

# LEXSPORT STUDIO LEGALE

AVV. GIANCARLO GUARINO

AVV. ALESSANDRO AVAGLIANO

VIA CESARE FERRERO DI CAMBIANO, 82 – 00191 ROMA  
TEL. 06 / 44.23.16.60 – 64.22.02.21

---

## Memoria

### **Covid-19: considerazioni alla luce della pubblicazione del c.d. “Decreto Rilancio”**

Con il Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34, c.d. “Rilancio” il legislatore è intervenuto in modo specifico anche sulla materia degli impianti sportivi con nuove norme che meritano di essere analizzate.

In particolare, il comma 216 del citato provvedimento prevede tre istituti giuridici di sicuro interesse degli Enti Sportivi (Federazioni, enti di promozione sportiva, Associazioni Sportive)<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> Art. 216

*(Disposizioni in tema di impianti sportivi)*

1. All'articolo 95, comma 1, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole “*al 31 maggio 2020*” sono sostituite dalle seguenti: “*al 30 giugno 2020*”;  
b) al comma 2, le parole “*entro il 30 giugno o mediante rateizzazione fino ad un massimo di 5 rate mensili di pari importo a decorrere dal mese di giugno 2020*” sono sostituite dalle seguenti: “*entro il 31 luglio o mediante rateizzazione fino a un massimo di 4 rate mensili di pari importo a decorrere dal mese di luglio 2020*”.

2. In ragione della sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri attuativi del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito, con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, e del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19, le parti dei rapporti di concessione, comunque denominati, di impianti sportivi pubblici possono concordare tra loro, ove il concessionario ne faccia richiesta, la revisione dei rapporti in scadenza entro il 31 luglio 2023, mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico-finanziarie originariamente pattuite, anche attraverso la proroga della durata del rapporto, in modo da favorire il graduale recupero dei proventi non incassati e l'ammortamento degli investimenti effettuati o programmati. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto di concessione. In caso di mancato accordo, le parti possono recedere dal contratto. In tale caso, il concessionario ha diritto al rimborso del valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui

## **1. Revisione delle concessioni di impianti sportivi pubblici (comma 2).**

Per le concessioni con scadenza contenuta entro il 31 luglio 2023 le parti possono concordare, su richiesta del concessionario, la revisione delle condizioni al fine di pervenire al risultato della rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico-finanziarie originariamente pattuite, anche attraverso la proroga della durata del rapporto, in modo da favorire il graduale recupero dei proventi non incassati e l'ammortamento degli investimenti effettuati o programmati.

La norma consente ai concessionari di evitare di incorrere in inadempimento agli obblighi di concessione a causa del fermo d'autorità dell'attività sportiva di cui, quindi, gli Enti pubblici proprietari dovranno necessariamente tenere conto mediante una rimodulazione degli obblighi, anche con eventuale proroga della durata.

La revisione va attivata su espressa richiesta del concessionario, mentre non vi sono indicazioni, se non di larga massima, sui contenuti della nuova regolamentazione (la revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto di concessione).

---

l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, dei costi effettivamente sostenuti dal concessionario, nonché delle penali e degli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza dello scioglimento del contratto.

3. La sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri attuativi dei citati decreti legge 23 febbraio 2020, n. 6, e 25 marzo 2020, n. 19, è sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256, 1464, 1467 e 1468 del codice civile, e a decorrere dalla data di entrata in vigore degli stessi decreti attuativi, quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati. In ragione di tale squilibrio il conduttore ha diritto, limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio 2020, ad una corrispondente riduzione del canone locatizio che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, si presume pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito.

4. A seguito della sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri attuativi dei citati decreti legge 23 febbraio 2020, n. 6, e 25 marzo 2020, n. 19, e a decorrere dalla data di entrata in vigore degli stessi, ricorre la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta in relazione ai contratti di abbonamento per l'accesso ai servizi offerti da palestre, piscine e impianti sportivi di ogni tipo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1463 del codice civile. I soggetti acquirenti possono presentare, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, istanza di rimborso del corrispettivo già versato per tali periodi di sospensione dell'attività sportiva, allegando il relativo titolo di acquisto o la prova del versamento effettuato. Il gestore dell'impianto sportivo, entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza di cui al periodo precedente, in alternativa al rimborso del corrispettivo, può rilasciare un voucher di pari valore incondizionatamente utilizzabile presso la stessa struttura entro un anno dalla cessazione delle predette misure di sospensione dell'attività sportiva.

Ovviamente occorrerà procedere ad una analisi, caso per caso, di contenuti della concessione al fine di rideterminare gli stessi in vista dell'obiettivo da raggiungere

E' di estrema importanza rilevare che in caso di mancato accordo, le parti possono recedere dal contratto e in questo caso in tale caso, il concessionario ha diritto al rimborso del valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, dei costi effettivamente sostenuti o da sostenere in conseguenza dello scioglimento del contratto.

## **2. Riduzione dei canoni di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati (comma 3).**

Chiarendo una situazione di incertezza, il Legislatore, con una norma interpretativa, ha chiarito che la sospensione delle attività sportive, disposta con i noti provvedimenti Governativi *"...è sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256, 1464, 1467 e 1468 del codice civile, e a decorrere dalla data di entrata in vigore degli stessi decreti attuativi, quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione."*

Ciò significa che i relativi contratti non sono nulli, né annullabili o rescindibili, ma che viene sancito l'obbligo normativo di ripristinare l'equilibrio economico finanziario degli interessi regolati con lo stesso.

Tale ripristino avviene riconoscendo al conduttore un diritto a vedersi riconosciuta una riduzione del canone per i mesi da marzo (compreso) a luglio 2020.

L'importo della riduzione cui il conduttore ha diritto è presunto pari al 50%, percentuale che può modificarsi solo in presenza di specifiche e documentate circostanze.

## **3. Servizi offerti da palestre, piscine e impianti sportivi di ogni tipo (comma4)**

Si era già avuto modo di indicare che il tesserato/utente poteva far valere il diritto al rimborso della parte di quota della quale non ha potuto usufruire, in applicazione dell'art. 1463 del Codice Civile.

Il Legislatore, ribadendo il principio, ha introdotto però indicazioni sulle modalità del rimborso, rendendole vincolanti.

La nuova norma sancisce che “*I soggetti acquirenti*” possono presentare, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, istanza di rimborso del corrispettivo già versato per tali periodi di sospensione dell’attività sportiva, allegando il relativo titolo di acquisto o la prova del versamento effettuato.

Il gestore dell’impianto sportivo, entro trenta giorni dalla presentazione dell’istanza di cui al periodo precedente, in alternativa al rimborso del corrispettivo, può rilasciare un *voucher* di pari valore incondizionatamente utilizzabile presso la stessa struttura entro un anno dalla cessazione delle predette misure di sospensione dell’attività sportiva.

Viene stabilito quindi, innanzi tutto, un termine relativamente breve per la possibilità di chiedere il rimborso (30 giorni dalla conversione in legge del Decreto), rispetto al quale si deve ritenere che, se non esercitato, il diritto decada.

Inoltre, viene concessa al gestore dell’impianto la facoltà di sostituire il rimborso in denaro con un “voucher” di valore corrispondente, da utilizzarsi entro un anno dalla ripresa delle attività.

La soluzione è da intendere come ulteriore misura di sostegno del settore sportivo, perché consente ai gestori di non dovere impiegare liquidità nel periodo immediatamente successivo a quello in cui si sono azzerati gli incassi.

La modalità, poi, è quella ormai affermata in svariati settori dell’attività di servizi (si pensi ai trasporti, al turismo, ai servizi alberghieri etc.).

\*\*\*

Si allegano n.3 fac-simili di richiesta riferiti alle opzioni illustrate.

Roma, 22 maggio 2020

Avv. Giancarlo Guarino

Avv. Alessandro Avagliano