



## **GIUNTA COMUNALE**

### ***Deliberazione***

**N. 154**

**del 08/09/2021**

**OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE DELLO STADIO CASTELLANI. PROPOSTA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

L'anno 2021 il giorno otto del mese di Settembre alle ore 15:50, in apposita sala della sede municipale di Empoli, convocata nei modi di legge, si è riunita la GIUNTA COMUNALE composta dai signori:

(Omissis il verbale)

| <b>Nome</b>        | <b>Funzione</b> | <b>P</b> | <b>A</b> |
|--------------------|-----------------|----------|----------|
| BARNINI BRENDA     | Sindaco         | X        |          |
| BARSOTTINI FABIO   | Vice Sindaco    | X        |          |
| BELLUCCI ADOLFO    | Assessore       | X        |          |
| BIUZZI FABRIZIO    | Assessore       | X        |          |
| MARCONCINI MASSIMO | Assessore       | X        |          |
| PONZO ANTONIO      | Assessore       |          | X        |
| TERRENI GIULIA     | Assessore       | X        |          |
| TORRINI VALENTINA  | Assessore       |          | X        |

Il Sindaco **Brenda Barnini** assume la Presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti dichiara valida la seduta per la trattazione dell'argomento sopra indicato, con la partecipazione del Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.



## **LA GIUNTA COMUNALE,**

### **Premesso :**

Che 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;

Che con riferimento al programma di mandato, la riqualificazione 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";

Che l'alienazione dello Stadio, condizionata alla attuazione di un progetto di rigenerazione dello stesso, è l'azione iniziale di una più complessiva strategia di riqualificazione 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;

Che 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;

Che 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;

### **Considerato:**

Che 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, è stato 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;

Che 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" ;

Che al fine di consentire all'Agenzia delle Entrate di formulare una congrua valutazione di mercato, l'ufficio 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;

### **Rilevato:**



Che da un punto di vista urbanistico le attività commerciali richiedono spazi esterni privati in grado di soddisfare le aree di parcheggio richieste dalla normativa nazionale e regionale;

Che 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;

Preso atto, pertanto, della proposta formulata, che si allega quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, sotto la lettera "B" e della relazione del dirigente di settore, anch'essa allegata;

Tutto quanto premesso e rilevato,

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1 del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" – TUEL approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni, dal Dirigente del Settore Politiche Territoriali – ing. Alessandro Annunziati, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Omesso il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 188.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto dallo stesso non derivano impegni di spesa o diminuzioni di entrata;

Con voti unanimi, resi nei modi e forme di legge;

### **d e l i b e r a**

per quanto sopra esposto,

1. - Di approvare la proposta di massima elaborata dal servizio urbanistica, allegata alla presente deliberazione sotto le lettere "A", "B", e la relazione del dirigente di settore, in cui vengono evidenziate, con riferimento al perimetro dell'area oggetto di alienazione, le destinazioni insediabili in termini di superficie massime e le superfici da reperire per soddisfare lo standard di parcheggi privati in funzione delle medesime;
2. – Di dare mandato agli uffici di trasmettere detta proposta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Territoriale di Firenze, al fine di procedere ad una valutazione tecnico estimativa dello compendio immobiliare, costituito dallo Stadio comunale Carlo Castellani e da alcune aree adiacenti, tutte evidenziate negli allegati A, B e nella relazione sopra richiamata;
3. - Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" – TUEL approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni.
4. - Di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" – TUEL approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive



modifiche e integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

5. - Di dare atto che ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in conformità all'art. 6 del vigente Regolamento del Sistema Integrato dei Controlli Interni, la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa

### **Indi la Giunta Comunale**

In ragione della necessità di dare immediato avvio alla procedura di cui trattasi;

Con successiva votazione e con voti unanimi, resi nei modi e forme di legge;

### **d e l i b e r a**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" – TUEL approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni.



**COMUNE DI EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Sindaco**  
Brenda Barnini

**Il Segretario Generale**  
Dott.ssa Rita Ciardelli

=====