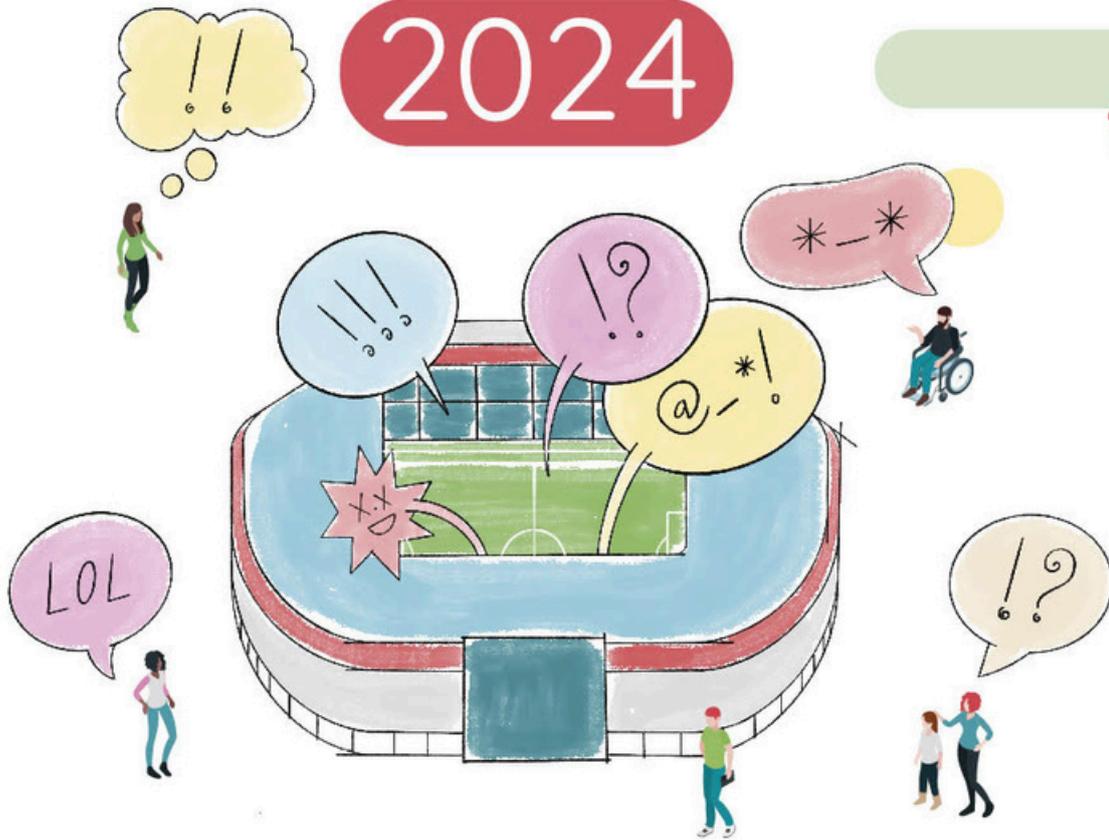


Stadiolnsieme

2024



Percorso partecipativo sulla proposta di riqualificazione, ammodernamento e gestione funzionale ed economica dello Stadio Carlo Castellani di Empoli (FI) da parte dell'Empoli FC.

DOCUMENTO INFORMATIVO



COMUNE di EMPOLI

Settembre 2024

LO STADIO IERI, OGGI E DOMANI: COME SIAMO ARRIVATI ALL'ATTUALE PROPOSTA

L'attuale stadio di Empoli Carlo Castellani è stato inaugurato nel settembre del 1965. È formato da due tribune fisse e da due curve in prefabbricato, per una capienza attuale di 16.800 spettatori; è dotato anche di pista di atletica leggera e di pedana per il salto in lungo. Nonostante negli anni sia stato rinnovato e sottoposto a interventi di manutenzione, lo stadio è oggi sostanzialmente superato e non adeguato quanto a struttura e servizi, considerando il livello nazionale a cui compete l'Empoli FC.

La proposta di ristrutturazione del 2017 e il primo percorso partecipativo

Nella primavera del 2017 l'Empoli FC ha presentato al Comune di Empoli una proposta di ampliamento, ristrutturazione e adeguamento dello stadio comunale, oltre alla realizzazione di un nuovo impianto di atletica leggera in località Santa Maria (a sostituzione di quello presente nello stadio stesso, da eliminare).

La proposta del 2017 prevedeva il mantenimento della localizzazione attuale dello stadio, con una capienza ampliata a 20.266 posti tutti coperti, organizzati in due anelli e quattro settori. Dal punto di vista strutturale si prevedeva di mantenere solo la tribuna est con un intervento di restyling delle gradinate e dei servizi, mentre le altre tribune dovevano essere ricostruite ex novo. Il progetto prevedeva inoltre la realizzazione all'interno dello stadio di una serie di superfici per attività commerciali che facessero vivere la struttura non solo in occasione degli eventi sportivi ma tutti i giorni dell'anno: erano previste due medie strutture di vendita in corrispondenza della curva nord e della curva sud (8.100 mq tra superficie di vendita e magazzini) ed esercizi di vicinato (4.935 mq su due piani sotto la tribuna ovest), con i relativi parcheggi.

Dal punto di vista amministrativo e procedurale, la proposta consisteva in un Project Financing con un investimento di circa 25 milioni di euro sulla struttura e la concessione dello stadio dal Comune all'Empoli FC per 90 anni.

Vista l'importanza degli interventi proposti, il Comune di Empoli decise di coinvolgere la comunità locale nella costruzione di osservazioni alla proposta attraverso un percorso partecipativo denominato **Stadio_Dicci la tua!**, articolato in una fase di ascolto del territorio (con interviste a circa 60 testimoni privilegiati) e un evento partecipativo organizzato a tavoli di lavoro (con circa 160 partecipanti). Il documento finale prodotto nell'autunno del 2017 conteneva delle indicazioni specifiche riguardo ad alcuni elementi progettuali ritenuti critici: la dimensione dell'ampliamento e la futura capienza dello stadio, l'inadeguatezza della viabilità e l'organizzazione urbanistica del quartiere di Serravalle, le ricadute sul sistema economico locale – in particolare commerciale – dell'inserimento delle nuove superfici commerciali, l'utilizzabilità del PalAramini e delle aree pubbliche circostanti durante gli eventi sportivi, il sacrificio di alcune aree verdi del quartiere per la creazione dei pur necessari nuovi parcheggi, le caratteristiche della nuova pista di atletica.



La tribuna Maratona (tribuna est) oggi.

Foto: Empoli FC

Il progetto di riqualificazione dello stadio proposto nel 2017 non è stato portato avanti per motivi di tipo economico-finanziario, amministrativo e burocratico. Ferma è rimasta tuttavia l'esigenza dell'Empoli FC di rinnovare l'impianto.

Cosa è successo dal 2017 ad oggi

Nel frattempo l'Amministrazione Comunale ha risposto in modo autonomo ad alcune esigenze della città attraverso:

- la **realizzazione della bretella di collegamento** che, dalla Statale 67, raggiunge la zona di Serravalle, inaugurata nell'agosto del 2023; la strada è stata realizzata con oltre 2 milioni di euro di risorse interamente comunali, e connette l'area dello stadio con la FI-PI-LI;
- l'apertura del **cantiere per la costruzione della nuova pista di atletica** e relativi servizi in Via Sanzio, finanziata con circa 2 milioni della città metropolitana di Firenze e 5 milioni del Comune di Empoli.

Significativa è stata anche la **modifica alla cosiddetta "legge stadi"** attraverso il d.lgs. 28/02/2021 n. 38, che ha semplificato l'iter per l'approvazione dei progetti di iniziativa privata su aree pubbliche.

La proposta di ristrutturazione del 2024 e il nuovo percorso partecipativo

Nel Luglio 2024 l'Empoli FC ha proposto nuovamente all'amministrazione comunale un'operazione di Partenariato Pubblico Privato nella forma del Project Financing finalizzato alla riqualificazione ed ammodernamento dello stadio Carlo Castellani e alla gestione funzionale ed economica dello stesso.

L'intervento proposto prevede ancora il mantenimento dello stadio nella localizzazione attuale e l'inserimento di nuove funzioni che ne consentano l'uso quotidiano, ma differisce dalla proposta del 2017 per alcuni elementi significativi che vengono descritti nelle pagine seguenti.

Anche in questa occasione il Comune di Empoli ha ritenuto opportuno aprire il dibattito con la comunità coinvolta, promuovendo il percorso partecipativo **StadiInsieme 2024**.

Questo documento contiene in termini sintetici le informazioni principali sulla proposta che l'Empoli FC ha indirizzato al Comune, e le modalità attraverso cui è possibile prender parte alla discussione pubblica organizzata nei mesi di settembre e ottobre 2024 dal Comune di Empoli.

LO STADIO DEL FUTURO NELLA PROPOSTA DELL'EMPOLI FC

Il progetto di riqualificazione dello stadio presentato dall'Empoli FC prevede **il rifacimento completo di tre settori su quattro** (Tribuna e curve), l'eliminazione della pista di atletica leggera per avvicinare il campo di gioco alle tribune, e la destinazione della curva nord alle tifoserie per favorire l'accessibilità da fuori città con minore impatto sul traffico cittadino.

L'altezza dello stadio sarà di 28 m, rispetto agli attuali 23 m della copertura della Maratona.

La capienza totale dello stadio sarà alla fine di 18.600 posti, contro i 16.800 attuali ed i circa 20.200 che erano stati previsti nel 2017.

Il costo dell'intervento sarà di più di 40 milioni di euro, per un investimento complessivo di oltre 55 milioni di euro, interamente finanziato con risorse private.

L'Empoli FC propone di utilizzare le volumetrie interne allo stadio per:

- una **struttura di vendita di medie dimensioni** (circa 3.000 mq di cui massimo 1500 mq di superficie di vendita) sotto la curva sud;
- **locali direzionali o uffici** (circa 3.400 mq) nei raccordi tra la Maratona e le due curve, distribuiti su 5 piani, oltre che ai lati dell'auditorium;
- **locali destinati ad attività commerciali, artigianali e di servizio** (circa 6.300 mq) che corrispondono a 23 spazi autonomi, distribuiti a piano terra e primo e secondo piano, localizzati sotto la Tribuna e nei raccordi tra la Maratona e le curve;
- un **auditorium** dalla capienza di 330 posti sotto la curva nord.

La presenza di negozi, uffici e attrattori culturali favorirà un'adeguata sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento e muterà la natura dell'edificio, oggi utilizzato circa 40-50 ore l'anno per gli eventi sportivi, creando un luogo multifunzionale per il quartiere e per la città, ed offrirà uno spazio comune per le persone (residenti, tifosi, turisti) che, per vari motivi, potranno frequentare lo spazio 365 giorni l'anno.



La struttura sportiva avrà **caratteristiche di eco-sostenibilità**, utilizzerà tecnologie di **riduzione dell'impatto ambientale** e seguirà i **criteri DNSH** (Do Not Significant Harm), cioè gli interventi previsti non dovranno arrecare nessun danno significativo all'ambiente.

Infatti:

- sul tetto dello stadio verrà realizzato un impianto di solare fotovoltaico per la produzione di elettricità, integrato a pompe di calore per la climatizzazione invernale ed estiva: in termini energetici lo stadio sarà *carbon neutral*, perchè l'elettricità prodotta da fotovoltaico supererà abbondantemente il fabbisogno attuale;
- verranno realizzati impianti di solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- verrà previsto il recupero delle acque meteoriche per irrigare il manto erboso del terreno di gioco e per l'accumulo dell'impianto antincendio;
- verrà svolta un'attenta ricerca progettuale sui materiali da impiegare, lo spessore e la tipologia dei coibenti, i serramenti ed i sistemi di ombreggiatura delle vetrate.

La proposta dell'Empoli FC prevede inoltre **la riorganizzazione e l'aumento delle aree a parcheggio**: i parcheggi esistenti resteranno invariati o verranno riorganizzati senza diminuzione di stalli, e se ne aggiungeranno di nuovi per rispondere alle mutate esigenze di utilizzo dell'area, quindi sia a servizio degli eventi che della cittadinanza.

Rispondendo ad un problema molto sentito dagli empolesi, l'Empoli FC propone anche la realizzazione di una **nuova viabilità che colleghi il ponte sull'Orme all'incrocio tra via del Pentathlon e via delle Olimpiadi** in modo da poter chiudere le vie circostanti allo stadio in presenza di eventi sportivi e metterle a completa disposizione delle forze dell'ordine per far accedere gli spettatori nei vari settori, consentendo comunque il transito esterno ai veicoli.

La proposta dell'Empoli FC prevede inoltre che l'area del **campo di allenamento sussidiario** venga riqualificata, con l'individuazione di **destinazioni commerciale o turistico ricettiva o a servizi alla collettività**.



Rendering dello stadio da nord ovest con luce diurna e notturna. Immagini tratte dal progetto presentato dall'Empoli FC.

L'ITER DEI LAVORI ALLO STADIO NELLA PROPOSTA DELL'EMPOLI FC

Primo step – smontaggio, demolizione e ricostruzione della curva sud

E' prevista la rimozione dei quattro blocchi esistenti e la realizzazione di una tribuna interamente coperta a ridosso del terreno di gioco, con una capienza di circa 4000 spettatori, interamente dedicata ai tifosi empolesi.

Nella "pancia" della curva sarà realizzata un'attività commerciale tipo superstore (media struttura di vendita).

L'intervento dovrebbe durare 7 mesi a partire dall'inizio dei lavori.

Secondo step – smontaggio, demolizione e ricostruzione della curva nord

Anche in questo caso è prevista la rimozione dei vari settori della curva e la demolizione dei vecchi spogliatoi e la realizzazione di una tribuna a ridosso del campo di una capienza di circa 3800 posti che potrà essere dedicata anche alla tifoseria ospite.

Nella "pancia" della curva nord sarà realizzato un auditorium con una capienza di 330 posti per l'organizzazione di eventi di vario tipo.

L'intervento dovrebbe durare 9 mesi.

Terzo step – traslazione del campo di calcio

Il terreno di gioco verrà spostato di 15 m verso la Maratona, così da avere già tre settori su quattro a ridosso del campo, con una visibilità ottima degli eventi sportivi.

L'intervento dovrà occupare 3 mesi estivi, tra un campionato e l'altro.

Quarto step – demolizione e ricostruzione della Tribuna

L'attuale tribuna ovest verrà demolita e ricostruita anch'essa a ridosso del campo, con circa 4.000 posti tutti coperti, comprendenti 600 posti vip, 100 posti della stampa, 16 Sky box (salottini riservati) per 220 persone e due aree hospitality da 800 mq ciascuna.

Nei raccordi tra la tribuna ovest e le curve troveranno posto altri 1848 posti.

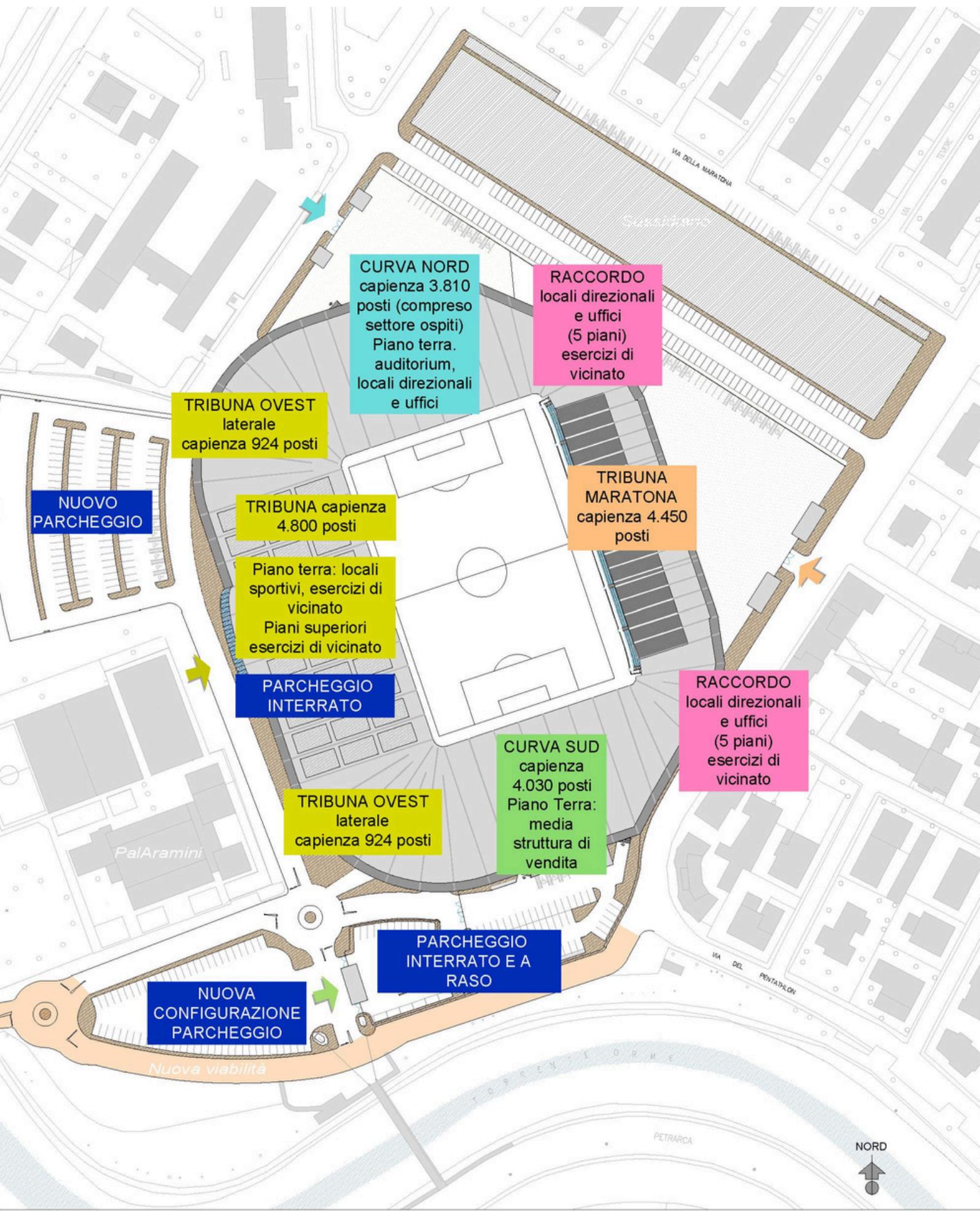
Sotto la tribuna troveranno posto

- i locali sportivi, nel rispetto dei criteri richiesti dalla Federazione per l'iscrizione al campionato;
- 23 locali destinati ad attività commerciali, artigianali e di servizio distribuiti su tre livelli;
- un parcheggio interrato

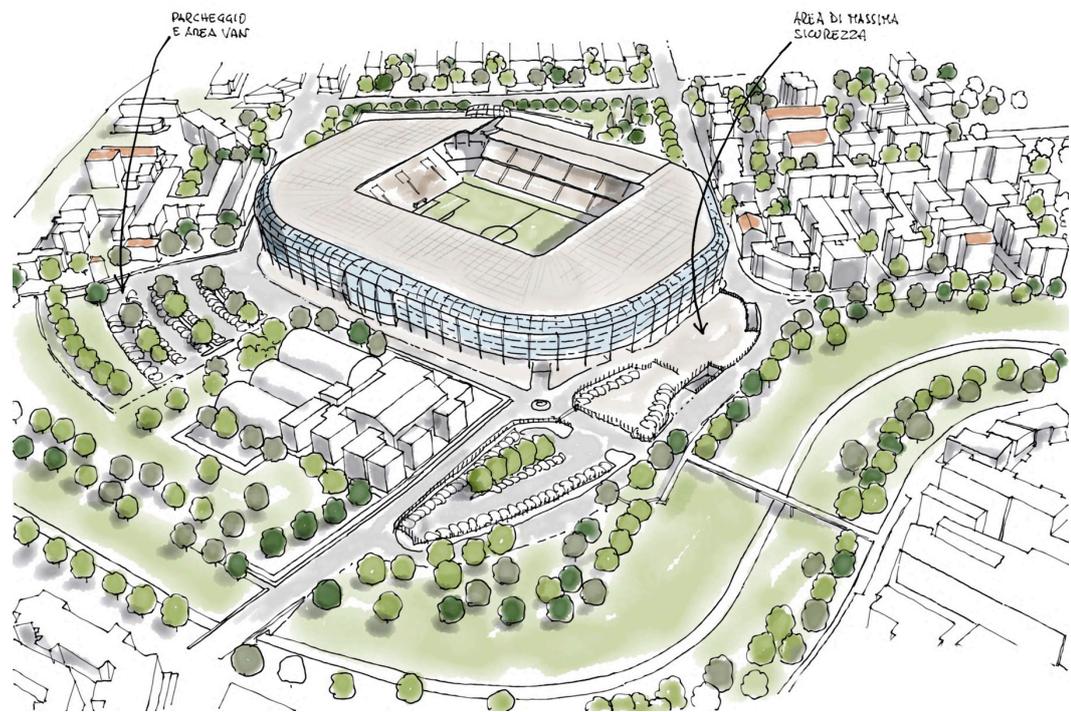
L'intervento dovrebbe durare 10 mesi.

La realizzazione dei lavori è prevista in **36 mesi**, comprensivi della fase di progettazione, tenendo conto anche del fatto che la squadra utilizzerà la struttura durante le opere di riqualificazione.

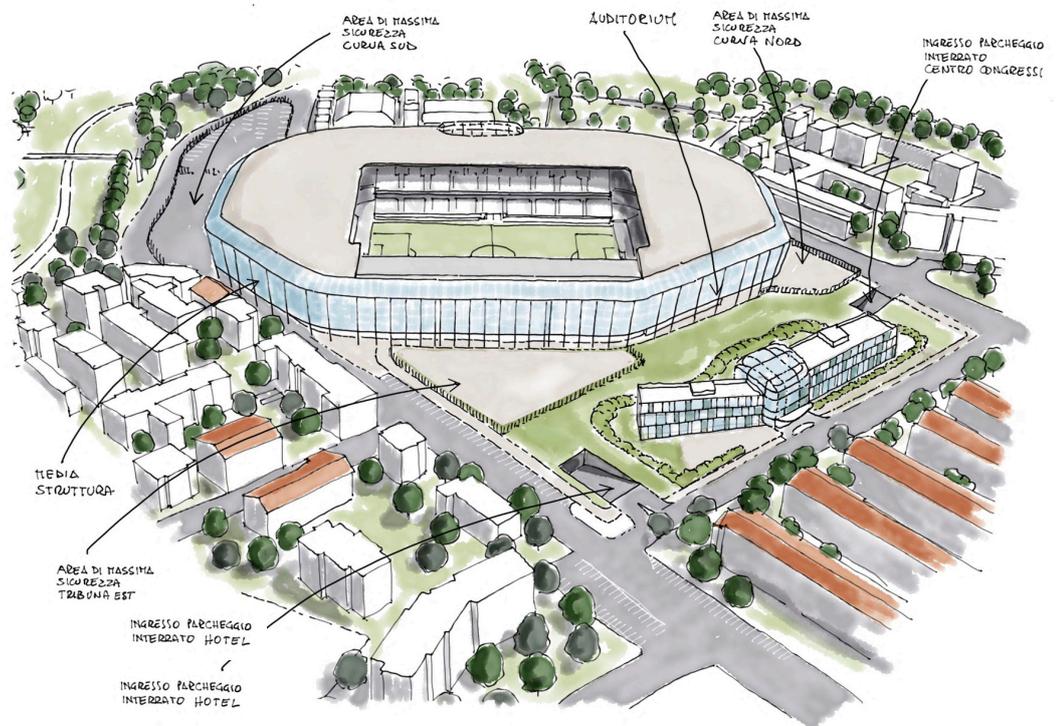
SCHEMA FUNZIONALE DELLA PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE DELLO STADIO



Schizzi prospettici della proposta progettuale. Immagini tratte dal progetto presentato dall'Empoli FC.



Vista da sud ovest



Vista da nord est, in caso di costruzione dell'albergo nell'area del sussidiario

Vista da nord ovest in caso di realizzazione di un parco nell'area del sussidiario (eventuale area da cedere con destinazioni commerciale o turistico ricettiva o a servizi alla collettività da ricollocare)



IL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO: COSA PROPONE L'EMPOLI FC AL COMUNE

Da un punto di vista procedurale ed amministrativo, all'interno del partenariato pubblico privato sotto forma di project financing è necessario perseguire le **condizioni di equilibrio economico-finanziario tra le parti**.

Il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) presentato dall'Empoli FC al Comune di Empoli, come previsto dalla normativa vigente, esamina quattro scenari alternativi di sviluppo dell'area sia dal punto di vista dei benefici per la comunità e per l'ente pubblico che della sostenibilità finanziaria dell'investimento da parte del proponente:

- Scenario 0 - mantenimento della situazione attuale
- Scenario 1 - realizzazione del solo impianto sportivo, comprese superfici interne destinate a commerciale e terziario
- Scenario 2 - realizzazione dell'impianto sportivo con superfici interne destinate a commerciale e terziario e realizzazione di una struttura ricettiva nell'area del sussidiario
- Scenario 3 (proposta progettuale ritenuta sostenibile e prescelta dall'Empoli FC) - realizzazione dell'impianto sportivo con superfici interne destinate a commerciale e terziario e acquisizione del diritto di proprietà a titolo gratuito dell'area del campo sussidiario con destinazioni commerciale o turistico ricettiva o a servizi alla collettività.
- Scenario 4 - Affidamento in appalto dei lavori da parte dell'A.C. mediante procedura di evidenza pubblica

L'Empoli FC ha ritenuto sostenibile lo scenario 3, nel quale si prevede:

- **che la società investa sulla struttura e sulle aree limitrofe circa 55 milioni di euro**, comprese le **opere di urbanizzazione** che verranno trasferite gratuitamente al Comune a seguito della loro realizzazione, creando **un impianto sportivo di eccellenza**, ecosostenibile, che possa ospitare eventi sportivi e non di rilievo nazionale e internazionale, contribuendo alla **riqualificazione dell'area** dal punto di vista urbanistico, sociale ed economico;
- che il Comune di Empoli preveda una **contribuzione pubblica di natura non monetaria** sotto forma di:
 - **diritto di superficie a titolo gratuito sull'area dello stadio** di durata pari alla concessione, cioè **73 anni** (di cui 3 anni per la progettazione e realizzazione dell'intervento e 70 anni relativi alla fase di gestione della struttura);
 - trasferimento del **diritto di proprietà a titolo gratuito** da parte del Comune di Empoli dell'area **del campo sussidiario** (12.000 m quadri) con destinazione d'uso polivalente e un adeguato indice di fabbricabilità per la costruzione di una struttura turistico-ricettiva;
 - esclusione dal pagamento delle **imposte indirette** (imposta municipale sugli immobili e imposta sui rifiuti).

Come per tutti gli altri elementi progettuali presentati, questa proposta verrà discussa durante gli incontri del percorso partecipativo e poi sarà ridefinita nei suoi termini durante le conferenze dei servizi.

L'ITER DI AUTORIZZAZIONE DEL PROGETTO: COSA DICE LA NORMATIVA

Come previsto dalla normativa vigente (art. 4, d.lgs. n. 38 del 2021), a seguito della presentazione del **Documento di fattibilità delle alternative progettuali** (DOCFAP) da parte dell'Empoli FC, l'Amministrazione comunale ha l'obbligo di avviare una conferenza dei servizi preliminare.

La **conferenza dei servizi preliminare** ha lo scopo di consentire all'Amministrazione comunale e alle altre amministrazioni territorialmente e funzionalmente competenti di esaminare la proposta dell'Empoli FC.

La conferenza dei servizi preliminare ha lo scopo di consentire all'Amministrazione comunale e alle altre amministrazioni territorialmente e funzionalmente competenti di esaminare la proposta dell'Empoli FC.

In questa fase il Comune può quindi negoziare alcuni elementi progettuali, come previsto dalla procedura di legge, per una messa a punto della proposta complessiva, in modo che la realizzazione dell'opera risponda alle necessità della comunità e agli indirizzi eventualmente emersi dal percorso partecipativo StadioInsieme 2024.

Due sono i possibili esiti di questa fase:

- 1) **esito positivo**: il Comune dichiara il pubblico interesse della proposta, eventualmente indicando all'Empoli FC le modifiche necessarie ai fini di una eventuale futura approvazione;
- 2) **esito negativo**: il Comune valuta negativamente la proposta dell'Empoli FC e non ne dichiara il pubblico interesse.

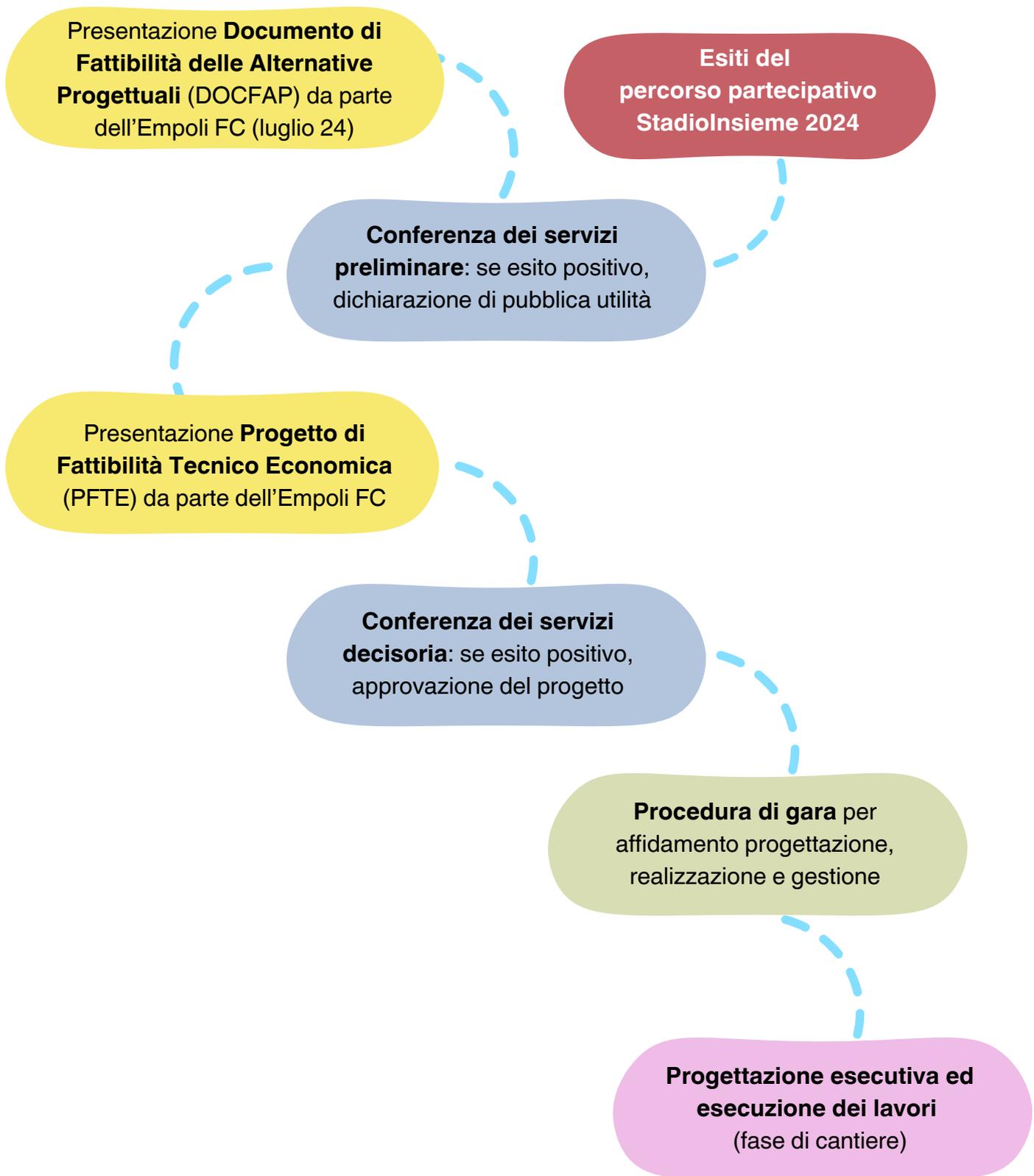
In caso di esito negativo, l'Empoli FC potrà eventualmente presentare un nuovo Documento di fattibilità delle alternative progettuali.

In caso di esito positivo, ove l'Empoli FC intenda proseguire l'iter nel rispetto delle condizioni indicate in sede di conferenza dei servizi preliminare, dovrà presentare un **Progetto di fattibilità tecnica ed economica** (PFTE).

Ricevuto il Progetto di fattibilità tecnica ed economica, il Comune convocherà una nuova conferenza dei servizi, stavolta decisoria.

La **conferenza dei servizi decisoria** può:

- 1) approvare definitivamente il progetto, ove questo effettivamente sia stato redatto nel rispetto delle condizioni indicate in sede di conferenza preliminare (ferma la possibilità di indicare eventuali nuove modifiche);
- 2) adottare un provvedimento di diniego, ove viceversa il progetto non rispetti le condizioni indicate in sede di conferenza dei servizi preliminare; in questa seconda ipotesi, l'Empoli FC potrà presentare un nuovo progetto di fattibilità, nel rispetto delle condizioni indicate in sede di conferenza preliminare e il Comune potrà indire una nuova conferenza decisoria.



Schema dell'iter amministrativo previsto dalla normativa vigente per l'autorizzazione del progetto

Il PFTE approvato è posto a base di **procedura di affidamento**, ovvero una gara alla quale è invitato anche il soggetto proponente; esso, se non risulta aggiudicatario, può esercitare il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario, se dichiara di assumere la migliore offerta presentata.

Una volta effettuato l'affidamento, il soggetto aggiudicatario potrà procedere alla progettazione esecutiva delle opere e alla loro esecuzione.

IL CALENDARIO DEL PERCORSO PARTECIPATIVO



Infopoint

**giovedì 5 - 12 - 19 settembre ore 9.00 12.00 al mercato settimanale
domenica 29 settembre durante la partita Empoli-Fiorentina**



Incontro di apertura

giovedì 5 settembre ore 21.00 23.30

Sala Hospitality dello Stadio Castellani (lato Tribuna)
Presentazione della proposta progettuale e gestionale dello stadio ed elaborazione interattiva di domande e risposte
Per partecipare, iscriviti su <https://bit.ly/stadio-apertura>



Camminata collettiva di esplorazione dell'area

giovedì 12 settembre ore 17.00-19.30

Ritrovo alle 16.45 al Green Bar nel parco di Serravalle.
Passeggiata nell'area di intervento, fuori e dentro lo stadio, durante la quale cittadini, tecnici e facilitatori potranno evidenziare e discutere sul posto le questioni più rilevanti nel progetto di trasformazione
Per partecipare, iscriviti su <https://bit.ly/stadio-camminata>



Laboratori di ascolto e confronto

giovedì 19 settembre ore 18.00 23.00

giovedì 26 settembre ore 18.00 23.00

Circolo Avis, Via Guido Rossa 1
Un "circuito" di progettazione partecipata con postazioni a fruizione libera o facilitata (manifesti, foto aeree, gioco di carte...) per immaginare l'area dello stadio del futuro.
Laboratori ad ingresso libero durante tutto l'orario di apertura.



Laboratori di approfondimento e proposta

giovedì 3 ottobre ore 21.00 23.30

giovedì 17 ottobre ore 21.00 23.30

Sala Hospitality dello Stadio Castellani (lato Tribuna)
Approfondimenti tematici e discussione a tavoli di lavoro per costruire le indicazioni da dare al Comune sulla proposta dell'Empoli FC.

Per partecipare, iscriviti su <https://bit.ly/stadio-lab3ottobre> e <https://bit.ly/stadio-lab17ottobre>

3 ottobre



17 ottobre



Incontro di Chiusura

giovedì 24 ottobre ore 21.00 23.00

Sala Hospitality dello Stadio Castellani (lato Tribuna)
Restituzione e commento degli esiti degli incontri precedenti.
Per partecipare, iscriviti su <https://bit.ly/stadio-chiusura>

