



**"Comitato Stadio SI, ma NON così"**

Al Sindaco di Empoli Alessio Mantellassi  
Comune di Empoli  
[comune.empoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.empoli@postacert.toscana.it)

Regione Toscana  
via di Novoli n. 26 50127 - Firenze  
[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

Settore Tutela Acqua e Costa  
Alla C. Att.ne: Marco Masi  
[marco.masi@regione.toscana.it](mailto:marco.masi@regione.toscana.it)

Settore VIA  
Alla C. Att.ne: Carla Chiodini  
[carla.chiodini@regione.toscana.it](mailto:carla.chiodini@regione.toscana.it)

Direzione Mobilità, Infrastrutture e TPL  
Settore INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'  
SOSTENIBILE  
Alla C. Att.ne: Marianna BIGIARINI  
[marianna.bigiarini@regione.toscana.it](mailto:marianna.bigiarini@regione.toscana.it)

Settore TRASPORTO PUBBLICO LOCALE SU FERRO E  
MARITTIMO  
Alla C. Att.ne: Laura CASTELLANI  
[laura.castellani@regione.toscana.it](mailto:laura.castellani@regione.toscana.it)

Settore Viabilità Regionale ambito Firenze e Prato  
Alla C. Att.ne: Ing. Antonio De Crescenzo  
[antonio.decrescenzo@regione.toscana.it](mailto:antonio.decrescenzo@regione.toscana.it)

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile  
Settore Difesa del Suolo  
Alla C. Att.ne: Leandro RADICCHI  
[leandro.radicchi@regione.toscana.it](mailto:leandro.radicchi@regione.toscana.it)

Settore Genio Civile Valdarno superiore  
Alla C. Att.ne: Gennarino COSTABILE  
[gennarino.costabile@regione.toscana.it](mailto:gennarino.costabile@regione.toscana.it)

Settore Sismica  
Alla C. Att.ne: Luca GORI  
[luca.gori@regione.toscana.it](mailto:luca.gori@regione.toscana.it)

Ufficio PROCEDURE TECNICO AUTORIZZATIVE  
IN MATERIA DI ACQUE. VALDARNO SUPERIORE  
[geniocivile.valdarnosuperiore@regione.toscana.it](mailto:geniocivile.valdarnosuperiore@regione.toscana.it)

Ufficio PROCEDURE TECNICO AUTORIZZATIVE  
IN MATERIA DI ACQUE. VALDARNO SUPERIORE  
*Alla C. Att.ne Carmelo CACCIATORE*  
[carmelo.cacciatore@regione.toscana.it](mailto:carmelo.cacciatore@regione.toscana.it)

Direzione Urbanistica e sostenibilità  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio  
*Alla C. Att.ne: Arch. Marco Carletti*  
[marco.carletti@regione.toscana.it](mailto:marco.carletti@regione.toscana.it)

Settore TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E  
VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO  
*Alla C. Att.ne: Domenico Bartolo SCRASCIA*  
[domenicobartolo.scrascia@regione.toscana.it](mailto:domenicobartolo.scrascia@regione.toscana.it)

Direzione ATTIVITA' PRODUTTIVE  
*Alla C. Att.ne: Albino CAPORALE*  
[albino.caporale@regione.toscana.it](mailto:albino.caporale@regione.toscana.it)

Agenzia del Demanio Direzione Territoriale Toscana e  
Umbria  
via Laura n. 64 50121 - Firenze  
[dre\\_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it)

Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per la Città  
Metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato  
piazza de' Pitti n. 1 - 50125 - Firenze  
[sabap-fi@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-fi@pec.cultura.gov.it)

Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale  
via dei Servi n. 15 50122 - Firenze (FI)  
[adbarno@postacert.toscana.it](mailto:adbarno@postacert.toscana.it)

Città Metropolitana di Firenze  
AREA TECNICA SERVIZIO VIABILITA'  
[cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it](mailto:cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it)

Spett.le Comando Vigili del Fuoco di Firenze  
[com.firenze@cert.vigilfuoco.it](mailto:com.firenze@cert.vigilfuoco.it)  
[com.prev.firenze@cert.vigilfuoco.it](mailto:com.prev.firenze@cert.vigilfuoco.it)

A.U.S.L. Toscana Centro  
Servizio Igiene e Sanità Pubblica  
via dei Cappuccini 79 Empoli  
[prevenzioneempoli.uslcentro@postacert.toscana.it](mailto:prevenzioneempoli.uslcentro@postacert.toscana.it)  
[prevenzione.uslcentro@postacert.toscana.it](mailto:prevenzione.uslcentro@postacert.toscana.it)

Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno  
Viale della Toscana n. 21 50127 Firenze  
[info@pec.cbm.v.it](mailto:info@pec.cbm.v.it)

ARPAT  
Via del Ponte alle Mosse, 211 - 50144 Firenze  
[arp.at.protocollo@postacert.toscana.it](mailto:arp.at.protocollo@postacert.toscana.it)

Autorità Idrica Toscana  
[protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it](mailto:protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it)

Acque S.p.a  
[info@pec.acquespa.it](mailto:info@pec.acquespa.it)  
[ufficioautorizzazioni@pec.acque.net](mailto:ufficioautorizzazioni@pec.acque.net)  
[protocollo@acque.net](mailto:protocollo@acque.net)

Publiacqua SpA  
Via Villamagna n. 90/C - 50126 Firenze  
[protocollo@pec.publiacqua.it](mailto:protocollo@pec.publiacqua.it)  
[protocollo@cert.publiacqua.it](mailto:protocollo@cert.publiacqua.it)

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

Considerato l'avvio della Conferenza dei Servizi Preliminare in data 07.04.2025, con la presente nota intendiamo porre all'attenzione del Comune di Empoli e degli Enti invitati a partecipare, alcune delle criticità tecniche che il "Comitato Stadio Sì ma NON così" ha evidenziato in riferimento al *project financing* per la «riqualificazione e ammodernamento dello stadio Carlo Castellani di Empoli (FI) e gestione funzionale ed economica dello stesso», presentato al Comune di Empoli da parte dell'Empoli Football Club Spa con prot. 55525 del 15 luglio 2024 e poi, successivamente integrato dei documenti mancanti, con prot. n. 23846 del 31 marzo 2025.

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

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

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

## FONDAZIONI DEL PROGETTO STRUTTURALE

Le nuove tribune previste nel progetto sono caratterizzate da strutture di fondazione e in elevazione realizzate in calcestruzzo armato gettato in opera, mentre la copertura è costituita da travature reticolari in acciaio. Le fondazioni si compongono di plinti su micropali collegati da travi in c.a.; le colonne e le travi principali sono anch'esse in calcestruzzo armato gettato in opera. Le gradinate (gradini e gradoni) sono costituite da elementi prefabbricati. Tale concezione strutturale, piuttosto massiva, comporta la necessità di opere di fondazione complesse e profonde.

Il progetto prevede, infatti, l'impiego di **micropali valvolati profondi 18 metri**, con diametro di perforazione di circa 300 mm e bulbi d'iniezione da 10 metri, realizzati con armatura tubolare in acciaio S355 (rif. prog. strutturale, tavola S02). Questa soluzione, sebbene tecnicamente efficace per garantire la stabilità su terreni alluvionali, risulta fortemente impattante sul sottosuolo. La realizzazione di centinaia di micropali, associata a **iniezioni ad alta pressione** (8–10 atm, rif. §5 della relazione geologica), potrebbe alterare in modo significativo le caratteristiche geotecniche e idrogeologiche del sito.

A ciò si aggiunge la previsione di utilizzo di **palancole metalliche** tipo Larsen – Arcelor PAZ 55-60, infisse fino a una **profondità di 10 metri** per la realizzazione dei piani interrati (rif. prog. strutturale, tavola S01). Questo sistema di contenimento potrebbe costituire una barriera alla naturale circolazione della falda, introducendo potenziali interferenze con il regime idraulico sotterraneo, già sensibile per la presenza, nelle vicinanze, del campo pozzi per la captazione dell'acqua potabile a servizio della città di Empoli. Da un'analisi del progetto non sono state individuate valutazioni specifiche su questo tema, né previsioni dei necessari interventi mitigativi da adottare nelle zone di salvaguardia dei pozzi.

In assenza di indagini aggiornate e specifiche sul comportamento della falda in relazione a queste opere, non è possibile escludere rischi legati alla variazione dei livelli piezometrici o alla contaminazione dell'acquifero. Ulteriore elemento di criticità è rappresentato dalla relazione geotecnica allegata, che, pur recando in copertina la data "Febbraio 2025", risulta in realtà redatta nell'agosto 2016 e non tiene conto delle modifiche intervenute in quasi un decennio, in particolare per quanto riguarda le normative tecniche e le mappe di pericolosità sismica e idrogeologica.

Si segnala pertanto la necessità di un **aggiornamento della relazione** alle normative attualmente vigenti, in particolare le NTC 2018 e il DPGR 1/r/2022, con esecuzione delle eventuali prove in situ che dovessero risultare necessarie. Risulta necessario aggiornare anche l'estratto della carta idrogeologica, in quanto quella riportata nella relazione geologica (rif. Figura 25) risale al 2013, con indicazione delle isopiezometriche del luglio 2002, suggerendo un **censimento completo dei pozzi ad oggi esistenti** segnalando anche l'esatto tracciato della fognatura esistente che passa sotto lo stadio e che raccoglie gli scarichi da Pontorme fino all'Arno.

Da ultimo, la scala dell'intervento appare sproporzionata rispetto al contesto urbano e geotecnico, aggravando l'impatto delle lavorazioni in sottosuolo.

**In tal senso, si ritiene auspicabile un ridimensionamento della struttura fuori terra, che consentirebbe l'adozione di fondazioni meno profonde e invasive, meglio compatibili con la sensibilità idrogeologica del sito.**

## PARCHEGGI

Il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali di Luglio 2024 prevede:

- uno stadio da 18.622 posti seduti (Tribuna Ovest 6.156, Tribuna Est 4.578, Curva Sud 4.030, Curva Nord 3.858). 1.633 posti in più degli attuali 16.167 posti;
- Superfici commerciali (media struttura per 3.122 mq di cui superficie di vendita 1.490 mq; Esercizi di vicinato autonomi per complessivi 6.374 mq, di cui 133 mq di Attività di Merchandising);
- Locali direzionali/Uffici per 3.440 mq;
- un Auditorium su una superficie di 2.652 mq ed una capienza di 330 posti;

A fronte di queste funzioni sono previsti in progetto:

- n. 2 parcheggi (Nord ed Est) all'interno dell'area di pertinenza dello stadio per 271 posti (104+167) per una superficie di 6.780 mq (2.600+4.180);
- n. 2 parcheggi (Sud ed Ovest) nell'area immediatamente adiacente allo stadio, oggetto di interventi di urbanizzazione e riqualificazione, per un totale di 323 posti (176+147) per una superficie di 8.900 mq (5.800+3300) (si rileva un'incongruenza nella relazione e non si capisce se sono 8.900 mq o 9.200 mq);
- n. 1 parcheggio destinato agli ospiti nell'area nord da 20.000 mq per almeno 100 pullman da 50 posti, per un totale di 5.000 persone (però in un altro punto della stessa relazione si parla di 800 posti auto);
- n. 2 parcheggi interrati per 97 p.a.+2 bus+4 disabili (45 p.a.+2 bus+2 disabili e 52 p.a.+2 disabili) per una superficie di 4.370 mq (2.488+1882 mq)

- ulteriori parcheggi disponibili per circa ulteriori 15.000 mq entro un raggio di 600 metri dallo stadio;



La relazione tecnica del marzo 2025 per il corretto dimensionamento dei parcheggi, considera quelli esistenti solo 10.990 mq (tav. 2), ed erroneamente non considera i **20.413 mq. già esistenti, in via Serravalle a San Martino, con i suoi 817 posti auto che da 40 anni, ogni giorno, vengono usati dagli utenti della piscina, del parco di Serravalle e del mercato settimanale.**

In merito al calcolo dei fabbisogni dei parcheggi non si citano le normative utilizzate ed inoltre non si tiene conto che tutti i parcheggi intorno al palazzetto PalAramini (identificati col n. 9 e 12 sulla relazione) sono dimensionati ad uso dello stesso durante tutti i giorni della settimana come avviene anche per parcheggio di fronte alla maratona dove hanno sede molte società sportive.

Si ricorda che **le aree a verde non aumentano**, come sembrerebbe a pag 12 della relazione, ma diminuiscono in quanto l'ampliamento dell'area a parcheggio, in prossimità dell'Orme, viene ottenuta realizzando la nuova strada su area verde/permeabile e con l'abbattimento dei pini. Anche a Nord il nuovo parcheggio viene realizzato sottraendo area verde/permeabile al sussidiario.

**VIABILITA' E TRAFFICO** - La nuova "bretella" che collega la superstrada FI-PI-LI/S.S.67 al quartiere di Serravalle si è dimostrata un attrattore di traffico; in certi orari si creano lunghe file di auto proprio sulla viabilità intorno allo stadio. In occasione delle partite casalinghe dell'Empoli F.C., le file di auto interessano anche la S.S.67, soprattutto nel tratto proveniente dallo svincolo con la Superstrada FI-PI-LI, con code che iniziano già in sua prossimità. Gli effetti di ulteriori funzioni attrattive (3.122 mq di media struttura di vendita, 6.374 mq di negozi, 3.444 mq di uffici, e l'auditorium da 330 posti) non sono stati ancora calcolati, così non è stata calcolata l'area attualmente già soggetta ad urbanizzazione lungo la bretella stessa, con la realizzazione di ulteriori appartamenti. Tutto quanto sopra citato comporterà un chiaro ed evidente aumento del traffico veicolare nel medio periodo i cui effetti incideranno palesemente sulla qualità della vita del quartiere e sulla salute dei suoi abitanti. E' per questo che ci siamo fatti carico di sollecitare l'Amministrazione Comunale per provvedere allo studio della viabilità da parte di un ingegnere trasportista, al fine di valutare con molta attenzione le modifiche proposte alla viabilità sud di collegamento fra il centro storico e lo stadio/quartiere di Serravalle. Gli schizzi e i disegni del documento informativo sono fuorvianti in quanto non mettono in luce le differenze di quota, ben verificabili percorrendo gli spazi. La rotonda proposta a ridosso del Torrente Orme è in discesa, e la nuova strada che costeggia l'argine dello stesso Orme passa in maniera improbabile sotto i cavi metallici in tensione della passerella pedonale. Oltretutto questa nuova strada, percorsa da migliaia di residenti e da altrettanti frequentatori delle attività presenti, ha troppi cambi di direzione, con conseguenti rallentamenti del traffico e aumento dell'inquinamento.

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

Il nuovo centro commerciale, inserito nel progetto di riqualificazione dello stadio, prevede una superficie di vendita alimentare di 1500 mq, non alimentare di 6.300 mq, direzionale 3.400 mq, e circa 40.000 mq di nuovi parcheggi in parte interrati e in parte di superficie. Stiamo quindi parlando di una struttura che per dimensioni e impatto sul territorio corrisponde a circa il 50% del suddetto "Coppone". Anche il commercio alimentare si è dovuto confrontare con tante nuove aperture che hanno saturato il mercato, di cui le ultime Conad City nel 2020, e Coop Empoli Pontorme nel 2022, rispettivamente a 1,1 km e 2,1 km dallo stadio.

Empoli, cittadina di meno di 50.000 abitanti, si troverà compressa tra due importanti poli commerciali, uno a est e uno a ovest, ed è facilmente intuibile che questo provocherà ulteriori cambiamenti nel suo tessuto commerciale, soprattutto a danno del centro storico e dei negozi di vicinato del quartiere di Serravalle. Recentemente abbiamo assistito a numerose chiusure nel centro storico e non solo. Nel caso specifico, si consideri, inoltre, che si tratta dell'apertura di un nuovo centro commerciale per decisione dell'Amministrazione Comunale su un bene pubblico, falsando le regole di libera concorrenza del commercio.

## CESSIONE GRATUITA TERRENO

Si ricorda preliminarmente che la proposta di *project financing formulata* da parte dell'Empoli F.C. inizialmente e per tutta la durata del processo partecipativo con la popolazione, prevedeva l'acquisizione gratuita del diritto di proprietà sull'attuale campo sussidiario di proprietà pubblica, pari a 12.000 mq, situato in contiguità dell'attuale Stadio Castellani, al fine di realizzarvi un albergo ad uso privato. Il Comune di Empoli, in alternativa a questa richiesta, si è impegnato pubblicamente a cedere gratuitamente all'Empoli F.C. il diritto di proprietà su un'equivalente altra area di proprietà comunale ancora da individuare, sempre al fine di realizzarvi un albergo privato.

Questa area che il Comune donerebbe all'Empoli F.C., dovunque sia essa localizzata, è oggi di fatto un bene pubblico, e magari nel passato è stata acquisita dal Comune mediante una azione di esproprio per pubblica utilità.

La questione pone allora delle banali implicazioni di carattere etico, e non solo.

1) E' corretto cedere gratuitamente ad un imprenditore privato la proprietà di un bene pubblico al fine di sviluppare la propria attività imprenditoriale?

2) Non si alterano, così facendo, le più elementari logiche del libero mercato e della libera concorrenza?

3) Siamo proprio sicuri che i vecchi proprietari, che magari si sono visti espropriare l'area per scopi di pubblica utilità, non abbiano poi niente da osservare se viceversa vi venisse realizzata un'attività economica da parte di un privato? E se si instaurasse una causa, chi pagherebbe eventualmente per il danno contabile?

Ma sopra di tutto c'è anche il tema del costo economico per i cittadini empolesi. In questi mesi l'operazione di ristrutturazione viene presentata come un'operazione che non graverà nelle casse comunali e quindi su i singoli cittadini in contraddizione con quanto è stato proposto anche solo in minima parte analizzare la parte che interessa, appunto, questa cessione gratuita dell'area pubblica, per capire che non è affatto così.

Il valore normale di mercato di un'area edificabile si aggira ad Empoli su circa 600 €/mq. Per i 12.000 mq richiesti dall'Empoli F.C. e donati dal Comune, il valore totale si aggirerebbe, quindi, su oltre 7 milioni di euro. Altro che "a costo zero"!

Tale importo, (se confermato da una necessaria perizia degli enti preposti, al fine di scongiurare ogni possibile rischio di danno erariale), oltre a rappresentare un costo pieno per la collettività, ridurrebbe considerevolmente i possibili vantaggi in termini di risparmio di denaro pubblico, derivanti dall'investimento privato nel *project financing*.

Il quale investimento, ricordiamo e sottolineiamo, è al momento puramente ipotetico, e dovrà essere necessariamente asseverato da una idonea perizia tecnica.

A tal proposito si puntualizza ancora una volta come, prima di prendere qualsiasi decisione, sia anche necessario valutare attentamente da parte del Comune le capacità economiche e finanziarie del proponente.

In assenza di un piano economico progettuale asseverato, essere disponibili a cedere patrimonio pubblico equivalente a milioni di euro, sembra un'ipotesi più che azzardata.

Sempre in tema di costi per la collettività, a quanto sopra aggiungiamo che lo smantellamento della pista di atletica attualmente collocata all'interno dello Stadio Castellani e sostituita da un impianto, attualmente in costruzione, esclusivamente dedicato alla pratica di tale sport, ha già comportato per le casse pubbliche un costo di circa 7 milioni di euro.

Non possiamo non ricordare, infine, che nella precedente ipotesi del 2017 di ristrutturazione dello Stadio Castellani formulata dall'Empoli F.C., questo si era detto disponibile ad investire importanti somme per la costruzione del nuovo impianto di atletica leggera e della bretella di collegamento tra la S.S. 67 e la Zona Sportiva. Oggi tali infrastrutture sono state e saranno realizzate interamente con denaro pubblico, cosa che rappresenta un ulteriore costo sostenuto dalla collettività e un evidente risparmio a favore dell'imprenditore privato.



Chiediamo, quindi, che siano rese pubbliche alla cittadinanza, con estrema trasparenza, le implicazioni economiche dell'intera operazione di questo *project financing*, non solo per quanto concerne l'investimento privato, ma anche per i costi diretti e indiretti a carico delle casse pubbliche.

## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Nel valutare il PEF nelle operazioni PPP occorre assumere come norme di riferimento il Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 36 del 2023), le Direttive comunitarie, e le Linee Guida dell'autorità di vigilanza (ANAC), della BEI e del MEF/RGS; quest'ultime hanno subito nel tempo notevoli cambiamenti, in virtù anche di sentenze della Corte dei Conti.

Da una sommaria analisi, si ravvisa immediatamente come il PEF sottoposto all'attenzione del Comune di Empoli dall'ente proponente, in base alle norme sopra citate, presenta numerose criticità che si evidenziano in sintesi:

- nel PEF si evince che non siamo di fronte ad un contratto di "concessione di un bene pubblico", come pubblicizzato nel processo partecipativo promosso dal Comune di Empoli, ma invece viene concesso il diritto di superficie dello Stadio comunale (art.199 D.Lgs 36 del 2023), che il soggetto "privato" userà come "garanzia" per favorire una migliore "bancabilità" dell'intervento (pag.9 del PEF). Il diritto di superficie è valutato €6.000.000. Inoltre Il Comune darà un altro contributo pubblico, in kind o cash, per € 7.300.000 (pag.12 del PEF); questo contributo sembrerebbe sia la cessione a titolo gratuito (donazione) di un terreno edificabile per costruirvi un albergo (al posto della cessione gratuita del campo sussidiario dello stadio, al quale avrebbero comunque dato destinazione edificatoria). Dunque, il costo per la collettività in caso di non funzionamento del progetto, potrebbe essere, oltre la possibilità di perdere il diritto di superficie dello Stadio valutato € 6.000.000, anche di ulteriori € 7.300.00 (vedi pagina 15 INPUT generali del piano). Evidenziamo oltretutto come a pag.15 del PEF questo "terreno" per € 7.300.000 diventa contributo monetario; questo come si spiega? il terreno verrà monetizzato, dunque venduto?. In base all'attuale bilancio dell'Ente proponente, e dal PEF, non vediamo le garanzie patrimoniali sufficienti per proteggere il "patrimonio pubblico": la società ha un capitale sociale che copre forse 1/13 del patrimonio pubblico attualmente concesso in "garanzia "dalla "Collettività", e nel PEF non sono previste garanzie patrimoniali sufficienti a proteggere il patrimonio pubblico (almeno che non si tratti della polizza *all risk* citata pag. 25, che è veramente di basso valore).
- Non troviamo nel PEF il calcolo della neutralità competitiva, l'analisi dei rischi del progetto e la quantificazione degli stessi. Non è chiara, cioè, l'allocazione dei rischi. In base all'art.177 del codice degli appalti, ci domandiamo se l'opera sia al di fuori del bilancio della Pubblica Amministrazione. Nel caso venga meno la redditività o l'equilibrio economico finanziario del progetto, cosa succederebbe? Al "concessionario" verranno rimborsati il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori? E nel caso non superi il collaudo o l'opera abbia uno stop, anche tutti i costi sostenuti dal "concessionario"?
- Dal PEF non si evince quale sia il valore della concessione, e quale sia l'assolvimento di servizio pubblico del progetto dato in concessione (causa di illegittimità). Questo potrebbe ridurre il numero di operatori interessati a partecipare alla gara. Attualmente lo "Stadio" assolve alla funzione di assicurare la pratica sportiva universale e accessibile a tutti (art.33 della Costituzione Italiana: "La Repubblica riconosce il valore educativo, sociale e promozione del benessere psico-fisico dell'attività sportiva esercitata in tutte le sue forme"); dopo la realizzazione del progetto, lo Stadio non sarà più accessibile alla collettività, e quindi non assolverà più la funzione primaria della pratica dello sport. I ricavi stimati dalla pratica sportiva, che si riduce nel pagamento del canone dell'Empoli F.C. (la società privata non rappresenta la collettività) per circa € 450.000 annui a crescere (si consideri che il canone pagato dall'Empoli FC fino ad oggi è stato di € 15.000 l'anno dal 2011, confermato fino ad oggi tramite proroghe della concessione; inoltre, sempre l'Empoli FC presenta il risultato di bilancio in perdita da vari anni; è realistico che possa sostenere un'uscita di 45 volte superiore al canone attualmente corrisposto al Comune di Empoli ?), pari al 13% del totale dei ricavi. Per mettere in equilibrio economico finanziario il PEF, il "Bene Pubblico" sarà visitabile solo con un "tour a pagamento". Addirittura sono previste tra le voci "entrate" i "parcheggi a pagamento"; ma allo stato attuale le aree di sosta sono disponibili per la collettività e per le associazioni sportive, che in tali siti, e nelle aree verdi (che verranno poi cementificate), svolgono molte attività sportive; dopo dove andranno? Nel *project financing* oltre l'80% delle "entrate" sono di natura commerciale; lo sport e la collettività (inteso come interesse pubblico) hanno un valore residuale (anzi, il *project financing* non porta nessun beneficio alla popolazione del Comune).
- Nel PEF, nella parte degli indicatori, si omette di rispettare i nuovi indicatori introdotti nel 2023. L'equilibrio economico e finanziario è assicurato quando il TIR di progetto tende al costo medio del capitale (WACC), sempre che il WACC sia stato correttamente calcolato, e quando il VAN tende a

zero. Questa nuova impostazione tende a preservare le risorse pubbliche, proteggere gli utilizzatori dei servizi concessi, ed evitare extra-profitti ed operazioni speculative da parte dei privati. Nel PEF, gli indicatori non rispettano tale indicazione e, dalla lettura dei prospetti, viene solo esposto che gli indici sono positivi, ma forse di troppo. La durata della "concessione" del PEF è eccessiva: dopo 20 anni sono già stati rimborsati i finanziamenti(pag.36); dopo 30 anni si è rientrati nell'investimento e accantonato riserve di utili; che non rispetta quanto sopra esposto in termini di indicatori di redditività.

Il PEF non ci risulta essere ASSEVERATO e non contiene il calcolo del PSC e il Value for Money con i dati aggiornati a marzo 2025. Non sono state individuate le opere integrative e complementari richieste dal Comune.

Riteniamo che il nostro contributo di cittadini informati possa essere utile alla discussione per il bene della comunità.