



COMITATO CASTELLANI

Al Sindaco di Empoli Alessio Mantellassi

Comune di Empoli

Empoli, 24 Ottobre 2024

Egregio Signor Sindaco,

Con la presente lettera il Comitato "STADIO SÌ ma NON COSÌ", composto da cittadini residenti empolesi, si pregia di esprimere il proprio forte disappunto su come è stato gestito il progetto di restyling dello Stadio Comunale "Carlo Castellani" di Empoli. Per inciso, questo è il nome principale con cui l'impianto sportivo dovrebbe rimanere indicato, e non una sorta di sottotitolo: in virtù del profondo spirito antifascista che permea la nostra città e la sua memoria, che mai deve essere sacrificata sull'altare degli interessi economici.

A nostro avviso, il percorso partecipativo "Stadio Insieme 2024", si è dimostrato uno strumento scelto dal Comune più per misurare il consenso che per raccogliere proposte. Esso, infatti, ha eluso numerose questioni generali e non comprende aspetti e dettagli che si sono emersi durante la contrattazione con il privato, che non sono stati affrontati con la dovuta trasparenza e che, invece, sono necessari per una valutazione seria e credibile.

Il processo partecipativo, per come è stato pensato, appare chiaramente incanalato a supportare l'unica soluzione su cui l'Empoli Football Club ha espresso un parere favorevole (lo scenario n. 3): tuttavia, è proprio questo scenario che sembra essere quello a maggiore impatto sulla qualità della vita dei cittadini empolesi e, in particolare, dei residenti nel quartiere, come dimostrano precedenti esperienze di apertura di nuovi grandi centri commerciali (anche nello stesso territorio empoleso), con un ulteriore pesante impatto sul tessuto commerciale del quartiere, sul mercato settimanale e su quello che resta del 'centro commerciale naturale' di Empoli.

Ricordiamo che il quartiere di Serravalle è stato pensato con lungimiranza come vero e proprio polmone verde e sportivo per la città intera e crediamo fortemente che la realizzazione di un progetto come quello proposto vada a cambiare, tramite una scelta orientata esclusivamente da interessi privati, la vocazione reale del quartiere da sportiva/naturalistica a commerciale/affaristica

Al peggioramento globale della qualità della vita del quartiere si aggiungono poi alcuni punti critici che ci sembrano gravi e degni di attenzione per tutta la popolazione del territorio e per chi ha a cuore il bene comune:

1. cessione definitiva a un soggetto privato di un bene comune (l'area del campo sussidiario), che da tempo immemore è di proprietà dello Stato e delle comunità locali (l'area dello stadio sorge su terre fiscali da prima del 937, e del comune di Pontorme da prima del 1255), che gelosamente ne hanno sempre conservato l'utilità pubblica e la destinazione ad attività collettive fino alle ultime previsioni a verde pubblico del Piano Regolatore Generale (1963). In pratica, un esproprio di un bene pubblico per privata utilità.
2. diritto di superficie a titolo gratuito per 73 anni di un immobile pubblico (lo stadio), con esenzione della tassazione di IMU e TARIC. Si consideri anche che tale esenzione creerebbe un pericoloso precedente e una palese ingiustizia nei confronti di ogni altro soggetto imprenditoriale o cittadino privato, che mai potrà avere accesso a simili condizioni fiscali per aprire una propria attività economica ;
3. conoscenza incompleta dell'intero carico finanziario che dovranno sostenere le future amministrazioni comunali, e di conseguenza la comunità empoleso. In particolare, ci si riferisce ai seguenti dati: valore del patrimonio immobiliare dello stadio attuale, costi già sostenuti per la costruzione della bretella e dell'impianto di atletica a Santa Maria (che nella proposta del 2017 dovevano essere a carico

dell'Empoli FC), mancati introiti (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, IMU e TARIC) sull'intero arco temporale della concessione che, nel veloce cambiamento di scenari della contemporaneità, sembra un'enormità;

4. tutela della falda in una zona nevralgica del nostro territorio per la presenza di numerosi pozzi da cui si emunge acqua che viene immessa, pur dopo trattamento, nell'acquedotto pubblico. Riteniamo che la tutela di questo bene pubblico vitale indispensabile debba comunque essere messa sul tavolo della discussione;
5. salvaguardia del Rio Mosca, tombato, che passa proprio sotto lo stadio e che, nel caso di intensi eventi meteorologici, mostra di avere una sezione non sufficiente; ugualmente preoccupante, la realizzazione di nuovi vani interrati che andrebbero a interferire con la falda, riducendone il volume e provocando ulteriori allagamenti nella zona, già piuttosto frequenti e non risolti da impianti di smaltimento delle acque ormai strutturalmente non più adeguati;
6. Incremento dei volumi di traffico dovuto all'inserimento di nuove attività commerciali e ricettive
7. custodia delle aree verdi esistenti. L'ipotesi di costruire albergo e parcheggi in superficie, consumando un'ampia quantità di suolo di proprietà comunale, non aiuta a mantenere il benessere del quartiere, che in questi ultimi 20 anni ha sopportato un notevole sviluppo edilizio con conseguente riduzione di ampie zone naturali e permeabili. Come vorremmo che fosse il quartiere di Serravalle fra 40/60 anni: pieno di cemento e attività commerciali, peraltro doppiati di molte altre presenti nel territorio comunale, o pieno di verde e attività sportive popolari e condivise?

Per quello che ci è stato esposto in queste settimane, più che un regalo alla città e una ristrutturazione di un edificio per l'interesse pubblico, questa sembra una vera e mera operazione finanziaria, al cui centro c'è soprattutto il profitto del privato. Ciò che abbiamo appreso in queste settimane durante il percorso partecipativo e per come lo stesso percorso partecipativo si è svolto, ha fatto maturare dubbi e perplessità che nel tempo si sono ancor più rafforzati.

Per esempio, abbiamo capito che il Comune di Empoli non si è mai – almeno pubblicamente ed esplicitamente – espresso sulla congruità dell'intervento proposto dall'Empoli Football Club e non ne ha dichiarato l'interesse pubblico, avviando, invece, un percorso partecipativo rivolto alla cittadinanza, chiamata a esprimersi sulla proposta di un privato.

Abbiamo poi capito che il percorso partecipativo chiedeva solo di dire "un SI o un NO" ad una proposta del dell'Empoli Football Club, non di discutere davvero nel merito delle scelte urbanistiche che avrebbero investito il quartiere di Serravalle e l'intera città, con un impatto che coinvolgerà le prossime tre generazioni di emolesi. Si trattava di dire "un SI" o "un NO" ad una proposta che, nonostante la buona volontà dei moderatori ai tavoli, è apparsa sin da subito IMMODIFICABILE, se non in aspetti che, probabilmente, saranno di rilievo marginale e a mero titolo compensativo (il che implica una qualche forma di danno). Le proposte che, eventualmente, scaturiranno dal percorso, saranno infatti recepirabili a patto che "non minino la tenuta del progetto".

Abbiamo capito, inoltre, che l'interesse pubblico primario a cui l'intervento proposto dall'Empoli Football Club vuole contribuire, è quello indicato dall'Art. 4 del D.lgs. n 38/2021 "favorire l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi con particolare riguardo alla sicurezza degli stessi e dei loro fruitori e degli spettatori, nonché tutti gli interventi comunque necessari per riqualificare le infrastrutture sportive non più adeguate alle loro esigenze funzionali". Sta poi al Comune bilanciare tale interesse primario con altri interessi, definiti "secondari" che invece sono quelli che riguardano direttamente i cittadini, cioè il lavoro, la salute e la qualità della vita.

È del tutto evidente che l'obiettivo primario dell'operazione proposta dovrebbe essere l'ammodernamento dello Stadio "Carlo Castellani", in particolare adeguandolo alle norme vigenti in materia di sicurezza, surrogando, di fatto, un intervento di manutenzione straordinaria che sarebbe stato di competenza dell'Amministrazione Comunale, che ha scelto di destinare importanti risorse finanziarie ad altri capitoli di spesa immobiliare. È d'altra parte del tutto evidente che tale intervento di manutenzione straordinaria DEBBA

ESSERE FATTO CON URGENZA e che sarebbe irrazionale opporsi ad esso. Quello che è meno evidente, invece, è come un intervento di ristrutturazione e ammodernamento, debba necessariamente trasformarsi in uno stravolgimento di un quartiere intero e di una città, vieppiù con cessione di proprietà pubbliche ed esenzione dai tributi locali per oltre 70 anni.

Se è vero che è compito del Comune di Empoli bilanciare l'interesse pubblico primario con gli interessi pubblici secondari, noi riscontriamo che l'intervento proposto prevede:

- la concessione di un diritto di superficie, a titolo gratuito, per 73 anni;
- la cessione del diritto di proprietà, a titolo gratuito, del sussidiario con cambio di destinazione d'uso con elevato indice di fabbricabilità in modo da consentire la costruzione di un albergo;
- la realizzazione di una struttura commerciale e servizi di circa 9000 mq, pari a circa un terzo del Centro Coop;
- l'esenzione di da IMU e TARIC per 73 anni.

Quelle sopra esposte sono le concessioni richieste dall'Empoli Football Club a fronte dei costi sostenuti per procedere alla ristrutturazione dello Stadio. Sono, in sostanza i costi che la nostra collettività dovrà sostenere in termini di minori introiti (esenzione dai tributi locali), depauperamento del patrimonio immobiliare pubblico (cessione della proprietà del sussidiario e cessione per 73 anni dei diritti sullo stadio) e in termini di impatto socio-economico conseguente alla realizzazione dell'ennesimo centro commerciale nella nostra città. Si tratta, in sintesi, di costi certi, a fronte di un unico interesse primario soddisfatto: la ristrutturazione dello stadio (inibito alla pratica sportiva dei cittadini e, dunque, finalizzato alla sola commercializzazione dello spettacolo calcistico, dando per scontata la lunga permanenza della prima squadra nella massima serie professionistica, fatto storicamente piuttosto recente e statisticamente incerto).

Ci domandiamo se sia possibile ipotizzare un intervento di ristrutturazione e ammodernamento meno impattante e quindi meno costoso per gli investitori e per la collettività. Ma, del resto, dai documenti finora circolati e distribuiti, tale ipotesi non è stata neppure presa in considerazione. E, date le premesse fatte in apertura, non potrà essere presa in considerazione neanche in futuro.

Esprimiamo grande timore che si dia adito al pensiero che l'Amministrazione Comunale è in grado di destinare le proprie risorse agli impianti sportivi, solo se l'Empoli Football Club si occupa delle spese di ammodernamento dello stadio, creando un pericoloso cortocircuito fra evergetismo di un soggetto privato e incapacità dell'amministrazione pubblica ad assolvere ai propri compiti.

Noi cittadini che componiamo questo Comitato non siamo "quelli del NO" e rimandiamo al mittente ogni facile e abusata etichetta. Anzi, siamo molto favorevoli ad una ristrutturazione del "Carlo Castellani", ma solo se in armonia con l'edificato esistente e con le finalità urbanistiche con cui è stato concepito il quartiere.

Cosa proponiamo quindi? Cosa immaginiamo da qui a 40 anni?

Immaginiamo una struttura che sia utilizzata solo per le varie attività sportive della città, non solo per il calcio, aperta all'utilizzo pubblico e alla fruizione di tutti cittadini. Deve essere una struttura che tenga di conto dei volumi degli edifici limitrofi e non creare un 'bulimico panettone' con finalità speculativo-commerciali, che snaturerebbe la struttura urbanistica del quartiere causando un sicuro peggioramento della qualità della vita dei suoi abitanti e di coloro che ci lavorano. Inoltre, date le dimensioni della nostra città, è facilmente prevedibile che tale impatto ricadrà anche al di fuori del quartiere di Serravalle, investendo il tessuto socio-economico di tutta Empoli.

Siamo dunque disponibili a sostenere scelte che consentano di ristrutturare lo Stadio Comunale "Carlo Castellani", rendendolo funzionale e sicuro per i suoi diversi fruitori, entro costi accettabili in termini di impatto sociale, economico, ambientale, per la nostra comunità; chiediamo, al fine di monitorare che ciò accada, che una nostra rappresentanza possa partecipare alle conferenze dei servizi.

Ringraziando il Comune per aver comunque dato la possibilità di prendere parte ad un percorso partecipativo ben organizzato (e anche costoso), anche se purtroppo a senso unico, consegniamo questo

documento quale formale espressione delle osservazioni da parte dei cittadini e delle richieste di modifica della proposta caldeggiata dall'Empoli Football Club.