

INCHIESTA / SPORT E TERRITORIO

8

di michele sasso

campi da golf, tra buche e cemento

Fioriscono i progetti di nuovi impianti. Ma mazze e palline troppo spesso sono il pretesto per costruire resort e immobili laddove la legge non lo consentirebbe

Con il golf il turismo va in buca. Ma più che il volano per vacanze e viaggi made in Italy, il golf sembra andare a braccetto con il mattone.

Per il Governo più green e strutture connesse sono indispensabili per promuovere il territorio ed attrarre una clientela selezionata disposta a spendere cifre da capogiro per colpire le palline in zone esclusive e protette. Forte di questa tesi, il ministro del Turismo Michela Vittoria Brambilla annuncia il 15 aprile scorso un disegno di legge che introduce le "Misure per incentivare il turismo sportivo tramite la diffusione del gioco del golf e la realizzazione di impianti golfistici". L'esecutivo di Berlusconi punta a "far entrare la nostra nazione in un mercato sempre più fiorente, mentre con la creazione di nuovi campi e di poli golfistici si otterrà un sicuro effetto promozionale sul territorio" si legge nel comunicato del Consiglio dei ministri che segna il primo passo del disegno di legge.

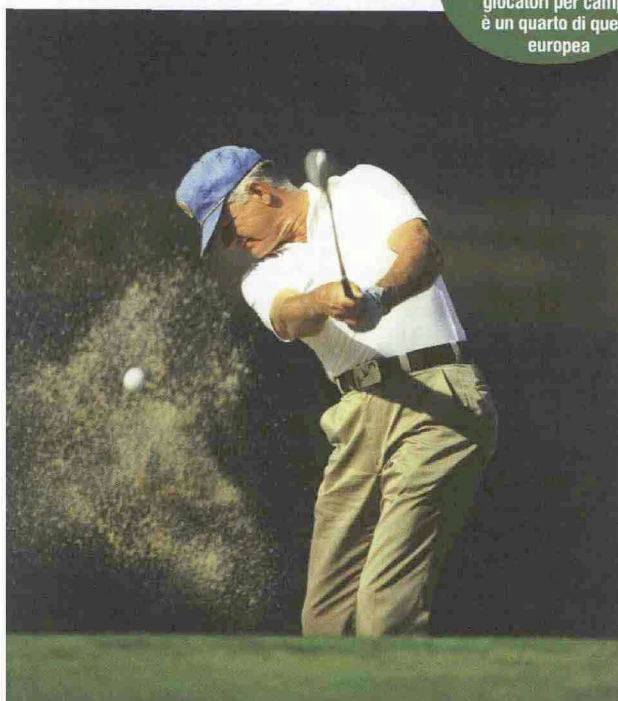
Ma in Italia si contano già 368 campi, 100mila giocatori tesserati della Federazione italiana golf, e una media di 270 giocatori per campo: bassa se confrontata con quella europea, quattro volte più alta e pari a 1.048.

La realtà sembra ben diversa dagli annunci governativi e gli impianti sono spesso mezzi vuoti, scendendo abbondantemente sotto la soglia di sopravvivenza consigliata dalla Federgolf di 350 iscritti per ogni club. Numeri che sconsiglierebbero futuri investimenti. Per il ministro Brambilla invece i campi non sono abbastanza, e così spiega il suo personale rimedio contro la crisi: "Il disegno di legge non comporta alcun onere per le casse dello Stato e ha l'obiettivo di portare in Italia un numero maggiore di turisti stranieri".

Una tesi un po' semplicistica che per ora rimane sulla carta dato che il disegno di legge passerà all'esame di Camera e Senato. La replica di Legambiente è stata immediata. "L'esperienza dei campi da golf non è servita a sviluppare il turismo -attacca il vicepresidente Sebastiano Venneri-, ma è una scorciatoia per edificare nuove cubature (di case e ville). Quindi più che per i praticanti i nuovi campi serviranno a chi realizza strutture. E resta fortissimo l'impatto paesaggistico". Il disegno di legge prevede infatti deroghe per impianti realizzati nell'ambito delle aree naturali protette che hanno messo in allarme le associazioni ambientaliste già impegnate in battaglie locali contro la privatizzazione di terreni generalmente agricoli. Nei progetti in cantiere si contestano criticità ambientali per abbondante uso di diserbanti per la manutenzione dei campi, privatizzazione e consumo di suolo e con l'arrivo di 18 buche il consumo di acqua è equivalente a quello di una centro da 9mila abitanti. E la costruzione dei campi e delle strutture annesse ha un forte impatto paesaggistico: occorre modellare il suolo in funzione sportiva, sbancare il terreno. Spesso in aree pregiate come siti di interesse comunitario (vedi box a pag. 10). Tutti problemi concreti che emergono già in fase di progettazione. Ma i grandi gruppi di costruttori hanno fiutato l'affare e si sono mossi per tempo. Il terreno e le strutture necessarie (spogliatoi, magazzini, ristoranti) sono classificati come strutture sportive e hanno costi urbanistici quasi irrilevanti. In genere l'immobiliare prima costruisce, poi fonda un club affiliato alla Federazione italiana golf perché il Coni impone la gestione a società sportive senza fini di lucro.

368

i campi da golf esistenti in Italia. La media di giocatori per campo è un quarto di quella europea



LUGLIO/AGOSTO 2010



**A sinistra, il Verdura Golf&Spa Resort di Sciacca (Ag).
In basso, il ministro per il Turismo Michela Vittoria Brambilla**

9_

sciacca, un affare di famiglia

Ha aperto il 15 luglio 2009: è il golf più a Sud d'Italia. Due campi da 18 buche, centro benessere, palestre, piscine e una parte delle suite per oltre 200 posti letto, più alcune villette singole. Di fronte ai continui intoppi e persino un'inchiesta della magistratura il Verdura Golf&Spa Resort di Sciacca (Agrigento) ha più volte minacciato di rinunciare al progetto da 230 ettari per 125 milioni di investimento, con finanziamenti anche pubblici. Il progetto ha però padri eccellenti, come l'ex presidente siciliano Totò Cuffaro e il sottosegretario Gianfranco Micciché e, nonostante lo stop di un anno a causa delle denunce di Legambiente Sicilia, ha

aperto i battenti. L'associazione ambientalista ha più volte denunciato che il golf-resort che stava realizzando la holding del magnate inglese Rocco Forte non aveva permessi: niente valutazione di impatto ambientale e nemmeno valutazione d'incidenza, obbligatoria per i siti d'interesse comunitario come quello di Sciacca. Per questo nell'estate del 2006 si era bloccato tutto. Soldi, cantieri, lavori. Con la Procura della Repubblica che cominciava a mettere il naso nella faccenda e i sigilli al cantiere. L'estate successiva la Regione sblocca la situazione con una legge che rende legali le buche a pochi metri dal mare: un colpo di spugna su centinaia di ettari di terra stravolti

e con la vegetazione alla foce del fiume Verdura distrutta. Il progetto era partito cinque anni prima, quando il plenipotenziario di Berlusconi in terra di Sicilia, l'allora viceministro del dicastero dell'Economia Gianfranco Micciché, aveva presentato, assieme all'amministratore delegato di Sviluppo Italia (società a totale partecipazione del ministero dell'Economia) il programma per lo sviluppo turistico nel Mezzogiorno. Una torta da 770 milioni di euro da dividere fra Puglia, Calabria e Sicilia. Alla Sicilia toccò una fetta da 236 milioni per due investimenti previsti: uno è proprio quello del resort di Sciacca, che alla fine sarebbe risultato il più grande investimento disposto da Sviluppo Italia nel Mezzogiorno. La notizia è che i terreni

dell'operazione immobiliare sono stati venduti per 4 milioni e 400mila euro al gruppo Rocco Forte dalla famiglia Merra: Roberto, già componente del consiglio di amministrazione della vini Corvo, il fratello Giuseppe, la figlia Alessandra e l'altra figlia, Elena, moglie di Gianfranco Micciché. Affari di famiglia per l'allora vice ministro del dicastero da cui dipende Sviluppo Italia e da cui sono venuti fuori milioni di euro di finanziamento che si sommano a quelli scuciti dalla Regione Siciliana. A ottobre 2008 l'epilogo, con l'approvazione della legge regionale che dà il via libera definitivo ai "green" entro i 150 metri dal mare. Legambiente continua a contestare e denunciare gli abusi, compresi i voli in elicottero per raggiungere i campi in un'area (non più) protetta.

Ma nessuno investirebbe un minimo di 50-70mila euro a buca senza ritorno economico. Così per rientrare delle spese i costruttori puntano alla formula *resort*: ville ed abitazioni di pregio con servizi da villaggio vacanze come ristorante, centro benessere e piscine su estensioni da decine di ettari, perché il terreno per costruire non manca. Sono investimenti per milioni di euro che le amministrazioni locali favoriscono per gli oneri di urbanizzazione che entrano nelle casse comunali.

Il costo maggiore per chi decide invece di giocare è l'iscrizione al club e può variare da una quota annuale di 600 euro fino ad oltre 5mila per i più esclusivi: un vero e proprio *status symbol*. Dal 2007 anche i dilettanti possono però prendere mazze e palline con la sola iscrizione alle federazione, senza l'obbligo di iscrizione al club ma affittando il campo per qualche ora. Il tesseramento libero ha portato un aumento di iscritti del 10 per cento in soli 12 mesi, sfondando la soglia di 100mila iscritti.

Oggi la federazione, che punta alla promozione della pratica sportiva, plaude alla scelta del Governo. "Siamo vivamente soddisfatti -ha detto Franco Chimenti, presidente della Federazione italiana golf-. E la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione dei campi di golf non possono non ispirarsi al rispetto del territorio, dell'ambiente e del paesaggio". Ma nella partita si sono buttati soprattutto i grossi gruppi immobiliari in grado di sostenere investimenti da qualche milione di euro, generando flussi di denaro in tutta Italia per quasi a un miliardo di euro. Ecco alcuni esempi. Ad Oristano, in Sardegna, il golf di Is Arenas ha due diverse società per lo sviluppo immobiliare negli 80 ettari: la Green srl per l'hotel e le strutture, la Is Arenas Residence srl per le abitazioni. La Biffi spa si è impegnata nella costruzione di 18 buche in provincia di Alessandria, grazie al bando da tre milioni di euro della Comunità montana locale. Anche in Sicilia interessi, progetti e cifre da capogiro: nell'isola

sono previsti 48 nuovi campi da golf e la Regione si è già data da fare approvando una legge (a ottobre 2008) che autorizza a costruire i *green* anche entro il limite di 150 metri dal mare dove la legge regionale per la salvaguardia della costa non permetteva di costruire e condonando così il Golf Verdura di Sciacca (Agrigento, vedi sopra). A Salsomaggiore Terme, in provincia di Parma, il golf club da 65 ettari è di proprietà del Comune. Alle porte della città di Miss Italia, in piena zona a rischio idrogeologico, il Comune decide alla fine degli anni 80 di acquistare settanta ettari di terreno agricolo per circa due miliardi delle vecchie lire. Nel 1989 affida il terreno, in concessione e gestione per 80 anni, alla Salso Golf Club spa a patto che realizzasse un campo sportivo pubblico. Il campo non è mai stato realizzato e nel 2010 l'amministrazione decide però di vendere i terreni con modifica al Piano regolatore generale per costruire 101 "villette signorili", poi scese a 50.

Ben 15mila metri cubi (per un valore di 1 milione e 800 mila euro) ad alto impatto ambientale per una zona soggetta a frane. "Una presunta conformità alle disposizioni paesaggistiche ha garantito l'impunità di una prassi edificatoria spregiudicata -commenta Eva Sara Camozzi di Italia Nostra- che sta allineando il rapporto tra aree verdi e zone cementificate di Salsomaggiore a quello di centri industrializzati".



LUGLIO/AGOSTO 2010

INCHIESTA / SPORT & TERRITORIO

campi da golf, tra buche e cemento

10

100
mila i giocatori tesserati
alla Federazione italiana
golf (www.federgolf.it)

Le criticità sono tante, anche di carattere economico: perché il Comune vende quando potrebbe iniziare a guadagnare dopo i primi 20 anni di passivi? L'unica ragione in fase di tagli dal Governo centrale è fare cassa. Ma dietro i passaggi societari della concessionaria Salso Golf spunta una girandola di nomi fino alla Tailor Made International Group, protagonista di avventure immobiliari in Spagna e Francia. I comitati locali e **Italia Nostra** -contrari all'iniziativa- spulciano nelle carte del progetto e della nuova società disposta a rilanciare il golf. E scoprono una lunga serie di scatole cinesi e una impressionante serie di fallimenti: il più clamoroso a Le Castel (Francia) dove è intervenuto il Consiglio di Stato per bloccare la costruzione di 280 case. Ma nella valle l'affare non si ferma e si progettano villette signorili da 70 metri quadri su tre piani ad un prezzo medio di 2.500-3.000 euro per metro quadro, con la frana che incombe a poche centinaia di metri. Nonostante il

mercato offre in pieno centro a Salsomaggiore appartamenti a 1.000 euro al metro quadro, con il turismo in forte calo e cartelli "vendesì" che spuntano ovunque. Per il Comune ci sono solo le briciole, perché gli oneri di urbanizzazione ammonterebbero a 280mila euro. Scendendo in Lazio il gruppo Leonardo Caltagirone ha messo in cantiere 60 appartamenti e 550 ville bifamiliari nel prestigioso Terre dei Consoli Golf club di Monterosi, a soli 30 chilometri da Roma. Decine di milioni di euro investiti per 18 buche, *club house* con ristorante, sale intrattenimento, zone relax, bar e terrazze, una spa attrezzata, una foresteria e, per il futuro, anche un albergo. Per l'offerta di abitazioni di lusso all'interno del *resort* si può scegliere da 230mila a 500mila euro. In tutti i progetti esaminati da Altreconomia non si fa cenno all'impatto ambientale, ai flussi di traffico generati e più in generale ai consumi inevitabili di suolo, acqua e beni comuni per l'edificazione di nuove case.

"Dovremmo privilegiare il sistema golf nelle vicinanze degli aeroporti -sostiene Giuseppe Miliè, architetto specializzato nella progettazione dei *green*-. Non occorre nuova speculazione edilizia e residenze private ma offrire ai turisti-golfisti i posti letto già esistenti con l'aggiunta di tutto quello che l'Italia già offre". La ricetta di Miliè consentirebbe al turismo italiano di sopravvivere anche durante il periodo di bassa stagione, da settembre a maggio, che coincide con l'alta stagione per i golfisti. E non costruire necessariamente nuove case. Il punto di vista dei costruttori è sintetizzato da Edoardo Francesco Caltagirone che parla del suo golf club alle porte di Roma. "È una di quelle rare occasioni in Italia in cui si può realizzare il sogno di possedere un'abitazione su un campo da golf di livello internazionale".



LE ANALISI SULL'IMPATTO AMBIENTALE EVIDENZIANO CRITICITÀ

il mito di uno sport "verde"

Il Wwf Italia ha analizzato il percorso golfistico del Comune di Rocca di Mezzo, in provincia de L'Aquila. Un caso esemplare perché il progetto è in area Sic, sito di interesse comunitario, per le sue caratteristiche di prati e pascoli in quota. Le osservazioni dell'associazione ambientalista sfata i miti legati al golf come sport "ecologico" perché si pratica all'aperto, nel verde. Nella realtà le cose sono ben diverse. Numerosi studi hanno evidenziato l'impatto ambientale estremamente elevato che può derivare dalla costruzione e, soprattutto, dall'ordinaria manutenzione di un campo da golf. In

primis il manto erboso come elemento indispensabile per la qualità di un campo. Deve infatti rispondere a precise caratteristiche, che sono differenti nelle differenti aree del campo (*tee, fairway e green*). Le pratiche di *greenkeeping* (manutenzione del manto) devono essere meticolose: un manto erboso irregolare, non perfettamente livellato, drenato, concimato, irrigato ed arieggiato, non è adatto al gioco, e non garantisce un buon livello di soddisfazione dei giocatori, così come un campetto in terra battuta non è altrettanto adatto al gioco del calcio che un bel campo in erba regolarmente mantenuto. Le specie erbacee che lo costituiscono non possono essere "erba qualunque":

oltre che garantire la regolarità della traiettoria della pallina, devono resistere ai continui sfalci (anche quotidiani), al calpestio dei giocatori, ad un preciso regime di irrigazione e concimazione. Per il Wwf è quindi "impossibile mantenere un manto erboso naturale in condizioni adatte al golf". Inoltre per i campi in montagna è intervenuta anche la Cipra (Commissione internazionale per la protezione delle Alpi) con un elenco degli impatti generali connessi alla realizzazione e al mantenimento dei campi da golf: grandi movimenti di terra, sottrazione di terreno agricolo e forestale, distruzione del paesaggio naturale, interruzioni nelle vie idrologiche esistenti, bonifica di aree umide per

A sinistra, il rendering del progetto di Salsomaggiore Terme. Sotto, il resort con annesso campo da golf di Cogoleto (Ge)

11

creare campi da gioco, laghi artificiali. Di conseguenza per la Commissione "si possono verificare erosione e inondazioni e nei climi umidi, l'uso di pesticidi per la manutenzione del 'green' può comportare il rischio di inquinamento idrico". Inoltre non si dovrebbero adibire a campi da golf le aree interessate da sorgenti, i terreni sabbiosi, le aree con falda idrica fluttuante. Le grandi movimentazioni di terra, richieste per

creare i campi, sono in montagna più pericolose con l'aumentare della quota, perché compromettono maggiormente il potenziale naturale e la capacità di rigenerazione delle specie vegetali. E dulcis in fundo, la concorrenza con gli agricoltori e allevatori per le poche superfici piane esistenti in montagna necessarie al pascolo.

qualcuno fallisce

I fallimenti dei campi da golf e resort sono il lato oscuro (e poco pubblicizzato) di investimenti avventurosi nel campo immobiliare, che nonostante la promessa di volano turistico e ricchi guadagni non hanno retto alla realtà del mercato. Con un triste lascito di irrimediabile consumo di territorio. Ecco alcuni esempi poco virtuosi. **Austria.** Golf club di Schladming: negli anni

raggiungibile da Trieste. Ma il 25 marzo 2004 la Ceit srl, proprietaria della società che doveva realizzare l'affare, è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Padova per un crac superiore a dieci miliardi di vecchie lire.

Sardegna. Is Molas Golf Resort, nel comune di Pula a 20 minuti da Cagliari, è considerato da sempre il paradiso del golf isolano. Con la dichiarazione di fallimento decretata dal Tribunale di Bergamo della società Rete Gamma nel 2003, campi, terreni e albergo, saranno venduti all'asta a causa di un forte passivo di circa 300 miliardi di vecchie lire. Dopo il dissesto finanziario (con 6.500 creditori) è subentrata la Romolini Immobiliare che ha costruito 200 ville con vista mare all'interno del Resort. Bagaglio Holding a Sintino (Sardegna). Per un campo, con annesso villaggio immobiliare è sorto qualche problema giudiziario. Il proprietario Mario Bertelli è finito in carcere insieme ad altre 8 persone. Le accuse nei loro confronti sono quelle di bancarotta fraudolenta e frode fiscale. L'inchiesta è della Procura della Repubblica di Brescia. Complessivamente le società fallite del gruppo Bertelli-Bagaglio-Country Village sono diciannove per uno stato passivo superiore ai 500 milioni di euro.

IL FATTURATO DEL GOLF BUSINESS È DI 53 MILIARDI DI EURO

da roma a cogoleto

Ecco il vero affare dello "sport immerso nel verde".

Case, ville ed appartamenti in tutto il Belpaese, o anche investimenti oltre confine. Si parte da 25mila euro per le località sul mar Nero; oppure: con 98mila euro si può acquistare un appartamento nelle colline piemontesi (anche come prima casa) per chi cerca *privacy*, sport e sicurezza. Perché l'interesse dei costruttori per le pregiate aree verdi vicine ai *green* è garanzia di lusso e clientela selezionata. Uno studio del 2008 dell'agenzia di consulenza Kpmg svela il giro d'affari: nella regione Emea-Europa, Medio Oriente e Africa- il fatturato del *golf business* ammonta a 53 miliardi di euro e paga circa 10 miliardi di euro in salari a 500mila addetti. I fattori chiave del successo, secondo Kpmg, sono da ricercare nel turismo legato al gioco e nella compravendita di proprietà immobiliari da destinare ad abitazioni.

I volumi d'affari del lato immobiliare del golf arrivano a 19 miliardi di euro, cinque volte gli investimenti per i campi da gioco. Risultato? Nel 2006 sono state edificate 17mila nuove abitazioni in Europa, Medio Oriente ed Africa, nel nome dell'ambiente e dello svago sportivo. In Italia le costruzioni legate ai golf club sono nate alla fine degli anni 70 e sono in continuo aumento nonostante la frenata del mattone e la crisi del 2008. Roma e la zona lombarda della Brianza hanno fatto da apripista con gli storici golf club dell'Olgiate, Monticello, Barlassina e La Pinetina. Oggi si punta su *resort* in posti esclusivi che ripropongono in



maniera artificiale ed esclusiva le strutture e i paesaggi di zone tipiche. Come il (finto) borgo ligure nel comune Cogoleto (nella foto), alle porte di Genova: il Sant'Anna golf alle 18 buche somma l'offerta di 240 abitazioni "in tre moderni borghi ispirati alle forme e ai colori dei tradizionali agglomerati rurali delle valli affacciate sul mare della riviera" si legge nel sito internationalhomeservice.it. Tutti d'accordo per il progetto: le cooperative locali hanno da lavorare, il Comune incassa 2 milioni di euro di contributi di costruzione, 10 milioni di euro il valore delle opere accessorie come strade, ristrutturazioni di edifici scolastici e il costruttore Mario Valle, con una variante del Prg comunale che in quella zona prevedeva area agricola, può vendere monocali e ville con vista esclusiva con prezzi variabili dai 250mila al milione di euro. Nessuno protesta per il consumo di suolo, anche se la Liguria ha il record italiano: il 45% del suo territorio risulta "mangiato" dal cemento.

'90 falli con 21 milioni di vecchi scellini di debiti.

Croazia. Residence Skipper, meglio noto come il "paradiso di Bossi" per l'investimento del leader padano insieme ad alcuni colonnelli del Carroccio (Maurizio Balocchi, Edouard Ballarín, Stefano Stefani, Giancarlo Pagliarini, Enrico Cavaliere) ad Alberi a Salvo, la punta istriana che si allunga sullo splendido golfo di Pirano. Il progetto è appetitoso: 14 ettari di area edificabile, sei palazzine, 180 appartamenti, piscine, ristoranti, campo da golf, porticciolo privato. Il tutto a mezz'oretta di macchina dall'Italia, comodamente