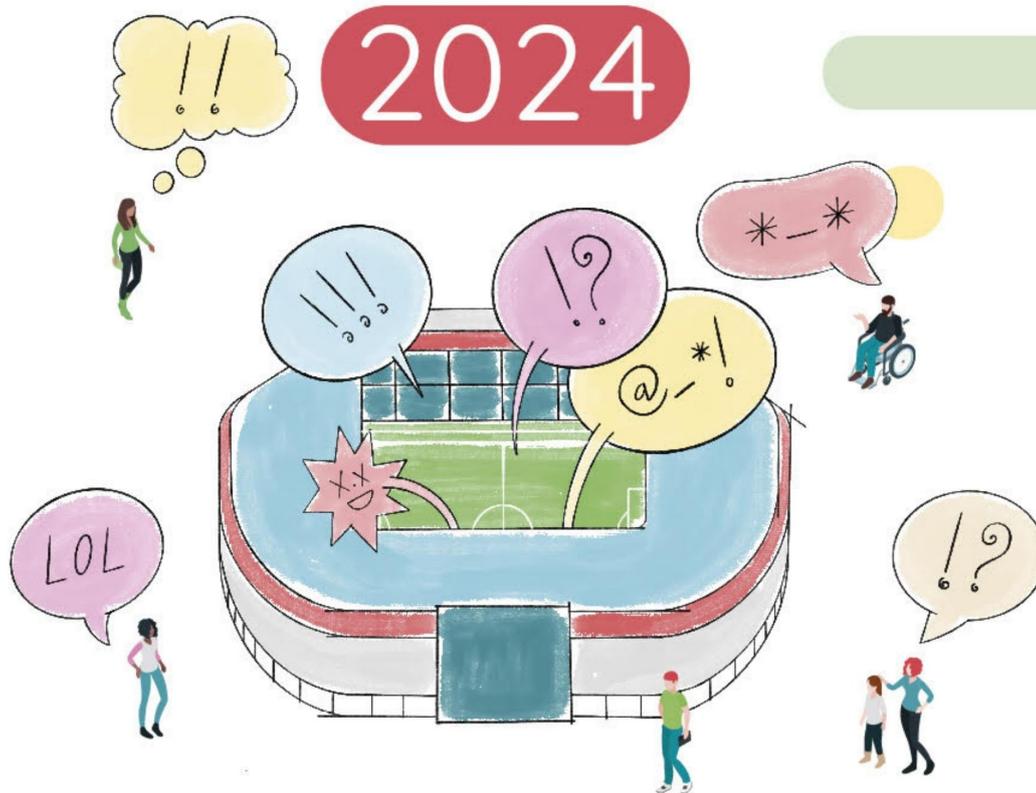


Stadioliinsieme

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 DI APPROFONDIMENTO



Ottobre 2024



Il presente documento contiene una sintesi delle domande emerse durante l'incontro iniziale (5 settembre 24), la camminata di quartiere (12 settembre 24) e gli infopoint al mercato (5, 12 e 19 settembre 24) svolti nell'ambito del Percorso partecipativo sulla proposta di riqualificazione, ammodernamento e gestione funzionale ed economica dello Stadio Carlo Castellani di Empoli (FI) da parte dell'Empoli FC.

Le risposte sono state elaborate dal Comune di Empoli con il coordinamento di Simurg Ricerche.

Si specifica che molti dei temi trattati saranno oggetto della conferenza dei servizi preliminare, che verrà attivata alla conclusione del percorso partecipativo; gli elementi qui riportati sono quindi indicativi della situazione attuale, ma potrebbero modificarsi a seguito dell'avviarsi del procedimento amministrativo.



Sommario degli argomenti

1. IL PERCORSO PARTECIPATIVO	4
2. INTERESSE PUBBLICO DELLA PROPOSTA	5
3. ALTEZZA DEL NUOVO STADIO	7
4. COMMERCIO	8
5. VIABILITA' E PARCHEGGI	9
6. INSERIMENTO, VINCOLI URBANISTICI E IMPATTI SUL QUARTIERE	11
7. CONDIZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE DELLA PROPOSTA	14
8. ALTRI SPORT	18
9. SOSTENIBILITA' SOCIALE	19
10. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	20
11. GESTIONE DELLE TIFOSERIE E SICUREZZA	21
12. IL MERCATO SETTIMANALE	22
13. LA DESTINAZIONE DEL SUSSIDIARIO	23
14. MARATONA E SOTTO-MARATONA	24
15. AUDITORIUM	24
16. PARCO DI SERRAVALLE	24
17. ALTERNATIVE ALLA PROPOSTA DELL'EMPOLI FC	25



1. IL PERCORSO PARTECIPATIVO

Quanto verranno tenute in considerazione le proposte fatte nel percorso partecipativo?

È possibile proporre l'inserimento nel progetto di funzioni o elementi oggi non previsti?

L'attivazione di un percorso partecipativo non è prevista nella Legge stadi, che regola la procedura in corso sul project financing proposto dall'Empoli FC al Comune di Empoli.

L'amministrazione Comunale ha voluto attivare e promuovere queste attività di ascolto e coinvolgimento in una fase preliminare all'apertura della conferenza dei servizi, che vedrà coinvolti il Comune di Empoli la società calcistica e gli altri enti preposti alla decisione.

Il percorso partecipativo si colloca quindi in una fase estremamente aperta: l'iter amministrativo e le conferenze di servizi non sono ancora partite, ed è quindi il momento giusto per mettere in fila le idee e le esigenze migliorative.

Le proposte che scaturiranno dal percorso (ovviamente se sostenibili e fattibili e che non minino la tenuta del progetto) serviranno a definire meglio e a migliorare la proposta, prima che si metta in moto l'iter amministrativo.

Il Sindaco ha più volte invitato i partecipanti ad approfittare del percorso partecipativo per condividere le proprie idee e provare a proporre un miglioramento rispetto a ciò su cui si è in disaccordo, in modo da arrivare a costituire un suggerimento utile alla valutazione della proposta.



2.INTERESSE PUBBLICO DELLA PROPOSTA

Come si sostiene che l'intervento proposto è di interesse pubblico? Come potrà essere utilizzata la nuova struttura dai cittadini? Quali bisogni pubblici soddisfa, a quali bisogni risponde?

La dichiarazione di pubblico interesse della proposta presentata dall'Empoli F.C. compete all'amministrazione comunale, che la compie in base ai parametri indicati dalla legge.

Come in tutti i procedimenti amministrativi, anche in quello disciplinato dal d.lgs. n. 38 del 2021 l'amministrazione è chiamata a compiere un bilanciamento tra interesse pubblico primario, interessi pubblici secondari e interessi privati.

Si noti, peraltro, che la distinzione tra «interessi pubblici primari» e «interessi pubblici secondari» non attiene alla loro importanza, ma all'ordine cronologico con il quale essi, nell'ambito di ogni singolo procedimento, debbono, per legge, essere presi in considerazione: primario è l'interesse pubblico preso in considerazione dalla norma attributiva del potere; secondari sono gli interessi pubblici che non sono presi direttamente in considerazione dalla norma attributiva del potere ma da altre leggi (e che, per le particolari circostanze del caso di specie, potenzialmente contrastano con l'interesse pubblico primario).

Nel caso che ci occupa, l'interesse pubblico primario è quello indicato dall'art. 4 del d.lgs. n. 38 del 2021: «favorire l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi, con particolare riguardo alla sicurezza degli stessi e dei loro fruitori e degli spettatori, nonché tutti gli interventi comunque necessari per riqualificare le infrastrutture sportive non più adeguate alle loro esigenze funzionali».

Ciò significa che, nell'esaminare la proposta dell'Empoli F.C., l'amministrazione comunale di Empoli deve considerare che tale proposta si iscrive nell'ambito di un procedimento regolato da una legge che mira a favorire l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi.

Di conseguenza, un eventuale atteggiamento oppositivo pregiudiziale dell'amministrazione comunale rispetto all'idea stessa di ammodernamento dello Stadio Castellani sarebbe contrario alla legge: il Comune di Empoli, cioè, ha per legge l'obbligo di esaminare la proposta dell'Empoli F.C.

Resta tuttavia fermo che l'amministrazione comunale deve, da un lato, assicurare il rispetto di tutte le norme vigenti, dall'altro, bilanciare l'interesse pubblico primario (quello all'ammodernamento dello Stadio), con tutti gli altri interessi in gioco. Per dirne alcuni, senza pretesa di esaustività: la tutela della salute, la coerenza urbanistica dell'intervento, la sostenibilità ambientale (con particolare riguardo a viabilità e parcheggi, ma anche all'efficientamento energetico dell'impianto), la tutela del tessuto economico, la tutela dell'occupazione, la tutela del decoro urbano, la tutela della sicurezza.

Dunque, su un piatto della bilancia va messo l'interesse pubblico primario alla ristrutturazione dello Stadio Castellani, sull'altro tutti gli altri interessi.



Il risultato di questo ‘bilanciamento’ è quello che viene chiamato interesse pubblico in concreto.

Questo, però, non significa che tutti gli interessi in gioco debbano uscire soddisfatti e impregiudicati dal procedimento. Ciò che conta è che il bilanciamento, nel suo complesso, garantisca un saldo positivo (come accade per tutte le scelte, che implicano sempre «pro» e «contro»).

Per quanto riguarda la sicurezza, gli obblighi di adeguamento ricadono innanzitutto sull’Amministrazione, proprietaria del bene, che quindi dovrebbe in ogni caso trovare i mezzi finanziari per intervenire. In questo caso la società che utilizza maggiormente l’impianto, l’Empoli FC, è la parte che sente maggiormente l’esigenza dell’ammodernamento e che può far fronte, finanziariamente, all’intervento; in questo modo l’Amministrazione Comunale può invece destinare le proprie risorse agli impianti che servono ad altre attività sportive, che non hanno certamente la disponibilità finanziaria dell’Empoli FC.

La proposta dell’Empoli FC è quella di prendersi cura della struttura che poi non sarà utilizzata unicamente per l’attività sportiva calcistica, ma potrà ospitare nuove funzioni destinate a tutta la comunità.

Perché la proposta dell’Empoli FC non è a disposizione dei cittadini?

Il documento di fattibilità delle alternative progettuali dell’Empoli F.C. non è stato pubblicato perché si tratta di un atto di natura privata rispetto al quale la legge non prevede la pubblicazione.

Nondimeno, per ragioni di massima trasparenza e pur senza esserne obbligato, il Sindaco del Comune di Empoli ha preteso che un estratto della proposta fosse consolidato nel breve documento informativo presentato pubblicamente in data 5 settembre u.s. (e liberamente reperibile on-line).

Sarà invece oggetto di pubblicazione, perché così è espressamente previsto dalla legge, il verbale conclusivo della conferenza dei servizi preliminare.

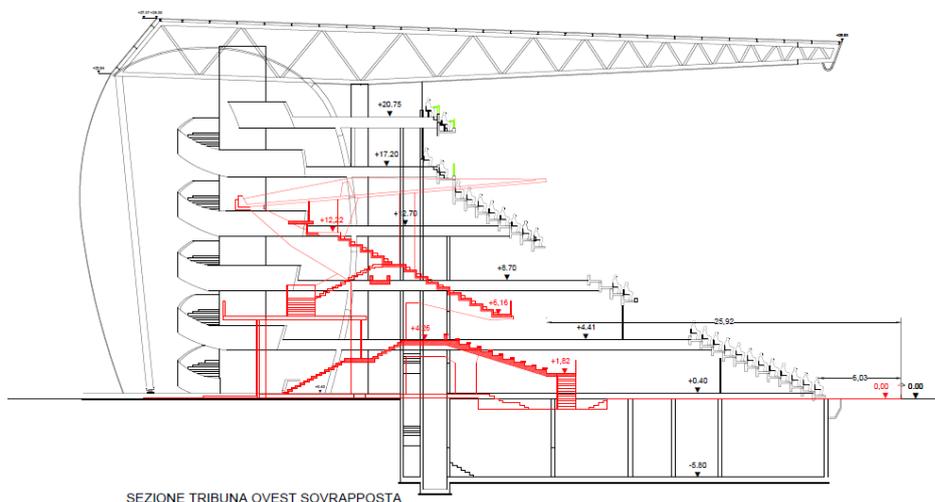


3.ALTEZZA DEL NUOVO STADIO

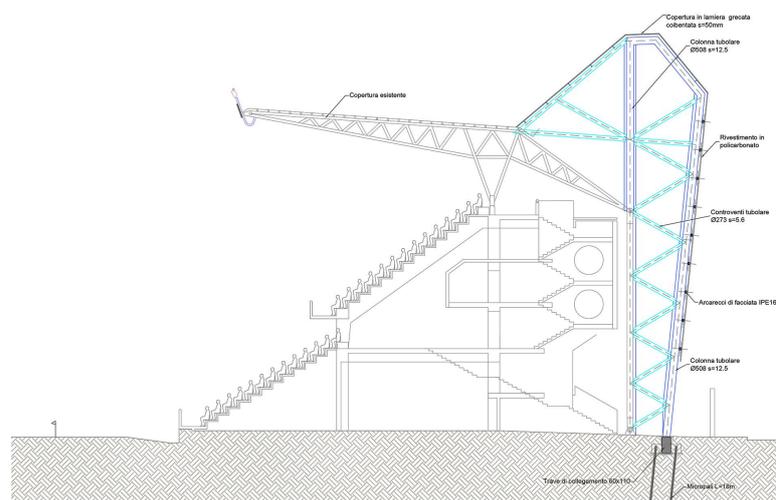
Abbiamo letto che la nuova struttura dello stadio sarà alta 28 m, molto più degli edifici circostanti. Quali effetti ci saranno sulla visibilità e sul contesto urbano delle abitazioni adiacenti? Sarebbe possibile ridimensionare la curva sud e/o l'altezza complessiva dello stadio per ridurre tali effetti?

L'altezza proposta per la nuova struttura sportiva è di 28 m, rispetto agli attuali 23 m della copertura della Maratona; mentre oggi le strutture dello stadio hanno altezze variabili, nel futuro l'Empoli immagina una struttura con altezza omogenea per tutta la copertura.

Si specifica che il progetto di riqualificazione dello stadio di cui si sta discutendo è ancora nella fase di proposta, e, come previsto dalla legge, tutte le sue caratteristiche tecniche verranno portate all'attenzione della conferenza dei servizi preliminare che verrà avviata alla conclusione del percorso partecipativo e potrà richiedere approfondimenti e variazioni al progetto.



In rosso la tribuna attuale, in nero quella di progetto



In nero la Maratona attuale, in azzurro il nuovo rivestimento



4.COMMERCIO

Abbiamo capito che nella nuova struttura sportiva saranno presenti attività commerciali. Ci potranno essere nuovi supermercati o un centro commerciale? Ce n'è davvero bisogno? Ci sarà un impatto negativo sulle attività commerciali del quartiere o su quelle del centro storico?
Che rapporto c'è tra gli orari del commercio e gli eventi calcistici?
Quali standard verranno adottati per garantire che non si squilibri ulteriormente il tessuto economico e sociale della città?

Il partenariato pubblico privato sotto forma di project financing prevede di perseguire le condizioni di equilibrio economico-finanziario tra le parti: per questo motivo, a fronte di un investimento proposto dall'Empoli di circa 55 milioni di euro, interamente finanziato con risorse private, l'Empoli FC prevede la realizzazione di una serie di attività che permettano un ritorno e un'adeguata sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento. Tra queste, la società propone la realizzazione di una struttura di vendita di medie dimensioni (circa 1500 mq di vendita e circa 1500 mq di magazzino) sotto la curva sud e 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.

L'eventuale autorizzazione di nuove superfici commerciali da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà comunque rispettare la normativa regionale in materia, che prevede numerosi approfondimenti sul contesto attuale e gli impatti previsti. È peraltro già in corso uno studio tecnico sul commercio a Empoli che verrà presentato nelle prossime settimane.

L'Amministrazione Comunale, in contatto con le Associazioni di categoria, ha già annunciato la volontà di convertire un numero ampio dei 23 spazi autonomi in servizi, sanitari e non solo.

La valutazione finale che verrà fatta dall'Amministrazione Comunale terrà conto sia degli esiti del percorso partecipativo che dello studio tecnico, cercando un punto di incontro tra esigenze del proponente e utilità pubblica della proposta. A fronte del mantenimento della redditività del piano economico-finanziario, si potranno valutare soluzioni alternative agli esercizi commerciali. Si ribadisce infatti che il progetto di nuovo stadio di cui stiamo discutendo è ancora nella fase di proposta, e tutte le caratteristiche tecniche verranno portate all'attenzione della conferenza dei servizi preliminari.



5. VIABILITA' E PARCHEGGI

È stato quantificato il traffico che verrà attratto dalla nuova struttura, generato dall'afflusso di 18.000 tifosi e dagli utilizzatori del nuovo centro commerciale e servizi?

Sono stati previsti nuovi parcheggi per lo stadio, le attività commerciali, artigianali e di servizio?

E' possibile avere maggiori dettagli sui parcheggi interrati?

Ad oggi nella proposta progettuale presentata dall'Empoli FC non è presente uno studio sui flussi di traffico attratti dalla nuova struttura, poiché le nuove funzioni da insediare non sono ancora state definite e il livello di approfondimento progettuale attuale non consente di stimare in dettaglio gli effetti sulla viabilità. L'Amministrazione Comunale però valuterà una richiesta di approfondimento su questo tema nelle fasi successive di progettazione, secondo gli esiti della conferenza dei servizi preliminare.

La quantità di parcheggi necessaria per le nuove attività insediate è definita per legge e negli strumenti urbanistici del Comune di Empoli, secondo standard minimi relativi sia ai parcheggi pubblici (a disposizione di tutti) che a quelli di relazione (dedicati alle aree commerciali o residenziali, come quelli vicini a supermercati o uffici, ma utilizzabili anche dal pubblico). Nel progetto di trasformazione si devono quindi reperire nuovi parcheggi sia in relazione all'aumento di capienza dello stadio, sia in relazione alle nuove attività previste (commercio, uffici, auditorium).

La proposta prevede ad oggi l'ampliamento del parcheggio ovest per la tribuna e la creazione di due parcheggi interrati (a sud e a ovest). La quantità esatta di parcheggi necessari e la loro localizzazione verrà definita nel dettaglio in base alle destinazioni che verranno eventualmente inserite e alle indicazioni emerse dal percorso partecipativo.

L'Amministrazione Comunale in sede di Conferenza Preliminare chiederà, secondo la normativa, il numero di parcheggi necessari per le nuove attività.

In che modo verranno gestiti la viabilità e i parcheggi nell'area dello stadio, considerando il previsto aumento del traffico generato e l'attuale congestione di alcune strade?

Come verranno affrontati i problemi generati sui residenti in occasione degli eventi sportivi, come la privazione di parcheggi e spazi pubblici e la difficoltà di accesso alla propria abitazione, che sono già oggi presenti e potrebbero peggiorare? Sono state individuate aree riservate al parcheggio dei residenti?

Data la localizzazione dello stadio all'interno del tessuto urbano, sarà necessario continuare a prevedere alcune chiusure delle strade in occasione degli eventi sportivi.

Durante gli eventi sportivi si prevede il medesimo afflusso, tuttavia la proposta dell'Empoli FC prefigura una nuova viabilità a sud dello stadio, che dovrebbe migliorare la circolazione del quartiere anche durante gli eventi sportivi lasciando le vie circostanti allo Stadio



interdette ed a disposizione delle Forze dell'Ordine, per far accedere gli spettatori nei vari settori.

Quanto ai disagi sui residenti, non sono ad oggi state individuate aree di parcheggio a loro riservate, comunque la nuova sosta che verrà realizzata sarà a disposizione di tutti durante i giorni in cui non si svolge l'evento sportivo. Inoltre l'Amministrazione Comunale valuterà tutte le proposte che emergeranno dal percorso partecipativo.

Sarà previsto un piano della sosta e della mobilità per la zona dello stadio e di Pontorme?

Il Comune di Empoli è dotato di Piano della Sosta aggiornato al 2020 e PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile) aggiornato al 2022.

Il loro aggiornamento non è previsto al momento nel DOCFAP. La proposta dello stadio dovrà essere corredata da un piano della mobilità, legato a viabilità, sosta, piste ciclabili, afflusso e deflusso in occasione delle partite. Prima dell'approvazione del progetto dovrà essere dettagliata dal proponente come documento facente parte del progetto.

Dal punto di vista della viabilità, è prevista una rotatoria tra viale delle Olimpiadi, via Serravalle e via della Maratona? Si tratta infatti di un incrocio divenuto molto pericoloso soprattutto in seguito dell'apertura della bretella di collegamento con la Statale 67 e del restringimento di viale delle Olimpiadi in corrispondenza della piscina.

Gli uffici comunali stanno già lavorando a una possibile soluzione di rotatoria per l'incrocio, sono in corso studi e rilievi. L'Amministrazione Comunale ha già inserito l'opera nel Piano triennale delle Opere pubbliche. La questione viene quindi affrontata indipendentemente dalla proposta dell'Empoli FC sullo stadio, anche se non è escluso che la soluzione possa rientrare nella progettazione dello Stadio.



6. INSERIMENTO, VINCOLI URBANISTICI E IMPATTI SUL QUARTIERE

Il progetto del nuovo stadio Carlo Castellani preserverà il valore storico-identitario della struttura e il contesto ambientale circostante, senza sconvolgere l'attuale ambiente urbano e la sua vivibilità?

Quali saranno gli impatti urbanistici ed estetici sul quartiere, inclusi l'inquinamento acustico, la perdita di verde, e le nuove infrastrutture come parcheggi interrati? Sono stati stimati nel dettaglio gli impatti della nuova struttura sul quartiere?

Dal punto di vista normativo, lo stadio non è soggetto a vincoli di conservazione; il progetto presentato prevede la demolizione e ricostruzione delle curve e della tribuna ovest, ma conserva la struttura della Maratona, elemento maggiormente identitario dell'impianto.

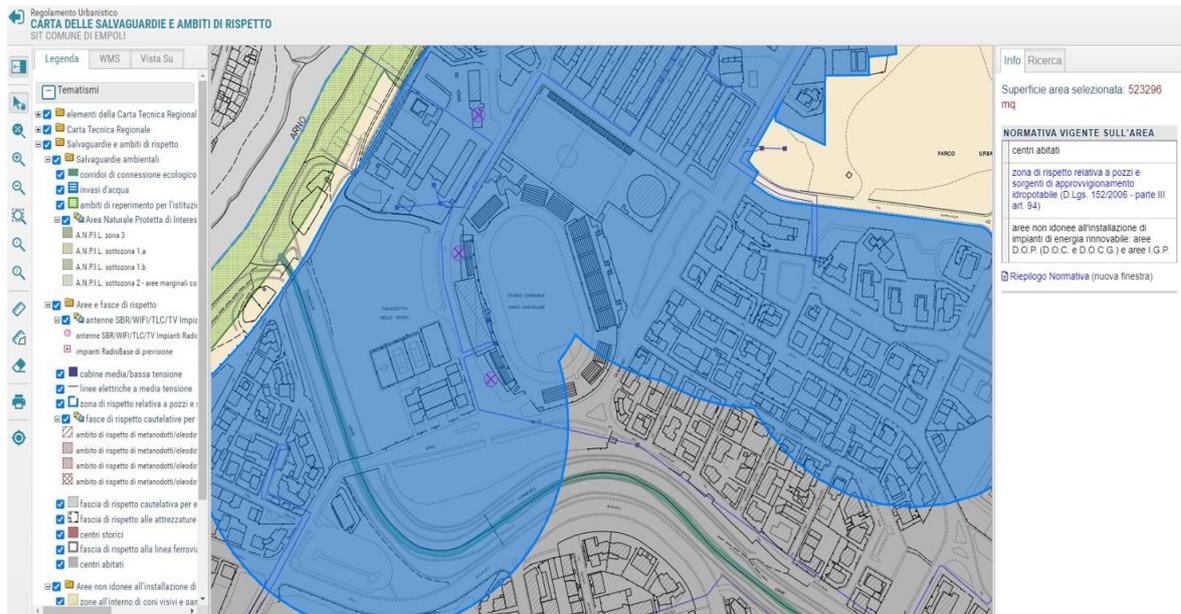
Gli impatti della trasformazione sul contesto urbano circostante verranno valutati durante la conferenza dei servizi preliminari, alla quale saranno invitati a partecipare tutti gli enti preposti, quali ad esempio Arpat, ASL, settori regionali competenti, Genio Civile.

Quali vincoli ci saranno per le nuove costruzioni?
Come verrà gestita la vicinanza dello stadio con i fiumi?

I vincoli presenti sul territorio sono reperibili negli strumenti urbanistici vigenti; si segnala ad esempio la presenza dell'area di rispetto relativa a pozzi di approvvigionamento idropotabile (art.94 DLgd152/06) per la presenza di alcuni pozzi, mentre risulta moderato il rischio idrogeologico.



La zona dello stadio nel Piano Operativo del Comune di Empoli è classificata come "Zona per servizi di interesse comune e generale esistente"



In blu è visibile la zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile



La pericolosità idraulica dell'area è P1 – moderata, come per tutto il centro di Empoli.



Verrà davvero sacrificata un'area verde per creare un parcheggio destinato ai vip?

La proposta dell'Empoli FC prevede l'allargamento del parcheggio esistente davanti alla tribuna, a scapito di una parte dell'area verde esistente; si tratterebbe di un parcheggio pubblico che, in occasione della partita, verrebbe destinato agli spettatori della Tribuna, ma è possibile che vengano previste e realizzate nuove aree verdi limitrofe allo stadio.

L'area di sosta potrà essere rimossa in sede di Conferenza dei servizi Preliminare.

È possibile avere più foto e disegni su come cambierà il quartiere (disegno urbano, arredi...)?

Le immagini progettuali più significative della proposta dell'Empoli FC sono state pubblicate e diffuse, ma non si estendono all'intero quartiere. Si rimanda ad una fase successiva di progettazione lo studio dell'inserimento urbanistico dello stadio anche attraverso immagini significative d'insieme e di dettaglio.

È possibile avere delle garanzie sul rispetto degli orari di lavoro del cantiere per non disturbare i residenti?

A questa fase di approfondimento progettuale sono in corso di definizione le funzioni da inserire nella struttura sportiva e le sue caratteristiche architettoniche e non è possibile definire un dettagliato piano di cantierizzazione. La proposta dell'Empoli FC propone delle macrofasi di lavoro, che dovranno però essere precisate nel dettaglio in fasi successive della progettazione.

Nel corso della conferenza dei servizi preliminare l'Amministrazione comunale porterà sicuramente il tema delle interferenze delle aree di cantiere con la vita del quartiere sia in termini spaziali che temporali, mettendo delle condizioni alla gestione delle attività in termini di orari e di limiti acustici, oltre ovviamente a quelli previsti dalla legge.

L'Amministrazione comunale ha già affermato di voler attivare un apposito tavolo per la gestione del cantiere anche in relazione al mercato del giovedì.

Sono previste compensazioni per i disagi ai residenti?

Nella procedura al momento non sono previste compensazioni per i residenti, se non quelle relative all'interesse pubblico della proposta. Il miglioramento della viabilità e i nuovi servizi per il quartiere e la comunità possono essere già delle compensazioni.

Per questo il percorso partecipativo può essere utile anche a individuare eventuali richieste di compensazione.



7. CONDIZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE DELLA PROPOSTA

Quali sono oggi gli accordi tra Comune ed Empoli FC per la gestione dello stadio? Quanto paga l'Empoli FC al Comune? Chi paga le manutenzioni ordinarie e straordinarie?

Gli accordi tra Comune di Empoli e Empoli FC sono regolati da una convenzione sottoscritta nel 2010 e rimasta finora immutata (tranne il canone annuo e la manutenzione del campo che è passata all'Empoli FC).

La convenzione riguarda la gestione e l'uso da parte di Empoli FC dell'intero complesso sportivo (esclusa la pista di atletica e gli spazi del sotto-maratona). L'attuale concessione ha scadenza al 31/8/2025 e prevede il versamento al Comune di un canone annuale pari a € 19.000 IVA esclusa, per un totale di Euro 23.180.

Le manutenzioni ordinarie sono a carico di Empoli FC, mentre quelle straordinarie a carico del Comune, salvo i casi previsti dalla convenzione dove è la società a poter effettuare tali interventi.

Per manutenzione straordinaria si intendono quegli interventi volti a ripristinare l'efficienza e la sicurezza dell'impianto, nonché quelli necessari per l'adeguamento a normative nazionali ed europee sull'impiantistica sportiva.

Negli ultimi anni la totalità degli interventi, anche di manutenzione straordinaria, è stata a carico dell'Empoli FC.

Chi finanzierebbe la ristrutturazione dello stadio e chi sono i partner economici coinvolti?

L'intervento di riqualificazione dello stadio (e di successiva gestione della concessione) verrà realizzato da una SPV (Società di scopo costituita ad hoc per il progetto). Oltre all'Empoli F.C. è previsto il coinvolgimento nel progetto e nella SPV di ulteriori partners locali e nazionali che hanno manifestato un forte interesse a partecipare all'iniziativa e con cui si sta attivamente negoziando le forma e le modalità di coinvolgimento.

Il finanziamento dell'investimento previsto verrà quindi garantito da una parte attraverso risorse proprie dei proponenti (Empoli F.C. ed altri partner) ed in parte attraverso il ricorso a finanziamenti esterni di banche ed istituzioni finanziarie.

Tra queste, sono in corso già avanzate interlocuzioni con operatori del credito sia privati che pubblici, tra cui l'Istituto per il Credito sportivo, Sace (per il rilascio di strumenti di garanzia), Cassa depositi e Prestiti, etc.



In che modo il Comune di Empoli giustifica la concessione del diritto di superficie per 73 anni e la cessione gratuita del sussidiario? Le richieste dell'Empoli FC non sono eccessive?

La proposta presentata dal Soggetto Proponente è stata formulata prevedendo - a fronte di un importante intervento di riqualificazione dello stadio e dell'area circostante, finanziato interamente con risorse private - la cessione da parte dell'Amministrazione Comunale del diritto di superficie sull'area dello stadio per l'intera durata della concessione e del diritto di proprietà sull'area del sussidiario. Entrambe le cessioni (nella proposta dell'Empoli) sono previste a titolo gratuito.

Si fa presente come la proposta non preveda alcuna altra forma di contribuzione pubblica a carico dell'amministrazione, con particolare riferimento a contributi monetari che possano incidere sulle finanze dell'amministrazione comunale.

È del resto la legge (art. 4, comma 12, D. Lgs. 38/2021) che, al fine di incentivare la realizzazione di opere pubbliche da parte di soggetti privati, prevede espressamente una contribuzione pubblica – che può consistere anche nella cessione di diritti reali - volta a rendere sostenibile l'investimento privato.

Se e come tutto ciò avvenga verrà stabilito durante la conferenza dei servizi preliminare.

A proposito della richiesta di possibile esclusione del pagamento di imposte come IMU e tassa rifiuti da parte dell'Empoli FC, quali sarebbero le implicazioni economiche di queste esenzioni per i cittadini di Empoli?

Fermo restando che tali esenzioni sono soltanto una richiesta del proponente, dovranno essere valutate attentamente dal Comune di Empoli, il loro valore economico non è al momento quantificabile, dipendendo dalla effettiva consistenza del progetto che sarà eventualmente approvato. Ad ogni modo, per espressa precisazione del soggetto proponente, la richiesta di esenzione avrà a oggetto la sola componente sportiva dell'impianto e il solo utilizzatore sportivo (cioè l'Empoli F.C.), con esclusione di quelle commerciale e direzionale.

Quali obblighi e responsabilità avrà l'Empoli FC nei confronti del mantenimento della struttura e della sua sostenibilità nel lungo termine?

Gli obblighi e le responsabilità dell'Empoli F.C. saranno disciplinati da una convenzione che, per espressa previsione di legge, dovrà regolare il rapporto tra la società sportiva utilizzatrice dell'impianto e il Comune di Empoli.

In ogni caso, è da sottolineare che Empoli F.C. sarà coinvolta sia come partner in SPV (ed in quanto tale apportando risorse finanziarie proprie nella forma di equity) che come società utilizzatrice in occasione delle gare disputate all'interno della struttura. Pertanto, da un lato ha obblighi in riferimento alla quota di partecipazione all'interno dell'SPV e dall'altro lato sarà l'utilizzatrice della struttura attraverso un contratto di locazione.



In sintesi, l'Empoli F.C. ha un duplice interesse al buon andamento della concessione:

- sia in qualità di socio di maggioranza della SPV e, quindi, principale soggetto esposto nei confronti di tutti gli stakeholders, anche finanziari ed istituzionali,
- sia come soggetto utilizzatore sportivo prevalente che avrà la ferma necessità, per preservare le performance sportive, che la gestione dell'infrastruttura avvenga in maniera sana ed equilibrata.

Cosa implica il diritto di superficie? Alla scadenza dei 73 anni lo stadio verrà restituito al Comune? Chi si occuperà della manutenzione ordinaria/straordinaria?

Lo stadio, alla scadenza dei 73 anni di concessione, viene retrocesso al Comune a prescindere dalla richiesta o meno del diritto di superficie e prescindendo, quindi, dalla stessa. Rimane fermo che, al termine della Concessione, potranno essere negoziati tra il Concedente ed il Concessionario eventuali forme di prosecuzione del rapporto nelle modalità e forme che verranno ritenute maggiormente opportune dalle parti.

Va chiarito che per l'intera durata della concessione di 73 anni, tutta l'attività di conduzione, gestione e manutenzione (sia ordinaria che straordinaria) rimarrà in capo al soggetto Concessionario e la sostanziale prevalenza dei rischi connessi alla realizzazione e gestione dell'opera, coerentemente con la tipologia di operazione di Partenariato Pubblico Privato proposta, rimarranno in capo al Concessionario.

Quali sono i rischi economici per il Comune in caso di fallimento dell'Empoli FC o di mancato completamento dei lavori, considerando anche il recupero dell'investimento in un arco di 73 anni?

Le operazioni di PPP (partenariato pubblico privato) come quella proposta prevedono, anche grazie alla costituzione di una società di scopo, un meccanismo cosiddetto di "ring fence" finalizzato a neutralizzare la Concessione rispetto a possibili eventi negativi che possono impattare sul soggetto proponente.

In questa prospettiva, l'eventuale fallimento dell'Empoli F.C. non determinerebbe in alcun modo il fallimento della società di scopo e la stessa rimarrebbe retta e gestita dagli altri soci.

A tal proposito, appare opportuno evidenziare che, come evidente dal PEF presentato, solo una parte marginale dei ricavi (pari a circa il 10%) è direttamente generata dalla gestione della struttura da parte dell'Empoli e, quindi, l'eventuale scongiurato fallimento dell'Empoli non avrebbe scossoni rilevanti sulle condizioni di equilibrio del PEF.

La convenzione tra Empoli F.C. e Comune di Empoli, peraltro, dovrà prevedere un articolato set di garanzie (anche nella forma di performance bond) che il concessionario dovrà rilasciare a garanzia della regolare esecuzione dell'opera e che vengono rilasciate appunto a piena tutela della posizione e degli interessi dell'amministrazione comunale.



Quali destinazioni d'uso future dello stadio e delle aree circostanti garantiranno la sostenibilità economica del progetto?

La proposta presentata da Empoli F.C. prevede, tra l'altro, lo sfruttamento a fini commerciali e direzionali di una parte dei volumi che saranno ricavati all'interno dello stadio.

Come funzioneranno le garanzie delle fidejussioni che verranno firmate?

Come sopra anticipato, il Concessionario sarà tenuto al rilascio di un corposo set di garanzie, previste dalla legge, a salvaguardia e tutela dell'interesse pubblico. Nello specifico:

- garanzia provvisoria di cui all'art. 106 del Codice dei Contratti da presentarsi in sede di gara e pari al 2% del valore della Concessione;
- garanzia definitiva di cui al comma 1 dell'articolo 117 del Codice dei Contratti pari al 10% del valore dell'investimento a garanzia della corretta esecuzione degli obblighi relativi alla realizzazione degli interventi di riqualificazione;
- garanzia sulla gestione, pari al 10% del costo annuo operativo, a garanzia del mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali relativi all'Erogazione dei Servizi;
- garanzie all risk previste sui lavori.

Il Comune potrà mantenere un ruolo di "vigilanza" sugli impatti sul quartiere e monitorare il bilancio annuale dell'impianto sportivo?

L'Amministrazione Comunale avrà un ruolo attivo di monitoraggio e controllo dell'andamento della concessione e del corretto utilizzo e gestione dell'impianto.

Tra i documenti oggetto della concessione verrà predisposto da parte del Concessionario (Comune di Empoli) un capitolato di gestione che dovrà contenere una chiara indicazione delle modalità di gestione dell'impianto da parte del concessionario e dovrà prevedere un sistema di penali a carico del Concessionario in caso di mancato rispetto degli impegni assunti nei confronti dell'amministrazione.



8.ALTRI SPORT

Il progetto tiene conto delle attività sportive diverse dal calcio?

Il progetto prevede l'eliminazione della pista di atletica dallo stadio, ma è già stato aperto il 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. Nell'area si sposteranno anche i gruppi di pattinaggio su strada e ciclismo che oggi si allenano nel parcheggio davanti al Palaramini.

Le attività sportive presenti nel sotto-maratona verranno mantenute nella loro posizione.

Sono state valutate le problematiche legate ai disagi esistenti per le società sportive che operano al Palaramini, specialmente in relazione alla chiusura delle strade durante gli eventi?

Il progetto non dovrebbe peggiorare la situazione attuale, anzi la proposta di creazione di una nuova strada a sud dello stadio potrebbe migliorare la situazione; sarà comunque il GOS con il piano di sicurezza a dover eventualmente valutare le possibilità di accesso e transito durante gli eventi.

Sono state valutate le problematiche legate ai disagi del periodo di cantiere per le società sportive che operano nel sotto maratona?

In questa fase è in corso di definizione il progetto di trasformazione dello stadio e non è ancora stato definito il progetto del cantiere, se non nelle sue macro-fasi.

Nel corso della conferenza dei servizi preliminare l'Amministrazione comunale potrà però avanzare delle condizioni riguardo non solo al progetto definitivo ma anche alla fase di costruzione, quindi alle condizioni di gestione del cantiere, evidenziando anche la necessità di non penalizzare le aree di parcheggio e accesso al sotto-maratona di cui usufruiscono le società sportive presenti e tutti i loro atleti.



9. SOSTENIBILITA' SOCIALE

Il progetto garantisce un'accessibilità inclusiva per tutte le tipologie di disabilità e diversità? Sono stati consultati esperti di "diversity" per assicurare che l'accoglienza non si basi su standard stereotipati?

La proposta dell'Empoli FC per la ristrutturazione dello stadio dovrà necessariamente assicurare il rispetto di tutte le normative vigenti per la garanzia della massima accessibilità alla struttura; in conferenza preliminare dei servizi l'Amministrazione Comunale potrà comunque richiedere l'utilizzo di una sensibilità progettuale particolare che superi le normative vigenti e metta in adozione di diverse strategie: oltre che necessario valutare le aree di accesso, i percorsi interni, i servizi igienici e le uscite di emergenza rifacendosi anche a standard e linee guida internazionali, è necessario utilizzare materiali antiscivolo ed uniformi, utilizzare segnali visivi e tattili per orientare le persone con disabilità visive e uditive, prevedere l'uso di tecnologia assistiva; può essere importante anche assicurarsi che il personale sia formato per assistere persone con disabilità e sia consapevole delle esigenze specifiche di accessibilità, ed è auspicabile coinvolgere persone con disabilità nel processo di progettazione e valutazione dell'accessibilità per raccogliere feedback utili e apportare miglioramenti; infine è importante implementare un piano di manutenzione per garantire che tutte le strutture e le attrezzature che assicurano l'accessibilità rimangano accessibili nel tempo.

Quali saranno gli impatti socio-economici e sociali della struttura sui residenti, e come si prevede che il progetto possa offrire opportunità e benefici concreti per i cittadini di Empoli?

Si ribadisce che l'interesse primario della proposta è quello di favorire l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi, con particolare riguardo alla sicurezza degli stessi e dei loro fruitori e degli spettatori, nonché tutti gli interventi comunque necessari per riqualificare le infrastrutture sportive non più adeguate alle loro esigenze funzionali.

La proposta dell'Empoli FC si propone come obiettivi

- creare un impianto sportivo di eccellenza, ospitando eventi sportivi di rilievo nazionale ed internazionale;
- dotare la Città di Empoli di una struttura che possa ospitare eventi non sportivi d'intrattenimento, in prevalenza concerti, che oggi difficilmente possono essere ospitati in altre aree della città;
- creare un luogo di attrazione, un punto di aggregazione, svago e convivialità per l'intera cittadinanza e per i turisti;
- contribuire ad una riqualificazione dell'area attraverso aumento e differenziazione dell'offerta commerciale, riorganizzazione dei parcheggi, aumento dei servizi;
- attrarre un importante flusso di utenti/utilizzatori/spettatori generando un positivo indotto economico, oltre che sociale, per l'area.

L'Amministrazione Comunale sta valutando le effettive ricadute dell'intervento e si sta impegnando per amplificarne la sostenibilità sociale, anche ad esempio valutando la richiesta di inserimento di spazi dedicati a servizi alla persona nei locali dello stadio



10. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Dato che il progetto prevede l'installazione di un grande impianto fotovoltaico, è stata valutata la possibilità di costituzione di una CER (Comunità Energetica Rinnovabile)?

La progettazione dell'Empoli FC si è orientata a realizzare un'opera Carbon Neutral (con emissioni di gas serra compensate da un'uguale quantità di CO₂ rimossa o evitata), anche grazie alla realizzazione di un impianto fotovoltaico sul tetto dello stadio, dimensionato in modo da rendere la struttura completamente indipendente da un punto di vista energetico e da produrre energia in quantità ampiamente superiore rispetto a quanto effettivamente necessario.

Nell'attuale proposta fatta non è prevista la costituzione di una CER (Comunità Energetica Rinnovabile), ma potrà esserlo in una fase più avanzata di progettazione. L'Amministrazione Comunale si è già espressa in modo favorevole

Il progetto prevede l'utilizzo di materiali ed impianti eco compatibili e per risparmio energetico?

Il progetto dell'Empoli FC è stato redatto adottando il principio del Do Not Significant Harm (DNSH), che si può tradurre in italiano come "non arrecare danno significativo" ed è un concetto fondamentale introdotto nell'ambito delle politiche ambientali e della sostenibilità, in particolare nell'Unione Europea. Secondo il principio DNSH gli investimenti e le attività economiche devono essere valutati non solo per i loro benefici economici ma anche per il loro impatto sull'ambiente e non devono arrecare danno significativo agli obiettivi ambientali definiti.

In particolare l'Empoli FC descrive quali metodologie di risparmio energetico verranno utilizzate per il funzionamento dell'intero complesso, e quali accorgimenti progettuali favoriranno l'efficientamento energetico della struttura e la minimizzazione dell'impatto ambientale della stessa: verranno installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e impianti a pompe di calore per la climatizzazione invernale/estiva e per la produzione di ACS, verrà realizzato il recupero delle acque meteoriche per irrigare il manto erboso del terreno di giuoco e per accumulo impianto antincendio, infine verrà realizzata una attenta ricerca progettuale sui materiali da impiegare, sullo spessore e la tipologia dei coibenti, sui serramenti ed i sistemi di ombreggiatura delle vetrate.

È ammissibile l'eventuale costruzione di un albergo in termini di consumo di suolo?

Dal punto di vista normativo, l'area dello stadio si trova dentro al perimetro del territorio urbanizzato, quindi il consumo di suolo è ammissibile se gli strumenti urbanistici lo prevedono.



11. GESTIONE DELLE TIFOSERIE E SICUREZZA

È indispensabile riservare ai tifosi ospiti l'uso della nuova bretella e il parcheggio nel parco di Serravalle? È possibile invece lasciare agli empolesi l'accesso all'area di Serravalle da est, utilizzando la nuova bretella e parcheggiando nel parco di Serravalle?

La proposta dell'Empoli FC prevede lo spostamento delle tifoserie avversarie in curva nord e l'utilizzo per i loro mezzi del parcheggio nel parco di Serravalle. Tale ipotesi, come tutto il resto del progetto, non è definitiva perché deve essere discussa e verificata prima nel percorso partecipativo in corso, poi in conferenza dei servizi preliminare, e in generale con approfondimenti specifici con le forze dell'ordine che gestiscono l'ordine pubblico durante gli eventi sportivi.

Come verrà gestita la sicurezza dei residenti e dei cittadini empolesi nell'area dello stadio, considerando il trasferimento dei tifosi ospiti alla curva nord, i problemi di viabilità nel percorso dal parcheggio di Serravalle fino allo stadio?

Ribadendo che il trasferimento dei tifosi ospiti in curva nord non è ancora stato assunto come decisione definitiva, si fa presente che la gestione dell'ordine pubblico in occasione degli eventi sportivi è compito del G.O.S. (Gruppo Operativo Sicurezza), coordinato da un funzionario di Polizia designato dal questore e composto da un rappresentante dei Vigili del fuoco, dal responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza dell'impianto della società sportiva, da un rappresentante del Servizio sanitario, da un rappresentante dei Vigili urbani, dal responsabile del pronto intervento strutturale ed impiantistico all'interno dello stadio e da altri eventuali rappresentanti.

E' il G.O.S. che, riunendosi periodicamente e alla vigilia degli incontri, verifica la predisposizione di tutte le misure organizzative dell'evento e dà delle prescrizioni, vigila sulla corretta attuazione del piano di sicurezza redatto dalla società utilizzatrice, adotta le iniziative necessarie a superare contingenti situazioni di criticità.

Saranno quindi le autorità che gestiscono l'ordine pubblico a dover dare indicazioni specifiche anche sull'organizzazione spaziale delle aree per i tifosi ospiti e per i parcheggi a loro dedicati.



12. IL MERCATO SETTIMANALE

Come sarà gestito ed organizzato il mercato settimanale del giovedì durante il periodo dei lavori, che intaccheranno anche le strade del mercato?

È utile ribadire che in questa fase è in corso di definizione il progetto di trasformazione dello stadio e non è ancora stato definito il progetto del cantiere, se non nelle sue macro-fasi.

Per questo motivo non è stato ancora possibile valutare l'organizzazione del mercato settimanale nelle fasi di cantiere che riguarderanno l'area mercatale.

Nel corso della conferenza dei servizi preliminare l'Amministrazione comunale potrà però avanzare delle condizioni riguardo alla minimizzazione degli impatti sulla realizzazione del mercato del giovedì, valutando con i progettisti eventuali temporanee dislocazioni dei banchi in altra area.

L'Amministrazione comunale ha già concordato con le associazioni di categoria che nascerà un gruppo di lavoro con gli operatori del settore circa il tema del mercato del giovedì.

Data l'importanza che verrà data alla zona dello stadio, sarà necessario ripensare anche ad una (nuova vita) per il centro storico: si può valutare lo spostamento del mercato in centro?

L'Amministrazione Comunale, anche a seguito degli incontri preliminari con le categorie economiche coinvolte, ha espresso l'intenzione di non spostare il mercato settimanale in centro né durante la fase di lavori né dopo.



13. LA DESTINAZIONE DEL SUSSIDIARIO

Quale destinazione avrà l'area del sussidiario? A che condizioni è possibile realizzare un albergo oppure lasciare l'area a parco o a parcheggi?

L'art. 4, comma 12, del d.lgs. n. 38 del 2021 stabilisce che il documento di fattibilità possa prevedere la cessione, anche a titolo gratuito a fronte del valore dell'intervento, del diritto di superficie o del diritto di usufrutto sull'impianto sportivo o sulle altre aree di proprietà pubblica per una durata fino a novantanove anni o il trasferimento della proprietà degli stessi alla Società o all'Associazione sportiva.

In applicazione di tale previsione, la proposta dell'Empoli F.C. contempla, nella soluzione progettuale preferita, il trasferimento del diritto di proprietà a titolo gratuito da parte del Comune di Empoli dell'area del campo sussidiario con destinazione d'uso polivalente e un adeguato indice di fabbricabilità per la costruzione di una struttura turistico-ricettiva.

Naturalmente, la proposta dell'Empoli F.C. non è vincolante per l'amministrazione (che resta libera di escludere la possibilità di realizzare una struttura turistico-ricettiva nell'area del sussidiario come in qualsiasi altra area).

Nondimeno, essendo connessa all'esigenza di assicurare la sostenibilità economico finanziaria del progetto, quest'ultima dovrà esaminarla attentamente. Senza la possibilità di avere un terreno su cui poter realizzare una struttura turistico-ricettiva (nell'area del sussidiario o in area diversa) l'Empoli F.C. potrebbe non essere in grado di sostenere i costi dell'operazione; escludere tale possibilità potrebbe significare, nei fatti, rinunciare al progetto nella sua interezza. È insomma questo uno di quegli aspetti ai quali si è fatto riferimento nel punto 1, dove l'amministrazione è chiamata a bilanciare gli interessi in gioco e a stabilire quale sia la soluzione migliore per la cura dell'interesse pubblico.

In ogni caso anche la Società Proponente sta valutando soluzioni alternative che non prevedono la realizzazione dell'albergo nell'area del sussidiario.

Se si cede il terreno all'Empoli FC, chi decide cosa farci?

Qualsiasi area sul territorio comunale, sia essa di proprietà pubblica o privata, ha una sua destinazione urbanistica desumibile dagli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali, e può essere utilizzata solo in conformità ad essa.

Gli strumenti urbanistici comunali vengono redatti dall'Amministrazione Comunale e periodicamente subiscono delle varianti o delle revisioni. E' sempre l'Amministrazione pubblica quindi che regola l'uso delle aree del territorio, sia pubbliche che private.

Anche l'area del sussidiario, sia che rimanga pubblica sia che divenga di proprietà privata (come previsto dalla proposta dell'Empoli FC), potrà quindi essere trasformata solo coerentemente con la sua destinazione urbanistica già presente negli strumenti urbanistici oppure frutto di una specifica variante futura, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.



14. MARATONA E SOTTO-MARATONA

Quali interventi sono previsti per la Maratona?

Per la Maratona non è prevista la demolizione e ricostruzione, ma sarà necessario operare sia la manutenzione ordinaria e straordinaria che uniformare il rivestimento esterno a quello di tutto il resto dello stadio.

Chi gestirà i locali del sotto Maratona e di conseguenza gli affitti?

I locali del sotto-maratona, se il progetto di trasformazione andasse in porto, potrebbero essere gestiti direttamente dalla Società di Scopo e gli affitti dovrebbero quindi essere pagati a detta Società, ma è anche possibile ipotizzare anche gestioni dirette dell'Amministrazione comunale. Come già specificato negli incontri preliminari, il Comune si impegna ad un dialogo continuo con le società sportive per il mantenimento di un canone calmierato e sostenibile.

15. AUDITORIUM

E' davvero utile prevedere la costruzione di un auditorium dentro lo stadio?

La proposta dell'Empoli FC valuta la possibilità di inserire diverse funzioni nella struttura sportiva per generare ricavi e rendere sostenibile l'intervento; la presenza dell'auditorium da circa 2.600 mq per 330 posti, situato a piano terra della curva nord, è valutata in grado di generare flussi finanziari alternativi e continuativi per il Club, modificando quindi le voci di conto economico.

Se ne emergerà il bisogno durante il percorso partecipativo, il Comune potrà chiedere l'utilizzo della struttura per attività riguardanti il quartiere.

16. PARCO DI SERRAVALLE

Fra le contropartite/compensazioni da richiedere al soggetto proponente, è possibile inserire la realizzazione della pavimentazione del grande parcheggio attiguo al parco di Serravalle?

Per quanto riguarda il parcheggio del parco, la pavimentazione è già inserita nel programma triennale delle opere pubbliche: la realizzazione dello Stadio può accelerare la realizzazione della pavimentazione, poiché l'area parcheggio sarà fondamentale per l'organizzazione delle tifoserie, nell'ipotesi presentata al Comune dall'Empoli FC.



17. ALTERNATIVE ALLA PROPOSTA DELL'EMPOLI FC

Esistono progetti alternativi a quello presentato dall'Empoli FC per lo stadio?

No, non esistono progetti alternativi.

Il Comune ha valutato quanto costerebbe realizzare un progetto che preveda il solo rifacimento dello stadio per gli eventi sportivi senza la previsione commerciale?

Lo stadio così come è non può essere ristrutturato con minimi costi, perché la tribuna e le curve hanno comunque bisogno di essere demolite e ricostruite, con un costo economico ingente e non proporzionato al bilancio comunale.

E' possibile individuare un'area dove costruire un nuovo stadio, con tutti i suoi servizi e una adeguata viabilità, non a Serravalle?

La costruzione di un nuovo stadio a Empoli, in particolare nell'area della Viaccia, è stata oggetto di discussione e controversie negli ultimi anni per vari motivi. L'area della Viaccia è facilmente accessibile dalle infrastrutture viarie ma non è oggi urbanizzata e la costruzione dello stadio ex novo determinerebbe un grande consumo di suolo, non giustificato vista la possibilità di riqualificare lo stadio esistente.

La realizzazione di un nuovo stadio inoltre richiede un investimento che il Comune non è in grado di sostenere, né esistono soggetti privati che abbiano abbracciato l'idea, anzi la hanno scartata per motivi economici.

È stata fatta una valutazione del valore dello stadio: quali sono stati gli esiti?

Sì, è stata fatta nella primavera del 2022 dall'Agenzia delle Entrate su mandato dell'Amministrazione Comunale Barnini. La valutazione suddetta teneva di conto sia del valore dell'immobile esistente, sia del valore della valorizzazione dell'immobile sulla base di precedenti proposte di ristrutturazione dello stadio che non hanno avuto esito. Il dato ad oggi da prendere in considerazione è quello dell'immobile esistente, stimato in una cifra tra € 3.258.533,62 e € 3.982.652,20.

Perché l'Empoli non può e/o non è interessata a comprare lo stadio?

Lo stadio non è inserito nel piano delle alienazioni del Comune di Empoli e dunque non è in vendita. La volontà dell'Amministrazione Comunale non è quella di alienare il bene, ma quella di mantenere il bene di proprietà pubblica e quindi di mantenere potere decisionale sul futuro dello stadio Carlo Castellani.