

Input sul Progetto Castelfalfi

Come già espresso in altri interventi, credo anch'io che l'occasione offerta dalla TUI per il rilancio di Castelfalfi sia da non perdere. Ma alcune delle informazioni sul progetto disponibili ad oggi (ad esempio certe realizzazioni di villaggi turistici similari, o alcuni degli elaborati preliminari del progetto stesso) confermano la presenza di rischi di impatto assai rilevanti per la zona e per la regione; questo non è di per sé un ostacolo insuperabile, significa solo che sarà necessario un controllo particolare per assicurarsi che tali rischi vengano, se non eliminati del tutto, almeno mitigati al massimo prima di dare il via al progetto Castelfalfi Resort. Questo input è un suggerimento circa una modalità con cui questo controllo potrebbe essere esercitato con l'aggiunta di alcune opinioni personali.

Qui di seguito farò uso dei termini "requisiti" e "specifiche". "Requisiti" sono da intendersi come "requisiti utente", dove in generale "utenti" sono tutti coloro che fanno uso o ci si aspetta faranno uso di qualcosa e qui mi riferisco alla comunità di Montaione e i suoi ospiti, in particolare turisti non-TUI. "Specifiche" sono da intendersi come "specifiche tecniche" di progetto, in questo caso della TUI verso i suoi appaltatori per la realizzazione del Castelfalfi Resort. In linea di principio i requisiti dovrebbero definire soltanto cosa si vuole ottenere e non come ottenerlo, mentre al contrario le specifiche dovrebbero determinare come soddisfare i requisiti mediante la realizzazione di qualcosa di specifico. In pratica le cose sono a volte un po' confuse quando non si è capaci di esprimere propriamente dei requisiti (come si fa a dire che l'utente vuole qualcosa di "bello" ..?).

In tutti i grossi progetti industriali elemento essenziale per una adeguata realizzazione dell'opera è l'esistenza di documenti di requisiti formalmente gestiti, che vengono poi impiegati per la stesura di specifiche tecniche di realizzazione e alla fine di essa per la verifica (e "validazione", ma evitiamo tecnicismi non necessari) della correttezza di quanto è stato fatto; importante, i requisiti dovrebbero anche essere utilizzati successivamente per controllare l'evoluzione del progetto nel suo ciclo di vita. Come detto sopra, i requisiti servono ad identificare e quantificare le "necessità" dell'utente da soddisfarsi con la realizzazione di un'opera. Si tenga però ben presente che per la TUI i veri "utenti" sono in realtà i suoi azionisti e i suoi potenziali clienti! L'"utente" Montaione è però un particolare utente (privilegiato..) che deve essere preso in conto per la stesura delle specifiche tecniche.

I requisiti possono essere di vario tipo, ad esempio funzionali, operazionali, di realizzazione, di interfaccia ecc. e dovrebbero essere formulati individualmente e in maniera verificabile: alla fine del progetto ciascun requisito dovrebbe essere siglato con la firma del responsabile che ne ha constatata la corretta realizzazione. Nel caso si preveda una realizzazione per fasi successive, è buona norma effettuare una allocazione dei requisiti (o parti di essi) alle varie fasi, in maniera da poter verificare il corretto completamento di ciascuna fase.

I requisiti e/o le specifiche non sono generalmente invariabili, ma subiscono evoluzioni per varie ragioni prima, durante e dopo l'inizio, ma anche dopo la conclusione dei lavori previsti. Infatti per un progetto delle dimensioni del "Castelfalfi Resort" è inevitabile che imprevisti tecnici, economici, manageriali o operativi portino alla necessità e anche l'opportunità di modifiche nel corso della sua realizzazione o successivamente durante la sua gestione.

È evidente che la maggior parte dei "requisiti" del Comune di Montaione sul progetto "Castelfalfi Resort" sono del tipo di compatibilità, cioè di interfaccia (ambientale, risorse, operativa..) e presumibilmente sono già stati in gran parte esplicitati attraverso piani regolatori di vario tipo e incontri o accordi diretti. Ritengo tuttavia che sarebbe opportuno costituire un apposito singolo documento formale di "Requisiti riqualificazione Castelfalfi" che raggruppi anche tutti i vari documenti applicabili alla realizzazione del progetto (non necessariamente fisicamente, possono bastare i riferimenti purché contengano requisiti specifici che corrispondano alle caratteristiche sopra indicate di individuazione, e verificabilità) e puntualizzi quanto forse a volte è stato solo prospettato verbalmente o in presentazioni audiovisive. Tale documento (in principio scritto senza alcun riferimento alla TUI e al corrente studio di fattibilità!) dovrebbe poi fare parte dell'accordo definitivo con la TUI per la realizzazione e la gestione del progetto, insieme ad una procedura specifica (e snella!) per controllare l'evoluzione del documento. Tale documento potrebbe anche avere una parte ad uso pubblico, disponibile sul web e altrove, per garantire la trasparenza e la

comunicazione sul Castelfalfi Resort. I progetti esecutivi dovrebbero sempre essere conformi alla versione corrente del documento di requisiti (“tracciabilità”), dato che eventuali varianti in corso d’opera dovrebbero diventare esecutive soltanto dopo eventuale corrispondente modifica ed approvazione del documento di requisiti.

Per fare un esempio, rispettando i diritti della TUI circa le scelte che l’azienda riterrà opportune fare circa il progetto da realizzare e gestire (a sue spese e nella sua proprietà, non dimentichiamolo), il documento di requisiti sopra menzionato potrebbe comprendere requisiti dei tipi qui di seguito (*in corsivo alcune opinioni personali di dettaglio in merito, senza essere un esperto del settore e senza conoscere i retroscena dello studio TUI*).

- funzionali: es. disponibilità inalterata ai turisti non-TUI e ai residenti di Montaione di quanto già esistente a Castelfalfi, come aree di pubblico accesso, piscine, golf, parcheggi auto... - *tutte le funzionalità odierne dovrebbero essere mantenute almeno a livello ridotto durante tutta la durata dei lavori* - e nuove funzionalità ritenute opportune dal Comune, come disponibilità di fondi ad uso commerciale locale, appartamenti ad uso abitazione residenti ..- *una percentuale dei fondi con un minimo di xx disponibile in affitto o acquisto a commercianti locali, stesso dicasi per gli appartamenti*
- operazionali: es., se possibile, ragionevoli obiettivi circa l’impiego di personale locale – *nel settore turistico almeno xx posti stagionali e yy annuali, nel settore agricolo zz%..- , logistica, manutenzione, trasporti - bus Castelfalfi-Montaione-aeroporti-citta’ d’arte aperti al pubblico e turisti non-TUI - , sorveglianza..*
- di “ciclo di vita”: es. gradualità auspicata per la realizzazione, con ciascuna fase progettuale risultante in uno stato ragionevolmente “completo”, cioè in un Castelfalfi sempre ugualmente o più “fruibile” di quanto non lo fosse nella fase precedente – *almeno 2 fasi principali, la 1ma includente restauro casali, azienda agricola, borgo nuovo, la 2nda Robinson Club – , protezione e restauro edifici tipici esistenti, controllo architettonico continuo – creazione di un comitato di supervisione architettonica toscana/locale e neutrale - , manutenzione, livello di offerta turistica accettabile, vincoli su lavori incompiuti o abbandonati – una eventuale sospensione dei lavori o la dismissione/rottamazione da gestirsi come varianti in corso d’opera -..*
- di interfaccia – nel nostro caso questo e’ forse il capitolo più importante dei requisiti, dato che dovrebbe includere ad es.
 - . utilities: acqua – *completa autonomia del Castelfalfi Resort dalla rete idrica locale, elettricità, gas..*
 - . ambiente: impatti visivi – *considerando la difficoltà di quantificare la qualità del risultato e’ fondamentale definire i criteri da applicarsi (vedi esempio www.ilpaesaggio.it) e il processo di valutazione, approvazione e verifica – ad es., determinati i limiti di cubatura accettabili, richiedere concorsi architettonici per progetti risultanti in cubature aggiuntive superiori a xxx m3, commissioni di controllo da applicare non solo agli impatti delle opere dirette ma anche di quelle indotte, come linee elettriche e di telecomunicazione - , impatti acustici, radiazioni EM, rifiuti organici e non – *direi come per l’acqua, autonomia del Castelfalfi Resort – suolo e sottosuolo, verde e vegetazione, viabilità e traffico..**
 - . comunicazioni: linee fisse e non, banda larga
 - . servizi: polizia, posta, trasporti pubblici..
 - . interfacce operative: politica prezzi e accessibilità a risorse TUI da parte di turisti non-TUI e residenti – *ad es. locazioni compatibili con i parametri in <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione/index.htm>, risorse “pubbliche” a prezzi medi di attrezzature di simile livello esistenti in Toscana..*
 - . amministrative: comunicazioni sullo stato del progetto con aggiornamento della documentazione di pubblico accesso e non – *manutenzione sistematica anche su sito web di requisiti, specifiche, pianificazione. modelli 2 e 3D..-*

Mi auguro sinceramente che possa essere trovato al più presto un soddisfacente compromesso fra le necessità strategiche del Comune di Montaione e gli obiettivi forse più a corto termine della TUI.

Renato Renai