



Seminario ANCI 26 settembre 2017

Le prospettive di sviluppo dell'impiantistica sportiva alla luce del rinnovato quadro normativo

Nota di lettura dell'articolo 62 del Decreto legge 24 aprile 2017, n. 50

Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo convertito in legge, con modificazioni, nella legge 21 giugno 2017 n. 96.

Publicato nella Gazz. Uff. 24 aprile 2017, n. 95, S.O.

Norma

ART. 62 Costruzione di impianti sportivi

In vigore dal 24 giugno 2017

1. Lo studio di fattibilità di cui all'articolo 1, comma 304, lettera *a*), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificata dal presente articolo, predisposto ai sensi dell'articolo 23, commi 5, 5-*bis* e 6, del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, può comprendere, ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa o della valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici, la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto sportivo, con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale. Tali immobili devono essere compresi nell'ambito del territorio urbanizzato comunale in aree contigue all'intervento di costruzione o di ristrutturazione dell'impianto sportivo, al cui interno, ove abbia una capienza superiore a 5.000 posti, possono essere realizzati anche alloggi di servizio strumentali alle esigenze degli atleti e dei dipendenti della società o dell'associazione sportiva utilizzatrice, nel limite del 20 per cento della superficie utile. I suddetti immobili, nel caso di impianti sportivi pubblici, sono acquisiti al patrimonio pubblico comunale. Lo studio di fattibilità può prevedere la demolizione dell'impianto da dismettere, la sua demolizione e ricostruzione, anche con volumetria e sagoma diverse, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere *d*) e *f*), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché la sua riconversione o riutilizzazione a fini sportivi. Laddove si tratti di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti, per il raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, lo studio di fattibilità può contemplare la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto su di essi, ovvero la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto di altri immobili di proprietà della pubblica amministrazione. Il diritto di superficie e il diritto di usufrutto non possono avere una durata superiore a quella della concessione di cui all'articolo 168, comma 2, del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e comunque non possono essere ceduti, rispettivamente, per più di novanta e di trenta anni. Nel caso di impianti sportivi pubblici, la conferenza di servizi preliminare di cui all'articolo 1, comma 304, lettera *a*), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nel rispetto delle procedure di affidamento previste dal codice di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016, esamina comparativamente eventuali istanze concorrenti individuando quella da dichiarare di interesse pubblico e da ammettere alla conferenza di servizi decisoria di cui alla lettera *b*) del medesimo comma 304 dell'articolo 1 della legge n. 147 del 2013. Il verbale conclusivo della conferenza di servizi preliminare è pubblicato nel sito *internet* istituzionale del comune e nel Bollettino Ufficiale della regione.

2. Il progetto definitivo di cui alla lettera *b*) del comma 304 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, tiene conto delle condizioni indicate in sede di conferenza di servizi preliminare, potendo discostarsene solo motivatamente; è redatto nel rispetto delle norme di attuazione del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50; comprende, ove necessaria, la documentazione prevista per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale; è corredato:

a) nel caso di interventi su impianti sportivi privati, di una bozza di convenzione predisposta ai sensi dell'articolo 28-*bis*, comma 2, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nella quale sia anche previsto che la realizzazione delle opere di

urbanizzazione precede o è almeno contestuale alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione o di nuova edificazione dello stadio;

b) nel caso di interventi su impianti sportivi privati, di un piano economico-finanziario che dia conto, anche mediante i ricavi di gestione, dell'effettiva copertura finanziaria dei costi di realizzazione;

c) nel caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti, di un piano economico-finanziario asseverato ai sensi dell'articolo 183, comma 9, del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, che indichi l'importo delle spese di predisposizione della proposta, nonché di una bozza di convenzione con l'amministrazione proprietaria per la concessione di costruzione o di gestione, che specifichi, oltre all'obbligo della preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, le caratteristiche dei servizi e della gestione nonché la durata della cessione del diritto di superficie o di usufrutto.

2-bis. La conferenza di servizi decisoria di cui all'articolo 1, comma 304, lettera b), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, si svolge in forma simultanea, in modalità sincrona e, se del caso, in sede unificata a quella avente a oggetto la valutazione di impatto ambientale. Nel caso di impianti sportivi che anche in parte ricadono su aree pubbliche, il verbale conclusivo di approvazione del progetto, che è pubblicato nel sito *internet* istituzionale del comune e nel Bollettino Ufficiale della regione, costituisce dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'opera, comprendente anche gli immobili complementari o funzionali di cui al comma 1, con eventuali oneri espropriativi a carico del soggetto promotore, e costituisce verifica di compatibilità ambientale e variante allo strumento urbanistico comunale ai sensi e per gli effetti degli articoli 10, comma 1, e 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327. Nel caso di impianti sportivi privati il verbale conclusivo della conferenza di servizi decisoria costituisce, ove necessario, adozione di variante allo strumento urbanistico comunale ed è trasmesso al sindaco, che lo sottopone all'approvazione del consiglio comunale nella prima seduta utile.

3. Lo studio di fattibilità di cui al comma 1, nell'ipotesi di impianti pubblici omologati per una capienza superiore a 16.000 posti, può prevedere che a far tempo da cinque ore prima dell'inizio delle gare ufficiali e fino a tre ore dopo la loro conclusione, entro 300 metri dal perimetro dell'area riservata, l'occupazione di suolo pubblico per attività commerciali sia consentita solo all'associazione o alla società sportiva utilizzatrice dell'impianto sportivo. In tal caso, le autorizzazioni e le concessioni di occupazione di suolo pubblico già rilasciate all'interno di dette aree restano sospese nella stessa giornata e per lo stesso periodo di tempo, con oneri indennizzatori a carico della società sportiva utilizzatrice dell'impianto sportivo, salvi diversi accordi tra il titolare e la medesima società sportiva. Nell'ipotesi di impianti sportivi pubblici omologati per una capienza compresa tra 5.000 e 16.000 posti, la disposizione del primo periodo si applica entro 150 metri dal perimetro dell'area riservata, restando ferme e impregiudicate la validità e l'efficacia delle autorizzazioni e delle concessioni di occupazione di suolo pubblico già rilasciate.

4. In relazione agli interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti, il soggetto proponente deve essere in possesso dei requisiti di partecipazione previsti dall'articolo 183, comma 8, del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, associando o consorziando altri soggetti laddove si tratti della società o dell'associazione sportiva utilizzatrice dell'impianto.

5. Si applica l'articolo 125 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, alle controversie relative agli impianti sportivi pubblici omologati per una capienza superiore a 16.000 posti aventi a oggetto:

- a) il verbale conclusivo della conferenza di servizi preliminare in caso di istanze concorrenti;
- b) il verbale conclusivo della conferenza di servizi decisoria;
- c) l'aggiudicazione della concessione.

5-bis. In caso di ristrutturazione o di nuova costruzione di impianti sportivi con una capienza inferiore a 500 posti al coperto o a 2.000 posti allo scoperto, è consentito destinare, all'interno dell'impianto sportivo, in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti delle regioni e degli enti locali, fino a 200 metri quadrati della superficie utile ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, aperta al pubblico nel corso delle manifestazioni sportive ufficiali, e fino a 100 metri quadrati della superficie utile al commercio di articoli e prodotti strettamente correlati alla disciplina sportiva praticata.

5-ter. All'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, il periodo: "Lo studio di fattibilità non può prevedere altri tipi di intervento, salvo quelli strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici e comunque con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale" è soppresso.

Commento

L'**articolo 62** opera una serie di interventi sulla disciplina della costruzione di impianti sportivi dettata dal **comma 304 della legge di stabilità 2014**. Un primo ed articolato intervento è finalizzato a disciplinare i contenuti e le modalità di predisposizione dello studio di fattibilità, precisando, tra l'altro, le tipologie di immobili che è possibile costruire e ribadendo il divieto di realizzare nuovi complessi di edilizia residenziale.

Il **comma 1** prevede che lo studio di fattibilità può comprendere:

1. la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto sportivo, con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale. Tali immobili devono essere compresi nell'ambito del territorio urbanizzato comunale in aree contigue all'intervento di costruzione o di ristrutturazione dell'impianto sportivo, al cui interno, ove abbiano una capienza superiore a 5.000 posti, possono essere realizzati anche alloggi di servizio strumentali alle esigenze degli atleti e dei dipendenti della società o dell'associazione sportiva utilizzatrice, nel limite del 20 per cento della superficie utile. I suddetti immobili, nel caso di impianti sportivi pubblici, sono acquisiti al patrimonio pubblico comunale.
2. la demolizione dell'impianto da dismettere, la sua demolizione e ricostruzione, o anche la sua riconversione o riutilizzazione ai fini sportivi.
3. laddove si tratti di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti, per il raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, lo studio di fattibilità può contemplare la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto su di essi, ovvero la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto di altri immobili di proprietà della pubblica amministrazione.

Le modifiche introdotte nel provvedimento ampliano quanto già previsto dal secondo periodo della lettera a) del comma 304, ove si dispone che lo studio di fattibilità non può prevedere altri tipi di intervento, salvo quelli strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto e al raggiungimento del

complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici e comunque con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale. Per questo motivo, il nuovo comma 5-ter dell'articolo in esame provvede, a fini di coordinamento normativo, a sopprimere il secondo periodo del comma 304.

Si ricorda che i commi 304-305 della legge di stabilità 2014 hanno introdotto una specifica procedura per la realizzazione e l'ammodernamento degli impianti sportivi, nonché per assicurare l'equilibrio economico-finanziario degli interventi. E' delineata una procedura articolata, in estrema sintesi, nelle seguenti fasi: presentazione di uno studio di fattibilità (Sdf), corredato da un piano economico-finanziario (PEF) e dall'accordo con una o più associazioni o società sportive utilizzatrici dell'impianto in via prevalente; convocazione di una conferenza di servizi preliminare sullo Studio di fattibilità da parte del comune, al fine di dichiarare, entro il termine di 90 giorni dalla sua presentazione, l'eventuale pubblico interesse della proposta motivando l'eventuale non rispetto della realizzazione prioritaria mediante recupero di impianti esistenti o relativamente a impianti localizzati in aree già edificate; nel caso di esito positivo della fase preliminare, presentazione del progetto definitivo al comune da parte del soggetto proponente. **Il comune convoca una conferenza di servizi decisoria con la partecipazione di tutti i soggetti coinvolti e la procedura deve concludersi entro 120 giorni dalla presentazione del progetto. Nel caso in cui il progetto determini la necessità di interventi regionali, la conferenza di servizi è convocata dalla regione e la relativa procedura deve concludersi entro 180 giorni dalla presentazione del progetto. In particolare, il richiamato comma 304 della legge di stabilità 2014 ha introdotto una disciplina in materia di impianti omologati per un numero di posti pari o superiore a 500 al coperto o a 2.000 allo scoperto, finalizzata a consentire, il più efficace utilizzo, in via non esclusiva, delle risorse del Fondo di garanzia¹ (di cui all'art. 90, comma 12, della L. 289/2002) nonché a favorire l'ammodernamento o la costruzione di impianti sportivi, con particolare riguardo alla sicurezza degli impianti e degli spettatori, attraverso la semplificazione delle procedure amministrative e la previsione di modalità innovative di finanziamento.**

La lettera a) del comma 304 ha previsto che il soggetto che intende realizzare l'intervento presenti al comune interessato uno studio di fattibilità, a valere quale progetto preliminare, e corredato di un piano economico-finanziario e dell'accordo con una o più associazioni o società sportive utilizzatrici in via prevalente. In base alla disposizione richiamata, lo studio di fattibilità non può prevedere altri tipi di intervento, salvo quelli strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici e comunque con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale. Il comune, previa conferenza di servizi preliminare convocata su istanza dell'interessato in ordine allo studio di fattibilità, ove ne valuti positivamente la rispondenza, dichiara, entro il termine di novanta giorni dalla presentazione dello studio medesimo, il pubblico interesse della proposta, motivando l'eventuale mancato rispetto delle priorità di cui al comma 305 (che assegna priorità al recupero di

¹ Si ricorda che l'art. 90, comma 12, della legge 27 dicembre 2002, n. 289, come risultante a seguito delle modifiche dell'art. 65, comma 3-ter, D.L. 22 giugno 2012, n. 83, rifinanziato dal comma 303 della citata legge di stabilità 2014, ha istituito presso l'Istituto per il credito sportivo il Fondo di garanzia per i mutui relativi alla costruzione, all'ampliamento, all'attrezzatura, al miglioramento o all'acquisto di impianti sportivi, ivi compresa l'acquisizione delle relative aree, da parte di società o associazioni sportive nonché di ogni altro soggetto pubblico o privato che persegua, anche indirettamente, finalità sportive.

impianti esistenti o a impianti localizzati in aree già edificate) ed eventualmente indicando le condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto.

In base alla disposizione contenuta nel quarto periodo del comma 1, lo studio di fattibilità può prevedere:

- la demolizione dell'impianto da dismettere;
- la sua demolizione e ricostruzione, prevedendosi che questa possa avvenire anche con diverse volumetria e sagoma; in base a tale previsione, ciò avviene ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) e f), del T.U. in materia edilizia, rispettivamente relative a "interventi di ristrutturazione edilizia" e a "interventi di ristrutturazione urbanistica".

Si ricorda che, ai sensi delle citate disposizioni del testo unico dell'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), si intendono per:

- "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente (**lettera d**);

"interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (**lettera f**).

- la sua riconversione o riutilizzazione a fini sportivi.

Il sesto periodo del comma 1 stabilisce che il diritto di superficie e il diritto di usufrutto non possono avere durata superiore a quella della concessione come disciplinata dal nuovo Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016), e comunque non possono essere ceduti, rispettivamente, per più di novanta anni e trenta anni.

Nel caso di impianti sportivi pubblici, inoltre viene previsto che la conferenza di servizi preliminare (disciplinata dalla lettera a) del comma 304), nel rispetto delle procedure di affidamento previste dal Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016), provvede all'esame comparativo delle eventuali istanze concorrenti individuando quella da dichiarare di interesse pubblico e da ammettere alla conferenza decisoria (disciplinata dalla lettera b) del medesimo comma 304). In tale caso, il verbale conclusivo della conferenza di servizi preliminare è pubblicato nel sito internet istituzionale del Comune e nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Il **comma 2** prevede che il progetto definitivo tenga conto delle condizioni indicate in sede di conferenza di servizi preliminare, potendo discostarsene solo motivatamente; è redatto nel rispetto delle norme di attuazione del codice dei contratti pubblici; comprende, ove necessaria, la documentazione prevista per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale; è corredato:

- a) nel caso di interventi su impianti sportivi privati, di una bozza di convenzione predisposta nella quale sia anche previsto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione precede o è almeno contestuale alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione o di nuova edificazione dello stadio;
- b) nel caso di interventi su impianti sportivi privati, di un piano economico-finanziario che dia conto, anche mediante i ricavi di gestione, dell'effettiva copertura finanziaria dei costi di realizzazione;
- c) nel caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti, di un piano economico finanziario che indichi l'importo delle spese di predisposizione della proposta, nonché di una bozza di convenzione con l'amministrazione proprietaria per la concessione di costruzione o di gestione, che specifichi, oltre all'obbligo della preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, le caratteristiche dei servizi e della gestione nonché la durata della cessione del diritto di superficie o di usufrutto.

Il **comma 2-bis** prevede che la conferenza di servizi decisoria si svolge in forma simultanea, in modalità sincrona e, se del caso, in sede unificata a quella avente a oggetto la valutazione di impatto ambientale.

Nel caso di impianti sportivi che anche in parte ricadono su aree pubbliche, il verbale conclusivo di approvazione del progetto, che è pubblicato nel sito internet istituzionale del comune e nel Bollettino Ufficiale della regione, costituisce dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'opera, e costituisce verifica di compatibilità ambientale e variante allo strumento urbanistico comunale.

Nel caso di impianti sportivi privati il verbale conclusivo della conferenza di servizi decisoria costituisce, ove necessario, adozione di variante allo strumento urbanistico comunale ed è trasmesso al sindaco, che lo sottopone all'approvazione del consiglio comunale nella prima seduta utile.

Il **comma 3** prevede che lo studio di fattibilità, nell'ipotesi di impianti pubblici omologati per una capienza superiore a 16.000 posti, può prevedere che a far tempo da cinque ore prima dell'inizio delle gare ufficiali e fino a tre ore dopo la loro conclusione, entro 300 metri dal perimetro dell'area riservata, l'occupazione di suolo pubblico per attività commerciali sia consentita solo all'associazione o alla società sportiva utilizzatrice dell'impianto sportivo. In tal caso, le autorizzazioni e le concessioni di occupazione di suolo pubblico già rilasciate all'interno di dette aree restano sospese nella stessa giornata e per lo stesso periodo di tempo, con oneri indennizzatori a carico della società sportiva utilizzatrice dell'impianto sportivo, salvi diversi accordi tra il titolare e la medesima società sportiva. Nell'ipotesi di impianti sportivi pubblici omologati per una capienza compresa tra 5.000 e 16.000 posti, la disposizione del primo periodo si applica entro 150 metri dal perimetro dell'area riservata, restando ferme e impregiudicate la validità e l'efficacia delle autorizzazioni e delle concessioni di occupazione di suolo pubblico già rilasciate.

Il **comma 4** prevede in relazione agli interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti, il soggetto proponente deve essere in possesso dei requisiti di partecipazione previsti dall'articolo 183, comma 8, del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, associando o consorziando altri soggetti.

Il **comma 5** prevede l'applicazione dell'articolo 125 del codice del processo amministrativo agli impianti sportivi pubblici omologati per una capienza superiore a 16.000 posti. Il verbale della conferenza di servizi riguarda sia il verbale della conferenza preliminare (che in base al nuovo testo del comma 1 deve essere svolta in caso di istanze concorrenti), sia il verbale della conferenza decisoria che approva il progetto definitivo.

Il **comma 5-bis** prevede che in caso di ristrutturazione o di nuova costruzione di impianti sportivi con una capienza inferiore a 500 posti al coperto o a 2.000 posti allo scoperto, è consentito destinare, all'interno dell'impianto sportivo, in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti delle regioni e degli enti locali, fino a 200 metri quadrati della superficie utile ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, aperta al pubblico nel corso delle manifestazioni sportive ufficiali, e fino a 100 metri quadrati della superficie utile al commercio di articoli e prodotti strettamente correlati alla disciplina sportiva praticata.

Il **comma 5-ter** sopprime il periodo all'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, che recita: "Lo studio di fattibilità non può prevedere altri tipi di intervento, salvo quelli strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici e comunque con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale."