

Liguria

# Stadio Ferraris di Genova, Entrate “arbitro” per la stima

11 Luglio 2018

In campo il Comune e le due squadre cittadine. Al sindaco la perizia dell'Ufficio provinciale-Territorio

Thumbnail  
Image not found or type unknown

Quanto vale uno stadio di calcio? Se lo chiedi a uno dei tanti tifosi rossoblucerchiati che di domenica affollano gli spalti del “Ferraris”, ti risponderà che “non ha prezzo”, misurando tale richiesta in base alla febbre che attacca chiunque segue le vicende calcistiche delle due squadre genovesi.

Ma se la domanda, ovvero il quesito estimale, è posta dal sindaco della città all'Agenda delle entrate, allora la storia diventa molto più complessa e vale la pena di essere raccontata anche perché non capita spesso di dover ricercare “il più probabile valore di mercato all'attualità” di un tempio laico quale è uno stadio di calcio.

## Stadio Ferraris, una storia antica alle spalle

Quello genovese, inaugurato nel 1911, è uno dei più antichi d'Italia ancora in funzione nel sito originario dove fu edificato dalla Genoa Cfc, che fu la prima società calcistica a dotarsi di un impianto di proprietà. Dopo alcuni importanti lavori di ristrutturazione, il “nuovo” stadio fu inaugurato nel 1933 e intitolato a Luigi Ferraris, capitano della squadra del Genoa, caduto durante la prima guerra mondiale, diventando uno dei più moderni dell'epoca.

L'ultimo importante *restyling* fu impresso in occasione di “Italia 90” dall'architetto Vittorio Gregotti, che lo concepì come un moderno stadio all'inglese con gli spalti a ridosso del campo per consentire una visuale ravvicinata del gioco.

Se da sempre al “Marassi” – altro nome di battesimo dello stadio, dal quartiere in cui si trova – sono andate in scena epiche sfide tra le due tifoserie, oggi le due società si trovano alleate nella richiesta di acquisto formulata al Comune che ne detiene la proprietà e che ne ha già conferito la gestione – fino al 2022 – alla Luigi Ferraris srl, società paritariamente posseduta dai due club.

## **Le perizie dell'Ufficio delle Entrate di Genova**

Da qui nasce il quesito posto: quanto vale lo stadio? Nei giorni scorsi è stata fornita la risposta, ovvero la stima che i tecnici dell'Upt hanno redatto con cura e attenzione, che ha richiesto l'impegno di un *team* dedicato per un periodo non breve. Dire dei criteri e della metodologia scelta significa ripercorrere i principi dell'estimo che, come sempre, guidano le perizie di stima redatte dai valutatori. In questo caso, scelto il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, la vera difficoltà è stata quella di recuperare da fonti attendibili le varie voci che concorrono a determinarne il valore attraverso tale metodologia.

Del resto, non è la prima volta che il settore dedicato dell'Upt di Genova si misura con quesiti estimali a elevata difficoltà. E non la prima volta che la riconosciuta professionalità e competenza contribuisce ad accreditare tale struttura come uno dei punti di riferimento più preziosi per gli enti locali che si trovano a gestire "pratiche" ad alto tasso di sensibilità economica.

È già accaduto che l'Università abbia scelto come proprio partner "estimativo" proprio l'ufficio genovese per diverse e delicate perizie del proprio patrimonio immobiliare. Oppure che Regione Liguria si sia affidata per diverse volte all'Upt per stime e consulenze di vario genere: l'ultima, per gli immobili della collina degli Erzelli che oggi ospita il "Great Campus", ovvero il Parco scientifico e tecnologico più grande d'Italia.

Più recentemente è stata "Arte", l'Azienda regionale territoriale per l'edilizia, ad affidare l'incarico di stimare tutto il portafoglio immobiliare ex ospedaliero, che aveva ricevuto in eredità proprio dall'Ente di piazza De Ferrari. In questo caso, il lavoro ha coinvolto tutti e quattro gli Upt liguri e gli immobili da stimare erano di vario genere e destinazione. Ecco, in tutti questi casi, la risposta fornita è stata sempre giudicata ad alto valore professionale anche dal mondo dei valutatori indipendenti e accademici tanto da accreditarne i risultati in diverse situazioni di pubblici convegni. Dunque, se vi capitasse di leggere un annuncio simile, "Vendesi Stadio, da riordinare, zona semi-centrale, trattativa riservata" e se il prezzo vi sembrasse troppo elevato, saprete chi contattare...

di

**Alessandro De Falco**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dalle-regioni/liguria/articolo/stadio-ferraris-genova-entrate-arbitro-stima>