

Pubblicato il 07/07/2026

N. [00961/2026](#) REG.PROV.COLL.
N. [00852/2025](#) REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia

sezione staccata di Brescia (Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 852 del 2025, integrato da motivi aggiunti, proposto da

BRESCIA CALCIO SPA, rappresentata e difesa dagli avv. Giorgio Altieri, Piergiuseppe Venturella, Francesco Verrastro e Luca Bonavitacola, con domicilio digitale come da PEC dei Registri di Giustizia;

contro

COMUNE DI BRESCIA, rappresentato e difeso dagli avv. Gisella Donati, Francesca Moniga e Francesco Valente, con domicilio digitale come da PEC dei Registri di Giustizia, e domicilio fisico in Brescia, corsetto S. Agata 11/B;

nei confronti

UNION BRESCIA SRL (già FERALPISALÒ SRL),
rappresentata e difesa dagli avv. Francesco Paolo Bello,
Piergiuseppe Otranto, Giacomo Gargano, Luca Amicarelli e
Elena Mitzman, con domicilio digitale come da PEC dei Registri
di Giustizia;

PARADELLO GREEN SRL, non costituitasi in giudizio;

per l'annullamento

(a) nel ricorso introduttivo:

- della determinazione del responsabile del Settore Sport n. 1512 di data 30 giugno 2025, con la quale il Comune ha preso atto della risoluzione del contratto di concessione rep. n. 1009 di data 19 dicembre 2019, e ha dichiarato la decadenza immediata della società Brescia Calcio spa dalla concessione dello stadio Rigamonti;
- della nota del responsabile del Settore Sport prot. n. [0226458/2025](#) di data 30 giugno 2025, con la quale è stata comunicata la data del 2 luglio 2025 alle ore 17.00 per la riconsegna dello stadio Rigamonti;
- della proposta di deliberazione della giunta n. 362 di data 1° luglio 2025, finalizzata alla formulazione degli indirizzi per l'assegnazione in via d'urgenza, per la stagione sportiva 2025-2026, dell'uso esclusivo dello stadio Rigamonti (poi divenuta deliberazione della giunta n. 265 di data 2 luglio 2025);
- del verbale sottoscritto dal responsabile del Settore Sport e dal

responsabile del Settore Edilizia Civile prot. [0229838/2025](#) in data 2 luglio 2025, con il quale, preso atto della mancata riconsegna spontanea dello stadio Rigamonti, è stato disposto un nuovo accesso per il successivo 4 luglio 2025 alle ore 17.00, anche ai fini dell'immissione nel possesso ai sensi degli art. 828 e 823 comma 2 del codice civile;

- dell'avviso pubblico di sollecitazione delle manifestazioni di interesse alla concessione in uso dello stadio Rigamonti di data 3 luglio 2025;

- della determinazione del responsabile del Settore Sport n. 1549 di data 3 luglio 2025, che, a integrazione della determinazione n. 1512/2025, ha individuato quale ulteriore causa di decadenza dalla concessione dello stadio Rigamonti la decisione della COVISOC (v. comunicato ufficiale della FIGC n. 8/A di data 3 luglio 2025) di non concedere alla società Brescia Calcio spa la licenza nazionale 2025-2026, e conseguentemente di non ammettere la suddetta società al campionato di Serie C 2025-2026;

- della determinazione del responsabile del Settore Sport n. 1548 di data 3 luglio 2025, con la quale è stato affidato alla società Paradello Green srl il servizio di manutenzione del terreno di gioco e delle aree verdi dello stadio Rigamonti per i mesi di luglio e agosto 2025;

- della nota del responsabile del Settore Sport prot. n. [0146234/2025](#) di data 28 aprile 2025, con la quale è stato chiesto

il pagamento delle due rate scadute del canone di concessione dello stadio Rigamonti;

- della nota del responsabile del Settore Sport prot. n. [0207435/2025](#) di data 13 giugno 2025, contenente la diffida al pagamento dell'importo complessivo di euro 218.192,12, pari a due rate del canone di concessione dello stadio Rigamonti, con l'avviso che in caso di mancato pagamento nel termine di 15 giorni il contratto si sarebbe senz'altro risolto di diritto ai sensi dell'art. 1454 del codice civile;

(b) nei motivi aggiunti depositati il 30 settembre 2025:

- dei medesimi provvedimenti impugnati con il ricorso principale;
- della deliberazione della giunta n. 265 di data 2 luglio 2025, contenente gli indirizzi per l'assegnazione in via d'urgenza, per la stagione sportiva 2025-2026, dell'uso esclusivo dello stadio Rigamonti a una società sportiva in possesso di licenza nazionale della FIGC e ammessa a disputare un campionato di calcio professionistico per la medesima stagione sportiva, che si impegni a rappresentare la città di Brescia nel campionato professionistico di appartenenza e a chiedere alla FIGC le autorizzazioni per le variazioni societarie e impiantistiche necessarie secondo le vigenti disposizioni NOIF;
- della determinazione del responsabile del Settore Sport n. 1623 di data 11 luglio 2025, con la quale è stato concesso alla società Feralpisalò srl (oggi Union Brescia srl) l'uso esclusivo dello stadio Rigamonti per la stagione sportiva 2025-2026, a fronte di

un canone pari a euro 178.846 + Iva;

- del provvedimento del responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia prot. n. [0232156/2025](#) di data 4 luglio 2025, con il quale è stata inibita la CILA presentata dalla ricorrente in data 3 luglio 2025 per l'esecuzione di lavori di manutenzione nello stadio Rigamonti;

- del verbale prot. n. [252317/2025](#) di data 18 luglio 2025, con il quale è stata effettuata la consegna anticipata dello stadio Rigamonti al nuovo concessionario;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Brescia, e di Union Brescia srl (già Feralpisalò srl);

Visti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 9 aprile 2026 il dott. Mauro Pedron;

Uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Considerato quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Il Comune di Brescia, in esito a una procedura condotta sulla base del RD 23 maggio 1924 n. 827, ha concesso alla società ricorrente Brescia Calcio spa l'uso esclusivo dello stadio Rigamonti, di proprietà comunale, fino al 31 agosto 2028. Il rapporto è regolato dalla concessione-contratto rep. n. 1009 di data 19 dicembre 2019.

2. Nel contratto (art. 1) è previsto che *“la concessione in godimento esclusivo avviene nel rispetto della principale destinazione dell'impianto a servizio sportivo per il gioco del calcio. Pertanto, l'immobile dovrà essere utilizzato in via prevalente per dispute di incontri di calcio e/o di altre eventuali discipline sportive il cui esercizio sia compatibile con la struttura dell'impianto”*. È stato posto a carico del concessionario (art. 4) il pagamento di un canone annuo in due rate, aggiornate nella misura del 75% dell'indice ISTAT FOI. Nel periodo 2024-2025 l'importo di ciascuna rata è salito a euro 109.096,06. È stata espressamente esclusa (art. 4) la compensazione tra il canone e quanto speso dal concessionario per gli interventi di miglioria e di manutenzione dell'immobile. La concessione decade, con conseguente risoluzione del contratto, quando si verifichi il mancato pagamento di almeno due rate di canone, anche non consecutive, nonostante la preventiva messa in mora (art. 8). È vietata, ed è causa di decadenza, la subconcessione dell'immobile non autorizzata dal Comune (art. 8).

3. Il Comune ha contestato inizialmente il mancato pagamento di una rata del canone (20 febbraio 2025), e poi delle ultime due rate (3 aprile 2025). A fronte dell'inadempimento della ricorrente, il responsabile del Settore Sport, con nota di data 28 aprile 2025, ha chiesto il pagamento delle due rate scadute, prospettando l'applicazione del meccanismo di decadenza di cui all'art. 8 del contratto. Persistendo l'inadempimento, il responsabile del

Settore Sport, con nota di data 13 giugno 2025, ha diffidato la ricorrente al pagamento dell'importo complessivo di euro 218.192,12, pari a due rate del canone, e ha fissato un termine di 15 giorni, con l'avviso che in caso di inottemperanza il contratto si sarebbe senz'altro risolto di diritto ai sensi dell'art. 1454 del codice civile.

4. Dopo la diffida, la ricorrente ha versato una sola rata, in data 27 giugno 2025, per un importo pari a euro 109.096,06.

5. Preso atto del pagamento parziale, il responsabile del Settore Sport, con determinazione n. 1512 di data 30 giugno 2025, ha dichiarato la risoluzione del contratto e la decadenza dalla concessione con effetto immediato, intimando la riconsegna dello stadio Rigamonti per il 2 luglio 2025 alle ore 17.00.

6. Con verbale di data 2 luglio 2025 il responsabile del Settore Sport e il responsabile del Settore Edilizia Civile hanno constatato la mancata riconsegna spontanea dello stadio Rigamonti, e hanno disposto un nuovo accesso per il successivo 4 luglio 2025 alle ore 17.00, anche ai fini dell'immissione nel possesso in via esecutiva ai sensi degli art. 828 e 823 comma 2 del codice civile.

7. Il 4 luglio 2025 il Comune ha coattivamente ripreso possesso dello stadio Rigamonti, come attestato nel verbale di pari data sottoscritto dai medesimi dirigenti.

8. Sul presupposto della risoluzione del contratto e della decadenza dalla concessione, e tenendo conto delle notizie di stampa sulla possibile esclusione della ricorrente dal campionato

di Serie C 2025-2026, la giunta, con deliberazione n. 265 di data 2 luglio 2025, ha adottato gli indirizzi per l'assegnazione in via d'urgenza, per la stagione sportiva 2025-2026, dell'uso esclusivo dello stadio Rigamonti a una società sportiva in possesso della licenza nazionale della FIGC e ammessa a disputare un campionato di calcio professionistico nella medesima stagione sportiva. Per l'individuazione del nuovo concessionario è stata scelta la procedura a evidenza pubblica ex art. 18 comma 1-b del Regolamento di disciplina del patrimonio immobiliare comunale, previa pubblicazione di un avviso finalizzato all'acquisizione di manifestazioni di interesse. La predisposizione di un bando è stata però subordinata alla presenza di più manifestazioni di interesse. Per l'ipotesi di una sola manifestazione di interesse è stata prevista l'assegnazione diretta, senza procedura a evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 18 comma 1-c del Regolamento in presenza delle condizioni di cui al precedente art. 15 comma 1 punto 3 (*“unicità del soggetto interessato all'immobile in relazione alla posizione, alle caratteristiche dell'immobile, alla sua destinazione ed alla possibilità di godimento del bene”*).

9. Tra i requisiti e gli adempimenti a carico del concessionario, la deliberazione della giunta n. 265/2025 ha inserito, oltre al possesso della licenza nazionale della FIGC con ammissione a un campionato di calcio professionistico per la stagione sportiva 2025-2026, l'impegno a rappresentare la Città di Brescia nel campionato professionistico di appartenenza, e l'impegno a

chiedere alla FIGC le autorizzazioni per le variazioni societarie e impiantistiche necessarie secondo le vigenti disposizioni NOIF.

10. Gli indirizzi contenuti nella deliberazione della giunta n. 265/2025 sono stati espressamente sottoposti alla condizione risolutiva dell'eventuale decisione della FIGC di ammettere la ricorrente al campionato di Serie C 2025-2026.

11. La FIGC, tuttavia, con comunicato ufficiale n. 8/A di data 3 luglio 2025, prendendo atto della valutazione negativa (non contestata) della COVISOC, ha deliberato di non concedere alla ricorrente la licenza nazionale 2025-2026, respingendo conseguentemente la richiesta di iscrizione al campionato di Serie C 2025-2026.

12. La decisione della FIGC è stata immediatamente recepita dal Comune come ulteriore causa di risoluzione del contratto e di decadenza dalla concessione. Il responsabile del Settore Sport, con determinazione n. 1549 di data 3 luglio 2025, ha integrato in questo senso la propria determinazione n. 1512/2025, evidenziando l'interesse pubblico al recupero dello stadio Rigamonti per consentire alla Città di Brescia di essere rappresentata in un campionato di calcio professionistico.

13. In data 3 luglio 2025 è stato pubblicato l'avviso pubblico per la sollecitazione di manifestazioni di interesse alla concessione in uso dello stadio Rigamonti, sulla base degli indirizzi formulati dalla giunta con la deliberazione n. 265/2025.

14. In vista della nuova stagione sportiva, il responsabile del

Settore Sport, con determinazione n. 1548 di data 3 luglio 2025, ha affidato alla società Paradello Green srl la manutenzione del terreno di gioco e delle aree verdi dello stadio Rigamonti per i mesi di luglio e agosto 2025.

15. In stretto collegamento con questa decisione, il responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, con provvedimento di data 4 luglio 2025, ha inibito la CILA presentata dalla ricorrente in data 3 luglio 2025 per l'esecuzione di lavori di manutenzione nello stadio Rigamonti. Il suddetto provvedimento si basa sulla mancanza di legittimazione della ricorrente dopo la risoluzione del contratto e la decadenza dalla concessione.

16. L'unico soggetto che ha risposto all'avviso finalizzato all'acquisizione di manifestazioni di interesse è stata la società Feralpisalò srl. Pertanto, non è stata effettuata alcuna gara, e il responsabile del Settore Sport, con determinazione n. 1623 di data 11 luglio 2025, ha concesso direttamente a Feralpisalò srl (poi divenuta Union Brescia srl) l'uso esclusivo dello stadio Rigamonti per la stagione sportiva 2025-2026, a fronte di un canone pari a euro 178.846 + Iva.

17. Con verbale di data 18 luglio 2025 è stata effettuata la consegna anticipata dello stadio Rigamonti al nuovo concessionario.

18. Contro i suddetti provvedimenti la ricorrente ha presentato impugnazione, integrata con motivi aggiunti, formulando censure che possono essere sintetizzate come segue:

(i) la decisione di dichiarare la decadenza dalla concessione sarebbe irragionevole e sproporzionata, in quanto il mancato pagamento era in quel momento ridotto a una sola rata, collocandosi quindi al di fuori della fattispecie prevista nel contratto, e comunque costituiva un inadempimento di modesta entità, se confrontato con il valore degli investimenti effettuati dalla ricorrente nello stadio Rigamonti per migliorie e ammodernamenti (oltre 6 milioni di euro), e con l'esigenza della ricorrente di mantenere l'impianto e gli investimenti nel proprio patrimonio a garanzia del piano di risanamento aziendale;

(ii) sarebbe poi frutto di sviamento l'integrazione della motivazione tramite richiamo alla decisione della FIGC di non ammettere la ricorrente al campionato di Serie C 2025-2026, sia perché una volta dichiarata la decadenza non vi sarebbe più il potere di prendere in esame circostanze sopravvenute, sia perché aggiungendo una seconda ragione di decadenza perderebbe di valore la prima, e verrebbe svelato il vero disegno dell'amministrazione, che consisterebbe nella sottrazione dello stadio Rigamonti al concessionario originario per far subentrare un nuovo soggetto, oltretutto collegato storicamente non alla Città di Brescia ma alla Città di Salò, senza aver definito la questione della proprietà e della restituzione delle installazioni realizzate dalla ricorrente;

(iii) quanto alla procedura di scelta del nuovo concessionario, vi sarebbe violazione dell'art. 15 del Regolamento di disciplina del

patrimonio immobiliare comunale, in quanto la condizione di unicità del soggetto interessato all'immobile sarebbe stata creata artificialmente dall'amministrazione, la quale avrebbe potuto procedere all'assegnazione diretta solo dopo il fallimento della gara, oppure dimostrando fin da subito l'esistenza dei presupposti del citato art. 15 (tra cui non rientra l'urgenza di provvedere), ma comunque non dopo un semplice avviso di sollecitazione delle manifestazioni di interesse.

19. Il Comune e Union Brescia srl si sono costituiti in giudizio, chiedendo la reiezione del ricorso.

20. Sulle questioni rilevanti ai fini della decisione si possono svolgere le seguenti considerazioni:

Sul mancato pagamento del canone

21. Il contratto con cui è stata regolata la concessione alla ricorrente dello stadio Rigamonti prevede chiaramente all'art. 8 che la conservazione del rapporto è subordinata al regolare versamento del canone annuo, diviso in due rate, e qualifica il mancato pagamento di due rate, anche non consecutive, dopo la messa in mora, come causa di decadenza. Il Comune si è attenuto a questo schema, in quanto ha dapprima contestato il mancato pagamento delle ultime due rate (3 aprile 2025), poi ne ha sollecitato il pagamento indicando la decadenza quale conseguenza dell'inadempimento (28 aprile 2025), e successivamente ha inviato una formale diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 del codice civile (13 giugno 2025). Solo una

volta decorso il relativo termine il Comune ha dichiarato la decadenza dalla concessione (30 giugno 2025).

22. In tutti questi atti l'oggetto dell'adempimento era descritto come il pagamento di due rate del canone. Rispetto a tale richiesta, che riflette correttamente le obbligazioni derivanti dal contratto, essendo entrambe le rate scadute da tempo, la ricorrente ha adempiuto parzialmente, versando l'importo di una rata (27 giugno 2025). Poiché la finalità dell'intimazione ex art. 1454 del codice civile può dirsi raggiunta solo con il perfetto adempimento dell'obbligo intimato, l'adempimento parziale non è sufficiente a evitare l'effetto legale della risoluzione del contratto, e neppure, sul piano pubblicistico, la decadenza dalla concessione.

23. La ricorrente non può utilizzare quale esimente la circostanza che l'art. 8 del contratto colleghi la decadenza al mancato pagamento di due rate, e non di una sola. In realtà, ogni pattuizione deve essere interpretata secondo buona fede, e nel rispetto dell'equilibrio economico su cui le parti hanno raggiunto l'accordo. Si deve dunque ritenere che la clausola in questione, parlando di due rate, non imponga al Comune di tollerare uno stato di inadempimento permanente del concessionario, consentendo a quest'ultimo di derogare ai termini di pagamento delle rate del canone prese singolarmente. È vero che la soglia minima della decadenza è fissata in due rate, ma questo non significa che al concessionario basti tornare al di sotto di tale soglia per evitare la sanzione della perdita della concessione,

potendo poi perseverare nell'inadempimento in relazione alla seconda rata fino alla maturazione della successiva. Non vi sono indici nel contratto da cui si possa desumere che il Comune abbia accettato un rapporto tanto sbilanciato, nel quale finirebbe per svolgere in sostanza una funzione di finanziamento del concessionario, accettando pagamenti differiti. L'art. 8 del contratto va invece interpretato a favore di entrambe le parti, e dunque nel senso che, una volta raggiunta la soglia delle due rate insolute, il Comune può utilizzare la messa in mora per l'intero debito, e il concessionario evita la decadenza solo qualora ritorni nella fisiologia del rapporto contrattuale, pagando tutte insieme le rate scadute.

24. Non è possibile diluire la causa di decadenza riferita al mancato pagamento del canone nel complesso delle obbligazioni assunte contrattualmente dal concessionario. Una simile opzione interpretativa è in diretto contrasto con l'art. 4 del contratto, che esclude espressamente la compensazione tra il canone e quanto speso dal concessionario per gli interventi di miglioria e di manutenzione dell'immobile. Se il concessionario potesse eccepire la prevalenza di quanto investito per il miglioramento e la manutenzione delle infrastrutture rispetto a quanto dovuto per il canone, l'obbligazione relativa al versamento del canone perderebbe il suo significato.

25. L'argomento della prevalenza della spesa per investimenti rispetto alla spesa per il canone non è condivisibile neppure nella

sua forma attenuata, ossia per escludere la sola sanzione della decadenza pur senza compensazione tra le diverse obbligazioni. Non vi sono nel contratto precisazioni che consentano di differire la decadenza per mancato pagamento di due rate del canone a un momento successivo al completamento o all'ammortamento degli investimenti. L'interesse pubblico perseguito dal Comune è certamente l'allestimento e la manutenzione di uno stadio che sia idoneo al gioco del calcio professionistico, ma le parti hanno chiaramente stabilito che l'utilità pubblica pareggia quella privata solo se il Comune ottiene cumulativamente due controprestazioni: il puntuale pagamento del canone fin dall'inizio del rapporto, e l'acquisizione della proprietà delle migliorie alla fine del rapporto (art. 5 del contratto). Non vi è una fase intermedia in cui la puntualità del pagamento del canone sia meno importante. Solo l'amministrazione può decidere se concedere delle proroghe o dei differimenti, qualora ritenga di sostenere l'impegno economico del concessionario sul fronte degli investimenti, ma non è obbligata a farlo, e non deve motivare qualora ritenga di non farlo. L'applicazione della clausola di decadenza contiene in sé la propria giustificazione, essendo diretta a tutelare un diritto contrattualmente garantito, e non impone al Comune una comparazione tra l'interesse pubblico alla decadenza e l'interesse del privato alla prosecuzione del rapporto, e tantomeno la dimostrazione dell'inaffidabilità finanziaria del privato per il seguito del rapporto.

Sull'esclusione dal campionato di Serie C 2025-2026

26. Dopo aver appreso della decisione della FIGC di non ammettere la ricorrente al campionato di Serie C 2025-2026, il Comune ha integrato la dichiarazione di decadenza con un riferimento all'impossibilità per il concessionario di garantire la principale destinazione dell'impianto. Questa situazione è poi rimasta stabile, in quanto la ricorrente non si è iscritta ad alcun campionato.

27. La seconda dichiarazione di decadenza converge con la prima nel risultato, seguendo però una linea argomentativa del tutto separata. Poiché l'oggetto della decadenza è necessariamente unico, il Comune ha preferito parlare di integrazione della motivazione, ma in realtà ha adottato un provvedimento distinto e autonomo, che avrebbe potuto intervenire anche in assenza di inadempimento nel pagamento del canone. Si tratta quindi di un provvedimento che non ha la funzione di motivazione postuma, e in effetti è tempestivo, essendo immediatamente successivo al pronunciamento della FIGC.

28. L'individuazione nel contratto di una clausola di decadenza implicita consistente nella mancata partecipazione del concessionario a un campionato di calcio professionistico appare corretta. La concessione dello stadio Rigamonti ha una causale specifica e dichiarata dalle parti, consistente nell'interesse pubblico allo svolgimento del gioco del calcio. Trattandosi dello stadio comunale dedicato al calcio, e non di un impianto

genericamente destinato alla diffusione della pratica sportiva, il presupposto su cui si fonda la concessione è che la squadra del concessionario giochi in rappresentanza della Città di Brescia. Nel corso della concessione vi deve quindi essere continuità nello svolgimento dell'attività calcistica da parte di una squadra identificabile con la Città. Il concessionario non è il mero custode o gestore dell'impianto sportivo, ma il soggetto che si impegna a garantire al Comune il prestigio derivante dalla presenza di una squadra di calcio con i colori della Città in un campionato professionistico.

29. Questa ricostruzione è coerente con gli elementi testuali ricavabili dal contratto. Come si è visto sopra, l'art. 1, richiamando il bando di gara, afferma che l'uso dello stadio Rigamonti è concesso con riferimento alla principale destinazione dell'impianto, la quale consiste appunto nel gioco del calcio. La scheda tecnica del Servizio Gestione Patrimonio allegata al contratto descrive le caratteristiche tecniche dell'impianto, specificando che le stesse sono dimensionate per lo svolgimento delle gare del campionato di Serie A. Unendo questi elementi al resto delle obbligazioni contrattuali, risulta che il rapporto concessorio prevede la concentrazione nel concessionario dei compiti di custode (manutenzione), investitore (migliorie), e utilizzatore (squadra di calcio di livello professionistico). Le suddette componenti non possono essere divise tra soggetti diversi. Il bando di gara (par. 3) aveva già fornito un'indicazione

in questo senso, vietando qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta, salvo preventiva autorizzazione del Comune. Estendendo il suddetto principio al concorrente che abbia assunto da solo tutti gli impegni della concessione, è evidente che quest'ultimo, una volta divenuto concessionario, non può decidere di associare a sé nuovi soggetti, ad esempio scindendo la posizione di custode-investitore da quella di utilizzatore. La necessità che il concessionario continui a svolgere direttamente tutti i compiti è alla base della previsione dell'art. 8 del contratto, che vieta, e considera causa di decadenza, la subconcessione dell'immobile non autorizzata dal Comune. Questa clausola presuppone logicamente che l'utilizzo dello stadio Rigamonti, in tutti i suoi aspetti, sia incardinato in un unico soggetto. La conseguenza è che quando tale soggetto non sia più in grado di svolgere per intero la funzione di concessionario la concessione viene meno. A tale esito il concessionario non può opporsi, in quanto senza l'autorizzazione del Comune non è possibile il coinvolgimento, neppure parziale, di terzi.

30. In questo quadro, la decisione del Comune di dichiarare la decadenza non rivela alcun disegno preordinato a sostituire la ricorrente con un altro concessionario. Non emerge alcun indice di sviamento neppure dal fatto che sia stato individuato quale nuovo concessionario un soggetto come Feralpisalò srl, non

legato storicamente al territorio del Comune di Brescia. In realtà, il rapporto di identificazione della squadra di calcio con i colori cittadini non è una preconditione, ma una conseguenza della concessione dello stadio comunale. Non esiste, né potrebbe esistere in violazione delle regole sull'evidenza pubblica, un diritto di prelazione a favore di società sportive locali. La concessione dà origine a un rapporto complesso, che accanto agli impegni propriamente economici comprende anche un obbligo di rappresentanza sportiva a favore della collettività. Pertanto, la mancanza di radicamento nella storia cittadina del nuovo concessionario ha un rilievo di mero fatto. Se il concessionario accetta di associare la propria squadra di calcio e i risultati sportivi della stessa alla Città proprietaria dello stadio, si trasforma nello strumento con cui la Città agisce nel mondo sportivo. In questa prospettiva, il cambio del nome della squadra di calcio non è decettivo, ma favorisce il processo di identificazione, riversando sulla Città la visibilità derivante dalle prestazioni sportive.

31. Le questioni economiche ancora aperte con il vecchio concessionario non possono avere alcun peso nella procedura di individuazione del nuovo concessionario, e vanno trattate in separati giudizi (sulla proprietà delle strutture realizzate in esecuzione del contratto è pendente davanti al TAR Brescia il ricorso n. 1185/2025). Il vecchio concessionario non può esercitare la ritenzione dell'immobile, mancando nel contratto

una clausola attributiva di tale facoltà, e parimenti non può di disporre separatamente delle diverse componenti della concessione, come si è visto sopra. Di conseguenza, la ricorrente non può opporsi all'utilizzazione che il Comune voglia fare dello stadio Rigamonti, quando tale utilizzazione corrisponda alla destinazione dell'immobile.

Sull'assegnazione diretta a Feralpisalò srl (Union Brescia srl)

32. Con riguardo alle censure riferite alla procedura di individuazione del nuovo concessionario, si ritiene che la ricorrente abbia interesse a proporle, anche se non ha presentato, né avrebbe potuto presentare, la propria candidatura. L'annullamento della nuova concessione, infatti, pur non incidendo sul campionato ormai concluso, potrebbe rallentare l'attribuzione delle concessioni per gli anni successivi, il che rafforzerebbe la posizione negoziale della ricorrente nei confronti del Comune a proposito delle questioni patrimoniali non ancora definite. Si tratta di un interesse tecnicamente strumentale, ma sufficiente a sostenere l'impugnazione.

33. Fatta questa premessa, le censure non sono condivisibili nel merito. L'art. 15 comma 1 punto 3 del Regolamento di disciplina del patrimonio immobiliare comunale consente l'affidamento della concessione senza gara quando sussista la condizione di unicità del soggetto interessato. Questa norma precisa che la condizione di unicità ha un presupposto oggettivo, ossia è collegata all'immobile (posizione, caratteristiche, destinazione,

possibilità di godimento). Per determinare la condizione di unicità non è necessario che sia stata precedentemente svolta una gara con esito negativo. In effetti, l'ipotesi del fallimento della gara è codificata nel punto 1 dell'art. 15 comma 1 del Regolamento di disciplina del patrimonio immobiliare comunale, il quale richiede che siano andate deserte almeno due procedure indette mediante bando.

34. Occorre dunque coordinare l'elemento soggettivo dato dalla presenza di un unico soggetto interessato con l'elemento oggettivo rappresentato dalle caratteristiche dell'immobile. Non essendo necessario che sia stata svolta in precedenza una gara, la soluzione adottata dal Comune, basata su un avviso di sollecitazione delle manifestazioni di interesse, appare corretta. Uno stadio comunale destinato a ospitare una squadra di calcio che rappresenti la Città è certamente un immobile dotato di caratteristiche particolari, alla cui utilizzazione è interessato un numero ristretto di operatori. La specialità di questo tipo di mercato fa apparire proporzionato lo strumento dell'avviso di sollecitazione delle manifestazioni di interesse. È infatti verosimile che tutti i soggetti potenzialmente interessati vengano intercettati già in questa fase, a condizione che l'avviso riceva adeguata pubblicità, come è avvenuto nel caso in esame con la pubblicazione sul sito del Comune. Pertanto, è ragionevole presumere che, se un solo soggetto si dichiara interessato, questo sia anche l'unico che parteciperà alla gara.

35. Il Comune ha rafforzato questa presunzione specificando nell'avviso che in presenza di una sola manifestazione di interesse si sarebbe proceduto all'assegnazione diretta. Gli operatori erano quindi pienamente consapevoli dell'onere di attivarsi immediatamente per conservare l'aspettativa a una procedura a evidenza pubblica. Grazie a questa clausola, il meccanismo della manifestazione di interesse ha validato la condizione di unicità del soggetto interessato, assicurando un adeguato equilibrio tra l'esigenza avvertita dall'amministrazione di arrivare rapidamente a una nuova concessione in vista della successiva stagione sportiva e la necessità di garantire ai privati informazioni sufficientemente chiare e trasparenti per l'elaborazione delle rispettive strategie.

Conclusioni

36. Per le ragioni sopra esposte, ricorso deve essere respinto.

37. La particolarità della vicenda giustifica la compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sezione staccata di Brescia (Sezione Seconda)

definitivamente pronunciando:

(a) respinge il ricorso;

(b) compensa le spese di giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Brescia, nella camera di consiglio del giorno 9
aprile 2026, con l'intervento dei magistrati:

Mauro Pedron, Presidente, Estensore

Ariberto Sabino Limongelli, Consigliere

Costanza Cappelli, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Mauro Pedron

IL SEGRETARIO