

# DECRETO LEGISLATIVO 28 FEBBRAIO 2021, N. 38

**Attuazione dell'articolo 7 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di riordino e 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. (21G00045) (GU Serie Generale n.68 del 19-03-2021)**

**note: Entrata in vigore del provvedimento: 03/04/2021**

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2021/03/19/21G00045/sg>

**(aggiornato al 8 luglio 2022)**

(...)

## **Art. 4 Misure di concentrazione, accelerazione e semplificazione**

1. Al fine di favorire l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi, con particolare riguardo alla sicurezza degli stessi e dei loro fruitori e degli spettatori, nonché tutti gli interventi comunque necessari per riqualificare le infrastrutture sportive non più adeguate alle loro esigenze funzionali, il soggetto che intende realizzare l'intervento presenta al Comune o al diverso ente locale o pubblico interessato, anche di intesa con una o più delle Associazioni o Società sportive dilettantistiche o professionistiche utilizzatrici dell'impianto, un documento di fattibilità delle alternative progettuali di cui all'articolo 3, comma 1, lettera gggggg-quater), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, a valere quale progetto di fattibilità tecnica ed economica, di cui all'articolo 23, commi 5 e 5-bis del medesimo decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, corredato di un piano economico-finanziario, che individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire.

2. Il documento di fattibilità delle alternative progettuali, predisposto ai sensi dell'articolo 23, commi 5 e 5-bis, del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e nel rispetto delle disposizioni contenute nel regolamento unico di cui all'articolo 216, comma 27-octies, del medesimo decreto, può comprendere, ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa o della valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali, economici, ambientali e di efficienza energetica, la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, che siano 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. Il documento di fattibilità può inoltre prevedere il pieno sfruttamento a fini commerciali, turistici, educativi e ricreativi di tutte le aree di pertinenza dell'impianto in tutti i giorni della settimana. Nel caso di intervento su impianto preesistente da dismettere, il documento di fattibilità può prevederne la 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, nel rispetto della disciplina urbanistica vigente sull'area. Per assicurare il raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, nonché al fine di assicurare adeguati livelli di bancabilità e l'eventuale coinvolgimento degli operatori bancari e finanziari pubblici e privati, il documento di fattibilità può contemplare il riconoscimento di un prezzo, il rilascio di garanzie, misure di sostegno da parte del comune o di altre amministrazioni o enti pubblici, 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, nonché il trasferimento della proprietà degli stessi all'associazione o alla società sportiva dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto in via prevalente, nel rispetto delle previsioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 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. Si applica la disciplina prevista dall'articolo 165 del decreto legislativo n. 50 del 2016, relativa all'allocazione dei rischi e al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario nelle concessioni.

3. Il documento 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 competizioni 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 dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto sportivo. In tal caso, le autorizzazioni e le concessioni di occupazione di suolo pubblico già rilasciate ad altri soggetti all'interno di dette aree restano sospese nella stessa giornata e per

lo stesso periodo di tempo, con oneri di indennizzo a carico dell'associazione o società sportiva dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto sportivo, salvi diversi accordi tra il titolare e la medesima associazione o 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. Il Comune o l'ente locale o pubblico interessato, previa conferenza di servizi preliminare convocata su istanza dell'interessato in ordine al documento di fattibilità, ove ne valuti positivamente i contenuti, dichiara, entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione del documento medesimo, il pubblico interesse della proposta, confermando la disponibilità a concedere le eventuali forme di contributo pubblico previste nella proposta e nell'allegato piano economico-finanziario ed eventualmente indicando le condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto. Alla conferenza di servizi preliminare partecipa anche il Comando dei vigili del fuoco competente per territorio, per gli aspetti di competenza. La conferenza di servizi preliminare di cui al presente comma, esamina eventuali istanze concorrenti in ordine cronologico di protocollazione, individuando quella da dichiarare di interesse pubblico e da ammettere alla conferenza di servizi decisoria di cui al comma 7. Il verbale conclusivo della conferenza di servizi preliminare è pubblicato nel sito internet istituzionale del comune e nel Bollettino Ufficiale della Regione. Il sindaco convoca la conferenza di servizi preliminare entro 7 giorni dalla presentazione dell'istanza corredata dal documento di fattibilità. La conferenza deve tenersi in una data non successiva a 15 giorni. Qualora il sindaco, il sindaco metropolitano o il presidente della Provincia non convochi la conferenza preliminare nei termini previsti, il soggetto proponente può presentare una richiesta di convocazione della conferenza di servizi di cui al presente comma al presidente della Regione o all'assessore delegato in materia di sport, il quale, sentito il sindaco o il sindaco metropolitano o il presidente della Provincia, provvede alla convocazione della conferenza per una data non superiore a 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta. Nel corso del procedimento di cui al presente comma, il Comune può chiedere al proponente di procedere alle modifiche progettuali necessarie al fine di superare tempestivamente eventuali lacune o criticità della proposta.

5. Sulla base della dichiarazione di pubblico interesse della proposta di cui al comma 4, il soggetto proponente presenta al Comune il progetto definitivo, conformemente alle norme di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, relativo alla

prevenzione degli incendi. Quest'ultimo tiene conto delle condizioni indicate in sede di conferenza di servizi preliminare ed è redatto nel rispetto del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e del regolamento unico di cui all'articolo 216, comma 27-octies, del medesimo decreto. Il progetto definitivo è corredato:

a) di una bozza di convenzione con l'Amministrazione comunale, metropolitana o provinciale che, oltre a prevedere che la realizzazione delle opere di urbanizzazione precede o è almeno contestuale alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione o di nuova edificazione dell'impianto sportivo, specifichi i criteri generali di esecuzione dei lavori, la durata e le condizioni contrattuali dell'eventuale cessione del diritto di superficie o di usufrutto o della compravendita. Nella determinazione del canone o del prezzo eventualmente dovuto per la cessione dei diritti o per il trasferimento della proprietà e delle altre condizioni contrattuali, così come dell'eventuale concessione di un contributo pubblico o di altre misure di sostegno pubblico, le parti tengono conto dei costi e dei benefici dell'intervento per l'associazione o società sportiva, per la comunità territoriale di riferimento anche in termini di crescita economica, integrazione sociale e riqualificazione urbanistica, nonché di efficienza energetica. I benefici dell'opera di riqualificazione o rigenerazione comprendono anche voci non suscettibili di immediata valutazione economico-patrimoniale, quali ad esempio, i vantaggi sociali diretti e indiretti derivanti dall'ospitare l'impianto sportivo utilizzato dall'associazione o società sportiva e l'importanza del radicamento dell'associazione o della società sportiva presso la comunità locale;

b) di un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte all'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, che indichi l'importo delle spese di predisposizione della proposta ed i costi sostenuti per la predisposizione del progetto definitivo e dia conto, anche mediante i ricavi di gestione, dell'effettiva copertura finanziaria dei costi di realizzazione e gestione dell'impianto.

6. Nel caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti ovvero nelle ipotesi previste dall'articolo 1, comma 2, lettera a), del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, il piano economico-finanziario di cui al comma 5, lettera b), è asseverato ai sensi dell'articolo 183, comma 9, del medesimo codice, e la bozza di convenzione con l'amministrazione proprietaria per la concessione o altro contratto di partenariato pubblico privato deve specificare, oltre ai contenuti di cui al comma 5, lettera a), le caratteristiche e i criteri generali dei servizi e della gestione. In

relazione agli interventi di cui al precedente periodo, il soggetto proponente deve essere in possesso dei requisiti di partecipazione previsti dall'articolo 183, comma 8, del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, anche associando o consorziando altri soggetti.

7. Il Comune o l'ente locale o pubblico interessato previa conferenza di servizi decisoria, alla quale partecipano tutti i soggetti titolari di competenze in ordine al progetto presentato, può richiedere al proponente le modifiche strettamente necessarie ai fini della valutazione positiva del progetto e ne delibera in via definitiva l'approvazione entro 60 giorni dalla presentazione dello stesso. Ove il progetto comporti atti di competenza regionale, la conferenza di servizi è convocata dalla Regione, che delibera entro 90 giorni dalla presentazione del progetto. Qualora la conferenza di servizi definitiva non sia stata convocata entro 15 giorni dalla presentazione del progetto definitivo, le associazioni e le società sportive dilettantistiche e professionistiche possono presentare un'istanza di convocazione al Presidente del Consiglio dei ministri o all'Autorità politica da esso delegata in materia di sport, la quale, sentito il sindaco ovvero il presidente della Regione, provvede, non oltre 30 giorni dalla data di ricezione dell'istanza, alla convocazione della conferenza, da tenersi entro una data non superiore ai successivi 20 giorni. Nel corso del procedimento di cui al presente comma, i soggetti partecipanti alla conferenza di servizi possono chiedere al proponente di procedere alle modifiche progettuali necessarie al fine di superare tempestivamente eventuali lacune o criticità della proposta. Il provvedimento finale, completo dei pareri di competenza degli enti interessati compresi quelli dei vigili del fuoco di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, sostituisce ogni autorizzazione o permesso comunque denominato necessario alla realizzazione dell'opera e costituisce la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'opera medesima, ivi compresi gli interventi, sia pubblici, sia privati, da realizzare nelle aree pertinenti, di cui al comma 2. Ai fini della successiva messa in esercizio dell'impianto, dovranno essere attivate tutte le procedure di agibilità e la segnalazione di inizio attività di cui alla normativa di prevenzione incendi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151. Ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, il provvedimento finale può prevedere la concessione di contributi pubblici e di altre forme di sostegno pubblico o specifiche esenzioni, deroghe o misure di favore comunque denominate al prelievo tributario di competenza comunale sull'impianto sportivo e le aree e attività economiche connesse.

8. La conferenza di servizi decisoria di cui al comma 7, si svolge in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'articolo 14-bis, comma 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il

verbale conclusivo di approvazione del progetto, che e' pubblicato nel sito istituzionale del Comune o dell'ente locale o pubblico interessato nel cui territorio si inserisce il progetto e nel Bollettino Ufficiale della Regione, costituisce dichiarazione di pubblica utilita', indifferibilita' e urgenza dell'opera, comprendente anche gli immobili complementari o funzionali di cui al comma 2, con eventuali oneri espropriativi a carico del soggetto promotore laddove non disciplinato diversamente, nonche', previa acquisizione dell'assenso del rappresentante del comune a cio' delegato, variante allo strumento urbanistico comunale ai sensi e per gli effetti degli articoli 10, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilita', di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, fermo restando in tale ipotesi il rispetto delle garanzie partecipative previste dall'articolo 16 del medesimo testo unico. Nel caso in cui la conferenza di servizi decisoria, ovvero la conferenza di servizi preliminare di cui al comma 4, non si concluda con la valutazione favorevole del progetto, il soggetto proponente, sulla base delle motivate osservazioni espresse nel verbale conclusivo della conferenza di servizi, puo' ripresentare una proposta modificata. In tale ipotesi, si procede direttamente a nuova convocazione della conferenza di servizi decisoria a norma del comma 7.

9. Ferme restando le procedure di prevenzione incendi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, in caso di approvazione del progetto, ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione, permesso o nulla osta comunque denominato, finalizzato alla messa in esercizio dell'impianto o all'avvio delle attivita' complementari o funzionali di cui alla proposta, se gia' non ricompreso nel verbale conclusivo di approvazione del progetto, e' sostituito da una segnalazione dell'interessato all'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, ferme restando le esclusioni e le limitazioni stabilite nel medesimo articolo.

10. In caso di superamento dei termini di cui ai commi 4 e 7, il Presidente del Consiglio dei ministri o l'Autorita' politica da esso delegata in materia di sport, su istanza del soggetto proponente, assegna al Comune o all'ente locale o pubblico interessato o alla Regione, senza indugio e comunque non oltre 15 giorni dalla ricezione dell'istanza, un termine massimo di 30 giorni dalla data di comunicazione per adottare i provvedimenti necessari. Decorso inutilmente tale termine, il Presidente del Consiglio dei ministri o l'Autorita' politica da esso delegata in materia di sport, sentito il presidente della Regione interessata, nomina un commissario ad acta con il compito di adottare, entro il termine di 30 giorni, sentito il Sindaco del Comune interessato, i provvedimenti necessari.

11. In caso di interventi da realizzare su aree di proprieta' pubblica o su impianti pubblici esistenti ovvero nelle ipotesi

previste dall'articolo 1, comma 2, lettera a), del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, il progetto definitivo approvato e' posto a base di procedura di affidamento, indetta dall'amministrazione che ha convocato la conferenza decisoria e da concludersi comunque entro 120 giorni dalla sua approvazione. Alla gara e' invitato anche il soggetto proponente, che assume la denominazione di promotore. Il bando specifica che il promotore, nell'ipotesi in cui non risulti aggiudicatario, puo' esercitare il diritto di prelazione entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva e divenire aggiudicatario se dichiara di assumere la migliore offerta presentata. Si applicano, per quanto non diversamente disciplinato, dal presente articolo, le previsioni del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, in materia di finanza di progetto. Qualora l'aggiudicatario sia diverso dal soggetto di cui al comma 1, il predetto aggiudicatario e' tenuto a subentrare nell'accordo o negli accordi di cui al medesimo comma.

12. Le misure di semplificazione e di incentivazione di cui al presente articolo si applicano anche nel caso in cui la proposta di ammodernamento e riqualificazione sia presentata dalla sola associazione o societa' sportiva dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto. In tale ipotesi, il documento di fattibilita' e il progetto definitivo sono redatti nel rispetto del regolamento unico di attuazione, esecuzione e integrazione del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, previsto dall'articolo 216, comma 27-octies, del medesimo codice. Per contribuire al consolidamento patrimoniale delle Societa' e Associazioni Sportive proponenti, il documento di fattibilita' puo' altresì prevedere la cessione, anche a titolo gratuito a fronte del valore dell'intervento, del diritto di superficie o del diritto di usufrutto sull'impianto sportivo o sulle altre aree contigue di proprieta' pubblica per una durata fino a novantanove anni o il trasferimento della proprieta' degli stessi alla Societa' o all'Associazione sportiva. Il documento di fattibilita' puo' altresì contemplare la ridefinizione dei termini contrattuali in essere per l'utilizzo da parte della Societa' e Associazione sportiva proponente dell'impianto oggetto di intervento, ovvero di altro impianto pubblico esistente, in considerazione dell'intervento di ristrutturazione o nuova costruzione proposto. Tranne nei casi tassativamente previsti dall'ordinamento dell'Unione europea per le sole opere di urbanizzazione, le Societa' e le Associazioni sportive possono procedere liberamente all'affidamento dei lavori. In caso di lavori di importo inferiore a 1 milione di euro ovvero, per i lavori di importo superiore a 1 milione di euro, qualora le sovvenzioni pubbliche dirette non superino il 50% di detto importo, non trovano applicazione ne' le previsioni del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, ne' gli altri riferimenti al codice dei contratti pubblici di cui al presente decreto, e non si applica il comma 11.

13. Anche in mancanza di previa presentazione della proposta di cui

al comma 1 e al comma 12, le società sportive dilettantistiche e professionistiche e i comuni in cui queste hanno la propria sede legale o comuni con questi confinanti possono liberamente negoziare il prezzo e le condizioni contrattuali di vendita o di utilizzo di aree del patrimonio disponibile urbanisticamente destinate alla costruzione di impianti sportivi. Nella determinazione del prezzo le parti tengono conto degli eventuali costi per rimozione di manufatti e bonifiche ambientali. In presenza di più associazioni o società sportive dilettantistiche e professionistiche interessate all'acquisto o all'utilizzo delle predette aree, il Comune o l'Ente locale o pubblico interessato indice una procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara. Qualora, per qualsiasi ragione non imputabile alla Società o all'Associazione sportiva, i lavori non possano essere avviati entro 120 giorni dalla conclusione del contratto o nel diverso termine fissato in quest'ultimo, la Società può procedere alla riconsegna dell'area e alla restituzione del corrispettivo versato, richiedendo il rimborso delle spese documentate.

14. Gli interventi di cui al presente decreto, laddove possibile, sono realizzati prioritariamente mediante recupero di impianti esistenti o relativamente a impianti localizzati in aree già edificate.

15. Fatto salvo il rispetto delle misure di sicurezza antincendio, 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 durante gli allenamenti, e fino a 100 metri quadrati della superficie utile al commercio di articoli e prodotti strettamente correlati alla disciplina sportiva praticata.

16. Ai fini della promozione degli interventi di cui al presente articolo, il soggetto proponente può avere accesso alle soluzioni di finanziamento offerte dall'Istituto per il Credito Sportivo o da altro intermediario bancario o finanziario operante nel settore nonché, ove possibile, alle agevolazioni offerte a valere sui Fondi speciali gestiti dall'Istituto per il Credito Sportivo e ai servizi tecnici offerti da quest'ultimo. Sono consentite forme di associazione in partecipazione e la costituzione di società miste.

17. Fino all'entrata in vigore del regolamento unico previsto dall'articolo 216, comma 27-octies, del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, agli effetti di quanto disposto ai commi da 1 a 4 e 11, si tiene conto del piano di fattibilità di cui all'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, e il progetto definitivo di cui al comma 5 è redatto nel rispetto delle disposizioni di tale decreto.



18. Resta salvo il regime di maggiore semplificazione previsto dalla normativa vigente in relazione alla tipologia o dimensione dello specifico intervento promosso.

Note all'art. 4:

- Per i riferimenti normativi del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, della legge 23 novembre 1939, n. 1966, della legge 7 agosto 1990, n. 241, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, si veda nelle note