



## Requadro

16/06/2020 10:26  
Sito Web

requadro.com

### Nel Decreto rilancio la possibilità di rivedere le concessioni per impianti sportivi pubblici

LINK: <http://www.requadro.com/decreto-rilancio-la-possibilita-rivedere-le-concessioni-impianti-sportivi-pubblici>

**SCENARI IMMOBILIARI**  
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE  
**26° FORUM SCENARI**

14-15 settembre 2018  
[WWW.FORUMSCENARI.IT](http://WWW.FORUMSCENARI.IT)

**CHANGE THE WORLD**  
with a social twist

Highlight Nel Decreto rilancio la possibilità di rivedere le concessioni per impianti sportivi pubblici Di **Alberto Fantini e Luca Spaziani** - 16 Giugno 2020  
46 Il Decreto rilancio (D.L. 19/05/2020 n. 34/2020), all'art. 216, introduce alcune disposizioni relative ai rapporti di concessione degli impianti sportivi pubblici e ai rapporti giuridici afferenti la conduzione di quelli di proprietà privata. L'intervento si è reso necessario a causa della sospensione dell'attività sportiva disposta con i decreti adottati dal presidente del Consiglio dei ministri, i cui effetti negativi si sono riversati in capo ai concessionari e locatari degli impianti sportivi rimasti inutilizzati per 'factum principis'. Questi ultimi, infatti, nonostante la sospensione dell'attività sportiva, hanno comunque dovuto continuare a fronteggiare le spese fisse (utenze, tasse, canoni di concessione - il cui pagamento a rate è stato soltanto posticipato - tasse e, in alcuni casi, compensi per collaboratori sportivi). Il

Decreto rilancio sugli impianti sportivi pubblici Per quanto riguarda, in particolare, gli impianti sportivi pubblici, la cui percentuale è di gran lunga rispetto a quelli privati, si tratta di impianti di proprietà degli Enti territoriali o di pertinenza statale. Per esempio, la società Sport e Salute Spa ha la gestione ed è usufruttuaria, rispettivamente, dello Stadio Olimpico e del Foro Italico. La norma in esame prevede, per gli impianti pubblici, la possibilità per il concessionario di richiedere la revisione del rapporto concessorio mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio (ovvero di quelle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria) originariamente pattuite e ciò anche attraverso il prolungamento del termine di durata del rapporto, in modo da garantire il recupero graduale dei mancati proventi e l'ammortamento degli investimenti. Nel prolungamento della durata si dovrà tenere a mente il principio generale secondo

cui la durata massima della concessione non può essere superiore al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario sulla base di criteri di ragionevolezza tenuto conto anche di quanto risulta dal piano economico finanziario. Nonostante la revisione, i rischi trasferiti (rischio operativo) devono permanere in capo all'operatore privato. Tuttavia il rischio operativo (sul lato della domanda o dell'offerta dei servizi) presuppone pur sempre che la concessione operi in condizioni normali, ovvero di insussistenza di eventi imprevedibili quale è lo stato emergenziale Covid. La ripartenza dell'attività, peraltro, comporta inevitabilmente per gli operatori di centri sportivi ulteriori interventi di riqualificazione / manutenzione, unitamente alla necessità di dotarsi di protocolli ad hoc, per garantire le condizioni minime di sicurezza tra gli utenti a fronte di una possibile riduzione delle presenze all'interno degli impianti. La possibilità di

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

revisione è limitata alle concessioni in scadenza entro il 31 luglio 2023 ovvero per quelle concessioni il cui ultimo periodo di validità risulta maggiormente coinvolto dallo stato di emergenza mentre, per i rapporti concessori di durata maggiore, si presume che le condizioni economiche negative determinate dalla emergenza Covid potranno essere assorbite attraverso piani di recupero e di efficientamento rimessi a l l ' a u t o n o m i a imprenditoriale del gestore. Tale limitazione temporale è senza dubbio suscettibile di critica in quanto tutte le concessioni, anche quelle con scadenza successiva al 2023, comunque subiranno - anche a prescindere da un p r o l u n g a m e n t o dell'emergenza sanitaria - un impatto negativo sulle condizioni economiche finanziarie originariamente pattuite, per cui non è da escludersi la possibilità anche per gli altri concessionari di chiedere una revisione del piano economico finanziario qualora, a causa della sospensione delle attività sportive dovuta agli interventi governativi, ricorrano le condizioni previste dalla stessa concessione ovvero dalla normativa vigente. Come si attiva la revisione della concessione Circa le

modalità per attivare la revisione della concessione, la stessa dovrà formare oggetto di apposita istanza da parte del concessionario all'Ente concedente in modo da pervenire a un accordo tra le parti (e quindi a un addendum alla concessione) senza una nuova procedura di aggiudicazione. In caso di mancato accordo è prevista la facoltà per le parti di recedere dal contratto. Ciò comporta, a favore del concessionario, il diritto al rimborso del valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia superato la fase di collaudo, dei costi effettivamente sostenuti dal concessionario, nonché delle penali e degli altri costi effettivamente sostenuti o da sostenere in conseguenza dello scioglimento del contratto. In concreto, il mancato accordo potrebbe rivelarsi per il concessionario più conveniente a due anni e mezzo dalla scadenza (luglio 2023) rispetto a un eventuale accordo di revisione, mentre la disposizione in esame non considera minimamente i mancati ricavi ovvero la percentuale di mancato utile in caso di scioglimento anticipato. In sede di conversione e in attesa dell'esercizio della delega conferita al Governo di cui

al Capo III della legge delega n. 86/2019 per 'il riordino e la riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi' (art. 7), occorrerà comprendere che investire nella valorizzazione degli impianti sportivi di base significa guardare 'soprattutto al valore aggiunto che essi possono generare per i territori e i Comuni di riferimento sia dal punto di vista economico, fungendo da catalizzatore di nuove risorse e investimenti, sia dal punto di vista sociale offrendo ai centri urbani soprattutto in quelli in maggiore difficoltà un rinnovato punto di aggregazione a servizio della collettività (cfr. Lega Pro - Analisi Italicamp, pag. 64). Sotto tale profilo sarà, pertanto, importante 'sfruttare' al meglio gli strumenti economico finanziari messi a disposizione dall'Istituto per il Credito Sportivo (ICS), tesi ad offrire soprattutto ai comuni più piccoli, meno dotati di risorse anche dal punto di vista del personale, mutui a tassi agevolati, campagne di comunicazione e una struttura dedicata al problem solving, fornendo anche un supporto tecnico

per ottenere i finanziamenti. Molto spesso dall'esperienza pratica emerge che i Comuni non sfruttano le opportunità finanziarie disponibili, per cui si dovrebbe pensare di introdurre anche un meccanismo di incentivazione/penalizzazione a favore e a carico dei Comuni virtuosi e meno virtuosi. Le misure a sostegno dell'impiantistica. Diverse sono le misure a disposizione del mondo dello Sport per il sostegno dell'impiantistica. Fra queste, si annoverano: Sport Bonus e Credito Imposta Calcio (ex Pacchetto Sport - legge bilancio 2018, implementato nel 2019 e confermato per il 2020), Piano Sport e Periferie (misura diventata strutturale solo nel 2018), Misure urgenti per interventi sul territorio, Piano regionali dello sport, Sport Missione Comune, Fondo di Garanzia per gli Impianti Sportivi (Nuovi Criteri di Gestione D.M. 13.7.2017), Progetti Speciali per Efficientamento Energetico degli Stadi e dei Centri Sportivi e credito d'imposta. A tutte queste si affiancano ovviamente finanziamenti mirati da parte dell'Istituto del Credito Sportivo e misure a carattere regionale. Al fine di una semplificazione normativa che permetta

anche una fruibilità più immediata da parte dei soggetti interessati, le sopra dette misure potrebbero diventare strutturali e trovare una compiuta e unitaria codificazione. Pianeta stadi si calcio Discorso a parte per quanto riguarda gli stadi di calcio professionistico. Dal punto di vista del quadro normativo, infatti, l'esercizio della delega di cui si è detto in precedenza investirà anche la normativa sulla semplificazione e accelerazione delle procedure amministrative per il recupero e il riuso impianti degli sportivi esistenti e delle strutture pubbliche inutilizzate (art. 1, co. 304 L. n. 147/2013 e art. 62 D.L. 50/2017, c.d. Legge Stadi). In secondo luogo, pur rappresentando la progettazione e la gestione di stadi e infrastrutture sportive un elemento imprescindibile non solo per la crescita ulteriore della sport industry e per il consolidamento patrimoniale della società che investe sullo stadio ma anche per le ricadute positive economiche e sociali sul territorio, tuttavia a fronte di numerosi progetti avviati in tutta Europa per la costruzione o riqualificazione di impianti sportivi, il sistema Italia, a

parte qualche rara eccezione, continua caratterizzarsi per la presenza di stadi obsoleti, insicuri, non sostenibili. Nel quadro di una completa 'ripartenza' del sistema Italia a seguito dell'emergenza Covid - 19, anche lo sport e tutto il suo indotto, con i corretti strumenti di supporto a livello di normativa statale, può rappresentare un importante volano per l'economia muovendo dalla consolidata tradizione e con un occhio all'innovazione. di **Alberto Fantini e Luca Spaziani - Tonucci & Partners**