



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Alla c.a. GIUNTA COMUNALE
sede

OGGETTO: Riqualficazione dello stadio Castellani.

Questa Amministrazione, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 15/02/2021, esecutiva, ed in particolare con l'allegato B DUP 2021-23 comprensivo di Nota di Aggiornamento (punto 4 "Masterplan dello Sport" alla pagina 128), ha espresso l'indirizzo di procedere all'alienazione del complesso immobiliare denominato Stadio Castellani.

Con riferimento al programma di mandato, la riqualficazione ed implementazione degli impianti sportivi della Città di Empoli dovrà essere valutata in un quadro complessivo di obiettivi e risorse pubbliche e private denominato "Masterplan degli impianti sportivi".

L'alienazione dello Stadio, condizionata alla attuazione di un progetto di rigenerazione dello stesso, è l'azione iniziale di una più complessiva strategia di riqualficazione degli impianti sportivi esistenti e di realizzazione di nuovi impianti sportivi con particolare, ma non esclusivo, riferimento ad un nuovo palazzetto dello sport, un nuovo impianto di atletica e un potenziamento dell'impianto natatorio.

Il Masterplan degli impianti sportivi dovrà essere sviluppato in coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale in corso di redazione e avrà, rispetto al Piano Operativo Comunale ancora da avviare, una valenza anticipatoria.

Questo indirizzo vedrà la sua effettiva concretizzazione negli atti di approvazione del Piano delle alienazioni a norma di legge e della relativa variante urbanistica con la quale si determineranno le volumetrie e le destinazioni d'uso possibili del complesso immobiliare.

Per consentire l'attivazione di adeguati procedimenti di dismissione ed al fine di addivenire ad un congruo valore di mercato che rappresenterà la base di asta pubblica, questa amministrazione ha ritenuto opportuno procedere ad una valutazione tecnico estimativa dello stesso compendio immobiliare, costituito dallo Stadio comunale Carlo Castellani e da alcune aree adiacenti, avvalendosi della collaborazione dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Territoriale di Firenze, il tutto come da Deliberazione della G.C. n° 123 del 07-07-2021 con la quale è stato approvato lo schema di accordo di collaborazione.

L'area oggetto della futura alienazione comprenderà di fatto, oltre la struttura dell'attuale impianto sportivo principale, tutto l'isolato dello stadio, comprensivo dei due campi da allenamento a nord-est e il parcheggio ad est, come evidenziato nell'allegato "A".

Da un punto di vista urbanistico, il servizio urbanistica ha elaborato una proposta da sottoporre all'Agenzia delle Entrate, in cui, con riferimento al perimetro dell'area oggetto di alienazione, vengono evidenziate le destinazioni insediabili in termini di superficie massime e le superfici da reperire per soddisfare lo standard a parcheggi privati in funzione delle destinazioni indicate.

La destinazione commerciale, in particolar modo, richiede degli spazi esterni privati in grado di soddisfare le aree di parcheggio richieste dalla normativa nazionale e regionale.

In base a tali spazi deve essere valutata la fattibilità dell'intervento di natura commerciale, tenendo tuttavia presente che si tratta naturalmente di una valutazione di massima, la quale necessiterebbe di un progetto architettonico per poter essere eseguita nel dettaglio, ma che permette comunque una valutazione orientativa del possibile valore immobiliare.

Si rimanda agli allegati A e B la specifica delle quantità e destinazioni.

IL DIRIGENTE DI SETTORE
Ing. Alessandro Annunziati
(firmato digitalmente)