

CONVEGNO

I Grandi Stadi, oggi e domani

Norme e procedure

La cosiddetta “legge sugli stadi”

Dott. Donato Foresta

UN APPUNTAMENTO
PROMOSSO E ORGANIZZATO DA

SPORT&IMPIANTI TSPORT

IN COLLABORAZIONE
CON



18/06/2026

LA «NUOVA» LEGGE SUGLI STADI



Analisi evolutiva, procedurale e strategica del D.Lgs. 38/2021 nel quadro della Riforma dello Sport

LA «VECCHIA» LEGGE SUGLI STADI _ L. 147/2013

Genesi Normativa

Nata come "comma" (304-305) all'interno della Legge di Stabilità 2014, aveva un carattere quasi emergenziale e sperimentale.

Obiettivo Iniziale

Sbloccare la realizzazione di stadi e impianti poliedrici, cercando di semplificare l'iter burocratico allora esistente.



I LIMITI DELLA VECCHIA NORMATIVA

- **Complessità Burocratica:** Un iter eccessivamente articolato che ha costantemente alimentato ricorsi amministrativi.
- **Ritardi Cronici:** Gli uffici pubblici accumulavano ritardi sistematici nelle Conferenze di Servizi.
- **Assenza di Realizzazioni:** Non risultano stadi di grandi dimensioni completati esclusivamente con tale normativa.



IL RISCHIO DI SPECULAZIONE EDILIZIA

Cubature di Compensazione

La legge del 2013 permetteva ai privati di finanziare l'opera costruendo complessi residenziali attigui.

Il Conflitto: Questo meccanismo ha generato scontri infiniti con i piani regolatori comunali, portando al blocco dei progetti.

Dal 2017: Autofinanziamento limitato a immobili strettamente funzionali all'attività sportiva (centri medici, alberghi a tema, palestre).



IL D.LGS. 38/2021

L'articolo 4 e l'inquadramento nella Riforma dello Sport.



ART. 4 D.LGS. 38/2021: UN INQUADRAMENTO ORGANICO



Testo Legislativo Solido

A differenza del singolo "comma" del 2013, l'Art. 4 del D.Lgs. 38/2021 è un testo organico e strutturato.



Sinergia Settoriale

Definisce meglio il rapporto tra sport, urbanistica e finanza, inserendosi in una riforma globale del settore.



RIGENERAZIONE URBANA

Il D.Lgs. 38/2021 introduce il concetto di Rigenerazione Urbana.

Permette di recuperare aree degradate non limitandosi al perimetro dello stadio, favorendo un impatto positivo sull'intero quartiere.

L'equilibrio economico è garantito da qualsiasi destinazione d'uso (eccetto residenziale), purché proporzionata all'intervento.



DEMOLIZIONI E VINCOLI MONUMENTALI

Modernizzazione vs. Conservazione

Il nuovo quadro normativo mira a favorire la semplificazione degli interventi su impianti esistenti.

L'Orientamento: L'esigenza di sicurezza e sostenibilità economica può prevalere sulla conservazione di elementi vecchi, salvo valore monumentale eccezionale.

Superamento dell'impossibilità storica di abbattere tribune vincolate per criteri di modernizzazione.



IL RUOLO DEL PRIVATO E DEL PPP



Partenariato Pubblico-Privato

Viene enfatizzata la natura di "proposta a iniziativa privata", rendendo lo stadio un'opera gestita con logiche aziendali.



Efficienza Gestionale

Lo stadio non è più solo un campo da gioco, ma il motore di una gestione integrata di servizi e attività connesse.



L'ITER PROCEDURALE SEMPLIFICATO

II. Conferenza Preliminare

Dichiarazione Pubblico
Interesse (60 gg).

IV. Conf. Decisoria

Definizione progetto
base di gara (75 gg).

I. Proposta

Presentazione del
DOCFAP all'Ente Pubblico.

III. Sviluppo Progetto

Presentazione PFTE, PEFe
bozza convenzione.

V. Gara Pubblica

Conclusione proced
(120 gg).



DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE



- Fase di Analisi Preliminare

- Entro 60 giorni dalla presentazione del DOCFAP (corredato da elaborati economici), il Comune deve pronunciarsi.

- Questa fase è cruciale per la sostenibilità dell'intero iter, stabilendo se la proposta risponde ai criteri di utilità collettiva richiesti dal decreto.



DALLA «DECISIONE» ALLA «GARA»



PFTE e PEF

Seconda fase: il proponente presenta il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica e il Piano Economico Finanziario asseverato.



Conferenza Decisoria

Terza fase: si completa entro 75 giorni per definire il progetto definitivo da porre a base di gara.



Gara Pubblica

Quarta fase: procedura di evidenza pubblica da concludersi entro un massimo di 120 giorni.



NOVITÀ 2026: DIRITTO DI PRELAZIONE

0

Diritto di Prelazione

Sentenza Corte di Giustizia UE (5/2/2026)

Il diritto di prelazione è stato **eliminato** per contrasto con la normativa europea.

Il promotore non vincitore può ottenere solo un rimborso spese nel limite del 2,5% del valore dell'investimento.



TIMING: TEORIA vs REALTÀ

Teoria (D.Lgs. 38/2021)

270 Giorni

Realtà (Stima Minima)

365+ Giorni (12 Mesi)

La discrezionalità per integrazioni documentali, pareri e coordinamento uffici dilata i tempi oltre il limite teorico.



REQUISITI DI QUALIFICAZIONE (D.LGS. 36/2023)

Condizione	Descrizione Requisito
Fatturato Medio	Fatturato medio quinquennale proporzionato all'investimento.
Capitale Sociale	Solidità patrimoniale per garantire la tenuta dell'opera.
Servizi Affini	Esperienza pregressa in gestioni o costruzioni simili.
Servizio di Punta	Presenza di un contratto di rilievo che dimostri alta capacità.



CENTRALITA' DEL PEF

PEF

Piano Economico
Finanziario

Il Cuore del Progetto

Il PEF non è solo un documento tecnico, ma la misura delle previsioni che regola:

- ✓ La durata della concessione.
- ✓ Le regole di eventuale revisione degli accordi.
- ✓ L'equilibrio del partenariato nel tempo.



SISTEMA DELLE GARANZIE

Provvisoria (2%)

Garanzia del valore dell'investimento richiesta in fase di proposta.

Definitiva (10%)

Garanzia richiesta per l'aggiudicazione e l'esecuzione dell'opera.

Criticità

Complessità nel definire il "valore dell'investimento" e nell'ottenimento di garanzie per affidamenti ultradecennali.



REGIME DEROGATORIO E VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE

Proposta Monosoggettiva

Le misure straordinarie di semplificazione si applicano anche qualora la proposta di riqualificazione sia presentata dalla **singola associazione o società sportiva** utilizzatrice dell'impianto.

La documentazione tecnica (DOCFAP e PFTE) deve essere redatta in conformità al Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 36/2023).

Consolidamento Societario

Al fine di agevolare il consolidamento patrimoniale del proponente, il comune può concedere il **diritto di superficie o usufrutto fino a 99 anni** (anche a titolo gratuito) o trasferire la proprietà stessa delle aree pubbliche.

È consentita inoltre la rinegoziazione dei termini contrattuali in essere per l'uso dell'impianto.



LIBERALIZZAZIONI E DEROGHE





Affidamenti e Spazi Commerciali

Libero Affidamento Lavori: Le società sportive procedono liberamente all'affidamento lavori sotto il milione di euro, o sopra tale soglia se le sovvenzioni pubbliche dirette non superano il 50%, escludendo l'applicazione del Codice dei Contratti Pubblici.

Deroghe Commerciali (<500/2000 posti): In caso di ristrutturazione, è consentito destinare in deroga agli strumenti urbanistici fino a 200mq a somministrazione di cibi/bevande e fino a 100mq a vendita di articoli sportivi correlati.



NEGOZIAZIONE LIBERA DELLE AREE

-  **Trattativa Diretta Comune-Società:** I comuni e le società sportive possono negoziare liberamente prezzo e condizioni di vendita o uso di aree del patrimonio disponibile urbanisticamente destinate a uso sportivo.
-  **Ponderazione Costi di Bonifica:** Nella definizione del valore di vendita delle aree, le parti devono obbligatoriamente scomputare i costi previsti per eventuali rimozioni di manufatti e bonifiche ambientali.
-  **Procedura Negoziata senza Bando:** Qualora vi siano più associazioni o società sportive interessate alle medesime aree, l'ente pubblico è tenuto a indire una procedura negoziata semplificata.
-  **Recesso Garantito a 120 Giorni:** Se i lavori non iniziano entro 120 giorni dal contratto per cause non imputabili al privato, la società può restituire l'area e ottenere il rimborso integrale delle spese e del corrispettivo.



FINANZA E ASSISTENZA TECNICA



Credito Sportivo

I proponenti possono accedere a canali di finanziamento dedicati, fondi speciali e tassi agevolati gestiti direttamente dall'Istituto per il Credito Sportivo (ICS) o altri intermediari bancari autorizzati.



Investitori Abilitati

Gli investitori istituzionali e i soggetti qualificati possono promuovere direttamente gli interventi. Per impianti esistenti o su aree pubbliche, trovano applicazione le tutele del Project Financing (Art. 193).



Supporto alle PA

Al fine di rafforzare la capacità amministrativa dei Comuni, l'ICS è autorizzato a sottoscrivere convenzioni con le PA per la prestazione di servizi specialistici di assistenza e consulenza tecnica.



L'ALTERNATIVA: PROJECT FINANCING

Art. 193 Codice Contratti

La finanza di progetto resta una soluzione applicabile e percorribile come alternativa all'Art. 4 del D.Lgs. 38/2021.

Normativa Generale

Rappresenta la norma generale del partenariato, laddove il D.Lgs. 38/2021 è la norma speciale dedicata esclusivamente agli impianti sportivi.



FORMAZIONE

- 1) Ancora tante amministrazioni pubbliche locali non hanno piena visibilità e conoscenza della normativa dell'art.4 del D.Lgs.38/2021 e delle sue applicazioni pratiche.
- 2) Le modifiche introdotte dal 2021 in poi a questa disposizione per renderla più precisa e meno foriera di ricorsi, l'hanno molto avvicinata alla procedura della finanza di progetto di cui all'art. 193 del Codice dei contratti pubblici.



PROJECT TEAM

Fondamentale per tutto l'iter procedurale la conoscenza dello strumento giuridico, conoscenza da condividere sia con il privato che con il pubblico.

Si tratta di conoscenza tecnica, complessa, articolata, pluridisciplinare che mette in correlazione professionalità plurime (tecniche, legali, fiscali, gestionali) in grado di creare la sintesi vincente sia per gli obiettivi del privato che per quelli della Pubblica amministrazione.



La sintesi vincente richiede una conoscenza tecnica, complessa, articolata, pluridisciplinaria



LA NOSTRA VISIONE

L'Italia ha bisogno di nuovi stadi per tornare competitiva, ma ne ha bisogno soprattutto per restituire ai cittadini spazi di aggregazione moderni e sicuri.

L'Articolo 4 ci indica la strada; sta a noi percorrerla con competenza, pragmatismo e lungimiranza.

- D.lgs. 38/2021 e la sfida del futuro -



CONVEGNO

I Grandi Stadi, oggi e domani

Grazie per l'attenzione

Dott. Donato Foresta – 5ive Sport Consulting srl

donato.foresta@5sportconsulting.com

www.5ive.it

UN APPUNTAMENTO
PROMOSSO E ORGANIZZATO DA

SPORT&IMPIANTI TSPORT

IN COLLABORAZIONE
CON

