



“Comitato Stadio SI, ma NON così”

Al Sindaco del Comune di Empoli

Egregio Signor Sindaco,

le trasmettiamo in allegato alcune nostre osservazioni riferite alla proposta di *project financing* avente per oggetto la riqualificazione dello stadio comunale “Carlo Castellani”.

Avendo letto sugli organi di informazione locali della prossima indizione della Conferenza dei servizi Preliminare, abbiamo accolto il suo invito, rivolto ai vari comitati cittadini, a presentare le proprie osservazioni in merito.

Il nostro Comitato si fa portatore degli interessi diffusi dei cittadini empolesi e dei residenti nel quartiere di Serravalle affinché il progetto presentato sia rivolto all'interesse pubblico, e pertanto le chiediamo formalmente di adoperarsi per quanto sotto richiesto:

PRESENTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DI QUESTO COMITATO AGLI ENTI INTERESSATI ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI

Le chiediamo di voler trasmettere copia delle nostre osservazioni, unitamente alla documentazione tecnica comunale, a tutti gli enti interessati alla Conferenza dei Servizi Preliminare.

PARTECIPAZIONE ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI PRELIMINARE

Essendo il nostro Comitato portatore degli interessi diffusi dei cittadini, quale soggetto previsto dell'art. 9 della L. 241 del 1990, le chiediamo formalmente, ai sensi del comma 5 dell'art 14 della L. 241 del 1990, di potere partecipare alla Conferenza dei Servizi Preliminare.

ACCESSO AGLI ATTI DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI PRELIMINARE

Il nostro Comitato si qualifica quale soggetto “interessato” ai fini dell'accesso agli atti previsto dalla lettera b) del comma 1 dell'art. 22 della L. 241 del 1990. Inoltre, questo Comitato ritiene che gli atti amministrativi inerenti il progetto non rientrino nelle fattispecie di eccezione all'accesso previste dall'art 24 della L. 241 del 1990. Pertanto, in conformità dell'art. 22 della L. 241 del 1990, si chiede l'accesso a tutti gli atti interessati alla Conferenza dei Servizi Preliminare, sia prima che durante, ai sensi degli artt. 24 e 25 della L.241 del 1990.

Confidando in un sollecito accoglimento di quanto richiesto, la ringraziamo e le porgiamo cordiali saluti

Empoli, 6 marzo 2025



“Comitato Stadio Sì, ma NON così”

OGGETTO: Contributi alla Conferenza di Servizi Preliminare sul progetto di fattibilità delle alternative progettuali, ai sensi dell'art. 4 del d.lgs. n. 38 del 2021, avente a oggetto la «riqualificazione e ammodernamento dello stadio Carlo Castellani di Empoli (FI) e gestione funzionale ed economica dello stesso»

Con la presente nota intendiamo porre all'attenzione degli Enti invitati a partecipare alla Conferenza dei Servizi Preliminare, alcune delle criticità tecniche che il “Comitato Stadio Sì ma NON così” ha evidenziato in riferimento al *project financing* per la «*riqualificazione e ammodernamento dello stadio Carlo Castellani di Empoli (FI) e gestione funzionale ed economica dello stesso*», presentato al Comune di Empoli da parte dell'Empoli Football Club Spa.

Questo Comitato ha sempre sostenuto la necessità di dover provvedere alla ristrutturazione dello stadio comunale, ma ha chiesto e sollecitato il Comune di Empoli a valutare soluzioni meno impattanti da un punto di vista urbanistico e architettonico. Tali soluzioni non dovrebbero prevedere la realizzazione di un centro commerciale o comunque la predisposizione di superfici da destinare a negozi o servizi, oltre che delle conseguenti aree destinate a parcheggio. Questa soluzione meno impattante sarebbe meno onerosa in termini di dispendio di risorse economiche, e consentirebbe di preservare le attuali aree verdi (es. campo sussidiario e giardino della Maratona) senza destinarle a parcheggio pavimentandole o asfaltandole.

Inoltre, preliminarmente si ricorda che gli impianti sportivi di proprietà comunale appartengono al patrimonio indisponibile del Comune, ai sensi dell'art. 826, ultimo comma, del cod. civ., essendo destinati al soddisfacimento dell'interesse della collettività allo svolgimento delle attività sportive, come ribadito anche dal TAR della Campania, Napoli, del 16 settembre 2022.

In particolare si sottopongono all'attenzione degli Enti i seguenti punti tecnici che meritano di essere adeguatamente analizzati e valutati, rimanendo disponibili per qualsiasi necessità di chiarimenti e precisazioni.

Si fa inoltre presente che questo Comitato non ha potuto visionare il progetto. Le osservazioni di seguito riportate si basano sul documento informativo denominato “Stadio Insieme 2024” (<https://stadio-percorso-partecipativo.comune.empoli.fi.it>) fornito durante il percorso partecipativo, sugli atti comunali, sulle dichiarazioni del Sindaco e sulla conoscenza approfondita del territorio.

CANTIERE

I lavori si svilupperanno in quattro *step* della durata di tre anni. Il grande cantiere e tutti gli approvvigionamenti di materiali necessari dovranno conciliarsi con la viabilità ordinaria (già

sovraccaricata dalla realizzazione della nuova bretella fra la Superstrada FI-PI-LI/S.S.67 ed il quartiere di Serravalle), con il cantiere per il nuovo teatro comunale "Il Ferruccio", col consueto mercato settimanale del giovedì (25.000 mq), con la fiera delle giostre, con gli altri eventi sovracomunali del parco di Serravalle, e con gli eventi sportivi nello stadio, nel palazzetto dello sport e nella piscina. Un ulteriore elemento di aggravio sarà l'apertura della media struttura di vendita nella pancia della curva sud sul viale delle Olimpiadi.

Il cantiere, pertanto, inciderà sulla qualità della vita dei cittadini in termini di rumore, traffico, polveri.

CRONOLOGIA DEI LAVORI

La tribuna principale, ad ovest, ha da tempo problemi strutturali, e da tempo si attende la messa a norma della stessa. Deve considerarsi come primario interesse, per la logica della "messa a norma", il rifacimento della tribuna nel primo anno dei lavori; ma il cronoprogramma prevede che nei primi due anni si realizzino la media struttura di vendita e l'auditorium, e solo al terzo anno la nuova tribuna.

VIABILITA' E TRAFFICO

La nuova "bretella" che collega la superstrada FI-PI-LI/S.S.67 al quartiere di Serravalle si è dimostrata un attrattore di traffico; in certi orari si creano lunghe file di auto proprio sulla viabilità intorno allo stadio. In occasione delle partite casalinghe dell'Empoli F.C., le file di auto interessano anche la S.S.67, soprattutto nel tratto proveniente dallo svincolo con la Superstrada FI-PI-LI. Gli effetti di ulteriori funzioni attrattive (3.000 mq di media struttura di vendita, 6.300 mq di negozi, 3.400 mq di uffici, e l'auditorium da 330 posti) non sono stati ancora calcolati, ed è per questo che abbiamo richiesto all'Amministrazione Comunale di provvedere allo studio della viabilità da parte di un ingegnere trasportista, preliminarmente a qualsiasi decisione da prendere sul progetto presentato dall'Empoli FC.

Si chiede che vengano valutate con molta attenzione le modifiche proposte alla viabilità sud di collegamento fra il centro storico e lo stadio/quartiere di Serravalle. Gli schizzi ed i disegni del documento informativo sono fuorvianti in quanto non mettono in luce le differenze di quota, ben verificabili percorrendo gli spazi. La rotonda proposta a ridosso del Torrente Orme è in discesa, e la nuova strada che costeggia l'argine dello stesso Orme passa in maniera improbabile sotto i cavi metallici in tensione della passerella pedonale. Oltretutto questa nuova strada, percorsa da migliaia di residenti e da altrettanti frequentatori delle attività presenti, ha troppi cambi di direzione, con conseguenti rallentamenti del traffico e aumento dell'inquinamento.

RISCHIO IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO

L'area dello stadio si trova sulla confluenza del Torrente Orme e del fiume Arno, e pertanto è naturalmente ricca di acqua. Si fa notare che il Torrente Orme presenta profili di rischio ben conosciuti anche dai cittadini, e che proprio per la messa in sicurezza idraulica del territorio della città è prevista la realizzazione del primo stralcio delle casse di espansione sull'Orme, per le quali nel 2025 sono stati già stanziati € 5.707.466,93.

La realizzazione e collaudo di queste opere mitigherà il rischio di alluvioni lungo il tratto empoiese dell'Orme fino alla confluenza con l'Arno in quanto in passato l'Arno in piena non è in grado di

ricevere la portata dall'Orme, col conseguente rapido innalzamento dei livelli dell'acqua e del rischio di esondazioni.

Appurato che il progetto prevede la realizzazione di un enorme parcheggio interrato sotto la nuova tribuna ovest e sotto il nuovo parcheggio in superficie fino ad arrivare a ridosso del torrente Orme nell'area sud dello stadio, si richiede di valutare l'effettiva necessità di dette opere o in subordine, se non ritenute in contrasto con la tutela del territorio, che esse siano realizzate dopo il collaudo delle casse di espansione dell'Orme, e il calcolo dei volumi sottratti alla falda..

Si ricorda che tutta l'area dalla zona di San Martino a quella intorno allo stadio, che scarica nel Rio Mosca tombato, è soggetta ad un paio di allagamenti all'anno dei piani terra e degli interrati in quanto il sistema fognario non è adeguatamente dimensionato. Il Rio Mosca, in prossimità della sede di Alia di via Garigliano, è collegato all'impianto di sollevamento che porta a Pagnana, ma sono stati documentati, anche con video, frequenti sversamenti diretti in Arno.

RISORSA ACQUA

Nell'area intorno allo stadio sono presenti numerosi pozzi di captazione delle acque potabili, come graficizzato sulle tavole 03.2, 03.3 e 03.4 del Piano Operativo adottato. L'area di rispetto di 200 mt dai singoli pozzi copre completamente le aree interessate dagli interventi. Si ricorda che l'acqua prelevata è poi convogliata all'impianto pubblico in prossimità dello stadio, e dopo il trattamento immessa nella rete dell'acquedotto per fornire acqua potabile a gran parte dei cittadini empolesi.

Riteniamo che gli importanti scavi per la realizzazione del nuovo stadio e dei parcheggi, che in parte sono interrati sotto lo stadio e che in parte arrivano fino all'Orme, possano interferire coi livelli della falda impoverendo l'emungimento dei singoli pozzi. Si ricordi a tal proposito come negli ultimi 50 anni si è continuato a costruire sopra le aree di captazione dei pozzi: ad esempio, a settembre 2024 è stata inaugurata una scuola primaria in via Liguria, sopra un'area di captazione, ed il Piano Strutturale appena approvato e il Piano Operativo adottato continuano a prevedere nuove costruzioni in aree di captazione dei pozzi.

Abbiamo anche timori che le opere di perforazione possano portare delle sostanze inquinanti nell'area di captazione e quindi nei pozzi, e pertanto chiediamo massima attenzione e principi di precauzione.

Si ricordi che nelle acque potabili dei pozzi della zona, come in quello presso il lago di Serravalle (Stazione ID MAT-P055) (*Fonte: www.sira.arpat.toscana.it*), si rilevano da alcuni anni sostanze inquinanti e PFAS (PFBA acido perfluorobutanoico e PFBS acido perfluorbutansolfonico); le ultime rilevazioni sono di ottobre 2024 (*Fonte: Greenpeace, "La prima mappa della contaminazione da PFAS in Italia"*).

CONSUMO DI SUOLO E ISOLA DI CALORE

Il progetto prevede l'asfaltatura o la pavimentazione con materiali e tecniche idonee a consentire il parcheggio anche di mezzi pesanti nell'area dove attualmente si trova il campo sussidiario (12.000 mq) e nell'ampio giardino di via Maratona, aree oggi a verde e permeabili, con un conseguente impoverimento di aree con tali caratteristiche a favore di superfici non permeabili e con un più alto indice di riflettanza.

Tutto questo, oltre a causare un evidente e inutile consumo di suolo, si somma alla realizzazione dell'impianto sportivo di atletica a Santa Maria (evidentemente realizzato in previsione della futura

indisponibilità della pista nello stadio comunale) e si sommerà all'asfaltatura del parcheggio del Parco di Serravalle, all'aumento dei volumi cementificati dello Stadio, ad un prevedibile aumento delle emissioni degli autoveicoli, diretta conseguenza dell'aumento del traffico che la prevista area a destinazione commerciale porterà con sé, ad un aumento delle emissioni degli impianti di riscaldamento e condizionamento, sempre conseguenti alla realizzazione dell'area commerciale, ed all'innalzamento a 28 metri dello Stadio, che aumenterà l'effetto specchio e inibirà il passaggio del vento.

Il risultato della sommatoria di tali effetti sarà la creazione di un'isola di calore che al momento, date le caratteristiche urbane del quartiere e l'attuale utilizzo dello Stadio, non c'è, se non in misura minima.

ALTEZZA DELLA STRUTTURA

Il progetto prevede un aumento delle volumetrie con una copertura che avrà un'altezza costante per tutto il perimetro di 28 metri diventando un elemento emergente su scala cittadina. Tale altezza, soprattutto in corrispondenza della curva sud, sovrasterà i fabbricati prospicienti del viale delle Olimpiadi, causando problemi diretti in termini di soleggiamento e ventilazione, riducendo la sezione stradale a un rapporto $h/l > 2$, come solo nelle strette strade dei centri storici. L'altezza della struttura, superiore a quella degli altri stadi di serie A e B di analoga capienza, non è data tanto dall'esigenza di creare nuovi posti per gli spettatori, ma è una scelta che serve a creare volumetrie idonee all'accoglienza della 'media struttura di vendita'.

In merito alla capienza spettatori si ricorda che quella attuale è di 16.800 posti e che il regolamento attuale FIGC, per l'iscrizione in Serie A, prevede una capienza minima di 12.000 posti, mentre per la Serie B ne bastano 5.500. Se poi si va a controllare la media storica degli spettatori, per fare un corretto dimensionamento del nuovo stadio, si rileva quanto segue (*Fonte: www.stadiapostcards.com e [trafer markt](http://trafermarkt.com)*):

- 2017/2018 - Serie B - media spettatori di 4.914 (max 9.132 con Perugia e min 3.963 con Avellino)
- 2018/2019 - Serie A - media spettatori di 9.506 (max 15.889 con Juventus e min 7.030 con Chievo)
- 2022/2023 - Serie A - media spettatori di 10.293 (max 15.519 con Juventus e min 7.269 con Verona)
- 2023/2024 - Serie A - media spettatori di 10.861 (max 15.896 con Roma e min 7.128 con Udinese)
- 2024/2025 - Serie A - media spettatori di 11.363 (max 15.715 con Juventus e min 7.746 con Monza)

Dai dati statistici, ben si comprende che la capienza massima non è mai stata raggiunta durante la permanenza in Serie A, con una media di circa il 65% di posti occupati, e pertanto mal si comprende l'esigenza di aumentare lo stadio a 18.600 posti. Se si guarda poi alla Serie B, l'attuale capienza dello stadio è già molto sovradimensionata.

L'edilizia cittadina, fatta di stratificazioni secolari, fino ad oggi ha dato rilevanza ad un unico elemento simbolico per tutta la cittadinanza, riconoscibile a distanza di chilometri, che è il campanile della Collegiata di Empoli. Il progetto del nuovo stadio sovverte questa scala dei valori.

L'altezza, e più in generale la nuova volumetria proposta, portano lo stadio ad essere un'opera assolutamente fuori scala e decontestualizzata. Inoltre, i diversi e approssimativi *rendering* proposti durante il percorso partecipativo non illustrano come effettivamente sorgerà il nuovo

impianto e, anzi, con i loro errori di progettazione (ad esempio, la distribuzione degli accessi alle tribune) si dimostrano poco credibili e fuorvianti nella discussione.

NUOVO CENTRO COMMERCIALE

Ad Empoli abbiamo conosciuto per la prima volta l'esperienza del Centro commerciale in città nel 2007 con l'apertura di "CENTRO*Empoli" di Unicoop Firenze realizzato insieme allo svincolo di Empoli centro sulla SGC FI-PI-LI. Da allora il commercio in città è molto cambiato ed hanno chiuso molte realtà locali, che l'amministrazione comunale ha affrontato con un velleitario Forum sul "Centro commerciale naturale" e iniziative di rivitalizzazione stagionale come "Empoli città del Natale" e "Luglio Empolese". Il termine di paragone, quindi, per un empolesse è proprio questa realtà, che è stata soprannominata "Il Coppone". Il Coppone ha una superficie di vendita alimentare di 3000 mq, una non alimentare di 10.250 mq, superficie direzionale 1.600 mq, e 1.600 posti auto corrispondenti a 69.000 mq (*Fonte: Città Metropolitana di Firenze e Studio Natalini Architetti*).

Il nuovo centro commerciale prevede una superficie di vendita alimentare di 1500 mq, non alimentare di 6.300 mq, direzionale 3.400 mq, e circa 40.000 mq di nuovi parcheggi in parte interrati e in parte di superficie.

Anche il commercio alimentare si è dovuto confrontare con tante nuove aperture che hanno saturato il mercato, di cui le ultime Conad City nel 2020, e Coop Empoli Pontorme nel 2022, rispettivamente a 1,1 km e 2,1 km dallo stadio.

Il nuovo supermercato con nuovi esercizi e uffici andrà ad incidere sulla realtà commerciale del centro storico e dell'intera città. Siamo preoccupati per le conseguenze, visto che recentemente abbiamo assistito a numerose chiusure nel centro storico e non solo, e si sa che senza le attività commerciali il degrado è inevitabile. Qui si consideri oltretutto, nel caso specifico, che si tratta dell'apertura di un nuovo centro commerciale per decisione dell'Amministrazione Comunale su un bene pubblico, falsando le regole di libera concorrenza del commercio. E se questo nuovo "CENTRO*Stadio" dovesse un domani rivelarsi un *flop*, chi pagherà le conseguenze in termini di degrado urbano per gli spazi vuoti e inutilizzati, oltre alla perdita di verde in un'area a vocazione pubblica?

In merito alla previsione di spostamento del mercato sull'area del sussidiario trasformata in parcheggio esprimiamo altre perplessità. Attualmente il mercato settimanale del giovedì (25.000 mq) è luogo di richiamo cittadino e sovracomunale, a soli 500 mt dal centro storico. Le persone lo raggiungono facilmente a piedi dal centro di Empoli, da Pontorme, da Serravalle ed anche da Spicchio e Sovigliana nel comune di Vinci. Altri vi arrivano in autobus scendendo in piazza della Vittoria, e lo raggiungono comodamente a piedi in pochi minuti e -lo ricordiamo per chi non ne avesse l'esperienza- trascinando la spesa per brevi tratti. Lo spostamento a piedi da queste aree contigue sarà interrotto a causa della distanza di 1,5 km dal centro storico. Si ricordi anche che più ci si sposta verso il parco di Serravalle e più aumenta il vento ed anche questo è un grande disagio per i commercianti che lavorano all'aperto e per gli utenti che vogliono fare acquisti.

PAGAMENTO IMPOSTE E PRODUZIONE RIFIUTI

Il proponente chiede l'esenzione per 73 anni dal pagamento di IMU e TARIC. Riteniamo inopportuno che il Comune lo conceda. Per ragioni di equità nei confronti dei cittadini e delle altre imprese empolesi. Per quanto riguarda la TARIC, l'attuale normativa (vedi Risoluzione Ministeriale

24 gennaio 1994, protocollo 5/3398) prevede che negli impianti sportivi gestiti da ASD e SSD è disposta l'esenzione per quella *“parte degli impianti sportivi riservata, di norma, ai soli praticanti, a prescindere dalla circostanza che detti impianti siano ubicati nei locali o su aree scoperte”*. Tutte le altre aree degli impianti sportivi, come, ad esempio, spogliatoi, uffici, bagni, aree di attesa sono soggette a tassazione in quanto producono, per logica, rifiuti. Per quanto riguarda, invece, l'IMU, è prevista l'esenzione ma per i soli enti non commerciali (vedi 'art. 13 del Decreto-Legge n° 201 del 2011, il Decreto della c.d. “manovra Monti”, convertito in Legge n° 214 del 2011, confermato dall'art. 91-bis del Decreto-Legge n° 1 del 2012, convertito in Legge n° 27 del 2012, poi modificato dal comma 6° dell'art. 9 del Decreto-Legge n° 174 del 2012 convertito in Legge n° 213 del 2012) e comunque limitatamente alla sola frazione di unità immobiliare in cui si svolge l'attività di natura non commerciale; quanto sopra vale solo per gli immobili di proprietà ma, in questo caso, ci sono alcune anomalie che devono indurre ad attente valutazioni, anche per non incorrere in un possibile danno erariale: stiamo parlando di un immobile non di proprietà, ma con la concessione di un diritto di superficie a favore di una SpA. Riteniamo che, trattandosi di un ente a fine di lucro, non si debba applicare una normativa di favore che lo Stato ha disposto esclusivamente per enti senza fini di lucro.

Al netto degli aspetti più tecnici, è necessario sottolineare anche un'implicazione di carattere etico: riconoscendo una qualsiasi agevolazione tariffaria o tributaria ad una SpA, il Comune di Empoli adotterebbe un comportamento assolutamente iniquo nei confronti dei propri cittadini e degli enti del terzo settore, il cui fine istituzionale è l'utilità sociale. Inoltre, alla luce del fatto che la compagine societaria di Alia S.p.A. è costituita da 62 comuni oltre al Comune di Empoli, una qualsivoglia agevolazione tariffaria concessa all'Empoli F.C. avrebbe una ricaduta sulle entrate dell'Azienda e, conseguentemente, impatterebbe anche su centinaia di migliaia di cittadini non empolesi.

CESSIONE GRATUITA TERRENO

Il Comune si impegnerebbe a cedere gratuitamente all'Empoli FC una area comunale, ancora da individuare, per realizzarvi un albergo privato (la richiesta del proponente il progetto era di avere gratuitamente il diritto di proprietà sul campo sussidiario, pari a 12.000 mq). La questione pone delle banali implicazioni di carattere etico: 1) E' corretto cedere ad un imprenditore la proprietà di un bene pubblico al fine di sviluppare la propria attività imprenditoriale? 2) Non si alterano, così facendo, anche le più semplici logiche del libero mercato e della libera concorrenza? 3) Non sarebbe bene, prima di decidere, valutare attentamente da parte del Comune le capacità economiche e finanziarie del proponente? Inoltre, c'è anche il tema del costo per collettività: il valore normale di mercato di tale area edificabile si aggirerebbe su circa 7 milioni di euro (circa 600 €/mq). Tale importo, se confermato da una necessaria perizia degli enti preposti, anche al fine, di nuovo, di scongiurare ogni possibile rischio di danno erariale, oltre a rappresentare un costo pieno per la collettività, ridurrebbe considerevolmente i possibili vantaggi, in termini di risparmio di denaro pubblico, solo teoricamente garantiti dall'investimento privato. Il quale investimento, ricordiamo e sottolineiamo, al momento è puramente ipotetico e dovrà essere necessariamente asseverato da una idonea perizia tecnica di parte.

In assenza di un piano economico progettuale asseverato, essere disponibili a cedere patrimonio pubblico equivalente a milioni di euro, sembra un'ipotesi più che azzardata. A quanto sopra, aggiungiamo che lo smantellamento della pista di atletica attualmente collocata all'interno dello Stadio Castellani e sostituita da un impianto, attualmente in costruzione, esclusivamente dedicato alla pratica di tale sport, ha già comportato per le casse pubbliche un costo di circa 7 milioni di euro. Non possiamo non ricordare, infine, che nella precedente ipotesi del 2017 di ristrutturazione

dello Stadio "C. Castellani", l'Empoli F.C. si era detto disponibile ad investire importanti somme per la costruzione del nuovo impianto di atletica leggera e della bretella di collegamento tra la S.S. 67 e la Zona Sportiva. Tali infrastrutture sono state e saranno realizzate interamente con denaro pubblico, cosa che rappresenta un ulteriore costo sostenuto dalla collettività e un evidente risparmio a favore dell'imprenditore privato.

Riteniamo che il nostro contributo di cittadini informati possa essere utile alla discussione affinché possiate prendere decisioni giuste e corrette per il bene della comunità.