



**COMUNE di EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze  
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

EMPOLI, 24 LUGLIO 2025

OGGETTO: VERBALE CONCLUSIVO CONFERENZA DEI SERVIZI PRELIMINARE INDETTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 4 DEL D.LGS. 28 FEBBRAIO 2021, N. 38, IN RELAZIONE AL DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI PRESENTATO DALL'EMPOLI FOOTBALL CLUB S.P.A. AVENTE A OGGETTO «RIQUALIFICAZIONE E AMMODERNAMENTO DELLO STADIO CARLO CASTELLANI, NONCHÉ LA SUA GESTIONE FUNZIONALE ED ECONOMICA»

La sottoscritta ingegnere Roberta Scardigli, dirigente del Comune di Empoli preposta al Settore V – Lavori pubblici e Patrimonio e al Servizio Lavori Pubblici Progettazione Infrastrutture e Mobilità, nella sua qualità di responsabile unica di progetto (deliberazione di Giunta comunale n° 4 del 15 Gennaio 2025)

PREMESSO

- che in data 15 luglio 2024 il Comune di Empoli ha ricevuto dall'Empoli Football Club s.p.a. una proposta di partenariato pubblico privato sotto forma di *project financing*, redatta ai sensi dell'articolo 4, comma 12, del decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 38, avente a oggetto la riqualificazione e l'ammodernamento dello Stadio Carlo Castellani, nonché la sua gestione funzionale ed economica, con contestuale istanza di indizione di una conferenza dei servizi preliminare (prot. n. 55525/2024 del 15 luglio 2024, d'ora innanzi «Proposta» senza ulteriori specificazioni);
- che ai sensi dell'articolo 4, comma 4, del decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 38, l'Amministrazione comunale destinataria di una proposta siffatta ha l'obbligo di valutarne il pubblico interesse mediante conferenza dei servizi preliminare, all'esito della quale indicare le condizioni in presenza delle quali il soggetto proponente può ottenere i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati;
- che il 10 luglio 2025 sono scaduti i termini entro i quali le amministrazioni e gli altri enti partecipanti alla conferenza dei servizi avrebbero dovuto rendere le proprie determinazioni oppure modificare e/o integrare quelle già rese;
- che non risultano agli atti pareri ostantivi alla dichiarazione di pubblico interesse della proposta presentata dall'Empoli Football Club s.p.a.;
- che è pertanto possibile redigere il presente verbale senza previamente svolgere la riunione sincrona di cui all'art. 14-bis, comma 2, lett. d), l. 19 agosto 1990, n. 241;



## COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

tutto ciò premesso, la sottoscritta ingegnere Roberta Scardigli, in qualità di responsabile unica di progetto, redige verbale conclusivo della presente conferenza dei servizi preliminare.

### A. I CONTENUTI ESSENZIALI DELLA «PROPOSTA» (VERSIONE ORIGINARIA)

La «Proposta», nella sua versione originaria (quella presentata il 15 luglio 2024), contempla cinque alternative progettuali (quattro, oltre la c.d. *do nothing alternative*).

Di queste cinque alternative, quella prescelta dal soggetto proponente è la n. 4, i cui contenuti essenziali possono essere compendiati come segue:

- i) da un punto di vista procedurale e amministrativo, una concessione di durata pari a 73 anni, di cui 36 mesi necessari alla progettazione esecutiva e realizzazione dell'intervento e 70 anni relativi alla fase di gestione;
- ii) da un punto di vista progettuale, l'ampliamento dello stadio sino a una capienza di 18.622 posti a sedere, oltre 92 posti per disabili e 92 posti per accompagnatori, nonché la sua riqualificazione mediante: a) rifacimento completo di tre settori su quattro; b) l'eliminazione della pista di atletica leggera per soddisfare il criterio dell'avvicinamento del campo di gioco alle tribune; c) la destinazione commerciale ovvero turistico-ricettiva ovvero ancora a servizi destinati alla collettività di alcune aree, tra cui quella sulla quale oggi insiste il c.d. campo sussidiario; d) la previsione della destinazione d'uso delle volumetrie interne allo Stadio funzionali a favorire un'adeguata sostenibilità economico-finanziaria dell'Intervento;
- iii) quanto alle volumetrie interne allo Stadio, la realizzazione di superfici commerciali e direzionali per complessivi 12.936 mq suddivise come segue: a) una media struttura di vendita per 3.122 mq di cui superficie di vendita non superiore a 1.500 mq; b) locali direzionali/uffici per complessivi 3.440 mq; c) 23 esercizi di vicinato autonomi per complessivi 6.374 mq, di cui 133 mq per merchandising; d) un auditorium di superficie 2.650 mq e capienza 330 posti; e) ampi parcheggi sia a servizio degli eventi che della cittadinanza, come meglio rappresentati nel successivo punto iv);
- iv) quanto ai parcheggi: a) due parcheggi di superficie (nord ed est) all'interno dell'area di pertinenza dello stadio per 271 posti corrispondenti a 6.780 mq; b) due parcheggi (nord e ovest) nell'area immediatamente adiacente allo stadio, per 323 posti corrispondenti a 8.900 mq; c) un parcheggio destinato ai tifosi ospiti nell'area nord per una superficie totale pari a 20.000 mq; d) ulteriori parcheggi per circa 15.000 mq nel raggio di 600 metri dallo stadio; e) due parcheggi interrati, uno sotto la tribuna Ovest con superficie pari a 2.495 mq e uno sotto la curva Sud con superficie pari a 1.843 mq;

- v) la ridefinizione di alcuni aspetti logistici e legati ai flussi di traffico, quali: a) la realizzazione di una strada di 235 ml che collega il ponte che attraversa il torrente Orme all'incrocio tra via del Pentathlon e via delle Olimpiadi; b) la valutazione di spostare la tifoseria ospite in curva nord favorendo una migliore accessibilità per chi proviene da fuori città e minor impatto sui flussi cittadini;
- vi) la costituzione, a favore del concessionario, di un diritto di superficie a titolo gratuito sull'area dello stadio di durata equivalente a quella della concessione (73 anni) per un valore complessivo pari a 6 milioni di euro;
- vii) il trasferimento da parte dell'Amministrazione al concessionario del diritto di proprietà a titolo gratuito dell'area sulla quale insiste il c.d. campo sussidiario, per una superficie complessiva di 12.000 mq, con attribuzione di destinazione d'uso polivalente e indice di fabbricabilità adeguato a favorire la sostenibilità economico-finanziaria del piano, per un valore complessivo pari a 4,2 milioni di euro;
- viii) la esclusione dal pagamento da parte della costituenda società di scopo delle imposte indirette, con particolare riferimento all'imposta municipale sugli immobili e all'imposta sui rifiuti.

## B. IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

### 1. IL PERCORSO PARTECIPATIVO

Come anticipato in premessa, il Comune di Empoli ha ricevuto la «Proposta» in data 15 luglio 2024.

Al fine di assicurare la migliore garanzia dell'interesse pubblico, l'Amministrazione comunale, pur in assenza di obblighi giuridici, ha ritenuto opportuno anteporre alla conferenza preliminare un confronto con la comunità locale.

A tal fine, con determinazione dirigenziale Settore IV Gestione del Territorio del 2 settembre 2024, n. 1111, il Servizio urbanistica ha affidato a Simurg Consulenze e Servizi snc il compito di progettare e svolgere il percorso partecipativo denominato *StadioInsieme 2024*.

All'esito di tale percorso partecipativo Simurg Consulenze e Servizi snc ha consegnato all'Amministrazione una relazione conclusiva nella quale sono presi in esame, uno per uno, tutti gli aspetti della «Proposta» discussi con la comunità locale e in special modo: 1) la percorribilità di soluzioni alternative al partenariato pubblico privato; 2) le caratteristiche architettoniche dell'impianto, con particolare riferimento alle dimensioni, alla sostenibilità e alla accessibilità; 3) l'opportunità di comprendere la realizzazione di superfici con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva; 4) l'opportunità di



## COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

realizzare nell'area sulla quale insiste il cosiddetto campo sussidiario, una struttura ricettivo-alberghiera; 5) l'impatto dell'intervento di riqualificazione e ammodernamento dello Stadio sul tessuto urbano esistente, con particolare attenzione alla conservazione della qualità della vita, alla protezione del verde e alle ricadute sociali e ambientali; 6) l'impatto dell'intervento sulla viabilità e sui parcheggi, anche con riferimento ai giorni delle partite e del mercato rionale; 7) l'opportunità di prevedere una contribuzione, sia pure di natura non monetaria (c.d. contribuzione *in-kind*), da parte il Comune di Empoli; 8) la gestione della sicurezza e dell'ordine pubblico nei giorni gara; 9) le conseguenze dell'intervento di riqualificazione dello Stadio sull'organizzazione del mercato rionale e 10) sull'attività delle associazioni e società sportive dilettantistiche che ne utilizzano alcune parti; 11) la tutela della toponomastica.

La relazione dà conto dell'esistenza di «*pareri eterogenei*» e di «*umori diversi*». Di conseguenza, da essa non possono trarsi indicazioni univoche.

Infatti, a un «*generale consenso*» per la «Proposta» si sono unite, da un lato, la richiesta di conservazione della «*visibilità*» del quartiere Serravalle, dall'altro, manifestazioni di «*criticità*», di «*preoccupazione*» e finanche, sia pure in casi isolati, di «*contrarietà*».

## 2. LA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

In applicazione analogica dell'art. 40 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, recante il codice dei contratti pubblici, nonché dell'art. 12 della l.r. Toscana 2 agosto 2013, n. 46, recante le norme sul dibattito pubblico regionale, è da ritenersi che i contenuti della relazione consegnata da Simurg Consulenze e Servizi snc non abbiano determinato in capo al Comune di Empoli alcun vincolo giuridicamente rilevante.

Nondimeno, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno prenderne in considerazione e valorizzarne i contenuti. Infatti, con deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 16 gennaio 2025, da ritenersi parte integrante del presente verbale e alla quale si rinvia integralmente, il Comune di Empoli ha fatto proprie alcune emergenze del percorso partecipativo, condizionando a una loro integrale soddisfazione la dichiarazione di pubblico interesse della «Proposta».

In particolare, in accoglimento delle istanze emerse durante il percorso partecipativo, la Giunta ha subordinato la dichiarazione di pubblico interesse della «Proposta» alle seguenti condizioni:

i) che gli esercizi di vicinato, contemplati nel numero di ventitré, fossero ridotti, anche eventualmente senza riduzione della superficie utile linda complessiva;

ii) che dalla «Proposta» venisse espunta la possibilità di edificare un immobile a destinazione turistico-ricettiva nell'area attualmente occupata dal c.d. campo sussidiario;

iii) che l'area attualmente occupata dal c.d. campo sussidiario fosse convertita a spazio pubblico destinato ad attività collettive e/o a verde pubblico, eventualmente anche ai fini e per gli effetti di cui all'art. 5, n. 2), del decreto del Ministero per i lavori pubblici del 2 aprile 1968;

iv) che la «Proposta» avrebbe potuto contemplare la possibilità per il soggetto propONENTE di utilizzare gratuitamente, in occasione degli eventi sportivi, la porzione dei giardini di maratona compresa tra il pattinodromo e l'area di sosta di via della maratona al fine di soddisfare le esigenze degli operatori televisivi, purché su di essa fosse realizzata un'area attrezzata per attività sportive;

v) che la «Proposta» avrebbe potuto contemplare, in alternativa all'edificazione di una struttura turistico ricettiva nell'area del campo sussidiario, il trasferimento al soggetto proponente del diritto di proprietà o di altro diritto reale di uno o più immobili di proprietà del Comune di Empoli, anche a destinazione d'uso residenziale, ai quali eventualmente assegnare destinazioni d'uso e indici di fabbricabilità adeguati al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque idonei ad assicurare una valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali, economici, ambientali e di efficienza energetica, purché ciò avvenga nei limiti consentiti dal d.lgs. n. 38 del 2021;

vi) che la «Proposta» avrebbe potuto contemplare una modifica dell'assetto viario nel tratto di via delle olimpiadi compreso tra via della maratona e via del pentathlon finalizzata ad assicurare la realizzazione di un'area da destinare a parcheggio in corrispondenza della porzione dell'impianto sportivo che sarà adibita alla realizzazione di una media struttura di vendita, a condizione che: a) lo snodo tra via delle olimpiadi, via della maratona e l'ingresso al parcheggio sia regolato da una rotatoria; b) tale rotatoria sia progettata in modo da assicurare la carrabilità di via delle olimpiadi sino a via della maratona e la carrabilità di quest'ultima nei giorni in cui si svolge il mercato rionale, come meglio specificato di seguito;

vii) che sia salvaguardata l'area circostante lo Stadio Castellani quale zona preposta allo svolgimento del mercato rionale, ferma la possibilità di una sua riorganizzazione finalizzata a: a) razionalizzare la disposizione dei banchi nell'interesse degli ambulanti, degli avventori, dei residenti nelle aree interessate dal mercato e, più in generale, di tutti i cittadini empolesi, anche al fine di migliorare la viabilità dell'intero quartiere; b) traslare le porzioni di mercato ora insistenti su via Leopardi, via Bisarnella e via della maratona nelle aree destinate ad attività collettive ricavate dalla conversione del cosiddetto 'campo sussidiario' come sopra specificata, salvo l'ordine di prelazione dei concessionari sulla scelta dei nuovi stalli; c) ridurre le esternalità negative del mercato rionale sulla mobilità nell'area di Serravalle;

- viii) che, nell'ottica di una migliore soddisfazione degli interessi pubblici coinvolti, il soggetto proponente si faccia carico di sostenere gli oneri finanziari concernenti: a) la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra viale delle olimpiadi e via di Serravalle a San Martino; b) la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra via Guido Monaco e via Francesco Berni; c) la manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza del ponte sul torrente Orme lungo via Bisarnella; d) il riammodernamento del Palazzetto dello Sport denominato PalAramini; e) la realizzazione di un parcheggio nel parco di Serravalle;
- ix) che il soggetto proponente, eventualmente anche mediante la società di scopo costituita ai sensi dell'articolo 4, comma 12, del decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 38, corrisponda al Comune di Empoli un canone annuale;
- x) che vengano salvaguardati i diritti acquisiti dai soggetti a vario titolo utilizzatori dei locali sottostanti la porzione di Stadio denominata 'maratona';
- xi) che il soggetto proponente si impegni a farsi carico, anche eventualmente attraverso la società di scopo costituita ai sensi dell'articolo 4, comma 12, del decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 38, del pagamento delle imposte, anche comunali, concernenti le porzioni dell'impianto a destinazione commerciale e direzionale;
- xii) che venga salvaguardata la toponomastica;
- xiii) che la convenzione tra il Comune di Empoli e il soggetto proponente contempli, almeno sino all'ultimazione delle opere, forme di raccordo tra amministrazione comunale e soggetto proponente ovvero tra la prima e la società di scopo costituita ai sensi dell'articolo 4, comma 12, del decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 38, anche eventualmente attraverso la predisposizione di un calendario di incontri;

Ferme le condizioni che precedono e ferma la verifica di conformità della «Proposta» alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento e al rispetto dei principi di sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale, la deliberazione di Giunta summenzionata ha **valutato positivamente** la possibilità di procedere a una riqualificazione dello Stadio Castellani attraverso un meccanismo di partenariato pubblico privato sotto forma di *project financing* ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, e, in particolare, ha valutato positivamente la soluzione progettuale prescelta dal soggetto proponente.

### 3. LE INTEGRAZIONI SPONTANEE DEL SOGGETTO PROPONENTE

In data 12 febbraio 2025 la sottoscritta ha comunicato l'anzidetta deliberazione di Giunta al soggetto proponente (prot. n. 0011343/2025 del 12 febbraio 2025).



## **COMUNE di EMPOLI**

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

In conseguenza di ciò l'Empoli Football Club s.p.a., nella persona della sua Vicepresidente e Amministratrice delegata, sig.ra Rebecca Corsi, ha ritenuto opportuno:

- i) integrare spontaneamente il documento di fattibilità delle alternative progettuali;
- ii) produrre uno studio di impatto socio-economico della «Proposta»;
- iii) produrre uno studio preliminare ambientale in relazione alla realizzazione di un parcheggio a uso pubblico nel parco di Serravalle per 817 posti auto.

### **4. L'INDIZIONE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI**

In data 3 aprile 2025 il Comune di Empoli, con atto della sottoscritta ingegnere Roberta Scardigli (prot. n. 0025071/2025 del 3 aprile 2025), ha indetto conferenza dei servizi preliminare ai sensi dell'articolo 4, comma 4, del decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 38, finalizzata all'esame della «Proposta».

In particolare, con l'appena rammentato atto di indizione, la sottoscritta ha comunicato, tra le altre cose:

- i) che in data 11 aprile 2025, alle ore 9.30, si sarebbe svolta presso il Comune di Empoli, via de' Neri 6 (50053 – Empoli) una riunione di apertura della conferenza dei servizi in modalità sincrona, come espressamente previsto dall'articolo 4, comma 4, del d.lgs. n. 38 del 2021;
- ii) che le amministrazioni invitate a partecipare alla conferenza avrebbero potuto richiedere integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in loro possesso o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni entro il giorno 21 aprile 2025;
- iii) che le amministrazioni invitate a partecipare alla conferenza avrebbero dovuto rendere le loro determinazioni entro il giorno 13 maggio 2025;
- iv) che, anche avuto riguardo all'articolo 4, comma 4, del d.lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, ai sensi del quale la conferenza dei servizi preliminare deve concludersi entro 60 giorni, il maggior termine previsto a favore delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali, o alla tutela della salute dei cittadini sarebbe stato ridotto a 50 giorni e che, pertanto, queste ultime avrebbero dovuto rendere le proprie determinazioni entro il giorno 23 maggio 2025;
- v) che laddove, avuto riguardo alle determinazioni delle amministrazioni in indirizzo, si fosse reso necessario un esame contestuale degli interessi coinvolti, la riunione della conferenza dei servizi in modalità sincrona, ai sensi dell'articolo 14-ter, si sarebbe



## **COMUNE di EMPOLI**

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

svolta il giorno 5 giugno 2025 alle ore 9.30 presso il Comune di Empoli, via de' Neri 6 (50053 – Empoli);

vi) che ai sensi dell'art. 4, comma 4, del decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 38, anche laddove si renda necessario un esame contestuale degli interessi coinvolti mediante riunione in modalità sincrona, i lavori della conferenza dei servizi preliminare si sarebbero comunque dovuti concludere entro il 12 giugno 2025, salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 7, della legge 19 agosto 1990, n. 241;

vii) che per le ragioni indicate nell'atto di indizione, al quale sul punto si rinvia, la presente conferenza dei servizi preliminare avrebbe dovuto rappresentare la sede naturale, tra gli altri esami e verifiche di competenza delle amministrazioni invitate a partecipare, anche per lo svolgimento: a) della verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale in relazione alla realizzazione di un parcheggio nel parco di Serravalle per un numero di posti auto pari a 817; b) dell'esame del progetto ai fini della espressione del c.d. «parere preventivo di fattibilità» di cui agli artt. 78 r.d. 18 giugno 1931, n. 773, recante il testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (t.u.l.p.s.), e 141, comma 1, lett. a), del r.d. 6 maggio 1940, n. 635, recante il regolamento per l'esecuzione del t.u.l.p.s.; c) dell'esame della Commissione Impianti Sportivi del CONI ai fini del parere tecnico-sportivo di cui al d.m. Interno 18 marzo 1996 (GU serie generale n. 85 dell'11 aprile 1996 - suppl. ordinario n. 61) recante «Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi»;

viii) che pertanto, in conseguenza di quanto rappresentato al punto vi), le amministrazioni funzionalmente competenti a svolgere le verifiche e gli esami appena richiamati si sarebbero dovute pronunciare anche su questi profili.

### **5. LE AMMINISTRAZIONI E GLI ALTRI ENTI INVITATI A PARTECIPARE ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI PRELIMINARE**

Alla conferenza dei servizi preliminare sono stati invitati a partecipare:

1. per la Presidenza del Consiglio dei ministri, il Ministro per lo Sport e i Giovani;
2. per il Ministero della cultura, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze – Tutela archeologica;
3. per il Ministero dell'Interno, la Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Firenze (Area 1 – Ordine e sicurezza pubblica e tutela della legalità territoriale);
4. per il Ministero dell'Interno: i) la Questura di Firenze; ii) il Comando dei Vigili del Fuoco di Firenze;

5. per la Regione Toscana: i) la Direzione Urbanistica e Politiche abitative Settore Pianificazione del Territorio; ii) la Direzione Ambientale ed Energia – Settore VIA – VAS opere pubbliche di interesse strategico; iii) la Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile; iv) la Direzione Attività produttive – Settore Turismo, Commercio e Servizi;
6. l’Autorità di Bacino distrettuale dell’Appennino Settentrionale;
7. la Città metropolitana di Firenze – Pianificazione territoriale e risorse naturali;
8. l’Unione dei comuni Circondario dell’empolese Valdelsa – Ufficio protezione civile;
9. la Polizia Municipale dell’Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa;
10. l’Azienda USL Toscana Centro;
11. l’Agenzia regionale per la Protezione ambientale della Toscana;
12. per i sottoservizi: i) Acque s.p.a.; ii) Alia Servizi Ambientali s.p.a.; iii) Toscana Energia s.p.a.; iv) e-Distribuzione s.p.a.; v) Fibercop s.p.a.; vi) Telecom Italia s.p.a.; vii) Open Fiber s.p.a.; viii) Wind Telecomunicazioni; ix) Infratel Italia s.p.a.; x) Snam s.p.a.; xi) Terna Rete Italia s.p.a.;
13. il Comitato Olimpico Nazionale Italiano – Commissione impianti sportivi;
14. il Comitato regionale CONI Toscana;
15. la Federazione Italiana Giuoco Calcio;
16. per il Comune di Empoli: i) il Segretario generale; ii) il Servizio urbanistica; iii) il Servizio finanziario; iv) l’U.O.C. Scuola e Sport;
17. l’avv. Federico Orso, in qualità di incaricato del supporto giuridico alla responsabile del procedimento;
18. l’Empoli Football Club, in qualità di soggetto proponente.

## 6. LE RICHIESTE DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE

Esaminata la «Proposta» come spontaneamente integrata dal soggetto proponente con comunicazione del 31 marzo 2025 (prot. n. 23846 del 31 marzo 2025), in data 9 aprile 2025 il Comune di Empoli ha notificato al proponente una richiesta di integrazione documentale (prot. n. 26594 del 9 aprile 2025), con la quale, preso atto della



## COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

indisponibilità dell'Amministrazione procedente a contribuire in forma monetaria, ha chiesto di indicare le modalità di contribuzione *in kind* suscettibili di «consentire al soggetto privato di confermare la sussistenza di condizioni di convenienza dell'operazione» come richiamate alla pagina 9 del «Piano Economico Finanziario\_CarloCastellani\_070325».

In data 18 aprile 2025 l'Azienda USL Toscana Centro ha fatto pervenire a questa Amministrazione una richiesta di integrazione documentale, chiedendo in particolare volersi produrre: i) «*valutazione dell'incremento del traffico veicolare (in termini di inquinamento acustico e atmosferico) derivante dall'aumento dell'utilizzo della struttura, in relazione allo svolgimento di altre attività ed eventi, non prettamente calcistici e distribuiti nell'intera settimana;*»; ii) «*valutazione dell'aumento delle temperature medie dell'aria, legate alla potenziale creazione di un'isola di calore prodotta dal nuovo parcheggio (previsto nel progetto), che comporta la riduzione dello spazio verde attualmente esistente;*»; iii) «*valutazione delle interferenze delle opere in progetto con i pozzi di emersione di acqua potabile attualmente presenti ed a servizio della cittadinanza.*»

Sempre in data 18 aprile 2025 l'Azienda regionale per la Protezione ambientale della Toscana ha a sua volta fatto pervenire a questa Amministrazione una richiesta di integrazione documentale, rilevando in particolare che: i) «*in ordine al parere preventivo di fattibilità si ritiene per quanto ci compete che per poter ottenere i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati, per realizzare l'opera, il proponente debba sviluppare e fare proprie nelle future fasi autorizzative le indicazioni/ prescrizioni*» da essa evidenziate; ii) «*in ordine alla verifica di assoggettabilità a VIA del progettato parcheggio a uso pubblico nel parco di Serravalle per 817 posti auto si ritiene di dover sospendere l'espressione del contributo richiestoci, in attesa di documentazione integrativa.*»

### 7. LA SOSPENSIONE DEI TERMINI DI CONCLUSIONE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI, LA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE TARDIVA DELLA SOPRINTENDENZA E LA PRODUZIONE DELLE INTEGRAZIONI DOCUMENTALI DA PARTE DEL SOGGETTO PROPONENTE

In conseguenza di quanto precede, con atto del 23 aprile 2025 (prot. n. 29899 del 23 aprile 2025) questa Amministrazione ha sospeso il termine di conclusione del procedimento ai sensi dell'articolo 2, comma 7, legge 19 agosto 1990, n. 241.

Nelle more di tale sospensione, in data 26 aprile 2025 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Firenze ha fatto pervenire a questa Amministrazione una richiesta di integrazione documentale tardiva, domandando volersi produrre «*elaborati utili a far capire l'entità degli scavi in termini di estensione e profondità.*»

Con due successive comunicazioni del 23 maggio 2025 (prot. n. 0039094/2025 del 25 maggio 2025) e del 28 maggio 2025 (prot. n. 0040223/2025 del 28 maggio 2025) il soggetto proponente ha dato riscontro alle richieste di integrazione documentale menzionate nel paragrafo precedente.

## 8. LA COMUNICAZIONE DELLE INTEGRAZIONI DOCUMENTALI E L'INDICAZIONE DEI I NUOVI TERMINI

Con atto del 15 giugno 2025 (prot. n. 44190 del 10 giugno 2025), la sottoscritta ingegnere Roberta Scardigli ha trasmesso agli enti partecipanti alla conferenza dei servizi le integrazioni documentali pervenute dal soggetto proponente, comunicando altresì:

- i) che i termini di conclusione della conferenza dei servizi sarebbero ricominciati a decorrere a far data dall'invio della comunicazione medesima;
- ii) che alla luce delle integrazioni documentali fornite dal soggetto proponente, la «Proposta», là dove comprensiva delle aree individuate a fini di contribuzione *in-kind*, finisce per interessare una superficie complessiva superiore a 10 ettari e che in conseguenza di ciò, salva diversa indicazione del competente ufficio dell'Unione dei comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa, il progetto sarebbe stato da sottoporre a verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale non più solo in relazione alla realizzazione del parcheggio di uso pubblico nel parco di Serravalle ma nella sua interezza;
- iii) che parimenti, sempre alla luce delle integrazioni documentali fornite dal soggetto proponente, la «Proposta», là dove comprensiva delle aree individuate a fini di contribuzione *in-kind*, contempla alcune modifiche dei piani concernenti la «*pianificazione territoriale*» e la «*destinazione dei suoli*» e che pertanto, salva diversa indicazione del competente ufficio della Città Metropolitana di Firenze, il progetto, per la parte concernente le aree individuate dal soggetto proponente a fini di contribuzione *in-kind*, sarebbe stato da sottoporre a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica;
- iv) che le integrazioni documentali fornite dal soggetto proponente hanno determinato oneri di verifica degli impatti ambientali della «Proposta» maggiori rispetto a quelli imposti dalla sua versione originaria e non più compatibili con il celere svolgimento della presente conferenza dei servizi preliminare;
- v) che alla luce di quanto precede, i procedimenti di verifica di assoggettabilità a VIA e di verifica di assoggettabilità a VAS si sarebbero dovuti svolgere a latere della presente conferenza dei servizi preliminare;
- vi) che pertanto l'atto di trasmissione delle integrazioni documentali doveva altresì fungere da atto di trasmissione alle autorità competenti dello studio preliminare



## **COMUNE di EMPOLI**

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

ambientale di cui agli artt. 19 del d.lgs. n. 152 del 2006 e 48 della l.r. Toscana n. 10 del 2010 e del rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS di cui agli artt. 12 del d.lgs. n. 152 del 2006 e 22 della l.r. Toscana n. 10 del 2010 ai fini dell'avvio dei procedimenti paralleli di verifica di assoggettabilità a VIA e di verifica di assoggettabilità a VAS;

vii) che le amministrazioni e gli altri enti in indirizzo avrebbero dovuto rendere le proprie determinazioni ovvero modificare e/o integrare quelle già rese entro il giorno 30 giugno 2025;

viii) che le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali, o alla tutela della salute dei cittadini avrebbero dovuto rendere le proprie determinazioni entro il giorno 10 luglio 2025;

ix) che laddove, avuto riguardo alle determinazioni delle amministrazioni e degli altri enti in indirizzo, si fosse reso necessario un esame contestuale degli interessi coinvolti, la riunione della conferenza dei servizi in modalità sincrona, ai sensi dell'articolo 14-ter, si sarebbe dovuta svolgere il giorno 16 luglio 2025 alle ore 9.30 presso il Comune di Empoli, via de' Neri 6 (50053 – Empoli);

x) che ai sensi dell'articolo 4, comma 4, del decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 38, anche laddove si fosse reso necessario un esame contestuale degli interessi coinvolti mediante riunione in modalità sincrona, i lavori della conferenza dei servizi preliminare si sarebbero dovuti comunque concludere entro e non oltre il giorno 23 luglio 2025, senza ulteriore possibilità di sospensione.

### **C. I CONTENUTI ESSENZIALI DELLA «PROPOSTA» A SEGUITO DELLE INTEGRAZIONI DOCUMENTALI SPONTANEE E SU RICHIESTA**

A seguito delle integrazioni documentali effettuate spontaneamente dal soggetto proponente prima dell'indizione della conferenza dei servizi preliminare e di quelle effettuate su richiesta di questa Amministrazione e di altri enti partecipanti alla conferenza dei servizi preliminare, la «Proposta» prevede:

i) da un punto di vista procedurale e amministrativo, una concessione di durata pari a 73 anni, di cui 39 mesi necessari alla progettazione esecutiva e realizzazione dell'intervento e 69 anni e 9 mesi relativi alla fase di gestione (anziché 73 anni di cui 3 necessari alla progettazione esecutiva e realizzazione dell'intervento e 70 relativi alla fase di gestione);

ii) da un punto di vista progettuale, l'ampliamento dello stadio a una capienza di 17.800 posti a sedere (anziché 18.622 come da «Proposta» originaria), oltre 89 posti per disabili e 89 posti per accompagnatori (anziché 92 e 92 come da «Proposta» originaria), nonché la sua riqualificazione mediante: a) rifacimento completo di tre settori



## COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

su quattro; b) l'eliminazione della pista di atletica leggera per soddisfare il criterio dell'avvicinamento del campo di gioco alle tribune; c) la destinazione commerciale o a servizi destinati alla collettività delle superfici realizzate internamente allo stadio; d) la previsione della destinazione d'uso delle volumetrie interne allo Stadio funzionali a favorire un'adeguata sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento;

iii) quanto alle volumetrie interne allo Stadio la «Proposta» contempla la realizzazione di superfici commerciali e direzionali per complessivi 11.221 mq (anziché 12.936 come da «Proposta» originaria) suddivise come segue: a) una media struttura di vendita di superficie pari a 3.035 mq (anziché 3.122, come da «Proposta» originaria) di cui superficie di vendita non superiore a 1.500 mq; b) locali direzionali/uffici per 5.236 mq (anziché 3.440 mq come da «Proposta» originaria); c) 8 esercizi di vicinato autonomi per complessivi 2.950 mq (anziché 23 per complessivi 6.374 mq, come da «Proposta» originaria); d) un auditorium su una superficie di 2.650 mq e una capienza di 330 posti; e) parcheggi sia a servizio degli eventi che della cittadinanza;

iv) quanto ai parcheggi, la «Proposta» contempla: a) quattro aree di sosta di superficie a uso pubblico, rispettivamente corrispondenti a 3.280 mq (area indicata nei disegni prodotti dal soggetto proponente con il n. 5), 4.137 mq (area n. 7), 1.440 mq (area n. 9) e 6.802 mq (area n. 12); b) due aree di sosta di superficie di relazione, rispettivamente corrispondenti a 2.344 mq (area n. 6) e 3.311 mq (area n. 11); c) 817 posti auto per soddisfare l'aumento dei posti dell'impianto nel parcheggio di Serravalle per una superficie complessiva pari 20.413 mq; e) parcheggi nella zona circostante lo stadio ai lati della strada con 174 posti auto; f) parcheggi interrati da 96 posti auto, per un totale di 4.500 mq;

v) la ridefinizione di alcuni aspetti logistici e legati ai flussi di traffico, quali: a) la realizzazione di nuova viabilità in particolare con la realizzazione di una strada di 235 ml che collega il ponte che attraversa il Torrente Orme all'incrocio tra via del Pentathlon e via delle Olimpiadi; b) la valutazione di spostare la tifoseria ospite in curva nord favorendo una migliore accessibilità per chi proviene da fuori città e un minor impatto sui flussi cittadini;

vi) la costituzione, a favore del concessionario, di un diritto di superficie a titolo gratuito sull'area dello stadio di durata pari a quella della concessione (73 anni) per un valore complessivo pari a 6 milioni di euro (sei milioni di euro);

vii) una contribuzione pubblica *in kind* sotto forma di cessione a titolo gratuito di n. 3 (tre) beni immobili di proprietà di questa Amministrazione ai quali assegnare destinazioni d'uso e indici di fabbricabilità idonei al raggiungimento di un valore complessivo pari a 7 milioni e 300.000,00 euro (sette milioni e trecentomila euro) e in special modo:



## **COMUNE di EMPOLI**

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

- a) area sita nel territorio del Comune di Empoli tra via Livornese e via San Mamante (U.T.O.E. n. 2 – tav. n.17) attualmente a destinazione verde attrezzato pubblico, nella quale è prevista la possibilità di realizzare nuove unità commerciali con il carattere della media struttura di vendita con i seguenti parametri urbanistico-edilizi: ST: 11586 mq.; VP: 1280 mq.; Pp2: 1280 mq.; SF: 9026 mq.; SE: 3200 mq.; IC: 40 %; HF: 9,00 ml.
- b) area sita nel territorio del Comune di Empoli in via Reno (U.T.O.E. n. 6 – Tav. n. 5) attualmente a destinazione «attrezzature e servizi di quartiere», nella quale è prevista la possibilità di realizzare una nuova struttura ricettiva, con realizzazione di un'area a verde pubblico in prossimità della pista ciclabile che insiste lungo il parco fluviale del fiume Arno, nonché di spazi per attività fisica/motoria con le relative attrezzature e di un ampliamento del parcheggio pubblico esistente, con i seguenti parametri urbanistico-edilizi: ST: 6100 mq.; PP2: minimo 960 mq.; VP: minimo 960 mq.; SF: 4180 mq.; SE: 4200 mq.; IC: 40 %; HF: 19,60 mt.; PFT max: n. 6.
- c) area sita nel territorio del Comune di Empoli tra via Berni e via Guido Monaco (U.T.O.E. n. 6 – Tav. n.12) attualmente a destinazione «attrezzature e servizi di quartiere», nella quale prevedere, invariata la destinazione urbanistica, la sostituzione edilizia del fabbricato esistente e la realizzazione di nuovo fabbricato di maggiore SE, sempre per servizi di interesse comune e nello specifico di fabbricato a uso sanitario assistenziale (salvo una fascia a verde lungo il corso del fiume Orme), con i seguenti parametri urbanistico-edilizi: ST: 4194 mq.; SF: 4194 mq.; SE: 3400 mq.; IC: 35 %; HF: 13,50 ml.
- viii) la realizzazione di cinque interventi integrativi e complementari e in special modo:
- a) una rotatoria tra viale delle Olimpiadi e via di Serravalle a San Martino;
  - b) una rotatoria tra via Guido Monaco e via Francesco Berni;
  - c) la manutenzione straordinaria del ponte sul torrente Orme all'altezza di via Bisarnella;
  - d) il riammodernamento del PalAramini;
  - e) la sistemazione del parcheggio esistente sul parco di Serravalle;
- ix) la realizzazione di un'area a spazio pubblico per attività collettive o a verde pubblico nell'area sulla quale oggi insiste il c.d. campo sussidiario, con conseguente espansione dalla «Proposta» della realizzazione, in questa stessa area, di una struttura turistico-ricettiva;
- x) il mantenimento dell'area del mercato settimanale attorno allo stadio, con la possibilità di una riorganizzazione della disposizione dei banchi nell'interesse di ambulanti, residenti e avventori;
- xi) la realizzazione di un'area attrezzata per le attività sportive (e in special modo di tre campi di basket) tra il pattinodromo e il parcheggio di via della Maratona.

A un complessivo esame, dunque, la «Proposta», nella versione successiva alle integrazioni, risulta soddisfare gran parte delle indicazioni contenute nella deliberazione di Giunta comunale n. 4 del 16 gennaio 2025

e in special modo:

- i) risulta essere stato ridotto il numero degli esercizi di vicinato da 23 a 8, con una conseguente riduzione della superficie a destinazione commerciale di oltre il cinquanta per cento;
- ii) risulta abbandonata la possibilità di edificare un immobile a destinazione turistico-ricettiva nell'area del c.d. campo sussidiario;
- iii) risulta accolto l'invito a realizzare nell'area del c.d. campo sussidiario uno spazio pubblico destinato ad attività collettive e/o a verde pubblico;
- iv) risulta accolto l'invito a realizzare un'area attrezzata per attività sportive tra il patinodromo e il parcheggio di via della Maratona;
- v) risultano soddisfatte le indicazioni di carattere viario;
- vi) risulta accolta la domanda di salvaguardia dell'area circostante lo Stadio Castellani quale zona preposta allo svolgimento del mercato rionale, ferma la possibilità di una sua riorganizzazione;
- vii) risulta accolta la richiesta al soggetto proponente di farsi carico degli oneri finanziari concernenti la realizzazione di una serie di opere di pubblico interesse;
- viii) risulta accolta la richiesta al soggetto proponente di farsi carico del pagamento delle imposte, anche comunali, concernenti le porzioni dell'impianto a destinazione commerciale e direzionale;

Nulla si dice in ordine all'obbligo in capo: a) all'aggiudicatario di versare un canone annuale a favore dell'Amministrazione comunale; b) alla salvaguardia dei diritti acquisiti dai soggetti utilizzatori dei locali sottostanti la porzione di stadio denominata 'maratona'; c) alla toponomastica. La «Proposta» nulla dice però neppure in senso contrario alle indicazioni della Giunta, dunque non si rilevano sotto questo profilo ragioni di criticità.

Non è stata invece adeguata la bozza di convenzione quanto alla richiesta di istituire forme di raccordo tra amministrazione comunale e aggiudicatario almeno fino all'ulitimazione dei lavori, anche eventualmente mediante la predisposizione di un calendario di incontri.

#### D. LE DETERMINAZIONI RESE DALLE AMMINISTRAZIONI E DAGLI ALTRI ENTI PARTECIPANTI ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI PRELIMINARE

Hanno reso le proprie determinazioni, in ordine cronologico: 1) TIM s.p.a.; 2) Infratel Italia s.p.a.; 3) Open Fiber s.p.a.; 4) il Coni; 5) Snam Rete Gas s.p.a.; 6) l’Azienda USL Toscana Centro; 7) la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze; 8) l’Autorità di Bacino distrettuale dell’Appennino Settentrionale; 9) Toscana Energia s.p.a.; 10) Acque s.p.a.; 11) e-distribuzione s.p.a.; 12) la Città metropolitana di Firenze; 13) l’Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana; 14) il Servizio urbanistico del Comune di Empoli; 15) l’Unione dei Comuni circondario Empolese Valdelsa.

Gli enti e le pubbliche amministrazioni che, pur essendo invitati a partecipare alla presente conferenza dei servizi preliminare, non sono menzionati nell’elenco che precede, non hanno invece reso alcuna determinazione, neppure in modo intempestivo.

Le determinazioni degli enti e delle pubbliche amministrazioni invitati a partecipare sono allegate al presente verbale e ne formano parte integrante.

Fermo il rinvio a esse, il loro contenuto è di seguito illustrato sinteticamente.

##### 1. TIM S.P.A.

Con comunicazione 4 aprile 2025 (prot. n. 0025387/2025 del 7 aprile 2025), Tim s.p.a. ha informato questa Amministrazione che, in considerazione dell’oggetto della «Proposta», l’ente competente a rendere la propria determinazione è FiberCop s.p.a.

##### 2. INFRATEL ITALIA S.P.A.

Con comunicazione 10 aprile 2025 (prot. n. 0026677/2025 del 10 aprile 2025), Infratel Italia s.p.a. ha informato che, dalle verifiche preliminari, nelle zone interessate dalla «Proposta» non sono presenti cavidotti di sua gestione.

Nondimeno, l’ente ha allegato procedura per analizzare i tracciati delle infrastrutture in fibra ottica di sua gestione e per scaricare autonomamente la documentazione di *as built* delle stesse in caso di riscontrata interferenza.

##### 3. OPEN FIBER S.P.A.

Con comunicazione 9 aprile 2025 (prot. n. 0026478/2025 del 9 aprile 2025), Open Fiber s.p.a., premesso che nei tratti interessati dalla «Proposta» non sono presenti infrastrutture di sua proprietà, eccezion fatta per l’ampliamento del parcheggio su suolo

pubblico, ha reso parere favorevole alle condizioni indicate nella comunicazione medesima, alla quale sul punto si rinvia.

#### 4. COMITATO OLIMPICO NAZIONALE ITALIANO

Con comunicazione 11 aprile 2025 (prot. n. 0027721/2025 del 14 aprile 2025), il Comitato Olimpico Nazionale Italiano ha informato che per avere suo parere «l'unica soluzione è mediante la procedura informatica disponibile sul portale».

Nel prendere atto della comunicazione anzidetta, questa Amministrazione ne segnala tuttavia il contrasto con l'articolo 4 del d.lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, e con l'articolo 14, comma 3, della legge 19 agosto 1990, n. 241, che fanno della conferenza dei servizi preliminare la sede naturale per indicare le condizioni, nessuna esclusa, in presenza delle quali il soggetto proponente può ottenere i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati.

#### 5. SNAM RETE GAS S.P.A.

Con comunicazione 11 aprile 2025 (prot. n. 0027722/2025 del 14 aprile 2025), Snam Rete Gas s.p.a. ha informato che le opere e i lavori rappresentati nella «Proposta» non interferiscono con impianti di sua proprietà, invitando questa Amministrazione e il soggetto proponente a informarla nell'ipotesi in cui vengano apportate sostanziali varianti alla «Proposta» medesima.

Essendo tale parere stato reso in epoca antecedente alla presentazione da parte del soggetto proponente di spontanee integrazioni alla «Proposta» e non avendo Snam Rete Gas s.p.a. reso ulteriori comunicazioni è dunque necessario verificare che la «Proposta», nella sua versione da ultimo aggiornata, non interferisca con impianti di proprietà della stessa Snam Rete Gas s.p.a.

#### 6. AZIENDA USL TOSCANA CENTRO

Con comunicazione 18 aprile 2025 (prot. n. 0028911/2025 del 18 aprile 2025), l'Azienda USL Toscana Centro ha formulato richiesta di integrazione documentale quanto a: i) «valutazione dell'incremento del traffico veicolare (in termini di inquinamento acustico e atmosferico) derivante dall'aumento dell'utilizzo della struttura, in relazione allo svolgimento di altre attività ed eventi, non prettamente calcistici e distribuiti nell'intera settimana»; ii) «valutazione dell'aumento delle temperature medie dell'aria, legate alla potenziale creazione di un'isola di calore prodotta dal nuovo parcheggio (previsto nel progetto), che comporta la riduzione dello spazio verde attualmente esistente»; iii) «valutazione delle interferenze delle opere in progetto con i pozzi di emersione di acqua potabile attualmente presenti ed a servizio della cittadinanza».



## **COMUNE di EMPOLI**

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

### 7. SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

Con comunicazione 26 aprile 2025 (prot. n. 0030497/2025 del 26 aprile 2025), la Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Firenze ha rappresentato che, là dove la «Proposta» contempli scavi e movimenti di terra, il soggetto proponente dovrà presentare in sede di conferenza dei servizi decisoria la relazione concernente la verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui all'articolo 41, comma 4, e allegato I.8 del codice dei contratti pubblici, nonché con elaborati utili a far capire l'entità degli scavi in termini di estensione e profondità.

### 8. AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

Con comunicazione 5 maggio 2025 (prot. n. 0032191/2025 del 5 maggio 2025), l'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale ha rappresentato che gli interventi previsti nel progetto presentato dall'Empoli Football Club s.p.a. non necessitano di un suo parere.

Essa ha nondimeno rappresentato che il progetto dovrà tenere conto dei suoi strumenti di pianificazione vigenti e a tal fine ha invitato questa Amministrazione e il soggetto proponente a prendere visione della documentazione relativa al PGRA 2021-2027 e in special modo della mappa della pericolosità da alluvione e della disciplina di piano.

### 9. TOSCANA ENERGIA S.P.A.

Con comunicazione 5 maggio 2025 (prot. n. 0032411/2025 del 6 maggio 2025) Toscana Energia s.p.a. ha segnalato la presenza, nell'area di intervento, di tubazioni della rete gas metano e ne ha allegato uno stralcio planimetrico, precisando tuttavia che detto elaborato non contiene il tracciato degli allacciamenti di utenza né degli impianti complementari alla rete gas eventualmente presenti.

Si rinvia alla comunicazione medesima quanto alla presenza, nel parcheggio fronte stadio lato via delle Olimpiadi, di una tubazione del metanodotto in acciaio DN 80 a servizio del PDR 10104203730561 intestato all'Associazione Toscana Atletica Empoli del quale si suggerisce l'annullamento con spese a carico del proponente.

### 10. ACQUE S.P.A.

Con comunicazione 8 maggio 2025 (prot. n. 0033803/2025 del 9 maggio 2025), Acque s.p.a. ha fornito le planimetrie concernenti la posizione dei sottoservizi a essa in gestione, consentendo così a questa Amministrazione e al soggetto proponente



## COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

L'individuazione delle tubazioni dell'acqua potabile, l'individuazione dei pozzi e delle relative aree di rispetto assoluto, nonché l'individuazione delle fognature.

Da un esame degli elaborati si evince che: i) gli scavi contemplati dalla «Proposta» potrebbero interferire, anche se solo in marginalmente, con le condotte idriche di acqua grezza, con le tubazioni di distribuzione e con le condotte di adduzione, tutte poste a una profondità indicativa di 1 metro, e che pertanto, nell'esecuzione dei lavori, il soggetto proponente dovrà tenerne conto; ii) la «Proposta» non interferisce con i pozzi di approvvigionamento dell'acqua potabile e con le relative aree di rispetto assoluto, salvo verifica concernente il pozzo n. PO00967 posizionato in corrispondenza dell'area verde che separa la via delle Olimpiadi con il lato orientale del campo sussidiario e con il parcheggio antistante il settore dello stadio denominato Maratona; iii) gli scavi contemplati dalla «Proposta» potrebbero interferire con il percorso del rio Mosca – nella parte *de quo* invero derubricato a fosso (cfr. Deliberazione Consiglio comunale n. 97 del 12 novembre 2001 ad oggetto «Declassamento Fosso del Rio Romito e Fosso del Rio Mosca») – che pertanto dovrà essere deviato a cura e spese del soggetto proponente.

Alla luce di quanto precede, Acque s.p.a. ha comunicato di attendere un livello di progettazione più avanzato al fine di valutare le soluzioni più idonee.

### 11. E-DISTRIBUZIONE S.P.A.

Con comunicazione 30 giugno 2025 (prot. n. 0050855/2025 del 1° luglio 2025), E-distribuzione s.p.a. ha espresso parere favorevole, rappresentando altresì che in prossimità delle aree progettuali insistono le linee MT (15Kv) e BT (0,4Kv) e che pertanto le eventuali interferenze dovranno essere segnalate con congruo anticipo.

Si rinvia alla comunicazione medesima per le indicazioni operative.

### 12. CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

Con comunicazione 7 luglio 2025 (prot. n. 0053542/2025 del 9 luglio 2025), la Città metropolitana di Firenze ha espresso parere favorevole.

In particolare, nel parere di Città metropolitana si rappresenta che tutti gli interventi contemplati nella «Proposta» sono conformi al PTCP purché:

i) quanto all'area dell'impianto sportivo, venga: - conservato l'indirizzo di tracciato del percorso trekking, anche attraverso una soluzione di collegamento alternativa fruibile; - valutata, solo in base alla tipologia d'intervento e alle specifiche indicazioni di cui al

par. 1.7.3.3., la cartografia della vulnerabilità degli acquiferi dello Statuto del Territorio; - tenuta in considerazione la presenza di risorse idriche da salvaguardare;

ii) quanto all'area individuata a fini di contribuzione *in-kind* che si trova in fregio alla rampa di raccordo Empoli Centro della strada di grande comunicazione FI.PI.LI., le nuove costruzioni dovranno osservare la fascia di rispetto di 30 metri dalla sede stradale;

iii) quanto all'area individuata a fini di contribuzione *in-kind* che dovrà essere destinata a struttura ricettiva, dovrà essere conservato l'indirizzo di tracciato del percorso trekking, anche attraverso una soluzione di collegamento alternativa fruibile.

Nulla è invece segnalato quanto all'area individuata a fini di contribuzione *in-kind* che dovrà essere destinata a servizi di interesse comune.

### 13.1 AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA TOSCANA (ARPAT) – PRIMA DETERMINAZIONE

Con comunicazione 18 aprile 2025 (prot. n. 0029183/2025 del 22 aprile 2025), l'Agenzia regionale per la Protezione ambientale della Toscana ha: i) espresso parere preventivo di fattibilità favorevole, condizionato al rispetto delle indicazioni di seguito meglio specificate (e per le quali in ogni caso si rinvia alla comunicazione medesima, nella quale esse sono individuate a partire da pagina 10 mediante evidenziazione di colore grigio); ii) subordinato alla produzione di integrazioni documentali da parte del soggetto proponente ogni determinazione in relazione alla verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale circa la realizzazione di un parcheggio a uso pubblico nell'area del Parco di Serravalle per 817 posti auto.

Nulla si dice in questo verbale sulle richieste di integrazione documentale (per le quali si rinvia integralmente alla comunicazione medesima, nella quale esse sono individuate a partire da pagina 10 mediante carattere grassetto) e ciò in quanto il soggetto proponente le ha soddisfatte integralmente con le comunicazioni del 23 maggio e del 28 maggio 2025 (vedi *infra* par. 13.2).

Quanto invece al parere preventivo di fattibilità, l'Agenzia regionale per la Protezione ambientale della Toscana ha: i) indicato che il sito di progetto, quanto all'area concernente l'impianto sportivo, non rientra in zone di interesse comunitario, non presenta emergenze ecosistemiche e naturalistiche, né impatta su vincoli archeologici o ambientali (eccezione fatta per le aree di salvaguardia per pozzi a uso idropotabile in relazione alle quali si rinvia al parere reso da Acque s.p.a.); ii) reso parere favorevole condizionato al rispetto di indicazioni.



## COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

In special modo, il parere favorevole è condizionato al rispetto delle seguenti indicazioni:

- i) che il soggetto proponente rediga un piano ambientale di cantierizzazione nel rispetto delle linee guida Arpat 2018 per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale;
- ii) che sia verificata la tabella delle proprietà catastali;
- iii) che, essendo in corso il procedimento di approvazione di un nuovo piano regionale della qualità dell'aria, se ne dovrà tenere conto là dove questo dovesse essere approvato prima della conclusione della conferenza dei servizi decisoria (e eventualmente della procedura comparativa a evidenza pubblica);
- iv) che la stima delle percorrenze per la quantificazione delle emissioni *ante operam* e *post operam*, sia nello scenario senza le partite di calcio che in quello con le partite, venga realizzata mediante impiego delle stesse fonti dati, in modo da permettere un confronto coerente tra i diversi quadri conoscitivi;
- vi) che il piano ambientale di cantierizzazione contenga una stima delle emissioni di polveri diffuse nelle varie attività di cantiere realizzata nel rispetto delle linee guida Arpat 2010 per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti;
- vii) che il piano ambientale di cantierizzazione contenga le azioni di mitigazione indicate alle pp. 12 e 13 (alle quali sul punto integralmente si rinvia);
- viii) che il soggetto proponente si faccia carico di indicare esplicitamente l'approccio metodologico e le fonti dati adottate per la stima delle riduzioni delle emissioni di CO2 associate alla installazione, sulla copertura dell'impianto sportivo, di un impianto fotovoltaico da 1,01 Mwp per circa 332 Mg/anno;
- ix) che il soggetto proponente tenga conto della circostanza che la riduzione delle emissioni di CO2 non può in ogni caso migliorare la qualità dell'aria (affermazione della quale questa Amministrazione non può altro che prendere atto ma che non è da Arpat meglio specificata);
- x) che nella tabella di confronto delle alternative progettuali siano riportati tutti gli elementi necessari alla corretta valutazione della valenza ambientale del progetto, ivi compresi gli impatti dei flussi di traffico;
- xi) che il soggetto proponente preveda regolari ispezioni, preferibilmente trimestrali, delle aree a parcheggio nonché immediati interventi di manutenzione in caso di

deterioramento, anche attraverso la redazione di un piano delle emergenze ambientali che indichi le procedure da attuare per le verifiche e le azioni da intraprendere in caso di contaminazioni accidentali come previsto dagli artt. 242 ss. del codice dell'ambiente, prevedendo anche che in caso di potenziale contaminazione si compili sull'applicativo SISBON la modulistica di cui alla delibera di Giunta regionale Toscana n. 301 del 2010;

xii) che, insistendo la «Proposta» in parte su aree oggetto di bonifica per concentrazioni elevate di cloruro di vinile, l'esecuzione delle opere contemplate dalla «Proposta» siano realizzati secondo modalità e tecniche che non pregiudichino né interferiscano con l'esecuzione e il completamento della bonifica, né determinino rischi per la salute dei lavoratori e degli altri fruitori dell'area nel rispetto del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

xiii) che il soggetto proponente fornisca i quantitativi stimati di terre e rocce da scavo per la realizzazione degli interventi diversi dal parcheggio a uso pubblico nel parco di Serravalle (che è l'unico intervento per il quale tale informazione è già stata fornita), nel rispetto del d.m. n. 120 del 2017 e delle linee guida SNPA n. 22 del 2019 sull'applicazione della disciplina per l'utilizzo delle terre e rocce da scavo;

xiv) che il soggetto proponente rispetti le indicazioni contenute alle pp. 136-137 della relazione di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica concernente la realizzazione del parcheggio a uso pubblico nell'area del parco di Serravalle, tenendo altresì conto del divieto di dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche provenienti da piazzali e strade, le quali pertanto andranno raccolte e collettate verso corpi idrici recettori o verso gli appositi servizi;

xv) che il soggetto proponente si faccia carico di approfondire i profili concernenti l'inquinamento acustico, ivi compresa la produzione della documentazione di impatto acustico: a) dell'impianto sportivo; b) degli impianti rumorosi degli esercizi commerciali;

xvi) che il soggetto proponente si faccia carico di redigere un piano ambientale di cantierizzazione nel rispetto delle indicazioni contenute alle pp. 16 e 17 della determinazione *de quo*, alle quali sul punto si rinvia integralmente.

### 13.2 AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA TOSCANA (ARPAT) – SECONDA DETERMINAZIONE

Con comunicazione 9 luglio 2025 (prot. n. 0053565/2025 del 9 luglio 2025), l'Agenzia regionale per la Protezione ambientale della Toscana, esaminate le integrazioni documentali prodotte dal soggetto proponente, si è espressa in senso positivo per la non assoggettabilità al procedimento di valutazione di impatto ambientale in relazione alla



## COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

realizzazione di un parcheggio a uso pubblico nell'area del Parco di Serravalle per 817 posti auto, ferme alcune raccomandazioni per le future fasi progettuali per la cui individuazione si rinvia integralmente alla comunicazione medesima.

### 14. IL SERVIZIO URBANISTICA DEL COMUNE DI EMPOLI

Con comunicazione 10 luglio 2025 (prot. n. 0053967/2025 del 10 luglio 2025), il Servizio urbanistico del Comune di Empoli ha rappresentato:

- i) che la «Proposta», come modificata a seguito di integrazione documentale, risulta coerente con le finalità della pianificazione comunale;
- ii) che la «Proposta», come modificata a seguito di integrazione documentale, contempla variante agli strumenti urbanistici vigente e adottato sia in relazione all'area dello stadio che in relazione alle aree individuate a fini di contribuzione *in-kind*;
- iii) che ciascuna delle quattro aree dovrà essere disciplinata da due schede norma (una per lo strumento vigente e una per lo strumento adottato), da elaborare (e in parte lo sono già) sulla falsariga di quelle esistenti;
- iv) che per ciascuna delle quattro aree la «Proposta» determina variante agli strumenti urbanistici vigente e adottato e che pertanto è necessaria, *in parte qua*, una verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica;
- v) che la realizzazione delle opere nelle aree individuate a fini di contribuzione *in-kind* dovrà essere subordinata alla realizzazione dell'intervento nell'area dello stadio;
- vi) che, giusti gli artt. 94 e 96 della l.r. n. 65/2014, la realizzazione di tutti gli interventi, compresi quelli concernenti le aree individuate a fini di contribuzione *in-kind*, è subordinata alla dichiarazione di pubblica utilità della «Proposta»;
- vii) che ai fini di una esatta quantificazione dei parcheggi il soggetto proponente deve seguire le indicazioni contenute nella comunicazione medesima, alla quale sul punto si rinvia integralmente;
- viii) che in relazione alle attività commerciali, contemplate dalla «Proposta» nelle aree dello stadio e in una delle aree individuate a fini di contribuzione *in-kind*, sia prodotto uno studio del traffico, da porre anche a base di una valutazione circa la necessità di esperire il procedimento di cui all'art. 26 l.r. n. 65/2014.

Il parere contiene poi indicazioni di dettaglio per ciascuna delle quattro aree di intervento, alle quali integralmente si rinvia.

Si rinvia altresì integralmente al testo del parere quanto alle indicazioni tecniche cui dovrà uniformarsi la documentazione da produrre per le varianti agli strumenti urbanistici vigente e adottato.

## 15. UNIONE DEI COMUNI CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

Con comunicazione 10 luglio 2025 (prot. n. 0054044/2025 del 10 luglio 2025), l'Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa ha rappresentato:

- i) che la «Proposta», anche se guardata nel suo complesso, comprensiva cioè delle aree individuate a fini di contribuzione *in-kind*, non presenta quei caratteri di collegamento funzionale tra gli interventi suscettibile di determinare l'attivazione della verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale per «progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari»;
- ii) che la «Proposta» deve essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale quanto alla realizzazione di un parcheggio a uso pubblico nell'area del Parco di Serravalle per 817 posti auto;
- iii) la «Proposta» contempla variante agli strumenti urbanistici vigente e adottato e pertanto dovrà essere sottoposta *in parte qua* a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica;
- iv) che ai fini dell'attivazione della verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale il soggetto proponente è tenuto a versare a favore dell'autorità competente un importo pari allo 0,5 per mille del valore complessivo delle opere da realizzare (e da sottoporre a verifica).

## E. SUPPORTO FINANZIARIO ALLA RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO

Con comunicazione 24 luglio 2025 (prot. n. 57565/2025 del 24 Luglio 2025), il dott. Roberto Bresci, nella sua qualità di supporto finanziario alla responsabile unica di progetto (nominato con Determinazione dirigenziale del Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio n. 844 del 2 luglio 2025) ha rappresentato che nel complesso, il piano economico-finanziario presenta una struttura articolata e coerente con gli obiettivi dell'intervento, dimostrando una sostanziale solidità sotto il profilo economico-finanziario e una buona tenuta in termini di sostenibilità.

Le criticità evidenziate sono accompagnate da indicazioni operative sulle possibili misure di mitigazione. Tali indicazioni non costituiscono prescrizioni vincolanti, ma rappresentano meri suggerimenti tecnico-professionali volti a supportare la sottoscritta nell'adozione delle determinazioni di sua competenza.

In special modo, si legge nella comunicazione del dott. Bresci:

- i) che il contributo pubblico totale corrisponde a circa il 19% dell'esborso finanziario complessivo, percentuale in linea con le operazioni di partenariato pubblico privato, ma relativamente contenuta considerata la rilevanza sociale dell'opera;
- ii) che il contributo *in-kind*, a differenza dell'erogazione in denaro, potrebbe comportare una criticità in termini di rischio legato alla mancata realizzazione nei tempi e nei valori stimati, con potenziali ripercussioni sulla liquidità complessiva e sulla sostenibilità finanziaria dell'iniziativa;
- iii) che il debito bancario *senior* risulta pari a circa il 24% dell'esborso finanziario complessivo, che il tasso 5,75% è leggermente superiore alle attuali condizioni di mercato (sebbene dipenda dal merito creditizio del concessionario e da eventuali garanzie), che la durata di 20 anni è congrua anche se relativamente lunga e che, nel complesso, la leva prevista è da ritenersi congrua;
- iv) che l'*equity* e il finanziamento soci rappresenta circa il 37% dell'esborso finanziario complessivo e testimonia un impegno finanziario estremamente significativo da parte del proponente, con la conseguenza che sarà cruciale verificarne la provenienza e la disponibilità effettiva (sia pure rinviando tale verifica all'esito delle successive fasi del procedimento amministrativo e in ogni caso alla presentazione del piano economico-finanziario asseverato);
- v) che alla luce dei quattro punti che precedono la «Proposta» appare finanziariamente equilibrata;
- vi) che le ipotesi previsionali poste alla base del PEF appaiono coerenti e ragionevoli, sebbene alcune andranno monitorate nel tempo;
- vii) che, sebbene la dipendenza dal risultato sportivo dei ricavi da stadio è mitigata dalla previsione di un canone fisso, molte voci (in particolare *naming rights*, sponsor e affluenza a concerti/eventi) presuppongono la permanenza del club su livelli di visibilità elevati (idealemente Serie A) e che pertanto, nella valutazione di rischio, dovrà essere esaminato l'impatto di possibili scostamenti;
- viii) che il valore stimato per i ricavi da locazione di superfici commerciali e direzionali è significativo;
- ix) che i ricavi da locazione delle superfici destinate a media struttura di vendita sono coerenti con quelle di un punto vendita alimentare;

x) che il canone per l'utilizzo dell'impianto da parte dell'Empoli Football Club rappresenta un elemento essenziale del piano poiché garantisce al concessionario un flusso fisso, relativamente stabile e indipendente dalle presenze allo stadio e che pertanto occorrerebbe valutarne la sostenibilità per il club, anche eventualmente prevedendo meccanismi di adeguamento in caso di permanenza prolungata in categorie inferiori;

xi) che i ricavi da gestione dell'impianto sono molto diversificati, circostanza che riduce la dipendenza economica della «Proposta» da un singolo fattore, ma che nondimeno questa diversificazione comporta una maggiore complessità gestionale richiedendo al concessionario competenze per gestire contratti di più varia natura e che pertanto i ricavi stimati appaiono complessivamente credibili ma con margini di incertezza;

xii) che nel complesso il PEF aggiornato a marzo 2025 dimostra la sostenibilità economico-finanziaria teorica dell'operazione nella misura in cui il progetto genera flussi sufficienti a ripagare i finanziatori e restituire una parte dell'equity investito dai soci, anche se il successo dipenderà dalla concreta attuazione delle ipotesi di ricavo e dalla capacità finanziaria/manageriale del proponente;

xiii) che il PEF presenta rischi connessi all'aumento dei costi di costruzione e alla mancata realizzazione delle opere immaginate nelle aree contemplate dalla «Proposta» a fini di contribuzione *in-kind* che non risultano adeguatamente mitigati;

xiv) che al fine di evitare pressioni sulla sostenibilità finanziaria della «Proposta», sarebbe opportuno che il concessionario: a) assicuri fin d'ora un adeguato livello di pre-locazione degli spazi commerciali; b) metta in atto politiche di fidelizzazione del pubblico e pricing adeguati, mantenendo i prezzi dei biglietti competitivi; c) adotti, quanto alle attività commerciali, una strategia di marketing territoriale che valorizzi il nuovo centro come polo di attrazione;

xv) che al fine di mantenere l'equilibrio finanziario è opportuna una accurata gestione dell'Iva, secondo le indicazioni tecniche contenute nel par. 5.3 della comunicazione, alla quale sul punto integralmente si rinvia;

xvi) che è opportuno inserire nel PEF strumenti di mitigazione del rischio di interesse o mediante la sottoscrizione di mutui a tasso fisso oppure mediante operazioni di copertura sul rischio di variazione dei tassi di interesse;

xvii) che pertanto, proprio al fine indicato nel precedente punto xvi), potrebbe essere opportuno inserire nella documentazione di gara l'obbligo per il promotore di



## **COMUNE di EMPOLI**

Città Metropolitana di Firenze

**Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio**

presentare impegni finanziari vincolanti a supporto del PEF proposto, così da confermare la reale finanziabilità alle condizioni indicate;

xviii) che potrebbe essere opportuno per l'Amministrazione richiedere, tra le altre garanzie: a) una fideiussione bancaria a copertura della corretta esecuzione dei lavori di costruzione; b) una fideiussione a garanzia del rispetto degli obblighi gestionali per almeno i primi anni di esercizio, attivabile in caso di morosità; c) una polizza assicurativa decennale postuma a copertura di eventuali vizi costruttivi; d) una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi per la gestione dell'impianto.

### **F. INTERVENTI NEL PROCEDIMENTO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 9 E 14, COMMA 5, DELLA LEGGE 19 AGOSTO 1990, N. 241**

Con comunicazione 6 marzo 2025 (prot. n. 0026265/2025 dell'8 aprile 2025) il Comitato «Stadio sì ma non così» ha prodotto una prima memoria ai sensi degli articoli 9 e 14, comma 5, della legge 19 agosto 1990, n. 241, recante osservazioni aventi a oggetto: i) cantiere; ii) cronologia dei lavori; iii) viabilità e il traffico; iv) rischio idraulico e idrogeologico; v) risorsa acqua; vi) consumo di suolo e isole di calore; vii) altezza della struttura; viii) nuovo centro commerciale; ix) pagamento delle imposte e la produzione dei rifiuti; x) cessione gratuita terreno.

Quanto al cantiere, si rappresenta che le preoccupazioni del comitato sono integralmente assorbite dalle indicazioni dell'Arpat, alle quali la «Proposta» dovrà uniformarsi.

Quanto alla cronologia dei lavori, nelle osservazioni del Comitato non si ravvisano motivi ostativi alla dichiarazione di pubblico interesse della «Proposta».

Quanto alla viabilità e al traffico, si rappresenta che le preoccupazioni del comitato sono integralmente assorbite sia dalle indicazioni dell'Arpat che dalle indicazioni del Settore urbanistica di questa Amministrazione, alle quali la «Proposta» dovrà uniformarsi.

Quanto al rischio idraulico e idrogeologico, questa Amministrazione non ravvisa motivi ostativi alla dichiarazione di pubblico interesse della «Proposta», fermi naturalmente gli accorgimenti tecnologici che si renderanno necessari.

Quanto alla risorsa acqua, la determinazione resa da Acque s.p.a. ha escluso rischi di contaminazione e comunque le preoccupazioni del comitato sono integralmente assorbite dalle indicazioni dell'Arpat, alle quali la «Proposta» dovrà uniformarsi.

Quanto al consumo di suolo e all'isola di calore nell'area attualmente occupata dal campo sussidiario, si rappresenta che le preoccupazioni del comitato sono infondate



## **COMUNE di EMPOLI**

Città Metropolitana di Firenze

**Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio**

nella misura in cui l'area sarà convertita a spazio pubblico destinato ad attività collettive e/o a verde pubblico.

Quanto all'altezza della struttura, nelle osservazioni del Comitato non si ravvisano motivi ostativi alla dichiarazione di pubblico interesse della «Proposta».

Quanto al nuovo centro commerciale, si rappresenta che la Proposta non contempla la realizzazione di un centro commerciale e che le preoccupazioni del Comitato, opportunamente rappresentate in sede di percorso partecipativo, sono state fatte proprie da questa Amministrazione, che ha chiesto al soggetto proponente di ridurre l'impatto commerciale dell'iniziativa. In conseguenza di tale richiesta, gli esercizi di vicinato, inizialmente contemplati nel numero di 23, sono stati ridotti a 8.

Quanto al pagamento delle imposte, si rappresenta che le preoccupazioni del Comitato, opportunamente rappresentate in sede di percorso partecipativo, sono state fatte proprie da questa Amministrazione, che infatti con deliberazione di Giunta comunale n. 4 del 16 gennaio 2025 ha assoggettato il pubblico interesse della proposta all'impegno del soggetto proponente di farsi carico, anche eventualmente attraverso la società di scopo costituita ai sensi dell'articolo 4, comma 12, del decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 38, del pagamento delle imposte, anche comunali, concernenti le porzioni dell'impianto a destinazione commerciale e direzionale.

Quanto al paragrafo avente a oggetto «cessione gratuita terreno» si rappresenta che si tratta di fattispecie espressamente contemplata dal d.lgs. n. 38 del 2021 (e più in generale dal codice dei contratti pubblici) quale forma ordinaria e del tutto fisiologica di contribuzione *in-kind* la cui giustificazione risiede nella natura pubblica (e nel pubblico interesse) dell'opera. Si rappresenta altresì che il valore indicato dal soggetto proponente non coincide con il valore intrinseco del bene immobile oggetto di cessione (che è invero assai più basso) ma del valore che il soggetto proponente ritiene che quel bene immobile possa acquisire ove gli siano assegnati destinazione urbanistica e indici di fabbricabilità idonei al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario della «Proposta». E ancora si rappresenta che la «Proposta» contempla un contributo pubblico totale pari a circa il 19% dell'esborso finanziario complessivo, percentuale non solo in linea con le operazioni di partenariato pubblico privato, ma anzi relativamente contenuta considerata la rilevanza sociale dell'opera (si veda in proposito la determinazione resa dal Servizio finanziario di questa Amministrazione).

Con comunicazione del 13 maggio 2025 (prot. n. 0035453/2025 del 13 maggio 2025), il Comitato «Stadio sì ma non così» ha prodotto una seconda memoria ai sensi degli articoli 9 e 14, comma 5, della legge 19 agosto 1990, n. 241, recante osservazioni aventi a oggetto: i) fondazioni del progetto strutturale; ii) parcheggi; iii) viabilità e traffico; iv) nuovo centro commerciale; v) cessione gratuita terreno; vi) piano economico finanziario.

Quanto alle fondazioni del progetto strutturale, non si comprende come possa il Comitato avere la disponibilità delle informazioni riportate nella sua seconda comunicazione, in special modo avuto riguardo al livello di dettaglio ivi rappresentato. E comunque, a seguito di attento esame, non si ravvisano nelle osservazioni del Comitato motivi ostativi alla dichiarazione di pubblico interesse della «Proposta».

Quanto ai parcheggi, la comunicazione contiene numerose imprecisioni. In ogni caso, le preoccupazioni del Comitato sono integralmente assorbite dalle indicazioni del Servizio urbanistica di questo Comune e dalle indicazioni dell'Arpat, alle quali la «Proposta» dovrà uniformarsi.

Quanto ai paragrafi aventi a oggetto «viabilità e traffico», «nuovo centro commerciale» e «cessione gratuita terreno» si rinvia a quel che si è appena detto con riferimento alla prima comunicazione del Comitato.

Quanto al piano economico finanziario, si rappresenta che questa Amministrazione si è dotata di un supporto finanziario di elevata professionalità, nonché dotato dei requisiti di terzietà e imparzialità rispetto agli interessi del soggetto proponente e che dalla sua relazione, alla quale sul punto integralmente si rinvia, emerge che la «Proposta» è finanziariamente equilibrata.

## G. CONCLUSIONI

Preso atto di quanto precede, possono formularsi le seguenti conclusioni:

1) non sussistono motivi ostativi a che la Giunta comunale, con una propria deliberazione, dichiari il pubblico interesse della «Proposta»;

2) la dichiarazione di pubblico interesse della «Proposta» è in ogni caso condizionata all'esito positivo:

i) della verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale quanto alla realizzazione di un parcheggio a uso pubblico per complessivi 817 posti auto nel parco di Serravalle di cui all'art. 19 del d.lgs. n. 152 del 2006 e all'art. 48 della l.r. Toscana n. 10 del 2010;

ii) della verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica quanto alle modifiche degli strumenti urbanistici vigente e adottato all'art. 12 del d.lgs. n. 152 del 2006 e all'art. 22 della l.r. Toscana n. 10 del 2010;

iii) dell'esame del progetto ai fini della espressione del c.d. «parere preventivo di fattibilità» di cui agli artt. 78 r.d. 18 giugno 1931, n. 773, recante il testo unico



## COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

delle leggi di pubblica sicurezza (t.u.l.p.s.), e 141, comma 1, lett. a), del r.d. 6 maggio 1940, n. 635, recante il regolamento per l'esecuzione del t.u.l.p.s.;

iv) dell'esame della Commissione Impianti Sportivi del CONI ai fini del parere tecnico-sportivo di cui al d.m. Interno 18 marzo 1996 (GU serie generale n. 85 dell'11 aprile 1996 - suppl. ordinario n. 61) recante «Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi»;

3) il soggetto proponente **deve produrre**, tempestivamente e comunque prima della indizione della conferenza dei servizi decisoria, uno studio del traffico in relazione alle attività commerciali contemplate dalla «Proposta» nell'area dello stadio e in una delle aree individuate a fini di contribuzione *in-kind*, affinché questa Amministrazione, di concerto con la Regione Toscana, possa valutare la necessità di esperire il procedimento di cui all'art. 26 l.r. n. 65/2014;

4) là dove la verifica di cui al precedente punto 3) dia esito positivo, nel senso cioè della necessità di esperire il procedimento di cui all'art. 26 l.r. n. 65/2014, la dichiarazione di pubblico interesse della «Proposta» è condizionata al buon esito di tale procedimento;

5) tutte le indicazioni, nessuna esclusa, contenute nelle determinazioni rese dalle amministrazioni pubbliche e dagli altri enti partecipanti alla presente conferenza dei servizi preliminare, nonché tutte le indicazioni, nessuna esclusa, contenute nella deliberazione di Giunta comunale n. 4 del 16 gennaio 2025, rappresentano **condizioni necessarie** per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto e pertanto a esse la «Proposta» dovrà essere conformata;

6) i rapporti convenzionali tra questa Amministrazione e il concessionario sono **negoziali** alle seguenti **condizioni**:

i) che l'insussistenza di impedimenti di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico, vincoli o limiti ambientali, archeologici e paesaggistici, vincoli che riguardano aree per la viabilità e/o aree di rispetto, vincoli derivanti dall'esistenza di infrastrutture a rete, infrastrutture primarie, pericoli di frane, pericoli idraulici, zone a rischio, o comunque più in generale vincoli di natura pubblica tali da compromettere l'esecuzione dei lavori previsti è circostanza che non può assicurare questa Amministrazione, ma della cui verifica deve farsi carico il concessionario;

ii) che la cessione del diritto di superficie dell'area sportiva non sia gratuita, ma onerosa, come previsto dalla deliberazione di Giunta comunale n. 4 del 16 gennaio 2025;



## COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio

iii) che il perfezionamento della cessione del diritto di proprietà delle aree individuate a fini di contribuzione *in-kind* avvenga con tempi e modalità idonee a garantirne la subordinazione alla effettiva realizzazione delle opere di ristrutturazione dello stadio;

iv) che sia introdotta una garanzia a favore delle associazioni e società sportive dilettantistiche che attualmente utilizzano i locali del c.d. sotto-maratona per lo svolgimento delle loro attività istituzionali;

v) che, quanto alla disciplina della revisione del contratto di concessione, le parti si limitino a rinviare alla legge vigente al momento dell'evento suscettibile di alterare l'equilibrio economico e finanziario della concessione e che, in ogni caso, sia previsto che: - l'accertamento di particolari caratteristiche o condizioni geologiche o geotecniche delle aree interessate dalle opere oppure il rinvenimento di reperti archeologici e/o rifiuti suscettibili di alterare l'equilibrio economico e finanziario della concessione non possano fondare alcun diritto alla revisione in capo al concessionario; - eventuali ritardi e/o necessità di apportare varianti alla progettazione, costruzione, gestione e manutenzione imposti da provvedimenti giurisdizionali non possano fondare alcun diritto alla revisione in capo al concessionario; - tra le misure funzionali al ripristino dell'equilibrio non possano essere contemplate la corresponsione alla concessoria di un prezzo in denaro da parte della concedente, il trasferimento alla concessoria di un diritto reale o di godimento da parte della concedente e l'affidamento alla concessoria di ulteriori servizi di gestione; - in mancanza di revisione, questa Amministrazione non sia tenuta al risarcimento del mancato guadagno né al rimborso degli oneri accessori e finanziari;

vi) che sia introdotta una forma di raccordo tra amministrazione comunale e aggiudicatario fino alla ultimazione dei lavori, anche eventualmente mediante la predisposizione di un calendario di incontri.

Il Dirigente del Settore  
Ing. Roberta Scardigli  
(firmato digitalmente)

Si allegano:

- la deliberazione di Giunta comunale n. 4 del 16 gennaio 2025;
- le determinazioni rese dalle amministrazioni pubbliche e dagli altri enti partecipanti alla presente conferenza dei servizi preliminare.