



:: SPONSORNETWORK :: ULTIME INTERVISTE :: MAGAZINE :: DAI MEDIA :: BLOGNET :: AGENDA DEGLI EVENTI :: LIBRERIA DELLO SPORT

LE ULTIME INTERVISTE

CERCA LE INTERVISTE
NELLE SINGOLE CATEGORIE:
EVENTI E MEDIA
LE AZIENDE
I CLUB
GLI SPONSOR
MANAGEMENT
RICERCHE E STUDI



1153 schede
di aziende ed operatori del
database dello SportBusiness

ULTIME SCHEDE INSERITE

Volley Fiemme Fassa

Robur Angelo Costa

BACHECA CV

Usa BACHECA
PROFESSIONI E LAVORO:
per segnalare
il tuo curriculum ai clubs,
alle organizzazioni di eventi
sportivi,
alle aziende di sport
marketing e
agli sponsor dello sport;
per cercare
profili professionali
utili alla tua attività.



Le aziende

Aprile 2010

Anche in Italia la scelta dello stadio modulare



"Noi crediamo, che solo l'inserimento all'interno dell'edificio sportivo di attività commerciali e di entertainment e di terziario amministrativo possa garantire la costruzione di una struttura integrata ed efficiente".

Nel panorama delle possibili progettualità circa il futuro dell'impiantistica sportiva in Italia, c'è chi sostiene la tesi di dover inseguire un modello italiano, ovvero che si scelga di rendere le aree di pertinenza edificabili per attività complementari a quella sportiva (vedi centri commerciali, multisala, centri congressuali), Giustificando la scelta dall'impossibilità di rendimento economico irrealizzabili all'interno dello stadio. C'è, invece, chi sostiene proprio il contrario, ritenendo che anche in Italia la scelta fatta già per gli impianti inglesi, dove lo stadio diviene una scatola "modulare" che contenga tutti i pezzi immaginabili al consumo di una giornata di una famiglia, a partire dallo stadio stesso. Uno dei principali sostenitori di questa tesi è l'Architetto Massimo Roj, fondatore del Progetto Cmr, con importanti esperienze in vari campi e nell'impiantistica sportiva all'estero. Lo incontriamo nella sede di corso Italia a Milano, alla vigilia della mostra sugli stadi moderni che terrà in città a maggio.

Redazione: Quando e come nasce il progetto CMR?

Massimo Roj: Nel 1984, dopo otto anni di esperienza nel mondo della progettazione di uffici, maturati in una multinazionale anglosassone, ho fondato Progetto CMR con l'obiettivo di realizzare, in modo innovativo, gli scenari e gli elementi degli ambienti lavorativi. Con una crescita costante siamo diventati leader del settore e nel 2002 siamo sbarcati in Cina in cerca di nuove opportunità.

Redazione: Quand'è che vi siete avvicinati al mondo dello sport?

Massimo Roj: È proprio in Cina che abbiamo iniziato ad interessarci al mondo dello sport. Lavorando per il Ministero dello Sport cinese, è emersa l'ipotesi di creare strutture sportive multifunzionali. In particolare ci siamo concentrati su due progetti. Il primo riguardava la realizzazione di un impianto sportivo multidisciplinare di 200.000 metri quadrati, caratterizzato da due piste da sci poste in copertura, ognuna lunga circa un chilometro, con struttura commerciale e alberghiera annessa. Il secondo la progettazione di una cittadella dello sport, dotata di impianti indoor e outdoor per diverse discipline sportive, in una area vasta più di tre chilometri quadrati.

Redazione: Questi progetti si sono

Massimo Roj, laureato in Architettura presso il Politecnico di Milano, dopo varie esperienze in prestigiosi studi professionali fonda Progetto CMR nel 1994, di cui oggi è Amministratore Delegato.

Tra i progetti recenti, la realizzazione del Sonjiang Stadium, a Tianjin (Cina), uno stadio multifunzione da 25.000 posti, la riqualificazione delle Torri Garibaldi a Milano per Beni Stabili, la nuova sede di Cisco Systems a Vimercate, l'Headquarters del gruppo Maccaferri a Bologna e il Museo dell'Urbanistica della Città di Tianjin (Cina). Relatore a numerosi convegni e corsi di formazione, pubblica diversi libri; tenendo corsi universitari in vari istituti, attualmente è visiting professor presso la Tianjin University.

Redazione: Quindi il modello proposto da Progetto CMR si avvicina molto alla realtà inglese, in cui lo stadio è solo una parte di un complesso polifunzionale.

Massimo Roj: Sì esatto, mentre in Italia alcuni sostengono che le attività, atte a sostenere economicamente gli stadi, debbano essere esterne, noi crediamo, che solo l'inserimento all'interno dell'edificio sportivo di attività commerciali e di entertainment e di terziario amministrativo possa garantire la costruzione di una struttura integrata ed efficiente. Quindi in

PRINT | EMAIL

Iscriviti al sito per ricevere la nostra
NEWSLETTER

Leggi cosa è il progetto
SPONSORNET.IT

BACHECA
ULTIMI ANNUNCI IN BACHECA

sport marketing
new
(Professioni e Lavoro)
2010-05-02

Progetto traversata in canoa
semiolympica Palermo-Ustica
(Ricerca sponsor)
2010-04-28

LIBRERIA DELLO SPORT

link consigliati

BusiNess & Sport MeDia NetWork

Hotel St. Olimpico Torino
Alberghi zona stadio sulla mappa.
Prenota online.
Paghi in albergo!
[Booking.com/Hotel](#)



concretizzati?

Massimo Roj: No, purtroppo alcuni fattori economici ne hanno vincolato la realizzazione. Tuttavia lavorare con il Ministero dello Sport cinese ci ha portato ad approfondire il progetto per la realizzazione di stadi di calcio e impianti sportivi, sostenibili da un punto di vista finanziario e gestionale.

Redazione: In che senso parlate di sostenibilità?

Massimo Roj: Le spiego. Oggi gli impianti sportivi, quello di calcio in particolare, vengono utilizzati in media ogni due settimane, quindi hanno un'attività di circa quaranta giorni all'anno. La nostra idea è quella di concepire un stadio attivo 365 giorni all'anno grazie alla presenza di diverse funzioni in grado di essere utilizzate durante tutta la settimana, attività che consentirebbero di massimizzare la redditività della struttura sportiva.

Redazione: È possibile importare quest'idea nel territorio italiano?

Massimo Roj: I nostri sono progetti che dovrebbero far molta gola al mercato italiano, va ricordata la forte disparità esistente tra la redditività degli stadi nostrani, non superiore al 12%, e quella degli stadi anglosassoni, superiore al 44%. Il problema è che in Italia la legge impone vincoli e restrizioni tali da rendere estremamente difficile la realizzazione di tali progetti. È il caso della legge sulla sicurezza, che in un'ottica di sicurezza assoluta limita anche attività non rischiose di per se. Ma non solo, anche le diverse istituzioni locali e centrali dovrebbero essere più collaborative. La realizzazione di un impianto sportivo, infatti, chiama in causa enti comunali e regionali e questi difficilmente riescono a cooperare pacificamente, a causa, alcune volte, di interessi politici divergenti.

Redazione: Eppure potrebbe essere una buona opportunità anche per l'economia territoriale ...

Massimo Roj: Certo, in progetti simili l'economia locale potrebbe trarne arricchimento e miglioramento, poiché non solo si svilupperebbe maggiore attenzione sul territorio, ma si potrebbe anche prevedere la possibilità di recuperare aree dismesse e inattive. È il caso di studi che abbiamo svolto nel sud Italia, ma, che sempre per le difficoltà nostrane, non riescono a concretizzarsi.

Redazione: Perché uno stadio avrebbe bisogno di trovare la sostenibilità in attività diverse da quella sportiva?

Massimo Roj: Il fatto è che i proventi derivanti dal ticketing difficilmente riescono a garantire la copertura dei costi di gestione. Difatti, se si escludono realtà come Inter, Milan e forse Napoli e Roma, realtà che possono contare su un numero di abbonati molto alto, l'auto- sostenibilità diventa condizione necessaria. Ed è questo che ci

linea con la tendenza europea di creare grandi centri polifunzionali, proponiamo il progetto di uno stadio modulare, uno stadio come struttura multifunzionale, composta da diverse aree e funzioni, che saranno implementate in modo differente a seconda delle piazze e delle necessità.



Progetto CMR è una società specializzata nella progettazione integrata, nata nel 1994 con l'obiettivo di realizzare un'architettura flessibile, efficiente ed ecosostenibile applicando un metodo che parte dall'analisi delle esigenze del cliente. Con sede principale a Milano, ha uffici in varie città tra cui Roma, Atene, Barcellona, Istanbul, Pechino e Tianjin. Partner del EAN -European Architects Network, la società è strutturata in sei dipartimenti: architettura, ingegneria, tecnico normativa, industrial design, process management, ricerca e sviluppo. Si avvale della collaborazione di un team multidisciplinare di 150 professionisti: architetti, ingegneri civili ed impiantisti, project manager, designer. Nel 2010 Progetto CMR è tra i primi 100 studi di architettura al mondo segnalati da BD World Architecture 100.

Redazione: Tale progetto è adattabile a qualunque tipo di realtà o è valido solo per le piazze in cui esiste un'economia tale da giustificare investimenti ingenti?

Massimo Roj: Il nostro progetto può adattarsi ad ogni realtà ed ad ogni disciplina sportiva. Si potrebbero anche progettare Palazzotti dello Sport modulari e sostenibili, ma ovviamente l'investimento sarà proporzionale all'eventuale ritorno preventivato.

Redazione: Rispetto a questo modello, chi sarà colui che ha l'onere di portare avanti il progetto e coinvolgere i partner?

Massimo Roj: Il developer sarà colui che gestirà la parte immobiliare e quindi custodirà il progetto nella sua interezza, pur non essendo il gestore delle singole attività collaterali. Quindi, nel concreto trarrà guadagno dall'affitto della struttura ad esercizi commerciali, alberghi, centri ricreativi, club sportivi e quant'altro. È chiaro però che nelle piccole città sarebbe preferibile un coinvolgimento dell'investitore nel club sportivo.

Redazione: Lei fa parte del comitato operativo e direttivo italiano di Urban Land Institute, associazione mondiale che si occupa di urbanistica e sviluppo immobiliare. Come agisce tale associazione sul territorio italiano?

Massimo Roj: Il nostro obiettivo è quello di

la testa nel pallone 



Segnala questo sito ad un amico

porta a pensare che qualcosa debba cambiare.

Redazione: Mi sembra che la Juve a Torino si sia mossa in questa direzione

Massimo Roj: In realtà il caso di Torino, nonostante sia il primo e l'unico in Italia, rimane, a mio avviso, un caso di attuazione non propriamente corretta. Noi abbiamo partecipato alla gara per la progettazione esecutiva e la realizzazione dello stadio, quindi abbiamo ben analizzato l'edificio e valutato la realtà piemontese nel suo complesso, per questo le posso dire che il tentativo di sostenere la gestione dello stadio attraverso un meccanismo di compensazione esterna darà effetti positivi solo nel breve periodo. Le spiego: a Torino, la decisione è stata quella di sostenere i costi attraverso lo sviluppo di un'area immobiliare esterna, ma questo comporta una copertura momentanea delle spese. Di fatti, c'è il rischio concreto che, con la scadenza del contratto di gestione, la sostenibilità dello stadio possa crollare, con il conseguente aumento dei costi. La mia idea invece è quella di una sostenibilità perpetua, nei limiti del possibile, affidata all'affitto degli spazi interni alla struttura di stadio e utilizzabili con funzioni diverse: uffici, attività commerciali ecc.

creare un'opinione pubblica favorevole, pertanto a sostegno della nostra idea abbiamo portato al legislatore il progetto di stadio modulare, proponendo delle integrazioni ad alcuni articoli della legge, per rendere più perseguibile, da un punto di vista urbanistico ed economico, la realizzazione di impianti sportivi.

Redazione: Fin'ora quanti vostri progetti hanno visto la loro realizzazione?

Massimo Roj: Oggi in Cina ci sono due impianti sportivi in costruzione, in cui all'area dedicata allo sport, fanno da corollario uffici, esercizi commerciali, ristoranti, alberghi, cinema ed altre strutture ricreative. Mentre in Italia, in questo momento, abbiamo tre progetti su carta che attendono l'evoluzione della legge. Al momento abbiamo effettuato una ricerca a livello internazionale che ha evidenziato una trentina di impianti moderni, alcuni dei quali saranno visibili in una mostra che si terrà a maggio a Milano all'Urban Center in Galleria, mostra che realizzeremo con il supporto dell'Assessorato all'Urbanistica e dell'Assessorato allo Sport.

[Pros. >](#)
[torna su](#)

[il portale dello sport business](#) | [il progetto](#) | [contatti](#) | [mappa](#) | [privacy](#) | [aiuto](#) | [condizioni](#)

© 2010 SponsorNet - [jo.ve mediaevents](#) - p.iva 05370151218 - powered by Joomla realized by [jovewebedesign](#)