

Dp – dibattito pubblico

castelfalfi



Rapporto dal processo di partecipazione

A cura di Massimo Morisi
garante della comunicazione del Comune di Montaione

in collaborazione con Chiara Del Sordo e Silvia Givone
staff del garante

dicembre 2007

Sommario

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. LA STRUTTURA DEL “DIBATTITO PUBBLICO” | 5 |
| 2. LA PARTECIPAZIONE | 8 |
| 3. I TEMI DEL DIBATTITO PUBBLICO | 13 |
| 3.1. Il progetto nel suo insieme | 13 |
| Le OPPORTUNITA' del progetto nel suo insieme | 15 |
| Le CRITICITA' del progetto nel suo insieme | 19 |
| Integrazione, concertazione, monitoraggio..... | 25 |
| 3.2. Il Borgo Nuovo..... | 27 |
| 3.3. Il Robinson Club | 28 |
| 3.4. I villaggi (o nuovi borghi)..... | 31 |
| 3.5. Il Golf..... | 32 |
| 3.6. L'agricoltura..... | 33 |
| 3.7. L'approvvigionamento idrico | 36 |
| 3.8. L'approvvigionamento energetico | 39 |
| CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE | 40 |
| Una premessa sul ruolo del garante e su questo rapporto | 40 |
| Il contesto in cui si situa il processo partecipativo | 41 |
| Le 8 raccomandazioni principali che emergono dal dibattito pubblico | 44 |

Documenti allegati

(richiamati nel testo)

1. DOCUMENTI DEL DIBATTITO PUBBLICO

- Contributi scritti pervenuti sul sito www.dp-castelfalfi.it
- Commenti inviati sul web forum
- Verbali delle assemblee

2. DOCUMENTI UFFICIALI DEL COMUNE DI MONTAIONE

- Deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 2 luglio 2007
- Regolamento per l'esercizio delle funzioni del garante della comunicazione

3. DOCUMENTI TUI

- Domande e risposte
- Posti letto
- Acqua ed energia
- Presenze medie al giorno
- dati su superfici e volumi

4. RASSEGNA STAMPA

- Maggio-giugno
- Luglio-agosto
- Settembre-ottobre
- Novembre-dicembre

PREMESSA METODOLOGICA

Il rapporto che segue sintetizza le posizioni emerse nel corso del dibattito sui vari temi di discussione. Al fine di garantire la massima trasparenza al processo sono state utilizzate come fonti per redigere il presente rapporto esclusivamente le posizioni pubbliche, cioè espresse in pubblico: in assemblea, sul web forum, tramite l'invio di contributi al sito web e in dichiarazioni pubbliche alla stampa. Non sono quindi state riportate le opinioni espresse in colloqui privati dei partecipanti o tramite telefonate e messaggi di posta elettronica personali.

Le citazioni riportate a sostegno delle sintesi dei vari argomenti di discussione sono da considerarsi meramente esemplificative; sono state scelte cioè le citazioni che meglio esprimono una determinata posizione, non tutte le citazioni che esprimono la posizione in questione. Per una rassegna completa delle opinioni emerse nel dibattito si rimanda agli allegati del presente documento scaricabili anche dal sito www.dp-castelfalfi.it.

Il rapporto non riporta solamente le posizioni quantitativamente più numerose ma mette in evidenza anche quelle meno frequenti e che vedono il problema secondo una prospettiva specifica. A questo proposito vale la pena ricordare che un processo partecipativo non è un sondaggio d'opinione: attraverso questo tipo di percorso non si vuole sapere "cosa pensa la maggioranza dei cittadini" ma consentire a tutti coloro che sono interessati (a qualunque titolo) di farsi, di esprimere e di confrontare opinioni e giudizi, sulla base della maggiore disponibilità di informazione che è possibile reperire ed elaborare a tale scopo a cura del garante e del suo staff mediante le fonti disponibili. In un processo decisionale partecipato anche le opinioni meno ricorrenti così come le idee originali e le informazioni particolari che ne emergono, diventano il prezioso bagaglio di conoscenze cui l'Amministrazione può sempre attingere nella formulazione delle proprie determinazioni. Il principio con cui sono riportate le opinioni in questo rapporto non è dunque quello della rappresentatività statistica bensì quello della significatività.

1. LA STRUTTURA DEL “DIBATTITO PUBBLICO”

Nel marzo 2007 l'Amministrazione comunale ha adottato il regolamento che, sulla base della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio”, prevede la nomina di un garante della comunicazione e ne disciplina le funzioni¹.

Con determinazione del Responsabile del Servizio Uso ed Assetto del Territorio del Comune di Montaione è nominato garante della comunicazione del Comune Massimo Morisi, che si è avvalso, per l'organizzazione e gestione del dibattito pubblico, della collaborazione di Chiara Del Sordo, Silvia Givone e Barbara Imbergamo (titolari della società di ricerca Sociolab).

Il Comune ha imposto all'investitore di contribuire alle spese per il processo partecipativo e per tutte le verifiche tecniche necessarie alla valutazione del progetto presentato da TUI in relazione al piano di sviluppo della proprietà da essi acquisita. Ciò senza che l'investitore possa interferire sulla scelta delle collaborazioni di cui l'Amministrazione intenda avvalersi né, tanto meno, dei criteri e delle modalità tecniche e metodologiche che essa ritenga allo scopo necessari².

Il processo di partecipazione ha previsto attività preparatorie, di informazione, di organizzazione e gestione del Dibattito Pubblico sia per via telematica che assembleare. L'esito del Dibattito Pubblico viene presentato all'Amministrazione comunale tramite il presente rapporto.

Attività preparatorie

Al fine di recepire tutte le informazioni necessarie sul progetto e sulla procedura di approvazione del medesimo, il garante della comunicazione e il suo staff hanno provveduto, nei mesi precedenti l'avvio del dibattito pubblico, a raccogliere i necessari materiali documentari presso i rappresentanti della TUI, del Comune di Montaione e i loro consulenti esterni.

Attività di informazione

Il garante della comunicazione di Montaione e il suo staff hanno predisposto alcuni strumenti al fine di fornire ai cittadini interessati,

¹ Comune di Montaione, *Regolamento per l'esercizio delle funzioni del garante della comunicazione* - Articolo 19 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 29 Marzo 2007.

² Tale procedura riflette una pratica consolidata nel finanziamento e nel funzionamento dei Débat Public francesi.

singoli o associati, un'informazione il più possibile esaustiva e tempestiva riguardo al progetto presentato da TUI e allo scopo di favorire quindi la loro partecipazione al dibattito.

È stata redatta e stampata in 2.500 copie una **Guida sintetica al progetto *Toscana Resort Castelfalfi*** nella quale, nel massimo possibile di completezza³ e con un linguaggio il più possibile comprensibile a tutti, sono state sintetizzate le informazioni tecniche presenti nel Progetto di fattibilità presentato da TUI e recepito dal Comune di Montaione nel luglio 2007⁴.

E' stato realizzato un **sito web** ad hoc - www.dp-castelfalfi.it - contenente tutta la documentazione disponibile relativa al progetto, vale a dire:

- la Guida sintetica al progetto di TUI;
- il progetto di fattibilità e documenti di approfondimento sul progetto redatti da TUI e come tali identificati e distinti dal resto della documentazione;
- i documenti ufficiali del Comune di Montaione;
- i contributi di cittadini e delle realtà organizzate (associazioni ambientaliste, categorie economiche, etc) che - in documenti articolati ed argomentati – hanno espresso la propria opinione sul progetto;
- la rassegna stampa con oltre 40 articoli della stampa nazionale ed estera sul progetto Castelfalfi;
- i verbali delle assemblee pubbliche.

In occasione delle assemblee pubbliche, che si sono svolte presso il Teatro comunale "Scipione Ammirato" di Montaione, è stato proiettato un **servizio audiovisivo**⁵, nel quale sono state presentate le caratteristiche d'insieme dell'intervento e la posizione iniziale dell'Amministrazione comunale (il video è visibile anche sul sito web www.dp-castelfalfi.it). Al fine di illustrare il progetto sono stati affissi presso il suddetto Teatro in occasione delle singole assemblee vari **pannelli** esplicativi concernenti le sue caratteristiche.

Prima e durante il dibattito pubblico è stata realizzata una puntuale **campagna di coinvolgimento della cittadinanza**, finalizzata a dare massima visibilità al progetto e a sollecitare la più ampia partecipazione.

³ Sempre nei limiti delle informazioni reperibili presso l'investitore e presso l'Amministrazione.

⁴ Deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 2 luglio 2007.

⁵ Il video a cura di Nicola Melloni (Rumi produzioni) è stato proiettato in occasione della II assemblea, svoltasi il 21 ottobre 2007.

La campagna informativa ha previsto l'**invito personale** a rappresentanti di **associazioni e comitati** a partecipare al dibattito e la sollecitazione ad inviare un contributo scritto; l'affissione di 500 **manifesti** e la distribuzione di 5.000 **volantini** nel Comune di Montaione e nei comuni contermini per invitare la popolazione a partecipare al dibattito pubblico. Si è proceduto inoltre a diffondere l'invito a partecipare alle assemblee tramite **telefonate a campione** a cittadini di Montaione, agli operatori turistici e agli operatori agricoli. La **Guida al progetto** è stata poi distribuita presso alcuni uffici pubblici (Comune di Montaione; URP del Circondario Empolese Valdelsa, Ufficio del garante della comunicazione della Regione Toscana) e in occasione delle assemblee pubbliche.

Gli strumenti per la partecipazione

Tutti gli interessati, cittadini e realtà organizzate, hanno potuto partecipare al dibattito confrontandosi con gli altri cittadini, con l'operatore privato e con l'Amministrazione comunale, tramite canali diversi:

visita alla tenuta, guidata dal garante e dal suo staff per illustrare in loco il progetto;

5 **assemblee** (organizzate tra settembre e novembre⁶) aperte a tutti i cittadini di Montaione e comuni limitrofi e a chiunque interessato. Durante le assemblee sono state illustrate nel dettaglio e discusse le caratteristiche dell'intervento e sono state raccolte tutte le opinioni e le domande emerse;

web forum - www.dp-castelfalfi.it - tramite il quale, in qualsiasi momento durante tutto il processo di dibattito pubblico, i cittadini (anche anonimi) e le associazioni hanno potuto esprimere pubblicamente e per iscritto la propria opinione;

contributi scritti inviati dai partecipanti per rendere pubblica la propria opinione. I contributi sono stati pubblicati sul sito del dibattito e distribuiti su carta alle assemblee per chi non avesse accesso a internet.

È stato inoltre possibile porre **domande** e sollevare **ogni genere di dubbio o quesito via e-mail** all'indirizzo info@dp-castelfalfi.it. Alle domande hanno risposto il garante della comunicazione ed il suo staff dopo aver consultato, a seconda del quesito, il Sindaco del Comune di Montaione, gli uffici tecnici del Comune e/o i dirigenti e consulenti della TUI.

Nel mese di ottobre i rappresentanti delle categorie economiche del commercio e dell'artigianato, del turismo e dell'agricoltura hanno

⁶ Per le date vedi paragrafo successivo.

assistito ad una sintetica illustrazione introduttiva al progetto a cura del Sindaco, alla presenza del garante della comunicazione⁷. In parallelo, ad analoga presentazione introduttiva si è provveduto presso le associazioni Ambientaliste Legambiente e WWF che ne avevano fatto richiesta⁸.

2. LA PARTECIPAZIONE

I numeri

L'intero processo partecipativo ha visto una intensa partecipazione da parte della comunità locale e della più ampia comunità regionale.

A ciascuna delle assemblee, organizzate di venerdì sera dalle 21.00 in poi o di domenica mattina dalle 10.00 in poi, hanno partecipato da un minimo di circa 100 ad un massimo di circa 230 persone per una durata media di 3-4 ore.

Le assemblee sono state organizzate secondo la seguente articolazione tematica:

- I^a assemblea (30-09-07): apertura del dibattito. Illustrazione di massima del progetto da parte dell'Amministrazione comunale e del percorso di partecipazione da parte del garante;
- II^a assemblea (21-10-07): analisi delle linee guida del progetto Toscana Resort Castelfalfi discutendo una preventiva illustrazione da parte di rappresentanti di TUI;
- III^a assemblea (26-10-07): approfondimento su paesaggio e qualità architettonica discutendo una relazione dell'architetto responsabile per TUI del masterplan del progetto;
- IV^a assemblea (9-11-07): approfondimento su paesaggio, acqua e agricoltura discutendo una relazione dei tecnici TUI;
- V^a assemblea (18-11-07): approfondimento su energia ed impatti economici del progetto discutendo le proposte dei tecnici TUI.

Per ciascuna assemblea successiva alla prima era prevista una breve relazione sul tema in oggetto da parte di dirigenti e consulenti TUI sulla base di specifici quesiti formulati dal garante **a seguito delle richieste**


⁷ L'incontro con i commercianti e gli artigiani si è svolto il 12 ottobre 2007 alle ore 21.15, presso il Comune. Gli incontri con gli operatori turistici e dell'agricoltura il 15 ottobre rispettivamente alle ore 16 e 21.15.


⁸ L'incontro con Legambiente è avvenuto l'8-08-07 e quello con il WWF il 17-09-07.


di informazione, delle posizioni espresse e delle sollecitazioni ricevute e comunque in funzione delle esigenze di valutazione del progetto. Ad esse seguivano domande di approfondimento del pubblico e del garante ed eventuali ulteriori prese di posizione, controdeduzioni e argomentazioni a sostegno o a contestazione delle diverse ipotesi ad opera dei partecipanti.


Hanno partecipato alle assemblee abitanti di Montaione di ogni età; rappresentanti di Associazioni di categoria provinciali (Cna, Confesercenti, CIA, Confagricoltura, Coldiretti); rappresentanti di associazioni locali (Associazione Borgo Alto del Comune di Montaione, Associazione Archeologica della Valdelsa fiorentina, Consorzio turistico Terre d'Elsa); rappresentanti di organizzazioni sindacali di lavoratori (CGIL); rappresentanti di associazioni ambientaliste provinciali e regionali (Legambiente, WWF, Italia Nostra).


Oltre alle assemblee è stato un indispensabile motore di partecipazione il sito web dedicato al progetto e il web forum ad esso collegato che ha consentito di alimentare gli argomenti e il dibattito nelle assemblee. Di seguito i dati sulla frequentazione del sito dal 1 ottobre 2007 all'11 dicembre 2007 riportati da Google-analytics:


2.144 [Visite](#), numero di volte che il sito è stato visitato;


952 [Visitatori unici assoluti](#), numero di utenti diversi che hanno visitato il sito;


12.815 [Pagine visualizzate](#), numero totale delle pagine del sito visitate;


5,98 [Media pagine visualizzate](#), numero medio di pagine visualizzate per singola visita;


00:04:45 [Tempo sul sito](#); durata media di permanenza sul sito per singola visita (tempo medio di permanenza corrispondente grosso modo al tempo medio necessario a scegliere e scaricare i documenti prescelti).

Sempre stando alle statistiche di Google-analytics il sito web dp-castelfalfi.it è stato visitato da 23 nazioni diverse (nella tabella di seguito sono riportate le prime 10). Come si può notare dal tempo di permanenza media sul sito (4 minuti e mezzo) e dal numero medio di pagine visitate (circa 6), non si è trattato di visite "accidentali" ma in genere visite accurate: i visitatori si sono generalmente soffermati abbastanza a lungo sulle diverse pagine del sito e sui documenti a disposizione. E comunque abbastanza per poterne trarre i documenti ritenuti interessanti.

| | Paese/zona | Visite | Pagine/Visita | Tempo medio sul sito |
|-----|--------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------|
| 1. | Italy | 1.899 | 6,02 | 00:04:48 |
| 2. | Germany | 101 | 6,85 | 00:04:49 |
| 3. | United Kingdom | 61 | 5,20 | 00:06:03 |
| 4. | United States | 17 | 3,65 | 00:01:14 |
| 5. | Netherlands | 12 | 5,92 | 00:02:18 |
| 6. | Switzerland | 10 | 5,60 | 00:06:54 |
| 7. | France | 10 | 3,30 | 00:02:53 |
| 8. | Belgium | 8 | 4,00 | 00:00:49 |
| 9. | Sweden | 4 | 3,50 | 00:01:36 |
| 10. | Luxembourg | 3 | 7,33 | 00:04:27 |

Per quanto riguarda le visite dall'Italia, purtroppo la mappa geografica cui fa riferimento Google-analytics non comprende la località di Montaione, pertanto non è possibile stabilire quanti visitatori sul totale fossero di Montaione. Per certo però il sito è stato visitato da almeno 114 diverse località in Italia (di seguito le prime 20).

| | Città | Visite | Pagine/Visita | Tempo medio sul sito |
|-----|----------------------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------|
| 1. | Florence | 564 | 6,56 | 00:05:45 |
| 2. | Scandicci | 193 | 5,74 | 00:04:53 |
| 3. | Rome | 178 | 6,78 | 00:06:09 |
| 4. | Milan | 130 | 4,81 | 00:03:28 |
| 5. | Montelupo Fiorentino | 64 | 4,67 | 00:02:25 |
| 6. | Impruneta | 56 | 4,25 | 00:04:35 |
| 7. | Badia a Settimo | 49 | 5,61 | 00:03:05 |
| 8. | Vinci | 47 | 5,51 | 00:04:07 |
| 9. | Genova | 46 | 4,48 | 00:03:42 |
| 10. | Recco | 44 | 5,57 | 00:03:42 |
| 11. | Rapallo | 42 | 7,14 | 00:01:51 |
| 12. | Pisa | 40 | 4,80 | 00:04:06 |
| 13. | Cascina | 35 | 7,71 | 00:05:28 |
| 14. | Empoli | 29 | 6,69 | 00:04:20 |
| 15. | San Miniato | 27 | 3,70 | 00:01:56 |
| 16. | Chiavari | 24 | 4,54 | 00:01:02 |
| 17. | San Giuliano Terme | 16 | 8,69 | 00:06:23 |
| 18. | Bresso Santa Croce Sull'Arno | 14 | 4,36 | 00:04:05 |
| 19. | Croce Sull'Arno | 14 | 3,86 | 00:02:10 |
| 20. | Bibbiena | 14 | 7,29 | 00:04:07 |

Gli ammontari degli accessi al sito testimoniano – se ce ne fosse bisogno – l'interesse "extraterritoriale" che la vicenda Castelfalfi ha suscitato. Con punte "romane", "milanesi" oltre che "fiorentine" che evidenziano come la vicenda Castelfalfi sia ben presente in un dibattito nazionale sul governo del territorio.

Sul **web forum** sono stati pubblicati 67 messaggi (al 11 novembre 2007) per 14 diversi argomenti di discussione.

Sono stati infine pubblicati sul sito web del dibattito pubblico 19 **contributi** provenienti da cittadini e associazioni a commento del progetto di fattibilità presentato da TUI.

I giudizi sul processo

Alcuni hanno visto il processo di dibattito pubblico come un'attività di comunicazione finalizzata ad **avallare decisioni già prese**:

"Sarei curioso di sapere: se ci fosse stato il minimo dubbio che il progetto sarebbe stato respinto dalla stragrande maggioranza della popolazione, il dibattito pubblico si sarebbe fatto?" (intervento su web forum dp-castelfalfi 19-10-07)

"E' già tutto deciso e le assemblee pubbliche che stanno facendo servono solo ad informare e non certo a modificare. Sono una specie di foglia di fico dietro alle quali nascondono le proprie vergogne" (Francesca Pescatori, Consigliera comunale CDL del Comune di Montaione, in dichiarazione su Il Tirreno 25-11-07)

Molte sono state comunque le attestazioni di **apprezzamento per questo processo**:

"Penso che sia una delle prime volte che i cittadini vengono chiamati non solo a conoscere delle decisioni già prese ma anche ad esprimere la propria opinione. Quindi questo è un lavoro ottimo di raccolta di idee dal basso" (Francesca Padula, segretaria DS Montaione, I assemblea, 30-09-07)

"Il "dibattito pubblico" che è stato voluto dall'Amministrazione Comunale di Montaione per poi essere istruito dal garante della comunicazione Regionale è certamente una prima risposta (...). Indubbiamente apprezzabile. Ma non basta." (Lettera aperta di Legambiente, WWF e Italia Nostra, 9-11-07)

"Legambiente nutre grande fiducia in questo percorso partecipativo, così fortemente voluto dal Sindaco di Montaione e apprezzabilmente istruito dal garante della comunicazione. Ma parimenti investe su di esso grandissime aspettative" (Legambiente in contributo su sito web dp-castelfalfi)

"Apprezziamo, in primo luogo, il metodo assunto dal Comune di Montaione che ha scelto di aprire una reale consultazione democratica che dà modo a tutti, cittadini e rappresentanze politiche, sociali, economiche e culturali, di esprimere in sedi deputate e con metodo trasparente, la propria opinione" (Confesercenti empolesse valdelsa in contributo su sito web dp-castelfalfi)

“L’atteggiamento del Comune con questo dibattito pubblico mi sembra molto sensibile verso l’interesse di tutti” (Menichetti, abitante di Montaione, in assemblea 21-10-07)

“Intanto vorrei dare atto all’amministrazione di questo percorso (di partecipazione ndr) che credo sia indispensabile per la grandezza dell’intervento che avrà ricadute su tutta la zona.” (Piccini, CIA empolese valdelsa, in assemblea 21-10-07)

“Esprimiamo il nostro apprezzamento per l’iniziativa di Dibattito Pubblico promossa dall’Amministrazione Comunale, certi che il percorso intrapreso sia fondamentale per il coinvolgimento dei cittadini e per un’adeguata valutazione del progetto.” (Associazione archeologica della Valdelsa Fiorentina, in contributo su sito web dp-castelfalfi)

“Mi piace moltissimo la possibilità di poter valutare tutti insieme un progetto che potrebbe essere determinante nel bene o nel male per il nostro paese. Credo che questo processo possa aiutare a fare meglio e a far sentire i cittadini maggiormente attori nel proprio territorio” (Antonio Nardi dei da Filicaja, proprietario di azienda vitivinicola di Montaione, in contributo su sito web dp-castelfalfi)

“Ritengo che il dibattito pubblico come è stato organizzato dal Comune sia una cosa altamente positiva e costruttiva e può determinare scelte favorevoli per la comunità non solo di Montaione.” (intervento su web forum dp-castelfalfi 27-10-07)

“Ritengo che il dibattito pubblico sia uno strumento necessario e fondamentale della vita di un Paese. Pertanto ritengo sia nostro diritto di cittadini l’esercizio della nostra espressione, per dire come vogliamo crescere e come vogliamo lo sviluppo futuro del territorio.” (intervento su web forum dp-castelfalfi 2-11-07)

3. I TEMI DEL DIBATTITO PUBBLICO

3.1. Il progetto nel suo insieme

Nel corso del dibattito pubblico il progetto è stato “sezionato” e discusso nei suoi molteplici aspetti. Necessaria premessa è stata tuttavia la riflessione sul progetto nel suo insieme e sulla filosofia che vi è sottesa.

A questo proposito vale la pena sottolineare che il dibattito – a livello locale, cioè presso il pubblico montaionese – non ha prodotto la contrapposizione di un “partito del sì” a un “partito del no” al progetto nella sua totalità. Sono sicuramente emerse posizioni più o meno contrarie e più o meno favorevoli, ma si è sempre discusso sulla base di visioni e giudizi argomentati ed articolati. Tutt’altro che monolitici. Anche i partecipanti orientati più favorevolmente verso l’intervento hanno infatti espresso su alcuni aspetti cautele e perplessità; mentre i più critici ne hanno riconosciuto anche le opportunità. In questo senso appaiono particolarmente significative le dichiarazioni di due osservatori particolarmente critici sul progetto presentato da TUI:

“Dire no a tutto sarebbe ovviamente una follia quanto dire sì a tutto. Per questo diviene necessario controllare il piano prospettato per Castelfalfi che non significa immobilismo, ma progettare un futuro sostenibile senza distruggere ciò che è stato fatto fin’ora.” (Elio Tombolan, contributo su sito web dp-castelfalfi).

“C’è un passaggio del secondo atto del Romeo e Giulietta che è illuminante. Frate Lorenzo dice: sotto questa foglia vi può essere del veleno o anche del potere curativo. Sta nella dimensione in cui la usiamo che può diventare veleno o potere curativo. Sta a noi decidere la misura in questo progetto, è lì la scommessa e vorrei che tutti insieme si giocasse e si vincessero.” (Fausto Ferruzza, V^a assemblea, 18-11-07)

Il dibattito ha messo anche in luce una diffusa convinzione della comunità locale di **saper governare il proprio territorio**, nell’orgoglio di una storia antica mediamente giudicata di “buon governo”: si sottolinea il fatto che il paesaggio del luogo è tale perché così lo hanno costruito nel corso dei secoli, come negli ultimi decenni, i suoi abitanti e coloro che li hanno amministrati.

“Non possiamo chiuderci a qualsiasi nuovo progetto per conservare l’esistente così com’è, dobbiamo saper modellare con giudizio, gusto e razionalità il luogo in cui viviamo, come abbiamo fatto per secoli.” (Giovanni Pesenti, abitante di Montaione contributo su sito web dp-castelfalfi)

“Oggi Montaione ed il suo territorio, ritenuto a detta di tutti, anche di Italia Nostra e del WWF, l’icona della campagna Toscana, rappresenta ciò proprio perché i suoi cittadini ed i loro rappresentanti lo hanno reso tale facendo scelte difficili e lungimiranti che puntavano sulla valorizzazione della campagna e su uno

sviluppo economico che in essa trovasse il proprio naturale traino.” (intervento su web forum, 16-10-07)

“Credo che se ancora oggi Montaione sia qualcosa da preservare è dovuto al fatto che chi è venuto non ha fatto quello che voleva, ma c’è stata una amministrazione sensibile che ha gestito al meglio il territorio. (...) Montaione [in passato] ha fatto un’altra scelta, di far vivere il territorio, di gestirlo ed utilizzarlo. E’ stato detto sì allo sviluppo che però non ha portato a colate di cemento e degrado. Credo che se ancora oggi Montaione sia qualcosa da preservare è dovuto al fatto che chi è venuto non ha fatto quello che voleva, ma c’è stata una amministrazione sensibile che ha gestito al meglio il territorio.” (Mario Ulivieri, abitante di Montaione in IV^a assemblea, 9-11-07)

“Il paesaggio toscano è il frutto della mano dell’uomo che talvolta in lunghi secoli, talvolta in pochi attimi ha stravolto tutto facendolo apparire così com’è ora. Pensare “oggi è perfetto” è quantomeno presuntuoso e significa uccidere qualcosa di vivo e in costante mutamento” (Antonio Nardi dei da Filicaja, proprietario di azienda vitivinicola di Montaione, contributo su sito web dp-castelfalfi)

Nel **dibattito locale** è emerso come centrale il **rifiuto di un’immagine iconografica** del territorio. Si rifiuta l’idea che il territorio rimanga una cartolina per turisti di passaggio, ma soprattutto si rifiuta un’immagine “da cartolina” che viene percepita come **imposta dall’esterno**.

“Le case che facevano una volta i contadini oggi sono abbandonate. Le persone abitano in modo diverso, hanno esigenze diverse. Noi dobbiamo rimanere per forza una cartolina?” (Maria Geltrude Monni, Associazione Borgo Alto, III^a assemblea, 26-10-07)

“C’è voluto venti anni per fare capire alla Regione, (...), che fra il mare e le città d’arte c’era qualcosa in mezzo. Dovevamo fare i contadini, lasciare tutto come prima, poi la domenica venivano da Firenze a fare le foto a noi così indietro, il tempo si è fermato, si mangia a Montaione, che si mangia come prima... ma fateci ridere!” (Rino Salvestrini, ex sindaco di Montaione, V^a assemblea, 18-11-07)

Per paradossale che possa apparire, secondo diversi partecipanti, l’investimento proposto da TUI viene letto come una concreta possibilità di “autodeterminare” il proprio sviluppo futuro.

“Non accogliere questa opportunità significa accettare un probabile, forse inarrestabile, nuovo declino e accettare il ruolo di icona, di cartolina, che qualcuno prefigura per noi.” (Giovanni Pesenti, abitante di Montaione, contributo su sito web dp-castelfalfi)

“[partecipando al Dibattito Pubblico] mi sono pienamente convinto che l’intervento proposto sia un’occasione importante, direi addirittura imperdibile, per il Comune di Montaione, per il Circondario Empolese Valdelsa ma anche per la stessa regione Toscana” (Giuliano Giubolini, abitante di Montaione, contributo su dp-castelfalfi)

Emergono però parimenti vigorose critiche e diffuse perplessità su vari aspetti del progetto. A conclusione del processo di partecipazione è dunque possibile leggere l’intero progetto presentato da TUI in termini di opportunità e criticità.

Le OPPORTUNITA' del progetto nel suo insieme

Lo **stato di degrado** in cui versa attualmente la tenuta di Castelfalfi e le complesse vicissitudini finanziarie, oltre alle carenze imprenditoriali, che hanno ostacolato, per almeno 20 anni, ogni progetto di sviluppo e di recupero per il borgo, i casali mezzadrili e le aree agricole, rappresentano agli occhi di molti un motivo sufficiente per cui sostenere ed incoraggiare un investimento turistico importante in quest'area⁹:

“Attualmente Castelfalfi è un paese morto, è un paese in avanzato stato di decadenza e non lo vogliamo più vedere così. Siamo contro l’immobilismo perché porta al degrado e noi, con Castelfalfi, sappiamo bene cosa vuol dire; senza toccare niente non si preserva il territorio, semplicemente si fanno crollare i casolari e si assiste allo spopolamento delle aree. Il territorio si preserva anche costruendo, purché lo si faccia con intelligenza” (Gruppo di cittadini di Montaione, contributo su sito web dp-castelfalfi).

“E’ evidente che l’intero intervento possa valorizzare il territorio e recuperare un’area segnata da un progressivo degrado e allo stesso tempo rappresentare un’opportunità di sviluppo economico e sociale, non solo per il Comune di Montaione.” (Paola Galgani, CGIL empolese valdelsa, contributo su dp-castelfalfi)

Si sottolinea in particolare come qualunque giudizio o riflessione sullo sviluppo immaginato per Castelfalfi debba partire dalla valutazione dello stato attuale della tenuta:

“Comunque credo non si dovrebbe mettere sulla bilancia il “megaprogetto” TUI come noto oggi contro il restauro mirato auspicato da Italia Nostra/WWF, ma piuttosto contro il quasi abbandono che ha caratterizzato la zona da una trentina di anni.” (Renato Renai, abitante di Montaione, intervento su web forum 16-10-07)

I casali semi diroccati, le vigne e gli olivi in stato di evidente incuria e gli edifici fatiscenti del borgo, sono percepiti dalla comunità locale come altrettante ferite al territorio. Per questa ragione si esprimono genericamente a favore dell'intervento sia rappresentanti delle categorie economiche sia privati cittadini, che vedono in TUI un **investitore affidabile** capace di dare una reale opportunità di recupero al territorio.

“Non c’è dubbio che l’interesse, le potenzialità finanziarie e commerciali di un tale soggetto rappresentino un’opportunità imperdibile per un territorio, la cui storia è piena d’occasioni mancate ed infelici investimenti. Quindi esprimiamo un parere complessivamente positivo relativamente all’ingresso della Tui AG nel borgo di Castelfalfi” (Fulvio Vicenzo, Confederazione Italiana Agricoltori, contributo su sito web dp-castelfalfi)

“Vorrei risalire un attimo a quelle che sono state le precedenti gestioni di Castelfalfi, non vorrei dilungarmi troppo ma è evidente che tutte le precedenti

⁹ A questo proposito vale la pena sottolineare che il contributo intitolato *Parere di Lorenzo Borgioli, Valentino Morelli, Salvatore Soro e altri abitanti di Montaione*, citato di seguito e riportato in allegato, in cui si sostengono le ragioni dell'intervento proposto è stato firmato da 262 abitanti di Montaione (quasi il 10% della popolazione di Montaione).

gestioni (penosamente fallimentari) hanno creato una situazione di degrado (casali abbandonati e fatiscenti, rete idrica simile ad un colabrodo, spazi comuni fatiscenti ecc. ecc.). Abbiamo la fortuna che la Tui, il più grosso Tour operator del mondo, si interessa della Toscana ed in particolar modo di Castelfalfi. Mi domando se Montaione sia veramente in grado di dire NO GRAZIE ALLA TUI. Nel qual caso ci rimarrà un'area comunque degradata in mano a personaggi non professionali.” (intervento su web forum dp-castelfalfi, 8-11-07)

“Non rappresento nessuna associazione, ho una casa a Castelfalfi abbastanza vicina a dove deve sorgere il nuovo borgo. Abbiamo un atteggiamento positivo verso il progetto perché per anni abbiamo visto questo meraviglioso ambiente in stato di degrado, con tutte le storie che c'erano dietro...”. (Menichetti, abitante di Montaione, 11ª assemblea, 21-10-07)

A questo proposito c'è chi mette in evidenza il fatto che un'operazione come quella prospettata da TUI e governata dall'attuale amministrazione offra maggiori **garanzie di tutela del paesaggio** rispetto ad ipotetiche operazioni gestite da altri in un incerto futuro:

“La conservazione a tutti i costi porta necessariamente con sé il fatto che un'amministrazione futura poco attenta all'ambiente possa trasformare quell'area in una serie di urbanizzazioni (...) senza certo sentire il parere della cittadinanza” (Antonio Nardi dei da Filicaja, proprietario di azienda vitivinicola di Montaione, contributo su sito web dp-castelfalfi)

Operatori turistici e categorie economiche sottolineano le ricadute positive che può offrire all'intero sistema economico locale la presenza di un insediamento turistico come quello prospettato dal progetto di fattibilità di TUI. Si definisce infatti l'intera operazione un'occasione irripetibile di **marketing territoriale**:

“In relazione all'intervento su Castelfalfi non possiamo che essere favorevoli a tale iniziativa. Gli operatori turistici vedono di buon occhio una iniziativa che farà senz'altro crescere il ns. territorio in termini di qualità della offerta turistica. (Piero Lotti, Consorzio Turistico Terre d' Elsa, intervento su web forum dp-castelfalfi, 30-11-07)

“Il progetto in se stesso è la migliore operazione possibile di Marketing territoriale (...) [un progetto del genere] promuove non solo la località in cui si realizza l'intervento, bensì l'intero bacino di riferimento: cioè tutta l'area dell'Empolese Valdelsa nonché la vicina area della Provincia di Pisa.”(CNA empolese valdelsa, contributo su sito web dp-castelfalfi)

“Riteniamo importante che per la prima volta, non a Montaione ma nell'intera Toscana, si possa affrontare il tema di un investimento estero di tali proporzioni. Il marketing territoriale, in questo caso, non è una parola ma un fatto.” (Confesercenti Empolese Valdelsa, contributo su sito web dp-castelfalfi)

“Credo che al di là di quello che sarà Castelfalfi sarà una grande operazione di marketing.” (Massimo Galgani, operatore turistico di Montaione, 1ª assemblea, 30-09-07)

La promessa di **opportunità occupazionali e formative** per i giovani del territorio è considerata un elemento di primo piano nella valutazione del progetto:

“Volevo sottolineare le possibilità di sviluppo per l’area. Il sindaco sottolineava la possibilità di nuovi interventi di lavoro, in questo caso non bisogna sottolineare la quantità ma la qualità. Si parlava di sviluppo del settore turistico e dell’agricoltura. Soprattutto la formazione dei giovani e il legame di questo progetto con la scuola.” (Francesca Padula, segretaria DS Montaione, I^a assemblea, 30-09-07)

“Qui tutti si occupano di querce, paesaggio, scoiattolo, ma nessuno parla delle persone. Abbiamo un bel paesaggio, ma deserto. (...) le olive non le coglie nessuno. Penso che la compatibilità sia fundamentalmente proteggere l’essere più importante dell’ambiente, l’uomo. Se noi non creiamo occasioni di lavoro a Montaione la gente se ne va.” (Carlini, Forza Italia Siena, V^a assemblea, 18-11-07)

Tuttavia, si ritiene che non siano state date tutte le garanzie necessarie in tal senso. Si richiama infatti la necessità di rendere disponibile un **piano industriale** che permetta di verificare le stime fatte da TUI in tema di ricadute occupazionali:

“È necessario un piano Industriale, per iniziare una discussione e una verifica delle reali ricadute occupazionali dell’intero intervento, sia nella fase costruttiva che nella fase di gestione della struttura turistica e agricola.” (Paola Galgani, CGIL empolese valdelsa, contributo su sito web dp-castelfalfi)

A questo proposito preme, in particolare le associazioni sindacali, avere da TUI maggiori garanzie circa l'**impiego di lavoratori autoctoni**; la **qualità dell’occupazione** e dunque le condizioni contrattuali previste e le ipotesi di interventi di formazione-lavoro e/o di raccordo con gli istituti formativi locali e regionali¹⁰.

“Alla qualità dell’offerta turistico ricettiva deve corrispondere un’altrettanta qualità nell’occupazione in termini di stabilità, di professionalità e di rispetto dei diritti, a partire dall’applicazione dei CCNL e delle norme nazionali di diritto del lavoro. Il fatto che la Società sia quotata in borsa non rappresenta di per sé una garanzia della qualità dell’occupazione. In questo si inserisce anche un’attenta valutazione sia nella fase di costruzione che nella fase di gestione delle strutture di tutte quelle attività non svolte direttamente da personale dipendente della Società Tenuta di Castelfalfi SPA. Ci riferiamo in particolare a eventuali appalti di opere o di servizi e loro subappalti sui quali riteniamo necessario un confronto preventivo.” (Paola Galgani, CGIL empolese valdelsa, contributo su sito web dp-castelfalfi)

¹⁰ Su questo tema Martin Schlueter, amministratore delegato di Tenuta Castelfalfi spa dichiara: “Per quanto riguarda la provenienza e la qualifica di questi addetti è nostra intenzione assumere più persone possibili provenienti da Montaione e dalle zone circostanti. Riteniamo che se la tenuta di Castelfalfi si integrerà nell’area sarà grazie a questo. Tuttavia un requisito è che gli addetti che assumeremo all’interno della tenuta dovranno avere una formazione di tipo alberghiero. Siamo consapevoli del fatto che sarà un compito oneroso formare i giovani per poter operare in hotel a cinque stelle. (...) Per rispondere alla domanda relativa ai contratti di lavoro. Tui è un gruppo internazionale quotato in borsa e come tale non può permettersi di infrangere le normative nel settore di lavoro. I contratti saranno regolari, con i contributi e tutte le normative del caso.” (V^a assemblea, 18-11-07)

“Vorrei chiudere sull’occupazione, è importante, ma è importante la qualità di occupazione proposta e che abbia rapporti con le realtà territoriali presenti. Quindi la scuola, la formazione, le politiche del circondario, vanno integrate con uno sforzo sia del privato che del pubblico.” (Sandro Piccini, CIA Firenze, II^a assemblea, 21-10-2007)

Anche per quanto riguarda il **lavoratori** che TUI stima di occupare **nell’agricoltura**, i sindacati hanno chiesto maggiori dettagli sulle tipologie contrattuali da loro ipotizzate e ribadito la necessità di politiche del lavoro concertate.

“Ritengo di non aver avuto gli approfondimenti necessari sul tema dell’agricoltura e anche qui trovo necessario aprire un tavolo in cui si ragioni dei contratti, dei tempi, del tipo. Quelli non sono numeri, sono persone, dobbiamo garantire il rispetto dei contratti e degli impegni.” (Cappellini, CGIL, V assemblea, 18-11-2007)

“Riteniamo necessario attivare un tavolo di concertazione tra la proprietà, le organizzazioni sindacali e il Comune di Montaione con l’obiettivo di produrre un’intesa sui temi sopra citati, pur in maniera non esaustiva, che possa essere inserita all’interno di una convenzione più generale sull’intero progetto di Castelfalfi” (Paola Galgani, CGIL empolesse valdelsa, contributo su sito web dp-castelfalfi)

Detto ciò, le stesse categorie che incoraggiano la realizzazione del progetto, raccomandano **cautela e sensibilità** nelle nuove urbanizzazioni: un’edificazione massiccia e poco rispettosa del profilo paesaggistico sarebbe un danno inestimabile anche per l’economia locale.

“La realizzazione di un nuovo borgo, speculare all’esistente è una operazione che richiede la massima attenzione, cautela e sensibilità. Il brand Toscana, di sicura attrattiva internazionale, si fonda proprio sull’equilibrio fra uomini e cose, tra paesaggio e manufatti, tra colori della natura e dimensioni, materiali e colori dei manufatti.(...) Questi elementi devono ritrovarsi anche in questo intervento ed in questo senso è determinante la capacità progettuale e operativa di rendere il nuovo insediamento omogeneo, integrato e permeabile con la realtà circostante.” (Confesercenti Empoiese Valdelsa, contributo su sito web dp-castelfalfi)

“Non si può sbagliare né realizzare interventi con impatti che stravolgono la qualità dei luoghi perché faremmo un danno immane. Sprecheremmo l’unica risorsa importante dei nostri luoghi”. (Cna Empoiese Valdelsa, contributo sito web dp-castelfalfi)

“Siamo certi che L’Amministrazione Comunale pur consapevole che la realizzazione del progetto Castelfalfi sia una esigenza per la crescita socio-economica della nostra comunità saprà salvaguardare l’ambiente che da sempre ha rappresentato la nostra più grande ricchezza.” (Associazione Borgo Alto, contributo su sito web dp-Castelfalfi)

“I turisti vengono a Montaione così come nelle campagne Toscane perché c’è un certo tipo di paesaggio che se viene snaturato non è più appetibile e potrebbe deviare in modo catastrofico i flussi turistici.” (David Tinti Bigazzi, produttore vitivinicolo di Montaione, intervento su web forum, 11-11-07)

Per concludere l'investimento di TUI rappresenta un'opportunità anche per le **associazioni ambientaliste**, purché questo avvenga a "**consumo zero**" di territorio o comunque ad un consumo molto limitato. A questo proposito le stesse associazioni e vari cittadini sottolineano il fatto che i **volumi esistenti recuperabili** a fini turistico-ricettivi sono già ingenti.

"Spazi a Castelfalfi, per uno sviluppo economico importante e nello stesso tempo compatibile, ce ne sono in abbondanza: 233.000 metri cubi di volumetrie esistenti consentono operazioni turistiche di grande rilievo senza ulteriori consumi di territorio, di paesaggio e di risorse ambientali." (Italia Nostra e WWF, contributo su sito web dp-castelfalfi)

"Cosa si dovrebbe concedere a Tui? Credo che la ristrutturazione di ciò che hanno acquistato sarebbe, anche senza l'aumento delle volumetrie, più che ragionevole e fruttuoso per le loro casse. Investire in Toscana non può essere considerato con un ritorno a breve termine ma deve essere ponderato un tipo di ritorno molto lungo nel tempo che però viene garantito da flussi turistici costanti che rifuggono le mode del momento. Benvenuta quindi a Tui nel rispetto del territorio." (David Tinti Bigazzi, produttore vitivinicolo di Montaione, intervento su web forum, 11-11-07)

In sintesi, sul versante di quelle che i cittadini apprezzano come opportunità d'insieme, l'intervento di TUI è avvertito come un'ottima occasione per **arrestare il degrado** in cui attualmente versa un'ampia area del territorio di Montaione; le prospettive di sviluppo turistico che esso offre possono essere un **volano per l'economia locale** sia direttamente grazie alle numerose presenze che l'intervento di TUI attirerebbe, sia indirettamente grazie alla promozione internazionale del territorio che ne potrebbe conseguire; le **opportunità occupazionali** che si prospettano sono un elemento estremamente apprezzato del progetto, specie se concepite come opportunità che coniugano lavori stabili e di qualità con opportunità di formazione di nuove professionalità sulla scala di un raccordo innovativo tra sistema formativo toscano e sistema aziendale Tui. Tutti gli osservatori – anche i più entusiasti – sottolineano però che queste opportunità sono davvero tali a patto che l'intero intervento si sviluppi all'insegna del **rispetto del paesaggio** e delle caratteristiche dei luoghi che sono unanimemente considerati **la più preziosa risorsa** di questo territorio.

Le CRITICITA' del progetto nel suo insieme

La prima e più evidente criticità emersa nel corso del dibattito riguarda le **dimensioni** dell'intervento presentato nel progetto di fattibilità. Nel corso delle assemblee si è discusso a lungo e più volte delle volumetrie, così come sulla stampa l'operazione è stata spesso definita una "colata di

cemento” di centinaia di migliaia di metri cubi sulle colline di Montaione¹¹.

“Continuo a non capire, per ogni appartamento si parla di un appartamento alto 3 metri e di 90 metri quadri? La domanda era questa: per ogni posto letto si prevede un appartamento così? Per ogni persona si prevede un appartamento così?” (abitante di Montaione, III^a assemblea, 26-10-07)

In risposta a questo punto TUI ha precisato che il volume a posto letto è da intendersi come un valore medio che comprende anche gli spazi comuni e di servizio e non va inteso come uno spazio effettivo per posto letto; anzi, secondo i tecnici TUI tale volumetria è da considerarsi garanzia di qualità dell'intervento edilizio progettato¹². La questione delle dimensioni in termini di volumi rimane comunque in attesa di una valutazione da parte dell'amministrazione comunale che in più occasioni ha sottolineato che **l'investitore non ha alcun “diritto acquisito”** e che è piuttosto l'amministrazione a dover dettare i parametri:

“Assegnare di volume ad ogni alloggio è una cosa che riguarda la variante del regolamento urbanistico che è di strettissima competenza dell'amministrazione comunale! Quello che ci stanno presentando è la proposta di Tui, che va vista nell'ottica di quelle che loro presentano. Non posso dire adesso quello che sarà perché trascurerei tutto un procedimento di valutazione integrata, di valutazione del PIT, tutta una serie di aspetti che devono essere messi in atto, per poi decidere quanto è realmente sostenibile, in termine di risorse, in termine di progetto economicamente di sviluppo turistico” (Paola Rossetti, Sindaco di Montaione, III^a assemblea, 26-10-07)

A questo proposito vari interlocutori si domandano come tale progetto possa essere coerente con gli strumenti urbanistici vigenti¹³. In particolare si chiede come un progetto di tali dimensioni possa essere congruente con il Piano strutturale approvato dal Comune quanto a nuove volumetrie e posti letto:

“Il dimensionamento in base a quanto si ricava dai documenti, oscilla attorno a 1000 posti letto aggiuntivi, ben oltre i 593 previsti nel PS che tuttavia il Comune di Montaione afferma di non volere cambiare.” (Paolo Baldeschi, Università di Firenze, contributo su sito web dp-castelfalfi)

“Noi abbiamo analizzato bene il progetto e a noi risulta che deve essere mantenuto un limite del 10% nell'aumento delle volumetrie esistenti. Le nuove costruzioni

¹¹ Cfr. Il Tirreno 2-10-07, 22-10-07, 15-11-07; L'Unità 10-11-07.

¹² “Ora quando parliamo di un albergo non si intendono solo le camere ma tutta una serie di servizi previsti. Abbiamo i ristoranti, la reception, i bar, i vari soggiorni. Quando uno prevede per esempio un ristorante, chiaramente non si calcolano 3 metri, sono molto più alti. Oggi si parte dal presupposto che 50% dei metri cubi sono per le stanze e l'altra metà per gli spazi comuni. I valori a cui ho accennato si riferiscono al tipico albergo di città, qui ci riferiamo ad un albergo per vacanza, ricreativo e il cliente che paga per la sua vacanza ha bisogno di un'offerta particolare, per esempio in una giornata brutta come oggi di strutture come una piscina coperta.” (Uwe Rilke, responsabile masterplan Toscana Resort Castelfalfi in III^a assemblea, 26-10-07)

¹³ Si fa riferimento in particolare al Piano Strutturale ma anche, e più in generale, al PIT. Cfr., fra le altre, la “lettera aperta” di WWF, Italia Nostra e Legambiente.

devono rientrare in questo limite. Ci sembra che andando incontro alle esigenze della Tui, dimensionando i posti letto come è stato chiesto, 90 metri quadri per posto letto ci sembrano veramente eccezionali. Non si rispettano secondo noi nemmeno le normative comunali.” (Marco Boldrini, Legambiente, III^a assemblea, 26-10-07)

Più in generale le associazioni ambientaliste mettono in luce in primo luogo l'**irreversibilità** del consumo del suolo, tanto più grave quanto più esteso sarà il progetto:

“Si tratta di un intervento di dimensioni enormi con effetti irreversibili, sia per l'ambiente che per il tessuto economico e sociale.” (Guido Scoccianti, WWF Toscana, II^a assemblea, 21-10-07)

“E' per noi imprescindibile la totale revisione del progetto e il suo ridimensionamento quantitativo” (Legambiente, contributo su sito web dp-castelfalfi)

Alcuni cittadini fanno notare come un progetto di tali dimensioni rischi di **compromettere irrimediabilmente** alcuni degli elementi di maggior attrattiva del territorio: **la quiete dei luoghi, la ruralità, la tipicità, il paesaggio.**

“A Montaione c'è una storia di turismo in campagna positiva e potrebbe esserlo ancor di più. Ma non pensiamo che si debba realizzare con interventi così grandi sulle colline e che non hanno niente a che fare con la Toscana. La preoccupazione delle dimensioni, degli ampliamenti... ma noi dobbiamo cercare di tutelare il nostro territorio e poi le esigenze della Tui verranno di seguito.” (abitante di Montaione, III^a assemblea, 26-10-07)

“Non voglio certo entrare nel merito di dettagli architettonici che senz'altro mi auguro saranno tenuti di conto, quello che mi preoccupa è la dimensione del villaggio. (...) vorrei ricordare che la campagna toscana è bella quando è campagna e non quando diventa un mega villaggio” (intervento su web forum, 7-11-07)

Il territorio non rischia forse di essere **“snaturato”** e di perdere proprio quei caratteri che ne hanno determinato il successo? A questo proposito si sottolinea la profondità della trasformazione a cui il territorio andrebbe incontro nel caso della realizzazione dell'intervento così come presentato nel Progetto di fattibilità:

“Si tratta, ad evidenza, di snaturare Castelfalfi, un borgo medievale di origini antichissime, che vede la costruzione del suo primo castello in epoca Longobarda (VIII secolo), di snaturare il suo paesaggio, la sua storia, il suo territorio, per crearvi un iperluogo del divertimento che niente ha a che fare con questo posto e niente ha a che fare con la Toscana nel suo complesso, né con quel turismo che ne costituisce la principale risorsa.” (Italia Nostra e WWF, contributo su sito web dp-castelfalfi)

“Viene spontaneo chiedere che impatto hanno queste nuove costruzioni, l'impatto numerico delle presenze su un territorio caratterizzato da una certa naturalità.” (Riccardo Vattigelli, abitante di Montaione, I assemblea, 30-09-07)

Si contrappone quindi l'immagine di un paesaggio costruito nei secoli ai restauri "frettolosi" e alle urbanizzazioni "in sei mesi":

"Questi "ruineri" fanno parte di un contesto che ha posto la nostra Toscana fra le più ambite regioni al mondo; allora benvenuto sia il recupero, ma assolutamente non a qualsiasi costo: meglio il "degrado" corrente che eventuali maldestri e frettolosi restauri se non addirittura demolizioni per far luogo a urbanizzazioni di discutibile interesse!" (intervento su web forum dp-castelfalfi, 24-10-07)

"I paesaggi si costruiscono nei millenni, la cultura mezzadrile ci ha messo secoli per creare queste colline, non un progetto una tantum di sei mesi. E' un problema di tempi, di digestione dei progetti, di lavori pazienti che creano un paesaggio, non si può permettere di modificare così un paesaggio." (Fausto Ferruzza, Legambiente Toscana, V assemblea, 18-11-07)

Non a caso anche chi sostiene con maggior vigore il progetto, intravede come potenziale criticità l'eccessivo **impatto sul paesaggio**. Desta molta apprensione la prospettiva di un'**urbanizzazione** tanto estesa quanto **posticcia**, tale da compromettere la vocazione turistica del territorio¹⁴:

"L'architettura dovrà rispettare l'esistente, ma non [essere] mero scimmiettamento di ciò che abbiamo: un pezzo classico in un arredamento moderno è sinonimo anche di gusto, un pezzo malamente anticato è solo una porcheria" (Giovanni Pesenti, abitante di Montaione, contributo su sito we dp-castelfalfi)

"Anche io ho subito all'inizio il fascino del progetto di recupero presentato da TUI ma successivamente durante il dibattito pubblico mi sono ricreduto soprattutto a causa del Robinson. Il problema paesaggistico è evidente ed il degrado che potrebbe derivare dalla cementificazione per il Robinson (e non solo ...) snaturerebbe la vocazione turistica della campagna di Castelfalfi (e non solo ...)." (David Tinti Bigazzi, intervento su web forum 11-11-07)

Nella riflessione generale sull'impatto dell'intervento sul territorio, è emersa più volte la questione del **numero effettivo di presenze turistiche** previste. A seguito delle numerose sollecitazioni e delle stime fatte in alcuni contributi scritti e sulla stampa, il garante ed il suo staff hanno calcolato - sulla base dei dati forniti da TUI in merito ai pernottamenti previsti e alla durata media dei soggiorni per mese dell'anno - che nel periodo di massima affluenza (luglio) sono previsti a

¹⁴ Sulla questione della qualità architettonica l'architetto responsabile del masterplan del progetto per TUI dichiara: "Noi da un punto di vista architettonico, dal punto di vista dei piani, dei colori, dei materiali cerchiamo di rispettare il paesaggio e di riprendere il discorso del tabacchificio presente. Sul discorso di gusto architettonico si può discutere senza fine..." (Uwe Rilke, III^a assemblea, 26-10-07)

Castelfalfi 955 visitatori al giorno, mentre nel periodo di minima affluenza (gennaio) ne sono previsti 16¹⁵.

Rimane quindi aperta la questione della congruità tra le presenze effettivamente previste nell'intera struttura (ivi compresi nuovi borghi e casali) e i 1452 posti letto progettati dall'intervento.

Ci si preoccupa inoltre **dell'impatto ambientale** dal punto di vista delle **emissioni, dell'approvvigionamento idrico ed energetico**¹⁶, del **traffico** e della **produzione dei rifiuti**:

"La concentrazione di un nucleo "pesante" come il Robinson e l'Iberotel con tali dimensioni è una mina vagante perché va ad incidere inevitabilmente anche sul resto del territorio per l'impatto ambientale che una tale colata di cemento porta con sé, unita alle emissioni di fumi (riscaldamenti, cucine, energia, etc.), spazzatura (che prima di essere smaltita deve essere stoccata), strade, parcheggi e servizi per gli ospiti." (Elio Tombolan, operatore turistico di Montaione, in contributo su sito web dp-castelfalfi)

"Quanto costerà ai cittadini di Montaione lo smaltimento dei rifiuti delle previste migliaia di presenze aggiuntive?" (WWF e Italia Nostra, contributo su sito web dp-castelfalfi)

L'**ambiente** ed il **paesaggio** rappresentano per tutti i partecipanti al processo il **bene primario** che l'Amministrazione comunale è chiamata a tutelare:

"È fondamentale recuperare i casali esistenti, ma occorre anche costruire il nuovo senza stravolgere il paesaggio attuale. Occorre costruire e occorre farlo bene, con criteri appropriati e grande attenzione, come abbiamo già detto, alla qualità. Il

15

| | Robinson Club | Iberotel | Appartamenti/Ville/Casali | Totale |
|-----------|---------------|----------|---------------------------|------------|
| Gennaio | 0 | 0 | 16 | 16 |
| Febbraio | 0 | 101 | 88 | 188 |
| Marzo | 169 | 95 | 86 | 350 |
| Aprile | 301 | 100 | 121 | 523 |
| Maggio | 323 | 103 | 150 | 575 |
| Giugno | 344 | 122 | 355 | 820 |
| Luglio | 409 | 135 | 411 | 955 |
| Agosto | 409 | 135 | 205 | 750 |
| Settembre | 322 | 120 | 168 | 610 |
| Ottobre | 301 | 109 | 147 | 556 |
| Novembre | 187 | 102 | 93 | 382 |
| Dicembre | 0 | 81 | 68 | 149 |

La stima del numero di presenze al giorno è stata fatta calcolando innanzitutto la durata media del soggiorno prevista per ciascun ospite nelle diverse strutture: durata media soggiorno = n. pernottamenti/ n. arrivi previsti per ciascun mese (cfr. dati forniti da TUI in progetto di fattibilità e nel documento "posti letto" in allegato). Successivamente si è calcolato il numero di presenze giornaliere stimate per ciascun mese secondo questa formula: presenze giornaliere = (arrivi * durata media soggiorno)/ n. giorni del mese. I dati così calcolati sono stati verificati e validati da Martin Schlueter amministratore delegato di Tenuta Castelfalfi spa.

¹⁶ Cfr. sezione 3.7 – 3.8 sull'approvvigionamento idrico ed energetico.

nuovo deve essere costruito in armonia con il paesaggio e con l'esistente." (Gruppo di cittadini di Montaione in contributo su sito web dp-Castelfalfi)

In tale prospettiva le associazioni ambientaliste richiamano anche l'attenzione sulla tutela della biodiversità in generale e delle aree boscate in particolare la cui "ridefinizione" è segnalata con preoccupazione¹⁷.

Parimenti il rispetto dell'identità dei luoghi emerge come elemento essenziale, tanto che c'è chi ha definito l'intervento "colonialista":

"Io considero un intervento di questo tipo colonialista. (...). Il problema non è che non lo potete fare è che è una realtà che non deve esistere in un territorio come Montaione.(...) Se vogliamo intervenire dobbiamo essere modesti, magari ampliando l'esistente ma non creando un clone di Castelfalfi e chiamandolo Robinson Club. Io in questo senso non credo che questa operazione possa andare per Montaione" (Francesca Giglioli, abitante di Montaione, III^a assemblea, 26-10-07)

A questo proposito viene sollevata da più parti la questione di una presunta "**discriminazione di trattamento**" tra TUI e gli abitanti di Montaione. L'interpretazione delle norme del Piano strutturale che consentirebbe a TUI di realizzare il progetto come da Piano di fattibilità appare ad alcuni come una ingiusta forzatura:

"Io chiederei che i criteri che verranno applicati a questo progetto, quando verrà approvato, verranno applicati anche ai singoli quando verranno a chiedere per esigenze personali." (Cesare Da Re, abitante di Montaione in II^a assemblea 21-10-07)

"Non sono contrario all'operazione della TUI in sé purché resti limitata a quello per cui TUI ha pagato, ossia le volumetrie previste con gli ampliamenti concessi finora dai piani del comune. Sono le regole che sono state fatte osservare a tutti gli altri, operatori e non operatori. Se bastano a tutti gli altri devono bastare anche a loro. Sono contrario al cambio delle regole ed al relativo regalo di volumi, che valgono milioni di euro." (Elio Tombolan, operatore turistico di Montaione in intervento su web forum dp-castelfalfi 9-11-07)

Infine, non manca chi prospetta la preoccupazione sulla **concorrenza** che l'intervento di TUI potrebbe portare alle **attività economiche locali**. Si teme sia che la clientela abituale delle attività ricettive possa trovare più attraente il Resort Castelfalfi, sia soprattutto che le attività economiche di Montaione come negozi e ristoranti possano perdere clienti attratti dal nuovo borgo più vitale e più fornito:

"Io dico, gli stranieri che vengono oggi e ci siamo guadagnati con tanti sforzi rischiamo di perderli tutti, che non vengano più."(Francesca Pescatori, consigliera comunale CDL Comune di Montaione, V assemblea 18-11-07)¹⁸

¹⁷ Cfr. contributo Legambiente e contributo Italia Nostra e WWF su sito web dp-castelfalfi.

¹⁸ A questo proposito cfr. anche 3.2

Anche se su questo tema TUI sottolinea che, nelle loro intenzioni, la rivitalizzazione del borgo medievale va in tutt'altra direzione:

“L’obiettivo non è essere in concorrenza col comune di Montaione, anzi è previsto di ampliare il discorso con un centro diverso che non vuole toccare l’autonomia del vero Comune di Montaione. Non è nemmeno uno spazio chiuso per turisti, anzi è il contrario, vengono creati nuovi spazi per gli uomini e le donne del comune stesso. Lo facciamo nel rispetto della storia stessa del Comune.” (Uwe Rilke, responsabile masterplan Toscana Resort Castelfalfi, III^a assemblea, 26-10-07)

In generale le criticità più rilevanti dell'intervento prospettato da TUI sono quindi individuate **nell'impatto sul paesaggio** di un intervento edilizio così massiccio. Impatto che rischia di avere delle ricadute in primo luogo sull'economia locale alla luce del fatto che questa si fonda proprio su un turismo “colto” che presta molta attenzione all'ambiente e alla tipicità dei luoghi. Inoltre il progetto presentato appare ad alcuni come poco integrato nel contesto paesaggistico locale con il rischio di un disastroso **“effetto Disneyland”**¹⁹. Oltre che sul piano paesaggistico si sottolinea che la piena realizzazione del progetto presentato da TUI rischia di avere ricadute al momento non prevedibili sul piano delle risorse ambientali, prima fra tutte la **risorsa idrica**²⁰. Alcuni partecipanti esprimono timori in merito agli effetti che la “rivitalizzazione” del borgo di Castelfalfi potrà determinare sul sistema commerciale e ricettivo di Montaione.

Integrazione, concertazione, monitoraggio

Un aspetto ritenuto da tutti rilevante ai fini dello sviluppo del territorio di Montaione nel suo complesso è la necessità e l'opportunità che TUI concepisca la sua strategia imprenditoriale con uno sguardo “sistemico” ben saldo all'esterno della tenuta di Castelfalfi.

L'accessibilità e la permeabilità della tenuta in “entrata” e in “uscita” è considerata la condizione prioritaria affinché non solo tutti possano godere di Castelfalfi e del suo paesaggio, patrimonio comune, ma anche che questa località si integri pienamente nel contesto sociale ed economico di Montaione come territorio unitario ancorché policentrico, oltre che nella rete delle città e dei paesaggi toscani.

“.. il borgo deve continuare a essere patrimonio della nostra comunità. Vogliamo poter continuare a frequentarlo quando vogliamo e senza dover chiedere il permesso a nessuno.” (Gruppo di cittadini di Montaione in contributo su sito web dp-castelfalfi)

¹⁹ Richiamano questo rischio fra gli altri, La Nazione Empoli 23-10-07.

²⁰ Cfr. sezione 3.7

I cittadini, singoli e associati, hanno espresso in varie occasioni il desiderio di essere coinvolti nelle scelte che riguardano un'area del loro territorio e chiesto a TUI impegni in tal senso.

Ritengono che solo con una costante **concertazione** con le istituzioni locali, provinciali, regionali, le parti sociali, le associazioni di categoria, il sistema scolastico e universitario e in generale l'insieme dei soggetti interessati, il progetto di TUI possa "integrarsi" efficacemente nel territorio e rappresentare, nel medio e lungo periodo, una concreta possibilità di sviluppo tanto efficace quanto sostenibile sul triplice versante ambientale, sociale e culturale.

Le politiche e gli interventi sui quali la popolazione chiede che vi sia un coordinamento e una pianificazione comune riguardano, in particolare, la **gestione degli esercizi commerciali** all'interno della tenuta; la promozione della **conoscenza del capoluogo e del territorio toscano**; la **formazione** delle persone che saranno impiegate nelle strutture di TUI.

"A tale proposito riteniamo che i soggetti preposti alla elaborazione del progetto stesso convochino un tavolo di concertazione con la nostra e con le altre associazioni presenti nel nostro comune per valutare al meglio quanti e quali esercizi commerciali possano essere concessi a Castelfalfi cercando di evitare inutili contrapposizioni con le attività esistenti nel capoluogo e in genere in tutto il territorio comunale." (Associazione Borgo Alto in contributo su sito web dp-castelfalfi)

"Siamo fermamente convinti che sia molto importante salvaguardare il forte rapporto del capoluogo con la frazione Castelfalfi e che come da proposta TUI in sede di convenzione con l'Amministrazione comunale venga confermato l'impegno di realizzare il servizio di trasporto dei turisti presenti a Castelfalfi per far conoscere tutto il nostro territorio e il nostro capoluogo." (Associazione Borgo Alto in contributo su sito web dp-Castelfalfi)

Viste le dimensioni dell'intervento sia in termini di edificazione, sia per le sue potenziali ricadute ambientali, economiche e sociali, i partecipanti al dibattito raccomandano infine un **costante monitoraggio** della messa in progetto da parte dell'Amministrazione comunale in ogni sua fase realizzativa e gestionale²¹ ove quest'ultima opti per una sua messa in opera.

"Anche se lo studio di fattibilità ed il progetto esecutivo saranno accuratamente esaminati e ed eventualmente finalmente approvati, senza un sistematico controllo anche durante e dopo la realizzazione quanto ci è stato mostrato e raccontato rischia di diventare un "lastrico dell'inferno", cioè solamente una dichiarazione di buone intenzioni." (Renato Renai, abitante di Montaione, intervento su web forum in dp-castelfalfi)

²¹ A questo proposito si veda in particolare il contributo di Renai sul sito dp-castelfalfi.

“Nella fase progettuale e di programmazione occorrerà una approfondita indagine conoscitiva, una analisi di dettaglio, un’alta qualità progettuale anche nella definizione dei particolari, ma nel definire le specifiche norme tecniche di attuazione e nella stesura della convenzione urbanistica ci vorrà ancora più una particolare accuratezza. Successivamente un appropriato controllo nella gestione dell’attuazione dell’intervento.” (Giuliano Giubbolini, abitante di Montaione, contributo su dp-castelfalfi)

In particolare i cittadini chiedono all’Amministrazione che la **comunità locale** continui ad essere **adeguatamente e tempestivamente informata** sullo stato dell’arte del progetto di TUI e della sua realizzazione ed **attivamente coinvolta** nei processi decisionali che lo riguardano:

“Sarebbe auspicabile che la Comunità continuasse ad essere coinvolta sia nel monitoraggio della fase di realizzazione sia nelle eventuali decisioni aggiuntive che una iniziativa di queste dimensioni indubbiamente richiederà.” (Cesare Da Re’, abitante di Montaione, contributo su sito web dp-castelfalfi)

3.2. Il Borgo Nuovo

Nel corso del dibattito si è discusso, oltre che del progetto in generale, anche dei singoli aspetti del piano di sviluppo presentato da TUI.

Per quanto riguarda il progetto di riqualificazione dell’area già urbanizzata a nord del borgo, il dibattito ha messo in evidenza più opportunità che criticità: l’area si presenta al momento come scarsamente qualificata e i vari edifici moderni già presenti troverebbero probabilmente una migliore valorizzazione nell’ipotesi progettuale presentata da TUI.

La stessa Legambiente ritiene questa parte di nuova urbanizzazione tutto sommato accettabile:

“Le tipologie edilizie non saranno di tipo locale, ma i materiali tradizionali, se adeguatamente impiegati, potranno rendere questo intervento l’unico in qualche maniera accettabile” (Legambiente, contributo su sito web dp-castelfalfi)

Inoltre l’insediamento progettato con i nuovi servizi previsti (centro benessere, centro congressi, bar, ristoranti, etc.) appare come una buona opportunità per la **riqualificazione** di una zona al momento molto povera da questo punto di vista. Della presenza di questi nuovi servizi potranno approfittare gli abitanti di Montaione e gli ospiti delle strutture ricettive vicine:

“I servizi comuni, se aperti al pubblico, creano invece un indubbio vantaggio per tutti; dall’uso personale, in una zona notoriamente povera di servizi, alla maggiore attrattiva per i turisti che già arrivano, specialmente negli agriturismi vicini” (Antonio Nardi dei da Filicaja, proprietario di azienda vitivinicola di Montaione, contributo su sito web dp-castelfalfi)

Quest'ultimo aspetto che a molti appare come un'opportunità per la comunità locale, secondo alcuni rischia di rendere il **nuovo borgo** molto **più attraente** del centro urbano di **Montaione** con effetti imprevedibili sul sistema economico e sociale locale:

"I nuovi eventuali clienti perché mai dovrebbero recarsi a Montaione invece che a Castelfalfi, dove vi sarebbe una migliore e più ampia scelta indotta dal maggior dinamismo dell'economia autarchica del villaggio autosufficiente?" (Elio Tombolan, operatore turistico di Montaione, contributo su sito web dp-castelfalfi)

3.3. Il Robinson Club

Il Robinson Club è la struttura dell'intero Piano di fattibilità che ha sollevato le critiche più accese²².

Ancora prima dei giudizi sulle dimensioni, sulle funzioni e sulla qualità architettonica le critiche si sono concentrate sul nome: "**Robinson Club**". Per quanto rappresenti per gli investitori un marchio di successo capace di attirare clienti sicuri e che ben conoscono i *brands* della TUI²³, questo nome è apparso fin da subito come un elemento carico di valenze simboliche piuttosto urticanti. "Robinson club" ricorda, secondo molti partecipanti, da una parte **immagini esotiche** che mal si adattano al contesto delle colline toscane, dall'altra richiama la **solitudine** del naufrago che provvede da solo a se stesso e che certo **non si integra in un contesto sociale esistente**. In altre parole il nome Robinson evoca l'esatto contrario di ciò che si vorrebbe per Castelfalfi: un progetto rispettoso dello specifico contesto storico e sociale, capace di integrarsi e di recuperarlo e valorizzarlo sussumendone in sé storia e immagine; un intervento che porti nuova vita nell'antico borgo restituendolo al patrimonio della comunità locale come bene comune toscano.

"Toponimi: se rievocano paesaggi caraibici, certo non sono nostri, ma soprattutto "Robinson" rievoca solitudine, necessità di assoluta autarchia, il contrario esatto di ciò che deve essere il nuovo nel contesto del luogo." (Giovanni Pesenti, abitante di Montaione contributo su sito web dp-castelfalfi)

"Sostituire il nome di un paese con quello di un albergo, (Castelfalfi Resort) o quello di un insediamento con il nome di un marchio pubblicitario, (Robinson club)

²² Nella valutazione delle reazioni rispetto al Robinson Club non va sottovalutato il fatto che questa è la sola struttura per la quale è stato mostrato un vero e proprio fotomontaggio.

²³ In risposta alle perplessità sul nome Robinson club il responsabile del circuito Robinson di Tui, Tony Weibel, dichiara: "Noi siamo flessibili, se ci sono cose che non vanno bene si può lavorare, ma come base, negare il Robinson mi sembra tirato da lontano, se posso dirlo. Robinson è un sinonimo di creatività, è il romanzo del De Foe, c'è dentro tanto come creatività, il trovare un amico, c'è tutta una filosofia. Il Robinson fa parte del portafoglio della Tui, è molto conosciuto e gode di una notorietà mondiale, è leader nel mercato tedesco ed è un sinonimo di life style. Abbiamo 20 alberghi e apriremo un albergo in Marocco e uno in Portogallo." (V^a assemblea, 18-11-07)

significa scippare alla popolazione del luogo la propria memoria storica” (Francesca Giglioli, abitante di Montaione in Contributo su sito web dp-castelfalfi)

Non a caso la prima preoccupazione manifestata rispetto a questa struttura è che si tratti di un **“sacrificio senza contropartita”**²⁴: un intervento molto importante dal punto di vista dei volumi, con un forte impatto sul piano paesaggistico ma con ricadute molto scarse sull’economia locale a causa della sua presunta “autosufficienza”²⁵.

“I clienti del club sono i meno conosciuti (...) sicuramente però hanno una mobilità minore di quelli degli appartamenti/abitazioni ed hanno la tendenza a girovagare di meno” (Antonio Nardi dei da Filicaja, proprietario azienda vitivinicola di Montaione, contributo su sito web dp-castelfalfi)

“Il turista del villaggio all inclusive invece è sostanzialmente “pigro” e necessita, per problemi di tempo o/e cultura, di una organizzazione che gli proponga qualcosa di preconfezionato da consumare in fretta, pranzi, gite e divertimenti compresi.” (Elio Tombolan, operatore turistico di Montaione, contributo su sito web dp-castelfalfi)

Tuttavia, al di là delle considerazioni sulla maggiore o minore apertura della struttura al contesto locale, emerge in modo pressoché unanime una **critica all’ipotesi architettonica** prospettata in prima istanza da TUI nel dibattito pubblico.

In questo senso manifestano forti perplessità anche coloro che difendono con forza la necessità di realizzare il progetto proposto da TUI:

“Una unica cosa mi lascia perplesso (e immagino non solo me): il fotomontaggio proiettato all’assemblea di come apparirebbe il Club Robinson. Mi lascia perplesso perché forse hanno esagerato con il tentativo di omologare ciò che vogliono costruire con l’esistente.(...) Insomma hanno ricopiato la tipica urbanizzazione fatta in cima ad una collina con case che non c’entrano niente col paesaggio.” (intervento su web forum dp-castelfalfi 26-11-07)

“Vorrei fare un appunto. Non so se sono state fatte delle fotografie brutte ma a anche a me che sono d’accordo con il progetto creano un po’ di disagio. Mi sembra una tipologia diversa e spero che non sia così il progetto finale.” (Maria Geltrude Monni, Associazione Borgo Alto, III^a assemblea, 26-10-07)

²⁴ Cfr. contributo Antonio Nardi dei Da Filicaja su sito web dp-castelfalfi.

²⁵ A proposito dell’autosufficienza e del modello *all inclusive* TUI ha in più occasioni ribadito che l’offerta di un Robinson Club non è assimilabile ad un *all inclusive*: “E’ stato detto che il Robinson è un tipo di Valtour, non sarà questo. Valtour, Mediterranee è un turismo di massa diverso dal nostro, hanno 1000 posti letto a struttura. Castelfalfi non avrà niente a che vedere con questo. Avrà una capacità di 400 posti letto e sarà un concetto lontano dal classico concetto club, ma coniugherà arte e cultura. Il gruppo target sarà diverso da quello del tipico club.” (Tony Weibel, responsabile Robinson Club per Tui, V^a assemblea, 18-11-07)

Tanto che in alcuni partecipanti l'ipotesi progettuale presentata ha determinato un **mutamento di opinione** rispetto all'intervento nel suo insieme:

“Nel corso del dibattito pubblico sono passato da un ottimismo generico del primo incontro, a una vaga inquietudine via via che prendevo conoscenza del progetto, alla.. paura dopo la riunione del 26/10.(...)(con riferimento specifico all'ingrandimento dell'elaborato Robinson posto all'ingresso della sala) paura perché quanto abbiamo visto ha messo in dubbio, sempre ai miei occhi, la credibilità di chi lo ha presentato (...) Il progetto preliminare esposto del villaggio Robinson non mi pare abbia esattamente centrato l'obiettivo dell'integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.” (Renato Renai, abitante di Montaione, intervento su web forum 30-10-07)

“Anch'io al momento della presentazione del progetto di riqualificazione urbanistica dell'assetto di Castelfalfi ho plaudito all'iniziativa, per niente contraria a salvare una realtà storica che altrimenti scompare. Ma in seguito all'esposizione dei dettagli progettuali da parte dell'architetto della TUI sono rimasta di stucco. Mi si perdoni l'espressione, ma non è accettabile la formazione di un nuovo centro come il Robinson, privo di qualsiasi caratteristica che lo leghi urbanisticamente al territorio (...) privo della sensibilità ambientale che impedisce l'integrazione del complesso edilizio nel contesto paesaggistico, per non parlare poi dei dettagli proposti dall'architetto, fra cui spiccava una elegante scaletta di accesso sovrastata da un arco moresco assolutamente improponibile per la realtà montaionese.” (intervento su web forum dp-castelfalfi, 3-11-07)

Si raccomandano quindi **qualità architettonica** (da realizzarsi magari tramite un nuovo concorso internazionale²⁶) e gradualità nella realizzazione. Quest'ultimo punto fa riferimento alla necessità di un progetto che meglio si adatti all'evoluzione del contesto locale e della domanda turistica. Si solleva infatti con preoccupazione l'immagine di un impianto turistico colossale ed inutilizzato:

“Si pensi all'eventualità di un Castelfalfi chiuso al mondo per anni con gli scheletri di un Robinson club in sospeso...” (Renato Renai intervento su web forum 30-10-07)

Rispetto al dibattito sul Robinson club TUI ribadisce l'irrinunciabilità del progetto per il proprio piano industriale:

“Per la TUI il Robinson Club è una struttura molto importante, è una richiesta e il ritorno è molto affidabile. La capacità sarà esaurita sicuramente. Tutto questo progetto non è fattibile senza il Robinson.” (Martin Schlueter, amministratore delegato di Tenuta di Castelfalfi spa, III^a assemblea, 26-10-07)

Ma assicura altresì la propria disponibilità a rivedere la proposta architettonica.

“Il progetto per la tenuta di Castelfalfi non è fisso, non è a senso unico, per noi è importante aprire un dialogo, questi fine settimana sono stati importanti per

²⁶ Cfr. intervento Renato Renai su web forum dp-castelfalfi in data 30-10-07.

affinare le nostre idee; queste sono solo delle possibili ipotesi, non certo le uniche." (Olaf Steinhage, HCB, consulente TUI, V^a assemblea, 18-11-07)

3.4. I villaggi (o nuovi borghi)

La discussione sul Robinson e l'assenza di un vero e proprio progetto architettonico su cui discutere ha fatto sì che nelle assemblee il dibattito sui villaggi, sia rimasto in secondo piano.

Essi appaiono tuttavia un **elemento cruciale e fortemente problematico** dell'intero progetto e per la sua stessa credibilità. Non solo perché quella che alcuni organi della stampa locale e nazionale²⁷ si affrettano a definire una "incredibile colata di cemento" è essenzialmente riconducibile alle nuove edificazioni legate a questi interventi "satellitari"; ma perché, e soprattutto, l'idea di moltiplicare insediamenti esistenti con nuovi edifici che pretenderebbero di "recuperare" le forme insediative e architettoniche locali fornisce più che mai argomenti allo spettro "Disneyland" paventato nel corso del dibattito da molti osservatori²⁸.

"Vorrei fare una considerazione. A parte le preoccupazioni per il Robinson Club, mi sembra che si parli di recupero, quando si buttano giù i molti edifici che invece si possono recuperare, poi alcuni si spostano, si creano dei veri paesi con quasi la presunzione di creare qualcosa che c'era ma a che ma non risulta." (abitante di Montaione, III^a assemblea, 26-10-07)

"Si sfrutta la tipologia di alcune facciate e si fanno dei cloni. Si riportano le tipologie ma sono false" (Maria Rita Signorini, Italia Nostra, III^a assemblea 26-10-07)

"Che si usino i materiali tradizionali e che si recuperi l'acqua piovana è fatto del tutto secondario rispetto all'enormità del falso storico/urbanistico che si vuole perpetrare" (Legambiente, contributo su sito web dp-castelfalfi)

"La nascita e lo sviluppo dei centri antichi ha ragioni più complesse (di tipo storico, socio-economico, ecc.), non possono essere ridotti a mere motivazioni stilistiche per giustificarne i "cloni"." (Francesca Giglioli, abitante di Montaione, Contributo su sito web dp-castelfalfi)

Per quanto alcuni partecipanti ritengano che i villaggi siano in qualche modo più "accettabili" di un insediamento come il Robinson poiché

²⁷ Vedi nota 10.

²⁸ A questa critica TUI risponde: "Una critica che abbiamo sentito è stata che noi vogliamo creare un Disneyworld, ma questo sarebbe un tradimento di tutto quel retaggio storico, questa non è la nostra intenzione, la nostra è quella di rispettare pienamente l'esistente, a cominciare dai materiali. (...) si creerà una sorta di villaggio, di vicinato sul territorio. Per quanto riguarda il discorso architettonico del risanamento e il raggruppamento dei nuovi casali il linguaggio sarà sempre nel rispetto di quello storico, tipico della facciata semplice e sobria. Quasi un tipo di architettura modernistica nella sua semplicità." (Uwe Rilke, responsabile masterplan Toscana Resort Castelfalfi, III^a assemblea, 26-10-07)

richiamerebbero una tipologia di clientela più rassicurante e riconoscibile²⁹, le perplessità permangono robuste nel corso del dibattito pubblico soprattutto per **l'impatto che un ulteriore intervento edilizio così importante potrebbe avere sul piano paesaggistico**³⁰.

3.5. Il Golf

L'ampliamento del campo da golf solleva critiche principalmente da parte delle associazioni ambientaliste e degli agricoltori. Da una parte si richiama l'attenzione sulla **perdita della tipicità della trama paesaggistica** e dall'altra si rimarca l'impatto di un impianto di queste dimensioni in termini di **consumo delle risorse idriche** :

"Il campo da golf invece di essere intervento nel seminativo semplice a grano come nel campo esistente viene ubicato in un'area attualmente a vigneto ed oliveto. (...) la cosa più probabile è che si lascino dei relitti degli oliveti e dei vigneti al solo scopo di propinare al turista globalizzato quella che la TUI si immagina sia la Toscana meglio vendibile" (Legambiente, contributo su sito web dp-castelfalfi)

"Bisogna dire che si stravolge tutta la dimensione agricola, perché quando vedo che il seminativo diminuisce di 91 ettari a favore del campo da golf che aumenta di 94 ettari, non mi possono parlare di riqualificazione ambientale. Se stravolgono l'esistente non è riqualificazione ambientale" (Maria Rita Signorini, Italia Nostra, III^a assemblea, 26-10-07)

I contributi che provengono da operatori economici e degli abitanti di Montaione sono invece spesso di segno opposto: il golf è considerato soprattutto un **elemento di richiamo** e il suo allargamento **non farebbe che migliorare l'attrattività di Montaione**.³¹ La principale preoccupazione appare piuttosto che l'impianto non venga chiuso nel corso dei lavori per l'ampliamento.

"Cogliamo l'occasione per invitare la TUI a tenere aperto il campo da golf anche nel periodo in cui daranno inizio ai lavori di ristrutturazione. Questa sarebbe da considerare come una dimostrazione di buona volontà da parte della TUI a diventare parte integrante del nostro territorio." (Consorzio turistico Terre d'Elsa, intervento su web forum dp-castelfalfi, 30-11-07)

²⁹ In questo senso Antonio Nardi da Filicaja, proprietario di un'azienda vitivinicola a Montaione nel suo contributo pubblicato sul sito web dp-castelfalfi afferma: "Conosciamo per esperienza la tipologia di turisti che frequentano appartamenti/case qui da noi (...). Per definizione sono i clienti migliori, vengono in macchina o ne affittano una e girano indipendentemente per il territorio e cercano di comprenderlo."

³⁰ Particolari perplessità sono espresse sia dagli agricoltori che da commercianti e artigiani nelle riunioni del 15-12-07 e del 12-10-07 promosse dal Sindaco. In questa sede i partecipanti hanno espresso forti dubbi su un intervento di così grande impatto sul piano paesaggistico e di così scarso ritorno per l'economia locale.

³¹ In questo senso si esprimono gli operatori del commercio e dell'artigianato nella riunione convocata dal sindaco il 15-10-07.

3.6. L'agricoltura

L'agricoltura è un tema particolarmente sentito da tutti: associazioni di tutela dell'ambiente, agricoltori, ma anche privati cittadini. Nel corso del dibattito è stato più volte espresso l'auspicio che Castelfalfi mantenga la duplice **vocazione**, turistico-ricettiva e **agricola**, che da sempre caratterizza questa località.

"L'agricoltura e la campagna, concepite come mera cornice di una massiccia operazione immobiliare e turistica creano un precedente inquietante in un contesto in cui da sempre l'agricoltura, lo sviluppo delle attività ricettive e lo sviluppo immobiliare sono andati di pari passo" (Coldiretti, contributo su sito web dp-castelfalfi)

"A Castelfalfi quindici anni fa c'erano oltre cento vacche, si faceva una produzione di grano di qualche migliaio di quintali. Questo non mi risulta per la nuova società." (Renato Ceccarelli, agricoltore di Montaione, III^a assemblea, 26-10-07)

"A Castelfalfi sessanta anni fa c'era una media di ottanta, novanta ciliegi, i mori, albicocchi, peschi che facevano da ambiente agli uccelli e alla fauna. Spariti i contadini, sparito tutto. Io vorrei che questa società ci mettesse almeno duemila piante variabili per ripristinare l'ambiente che c'era." (agricoltore di Montaione, III^a assemblea, 26-10-07)

I cittadini chiedono dunque che TUI investa maggiormente nello sviluppo agricolo e che l'**agricoltura** costituisca, insieme al turismo, un'**attività essenziale** per Castelfalfi.

"Inoltre, sempre ai proprietari della Tenuta chiediamo maggiori garanzie per quanto riguarda il settore dell'agricoltura: Castelfalfi deve essere sinonimo di sviluppo turistico e agricolo allo stesso tempo. L'agricoltura non deve essere messa in secondo piano. È importante quanto il turismo." (Gruppo di cittadini di Montaione, contributo su sito web dp-Castelfalfi)

"Abbiamo una grande opportunità di fare sviluppo sostenibile su questo territorio. Per esempio, il discorso sull'agricoltura: su 1100 ettari di terreno, possibile che ce ne siano solo 30 di vigneto? Faccio una domanda propositiva. E' questo lo sviluppo sostenibile che volete? Seconde, terze case, impianti turistici? Questo territorio merita di più, facciamo più agricoltura sostenibile, occupiamo persone della Valdelsa, di Montaione." (Fausto Ferruzza, Legambiente Toscana, V assemblea, 18-11-2007)

"Dal punto di vista agricolo? Castelfalfi è conosciuta come un'azienda agricola. Forse ne era la caratteristica principale e mi auguro che questo venga mantenuto." (Francesca Pescatori, consigliera comunale CDL Comune Montaione, I assemblea, 30-09-2007)

"...diciamo la verità una struttura di questa portata che parla di trenta ettari di vigneto intende veramente una percentuale minima.. Il progetto sicuramente avrà risvolti migliori, ma sarebbe utile adeguare l'aspetto agricolo al tipo di investimento." (Franco Pulvino, agricoltore di Montaione, IV^a assemblea, 9-11-2007)

Dal confronto tra i cittadini e le realtà organizzate emerge che il progetto di TUI, dopo decenni di abbandono e degrado della tenuta, potrebbe costituire l'occasione per il rilancio dell'agricoltura, quale **motore fondamentale del sistema produttivo** di Castelfalfi ed in generale di tutto territorio di Montaione.

“Terzo punto, riappropriarsi della funzione agricola. In una tenuta di 1100 ettari si pensa di destinare all'agricoltura un centinaio di ettari, dei quali solo una trentina a vigneti. Noi proponiamo che si cerchi, attraverso una rimodulazione degli strumenti urbanistici vigenti, e con una feconda relazione attivata con agricoltori, sindacati e aziende, di ripotenziare la funzione produttiva della tenuta, investendo in agricoltura sostenibile e senza intaccare minimamente il suo patrimonio boschivo. Dal punto di vista strettamente economico, quindi auspichiamo che una parte dei guadagni che la Tui realizzerà, derivino dall'agricoltura di qualità piuttosto che dalla speculazione fondiaria. Reddito non rendita, per l'appunto!” (Fausto Ferruzza, Legambiente Toscana, intervista in www.greenreport.it)

E' stata quindi posta l'attenzione sulla possibile **produzione di energie rinnovabili** grazie all'**utilizzo di prodotti agricoli**, incoraggiando la TUI a riflettere su questa preziosa opportunità, di concerto con gli operatori agricoli locali.

“Un piano industriale, che comprenda adeguatamente l'agricoltura, all'altezza della tradizione della tenuta e dei luoghi che la circondano, per fare delle tradizionali risorse primarie un nuovo motore di sviluppo anche per il terzo millennio: le “biomasse” si possono anche coltivare.” (Giovanni Pesenti, abitante di Montaione, contributo su sito web dp-castelfalfi)

“Si debbono rilevare, nelle idee progettuali presentate, scarsi investimenti in azioni che privilegino le produzioni agri-energetiche (con colture no-food ma soprattutto attraverso la gestione accurata e sostenibile del bosco) finalizzate principalmente all'autosostentamento.” (Fulvio Vicenzo, CIA empolese valdelsa, contributo su sito web dp-castelfalfi)

È dunque opinione ampiamente condivisa che **allo stato attuale del piano di fattibilità lo sviluppo agricolo** di Castelfalfi costituisca un aspetto **marginale** del progetto di TUI, non consono alle aspettative e alle potenzialità del territorio. A TUI è stato chiesto di **investire maggiormente nell'agricoltura**:

“Solo le voci “golf” ed “edifici” si muovono nella direzione della crescita. Per i vigneti c'è solo il recupero di superfici olivate prima conteggiate tra gli incolti (...) per ora si può parlare di piano agro ambientale ma non certo di progetto di sviluppo.” (Coldiretti, contributo su sito web dp-castelfalfi)

“Sull'agricoltura mi sembra che non ci sia un approfondimento: viene detto che agli ospiti saranno forniti prodotti locali, ma questo è diverso dall'investire in agricoltura come uno degli elementi motori di questa struttura.” (Paola Galgani, CGIL Empolese Valdelsa, II^a assemblea, 21-10-2007)

“In termini di agricoltura c'è da chiarire cosa si intenda per rilancio della zona.” (Piccini, CIA Firenze, II^a assemblea, 21-10-2007)

In varie occasioni è stata avanzata la preoccupazione che i nuovi **insediamenti e l'ampliamento del campo da golf** vengano **realizzati sottraendo terreno al seminativo ed in particolare alla viticoltura e olivicoltura**. Nonostante le dichiarazioni dei referenti di TUI, che durante la quarta assemblea hanno presentato dati aggiornati e assicurato che gli interventi previsti non sottrarranno spazio all'agricoltura³², permangono **dubbi e perplessità** sui numeri presentati.

“Ad ogni modo l'ampliamento del campo da golf è a discapito del coltivato.”
(Maria Rita Signorini, Italia Nostra, IV^a assemblea, 9-11-2007)

“E' per noi imprescindibile la totale revisione del progetto e un ridimensionamento quantitativo che abbia come cardini i seguenti punti: (...) rinuncia del taglio del bosco e del ridimensionamento di vigneti e oliveti, operazioni paventate per l'ampliamento del già esistente campo da golf..” (Legambiente, contributo su sito web dp-castelfalfi)

Per concludere, in particolare le associazioni ambientaliste, ma anche cittadini di Montaione e i rappresentanti di categorie economiche e dei sindacati ritengono che anche su **altri aspetti** riguardanti lo sviluppo agricolo della tenuta i **dati** forniti da TUI **non** siano **rassicuranti**. Tra questi il sistema di commercializzazione dei prodotti agricoli e il funzionamento del futuro Centro agricolo.

“...non vi sono impegni precisi sulla filiera corta e la commercializzazione dei prodotti tipici locali.” (Legambiente, contributo su sito web dp-castelfalfi)

“Nel Progetto di Fattibilità non se ne parla, ma incombe il successivo “nuovo centro agricolo” dai contorni e dalle dimensioni incerte e demandato al successivo Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale.” (Legambiente, contributo su sito web dp-castelfalfi)

E' stata invece valutata positivamente l'ipotesi, annunciata da TUI in occasione della quarta assemblea³³, che il piano di recupero agricolo preveda **coltivazioni biologiche**.

“Vi sono pochi dati precisi, tra i quali comunque risalta positivamente il passaggio al biologico (l'esigente clientela questo lo apprezzerrebbe, da qui la sua fattibilità).”
(Legambiente, contributo su sito web dp-castelfalfi)

³² Cfr. intervento di Rosanna Toschi, in verbale della IV^a assemblea, 9 novembre 2007, pp. 7-8.

³³ Cfr. intervento di Rosanna Toschi (Tenuta Castelfalfi Spa), in verbale della IV^a assemblea, 9-11-2007, p. 8.

3.7. L'approvvigionamento idrico

L'acqua è certamente uno dei temi più sentiti nel dibattito sul progetto Castelfalfi.

“Punti salienti e qualificanti del progetto dovranno essere le risorse idriche aggiuntive ed il volume architettonico della nuova edificazione.” (Cesare Da Re', cittadino di Montaione, contributo su sito web dp-castelfalfi)

Sul tema dell'approvvigionamento idrico gli interventi dei cittadini e delle associazioni sono stati molto articolati. In generale si raccomanda la **massima cautela nello sfruttamento delle risorse idriche esistenti**. Si teme che il sistema progettato, contrariamente a quanto dichiarato da TUI, **non sia** in realtà **autosufficiente** e che, al fine di coprire il fabbisogno idrico della tenuta, possa essere necessaria una fornitura esterna che inevitabilmente graverebbe sulla già fragile rete idrica locale.

Il sistema di approvvigionamento idrico progettato da TUI per Castelfalfi si basa essenzialmente sulla raccolta e il riutilizzo - ancorché tecnologicamente aggiornato - di **acqua piovana**³⁴. La preoccupazione di molti partecipanti è che tale sistema non possa essere autonomo, in particolare in periodi di precipitazioni scarse, che dunque l'intera struttura possa gravare sulla fragilità delle reti e sulla scarsità delle risorse disponibili, per altro in presenza di prospettive climatiche avverse.

“L'aspetto idrico è fondamentale, la mia preoccupazione iniziale era che fosse necessaria una fornitura esterna, ma la TUI ci assicura di no...” (Cesare Da Re', cittadino di Montaione, V assemblea, 18-11-2007)

“Un altro nodo importante sia dal punto di vista ecologico sia economico è l'approvvigionamento idrico. Quello prospettato nei calcoli TUI è su basi inaffidabili perché è fondata sull'imponderabile: quanto poverà? Se ci sarà la siccità

³⁴ Sul tema dell'acqua si veda il documento fornito da TUI *Acqua ed energia 9-11-07* in allegato e la dichiarazione di Martin Schlueter, amministratore delegato di Tenuta Castelfalfi spa : “Il nostro scopo è quello di definire un sistema di trattamento e gestione delle acque che si avvalga delle risorse esistenti usandole non una sola volta ma il massimo delle volte possibili. Abbiamo definito un sistema che permette di usare due volte il sistema idrico negli edifici. (...) Posso dire che siamo in grado di avere più acqua di quella che effettivamente ci servirà in futuro. Se noi vediamo l'acqua piovana per Castelfalfi è 700/950 litri al metro quadrato all'anno. Questo ci può fornire acqua a sufficienza per il campo da golf, per le piscine ed il resto, si tratta di definire come raccogliere l'acqua nella tenuta. Per esempio l'acqua piovana non è raccolta nella tenuta di Castelfalfi, oggi. Noi invece riusciamo ad ottimizzare la quantità di acqua necessaria. Per questo riteniamo che una volta completato il progetto avremo un'eccedenza di acqua. Un altro punto è il sistema per depurare l'acqua, noi non useremo un sistema chimico ma uno biologico con micro filtri in linea con la regolamentazione europea. Oggi l'acqua che scorre nella tenuta viene praticamente dispersa. Vogliamo recuperare questa situazione che ci sembra uno spreco di risorse” (IV^a assemblea, 9-11-07).

chiuderanno tutto? O si attaccheranno all'acquedotto di Montaione?" (Elio Tombolan, operatore turistico di Montaione, intervento su web forum in dp-castelfalfi)

Riporta questo diffuso timore anche un ex sindaco del Comune, che tuttavia si dice certo che l'intervento non aggraverà la crisi idrica che Montaione subisce da qualche anno:

"Circola la voce che saremo senza acqua, senza luce, perché verranno assorbiti da Castelfalfi, questa è una balla, se non hanno l'acqua faranno dei laghi, il comune di Montaione prende l'acqua da due laghi.." (Rino Salvestrini, ex Sindaco di Montaione, V^a assemblea, 18-11-2007)

I **timori** espressi in tema "risorse idriche" sembrano originarsi ed alimentarsi, in primo luogo, dall'**incompletezza che secondo molti partecipanti caratterizza i dati presentati** dall'investitore:

"se ricordo bene nello studio di fattibilità trovavate 240 metri cubi al giorno di acqua nei pozzi, poi sono diventati 480, poi si è parlato di bacino. Questi sono stati misurati? Derivano dalle precipitazioni?" (abitante di Montaione, IV^a assemblea, 9-11-07)

"Consumi ulteriori di acqua mancano nei calcoli presentati. Oltre alla già citata questione dell'agricoltura, basti considerare che solo attorno ai 30 casali da costruire sono previsti 5.000 mq di giardini e ciò significa ulteriori 15 ettari da annaffiare. E vi saranno anche piscine annesse ai vari casali e ville? - Non è chiaro se ci siano studi (e di quale qualità) su cosa succederà alla falda con i nuovi livelli di prelievo e cosa di conseguenza succederà all'ambiente di Castelfalfi e dintorni. I dati quindi sono ancora carenti e lo sono in modo preoccupante su aspetti fondamentali." (WWF e Italia Nostra, contributo su sito web dp-castelfalfi)

Le domande che sono state poste a TUI e ai suoi consulenti nel corso del dibattito riguardano principalmente l'utilizzo di **acqua piovana**, lo **sfruttamento della falda e l'impatto del prelievo** dal pozzo esistente (e da eventuali nuovi pozzi), l'eventuale **creazione di un nuovo bacino idrico** e il **sistema di irrigazione** (campo da golf, giardini, etc).

Preoccupa che TUI progetti di soddisfare l'ingente fabbisogno di acqua di cui Castelfalfi potrebbe necessitare ricorrendo, comunque e in larga misura, **all'acqua piovana**.

"Nel fare le opportune verifiche dobbiamo pensare al futuro, le condizioni climatiche cambiano, bisogna studiare la possibilità di aprire altri invasi per raccogliere la poca acqua piovana, ci dicono che avremo grandi periodi di siccità." (Cesare da Re, abitante di Montaione, V^a assemblea, 18-11-07)

"Conosciamo la crisi idrica che ci ha colpito, certamente un'operazione del genere necessita moltissima acqua, è vero che verranno utilizzate tecnologie avanzate, ma vorremmo sapere come faranno fronte all'eccezionale consumo di acqua previsto. Ci saranno strutture che necessitano acqua, piscine, centro benessere, il campo da golf. (...) Mi sembra che gestire una struttura del genere con l'acqua piovana sia difficile." (Guido Scocciati, WWF, II^a assemblea, 21-10-2007)

Un'altra questione che le associazioni ambientaliste hanno più volte sollevato, ritenuta essenziale per la tutela dell'ambiente, è l'**impatto** che il prelievo di acqua dal pozzo esistente avrà **sulla falda acquifera**, eventualmente aggravato dalla realizzazione, ventilata da TUI³⁵, di nuovi pozzi.

“Sul prelievo dai pozzi volevo sapere quanto è quello di oggi, per capire quale sarà l'impatto sulla falda. Ci sono degli studi? Cosa succederà alla falda con questo tipo di prelievi? Penso che l'Amministrazione dovrebbe fare degli studi propri. Che la Tui riesca a trovare l'acqua necessaria non abbiamo dubbi, ma cosa succederà tutto in torno? Cosa succederà alla falda?” (Guido Scocciati, WWF, IV^a assemblea, 09-11-2007)

“L'acqua potabile e l'acqua per annaffiare lo sterminato campo da golf sembra provenire dai laghetti artificiali esistenti o in possibile progetto, ma in maniera furbesca e ambientalmente insostenibile la TUI non si lega le mani escludendo a priori la realizzazione di nuovi pozzi artesiani.” (Legambiente, contributo su sito web dp-castelfalfi)

Rimane diffuso il dubbio che il **sistema di irrigazione** necessiti di un volume di acqua ben superiore a quello previsto da TUI:

“Un ultimo appunto: per il campo da golf la previsione di un consumo di 600.000 metri cubi annui di acqua è bassa rispetto a quelle standard che in genere prevedono circa 200.000 metri cubi in più. Per esempio c'è uno studio della Regione Puglia che dice che per un campo di 18 buche parla di un consumo equivalente a quello di 8.000 abitanti in una giornata di estate. Questo dovrebbe far pensare al di là che il golf nella nostra cultura del paesaggio è una cosa completamente estranea e con impatti ambientali forti.” (Guido Scocciati, WWF, III^a assemblea, 26-10-2007)

In generale dunque si teme che TUI sottostimi il fabbisogno idrico di Castelfalfi e che, viceversa, abbia sovrastimato le capacità del sistema di approvvigionamento progettato.

Sulla **depurazione delle acque reflue**, il dibattito si è concentrato sul “come” questa debba avvenire. Le associazioni ambientaliste chiedono a TUI che si ricorra alla **fitodepurazione**.

“La depurazione di tutte le acque reflue connesse all'attività turistico/ricettiva è correttamente indicata nel progetto di fattibilità, ma sorprendentemente non si esplicitano preferenze per la fitodepurazione.” (Fausto Ferruzza, Legambiente Toscana, contributo su sito web dp-castelfalfi)

Per concludere, è stato chiesto all'Amministrazione di nominare dei consulenti esterni **al fine di valutare l'adeguatezza e la realizzabilità della proposta di TUI**. Gli ambientalisti suggeriscono inoltre l'adozione

³⁵ Martin Schlueter, amministratore delegato di Tenuta Castelfalfi spa nella IV^a assemblea (9-11-07) dichiara: “Noi sappiamo già la capacità dei pozzi esistenti, ma in futuro reputiamo opportuno aprire un altro pozzo.”

di un **bilancio e di una contabilità ambientali** che consentano di stabilire “*ciò che non si può fare*”³⁶.

“Il secondo nodo riguarda il principio di contabilità e bilancio ambientale, che significa individuare con un’analisi scientifica rigorosa la capacità di carico degli ecosistemi dei territori oggetto dell’intervento. Per poi procedere a definire i limiti progettuali (oggettivi e condivisi) nella progettazione definitiva ed esecutiva.” (Fausto Ferruzza, Legambiente Toscana, intervista in www.greenreport.it)

Sull’approvvigionamento, a conclusione della IV^a assemblea, la Sindaca ribadisce che trattasi di una questione essenziale e che pertanto il comune procederà a proprie verifiche tecniche:

“Per quanto riguarda la risorsa idrica è chiaro che la falda interessa tutti e non ci accontenteremo solo di quello che ci verrà detto, ma faremo delle verifiche.” (Paola Rossetti, Sindaca del Comune di Montaione, IV^a assemblea, 9-11-07)

3.8. L’approvvigionamento energetico

La questione energetica, trattata in occasione della quinta assemblea³⁷, non ha sollevato interventi significativi.

Cittadini e realtà organizzate sottolineano comunque la necessità di produrre energia da **fonti rinnovabili**.

“Bilancio zero come emissioni di CO2, deve essere un obiettivo da perseguire fin da subito. Solare, fotovoltaico, cogenerazione, teleriscaldamento o raffreddamento, combustibili naturali, quindi rinnovabili, sono opzioni perseguibili e realizzabili: e serve che siano ben presenti nell’investimento iniziale.” (Giovanni Pesenti, cittadino di Montaione, contributo su sito web dp-castelfalfi)

Alcuni agricoltori e rappresentanti delle loro associazioni di categoria hanno proposto che il **settore agricolo locale**, attraverso colture dedicate, **diventi un’importante fonte di energie rinnovabili** e che insieme a TUI si rifletta sull’ipotesi di creare una filiera produttiva dedicata.

“Poi tutto il problema energia, acqua, si parla di biogas, pallet, biotermia ed oli vegetali con arrivo da fuori della materia prima... perché non riflettere su una filiera? Abbiamo seminativi che possono dare il loro apporto. Il problema dell’uso di oli vegetali comprando dall’estero è il dispendio di CO2 per il trasporto.” (Sandro Piccini, CIA Firenze, II^a assemblea, 21-10-2007)

³⁶ Legambiente, in contributo pubblicato sul sito web www.dp-castelfalfi.it.

³⁷ La quinta ed ultima assemblea ha avuto appunto luogo il 18 novembre 2007.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Una premessa sul ruolo del garante e su questo rapporto

Circolano le più curiose opinioni sul ruolo dell'ufficio del garante per la comunicazione nel governo del territorio in Toscana. Da chi lo riduce a un semplice passacarte, a chi lo immagina come una sorta di Ombudsman, a chi come la tardiva alternativa alla conflittualità dei "comitati", a chi lo pensa un mediatore indipendente tra autorità e cittadini, a chi ancora lo ritiene l'artefice della conciliazione tra volontà politica e volontà civica, a chi invece lo concepisce come un mero certificatore routinario di procedimenti "altrove" pilotati o come ratificatore notarile di opzioni sempre e comunque "già" prese e definite, a chi lo giudica uno strumento inconsapevole di altrui "potenze" e a chi lo valuta una istituzione vanitosa ma irrilevante a meno che, con un qualche delirio di onnipotenza, non si dimostri lo "sceriffo" occhiuto e arrebbante contro gli inconfessabili appetiti o gli incauti di disegni di amministrazioni locali inaffidabili e incompetenti³⁸. E' in effetti un istituto non nuovo, che trova nella legge 1/2005 la sua disciplina attuale. Dunque, in tempi non legati alle più recenti congiunture del dibattito urbanistico toscano. Cosa sia e cosa abbia da essere³⁹ lo evidenzia assai bene, invece di questi luoghi comuni, il processo partecipativo di Montaione per il progetto Castelfalfi e anche la serie di opinioni che abbiamo raccolto in proposito in questo rapporto⁴⁰. Le quali, salvo alcuni prevedibili pregiudizi, testimoniano nel loro insieme di avere ben compreso di cosa si tratti: lo strumento per ciò che abbiamo già anticipato nelle premesse del rapporto. Vale a dire, consentire "effettivamente" a tutti coloro che lo vogliono (a qualunque titolo) di assumere, di esprimere e di confrontare opinioni, posizioni e giudizi, sulla base della maggiore disponibilità di informazione che il garante riesce a reperire e ad elaborare a tale scopo presso le fonti disponibili, e garantire altresì che anche le opinioni meno ricorrenti così come le idee originali e le informazioni particolari che ne emergono, costituiscano quel prezioso bagaglio di conoscenze cui l'Amministrazione può sempre attingere nella formulazione delle proprie determinazioni. Una "garanzia" da rendere concreta in pubblico e per il pubblico dei partecipanti e che è credibile se testimonia, per i modi in cui viene resa, che il garante e il processo partecipativo non sono "al servizio" di una politica già confezionata o di un'opzione già presa, ma sono parte integrante della

³⁸ Che è ad esempio l'auspicio di B. Manfellotto, *La voce del garante*, in "Il Tirreno", 9 dicembre 2007.

³⁹ Un esame puntuale nel sito: inserire estremi del sito del garante regionale:
<http://www.primapagina.regione.toscana.it/garanteregionale>

⁴⁰ Vedi i "giudizi sul processo" nel precedente paragrafo 2.

formazione delle ragioni e degli argomenti con cui quella politica o quella decisione si misurano per essere valutate nelle loro opportunità e nelle loro congruità. Garante e processo partecipativo, cioè, non si sostituiscono al pubblico pianificare e regolare gli usi del territorio e i beni che lo compongono, né alle specifiche competenze tecniche e responsabilità decisionali di chi amministra, ma ne integrano le capacità di valutare le opportunità e i rischi così come le alternative che ogni scelta pubblica sottende. E lo fanno ponendo in luce e in valore opinioni, giudizi, timori e aspettative che i cittadini sono chiamati ad argomentare secondo le visioni dell'interesse generale di cui si rendono portatori sia prima che, soprattutto, durante il pubblico confronto tra sé, e tra sé e l'amministrazione. Di più: il garante deve assicurare, a) che, in quel "durante", ciascuno sia in grado di cambiare visione o giudizio o di farsene di nuovi. E, b) che l'amministrazione ne tenga in massimo conto e motivi sempre e comunque il se e il quanto aderirvi o discostarsene: in virtù della propria capacità di apprendimento ma anche del proprio dovere di scegliere in nome dell'insieme della comunità che amministra, del suo presente e del suo futuro.

Non c'è nulla di retorico in un simile assunto (...se non la gratitudine personale per l'opportunità di crescita civile che il garante di Montaione ha potuto trarre da questa esperienza!). Ma solo la ragione per la quale questa specifica fase del processo montaionese, come le altre che possano seguirvi, non si conclude con un voto o con la manifestazione di una volontà assembleare da imporre all'amministrazione. E ancor meno con il tentativo di surrogare o intaccare la pienezza dell'autorità amministrativa e delle sue responsabilità. Bensì con l'intento di arricchirle con la voce dei cittadini all'interno di un procedimento di governo del territorio chiaro, definito e strutturato: anche se non prevedibile negli esiti sostanziali perché sarà il Comune di Montaione, con i suoi organi di rappresentanza e di governo, a determinarli motivatamente.

Il contesto in cui si situa il processo partecipativo

Ciò premesso, è tutt'altro che inutile rammentare "dove" si collochi proceduralmente il presente rapporto. Perché spiega a cosa sia servito il processo partecipativo sin qui svolto. Si ricorderà, infatti, che Montaione ha sin qui compiuto le scelte essenziali circa il proprio territorio in modo lineare. Al territorio di Castelfalfi, Tonda, San Vivaldo e Iano assegna un ruolo di sviluppo che lega turismo, sistema insediativo, ruralità, paesaggio, ambiente. L'attività produttiva è quella turistica e sostanza la strategia. Ad un tempo i caratteri consolidati degli insediamenti e del paesaggio, prodotto di una lunga permanenza delle attività agricole, e le caratteristiche ambientali, con particolare riferimento alla qualità delle

risorse naturali e territoriali, sono i contenuti dello statuto⁴¹, da rispettare per realizzare la strategia.

La strategia rispettosa dello statuto porta a definire nel Piano strutturale l'ammissibilità del completo recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente a fini turistici. La ruralità e la permanenza delle attività agricole sono prerequisiti delle tipologie di sviluppo turistico, che, nel caso di Castelfalfi, si appoggia anche alle componenti storico insediative (il Castello) e al golf (campo esistente). Oltre al recupero, tutto ammissibile, ma da valutare in sede di Regolamento urbanistico per gli effetti conseguenti (**oggi valutazione integrata comprensiva di partecipazione**), viene fissata una quota di nuova edificazione, la cui traduzione in mc o mq è affidata al Regolamento urbanistico in funzione delle tipologie architettoniche, dell'inserimento nel contesto, della tipologia dell'offerta ricettiva o residenziale.

Il Piano strutturale non è previsionale, né operativo. La sua strategia potrebbe non trovare mai condizioni per essere attuata. Se maturassero tali condizioni, l'attuazione dovrebbe rispettare del Piano strutturale non solo l'ammissibilità e gli obiettivi strategici ma anche le condizioni statutarie e i compiti di valutazione assegnati dal Piano stesso alle fasi urbanistiche operative. Di più, il Piano strutturale traccia la strada per la formazione delle scelte operative. E questa strada è data dalla previsione di un qualche progetto di fattibilità. Solo la presentazione di un progetto di fattibilità rispettoso del Piano strutturale può attivare un percorso di formazione di scelte operative, le quali, dando realizzazione e sostanza al Piano strutturale, possono essere assunte dall'Amministrazione e dunque arrivare a far discutere in Consiglio comunale una variante al Regolamento urbanistico (necessaria per far diventare operativi i contenuti del Piano strutturale).

Ad oggi il vigente Regolamento urbanistico non ha reso operative le strategie del Piano strutturale se non per la loro ordinarietà di intervento, attuando le priorità del Piano strutturale, ossia consentendo il recupero del patrimonio esistente. Ciò, fino a quando l'Amministrazione non abbia avuto di fronte a sé progetti di investimento né interlocutori che offrissero strategie di sviluppo congrue alle strategie del Piano strutturale. In altri termini, fino a quando non si fossero date le condizioni sociali, economiche, tecnico amministrative, progettuali, etc. che motivassero l'opportunità di dar corso al dimensionamento massimo del Piano strutturale; mentre vi è stata per l'Amministrazione l'utilità di proseguire, anche nell'ambito di Castelfalfi, con le ordinarie politiche urbanistico edilizie di sviluppo turistico legate all'uso del patrimonio insediativo esistente (piani di miglioramento agricolo-aziendali, restauri, ristrutturazioni edilizie, ampliamenti di edifici).

⁴¹ *Piano strutturale di Montaione. Disciplina e statuto dei luoghi (2002)*

Tui arriva a Montaione nel contesto di questa “attesa” e presenta al Sindaco un suo progetto. La Sindaco lo rigetta, perché quel progetto non segue le regole di governo del territorio stabilite dal proprio strumento (Il Piano strutturale). Infatti l’offerta Tui non si compone di un progetto di fattibilità protocollabile ai sensi della disciplina del Piano strutturale e delle norme del Regolamento urbanistico, non tiene conto né delle strategie né dei limiti statutari del Piano, presenta un modello di urbanizzazione diffusa, addirittura in contrasto con le condizioni statutarie del Piano stesso (bisogna ricordare che il Piano strutturale era stato redatto ai sensi della legge 5/1995 e come tale conferiva alla disciplina il carattere di statuto). Lo stesso dicasi per il dimensionamento.

Solo successivamente Tui presenta un progetto di fattibilità che legge e interpreta il Piano strutturale. La Giunta può dunque apprezzarlo e tuttavia nel farlo, detta condizioni sia di percorso che di contenuto: **valutazione integrata dalla partecipazione, efficienza ambientale dell’insediamento, integrazione dell’agricoltura, alta qualità dell’offerta turistica, unitarietà della tenuta, garanzie gestionali, ricadute sociali ed economiche anche di area vasta.**

Il percorso deve permettere di chiarire opportunità e criticità del progetto di fattibilità affinché la Giunta possa decidere se procedere ed eventualmente a quali condizioni.

Prende così le mosse il percorso di partecipazione del pubblico, strutturato dall’Amministrazione e di cui al presente rapporto. Un percorso che affida a tal fine, con apposito incarico, alla regia del garante regionale per la comunicazione. In parallelo a tale percorso, il Comune provvede anche alle prime consultazioni delle autorità (gli enti istituzionalmente competenti nel governo del territorio, i soggetti che gestiscono le risorse territoriali). L’Amministrazione ha svolto anche trasparenti attività di confronto con tutte le forze sociali in parallelo al percorso partecipativo attivato con la propria comunità e tutti coloro che si sono dimostrati interessati al suo esterno.

Su questo duplice fondamento ricognitivo e consultivo, la Giunta, e il suo staff tecnico interno ed esterno agli uffici comunali, hanno proseguito le loro specifiche attività di analisi e valutazione, ponendosi in costante collegamento con il garante e quindi seguendo le attività di partecipazione e il formarsi delle sue risultanze. Così da consentire al Comune di ponderarne compiutamente le conseguenti “raccomandazioni” ai fini del loro recepimento nella propria valutazione conclusiva, nel pieno delle proprie responsabilità verso la comunità locale e verso la collettività toscana e il patrimonio territoriale che la identifica.

Le 8 raccomandazioni principali che emergono dal dibattito pubblico

Come ogni sintesi anche questa contiene inevitabili margini interpretativi, di cui il garante si assume ogni personale responsabilità. Il rapporto va dunque considerato nell'insieme di tutte le sue parti e viene consegnato all'attenzione del Comune e alle sue determinazioni nell'integralità di tutte le voci e gli elaborati con cui i partecipanti lo hanno animato e arricchito. Con questa ovvia avvertenza, le raccomandazioni che emergono dal dibattito pubblico sin qui svolto sono riassumibili, in estrema sintesi, come segue:

1. **“Nella misura” in cui si può, s’ha da fare.** Il progetto TUI è un’opportunità di riqualificazione territoriale che la comunità locale, nel suo insieme, apprezza e intende perseguire, anche sulla scorta dello stato di degrado della tenuta e delle molte e ormai antiche attese di recupero e di rilancio imprenditoriale e produttivo in ambito locale e d’area vasta, oltre che di consolidamento della vocazione turistica del territorio comunale e di stimolazione di attività imprenditoriali e dunque occupazionali indotte. Cui si aggiungono nuove e corpose ipotesi di nuova occupazione che l’investitore prospetta all’interno della sua stessa compagine aziendale. Ma è uno spiccato e diffuso apprezzamento presso la comunità montaiense tutt’altro che a scatola chiusa. Tutto si può dire delle risultanze di questo dibattito pubblico meno che la popolazione di Montaione abbia recepito il progetto in modo acritico e passivo. Un’attenzione, insomma, estremamente viva ma anche estremamente vigile e selettiva: è questo il messaggio generale che il dibattito pubblico restituisce all’Amministrazione.
2. **Definire dimensionamenti sostenibili a prescindere dalle esigenze finanziarie dell’investitore.** Le dimensioni dell’intervento proposto, da un lato, tranquillizzano sulla robustezza dell’investitore e dei suoi intenti, non congiunturali né di breve periodo. Dall’altro preoccupano, in primo luogo, per la loro corposità fisica. E non soltanto le associazioni ambientaliste o quelle, fra queste ultime, fautrici dell’ “opzione 0”, cioè del mero recupero del Borgo esistente. E’ infatti una preoccupazione diffusa sul piano quantitativo e su quello qualitativo. E anche per coloro che non lo considerano un problema, appare comunque come questione aperta. Il secondo messaggio all’Amministrazione, in una parola, è l’esigenza di affrontare con l’investitore una calibratura delle previsioni ricettive congruente a previsioni dimensionali ambientalmente e paesaggisticamente sostenibili e comunque coerenti con le condizioni statutarie e gli obiettivi strategici del Piano strutturale, in funzione di scelte operative che ne diano

interpretazione e applicazione alla luce delle direttive del Piano di indirizzo territoriale della Regione.

- 3. Parsimonia ambientale e risorse idriche sicure e rinnovabili.** La tematica delle risorse idriche, rispetto sia al golf che all'insieme dell'intervento, non è la sola a destare preoccupazione ma è quella in generale giudicata cruciale: sia per gli ammontari del fabbisogno sia, dunque, delle fonti di approvvigionamento e delle soluzioni tecniche proposte. L'Amministrazione, ha avviato una propria perizia presso Acque S.p.A. che lo stesso dibattito pubblico ha sollecitato. La raccomandazione è un'analisi inequivoca, che rimuova la fragilità dell'ipotesi progettuale sul punto, e vagli soluzioni, dimensioni e tecnologie di approvvigionamento e di autosufficienza effettiva rispetto alle risorse preesistenti e al ciclo climatico.
- 4. Perseguire l'eccellenza culturale e progettuale nella qualità architettonica, nella realizzazione edilizia e nella rimodellazione paesaggistica.** E' la tematica che ha suscitato le perplessità più condivise. Ove si registra la mancanza di un disegno e di una prospettiva che abbia il sentore delle opzioni eccellenti, adeguate alla preziosità del luogo. Il messaggio pare recepito da TUI – che ha sostanzialmente accettato di ripensare il proprio progetto, sotto questo profilo, in radice. Ed è raccomandazione che accomuna l'Amministrazione e la sua comunità entro una voce unitaria. Solo una progettazione architettonica e paesistica eccellente sono accettabili come modificazioni dello stato di fatto. Specie per e attorno ad alcuni ipotizzati manufatti come il Robinson Club o come i “nuovi borghi”, sempre che se ne ammetta la difendibilità dimensionale in termini ambientali e paesaggistici e non soltanto di sostegno finanziario. Una difendibilità tutt'altro che pacifica ma anzi meritevole di ogni possibile riconsiderazione.
- 5. Qualificazione dell'offerta per uno sviluppo turistico a circuito aperto.** Cioè antitetico alle logiche intensive, cumulative e stanziali dell'offerta turistica di massa, ma orientato a una selettività correlata al valore paesistico e culturale del luogo, alla mobilità e allo scambio nella rete dell'offerta locale e toscana, all'interazione e alla stimolazione dell'offerta culturale del territorio e delle sue risorse imprenditoriali. Castelfalfi, in una parola, come nodo interattivo di una rete territoriale aperta di opportunità, servizi e beni paesistici e culturali di ambito regionale. Un'alternativa al villaggio turistico claustrale e autarchico nei propri stereotipi di marchio, a cominciare da quelli nominalistici: non dev'essere la TUI che “sbarca” in Toscana come un alieno ma la Toscana che entra in TUI e ne fa una presenza aziendale “locale” . E

un'opportunità che dev'essere chiara e certa nelle sue regole, nella sua accessibilità, nei suoi servizi sia per i turisti interni che esterni all'azienda, sia per tutti i residenti e i frequentatori del territorio montaiuone. Ma è un'opportunità che richiede una esplicita condivisione del target che TUI ha in mente per Castelfalfi.

- 6. Rilancio non simbolico ma innovativo dell'azienda agricola.** E' una raccomandazione che proviene sia dall'imprenditoria agricola locale sia dalla comunità nel suo insieme. L'impegno dell'investitore viene giudicato sottodimensionato per più profili e valutato come previsione soltanto "additiva" non abbastanza qualificante l'insieme dell'operazione. A maggior ragione in un'area che ha fatto del binomio offerta turistica, offerta agricola la chiave della propria attrattività internazionale. Parimenti viene sollecitata un'azione pubblica concertativa che ponga in sinergia il rilancio dell'azienda agricola Castelfalfi con l'imprenditoria locale in una pluralità di versanti di collaborazione e di reciproca "fertilizzazione".
- 7. Qualificazione della domanda occupazionale e dell'offerta di opportunità formative.** E' una raccomandazione che proviene dal mondo del lavoro che le organizzazioni sindacali esprimono con forza. Non deve trattarsi di occupazione soltanto avventizia e strutturalmente precaria ma definita in funzione sia di una "fidelizzazione" degli occupati supportata da solide prospettive di crescita nelle qualifiche e nelle carriere, sia - e correlativamente - da un'offerta di percorsi formativi in collaborazione col sistema scolastico e universitario toscano e in funzione di esperienze formative nell'ambito della rete internazionale TUI. Insomma, Castelfalfi che "fa" e produce lavoro solido e di qualità e non si limita al reclutamento congiunturale.
- 8. Predisporre un puntuale monitoraggio** dello sviluppo del progetto e della sua eventuale messa in opera, valorizzando e strutturando allo scopo la pratica avviata col dibattito pubblico e con la cooperazione tra le diverse istituzioni toscane, e le competenze e le sensibilità che attorno e attraverso esse si muovono nel governo del territorio: con attenzione all'insieme del progetto e alla sua articolazione progettuale e realizzativa nel tempo.