

Gestione impianti sportivi: affidamenti diretti addio, tornano le gare

SINTESI OPERATIVA

La gestione degli impianti sportivi pubblici torna a fondarsi sulla gara: l'affidamento diretto previsto dall'art. 5 del D.Lgs. 38/2021 resta possibile solo quando ricorrono insieme le condizioni tassative indicate dall'ANAC. Inoltre, la sentenza CGUE del 5 febbraio 2026 ha escluso il diritto di prelazione del promotore nel project financing, rendendolo disapplicabile nelle procedure in corso. Comuni, ASD e SSD devono verificare presupposti e procedura, organizzandosi come operatori economici e considerando gli effetti fiscali e contributivi del rapporto.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La gestione degli impianti sportivi pubblici cambia radicalmente le proprie regole. Due interventi ravvicinati ridisegnano il perimetro delle possibilità per comuni, associazioni e società sportive dilettantistiche. Da un lato, l'ANAC ha ribadito – prima con il parere n. 33 dell'8 ottobre 2025 e poi con il Comunicato del Presidente n. 4 dell'11 marzo 2026 – che l'affidamento diretto ex art. 5 del d.lgs. 38/2021 è ammissibile solo in presenza di condizioni cumulative e tassative, non come prassi generalizzata. Dall'altro, la Corte di giustizia dell'UE, con la sentenza del 5 febbraio 2026 (causa C-810/24), ha dichiarato incompatibile con il diritto europeo il diritto di prelazione riconosciuto al promotore nel project financing, con effetti disapplicativi immediati sulle procedure in corso. Il risultato complessivo è uno solo: la gara pubblica torna a essere la modalità ordinaria per la gestione degli impianti sportivi, e le ASD e SSD sono chiamate a strutturarsi come veri operatori economici.

LA POSIZIONE DELL'ANAC SULL'ART. 5 DEL D.LGS. 38/2021

L'ANAC è intervenuta due volte in rapida successione. Prima con il **parere n. 33 dell'8 ottobre 2025**, poi con il **Comunicato del Presidente n. 4, approvato dall'Autorità l'11 marzo 2026 e depositato in Segreteria il 17 marzo 2026**, togliendo ogni residuo dubbio interpretativo.

Il nodo centrale riguarda l'art. 5 del d.lgs. 38/2021, che – nell'ambito della riforma dello sport – consente agli enti locali di affidare direttamente, a titolo gratuito, la gestione di un impianto sportivo a un'ASD o una SSD senza scopo di lucro. La norma esiste, è in vigore, ma l'Autorità ha chiarito con precisione cosa significa "diretto" in questo contesto. Non significa "libero", né "senza vincoli". Significa eccezione – circoscritta, motivata, documentata.

Il coordinamento normativo operato dall'ANAC riguarda il rapporto tra il d.lgs. 38/2021 e il nuovo Codice dei contratti pubblici (d.lgs. 36/2023). Un Comune aveva segnalato quella che pareva un'antinomia: da un lato le norme sulla concorrenza, dall'altro la possibilità di affidare senza gara. L'Autorità ha sciolto il nodo riconducendo l'art. 5 nell'alveo delle deroghe speciali, che in quanto tali si applicano solo negli spazi esattamente delimitati dalla legge, non oltre.

LE CONDIZIONI PER L'AFFIDAMENTO DIRETTO: UN PERIMETRO STRETTO

Non ci sono margini di discrezionalità allargata. L'affidamento diretto ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 38/2021 è ammissibile solo quando ricorrono, **cumulativamente**, precisi presupposti.

CONDIZIONE	DETTAGLIO
Proposta unica	Una sola ASD/SSD ha presentato il progetto all'ente locale
Impianto da riqualificare	L'impianto deve necessitare di lavori di rigenerazione, riqualificazione o ammodernamento – non è applicabile a impianti già funzionanti e redditizi

CONDIZIONE	DETTAGLIO
Piano di fattibilità economico-finanziaria	Allegato al progetto preliminare, con indicazione degli interventi e della gestione successiva
Finalità sociali	Il progetto deve prevedere un utilizzo volto a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile
Valore sottosoglia	Il valore dell'affidamento deve essere inferiore alla soglia comunitaria ex art. 14 del Codice (d.lgs. 36/2023) – attualmente fissata a 5.538.000 euro per le concessioni
Motivazione adeguata	L'ente locale deve documentare puntualmente l'interesse pubblico e tutti i presupposti richiesti nel provvedimento di affidamento
Piattaforma digitale certificata	L'affidamento deve essere effettuato tramite piattaforma di approvvigionamento digitale certificata; non è richiesta la qualificazione della stazione appaltante

La “gratuità” dell'affidamento merita una precisazione. Non significa che la gestione non abbia rilevanza economica. Significa che l'ASD o la SSD non paga il canone perché si fa carico dell'investimento per la riqualificazione dell'impianto. Il punto è rilevante: anche la gestione gratuita è una **concessione di servizi** ai sensi della direttiva 2014/23/UE. E come tale rientra nel perimetro dei principi di concorrenza, parità di trattamento e non discriminazione. Le realtà sportive dilettantistiche sono, a tutti gli effetti, operatori economici.

PUNTO CHIAVE

Un esempio pratico. Un comune ha una palestra scolastica inutilizzata nei weekend e in estate. Un'associazione sportiva presenta l'unico progetto per riqualificarla e gestirla, allegando il piano di fattibilità economico-finanziaria. Il valore è sottosoglia comunitaria, le finalità sono sociali. In questo caso l'affidamento diretto è percorribile – ma l'ente deve motivare ogni passaggio, tracciare la procedura, usare piattaforma digitale certificata e pubblicare gli atti sul sito istituzionale. Se arrivassero due proposte, scatta la selezione comparativa.

LA SENTENZA CGUE DEL 5 FEBBRAIO 2026 E IL PROJECT FINANCING

Mentre l'ANAC stringeva le maglie sull'affidamento diretto, da Lussemburgo arrivava una pronuncia ancora più impattante sul fronte del partenariato pubblico-privato.

Con la sentenza del 5 febbraio 2026 (causa C-810/24), la Corte di giustizia dell'UE ha dichiarato incompatibile con il diritto europeo il diritto di prelazione riconosciuto al promotore nelle procedure di project financing. La questione era stata rimessa alla Corte dal Consiglio di Stato (Ordinanza n. 9449 del 25 novembre 2024, V Sezione), che aveva sollevato dubbi sulla compatibilità del meccanismo della prelazione – disciplinato dall'art. 183, comma 15, del previgente Codice (d.lgs. 50/2016) – con il diritto dell'Unione europea. Il meccanismo consentiva al promotore, che non fosse risultato aggiudicatario all'esito della gara, di adeguare la propria offerta a quella vincente e aggiudicarsi comunque la concessione.

La Corte ha ragionato su tre direttrici. Primo: il diritto di prelazione altera le condizioni di concorrenza effettiva, rimettendo in discussione la graduatoria stabilita dall'amministrazione. Secondo: viola l'art. 3, par. 1, della direttiva 2014/23/UE sulle concessioni, che sancisce il principio di parità di trattamento. Terzo: contrasta con l'art. 41, par. 1, della stessa direttiva, che impone la valutazione delle offerte in condizioni di concorrenza effettiva – in quanto consentire a un solo concorrente di modificare il prezzo della propria offerta dopo la scadenza del termine di presentazione costituisce una distorsione della gara.

Una precisazione sugli effetti. Le pronunce rese in via pregiudiziale ex art. 267 TFUE producono effetti interpretativi *erga omnes*, vincolanti in tutti gli Stati membri. Ciò comporta l'obbligo di disapplicazione immediata della prelazione. Tuttavia, la modulazione concreta dipende dallo stadio della procedura: per le procedure con aggiudicazione non ancora disposta l'amministrazione è tenuta ad escludere qualsiasi meccanismo di prelazione; per le procedure già aggiudicate al promotore ma ancora impugnabili sussiste un concreto rischio di contenzioso; per le procedure future la

prelazione è integralmente esclusa. È quanto ha chiarito la **Delibera n. 15/2026/PAR del 26 febbraio 2026 della Corte dei conti – Sezione regionale di controllo per l'Emilia-Romagna**, che costituisce il primo indirizzo operativo post-sentenza per le pubbliche amministrazioni italiane.

Il principio del *tempus regit actum* non può essere invocato per tutelare le aspettative del promotore laddove la fase di aggiudicazione non sia ancora conclusa: in quel caso prevale la primazia del diritto dell'Unione. La distinzione si applica sia alle procedure disciplinate dal vecchio Codice (d.lgs. 50/2016, art. 183 comma 15), sia a quelle soggette al nuovo Codice (d.lgs. 36/2023, art. 193), come confermato dalla giurisprudenza contabile citata.

■ EFFETTI COMBINATI SULLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

I due interventi – letti insieme – producono un effetto sistemico che si avverte su tutta la filiera degli impianti sportivi pubblici.

Per gli enti locali la conseguenza è diretta: la gara pubblica torna a essere la modalità ordinaria. Procedure più strutturate, tempi più lunghi, documentazione più puntuale. Anche quando il progetto sul tavolo sembra unico e conveniente, il Comune non può semplicemente firmare un accordo con l'associazione di quartiere senza passare per le verifiche che la normativa impone. I casi di lavori bloccati per irregolarità nelle procedure di affidamento – come quello del Centro Sportivo Belvedere di Como, segnalato come esempio recente dall'ANAC stessa – dimostrano che il rischio non è teorico.

Per le ASD e SSD il cambio è più profondo. Non basta più essere presenti sul territorio, avere buoni rapporti con l'amministrazione, o presentare il primo progetto che passa. Serve capacità progettuale strutturata – un piano di fattibilità economico-finanziaria credibile, una proposta gestionale sostenibile, la capacità di competere in modo aperto con altri operatori. Come spesso accade in questi processi di irrigidimento normativo, i soggetti che avevano costruito la propria posizione su prassi consolidate – e non sempre conformi – si trovano ora in difficoltà.

■ IL NODO DEGLI IMPIANTI MEDIO-PICCOLI

C'è però un punto critico che le norme da sole non risolvono.

Gli impianti di grande dimensione – palazzetti, stadi, piscine olimpioniche – hanno margini economici tali da reggere procedure competitive aperte. Il mercato c'è, gli operatori si presentano, la gara funziona. Ma per un campetto di calcio a 5 in periferia, per una palestra di boxe in un comune di tremila abitanti, per un impianto bocciolo che vale poco in termini economici ma moltissimo in termini sociali? Lì l'equilibrio è fragile. La gara pubblica può scoraggiare le candidature, allungare i tempi, lasciare l'impianto chiuso per mesi – o anni.

In assenza di correttivi normativi specifici, il rischio è che il patrimonio sportivo pubblico minore rimanga inutilizzato, in attesa di procedure che nessuno riesce a completare. Il punto non è solo giuridico. È strategico. E politico.

■ VERSO UNA LOGICA IMPRENDITORIALE PER LE SOCIETÀ SPORTIVE

Il messaggio che arriva dall'ANAC e dalla Corte di giustizia UE, letto in filigrana, è uno: le realtà sportive dilettantistiche devono cambiare approccio.

Uscire dalla logica "affidataria" – quella in cui si ottiene la gestione quasi per diritto acquisito – per entrare in una logica di mercato. Significa dotarsi di supporti tecnici e professionali adeguati. Significa saper costruire un'offerta competitiva, non solo sul piano sportivo ma su quello economico e organizzativo. Significa, in definitiva, essere pronti a rispondere a una gara pubblica con la stessa solidità con cui lo farebbe un operatore commerciale.

Non è una trasformazione banale. Per molte piccole ASD, strutturate su base volontaristica e con budget limitati, il salto è impegnativo. Ma è il contesto normativo che lo impone – e ignorarlo non è più un'opzione praticabile.





Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (24/03/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*