

# Stadioliinsieme 2024



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

## Primo laboratorio di approfondimento e proposta

GIOVEDÌ 3 OTTOBRE - ORE 21.00/23.30

## Secondo laboratorio di approfondimento e proposta

GIOVEDÌ 17 OTTOBRE - ORE 21.00/23.30

Sala Hospitality dello Stadio Castellani (lato Tribuna).



COMUNE di EMPOLI

## REPORT DEGLI INCONTRI





## SOMMARIO

INTRODUZIONE .....	3
A. LE RACCOMANDAZIONI RACCOLTE .....	9
B. PRIMO LABORATORIO: IL LAVORO AI TAVOLI .....	22
C. SECONDO LABORATORIO: IL LAVORO AI TAVOLI.....	37



## INTRODUZIONE

I laboratori di approfondimento e proposta si sono svolti Giovedì 3 e Giovedì 17 ottobre 2024 dalle 21.00 in poi, nella sala Hospitality dello Stadio Castellani.

Al primo incontro hanno partecipato circa 45 persone, al secondo circa 65 persone, tra cui quasi un terzo erano per la prima volta presenti ad un laboratorio del percorso.

Le due serate sono state strutturate in modo analogo ma sono state dedicate ad approfondire temi diversi.

Dopo la registrazione dei partecipanti, i due incontri si sono aperti con l'intervento di Claudia Casini (Simurg Ricerche) che ha riepilogato le attività svolte e illustrato i lavori della serata: i presenti, divisi in tavoli da 7-10 persone e guidati da facilitatori, hanno potuto discutere alcuni dei temi individuati come significativi nel percorso partecipativo: 4 la prima serata e 3 la seconda serata.

Dato che alla seconda serata hanno partecipato anche persone che non erano presenti alla prima, sono stati dedicati due tavoli a tutti i temi per dare la possibilità ai nuovi arrivati di esprimersi in modo complessivo.

I temi di discussione sono stati:

1. Le caratteristiche del progetto architettonico – 3 ottobre (e 17 ottobre solo per 2 tavoli)
2. Le nuove funzioni dentro lo stadio – 3 ottobre (e 17 ottobre solo per 2 tavoli)
3. Il sussidiario e la struttura turistico ricettiva – 3 ottobre (e 17 ottobre solo per 2 tavoli)
4. Gli altri sport oltre al calcio - 3 ottobre (e 17 ottobre solo per 2 tavoli)
5. Inserimento nel quartiere, vincoli e impatti – 17 ottobre
6. Viabilità e parcheggi – 17 ottobre
7. Le condizioni economico-finanziarie e gestionali - 17 ottobre
8. Altre raccomandazioni – 3 e 17 ottobre

I temi della gestione del mercato settimanale e della sicurezza pubblica sono stati invece discussi in incontri ristretti specifici.

Alcuni partecipanti all'incontro del 3 ottobre hanno protestato rispetto alle modalità di organizzazione della serata, perché avrebbero voluto intervenire immediatamente in plenaria, mentre la plenaria è stata prevista alla conclusione della serata; i lavori sono quindi andati avanti secondo la scaletta prevista. Il clima della serata del 17 ottobre è stato invece da subito più collaborativo.

Ai tavoli erano a disposizione una planimetria dello stato attuale dell'area, il documento informativo, la presentazione degli esiti provvisori del percorso e, solo il 17 ottobre, il documento di approfondimento con le f.a.q. sul progetto.

Ogni tavolo aveva l'obiettivo di produrre dei gruppi di raccomandazioni, raccolte su fogli colorati; tutti i fogli delle raccomandazioni raccolte sono stati attaccati su un cartellone generale.

Alla fine del lavoro ai tavoli, in plenaria, sono state lette e commentate tutte le raccomandazioni scritte dai tavoli; durante la prima serata si è sviluppato un breve dibattito,



durante la seconda invece i partecipanti hanno preferito rientrare presso le loro abitazioni anche a causa delle condizioni meteorologiche avverse.

Il presente documento contiene:

- la trascrizione di tutte le raccomandazioni raccolte dai tavoli per area tematica, riorganizzate secondo un criterio di coerenza al tema, sia nel primo che nel secondo laboratorio;
- la descrizione dei lavori svolti ad ogni tavolo, utile a comprendere il clima e il ragionamento all'interno dei quali sono state espresse le raccomandazioni, sia nel primo che nel secondo laboratorio.

Le indicazioni che seguono sono state prodotte dai diversi tavoli di lavoro nelle due serate di laboratori di approfondimento e sono state raggruppate per aree tematiche; rappresentano una somma di tutti i punti di vista espressi, ma non è stato possibile e non sarebbe stato corretto farne una sintesi univoca. Come risulta chiaro dalla lettura di quanto segue, su alcuni temi i partecipanti sono stati infatti molto polarizzati ed hanno quindi espresso raccomandazioni divergenti, che non si possono “appiattare” in indicazioni univoche. In generale, una maggioranza dei presenti si è dichiarato preoccupato o contrario alle proposte dell’Empoli calcio ed ha espresso di conseguenza le proprie raccomandazioni, mentre una minoranza ha cercato di esprimere delle indicazioni volte a garantire comunque la realizzazione del progetto, mitigandone gli effetti per il quartiere. È del resto normale che si presenti una situazione del genere, anche a fronte delle diverse caratteristiche e motivazioni dei partecipanti: molti residenti a Serravalle e altri no, alcuni tifosi dell’Empoli FC e altri no. La diversità di posizioni espresse quindi corrisponde, come in ogni situazione conflittuale, anche ad una diversità di interessi e bisogni di coloro che hanno partecipato.



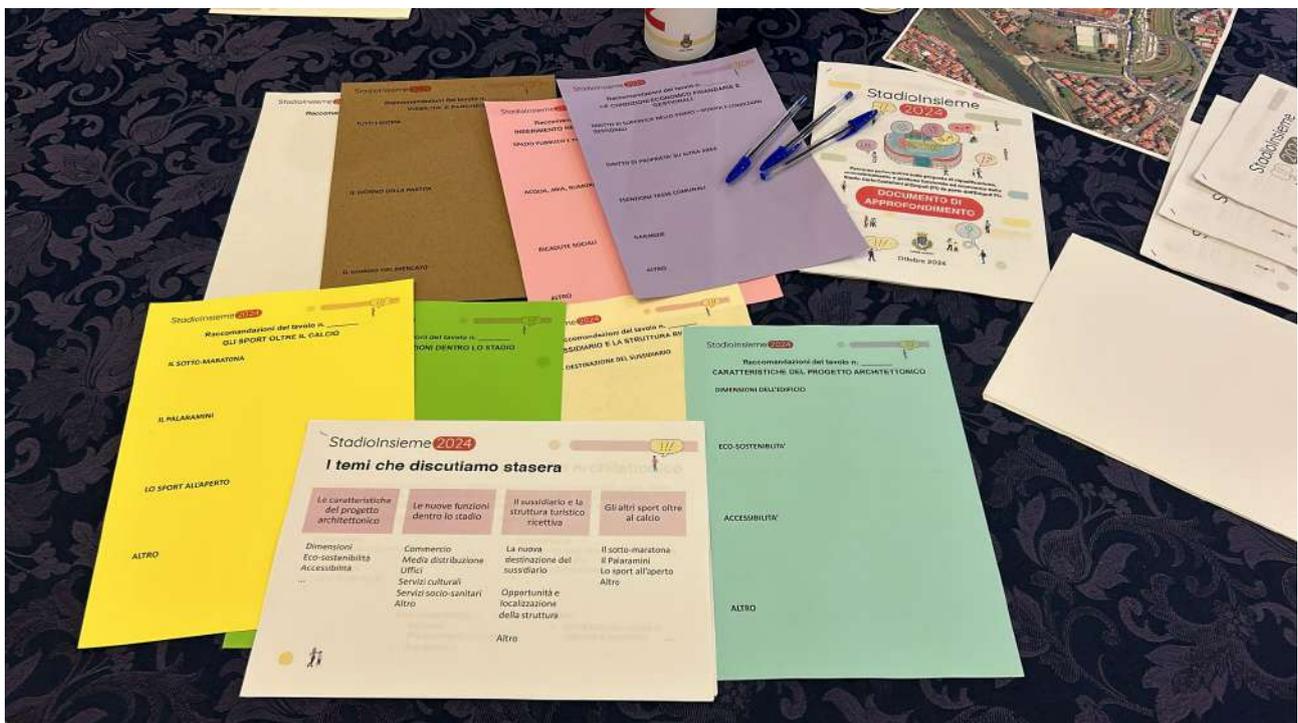
*La presentazione iniziale (3 ottobre)*



*La presentazione iniziale (17 ottobre)*



*Il lavoro ai tavoli (3 ottobre)*



*Il materiale ai tavoli (17 ottobre)*



*Il dibattito finale in plenaria (3 ottobre)*



*Il riepilogo delle raccomandazioni raccolte (17 ottobre)*



*I cartelloni delle raccomandazioni raccolte (3 ottobre)*



*I cartelloni delle raccomandazioni raccolte (17 ottobre)*



## A. LE RACCOMANDAZIONI RACCOLTE

### 1. LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

#### Dimensioni dell'edificio

- I partecipanti sono concordi che 28 mt di altezza per il nuovo stadio siano eccessivi perché creano un disturbo visivo e di traffico, in rapporto con l'edificato, in V.le delle Olimpiadi.
- Uno dei presenti è favorevole all'altezza proposta (28 mt, o anche 23 mt come la Maratona), mentre per tutti gli altri è importante ridurre l'altezza dello stadio anche in funzione del rischio sismico (ribaltamento) sacrificando la capienza (va bene anche uno stadio più piccolo); se questo non è possibile, lo stadio deve essere costruito altrove.
- I partecipanti raccomandano che la nuova struttura non superi la parte attualmente più alta (23mt) e che non abbia un impatto visivo eccessivo, posto che l'impatto visivo attuale è migliorabile.
- I partecipanti chiedono che l'altezza della nuova struttura non superi i 23 mt dell'attuale Maratona.
- Si raccomanda di mantenere dimensioni analoghe alle attuali (anche in altezza), anche in caso di rifacimento (non è necessario ampliare posti).
- La raccomandazione è quella di non superare l'altezza attuale e valutare la capienza secondo le reali esigenze.
- Si raccomanda di ristrutturare lo stadio esistente mantenendo sagome e volumi attuali, stessa destinazione d'uso senza ampliamenti né costruzione nelle aree del campo sussidiario.
- Si propone di ridurre la capienza prevista, anche perché attualmente è già al massimo per la serie A e lo stadio non è quasi mai pieno.

#### Eco - sostenibilità

- Si raccomanda il rispetto delle normative.
- Si raccomanda di attenersi alle normative vigenti.
- Si raccomanda che anche manutenzione e smaltimento degli impianti fotovoltaici siano completamente a carico dell'Empoli FC, come tutte le spese di costruzione e manutenzione.
- Si raccomanda che lo smaltimento di pannelli e batterie sia a carico dell'Empoli FC e che vengano utilizzati, per quanto possibile, materiali riciclabili.
- Lo stadio dovrà essere il più possibile autosufficiente e sostenibile.
- Oltre allo studio relativo all'approvvigionamento energetico e alla sostenibilità dei materiali, i partecipanti chiedono che la proposta venga corredata da uno studio sulla mobilità (accesso, soluzioni alternative all'auto, navette etc...) riferito non solo ai giorni della partita.



## Accessibilità

- Si raccomanda il rispetto della normativa.
- Si raccomanda di attenersi alle normative vigenti.
- Lo stadio dovrà essere il più possibile accessibile.
- Si raccomanda che lo stadio sia completamente accessibile in tutte le sue parti.
- Si raccomanda, per l'accessibilità totale di tutta l'area, di servirsi delle linee guida internazionali su "accessibilità e diversity", oltre alle normative italiane che sono ormai obsolete.
- Uno dei partecipanti suggerisce di attrezzare le aree per persone con disabilità con comfort come tavolini, carica cellulare...

## Altro

- Si propone di dotare lo stadio di impianto climatizzazione e area fumatori con riciclo aria.
- Uno dei partecipanti suggerisce di inserire delle aree fumatori al chiuso dotate di impianto di aspirazione.

## 2. LE NUOVE FUNZIONI

### Negozi

- Si raccomanda una analisi oggettiva dell'offerta attuale per valutare l'opportunità di nuove aperture; non inserire negozi di catene, ma differenti (es. artigiani).
- I partecipanti raccomandano di evitare di costruire troppi negozi perché c'è il rischio che rimangano vuoti, come già succede alla coop (ma ci se ne accorge quando ormai l'edificio c'è, è troppo tardi).
- Alcuni raccomandano di ridurre il numero di negozi e di non sovrapporsi ad altre attività: non inserire attività che impattino negativamente sulla viabilità; alcuni vorrebbero solo un negozio destinato allo store dell'Empoli e/o un museo dell'Empoli.
- La maggior parte dei partecipanti richiede la diversificazione dell'offerta commerciale delle nuove funzioni dentro lo stadio rispetto a quelle già attive nel quartiere.
- I negozi si ritengono non necessari; qualora fossero presenti, dovrebbe essere ridotta la metratura della funzione e dedicata a merceologie poco impattanti sul quartiere.
- Si raccomanda di non realizzare negozi, di cui Empoli è già servita.
- Valutare vantaggi/svantaggi degli esercizi commerciali sia interni che esterni; quasi tutti si oppongono ai negozi, qualcuno è favorevole solo ad un bar.



## Media distribuzione

- I partecipanti esprimono grande perplessità perché da ieri (2 ottobre) ha chiuso una delle strutture che erano presenti a Serravalle (Carrefour).
- Alcuni partecipanti sono assolutamente contrari; altri chiedono che, se è proprio necessario farla, venga localizzata sotto la curva nord con il parcheggio sotto al sussidiario.
- Si raccomanda di considerare la presenza di altre strutture di distribuzione, che renderebbe poco attrattiva questa opzione.
- Si propone di non realizzare altre medie strutture.
- La maggior parte ritiene superfluo un nuovo supermercato a Empoli; altri ritengono che potrebbe produrre una sana competizione e più posti di lavoro.

## Uffici

- Il decentramento dell'URP sarebbe utile per i cittadini, salvo non si debba pagare l'affitto.
- L'indicazione è che gli uffici possono andare bene, purché paghino le tasse.
- Alcuni raccomandano che i servizi siano non di natura commerciale.

## Servizi culturali

- Per alcuni è meglio puntare sull'auditorium che ai negozi, per il tema dei parcheggi.
- Alcuni considerano superflui i servizi culturali nello stadio (ci sono già all'ex ospedale).
- Si raccomanda l'inserimento di servizi alla persona (sport, cultura, spazi di pubblica utilità) che rispondano a una funzione sociale, ma che allo stesso tempo garantiscano anche un introito.
- I partecipanti auspicano che l'auditorium resti di proprietà e a gestione comunale.

## Servizi socio-sanitari

- Va bene insediare servizi USL, medici di base, pediatri.
- Per alcuni è auspicabile che siano inseriti servizi socio-sanitari nello stadio, ma questo non deve essere la scusa per dichiarare la pubblica utilità dell'intero progetto.
- Bisogna assicurare il servizio anche nei giorni di gara.
- E' considerata una buona idea quella di destinare alcuni locali a medicina sportiva.
- Si raccomanda la localizzazione di strutture sanitarie (casa della salute).
- Casa della salute.
- Si raccomanda di utilizzare prima i servizi socio-sanitari esistenti, senza pagare affitti.

## Altro

- Si propone di rifare lo stadio senza altri servizi accessori, solo per il calcio e tutti gli altri sport.



- Alcuni partecipanti non vogliono altre funzioni oltre al calcio, al massimo il merchandising e un museo dell'Empoli Calcio.
- Alcuni sono contrari a qualsiasi altra funzione al di fuori di quella sportiva: il quartiere è già servito e non sente l'esigenza di ulteriori servizi. La raccomandazione è quella di fare un'analisi dei bisogni.
- Si esprime contrarietà ai servizi commerciali e alla costruzione di una struttura ricettiva.
- Si raccomanda che prima di costruire lo stadio con le offerte commerciali annesse, venga effettuato un adeguato piano del commercio.
- Si suggerisce di inserire centri di aggregazione per i giovani (ad es. uno spazio dove fare musica) gratuiti.
- Le eventuali nuove funzioni non devono comportare un'alterazione dell'altezza.
- Si raccomanda di non fare un centro commerciale, un albergo e negozi nello stadio.

### 3. IL SUSSIDIARIO E LA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA

#### La nuova destinazione del sussidiario

- Il tavolo chiede che il Comune mantenga la proprietà del sussidiario pubblico e che sia utilizzato come area verde e per il quartiere. Solo un partecipante è favorevole alla creazione di un parcheggio al sussidiario.
- I partecipanti raccomandano che la destinazione sia di pubblica utilità e che non venga ceduto a titolo gratuito con diritto di proprietà; può essere destinato a parcheggi purché si compensi con quelli ipotizzati sul giardino di Maratona; può essere eventualmente destinato al mercato.
- Si raccomanda di destinare il sussidiario ed area verde (con spazi multifunzionali) e parcheggio.
- Si raccomanda la destinazione a parco pubblico senza cessione di proprietà.
- Si propone di utilizzarlo per altri sport.
- Si raccomanda di non impermeabilizzare e lasciare a verde.
- Alcuni partecipanti propongono che la zona del Sussidiario ospiti un grande mercato coperto aperto tutti i giorni e tutto il giorno e che abbia bancarelle che vendano solo prodotti tipici risaltando l'artigianato ed i prodotti a km 0. Altri due partecipanti vorrebbero che la pista di atletica si spostasse lì invece che in via Sanzio.
- Se ci dovessero essere problemi a mantenere il mercato dove ora, si può destinare il sussidiario al mercato, ovviamente rimanendo di proprietà pubblica.

#### Opportunità e localizzazione della struttura ricettiva

- I partecipanti prevalentemente non sono d'accordo sulla struttura ricettiva, chiedono e raccomandano un'analisi sulla offerta presente su tutto il territorio (*quante strutture esistono? dove sono?*); raccomandano l'albergo diffuso; raccomandano la riqualificazione del Ferrotel.



- I partecipanti pensano sia meglio localizzare l'hotel altrove (es Ferrotel-zona stazione) o in altri edifici abbandonati; raccomandano l'analisi dei mancanti introiti dei cittadini.
- L'indicazione è: prima riqualificare gli alberghi esistenti, poi semmai costruire un nuovo albergo su un terreno comprato o a Monteboro.
- La realizzazione di una nuova struttura ricettiva deve essere subordinata a uno studio di fattibilità, comunque non al sussidiario; se l'Empoli FC vuole fare un albergo, che compri un terreno, non nel sussidiario, ma preferibilmente su una strada esterna di collegamento.
- L'albergo, pur indicato come fattibile, viene proposto con dimensioni calibrate sulle reali necessità di accoglienza e localizzato però in altri luoghi (dentro gli spazi dello stadio o in altri edifici da recuperare), per non sprecare suolo. Altri partecipanti chiedono invece di non realizzare alcun albergo perché ritenuto non necessario e perché andrebbe a sottrarre spazio verde al quartiere.
- Si suggerisce di preferire strutture sfitte già esistenti, come in Piazza della Vittoria, e non nuove costruzioni.
- La presenza della struttura ricettiva avrebbe un impatto anche sull'aumento delle auto.
- Si raccomanda di non realizzare la struttura ricettiva.
- Si propone di non far realizzare la struttura ricettiva.

## 4. GLI SPORT OLTRE IL CALCIO

### Il sotto-maratona

- I partecipanti raccomandano che le funzioni presenti vengano trasferite in Santa Maria quando i lavori saranno finiti, e riportate al sotto-maratona quando anche lì i lavori saranno finiti.
- Si raccomanda che vengano mantenute le stesse attività e che nessuna associazione presente perda il posto.
- Una parte dei partecipanti suggerisce di ampliare gli spazi destinati ad altri sport, mentre altri dichiarano che l'attuale situazione va bene.
- Bisogna assicurare il pieno svolgimento di tutte le attività sportive che attualmente gravitano sullo stadio, anche durante il periodo di cantiere.
- Si propone di fare lo stadio solo per il calcio, senza altre destinazioni.

### Il Palaramini

- Le attività oggi presenti sono troppe (arrampicata, pattinaggio etc..) per gli spazi a disposizione, alcune andrebbero spostate nella pancia dello stadio.
- Si raccomanda di valutare la destinazione di alcuni spazi dello stadio per i tanti sport che si svolgono al Palaramini.
- Si raccomanda che sia curata la manutenzione del Palaramini.
- E' importante che venga ristrutturato ed ampliato per soddisfare l'alta domanda di sport.



## Lo sport all'aperto

- I partecipanti raccomandano che ai "giardini dello stadio" proseguano le attività sportive all'aperto (calcio, ginnastica posturale con istruttrice, percorso vita) e le attività libere; mancherebbe un campo da basket (si potrebbe farlo al Sussidiario) perché ce ne è uno solo ad ingresso libero (nel comune di Vinci) ed è preso d'assalto.
- È importante che siano previsti campi di basket e pallavolo integrati nel verde pubblico.
- Si auspica l'inserimento di nuove attrezzature per percorsi sportivi all'aperto (es. percorso vita).
- Si propone di fare la pista di atletica sul sussidiario o di riaggiustare quella presente.

## Altro

- In un progetto di riqualificazione dal tema sportivo sarebbe auspicabile includere anche la questione piscina (vicino a Serravalle), che non funziona più bene.

## 5. INSERIMENTO NEL QUARTIERE, VINCOLI E IMPATTI

### Spazio pubblico e paesaggio urbano

- Si raccomanda che il verde non venga in nessun modo depauperato.
- Si raccomanda che non venga alterata la presenza di verde nel quartiere.
- Si raccomanda di non eliminare le aree verdi esistenti; per uno dei partecipanti la creazione di parcheggio sul verde è ammissibile se permeabile al 100%.
- Si raccomanda di verificare che il cambio di destinazione d'uso (da sportiva a mista con commerciale) non preveda il coinvolgimento della Soprintendenza, che potrebbe bloccare tutto.
- Si propone di traslare il muro perimetrale prospiciente il bar stadio verso la pista di atletica in modo da rendere meno impattante la nuova costruzione nei confronti dei fabbricati esistenti.
- I partecipanti chiedono che l'altezza dello stadio non sia assolutamente di 28 metri (e dicono che non dovrebbe superare quella attuale) con una struttura che avrebbe la forma di un "panettone". Si dovrebbe pensare a una struttura light, con basso impatto sullo spazio pubblico e sul paesaggio urbano.
- I partecipanti sono tutti d'accordo che il quartiere non diventi un'area a vocazione commerciale.
- Si raccomanda che l'area non perda la sua natura a vocazione sportiva e a verde urbano.
- Si raccomanda di non stravolgere la natura del quartiere da abitativa/residenziale a commerciale.



## Acqua, aria, rumore, suolo

- È importante valutare l'impatto dei parcheggi sotterranei sul sistema fognario; è importante che la pavimentazione dei parcheggi sia de-impermeabilizzata e drenante.
- E' importante salvaguardare la risorsa idrica dell'area anche dall'eventuale costruzione di parcheggi e locali sotterranei (a cui però al tavolo sono tutti contrari) limitando il consumo di suolo. È importante limitare il consumo della risorsa idrica e favorire il recupero idrico attraverso la rete duale.
- Alcuni partecipanti auspicano di porre particolare attenzione alla presenza di pozzi in prossimità delle zone di scavo.
- Si raccomanda di non modificare in nessun modo l'area di captazione dei pozzi ampliando le aree edificate ed i parcheggi.
- È fondamentale tener presente che già oggi i locali interrati nella zona di Via della Maratona e delle vie con i nomi dei fiumi si allagano per precipitazioni intense.
- Sotto lo stadio ci sono falde acquifere e devono essere salvaguardate (al tavolo c'è un geologo che pone dubbi sulla profondità di 18/20 metri delle falde: verificare i piani dei parcheggi sotterranei).
- Si raccomanda che l'edificio sia costruito osservando criteri di regimentazione delle acque meteoriche in modo da migliorare la condizione del quartiere compromessa dall'attuale sistema di smaltimento dei reflui.
- Si raccomanda di non rischiare di intaccare le falde acquifere con tutti i materiali chimici e le perforazioni.
  
- Si raccomanda di verificare che l'acqua e l'elettricità siano pagate.
- Se ci sono impianti di generazione elettrica sostenibile, anche i cittadini possono usufruire di tale elettricità.
- Si propone di evitare le opere che impattino su acqua, aria, rumore e suolo.
- Si raccomanda di non prevedere nuovo consumo di suolo (non sarebbe conforme con lo spirito della legge stadio).
- Si raccomanda di non diminuire, bensì potenziare il verde pubblico.
- Si raccomanda che le aree verdi esistenti siano salvaguardate e preservate dal consumo di suolo.
- I partecipanti auspicano che vengano prese in considerazione le conseguenze del cambiamento climatico e che vengano fatti studi su possibili soluzioni per mitigare i problemi legati all'inquinamento, al rumore, ecc.
- Si raccomanda l'installazione di centraline per monitorare la qualità dell'aria, già oggi molto compromessa.
- Si chiede che venga gestita al meglio la questione traffico e inquinamento a causa dei nuovi insediamenti commerciali che si istaureranno presso lo stadio.
  
- Si raccomanda che il cantiere lavori in orari consoni e non durante i week end.



## Ricadute sociali

- Mentre alcuni ritengono che le funzioni, se di utilità pubblica o sociale (es. palestre), riqualifichino la zona, altri pensano che non ci sia bisogno di altre attività nel quartiere.
- Per qualcuno è importante salvaguardare la tranquillità del quartiere, per altri la tranquillità non è un valore.
- I partecipanti al tavolo auspicano che possa essere scongiurata la svalutazione immobiliare.
- Si raccomanda che sia garantito il valore degli immobili esistenti, qualora un progetto così articolato venga approvato. Si raccomanda che sia dato un risarcimento equivalente o superiore alla proprietà esistente.
- Si propone di compensare il disagio degli abitanti con sgravi.
- Alcuni partecipanti auspicano che il lavoro di riqualificazione porti anche a delle migliorie all'interno del quartiere: rete viaria, riqualificazione di marciapiedi, nuova attrattività e servizi.
- Si chiede di dare priorità al pubblico interesse anche per altri sport. Si raccomanda di indicare il pubblico interesse anche per palestre scolastiche ecc.
- Si raccomanda di valorizzare le attività sociali e sportive non organizzate che si tengono all'aperto e che queste possano produrre anche economia (organizzazione eventi legati al benessere e alla socializzazione).
- Il verde deve essere sfruttato anche come momento di riflessione personale (lettura) o lavoro (lavorare in serenità all'ombra di un albero).

## Altro

- Si raccomanda che il progetto sia *green* veramente, non solo a parole.
- È importante ridurre i rifiuti e non usare plastica una e getta durante gli eventi.
- La maggior parte dei partecipanti chiede che, se il progetto verrà accettato così come proposto dall'Empoli, venga presa in considerazione la possibilità di realizzarlo altrove (non nel quartiere di Serravalle perché già sovraccarico di iniziative ed eventi).
- Raccomandiamo di rivedere la dichiarazione di pubblico interesse sulla base di nuove normative: per il Comune non è interesse generale, non è stato chiesto dalla comunità (norme comunitarie).
- Un partecipante è assolutamente contrario a tutto il progetto di riqualificazione perché lo percepisce come un deturpamento e non apprezza la commistione tra pubblico e privato.



## 6. VIABILITÀ E PARCHEGGI

### Tutti i giorni

- Alcuni partecipanti si raccomandano che il progetto venga corredato da un piano di mobilità che riguardi tutto il quartiere.
- Si raccomanda di adeguare la pista ciclabile e di creare i collegamenti.
- Si raccomanda di rivalutare la pista ciclabile lungo l'Arno illuminandola e completandola, migliorare la nuova pista ciclabile lungo Via delle Olimpiadi, creare un collegamento col parco Mariambrini (ma per qualcuno c'è già), inserire rastrelliere per bici intorno allo stadio (anche custodite, anche con bike sharing).
- Bisogna dare incentivi a chi arriva allo stadio a piedi e in bici (es. buoni cibo/bibite, sconti etc...)
- Costruire una pista ciclabile su tutto V.le delle Olimpiadi
- In viale delle Olimpiadi (vicino alla piscina) si raccomanda ai pedoni maggiore educazione perché a volte invadono la pista ciclabile (colpa del restringimento di 45 cm del marciapiede).
  
- I partecipanti si raccomandano che il Comune approfondisca il tema dei parcheggi con studi specifici. Inoltre, il sistema dei parcheggi intorno allo stadio dovrà essere realizzato con criteri di eco-sostenibilità.
- Si raccomanda di verificare il consumo degli indici di parcheggio, che non farebbero fare altro. Per esempio, trasformare edicola in commercio.
- Alcuni residenti suggeriscono di riservare parcheggi ai residenti in orari prestabiliti (es. notturni o durante le attività sportive)
- Si esprime preoccupazione per il fatto che le auto alimentate con GPL o elettriche possano andare nei parcheggi sotterranei, costituendo pericolo.
  
- Bisogna fare attenzione alla costruzione della nuova rotatoria al ponte di Bisarnella perché sarebbe in pendenza, ed è importante invece mettere in sicurezza il ponte (con i sanpietrini le ruote slittano).
- I partecipanti raccomandano di fare attenzione alla costruzione della nuova rotatoria al ponte sull'Orme perché è in pendenza;
  
- Si raccomanda di verificare il flusso di traffico generato dai servizi, anche commerciali, per essere sostenibile oltre 1.000 persone al giorno, oltre fornitori ecc.
- Via delle Olimpiadi più larga e creare una fascia di rispetto tra nuova costruzione e fabbricati residenziali esistenti. La fascia dovrebbe essere più ampia di almeno 15 metri rispetto al progetto presentato.
- Migliorare la viabilità all'incrocio tra V.le delle Olimpiadi e via di Serravalle
  
- I partecipanti ritengono che non debbano essere creati centri commerciali o incrementare altre attività che creeranno sicuramente problemi alla viabilità quotidiana e inquinamento.



- Alcuni partecipanti si raccomandano di non incrementare l'attuale offerta di servizi e attività commerciali (in particolare con un nuovo centro commerciale) in considerazione dell'attuale situazione già critica dal punto di vista dei parcheggi, della sicurezza stradale, della salute e della qualità dell'aria.
- Alcuni partecipanti suggeriscono di adottare soluzioni che possano dissuadere comportamenti scorretti: restringimenti di carreggiata, dossi artificiali, maggiori controlli della polizia municipale... in particolare su Viale delle Olimpiadi.
- I partecipanti chiedono che venga fatta un'analisi a 360° che riguardi tutta la città in modo da organizzare al meglio la viabilità: più parcheggi scambiatori, più piste ciclabili, più mezzi pubblici disincentiverebbero l'utilizzo dell'auto

## **Il giorno della partita**

- Il tavolo raccomanda che nel giorno di partita vengano fatte rispettare le regole dei parcheggi.
- Si raccomanda di garantire il controllo sui parcheggi selvaggi dei tifosi in qualsiasi posizione (marciapiedi, curve, incroci).
- Si consiglia maggiore presenza della polizia municipale all'incrocio tra via di Serravalle e via Campania. La municipale dovrebbe gestire meglio il traffico e sanzionare chi parcheggia in modo scorretto.
- I partecipanti raccomandano che venga riservata una parte di parcheggi ai residenti in occasione delle manifestazioni.
- Si propone di individuare un parcheggio scambiatori con navette.
- I presenti raccomandano l'organizzazione di navette per le tifoserie ospiti dai parcheggi scambiatori.
- Si suggerisce di creare un parcheggio scambiatore per i tifosi, con un servizio di navette in andata e ritorno.
- Per i giorni della partita si suggerisce di adottare l'uso di navette.
- I partecipanti raccomandano che sia garantita la possibilità di muoversi per residenti anche durante la partita.
- Si raccomanda di rivalutare la questione che i residenti non possono invitare altre persone nei giorni della partita.
- Si raccomanda che il giorno della partita, i residenti possano liberamente entrare ed uscire dal quartiere sia a piedi che con altri mezzi di locomozione senza impedimenti di sorta, garantendo una viabilità dedicata anche tramite la revisione del progetto
- Si raccomanda di garantire il libero transito dei residenti in qualunque momento.
- Si auspica che possa essere garantito il transito e la sicurezza del transito dei residenti anche durante l'ingresso e l'uscita dei tifosi.
- I partecipanti auspicano che vengano predisposte vie di fuga adeguate utilizzabili dai residenti (soprattutto per coloro che vivono vicino allo stadio) in uscita /entrata.
- Allo stadio si deve poter arrivare con la mobilità dolce (in bicicletta, a piedi...), per qualcuno le macchine non dovrebbero proprio arrivare allo stadio.



- I partecipanti chiedono di chiarire se la nuova viabilità prevista a sud dello stadio servirà ad evitare la chiusura delle strade nei giorni di partita.
- Si raccomanda di far valutare i flussi di potenziali 16.000 persone.
- Alcuni partecipanti ritengono che debba essere presa in considerazione anche la concomitanza tra gli orari di apertura dei negozi e lo svolgimento delle partite che potrebbe creare notevoli problematiche di congestione.

## Il giorno del mercato

- Si raccomanda che i nuovi parcheggi non ledano alla disposizione del mercato
- Le problematiche legate alla viabilità e parcheggi vengono generalmente tollerate
- Si raccomanda che venga realizzata una viabilità dedicata ai residenti per poter consentire loro di muoversi in libertà
- Uno dei partecipanti al tavolo suggerisce di spostare il mercato presso il parcheggio di Serravalle
- I partecipanti chiedono che il mercato venga spostato presso il Sussidiario o il parcheggio di Serravalle perché non è possibile che una strada così importante venga bloccata una volta alla settimana.

## 7. LE CONDIZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE E GESTIONALI

### Diritto di superficie sullo stadio

- Alcuni raccomandano che la concessione non abbia durata superiore a 20 anni, altri restano scettici sul diritto di superficie
- I partecipanti sostengono che sia impossibile prevedere come sarà la città tra 73 anni, quindi, si raccomanda di non fare *il passo più lungo della gamba*.
- I partecipanti raccomandano che lo stadio rimanga di proprietà pubblica. Per alcuni il Comune dovrebbe aumentare l'affitto all'Empoli e ristrutturarlo con risorse proprie in tre lotti.
- Si suggerisce al Comune di acquisire lo stadio, di ristrutturarlo e di gestirlo, facendo pagare un canone adeguato all'Empoli calcio.
- Raccomandiamo di rivedere le condizioni e chiedere di far pagare di più all'Empoli. Si raccomanda di adeguare il canone e metterlo a reddito.
- Preliminare ad ogni operazione è conoscere gli elementi economici nella loro interezza e specificatamente a quanto ammonta il valore attuale attribuito dall'Agenzia delle Entrate allo stadio e a quanto possa in linea di massima ammontare l'importo complessivo per 73 anni delle tasse eventualmente non pagate.
- Alcuni partecipanti esprimono timore che la normativa possa in futuro cambiare portando ad una eventuale situazione in cui l'Empoli possa diventare proprietaria dello stadio.



## Diritto di proprietà su altra area

- La maggior parte del tavolo è contraria alla cessione del diritto di proprietà del sussidiario o di altra area, alcuni sono tuttavia disposti a cedere il diritto di superficie
- Si reputa inammissibile la concessione di un diritto di proprietà sull'area del Sussidiario.
- I partecipanti sono contrari al passaggio di proprietà del sussidiario ai privati.
- Raccomandiamo di considerare e verificare la solidità finanziaria dell'Empoli ed eventuali debiti nei confronti dell'Erario.
- I partecipanti si raccomandano di non considerare l'ipotesi di cessione di proprietà del sussidiario e di non cambiarne la destinazione d'uso (verde pubblico).
- I partecipanti raccomandano che il Sussidiario non vada all'Empoli FC, piuttosto va fatto pagare di più.
- Si raccomanda che il sussidiario non venga "regalato", "*non è in vendita*".
- Si richiede una valutazione del Sussidiario, anche economica.

## Esenzione dalle tasse comunali

- Il tavolo raccomanda che le tasse vengano pagate, perché altrimenti ricadono sulla cittadinanza; due persone su nove al tavolo sono disposte a concedere un bilanciamento.
- I cittadini presenti non vogliono esentare l'Empoli ed i negozi dalle tasse comunali (si rifiutano di *pagare al posto dell'Empoli*).
- Si raccomanda di far pagare IMU e TARI come fanno le altre società: la TARI con i costi per rifiuti avrebbe doppio impatto (non pagato e costo a carico dei cittadini).
- L'esenzione del pagamento di tasse e tariffe viola il concetto di interesse pubblico.
- Si reputa *indecente, inammissibile e inaccettabile* l'esenzione dalle tasse comunali per 73 anni.
- Si raccomanda che anche l'Empoli FC paghi ogni sorta di tasse.
- Sarebbe importante conoscere l'ammontare totale dell'esenzione.
- Alcuni partecipanti esprimono contrarietà circa l'ipotesi di non pagare le tasse (anche solo per l'attività sportiva). Altri invece sostengono che tale opzione sia giustificata dall'investimento effettuato.

## Garanzie

- Si raccomanda comunque che eventuali rischi legati alla retrocessione dell'Empoli non ricadano sul Comune.
- Si richiede di verificare le garanzie: l'Empoli ha i bilanci in perdita.
- I partecipanti sono concordi nel ritenere che il Comune, assolutamente, non deve avallare le fidejussioni del proponente e deve valutare adeguatamente l'affidabilità economica e finanziaria del promotore e degli altri soci della società di scopo.
- I partecipanti ritengono fondamentale che offerta economica e garanzie vengano rese pubbliche.



## Altro

- Si raccomanda di valutare la possibilità di rifare lo stadio con soldi pubblici.
- Il tavolo chiede che il Comune renda noto come intende pubblicare il bando.
- Il tavolo raccomanda che il contributo pubblico non ricada sui cittadini in termini di costi (tasse) o servizi.
- I partecipanti auspicano che l'Empoli FC riduca l'investimento economico e quindi non abbia bisogno di inserire destinazioni remunerative per rientrare.
- Si raccomanda di verificare la fattibilità per fare le Società di scopo (L. 38/21: dice che si parla di società sportive, per cui dovrebbe farlo l'Empoli calcio).
- Quasi tutti i partecipanti sono in difficoltà ad esprimere impressioni e suggestioni perché non è possibile, ex lege, visionare il documento di fattibilità nella sua interezza. Difficile esprimere opinioni in merito alla questione.
- Si richiede di sapere quanto costerebbe rimettere a posto lo stadio non in maniera faraonica e di valutare fondi di finanziamento (PNRR, credito sportivo ecc.).
- Per alcuni il Comune dovrebbe procedere a ristrutturare lo stadio in modo autonomo (*quanto costerebbe?*) e far pagare all'Empoli un affitto congruo, ma alcuni non concordano.
- Per alcuni non dovrà essere possibile per l'Empoli affittare lo stadio ad altre società sportive (es. Fiorentina).
- Si propone di compensare l'investimento sfruttando strutture e negozi vuoti.
- Si propone di rivedere il progetto in maniera più economica e sostenibile e di compensare con la sola esenzione IMU e TARI,

## 8. ALTRE RACCOMANDAZIONI

- Quanto al commercio ambulante, si raccomanda di tenere il mercato compatto senza spostarlo a pezzi, e al limite spostarlo in centro.
- Si raccomanda che il mercato non venga spostato.
- Si raccomanda di evitare la militarizzazione eccessiva della zona.
- In generale, il tavolo non è favorevole al progetto dell'Empoli FC; alcuni sono favorevoli a uno stadio ma da un'altra parte.
- Raccomandiamo che la pista di atletica sia a carico dell'Empoli, in quanto esisteva un accordo che si toglieva dallo stadio e veniva rifatta in altra parte.



## B. PRIMO LABORATORIO: IL LAVORO AI TAVOLI

### TAVOLO 1

*Facilitatrice: Ilaria Rapetti*

Al tavolo erano presenti otto persone. Sette di queste hanno partecipato all'incontro in qualità di cittadini interessati, a vario titolo, al progetto. Uno, invece, ha aderito in qualità di volontario dell'associazione dei carabinieri di Empoli. Quasi tutti avevano già partecipato ad almeno uno dei laboratori e incontri organizzati nelle settimane precedenti.

Sin dall'inizio il clima è stato ottimo. È stata registrata massima collaborazione e si è instaurato un rapporto di fiducia e di ascolto. In ogni fase del lavoro i toni sono stati pacati e assolutamente costruttivi al fine di vagliare attentamente le suggestioni indicate dal facilitatore.

Le questioni più delicate e che più hanno guidato con animo il lavoro ai tavoli sono state quelle "degli sport oltre al calcio" e quella del sussidiario con specifico riferimento alla questione della struttura ricettiva.

#### LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

**Dimensioni** - Tutti i partecipanti al tavolo sono concordi sul fatto che l'altezza ipotizzata di 28mt sia eccessiva in quanto arrecherebbe un disturbo visivo all'edificato nei pressi dello stadio e genererebbe, in larghezza, un grande restringimento della carreggiata di V.le delle Olimpiadi creando di fatto situazioni di viabilità complessa, che si ripercuoterebbe su tutta la città.

**Eco-sostenibilità** - I partecipanti al tavolo su questo sotto-tema hanno espresso poche opinioni raccomandandosi semplicemente che i lavori dovranno seguire, da questo punto di vista, la normativa vigente in materia.

**Accessibilità** - Tutti i partecipanti al tavolo hanno chiarito con determinazione il desiderio che lo stadio sia accessibile a tutti e in qualsiasi settore, non solo nella zona attualmente preposta all'accoglienza delle carrozzine. La raccomandazione generale è quella che, a prescindere dalla disabilità transitoria o permanente, tutti possano avere accesso allo stadio senza problemi e senza barriere architettoniche

**Altro** - Alcuni partecipanti hanno fatto presente che a causa del climate change, tra alcuni anni, soprattutto nel periodo primaverile-estivo, le temperature saranno molto elevate, per tanto chiedono che vengano pensate, nel progetto, delle aree climatizzate. Contestualmente, un partecipante raccomanda anche l'idea di una zona per fumatori con un sistema di riciclo dell'aria.

#### IL SUSSIDIARIO E LA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA

**La nuova destinazione del sussidiario** - Alcuni partecipanti propongono che la zona del Sussidiario ospiti un grande mercato coperto aperto tutti i giorni e tutto il giorno e che abbia



bancarelle che vendano solo prodotti tipici risaltando l'artigianato ed i prodotti a km 0. Altri due partecipanti vorrebbero che la pista di atletica si spostasse lì invece che in via Sanzio.

**Opportunità e localizzazione della struttura ricettiva** - I partecipanti non sono prevalentemente d'accordo sulla struttura ricettiva e raccomandano un'analisi specifica sulla offerta presente su tutto il territorio; si chiedono quante strutture esistano oggi e dove siano localizzate. Alla struttura ricettiva presso il Sussidiario prediligono l'idea dell'albergo diffuso e la riqualificazione di edifici abbandonati, come ad esempio il Ferrhotel (in zona stazione) attualmente in disuso. Inoltre, il timore prevalente è che la nuova struttura ricettiva arrechi danno con l'aumento delle auto dei turisti che vi soggiorneranno: ulteriore traffico e mancanza di parcheggi.

## LE NUOVE FUNZIONI DENTRO LO STADIO

**Negozi** - Prima di ipotizzare l'apertura di negozi, i partecipanti reputano necessaria un'analisi approfondita e georeferenziata di tutti i negozi presenti sul territorio comunale al fine di valutare la effettiva necessità di aprirne di nuovi. Uno dei partecipanti suggerisce, eventualmente, di non aprire catene, ma di puntare invece sull'artigianato e la varietà merceologica.

**Media distribuzione** - Tutti i partecipanti non riescono a comprendere come si possa aprire una media struttura nella "pancia dello stadio" quando, a meno di 1 km, in zona Serravalle, sta chiudendo una media struttura Carrefour. Si domandano, quindi, quale utilità possa avere un'altra media struttura quando l'apertura della Coop ha catalizzato l'attenzione degli acquirenti. Anche in questo caso chiedono in modo coeso di valutarne la effettiva utilità.

**Servizi socio-sanitari** - Tutti convengono che sia utile l'apertura di ambulatori per medici di base e pediatri. Anche l'idea di accogliere l'Asl mette tutti d'accordo.

**Altro** - Un partecipante sostiene che manchino centri di aggregazione e socializzazione e si raccomanda che il progetto prenda in considerazione questo aspetto. L'idea sarebbe quella di una sala utilizzabile per varie attività libere, come ad esempio suonare e cantare.

## GLI ALTRI SPORT OLTRE IL CALCIO

**Il sotto-maratona** - In generale i partecipati tengono molto alla vocazione sportiva della zona. Tutti chiedono se sia possibile, nella fase di ristrutturazione, trasferire le attività sportive attualmente presenti nel sotto-maratona, nella zona di via Sanzio dove stanno proseguendo i lavori per la costruzione della pista di atletica e di ritrasferli allo stadio una volta conclusi i lavori in questa parte dell'impianto.

**Il Palaramini** - E' attualmente soffocato da moltissime attività sportive che, a lavori, ultimati, ci si auspica che alcune vengano trasferite nel sotto-maratona. Sicuramente si raccomanda una riqualificazione degli spogliatoi e dei bagni.

**Lo sport all'aperto** - Il tema, molto sentito proprio per la vocazione sportiva, ha toccato le corde di tutti i partecipanti che sono favorevoli a incentivare lo sport all'aperto presso i "giardini dello stadio" dove a tutt'oggi vengono praticate molte attività: calcio di un gruppo di immigrati, percorso vita, ginnastica posturale con una istruttrice, etc. Si tratta di attività libere e gratuite che devono restare invariate.

**Altro** - In un progetto di riqualificazione sul tema sportivo sarebbe auspicabile includere anche la questione piscina (vicino a Serravalle) che ad oggi non funziona più come un tempo. Da alcuni partecipanti viene richiesta anche la predisposizione di un campo da



basket con accesso libero, perché ad Empoli non è presente. Ne esiste solo uno nel Comune di Vinci che non è sufficiente a soddisfare la domanda empolese.



*I lavori al tavolo 1*

## TAVOLO 2

*Facilitatrice: Claudia Casini*

Al tavolo hanno partecipato 9 cittadini; la maggior parte erano residenti nell'area e scarsamente interessati al calcio, e hanno seguito la maggior parte delle iniziative del percorso partecipativo manifestando preoccupazione per vari aspetti il progetto; due dei partecipanti erano tecnici, e quindi hanno portato le loro competenze a volte per sostenere e a volte per confutare le argomentazioni degli altri. Uno dei partecipanti era per la prima volta presente alle iniziative del percorso, ma aveva già mandato un contributo scritto alla mail dedicata [stadioinsieme2024@comune.empoli.fi.it](mailto:stadioinsieme2024@comune.empoli.fi.it), e ci teneva a spiegare ai presenti quali domande e indicazioni aveva elaborato. Infine, un solo cittadino era quasi completamente favorevole al progetto presentato dall'Empoli FC.

Il clima della discussione è stato piuttosto concitato perché i presenti avevano urgenza di esprimere le loro preoccupazioni su vari aspetti del progetto, non solo su quelli indicati nel programma della serata, e avrebbero anche voluto ricevere immediate risposte dall'Amministrazione Comunale; la facilitatrice ha cercato di mantenere un ordine nella discussione, ha invitato per quanto possibile a rimanere aderenti ai temi indicati ed ha comunque raccolto le altre indicazioni a parte. Tutti i presenti hanno potuto quindi esprimersi e hanno dato spazio anche all'unico partecipante favorevole al progetto.

### **LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO**

**Le dimensioni della struttura** - Solo uno dei presenti al tavolo è favorevole all'altezza proposta per la nuova struttura dall'Empoli FC, riponendo fiducia nei progettisti; ha ipotizzato che si possa effettivamente ridurre l'altezza fino ai 23 mt, che oggi segnano l'altezza massima della Maratona.



Tutti gli altri invece ritengono che sia fondamentale ridurre l'altezza dello stadio, sia per l'impatto visivo ma anche in funzione della rischio sismico (pericolo di ribaltamento), per cui l'altezza dello stadio non potrebbe superare la larghezza della strada che lo divide dagli edifici di fronte; affermano che, pur di abbassare la struttura, si può sacrificare la capienza, addirittura diminuendola rispetto a quella attuale, se necessario; se questo non è possibile, per loro lo stadio deve essere costruito ex novo fuori da Serravalle.

**Eco-sostenibilità** – Dando per scontato che le caratteristiche dell'edificio e dei materiali debbano essere eco-sostenibili e che debbano essere utilizzati impianti a fonti energetiche alternative come il fotovoltaico, uno dei presenti raccomanda che anche la manutenzione e lo smaltimento degli impianti fotovoltaici siano completamente a carico dell'Empoli, come tutte le spese di costruzione e manutenzione.

**Accessibilità** – La maggior parte dei presenti sono convinti che verrà rispettata la normativa, ma raccomanda anche che lo stadio sia completamente accessibile in tutte le sue parti.

## LE NUOVE FUNZIONI DENTRO LO STADIO

**Negozi** - I partecipanti esprimono preoccupazione per la costruzione dei negozi e raccomandano evitare di costruirne troppi perché c'è il rischio che rimangano vuoti; portano come esempio quello che succede nei vari centri commerciali, come ad esempio al "coppone". Se ci si accorge troppo tardi, ormai l'edificio è stato costruito ma rimane vuoto.

**Uffici** - L'indicazione è che gli uffici possono andare bene come inserimento nello stadio e nel quartiere, purché non siano esentati dalle tasse comunali come richiesto dall'Empoli FC: non sarebbe infatti giusto che una attività fuori dallo stadio debba pagare, mentre una dentro no.

**Servizi culturali** – Alcuni partecipanti sottolineano che, dal punto di vista della richiesta dei parcheggi, è meglio puntare sull'auditorium che sui negozi.

**Servizi socio-sanitari** - per i presenti è auspicabile che siano inseriti servizi socio-sanitari nello stadio ma alcuni residenti sono restii ad affermarlo perché questo potrebbe diventare la "scusa" per il Comune per dichiarare la pubblica utilità dell'intero progetto, a cui loro sono invece contrari.

## IL SUSSIDIARIO E LA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA

**La nuova destinazione del sussidiario** - Il tavolo si accende molto quando discute del tema del sussidiario, che risulta essere per loro il cuore problematico del progetto.

I residenti sono indignati dalla richiesta dell'Empoli FC di avere la proprietà dell'area dal Comune per la costruzione di una struttura turistico ricettiva, vogliono che il Comune mantenga la proprietà del sussidiario pubblico (*"il sussidiario non è in vendita"*) e che sia utilizzato come area verde e per il quartiere. Solo un partecipante è favorevole alla creazione di un parcheggio nell'area.

**Opportunità e localizzazione della nuova struttura ricettiva** - l'indicazione del tavolo è di dare la precedenza alla riqualificazione degli alberghi esistenti a Empoli, poi semmai costruire un nuovo albergo; si sottolinea che, se l'Empoli vuole costruire un albergo, può comprare un terreno a prezzo di mercato per farlo, oppure lo può costruire a Monteboro.



## GLI ALTRI SPORT OLTRE IL CALCIO

**Palaramini** – Una delle partecipanti frequenta la struttura per i corsi di ginnastica e descrive alcune situazioni di degrado della struttura che sono state rimediate in modo poco definitivo; per questo il tavolo decide di raccomandare che sia curata la manutenzione del Palaramini.

**Sport all'aperto** – molti dei presenti frequentano i giardini di maratona, per questo ritengono importante che siano previsti campi di basket e pallavolo integrati nel verde pubblico.

## ALTRE RACCOMANDAZIONI

Durante la discussione sono emerse delle indicazioni che non sono attinenti ai quattro temi a cui la serata era dedicata, ma che sono state comunque discusse e tradotte in raccomandazioni.

In particolare, i partecipanti hanno chiesto che non si preveda nuovo consumo di suolo (non sarebbe conforme alla legge stadio).

Alcuni partecipanti inoltre hanno chiesto che il verde non venga in nessun modo depauperato.

Per alcuni il Comune dovrebbe procedere a ristrutturare lo stadio in modo autonomo, anche se non si sa quanto costerebbe; di fronte alla considerazione della sproporzione tra i costi da sostenere e i bilanci comunali, alcuni affermano che il Comune dovrebbe far pagare all'Empoli un affitto congruo, molto più alto di adesso, e con questi soldi procedere a fare i lavori; altri partecipanti invece non concordano, ritengono che le cifre non siano plausibili.

Uno dei presenti è preoccupato che le manifestazioni sportive aumentino rispetto ad oggi, e specifica che non deve essere possibile per l'Empoli affittare lo stadio ad altre società sportive (es. la Fiorentina).

Si raccomanda che eventuali rischi legati alla retrocessione dell'Empoli non ricadano sul Comune.

Il tavolo ha voluto anticipare anche alcune raccomandazioni su viabilità e parcheggi, chiedendo che venga riservata una parte di parcheggio ai residenti in occasione delle manifestazioni sportive, e che sia garantita la possibilità di muoversi per residenti anche durante la partita (oggi in alcuni casi i rapporti con gli steward non sono semplici).

Inoltre bisogna fare attenzione alla costruzione della nuova rotatoria al ponte sull'Orme perché la zona è in pendenza.



*I lavori al tavolo 2*



## TAVOLO 3

*Facilitatrice: Olivia Tersigni*

Al tavolo erano presenti 9 persone, oltre al facilitatore, delle quali la maggior parte hanno preso parte alle altre iniziative del percorso. Soltanto due delle persone presenti al tavolo non erano residenti nel Comune di Empoli, ma in un Comune limitrofo, e frequentano lo stadio come tifosi/simpatizzanti dell'Empoli. La maggior parte dei componenti ha partecipato in quanto residente nel quartiere di Serravalle, e alcuni si sono dichiarati tifosi o "tifosissimi", per cui l'interesse era portato sia sull'insediamento nel proprio quartiere che sulla funzione dell'impianto sportivo. Al tavolo erano inoltre presenti tre consiglieri comunali, due di maggioranza e una di opposizione (Buongiorno Empoli).

Il clima al tavolo è stato collaborativo e, malgrado qualche iniziale malumore, lo scambio si è svolto in maniera costruttiva e con rispetto e ascolto per le argomentazioni di tutti. Le argomentazioni, del resto, hanno evidenziato una generale opposizione alle proposte dell'Empoli FC, sia per quanto riguarda le dimensioni dell'impianto e l'impatto visivo della futura struttura, sia per quanto riguarda la tipologia di funzioni che dovrebbe ospitare (in particolare quelle commerciali), sia, soprattutto, per quanto riguarda la destinazione e gestione del Campo Sussidiario.

### LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

**Dimensioni** - I partecipanti concordano nel considerare eccessiva l'altezza complessiva del progetto, in base al quale lo stadio arriverebbe ad un'altezza di 28 m, 5 m in più rispetto all'attuale. Questo comporterebbe un impatto visivo considerato invadente, soprattutto per le abitazioni che affacciano sulla Curva sud. I partecipanti raccomandano quindi che la nuova struttura non superi la parte attualmente più alta dell'impianto (23 m), e che non abbia un impatto visivo eccessivo, posto che l'impatto attuale è migliorabile.

**Eco-sostenibilità** - I partecipanti concordano sull'importanza di progettare una struttura che impatti il meno possibile sull'ambiente, e che anzi possa provvedere al proprio fabbisogno energetico. Lo stadio dovrà quindi essere il più possibile autosufficiente da un punto di vista energetico e sostenibile da un punto di vista di impatto ambientale. I partecipanti non hanno tuttavia fornito indicazioni più precise.

**Accessibilità** - Al pari che per l'eco-sostenibilità, anche il tema dell'accessibilità è stato riconosciuto come importante dai partecipanti, i quali non si sono però dilungati in indicazioni dettagliate sulle caratteristiche di accessibilità. In ogni caso, raccomandano che la struttura sia il più possibile accessibile da parte di tutte le persone.

### LE NUOVE FUNZIONI DENTRO LO STADIO

**Negozi** - Il tavolo ha accolto con grande riserva la proposta di destinare alcuni spazi all'insediamento di esercizi di vicinato, sia perché la zona viene percepita come ben fornita da un punto di vista del commercio, sia per la natura commerciale della funzione, vissuta come un'alterazione e snaturamento della funzione primaria dello stadio. Alcuni partecipanti si oppongono all'inserimento nello stadio di funzioni che non abbiano a che fare con il mondo del calcio, e suggeriscono di limitare le attività commerciali al merchandising o all'inserimento di un Museo dell'Empoli; altri raccomandano comunque di ridurre il numero



di negozi, di non sovrapporre le nuove attività a quelle già esistenti nella zona, e di non inserire attività che impattino negativamente sulla viabilità.

**Media distribuzione** - La proposta di inserire nella struttura un supermercato di piccole dimensioni è stata accolta con un generale dissenso, in quanto considerata superflua sia nella zona che, in generale, a Empoli. Mentre alcuni si sono dichiarati assolutamente contrari, altri hanno proposto che, se la funzione risulta necessaria, la struttura di media distribuzione venga inserita sotto la Curva nord e servita da un parcheggio sotterraneo sotto l'area del campo sussidiario.

**Uffici** - Anche la proposta di inserire uffici è stata accolta con riserva dal tavolo, seppure con un grado minore di opposizione rispetto alle funzioni commerciali. Alcuni raccomandano quindi che gli uffici non siano destinati ad attività di natura commerciale, quanto piuttosto a servizi di pubblica utilità. Altri restano dell'idea che lo stadio non debba assumere funzioni diverse da quella di impianto sportivo.

**Servizi culturali** - Dato il recente avvio dei lavori del progetto di riqualificazione dell'ex ospedale San Giuseppe, grazie al quale l'edificio è stato destinato ad attività e servizi culturali e sociali, alcuni partecipanti considerano superfluo l'inserimento di servizi culturali nello stadio, mentre altri non hanno manifestato particolare opposizione alla proposta.

**Servizi sociosanitari** - La destinazione di alcuni degli spazi a studi medici e servizi sociosanitari è stata accolta con generale favore, soprattutto per quanto riguarda gli studi medici specialistici di medicina sportiva. Per quanto riguarda le altre tipologie di servizi sociosanitari, i partecipanti hanno evidenziato una possibile criticità sulla fruibilità di tali servizi inseriti in una struttura la cui funzione principale (lo svolgimento delle gare) comporta la chiusura delle altre attività. I partecipanti raccomandano quindi di assicurare il servizio e di gestire in maniera coordinata le interazioni con i giorni di gara.

**Altro** - Il tavolo è stato molto animato sulle nuove funzioni proposte, generalmente percepite come invasive sul quartiere e fuori luogo in un impianto sportivo. Uno tra i partecipanti è infatti assolutamente contrario all'inserimento di funzioni diverse da quelle relative al calcio. Gli altri hanno raccomandato che le eventuali nuove funzioni non devono comportare un'alternazione dell'altezza della struttura, e in generale del suo impatto visivo.

## IL SUSSIDIARIO E LA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA

**La nuova destinazione del sussidiario** - Il tavolo ha espresso un generale dissenso rispetto al ruolo che il sussidiario ha assunto nell'attuale proposta di project financing, nella quale il Comune di Empoli cederebbe il diritto di proprietà a titolo gratuito della superficie del sussidiario all'Empoli FC. I partecipanti raccomandano infatti, innanzitutto, che il campo sussidiario non venga ceduto a titolo gratuito con diritto di proprietà all'Empoli FC; inoltre, la sua destinazione dovrà essere di utilità pubblica e non privata. Il campo può essere destinato ai parcheggi, purché si compensi con quelli ipotizzati, nel progetto, sul giardino Maratona, e in generale purché non alterino la presenza del verde; per i partecipanti, l'area può essere destinata al mercato settimanale, nel caso in cui si renda necessario un suo spostamento.

**Opportunità e localizzazione della struttura ricettiva** - Le considerazioni rispetto alla struttura ricettiva e alla sua localizzazione sono state in netta opposizione rispetto alla proposta dell'Empoli FC. Secondo i partecipanti, la struttura ricettiva in generale è superflua a Empoli, dove hanno già chiuso altri alberghi: infatti, la tendenza attuale nell'ambito del



turismo è quella di preferire altre forme di ospitalità, come quella dei B&B o degli agriturismi, molto presenti nella zona. La realizzazione di una nuova struttura ricettiva dovrà quindi essere subordinata a uno studio di fattibilità; in ogni caso, la struttura non dovrà essere realizzata sull'area del campo sussidiario. Resta ferma la posizione dei partecipanti sull'inopportunità della cessione gratuita, da parte del Comune, di un'area pubblica ad un ente privato, per cui i partecipanti auspicano che, se l'Empoli FC necessita di una struttura di questo tipo, provvede ad acquistare un terreno, ma in ogni caso non quello del sussidiario e preferibilmente su una strada di collegamento esterna (dove una struttura del genere può assumere più senso).

**Altro** - In merito all'inserimento, nell'area comunale, di una struttura ricettiva, i partecipanti hanno suggerito di dare precedenza e di preferire l'utilizzo di strutture già esistenti ma sfitte o inutilizzate anziché realizzare nuove costruzioni che comportano consumo di suolo; i partecipanti hanno portato l'esempio dell'ex albergo in piazza della Vittoria.

## GLI ALTRI SPORT OLTRE IL CALCIO

**Il sotto Maratona** - Rispetto alla destinazione degli ambienti sotto la tribuna Maratona, attualmente utilizzati da associazioni sportive, i partecipanti hanno chiesto che vengano mantenute le stesse attività che nessuna associazione presente perda il posto. Su questo, tuttavia, il tavolo si è dimostrato non particolarmente preoccupato e fiducioso del fatto che l'uso dello spazio da parte delle attività che attualmente lo abitano sarà tutelato.

**Il Palaramini** - Il Palaramini ospita una grande quantità di attività e manifestazioni sportive, tutte importanti per la tradizionale vocazione del quartiere. Secondo i partecipanti, tuttavia, gli spazi del Palaramini sono insufficienti allo svolgimento di tutte le attività: suggeriscono quindi di valutare la destinazione di alcuni spazi dello stadio ai tanti sport che si svolgono al Palaramini.



*I lavori al tavolo 3*



## TAVOLO 4

*Facilitatori – Elena Canna e Alberto Fiorentini*

Al tavolo erano presenti 8 partecipanti, di cui 5 residenti e tifosi, 2 residenti e 1 tifoso non residente. Tutti avevano già partecipato ad almeno un incontro del percorso partecipativo. Tendenzialmente, i residenti hanno dimostrato di avere a cuore l'intera città di Empoli oltre che il proprio interesse di difendere la loro proprietà, motivando le proprie obiezioni al progetto (in particolare alla nuova mole dello stadio e allo sfruttamento del sussidiario) in senso più ampio: proponendo di sfruttare spazi che già versano in condizioni gravose, di aumentare l'offerta sportiva e gli spazi verdi, di intervenire sulla viabilità potenziando l'offerta di parcheggi rispetto a quanto presente nel progetto e incentivando le persone a muoversi in bicicletta dal quartiere dello stadio al centro storico.

I tifosi generalmente sostenevano la proposta dell'Empoli FC, rivelandosi però quasi sempre disposti a trovare un compromesso con gli interessi dei residenti.

### LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

**Dimensioni** - Diversi concordano sul fatto che la struttura dello Stadio Castellani necessiti di un ammodernamento, ma la maggior parte ritiene anche che il progetto proposto sia sovradimensionato. Aumentare l'altezza della tribuna della maratona di oltre 5 metri, estendendola su tutto lo stadio, lo renderebbe sproporzionato per il quartiere e per l'intera città di Empoli. I partecipanti chiedono quindi che l'altezza della struttura non superi i 23m attuali della Maratona anche per tutto il resto della struttura.

Parte del gruppo si è anche interrogato su quale sia la capienza minima da dover garantire per l'attuale e futuro profilo della squadra dell'Empoli, proponendo di attenersi a questi standard. Tali limiti non sono stati chiariti (qualcuno suggeriva 18.000 posti per la Champions League), e andrebbero indagati.

**Eco-sostenibilità** - Alcuni partecipanti al tavolo hanno sottolineato che gli obiettivi di sostenibilità di tipo ambientale illustrati dal progetto dell'Empoli debbano tradursi anche in sostenibilità (intesa come vivibilità) per il quartiere. Citando le proposte progettuali relative a risparmio energetico e energie rinnovabili, nonché alla qualità dei materiali utilizzati, dopo numerosi interventi sui temi dell'accessibilità alla zona, della mancanza di parcheggi, delle punte di traffico e ai relativi disagi per i residenti durante i tanti eventi che si concentrano nel quartiere durante l'anno, si è arrivati a definire la necessità e l'importanza, da parte dell'Empoli, di definire un piano della mobilità legato all'intervento. Si tratta di un documento che dovrà porre un'attenzione specifica ai temi della mobilità, intesa come identificazione di nuove proposte di modalità sostenibili per raggiungere lo stadio (non solo nelle giornate di partita, ma anche in funzione di tutte le nuove attività che lo stadio andrà ad ospitare per tutto l'anno), di sistemi di parcheggi scambiatori con servizio navetta, di incentivi specifici (biglietto partita+navetta gratis), di comunicazione adeguata (come già avviene per i visitatori che giungono ad Empoli per la Città del Natale), ecc.

**Accessibilità** - Una dei partecipanti al tavolo, già presente e propositiva su questo tema anche nei precedenti incontri partecipativi, ha ribadito la necessità di uniformare la progettazione degli accessi alla struttura e all'intero quartiere, alle normative europee in materia, visto che quelle nazionali possono già considerarsi obsolete. Per questo la



raccomandazione cita l'accessibilità totale di tutta l'area secondo le linee guida internazionali su "accessibilità e diversity".

## IL SUSSIDIARIO E LA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA

Uno dei partecipanti si è detto subito d'accordo con la proposta di realizzare un albergo presso il sussidiario, motivando tale opinione con la necessità di potenziare l'attrattività della città anche in vista di eventi (calcistici e non solo) futuri.

Altri partecipanti hanno chiesto invece di non realizzare alcun albergo perché ritenuto non necessario e perché andrebbe a sottrarre spazio verde al quartiere.

Dopo un po' di discussione, anche i partecipanti inizialmente contrari, hanno poi convenuto sulla possibilità di realizzare un albergo, ma meglio se altrove (anche per mantenere la convenienza economica dell'intera operazione, ben consapevoli che la scelta di non farlo potrebbe compromettere la fattibilità dell'intero progetto).

Al fine di mantenere a verde la zona del sussidiario, e sottolineando che si tratta di uno spazio che deve avere un'utilità pubblica non solo legata al calcio, la maggioranza del tavolo conviene sull'opportunità di trovare una diversa localizzazione per la struttura ricettiva proposta, evitando consumo di suolo e cercando nuove localizzazioni già edificate: edifici abbandonati o dentro i nuovi spazi dello stadio.

Il sussidiario per uno dei partecipanti dovrebbe essere destinato principalmente a parcheggi e alberature; altri invece, pur riconoscendo la possibilità di destinarlo in parte a parcheggi, ritengono prioritaria la necessità di mantenerlo anche ad area verde, magari attrezzato per accogliere un percorso salute dotato di attrezzature per allenarsi all'aperto.

## LE NUOVE FUNZIONI DENTRO LO STADIO

**Negozi** - Preoccupati dal pericolo della media struttura proposta insieme ai 32 negozi, i partecipanti raccomandano di diversificare l'offerta commerciale delle nuove funzioni dentro lo stadio rispetto a quelle già presenti e attive nel quartiere.

**Media distribuzione** - Quasi tutti i partecipanti ritengono inutile l'apertura del supermercato vista la recente chiusura di altri supermercati nel Comune, e visto il gran numero di supermercati già presenti in zona, che già in passato ha minato notevolmente la diversità dell'offerta commerciale dei piccoli negozi del centro storico.

**Uffici** - Dopo aver elencato le proposte emerse dai precedenti incontri partecipativi (URP, servizi ai cittadini, spazi di coworking, spazi e servizi per altri sport, ecc), i presenti hanno convenuto sull'opportunità di offrire questi spazi a privati in grado di garantire un ritorno economico all'Empoli FC per l'investimento. Importante, tuttavia, valutare la reale utilità nel tempo di tali attività.

**Servizi culturali** - I partecipanti si sono rivelati contrari alla costruzione di un auditorium sotto la curva nord, in quanto già in fase di realizzazione il teatro di Piazza Guido Guerra. Propongono piuttosto di sfruttare lo spazio per attività con funzione sociale seppure con garanzia di introiti: es. co-working, asili, ludoteche, spazi studio e di socializzazione, oltre che spazi studio destinati allo scambio culturale dei ragazzi che al contempo si possano mantenere economicamente tramite attività di ristorazione e bar.

**Servizi socio-sanitari** - Condivisa da molti la proposta di apertura di spazi destinati a servizi socio-sanitari, pubblico/privati, casa della salute.



## GLI ALTRI SPORT OLTRE IL CALCIO

**Il sotto-maratona** - Diversi partecipanti al tavolo esprimono il desiderio di dedicare ancora più spazio agli sport alternativi al calcio. Servirebbero molti più spazi per ospitare l'ampia offerta di sport.

**Il Palaramini** - Secondo i partecipanti il Palaramini ha bisogno di essere ristrutturato e ampliato.

**Lo sport all'aperto** - Dalla discussione è più volte emerso l'apprezzamento verso la realizzazione di spazi sportivi all'aperto oltre che di percorsi vita per potersi allenare nel verde.

**Altro** - Alcuni partecipanti hanno affrontato il tema del destino di altri sport come la pista di pattinaggio e la piscina. In generale si è percepito un diffuso sentire circa la volontà di mantenere per il quartiere la sua vocazione verso lo sport (tutti gli sport).



*I lavori al tavolo 4*

## TAVOLO 5

*Facilitatori: Daniele Mirani e Massimiliano Faraoni*

Al tavolo erano presenti otto persone, tutte residenti nel quartiere e tutte, a vari livelli, con preoccupazioni inerenti la ricaduta del progetto del nuovo stadio sul quartiere stesso (viabilità, impatto materiale dei lavori, impatto sul commercio).

Il clima è stato inizialmente molto polemico verso il metodo del laboratorio, per il timore che le istanze di cui i presenti sono portatori e portatrici non trovassero adeguata rappresentanza all'interno del percorso. Una volta esplicitato meglio il metodo di lavoro, la discussione è diventata maggiormente costruttiva, pur con la permanenza di alcune perplessità.

Le preoccupazioni principali che le/i partecipanti hanno espresso riguardano la vivibilità della zona durante e dopo i lavori e le possibili ripercussioni in termini di qualità della vita e valore degli immobili.



## LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

**Dimensioni** - I partecipanti ritengono che il rifacimento dello stadio non sia una priorità e che si dovrebbe ragionare piuttosto sullo spostamento dello stadio in altre e più adatte zone della città. In alternativa, nel caso si decidesse comunque per il rifacimento, chiedono che ciò sia fatto con un dimensionamento analogo all'attuale, sia in ingombro che in altezza (28 metri sono ritenuti eccessivi), dato che non si ritiene necessario, dati gli attuali numeri, l'ampliamento dei posti dell'impianto. Inoltre, si ritiene che già alle dimensioni attuali lo stadio sia già a ridosso dell'abitato.

**Eco-sostenibilità** - I partecipanti al tavolo raccomandano di seguire la normativa in materia e propongono che la produzione di energia in eccesso possa andare a beneficio del quartiere come compensazione.

**Accessibilità** - Anche su questo tema i partecipanti hanno caldeggiato il rigido rispetto delle normative in materia.

**Altro** - I presenti si raccomandano che l'Amministrazione Comunale o l'Empoli Calcio, valuti attentamente di attivare forme di protezione (es. assicurazioni) e di indennizzo per i residenti durante i lavori (cantieri) dello stadio.

## IL SUSSIDIARIO E LA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA

**La nuova destinazione del sussidiario** - I partecipanti, all'unanimità, chiedono che l'area del sussidiario non sia ceduta e che rimanga pubblica e con destinazione a parco pubblico.

**Opportunità e localizzazione della struttura ricettiva** - I partecipanti sono concordi nel non ravvisare l'esigenza di una struttura ricettiva in aggiunta all'attuale dotazione alberghiera del comune, ritenuta sufficiente per soddisfare il bisogno.

## LE NUOVE FUNZIONI DENTRO LO STADIO

**Negozi e Media distribuzione** - I partecipanti ritengono che non siano necessari né nuovi negozi di vicinato né una nuova media struttura, ma qualora venisse prevista una funzione commerciale all'interno dello stadio, dovrebbe essere ridotta rispetto alla dotazione attualmente prevista dal progetto e dovrebbe essere destinata a categorie merceologiche a basso impatto sulla zona (ad esempio ad articoli connessi con il mondo dello sport).

**Servizi culturali** - I partecipanti hanno affrontato il tema dell'Auditorium. Per prima cosa hanno approfondito l'argomento andando a rileggere il materiale documentale presente sul tavolo. Dopo questa prima fase la discussione si è focalizzata sull'opportunità di realizzare l'Auditorium. A tal proposito nessuno dei presenti si è dimostrato contrario all'idea, a condizione che la struttura resti di proprietà e a gestione comunale.

Un'altra raccomandazione è che l'Auditorium sia utilizzato per la promozione di eventi artistici, culturali ed eventualmente anche per eventi privati ma che non possa essere utilizzato come un ristorante aperto al pubblico, ipotesi che, secondo alcuni partecipanti, è stata palesata durante l'incontro pubblico preliminare che il Comune di Empoli ha organizzato nel mese di luglio presso il Circolo AVIS.

**Servizi socio-sanitari** - I presenti concordano sul fatto che l'attivazione di servizi socio-sanitari dentro lo stadio sia un'ottima idea. Nello specifico la discussione si è focalizzata sull'auspicio che dentro lo stadio possa essere attivata una "Casa della Salute" che possa erogare servizi sanitari, socio-sanitari e socio-assistenziali a tutti i cittadini di Empoli.



## GLI ALTRI SPORT OLTRE IL CALCIO

I partecipanti condividono il fatto che nel quartiere di Serravalle oltre all'attività calcistica inserita dentro lo stadio, sono operative innumerevoli società/associazioni sportive che si occupano di svariate discipline: danza; atletica, ecc. Per questo motivo, molti dei presenti, definiscono il quartiere di Serravalle come "il quartiere dello sport".

Ciò premesso i cittadini chiedono all'Amministrazione Comunale che sia assicurato il pieno svolgimento di tutte le attività sportive che attualmente gravitano sullo stadio, durante il periodo di cantiere che si protrarrà, stando al progetto presentato, per tre anni.

## ALTRE RACCOMANDAZIONI

L'ultima parte della discussione al tavolo è stata dedicata alla richiesta avanzata dall'Empoli Calcio di essere esentato dal pagamento di tributi locali per il periodo della concessione. I partecipanti hanno dichiarato che la proposta sarebbe accettabile a condizione che la stessa condizione di favore fosse applicata a tutti i residenti del quartiere.



*I lavori al tavolo 5*

## TAVOLO 7

*Facilitatore : Claudio Salvucci*

Al tavolo erano presenti 7 partecipanti, di cui 5 residenti non tifosi e 2 venditori ambulanti. Solo uno aveva già partecipato ad almeno un incontro.

Per motivi diversi il clima al tavolo è stato di netta opposizione alla proposta del nuovo stadio avanzata dall'Empoli e in particolare alla costruzione di una struttura che pare sovradimensionata rispetto all'effettiva domanda (solo due volte l'anno si raggiunge a fatica il tutto esaurito) e che porterà interferenze al settore commerciale locale.

I commercianti ambulanti, pur prendendo atto che il loro tema non era all'ordine del giorno e che sarà fissato un apposito focus group per discutere dell'argomento del mercato settimanale, vedono nel possibile spostamento a causa dei lavori, un notevole danno economico che può portare alla chiusura della loro attività. Per questo motivo la loro posizione è stata contraria in tutti i temi discussi. Altra raccomandazione espressa dagli



ambulanti è quella di tenere il mercato compatto senza spostarlo a pezzi e al limite di valutare il suo spostamento in centro.

I cittadini residenti, non essendo tifosi di calcio, hanno anche loro espresso notevoli perplessità sull'operazione con particolare riferimento al fatto che vengono richieste dall'Empoli delle compensazioni ritenute esagerate nelle proporzioni (troppi locali commerciali, inopportuna cementificazione del Sussidiario per una superflua struttura ricettiva) e nei tempi (troppi 73 anni di concessione gratuita).

Di seguito le raccomandazioni emerse durante la discussione suddivise per tematica

## **LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO**

Quasi tutti i partecipanti si sono espressi raccomandando di valutare attentamente la possibilità di rifare lo stadio con soldi pubblici e di aumentare poi in maniera congrua i costi di affitto dell'impianto. L'esborso di soldi pubblici potrebbe essere compensato anche con un adeguato aumento dei costi di IMU e TARI,

Se i costi fossero troppo alti per le casse comunali, si propone di rivedere il progetto in maniera più economica e sostenibile magari limitando la struttura, la capienza e anche sacrificando, al limite, la copertura che porterebbe ad un abbassamento in altezza del nuovo stadio che viene gradito dai residenti.

Del resto, la maggioranza del tavolo ha fatto presente che la capienza attuale appare anche troppo elevata con partite in cui, malgrado la militanza dell'Empoli nel massimo campionato calcistico, lo stadio resta con molti spazi vuoti. Un ulteriore aumento di capienza appare pertanto non motivato soprattutto facendo presente che l'Empoli potrebbe in futuro retrocedere nelle serie inferiori.

Tutti sono stati d'accordo a proporre di rifare lo stadio senza altri servizi accessori se non quelli legati alla pratica diretta del calcio e di tutti gli altri sport.

Per risolvere il problema del parcheggio dei residenti, si propone di individuare un parcheggio scambiatore per i tifosi, con navette che li portano allo stadio.

## **LE NUOVE FUNZIONI DENTRO LO STADIO**

**Negozi e media distribuzione** - Tutti i partecipanti hanno espresso la raccomandazione di non realizzare negozi di cui la città di Empoli è già ampiamente servita, con la riprova dei numerosi fondi commerciali vuoti.

Stessa raccomandazione negativa anche per quanto riguarda la ipotizzata realizzazione di un'altra media struttura di vendita commerciale.

Una proposta fatta da tre membri del tavolo riguarda la possibile compensazione dell'investimento con concessioni commerciali presso fondi e negozi vuoti del centro città.

Tutti i cittadini residenti hanno raccomandato la valutazione di compensare il sicuro disagio che dovranno subire gli abitanti con sgravi di tipo fiscale o con bonus da concordare.

**Servizi socio-sanitari** - Per quanto riguarda la possibile presenza di una casa di comunità o di altri servizi sociosanitari, i residenti hanno raccomandato di utilizzare prima i servizi sociosanitari esistenti, per esempio nella struttura dell'ospedale completamente inutilizzata, senza dover inutilmente pagare affitti alla società dell'Empoli.



## IL SUSSIDIARIO E LA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA

Tutti i partecipanti al tavolo sono stati concordi nel raccomandare la non impermeabilizzazione del campo sussidiario e di lasciare l'area a verde, oppure di utilizzarlo per altri sport facendo diventare l'area come un centro polisportivo.

All'unanimità si è poi raccomandato di rivedere il possibile utilizzo del Sussidiario per la costruzione di una struttura ricettiva; in primo luogo per evitare di coprire un'area verde e poi perché nel territorio comunale esistono molte strutture alberghiere abbandonate, sintomo, secondo i partecipanti, che il settore turistico locale non ha bisogno di altri alberghi.

## GLI ALTRI SPORT OLTRE IL CALCIO

Tutti i partecipanti hanno raccomandato di salvaguardare la possibilità che hanno attualmente coloro che praticano altri sport all'interno o nelle vicinanze della struttura, la proposta generale è quella di destinare il campo dello stadio solo per il calcio.

Raccomandazione, infine, contraria anche per la preventivata eliminazione della pista di atletica all'interno dello stadio che potrebbe essere riparata e utilizzata. Due partecipanti al tavolo hanno anche raccomandato di valutare la possibilità di fare la pista di atletica nel sussidiario pur essendo consapevoli della costruzione della stessa in altra parte del territorio comunale.



*I lavori al tavolo 7*



## C. SECONDO LABORATORIO: IL LAVORO AI TAVOLI

### TAVOLO 1

*Facilitatrice: Olivia Tersigni*

Al tavolo erano presenti 9 persone, per la maggior parte empolesi e residenti nel quartiere di Serravalle o in quartieri appena limitrofi; tra i partecipanti erano presenti anche due tifosi dell'Empoli FC, di cui uno residente nel quartiere, mentre un altro tra i residenti a Serravalle prendeva parte alla discussione anche in quanto ambulante titolare di un banco nel mercato del giovedì.

I presenti non avevano partecipato alle altre iniziative, in particolare alla serata di giovedì 3 ottobre, in occasione della quale sono stati discussi gli altri temi emersi durante il percorso; tali temi sono stati quindi passati in rassegna e affrontati nella misura in cui i partecipanti hanno manifestato la volontà di lasciare un commento o contributo.

Il clima al tavolo era di generale opposizione all'accoglimento da parte del Comune di Empoli nella proposta della società calcistica, controbilanciata da una presenza nettamente minoritaria di persone interessate all'ammodernamento dello stadio Castellani e alla sua piena funzionalità e fruibilità da parte della squadra di calcio cittadina.

Le indicazioni sono state quindi tendenzialmente ostative rispetto alle proposte della società calcistica. In generale, i presenti al tavolo non sentono la necessità di uno stadio, tanto che alcuni residenti preferirebbero la realizzazione di un nuovo stadio di proprietà dell'Empoli FC fuori dall'area urbana, e hanno richiamato il vecchio progetto della costruzione dello stadio in zona Viaccia. Altri vorrebbero che il Castellani rimanesse completamente di pertinenza pubblica, con una destinazione d'uso limitata allo sport, in particolare calcio e atletica (anche su questo punto, alcuni partecipanti non vedono l'utilità di investire in una pista di atletica *ex novo*, decisione però già presa dal Comune). Rimane tuttavia non del tutto chiara la quantificazione dei costi che il Comune dovrebbe sostenere per la gestione del Castellani con interventi di messa in sicurezza e adeguamento minimi, e soprattutto la sua comparazione con la quantificazione monetaria del contributo pubblico richiesto nella proposta di Project Financing.

Solamente due partecipanti portavano al tavolo l'interesse di chi, usufruendo dello stadio in quanto tifosi della squadra cittadina, auspica la realizzazione dell'ammodernamento del Castellani in quanto stadio cittadino adeguato ad ospitare la serie A.

#### **LE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO**

**Dimensioni dell'edificio** - Come già più volte ribadito, anche i partecipanti del tavolo 1 di giovedì 17 ottobre richiedono che non venga superata l'altezza attuale della struttura. Inoltre, rispetto alla capienza, considerata eccessiva, viene raccomandato di valutare le effettive esigenze.

**Eco-sostenibilità** - Di fronte al fatto che vi sono dei requisiti minimi di ecosostenibilità degli impianti sportivi, che il progetto dovrà rispettare, e rispetto al carattere di autosufficienza che



il progetto si propone, i presenti manifestano delle preoccupazioni riguardo i futuri costi di smaltimento degli impianti, e chiedono che lo smaltimento di pannelli e batterie sia a carico dell'Empoli FC. Inoltre, per garantire la massima ecosostenibilità, si raccomanda che vengano utilizzati, per quanto possibile, materiali riciclabili.

## LE NUOVE FUNZIONI DENTRO LO STADIO

**Negozi** - L'inserimento di nuovi esercizi commerciali nel quartiere di Serravalle non viene accolta favorevolmente, in generale, dal tavolo. Viene concessa la sola presenza al bar dello stadio. Per qualsiasi altro inserimento, si raccomanda in particolare di evitare che si producano sbilanciamenti, in termini di vantaggi e svantaggi, tra gli esercizi situati all'interno della struttura e quelli situati all'esterno.

**Media distribuzione** - Mentre la maggior parte dei presenti ritiene superfluo un nuovo supermercato a Empoli, alcuni vedono nell'apertura di un nuovo supermercato (se di marchio diverso da quelli già esistenti) potrebbe creare una sana competizione, con vantaggi sui prezzi, e posti di lavoro utili.

**Altro** - In generale, i presenti raccomandano un'accurata analisi dei bisogni prima di inserire qualsiasi tipo di funzione. Alcuni sono contrari a qualsiasi altra funzione dello stadio al di fuori di quella sportiva, e non sono disposti ad ammettere la necessità di un business di alcun tipo che alimenti i costi di gestione. Inoltre, molti tra i residenti considerano il quartiere una zona tranquilla e con un buon livello di qualità della vita, e non sentono l'esigenza di ulteriori servizi, in prospettiva dei quali sono anzi preoccupati per l'afflusso che comporterebbero.

## IL SUSSIDIARIO E LA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA

**La nuova destinazione del sussidiario** - Fermo restando che i presenti richiedono che l'area del sussidiario, come qualsiasi altra area di proprietà comunale, resti pubblica, viene suggerito che, se ci dovessero essere problemi a mantenere il mercato dove ora, si può destinare l'area del sussidiario al mercato.

## INSERIMENTO NEL QUARTIERE, VINCOLI E IMPATTI

**Spazio pubblico e paesaggio urbano** - Rispetto all'impatto che la nuova struttura potrà avere sul quartiere in cui si insedia, i partecipanti sono preoccupati che la riqualificazione dello stadio comporti una diminuzione di spazio adibito a verde. Il quartiere di Serravalle si caratterizza infatti per una forte presenza di aree verdi pubbliche, a partire dal Parco di Serravalle e dalle rive dell'Arno fino ai numerosi spazi verdi e giardini più o meno arredati. La raccomandazione è quindi quella di non alterare la presenza di verde nel quartiere.

**Aria, acqua, rumore e suolo** - L'area dove insiste lo Stadio, come tutto il centro urbano di Empoli, è caratterizzato da un rischio idrogeologico basso, anche se oltre all'Arno è presente il torrente Orme. Tuttavia, nell'area sono presenti diversi pozzi relativi al sistema di distribuzione dell'acqua. Inoltre, i residenti segnalano delle criticità riguardo al sistema fognario. I presenti chiedono quindi che, nel progetto di riqualificazione dello stadio e negli interventi che esso richiederà nel quartiere, venga valutato attentamente l'impatto dei parcheggi sotterranei sul sistema fognario. Inoltre, i partecipanti sottolineano l'importanza, per i parcheggi a raso, di prevedere una pavimentazione drenante e permeabile.



**Ricadute sociali** - Rispetto alle ricadute sociali derivanti dalle possibili nuove funzioni insediate nel quartiere con la riqualificazione dello stadio, alcuni partecipanti ritengono che le nuove funzioni, se di utilità pubblica o sociale (come ad esempio uffici e servizi pubblici, ma anche servizi come palestre, coworking, spazi per associazioni), possano contribuire ad un miglioramento qualitativo del quartiere, che ospiterebbe un polo di socialità; altri, al contrario, dubitano che qualsiasi tipo di funzione, che attirerebbe ulteriore traffico, possa portare a un miglioramento della qualità della vita per chi vive nel quartiere, che non avrebbe bisogno di ulteriori servizi o di ospitare altre attività.

## **VIABILITÀ E PARCHEGGI**

**Tutti i giorni** - Sulla questione della viabilità quotidiana del quartiere di Serravalle, i partecipanti non hanno fornito particolari indicazioni o sottolineato esigenze precise. Tra le questioni emerse durante la presentazione iniziale degli esiti provvisori del percorso, alcuni partecipanti sono tornati sulla questione delle piste ciclabili, indicate come problematiche e poco utilizzate negli incontri precedenti, e hanno individuato la causa dello scarso utilizzo nella loro frammentarietà; in questo senso, si raccomanda di adeguare la pista ciclabile e di creare i collegamenti mancanti tra i vari segmenti.

**Il giorno della partita** - Il giorno della partita è avvertito senza dubbio come il più problematico da parte dei partecipanti, in particolare dei residenti nel quartiere e nelle zone limitrofe, che indicano come particolarmente critico l'atteggiamento permissivo della municipale nei confronti di chi contravviene i divieti di sosta e le altre interdizioni e regole; il tavolo raccomanda quindi, in particolare, che nel giorno di partita vengano fatte rispettare le regole dei parcheggi per il rispetto di tutti.

**Il giorno del mercato** - I presenti al tavolo non hanno rilasciato particolari indicazioni rispetto alla gestione della viabilità nei giorni di mercato, e tantomeno si sono espressi contro la presenza del mercato. Al contrario, la raccomandazione riguarda proprio il mantenimento del mercato e la massima attenzione a minimizzare gli eventuali danni che potrebbero ricadere su questo. In particolare, si raccomanda che i nuovi parcheggi proposti dal progetto dell'Empoli FC, o che comunque dovranno essere previsti in funzione delle attività insediate, non ledano alla disposizione del mercato.

## **LE CONDIZIONI ECONOMICO FINANZIARIE E DI GESTIONE**

**Diritto di superficie dello stadio** - Rispetto al diritto di superficie e di gestione della struttura del Castellani, che l'Empoli FC, nella proposta di Project Financing, ha richiesto per la durata di 73 anni, il tavolo si pone con un atteggiamento generale di decisivo ridimensionamento, se non addirittura di diniego. Viene infatti raccomandato che la concessione non abbia durata superiore a 20 anni, ma alcuni restano scettici sull'opportunità di concedere il diritto di superficie.

**Dritto di proprietà su altra area** - In generale, il tavolo risulta concorde nel considerare critica, o comunque opinabile, la richiesta del diritto di proprietà, da parte della società calcistica, su un'area di proprietà comunale. Tuttavia, se la maggior parte del tavolo è contraria alla cessione del diritto di proprietà del sussidiario o di altra area di proprietà comunale all'Empoli FC, alcuni sono disposti a cedere il diritto di superficie per il sussidiario o area equivalente, a titolo di bilanciamento dell'investimento che la società calcistica affronterebbe nel realizzare l'ammodernamento del Castellani.



**Esenzione delle tasse comunali** - La richiesta dell'Empoli FC di essere esentato, per la durata del diritto di superficie, dal pagamento delle tasse comunali è stata accolta con generale opposizione: la preoccupazione maggiore è infatti quella che il mancato introito nelle casse comunali dovrà essere integrato dai cittadini, che vedrebbero aumentare il carico tributario, e che la quantificazione economica dell'esenzione risulti sbilanciato rispetto a un eventuale investimento diretto del Comune sul mantenimento del Castellani. Il tavolo raccomanda quindi che le tasse vengano pagate dalla società calcistica, perché altrimenti ricadrebbero a carico della cittadinanza. Tuttavia, due delle nove persone presenti ritengono ragionevole valutare una qualche forma di bilanciamento per promuovere la decisione dell'Empoli FC di investire sul Castellani.

**Garanzie** - I partecipanti hanno preferito non pronunciarsi in merito alle garanzie richieste, per valutare le quali sarebbero richieste informazioni e competenze estremamente tecniche.

**Altro** - In generale, sul tema delle condizioni economico-finanziarie e di gestione del Project Financing proposto, potrebbe essere utile, ai fini di una valutazione più accurata, quantificare da un lato il corrispettivo economico del contributo richiesto (diritto di superficie, diritto di proprietà di un'area edificabile, esenzione dalle tasse comunali), dall'altro lato l'impegno economico che richiederebbe, per il Comune, la gestione e l'adeguamento dello stadio Castellani, eventualmente con un aumento del canone di affitto richiesto attualmente all'Empoli FC. La raccomandazione generale è che la parte di contributo pubblico non ricada sui cittadini in termini di costi (tasse aggiuntive o maggiorate) o servizi.

Per quanto riguarda la gestione dell'impianto sportivo e della struttura, il tavolo chiede che il Comune renda noto come intende pubblicare il bando di affidamento dello stadio.



*I lavori al tavolo 1 (a sinistra) e al tavolo 2 (a destra)*

## **ALTRE RACCOMANDAZIONI**

Come già accennato sopra, il tavolo in generale non è favorevole al progetto dell'Empoli FC, e alcuni suggeriscono di realizzare uno stadio dell'Empoli FC in un'area esterna al centro



urbano. Tra i disagi causati dallo svolgimento delle partite nel quartiere, viene segnalata in particolare l'eccessiva militarizzazione della zona, che toglierebbe risorse alla gestione ordinaria della sicurezza in altre aree cittadine.

Un'altra preoccupazione emersa al tavolo riguarda la permanenza del mercato, che si teme venga spostato malgrado: il tavolo raccomanda quindi di avere cura che il mercato non venga spostato, soprattutto in aree più periferiche.

## TAVOLO 2

*Facilitatore: Daniele Mirani*

Il tavolo era composto da 8 persone che non avevano mai partecipato al percorso partecipativo, per questo motivo all'inizio sono stati chiesti chiarimenti sul processo di partecipazione e su alcune questioni relative progetto presentato dal proponente.

Dopo questa prima fase i partecipanti hanno iniziato a lavorare mantenendo un clima sempre ottimo e conviviale.

Di seguito vengono riportate le principali questioni emerse: viabilità e parcheggi, l'utilizzo del "sussidiario", le altre funzioni dentro lo stadio. È stato possibile affrontare solo tre tematiche in quanto, come già accennato, si trattava di un tavolo composto tutto da soggetti che non avevano mai partecipato e quindi per ogni tema è stato necessario più tempo per approfondire le questioni rilevanti.

### LE NUOVE FUNZIONI DENTRO LO STADIO

Nel corso della discussione al tavolo i presenti hanno affrontato il tema, peraltro molto sentito, dell'ipotesi prevista nel progetto presentato dal proponente di inserire nello stadio attività commerciali di vicinato e di medie dimensioni. La discussione ha portato alla convinzione che, sebbene la presenza di negozi possa rappresentare un'opportunità economica per il proponente, è fondamentale limitarne il numero a favore di spazio a servizi utili alla comunità, come ambulatori medici, asili-centri estivi, e centri per la fisioterapia. Questi servizi non solo risponderebbero alle necessità del quartiere, ma renderebbero lo stadio un punto di riferimento multifunzionale, offrendo un valore aggiunto alla struttura stessa e alla città nel suo insieme.

### IL SUSSIDIARIO E LA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA

Un altro tema trattato è stato quello del futuro del "sussidiario". È stato unanimemente deciso che l'area debba restare di proprietà comunale, per garantire che rimanga un bene pubblico a disposizione della comunità. Qualora venisse ceduta, è emersa la forte richiesta di escludere la costruzione di un albergo, che non risponderebbe alle esigenze del quartiere. Al contrario, è stata proposta la realizzazione di un parco pubblico, che offrirebbe uno spazio verde per i residenti e valorizzerebbe l'ambiente circostante. Alcuni dei presenti hanno suggerito che anche un parcheggio potrebbe essere utile, ma solo a condizione che venga integrato con aree verdi, mantenendo così un equilibrio tra funzionalità e sostenibilità ambientale. I presenti evidenziano come il problema non sia tanto la riqualificazione dello



stadio ma piuttosto tale riqualificazione deve garantire uno sviluppo che rispetti le esigenze del quartiere e migliori la qualità della vita dei cittadini di Serravalle e di quelli di tutta Empoli.

## VIABILITÀ E PARCHEGGI

È emerso un consenso unanime sull'importanza di affidare al Comune studi specifici per analizzare nel dettaglio le esigenze legate alla mobilità e all'accessibilità dell'area. Questi studi dovranno valutare la domanda di parcheggio durante eventi sportivi e manifestazioni, identificando soluzioni che garantiscano flussi di traffico efficienti e riducano l'impatto sull'ambiente circostante. Inoltre, un elemento chiave sarà l'adozione di criteri di sostenibilità. È stata anche richiesta l'integrazione di parcheggi verdi, sistemi di ricarica per veicoli elettrici e l'uso di materiali a basso impatto ambientale. Queste azioni contribuiranno a creare uno spazio che non solo soddisfi le necessità di parcheggi per le manifestazioni sportive, ma anche per l'intero quartiere di Serravalle.

## TAVOLO 3

*Facilitatrice: Claudia Casini*

Al tavolo hanno partecipato dall'inizio otto persone, di cui 6 residenti (un tifoso, tre poco tifosi e due non tifosi) e 2 non residenti (uno tifoso e uno no).

In generale, due dei partecipanti (un residente e un non residente a Serravalle) hanno espresso opinione favorevole al progetto, seppure con la voglia di dare alcune indicazioni migliorative, mentre gli altri sei hanno espresso dubbi, critiche e timori per l'eventuale realizzazione del nuovo stadio sia sotto al profilo ambientale che economico-finanziario.

A discussione iniziata, si sono aggiunte anche altre due persone, per un totale di 10 partecipanti.

## INSERIMENTO NEL QUARTIERE, VINCOLI E IMPATTI

**Acqua, aria, rumore, suolo** – Il tema della tutela della risorsa acqua è stato centrale nella discussione del tavolo, e la salvaguardia la risorsa idrica è stata esaminata da diversi punti di vista. I presenti sono preoccupati dall'eventuale costruzione di parcheggi e locali sotterranei, previsti dalla proposta dell'Empoli FC, a cui però al tavolo sono tutti contrari, perché rappresentano consumo di suolo e rischiano di interferire con il sistema delle acque sotterranee. È fondamentale tener presente che già oggi i locali interrati nella zona di Via della Maratona e delle vie con i nomi dei fiumi si allagano per precipitazioni intense.

È stato ribadita l'importanza di limitare il consumo della risorsa idrica e favorire il recupero idrico anche nella vita dell'impianto, ad esempio attraverso l'installazione della rete duale e nell'irrigazione del campo.

Si è discusso della presenza di un sistema di pozzi nell'area che alimentano l'acquedotto non solo di Serravalle: è vero che c'è un vincolo negli strumenti urbanistici, ma a livello normativo molte cose sono comunque consentite. Una delle partecipanti ha invece richiesto che siano tutelati anche al di là della normativa sia i pozzi in sé ma soprattutto le loro aree di captazione, ovvero le superfici che li alimentano, non modificandole in nessun modo.



L'ampliamento dei parcheggi o dell'impronta delle strutture dello stadio è vista come una minaccia da questo punto di vista.

**Spazio pubblico e paesaggio urbano** – La maggior parte dei presenti raccomandano di non eliminare le aree verdi esistenti; per uno dei partecipanti invece la creazione di parcheggio sul verde è ammissibile, se realizzato con materiale permeabile al 100%.

**Ricadute sociali** – Il tavolo ha discusso del tema della perdita di tranquillità che il quartiere rischia di avere a seguito dell'inserimento di nuove funzioni, in particolare quelle commerciali. Una delle partecipanti afferma che è fondamentale salvaguardare la tranquillità del quartiere, l'aumento di frequentazione è vista come una minaccia; per altri è semmai il traffico indotto a preoccupare, mentre altri affermano che la tranquillità non è un valore di per sé e non sono preoccupati da questo aspetto.

**Altro** – I partecipanti raccomandano che il progetto sia green veramente, nella sostanza, e non solo a parole.

Una delle presenti tiene molto a specificare l'importanza della riduzione dei rifiuti e del non usare plastica una e getta durante gli eventi.

## VIABILITÀ E PARCHEGGI

**Tutti i giorni** – Il tavolo ha discusso molto di mobilità ciclistica, raccomandando sia di rivalutare la pista ciclabile lungo l'Arno illuminandola e completandola, che di migliorare la nuova pista ciclabile lungo Via delle Olimpiadi, che è stata realizzata di recente ma non ha soddisfatto né i ciclisti né gli automobilisti. Secondo uno dei presenti bisogna anche creare un collegamento col parco Mariambrini (ma per qualcuno c'è già). Per tutti è importante inserire rastrelliere per bici intorno allo stadio, possibilmente custodite, anche con bike sharing. La più giovane al tavolo ha proposto di dare incentivi a chi arriva allo stadio a piedi e in bici (es. buoni cibo/bibite, sconti etc...)

Come era già emerso nel primo incontro di approfondimento, alcuni sono preoccupati della proposta di nuova rotatoria al ponte di Bisarnella perché sarebbe in pendenza, mentre ritengono urgente mettere in sicurezza il ponte perché con la pavimentazione e la pendenza attuale le ruote dei veicoli spesso slittano.

**Il giorno della partita** - I presenti hanno sviluppato tutte raccomandazioni e proposte tese a diminuire la pressione dei mezzi privati sull'area di Serravalle il giorno della partita. Quindi raccomandano l'organizzazione di navette per le tifoserie ospiti dai parcheggi scambiatori e l'incentivazione della mobilità dolce (in bicicletta, a piedi...) per i tifosi di casa; per qualcuno le macchine non dovrebbero proprio poter arrivare allo stadio.

I partecipanti hanno discusso anche della nuova viabilità prevista a sud dello stadio, ma chiedono di chiarire se servirà ad evitare la chiusura delle strade nei giorni di partita, che considerano auspicabile.

## LE CONDIZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE E GESTIONALI

**Il diritto di superficie sullo stadio** - I partecipanti sono d'accordo che lo stadio debba rimanere di proprietà pubblica, ma molti dei presenti non concordano con l'utilizzo del project financing come mezzo di riqualificazione della struttura: il Comune dovrebbe aumentare l'affitto all'Empoli e ristrutturarlo secondo un progetto meno faraonico di quello proposto utilizzando risorse proprie, magari dividendo i lavori in tre lotti (curva sud, curva nord e tribuna). Una delle presenti al tavolo avanza dei dubbi sul fatto che sia giusto che gran parte



del bilancio comunale vada sullo stadio per molti anni, non vuole tradurre questo pensiero in una raccomandazione.

**Il diritto di proprietà su un'altra area** - I partecipanti sono contrari al passaggio di proprietà del sussidiario ai privati e questo tema era già stato approfondito nei lavori del 3 ottobre.

**Esenzione dalle tasse** - I cittadini presenti non vogliono esentare né l'Empoli né i negozi dalle tasse comunali, anche perché ritengono che questo graverebbe indirettamente sulla comunità, e quindi *si rifiutano di pagare al posto dell'Empoli*.

**Altro** – La maggior parte dei presenti al tavolo auspicano che l'Empoli FC riduca l'investimento economico e quindi non abbia bisogno di inserire destinazioni remunerative per rientrare.



*I lavori al tavolo 3 (a sinistra) e al tavolo 4 (a destra)*

## TAVOLO 4

*Facilitatore: Claudio Salvucci*

Al tavolo erano presenti 8 partecipanti (5 residenti non tifosi, 2 non residenti, 1 geologo), interessati a vario titolo al progetto. Sei di loro avevano già partecipato ad almeno uno dei laboratori e incontri organizzati nelle settimane precedenti.

Sin dall'inizio il clima al tavolo è stato di netta opposizione alla proposta del nuovo stadio avanzata dall'Empoli e in particolare l'attenzione iniziale è stata posta sull'effettiva presenza di "Interesse pubblico" nell'operazione del rifacimento dello stadio. In seguito, il rapporto di sfiducia anche nei confronti dell'effettiva utilità del percorso partecipativo è scemata e si è discusso in un clima costruttivo.

### **Questione interesse pubblico**

Una partecipante, in particolare, ha fornito un allegato cartaceo da cui si fa presente che *il diritto di "Interesse pubblico" si intende a favore della collettività e non è di esclusiva*



*competenza dell'Amministrazione Comunale. Dopo il trattato di Maastricht e di Amsterdam del 1998, il vero soggetto giuridico non è più l'Ente Pubblico ma la comunità; non si parla più di interesse primario o secondario ma di interesse generale e concreto (o settoriale). Dunque adesso l'interesse pubblico deve essere un fondamento giuridico formale previsto dalla Legge.*

*Per il Comune di Empoli, inteso come comunità, non è la ristrutturazione dello stadio o il suo ammodernamento, un interesse primario generale; non è mai stato promosso dalla collettività o dall'Ente stesso.*

*La comunità avrebbe, casomai, interesse per uno stadio fruibile dalla comunità stessa, certo non un centro commerciale o un consumo di suolo del territorio nel senso strutturale.*

## **INSERIMENTO NEL QUARTIERE, VINCOLI E IMPATTI**

**Spazio pubblico e paesaggio urbano** - La prima raccomandazione è relativa alla verifica preliminare di possibili blocchi dell'iter autorizzatorio, che potrebbe dare la sovrintendenza in quanto probabilmente ci sarà un cambio di destinazione d'uso che prevede il suo intervento.

Altra questione discussa, e su cui tutti i partecipanti si sono trovati d'accordo, è quella della raccomandazione di salvaguardare le aree verdi esistenti e di evitare consumo di suolo che viene ritenuto negativo per l'intero quartiere.

**Acqua, aria, rumore, suolo** - La maggior parte dei partecipanti ha espresso timore per la possibile presenza di falde acquifere sotto la struttura con particolare riferimento alla costruzione del parcheggio sotto interrato; la presenza di un geologo al tavolo ha permesso di capire che probabilmente la profondità di queste falde non dovrebbe interferire a meno che non si faccia più di un piano di parcheggi sotto terra.

Un aspetto legato all'impatto positivo della produzione di energia elettrica è stato analizzato e si è avanzata la proposta di poter godere, da parte dei residenti, della possibilità di sfruttare l'energia in eccesso prodotta dall'impianto.

**Ricadute sociali** - Grazie all'attivismo di almeno quattro persone del tavolo si è trovato l'accordo per valutare come scarse le ricadute sociali del nuovo stadio che anzi potrebbe limitare lo svolgimento di altre attività sportive. Si raccomanda quindi di dare priorità ad altri impianti sportivi che, a parere del tavolo, rappresentano il vero pubblico interesse; si è discusso anche di inserire in queste priorità di intervento le palestre scolastiche.

**Altro** - Si raccomanda la verifica dell'eventuale consumo degli indici di parcheggio dell'area limitrofa allo stadio; infatti la nuova struttura potrebbe consumarne una gran parte e lasciare l'area nell'impossibilità di avere nuove aperture. Un esempio che è stato fatto da una partecipante al tavolo è quello di impossibilità potenziale di trasformare l'edicola in un negozio di vicinato.

## **VIABILITÀ E PARCHEGGI**

**Tutti i giorni** - L'area, negli orari critici, è già oggi interessata da un notevole flusso di traffico, si esprime perplessità sull'appesantimento che le attività e i servizi previsti nel nuovo stadio potranno portare alla viabilità e al sistema dei parcheggi. Da una valutazione sommaria, alcuni partecipanti al tavolo hanno previsto che per essere sostenibile la struttura deve attrarre almeno 1.200/1.500 persone al giorno (clienti, addetti commercio, addetti



logistica, ecc.). Per questo motivo si raccomanda una attenta verifica della viabilità presente e futura.

**Il giorno della partita** - La situazione legata alle giornate di svolgimento della partita è ben nota dai residenti che hanno voluto raccomandare una attenzione particolare per l'aumento della capienza che di conseguenza porterà più persone a frequentare l'area.

Altra questione affrontata dal tavolo e soprattutto dai residenti riguarda l'impossibilità di poter ospitare amici e parenti nelle giornate di svolgimento della partita in quanto le stesso sono bloccate dalla sicurezza presente in occasione della partita di calcio.

**Il giorno del mercato** - Per quanto riguarda le problematiche legate alla viabilità e carenza di parcheggi durante lo svolgimento del mercato settimanale, tutti i residenti presenti al tavolo dicono che queste vengono generalmente tollerate soprattutto in funzione del servizio commerciale supplementare che il mercato offre anche ai cittadini residenti.

**Altro** - Un partecipante al tavolo, residente nell'area, ha espresso preoccupazione per la possibilità che nei parcheggi sotterranei possano essere ospitati mezzi alimentati a GPL o ad elettricità che potrebbero essere possibili fonti di incendi e scoppi; anche gli altri partecipanti hanno condiviso questa preoccupazione.

## LE CONDIZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE E GESTIONALI

**Diritto di superficie dello stadio** - Tutti i partecipanti al tavolo raccomandano di rivedere le condizioni di gestione, l'opinione emersa è quella che 73 anni sono troppi e comunque è stato richiesto di adeguare l'attuale canone di affitto dello stadio che appare inadeguato.

**Diritto di proprietà su altra area** - Tutti i partecipanti sono concordi nel raccomandare di non dare il diritto di proprietà del Sussidiario all'Empoli e di mantenerlo ad area verde.

**Esenzione tasse comunali** - Tutti i partecipanti si raccomandano che, come fanno tutte le altre società, anche l'Empoli paghi le tasse comunali (Imu, Tari, etc); alcuni cittadini fanno presente che l'esenzione della tassa sui rifiuti avrebbe una doppia ricaduta in quanto i costi che comunque ci sarebbero dovranno essere sostenuti dalla collettività.

**Garanzie** - Alcuni partecipanti al tavolo erano in possesso dei dati di bilancio dell'Empoli FC, dati che sono pubblici e che evidenziano una situazione debitoria che, comunque, è stato rilevato da altri partecipanti, è migliore rispetto ad altre squadre di calcio. Si raccomanda quindi di verificare attentamente le garanzie che saranno presentate.

**Altro** - Una partecipante al tavolo ha sollevato dubbi sulla possibilità effettiva di fare una Società di Scopo facendo riferimento ad alcune normative che la ammettono per società sportive, verificare che possano aderire anche altre tipologie di società.

## ALTRE RACCOMANDAZIONI

Si richiede una valutazione economica del Sussidiario e si richiede una valutazione di quanto costerebbe rifare lo stadio per renderlo più bello e sicuro ma senza opere faraoniche. Si ricorda che esisteva un accordo per cui la pista di atletica che veniva tolta dallo stadio doveva essere fatta in altra parte, a carico dell'Empoli.



## TAVOLO 5

*Facilitatrici: Valeria Ciofi e Linda Antonini*

Al tavolo erano presenti 10 persone che hanno partecipato all'incontro in qualità di residenti abitanti tutti nel quartiere di Serravalle, eccetto uno che abita in altra zona del Comune di Empoli. Tutti avevano già partecipato ad almeno uno dei laboratori e incontri organizzati nelle settimane precedenti.

Il clima durante la discussione degli argomenti suggeriti per la serata è stato buono anche se talvolta un po' monopolizzato da due/tre partecipanti che cercavano di prevalere sugli altri componenti. La collaborazione tuttavia c'è stata, e il tavolo è riuscito a esprimere le proprie osservazioni sugli argomenti di discussione proposti per l'incontro.

Tra gli argomenti della serata, quello che ha interessato maggiormente i partecipanti e dove la discussione è stata più animata è stato "Le condizioni economico finanziarie e gestionali".

### **INSERIMENTO NEL QUARTIERE, VINCOLI E IMPATTI**

**Spazio pubblico e paesaggio urbano** - I partecipanti al tavolo, affinché la nuova costruzione sia meno impattante sugli attuali fabbricati, si sono raccomandati che venga traslato il muro perimetrale prospiciente il Bar Studio verso la pista di atletica.

**Acqua, aria, rumore, suolo** - Tutti i partecipanti al tavolo hanno espresso la loro raccomandazione sul fatto che la nuova struttura venga costruita osservando ogni possibile criterio di regimentazione delle acque meteoriche e che venga in generale migliorata la condizione degli scarichi reflui attuali attorno allo stadio e in generale nel quartiere.

**Ricadute sociali** - I partecipanti hanno espresso preoccupazione sul fatto che il quartiere possa cambiare la sua natura; attualmente il quartiere di Serravalle ha una vocazione abitativa/residenziale. La preoccupazione è che venga meno questo aspetto a discapito di una trasformazione verso un quartiere a vocazione commerciale.

**Altro** - Alcuni partecipanti si sono raccomandati che venga garantito il valore degli immobili esistenti, nel caso un progetto così grande venga approvato e prenda avvio. Si raccomandano che venga richiesto un risarcimento equivalente o superiore alla proprietà esistente.

### **VIABILITÀ E PARCHEGGI**

**Tutti i giorni** - Negli orari di punta il traffico in Via delle Olimpiadi è molto intenso; i partecipanti si raccomandano di allargare la carreggiata della strada in modo da rendere più scorrevole il traffico. Sugeriscono di creare una fascia di rispetto tra la nuova struttura e i fabbricati residenziali esistenti maggiore di almeno 15 metri rispetto al progetto presentato.

**Il giorno della partita** - I cittadini che risiedono nel quartiere di Serravalle si raccomandano che il giorno della partita possano entrare ed uscire dal quartiere sia a piedi che con mezzi di locomozione senza impedimenti di sorta usufruendo di una viabilità dedicata anche revisionando il progetto se necessario.

**Il giorno del mercato** - I cittadini chiedono e auspicano che il giorno del mercato possano muoversi liberamente nel quartiere, entrando e uscendo senza impedimenti.



## LE CONDIZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE E GESTIONALI

**Diritto di superficie dello stadio** - I cittadini chiedono di conoscere gli elementi economici nella loro interezza e specificatamente a quanto ammonta il valore attuale attribuito dall'Agenzia delle Entrate allo stadio e a quanto possa, in linea di massima ammontare l'importo complessivo per 73 anni delle tasse eventualmente non pagate.

**Esenzione tasse comunali** - I partecipanti si raccomandano che anche l'Empoli FC paghi le tasse (imu, taric, ecc) in quanto l'esonero dal pagamento di tali tasse e tariffe viola il concetto di interesse pubblico. Si raccomandano che la società di scopo che verrà a crearsi paghi le tasse e le imposte come tutte le imprese.

## ALTRE RACCOMANDAZIONI

Si raccomanda di ristrutturare lo stadio esistente mantenendo sagome e volumi attuali, con le stesse destinazioni d'uso, senza ampliamenti né costruzioni nelle aree del sussidiario.



*I lavori al tavolo 5*

## TAVOLO 6

*Facilitatore: Antonio Ruiu*

Al tavolo erano presenti 9 persone che avevano già partecipato ad almeno uno dei laboratori e incontri organizzati nelle settimane precedenti: 7 residenti, di cui, in particolare, 3 appartenenti a un comitato e una coppia che ha acquistato da qualche anno un appartamento fronte stadio.

Una volta ripercorse le tematiche e il metodo di lavoro, tutti hanno manifestato sfiducia verso il progetto e sfiducia verso il Comune e l'Empoli calcio.

Le tematiche più sentite, fin dalle prime fasi della discussione, sono state le decurtazioni fiscali (con varie ipotesi e suggerimenti in merito alla possibilità di valutare quanta perdita di



introiti possa determinarsi in 73 anni e se non sarebbe meglio utilizzare quelle stesse cifre per risanare lo stadio senza passare dai finanziatori privati) e l'impatto urbano/ambientale. Poi, però, il lavoro sulle tematiche è iniziato dai problemi di inserimento nel quartiere, seguiti da quelli relativi a viabilità e parcheggi e, infine dai suggerimenti in merito alle condizioni economico-finanziarie e gestionali. il dialogo tra i partecipanti e con il facilitatore è stato animato ma non conflittuale e costruttivo rispetto agli obiettivi del laboratorio.

## **INSERIMENTO NEL QUARTIERE, VINCOLI E IMPATTI**

**Spazio pubblico e paesaggio urbano** - I partecipanti ritengono che il problema da scongiurare sia quello della creazione di una struttura troppo impattante, soprattutto per l'altezza e il volume (a forma di "panettone") del nuovo stadio. In particolare, si chiede che l'altezza dello stadio non sia assolutamente di 28 metri e che, in ogni caso, non si dovrebbe superare quella attuale. Si dovrebbe pensare a una struttura con basso impatto sullo spazio pubblico e sul paesaggio urbano.

**Acqua, aria, rumore, suolo** - Il problema temuto è quello della trasformazione in una sorta di distretto commerciale, con l'inserimento di troppe attività commerciali con una ricaduta ambientale sia in fase di realizzazione, sia a causa dell'incremento del traffico. Pertanto, si temono i nuovi materiali utilizzati per l'edilizia, con inquinanti chimici che possano raggiungere le falde acquifere, che, inoltre, potrebbero essere messe a rischio dagli scavi e dalle perforazioni.

**Ricadute sociali** - L'aspetto delle ricadute sociali è percepito soprattutto in merito alla perdita di valore degli immobili dei residenti.

## **VIABILITÀ E PARCHEGGI**

**Tutti i giorni** - Il tavolo è composto da 7 residenti su 9 partecipanti, che, comunque con l'assoluta solidarietà dei 2 cittadini non residenti, temono soprattutto l'incremento esponenziale problematiche relative alla viabilità quotidiana e all'inquinamento, a causa dell'aumento delle attività commerciali.

**Il giorno della partita** - I residenti sono esasperati dalla perdita della libertà di movimento. In particolare, si segnala che la situazione del quartiere quando ci sono le partite di calcio è diventata critica, a causa delle automobili parcheggiate dovunque (marciapiedi, aree di incrocio etc.) e si lamenta una quasi totale tolleranza da parte delle forze dell'ordine. Alcuni dei residenti raccontano di dover programmare uscita e rientro nelle ore della partita e di non poter ricevere persone nelle proprie abitazioni nelle ore che precedono la partita e in quelle successive alla sua conclusione, a causa delle necessità di sicurezza nello spostamento delle tifoserie. Molti, ormai, preferiscono stare fuori casa in questi archi temporali, per non sentirsi "in trappola". Infine, spesso, in quelle ore, si verificano atti di vandalismo nei dintorni delle abitazioni e sulle automobili e si percepisce pericolo e mancanza di sicurezza.

## **LE CONDIZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE E GESTIONALI**

**Diritto di superficie dello stadio** – Tutti i partecipanti ritengono che sia da scongiurare il passaggio della "proprietà mascherata da qualcos'altro" dal Comune ai privati. Perciò



concordano nel suggerire al Comune di rimanere proprietaria dello stadio, di ristrutturarlo e di gestirlo, facendo pagare un canone adeguato all'Empoli calcio.

**Diritto di proprietà su altra area** - I partecipanti reputano che sia inammissibile la concessione di un diritto di proprietà sull'area del Sussidiario, per *permettere ai privati di fare i propri interessi*.

**Esenzione tasse comunali** - Tutti i partecipanti sono contrariati dalla possibilità che possa esserci l'esenzione dalle tasse comunali per 73 anni e propongono di calcolare l'ammontare totale dell'esenzione e renderlo pubblico, anche per valutare come utilizzare tali somme, anziché dare tutto agli investitori privati.

**Garanzie** - I partecipanti sono concordi nel ritenere che il Comune, assolutamente, non deve avallare le fidejussioni del proponente e deve valutare adeguatamente l'affidabilità economica e finanziaria del promotore e degli altri soci della società di scopo.



*I lavori al tavolo 6 (a sinistra) e al tavolo 7 (a destra)*



## TAVOLO 7

*Facilitatrice: Elena Canna*

Al tavolo erano presenti 8 partecipanti, tutti residenti nel quartiere, 3 di loro anche tifosi. Sei partecipanti vivono nel quartiere di Serravalle da molti anni. Gli altri due partecipanti hanno invece acquistato casa due anni fa. Solo una persona non aveva mai partecipato ad alcuno dei precedenti incontri del percorso. Anche se informata della possibilità di spostarsi in uno dei tavoli dedicati ai nuovi arrivati, ha preferito restare al tavolo dove si trovavano anche altre persone che già conosceva.

Il clima di discussione è stato molto civile ed educato. Ogni posizione, anche se non sempre condivisa, è stata ascoltata e commentata da tutti per poter arrivare alla redazione delle raccomandazioni oggetto della serata.

I residenti di lunga data hanno espresso molta preoccupazione circa le sorti del quartiere dopo l'eventuale intervento di riqualificazione dello stadio, con tutta la parte di offerta commerciale ad esso connessa. Temono infatti che la situazione già molto complessa alla quale sono quotidianamente sottoposti, possa solo peggiorare. In particolare, vengono citati esempi che riguardano non solo le giornate delle partite, bensì anche le situazioni di caos per traffico durante gli orari di entrata/uscita da scuola (nel quartiere ce ne sono diverse), i flussi di veicoli che interessano gli utenti degli altri sport che gravitano nella zona dello stadio, il tasso di incidentalità che caratterizza il quartiere.

I partecipanti arrivati a Serravalle da pochi anni, vedono nella proposta dell'Empoli FC un'opportunità interessante per la valorizzazione del quartiere e per l'intera città.

Anche in questa seconda serata di lavori, chi si è dichiarato tifoso, ha espresso giudizi positivi o non necessariamente negativi verso la proposta, pur comprendendo e trovandosi sempre disponibile a trovare compromessi con gli interessi dei residenti.

### **INSERIMENTO NEL QUARTIERE, VINCOLI E IMPATTI**

**Spazio pubblico e paesaggio urbano** - La maggior parte dei partecipanti al tavolo, in qualità di "residenti storici del quartiere", ha espresso contrarietà rispetto al progetto e preferirebbe di gran lunga che lo stadio venisse spostato altrove.

Per la valutazione del progetto chiedono che il Comune tenga conto della situazione attuale, già oggi molto congestionata a causa dell'attrattività dei numerosi servizi (sportivi e non solo) e infrastrutture già presenti nel quartiere.

Altri si raccomandano che il progetto venga corredato da un adeguato piano della mobilità che riguardi tutto il quartiere.

**Acqua, aria, rumore, suolo** - I partecipanti al tavolo auspicano che vengano tenute in considerazione le conseguenze del cambiamento climatico in atto, e che vengano realizzati anche appositi studi su possibili soluzioni atte a mitigare i problemi legati al rumore, alla qualità dell'aria, alla tutela dell'acqua, all'inquinamento e all'uso del suolo.

Si raccomanda anche l'installazione di centraline per monitorare la qualità dell'aria, già oggi percepita come molto compromessa.

Si raccomanda altresì di non diminuire, bensì aumentare, la quota di verde pubblico presente nel quartiere. Alcuni partecipanti auspicano di porre particolare attenzione alla presenza di pozzi in prossimità dell'area interessata dallo stadio.



**Ricadute sociali** - Alcuni partecipanti confidano che il lavoro di riqualificazione dello stadio porti delle migliorie anche all'interno del quartiere: ad es. sulla rete viaria, nella riqualificazione dei percorsi pedonali, creando nuova attrattività grazie anche alla presenza di nuovi servizi.

**Altro** - Uno dei partecipanti al tavolo, particolarmente preoccupato circa il potenziale rischio legato alla apertura di nuovi servizi commerciali in zona, si raccomanda che prima di accettare la proposta progettuale, venga effettuato un adeguato studio per un piano del commercio. Si teme infatti che nuovi esercizi commerciali nel quartiere rischiano di minare l'attuale offerta di negozi oltre a realizzare spazi che in un prossimo futuro rischiano di restare inutilizzati.

## **VIABILITÀ E PARCHEGGI**

**Tutti i giorni** - Alcuni partecipanti raccomandano di non incrementare l'attuale offerta di servizi e attività commerciali (in particolare riferendosi all'eventuale nuovo centro commerciale), in considerazione dell'attuale situazione già molto critica relativamente a disponibilità di parcheggi, sicurezza stradale, salute dei cittadini e inquinamento.

Altri partecipanti, favorevoli al progetto, suggeriscono invece di far fronte ad alcune delle problematiche sopra esposte, adottando soluzioni ad hoc che possano dissuadere i comportamenti scorretti. Ad es. il ricorso a restringimenti di carreggiata o a dossi artificiali per rallentare la velocità delle auto, ma anche un più efficace controllo da parte della polizia municipale, soprattutto su viale delle Olimpiadi, attualmente molto colpito da queste problematiche.

Alcuni residenti suggeriscono di riservare parcheggi per i residenti in orari definiti, ad es. durante le ore notturne e/o durante le partite o altri eventi specifici.

**Il giorno della partita** - I partecipanti chiedono che vengano predisposte delle specifiche vie di fuga (in entrata e uscita) per i residenti del quartiere, e in particolare per chi vive nella zona immediatamente adiacente lo stadio. Durante gli eventi i residenti si sentono ostaggio dei tifosi o dei partecipanti agli eventi, e spesso devono riorganizzare completamente le proprie abitudini in funzione degli orari di queste iniziative. Oltre al comprensibile disagio, si tratta anche di una questione di sicurezza per eventuali casi di emergenza sanitaria o simili. Alcuni partecipanti ritengono inoltre importante che venga presa in considerazione la concomitanza tra orario di apertura dei negozi e lo svolgimento delle partite (alcune si svolgono su diversi orari e giorni della settimana), ciò potrebbe infatti creare notevoli problematiche di congestione del traffico.

Per il giorno della partita un partecipante suggerisce l'uso di navette.

**Il giorno del mercato** - Solo uno dei partecipanti al tavolo ritiene possa essere utile spostare il mercato nel parcheggio di Serravalle.

## **LE CONDIZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE E GESTIONALI**

**Diritto di superficie dello stadio** – Alcuni partecipanti esprimono timore circa la durata della concessione per 73 anni: in un arco temporale così lungo la normativa potrebbe ancora cambiare, andando magari a favorire ulteriormente l'Empoli, ad es. ponendo le condizioni per acquisirne la proprietà.



**Diritto di proprietà su altra area** - I partecipanti auspicano che il comune non consideri tale l'ipotesi per il Sussidiario e si raccomandano che non venga cambiata l'attuale destinazione d'uso (verde pubblico).

**Esenzione tasse comunali** - Alcuni partecipanti esprimono contrarietà circa l'ipotesi di non pagare le tasse comunali (anche solo limitatamente all'attività sportiva). Altri invece sostengono che tale opzione sia giustificata dall'investimento che verrebbe effettuato.

**Garanzie** - I partecipanti ritengono fondamentale che sia l'offerta economica che le garanzie messe in campo per questa operazione debbano essere rese di pubblico dominio per poter fare valutazioni più mirate e puntuali.

## TAVOLO 8

*Facilitatrice: Ilaria Rapetti*

Al tavolo erano presenti otto persone che hanno partecipato all'incontro in qualità di tifosi residenti, interessati, a vario titolo, al progetto. Tutti avevano già partecipato ad almeno uno dei laboratori e incontri organizzati nelle settimane precedenti.

Sin dall'inizio il clima è stato ottimo e conviviale. È stata registrata massima collaborazione e si è instaurato immediatamente un rapporto di fiducia, di ascolto e di partecipazione attiva. In ogni fase del lavoro i toni sono stati sempre pacati e assolutamente costruttivi al fine di vagliare attentamente le suggestioni indicate dal facilitatore.

La questione più delicata e che più ha guidato con animo il lavoro al tavolo è stata quella relativa al tema dell'“inserimento nel quartiere, vincoli ed impatti”.

### INSERIMENTO NEL QUARTIERE, VINCOLI E IMPATTI

**Spazio pubblico e paesaggio urbano** - Tutti i partecipanti al tavolo sono concordi sul fatto che il quartiere debba mantenere la propria identità senza che venga trasformato in un “quartiere commerciale”. Si raccomanda, pertanto, che con la riqualificazione dello stadio, l'area non perda quella natura legata al verde e allo sport anche non organizzato che attualmente si svolge nei giardini della Maratona dove spesso si pratica attività fisica spontanea (percorsi vita, partite di calcio, ginnastica posturale, etc).

**Acqua, aria, rumore, suolo** - I partecipanti al tavolo, su questi aspetti chiedono con forza che durante i tre anni in cui il cantiere sarà operativo, si lavori in orari consoni e non durante i fine settimana. Si sottolinea anche l'importanza di valutare l'inevitabile aumento di inquinamento causato dall'aumento di funzioni, quali attività commerciali, studi medici, etc.

**Ricadute sociali** - Anche su questo aspetto, al tavolo si incontra l'interesse comune verso la valorizzazione di attività sociali e sportive organizzate sul verde e che possano anche produrre un valore economico (eventi legati al benessere e alla sostenibilità sociale).

**Altro** - Solo un partecipante è assolutamente contrario all'intero progetto in quanto non condivide la commistione tra interessi pubblici e interessi privati.

### VIABILITÀ E PARCHEGGI

**Tutti i giorni** - Negli orari critici (entrata/uscita scuole e luoghi di lavoro) si intensifica il traffico all'incrocio tra V.le delle Olimpiadi e Via Campania, pertanto i partecipanti



suggeriscono di allargare la carreggiata in modo da velocizzare le manovre di inserimento/uscita in Via Campania. Sono anche tutti d'accordo sul fatto che, in generale, andrebbe rivalutata la questione della viabilità in tutta la città. Avere più piste ciclabili, maggiori parcheggi scambiatori e incentivare l'utilizzo dei mezzi pubblici, potrebbe incentivare i cittadini ad usare meno l'auto. Si raccomanda anche una la costruzione di una pista ciclabile su tutto il V.le delle Olimpiadi.

**Il giorno della partita** - Durante i giorni della partita casalinga si registra una mala gestione dei parcheggi da parte dei tifosi che parcheggiano le auto in modo inadeguato e scorretto rispetto a quanto disciplinato dal codice della strada. Si chiede, pertanto, maggiore presenza da parte della polizia municipale che dovrebbe intervenire con sanzioni amministrative e/o rimozione delle macchine che impediscono il regolare flusso del traffico.

**Il giorno del mercato** - La stessa identica situazione si verifica durante lo svolgimento del mercato settimanale.

**Altro** - I partecipanti chiedono in coro che prima di comprendere a fondo come potrebbe cambiare la viabilità nella zona interessata dal progetto di riqualificazione dello stadio, sarebbe necessario che il Comune di Empoli affinasse degli studi e delle analisi sul traffico. Alcuni partecipanti chiedono anche che, per migliorare la viabilità durante il giorno di svolgimento del mercato settimanale, questo venga spostato o nel parcheggio di Serravalle o presso il Sussidiario

## LE CONDIZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE E GESTIONALI

**Diritto di superficie dello stadio** – Tutti i partecipanti ritengono che sia assolutamente impossibile avere informazioni relative all'impatto e alla ricaduta che la riqualificazione dello stadio avrà sulla città tra 73 anni, pertanto raccomandano un tempo di molto inferiore in modo da avere il spazio per poter apprezzare o meno il grande lavoro che verrà realizzato.

**Diritto di proprietà su altra area** - I partecipanti chiedono a gran voce che il Sussidiario non venga ceduto all'Empoli o che al limite venga retribuito in modo sostanzioso.

**Esenzione tasse comunali** - In coro, i partecipanti si raccomandano che anche l'Empoli FC paghi le tasse (Imu, Tari, etc) come tutti gli altri soggetti che andranno ad insediarsi nella nuova struttura.

**Altro** - Quasi tutti i partecipanti si sentono in difficoltà a trattare e a discutere di questo tema perché non è stato possibile, ex lege, visionare in modo integrale il documento di fattibilità. In generale si chiede più trasparenza da parte del Comune di Empoli e dall'Empoli FC.

## ALTRE RACCOMANDAZIONI

In V.le delle Olimpiadi, nei pressi della piscina, per realizzare un tratto di pista ciclabile, il marciapiede è stato ristretto di 45 cm, questo innesta un meccanismo pericoloso per il quale i pedoni spesso camminano sulla parte dedicata alle biciclette. I partecipanti chiedono maggiore attenzione e sensibilità.



*I lavori al tavolo 8*