte le decisioni in merito alle spese, ai contratti, agli investimenti, i bilanci annuali, ecc...

Il centro sportivo è costituito su una superficie media di 9-10 ettari, acquisita per stralci ed a condizioni favorevoli (aree di aste pubbliche, ex aree del demanio militare, ...) o con interventi agevolativi delle amministrazioni comunali che vedono nella nascita di strutture a gestione privata la possibilità di economizzare ed ottimizzare la fornitura di servizi della medesima natura.

Gli impianti sportivi sono sviluppati progressivamente in relazione alle esigenze dei soci. Tratto distintivo di tutti i centri dell'area di Cremona è la percentuale della superficie

territoriale destinata a verde attrezzato e curato (con percorsi pedonali e ciclabili, aree per la sosta, ecc...) che va dal 60 al 70% del totale.

Nei centri sono sempre presenti alcuni servizi fondamentali, oltre agli spogliatoi: un bar, un ristorante self service, una infermeria.

Il limite fisiologico dei soci iscritti in un centro è di 3000-4000 unità, dopo di che, specie in estate, si rischia l'eccessivo affollamento e pertanto l'assemblea dei soci decide il blocco di nuove iscrizioni. Da quel momento il centro sportivo è a numero chiuso. Questo coincide con il raggiungimento di una buona dotazione di impianti e servizi e con il pieno sviluppo degli impianti vegetazionali delle aree verdi. L'unico modo per entrare in un centro a numero chiuso, che diviene ovviamente molto ambito, è l'acquisizione della quota societaria da parte di un socio uscente.

Il prezzo di vendita è allora assai maggiore di quello pagato in origine...fino a cinque volte in più, ed oltre.

I centri:

- SAN ZENO

Il centro è nato con 800 soci.

I primi impianti erano costituiti da:

- 2-3 campi da tennis
- piscina da 25 m.
- campo di calcio
- campi da bocce

successivamente c'è stato un allargamento territoriale fino agli attuali 120.000 mq.

I soci sono diventati 3400 ed oggi si è raggiunto il numero chiuso.

La quota di iscrizione è di 4-5 milioni.

Impianti attuali:

- palestra (campi indoor: pallacanestro-pallavolo...)
- 2 campi di calcio
- 4-5 campi da tennis (2 coperti)
- campi da bocce coperti
- 3 piscine all'aperto
- spogliatoi
- bar
- ristorante
- infermeria

il costo di gestione annuale è di 600 milioni. La gestione è affidata a cooperative private formate in gran parte da giovani (la capacità occupazionale è elevata, fino a 10-15 addetti).

L'accesso è gratuito per i familiari dei soci fino ai 18 anni.

L'orario di apertura va dalle 8,00 alle 24,000 (ed oltre in estate).

- STRADIVARI

2500 SOCI

dimensione: 60.000 mq.

dotazioni:

- campi da tennis
- palestra polifunzionale (con struttura in legno lamellare di grandi dimensioni)
- piscina da 50 m. all'aperto
- campi da bocce
- bar-tavola calda
- spogliatoi

altre strutture attorno a Cremona:

- AZZURRA a Sospiro
- FADIGATI a Cicognolo

- LE QUERCE a Pieve d'olmi
- L'ASTRA

altre strutture lungo il Po:

- L'ERIDANEA a Casalmaggiore
- FLORA
Dimensione: 6-7 ettari
- TAMOIL
Sorta per iniziativa dei dipendenti della raffineria
- FERROVIERI
Sorta per iniziativa dei dipendenti delle ferrovie
- MAC
Piccola struttura legata alla motonautica

Sempre lungo il Po sono i due centri più "titolati", a numero chiuso, nati da strutture storiche create già ai primi anni del secolo scorso:

- BISSOLATI

4500 soci

dotazioni:

- campi di tennis
- campi da bocce
- piscine da 25 e 50 metri
- canottaggio (sul Po)
- campi di calcio

- BALDESIO

Dimensione: 9 ettari

Circa 4000-5000 soci

Dotazioni:

- campi di calcio
- palasport
- campi da tennis
- palestra
- canottaggio (sul Po)
- piscina da 50 metri all'aperto
- bar e ristorante
- sauna, bagno turco
- sala giochi.