



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

RELAZIONE  
**ALLEGATO 7**

# ARCHITETTURE PER I LITORALI

Idee progettuali per le attrezzature a servizio della balneazione

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

N°2 Litorale Sant' Anna Arresi - Teulada





INDICE

Descrizione dello stato dei luoghi

Illustrazione degli obiettivi prefissati e della rispondenza alle finalità del bando

Scelte tecniche e progettuali

Indicazioni sul costo e ipotesi di fattibilità tecnica ed economica

ALLEGATI

Riproduzioni ridotte degli elaborati grafici





## DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

### IL SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE

L'articolato e ricco sistema di valori paesaggistico-ambientali che si apprezza nell'ambito territoriale di Porto Pino, in cui si inserisce il tema progettuale, è caratterizzato dalla presenza di componenti ambientali di elevata qualità e dalle imprescindibili relazioni che le legano, vincolandone reciprocamente lo sviluppo e la vita stessa: il sistema lagunare, che occupa una vasta superficie depressa retrodunale, costituito da diversi bacini attigui comunicanti tra loro attraverso stretti canali; la vegetazione costiera, con prevalenza di pino d'aleppo e quercia spinosa, che separa lo stagno di Porto Pino dal cordone sabbioso che si estende per oltre 5 chilometri.

Il tratto più meridionale del litorale è caratterizzato dallo sviluppo di un importante campo di dune mobili a struttura complessa, di circa 4,5 chilometri di lunghezza che si elevano fino a 30 metri s.l.m. e che si spinge verso l'entroterra per circa 500 metri dal limite dell'avanspiaggia. Il settore di costa si chiude con un tratto di costa rocciosa e il promontorio di Punta Cala Piombo.

Dal lembo di terra che attraversa lo specchio lagunare e dalle dune più alte è possibile inquadrare l'incantevole paesaggio comunemente conosciuto come "teatro del Sulcis" nella cornice naturale costituita dai rilievi granitici e dal sistema collinare montuoso di Sant'Anna Arresi: oltre agli elementi appena citati, il sistema della piana agricola, caratterizzato dall'insediamento diffuso dei furriadroxius e dei medaus, il sistema di nuclei sparsi minori organizzati lungo la direttrice viaria costiera e il sistema idrografico.

I valori che qualificano il sistema paesaggistico possono essere colti in una dimensione unitaria o scoperti attraverso punti di osservazione privilegiati che ne mettono a fuoco solo alcuni.

Il sistema appena descritto richiede un particolare livello di attenzione per i rischi di degrado morfo-evolutivo con fenomeni di erosione della spiaggia e del campo dunare, di intrusione salina negli acquiferi e di inquinamento delle aree per il mancato controllo delle aree agricole in prossimità e per l'eccessivo carico antropico.

I principali insediamenti turistici costieri, a carattere stagionale e localizzati prevalentemente in prossimità del sistema umido litoraneo e gravitano sul sistema Carbonia e i centri minori di Sant'Anna Arresi, Giba, Tratalias e San Giovanni Suergiu, registrano ogni anno ingenti presenze attratte dal carattere ancora originale del territorio. Si propone di seguito una panoramica delle risorse che qualificano l'area in oggetto.

**La spiaggia e le dune.** Un'ampia fascia sabbiosa separa nella zona settentrionale lo stagno di Porto Pino dal mare, mentre in quella centrale il cordone di retrospiaggia è in continuità con i retrostanti depositi eolici semistabilizzati oltre i quali si raggiunge lo stagno.

Il litorale sabbioso ha uno sviluppo longitudinale NW-SE, e i venti del quadrante occidentale maestrale, libeccio, ponente, che su di esso insistono, intervengono nelle dinamiche e nei lineamenti morfologici della spiaggia.

Nella spiaggia sommersa si rileva una prateria di posidonie ben conservata e significativamente distante dalla linea di battigia, che contribuisce al mantenimento degli equilibri tra la sabbia emersa e quella sommersa. La spiaggia sommersa è caratterizzata







inoltre dalla presenza di barre sabbiose disposte parallelamente lungo la linea di costa che fungono da accumulo detritico e da dissipatori di energia del moto ondoso.

È importante evidenziare che eventuali interventi, in grado di modificare in intensità e in direzione il regime della corrente di deriva del litorale e del moto ondoso, influirebbero sul bilancio sedimentario della spiaggia emersa e sommersa determinando variazioni sulla linea di riva.

La spiaggia emersa è molto lunga, circa sei chilometri. È suddivisa in tre ambiti: due hanno caratteristiche strutturali abbastanza simili e si presentano divisi dai ruderi di un molo che in precedenza proteggeva un altro canale adduttore; il terzo è descrivibile attraverso l'elemento dominante del più importante campo dunare.

**La vegetazione.** La presenza della copertura vegetale, costituita da una pineta in parte ospitante anche altre specie autoctone ed alloctone (pino d'aleppo e quercia spinosa), contribuisce a svolgere l'azione di contenimento della sabbia che sospinta dal vento verrebbe dispersa nel bacino idrico e tolta dal circuito sedimentario del sistema spiaggia. Il verde estremamente vivo e brillante del pino d'aleppo arricchisce le già preziose suggestioni cromatiche offerte dagli specchi d'acqua circostanti anche nelle giornate più uggiose.

**Gli stagni e il canale.** La zona umida è costituita dallo stagno di Porto Pino, di Is Brebeis, di Maestrale, di Foxi, del Corvo: si tratta di bacini attigui in parte comunicanti tra loro attraverso stretti canali.

I bacini fanno parte di un sistema stagnale che occupa una zona depressa retrodunale separata da lingue di sabbia. La zona è frequentata da numerose specie di uccelli, tra cui il fenicottero rosa, la garzetta, il Martin pescatore, il piro piro piccolo.

Il canale di Porto Pino rappresenta l'unico attuale collegamento tra il mare e gli stagni. Viene utilizzato sia per l'allevamento dei pesci sia come bacino di prima evaporazione per la salina di Santa Caterina, distante una decina di chilometri. Il giusto apporto d'acqua è garantito da alcune paratie e da un'idrovora. Il canale nel tempo è stato usato, e ancora oggi è così, anche come approdo e ormeggio per le barche da pesca di Sant'Anna Arresi e per natanti da diporto.

**Il paesaggio agrario.** Il tessuto agrario, che si estende fino a ridosso del sistema stagnale appena descritto, è rappresentato da una tessitura a campi aperti coltivati prevalentemente con colture erbacee. La piana coltivata copre lo spazio che separa le aree umide degli stagni dai rilievi nei quali si sviluppa una copertura vegetale naturale

e seminaturale utilizzata in parte per l'alimentazione del bestiame al pascolo.

I poderi, generalmente di medie e grandi dimensioni, sono delimitati da siepi di *Opuntia ficus indica* e presidiati dai medaus e furriadroxius, viva testimonianza di un modello storicamente consolidato dell'abitare, ormai codificati come esempio di sistema insediativo rurale diffuso.

I segni leggibili sul territorio e legati alle attività agricole, come la tessitura, la delimitazione dei poderi, la tipologia delle coltivazioni ancora in atto, rilevano che questa attività ha rappresentato e rappresenta ancora oggi la più radicata tradizione d'uso del suolo anche se non si esclude la possibilità di innovare la consuetudine introducendo funzioni complementari al solo fine di favorirne una dignitosa sopravvivenza.

## ELEMENTI DI CRITICITÀ

Il sistema paesaggistico-ambientale appena descritto conserva ancora pressoché intatti gli elementi che ne strutturano e caratterizzano la specificità. Sono tuttavia necessarie alcune considerazioni che possono essere riferite a due distinte categorie di criticità. Da un lato si ravvisano, nelle forme d'uso dello spazio, elementi che disturbano la percezione del sistema, ma che, non avendo carattere di permanenza, possono essere oggetto di riconsiderazione o rimozione. Dall'altro si osserva la diffusione e il preoccupante radicamento di comportamenti che nel lungo periodo possono compromettere in modo più profondo ed irreversibile gli equilibri che alimentano le relazioni tra gli elementi paesaggistici.

**La distribuzione dei servizi e gli accessi alla spiaggia.** L'attuale distribuzione dei servizi rivela e rafforza la capacità attrattiva della spiaggia, spostando il baricentro gravitazionale del sistema a favore di questa, tanto da arrivare a declassare le altre componenti ambientali fino a farle diventare spazi di risulta o a servizio della stessa.

È appena il caso di ricordare la posizione del campeggio nascosto nella pineta; dell'area di sosta per i camper, che gli stessi turisti denunciano come attrezzatura fantasma, completamente priva di servizi e di qualsivoglia qualità; il parcheggio abusivo, tollerato, che consente a circa 350 autovetture di attraversare la laguna e portarsi a ridosso delle dune più importanti sollevando ingenti quantità di polvere che assegnano da maggio a settembre una colorazione cinerina alla vegetazione spontanea che accompagna borda i lati della strada, per sua vocazione destinata ad un traffico a carattere straordinario e riferibile a volumi del tutto inconsistenti.

Sulla spiaggia la distribuzione delle concessioni, in numero superiore a dieci nei mesi estivi, da giugno a settembre, si concentra in corrispondenza degli accessi più

prossimi ai due parcheggi. Il combinato disposto di questi due fattori determina una concentrazione del carico antropico sulle polarità attrezzate e si dirada in misura proporzionale alla distanza da queste. Così in prossimità del primo e dell'ultimo ambito di spiaggia, secondo la ripartizione fatta precedentemente, ci sono fin troppi bagnanti e nella più vasta zona centrale molti di meno.

**Degrado morfo-evolutivo dei sistemi di spiaggia e retrospiaggia e possibili fenomeni di inquinamento.** Particolare livello di attenzione meritano i rischi di degrado morfo-evolutivo con fenomeni di erosione della spiaggia e del campo dunare, di intrusione salina negli acquiferi e di inquinamento delle aree umide per il mancato controllo delle aree agricole in prossimità e per l'eccessivo carico antropico.

Le criticità sulla spiaggia e sulle dune sono rappresentate dall'intenso carico antropico rilevabile nel periodo estivo che determina segni di degrado in particolare sulla copertura vegetale spesso estirpata o danneggiata nell'apparato aereo e in quello radicale per la creazione di solchi di erosione in seguito al camminamento continuo che determina la fuoriuscita di parte delle radici superficiali.

Un nucleo di piccole case unifamiliari, realizzate abusivamente, inquina la percezione del paesaggio lagunare con elementi incongrui rispetto alla gestione delle aree caratterizzate da elevato grado di fragilità.

Il parcheggio abusivo, comunque tollerato, consente a circa 350 autovetture di attraversare la laguna e portarsi a ridosso delle dune più importanti sollevando ingenti quantità di polvere che assegnano da maggio a settembre una colorazione cinerina alla vegetazione spontanea che borda i lati della strada, per sua vocazione destinata ad un traffico straordinario.

**Il sistema insediativo rurale diffuso.** I medaus e furriadroxius, rete di presidio territoriale con significativa valenza storica, versano attualmente in stato di degrado, a causa della elevata parcellizzazione della proprietà e della incapacità di farsi interpreti di nuove istanze di fruizione dei valori ambientali, sempre più orientate verso forme di turismo sostenibile.

Il Piano Paesaggistico Regionale individua il più grande fattore di rischio di questo sistema nella vulnerabilità del patrimonio insediativo rurale, dovuto a fenomeni di abbandono o riconversione a fini turistico ricettivi spesso volgarizzati secondo modelli non coerenti con i caratteri insediativi e paesaggistici tradizionali.





## ILLUSTRAZIONE DEGLI OBIETTIVI PREFISSATI E DELLA RISPONDE- ZZA ALLE FINALITÀ DEL BANDO

La strategia generale che ha orientato le scelte progettuali, rappresentando un saldo riferimento per il processo di elaborazione di un modello di fruizione della spiaggia alternativo, riguarda l'obiettivo di riequilibrare i pesi delle risorse paesaggistico-ambientali, attualmente sbilanciati a favore della spiaggia, così da ridistribuire i carichi che gravitano sulla risorsa mare, la più visibile e quindi la più desiderabile, accompagnando i fruitori alla scoperta di nuove opportunità di godimento di una spazialità così ricca e articolata.

Il sistema paesaggistico è attualmente percepito come frammentato invece che ricco, come il frutto di una segmentata successione di elementi che tra loro non comunicano: quasi che le relazioni che intercorrono tra essi e che ne alimentano la sopravvivenza e riproducibilità non abbiano rilevanza percettiva.

Per dare voce alle mute e forse inconsapevoli istanze di ricomposizione delle risorse presenti, è stata data forma, almeno simbolica, alle relazioni che sovrintendono a processi non sempre visibili.

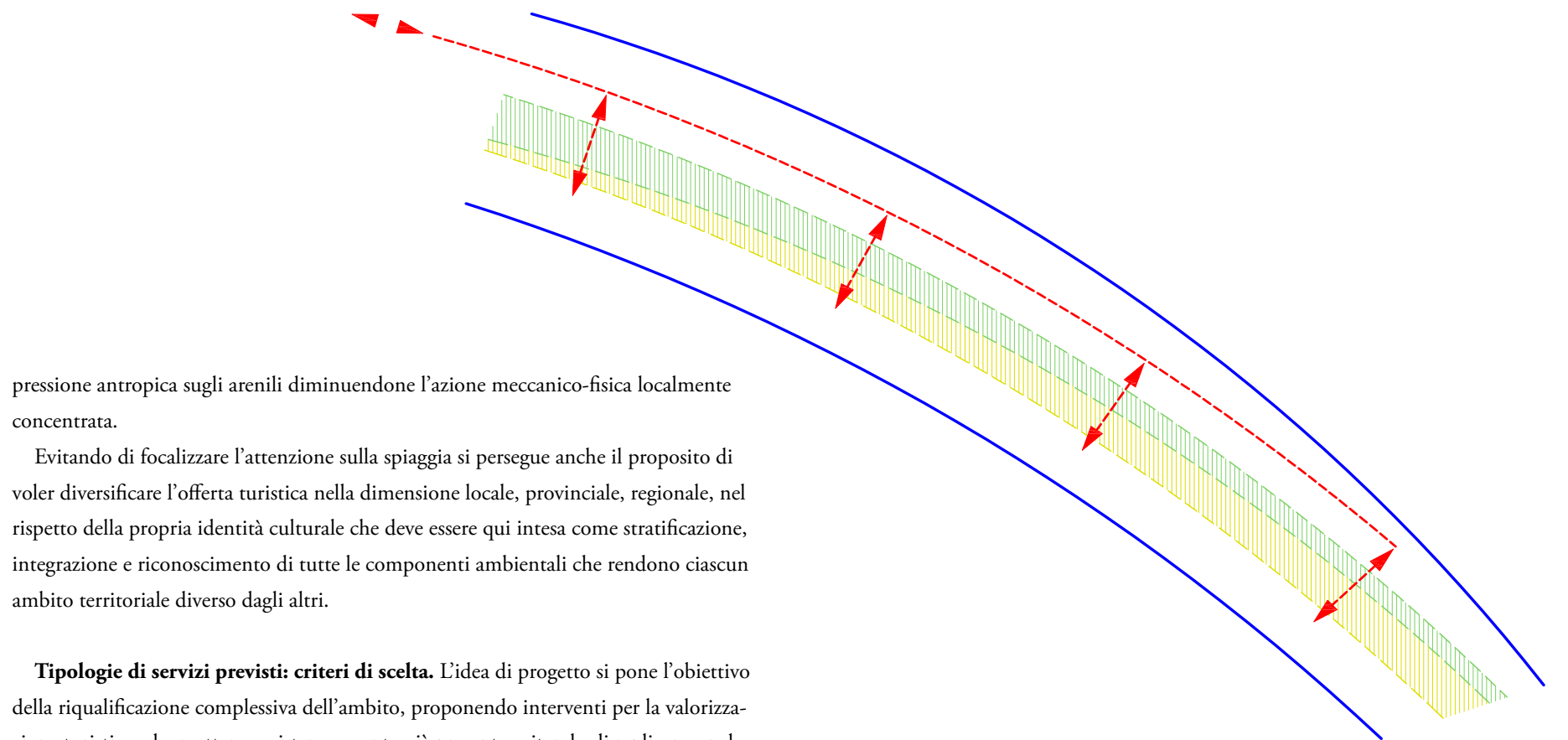
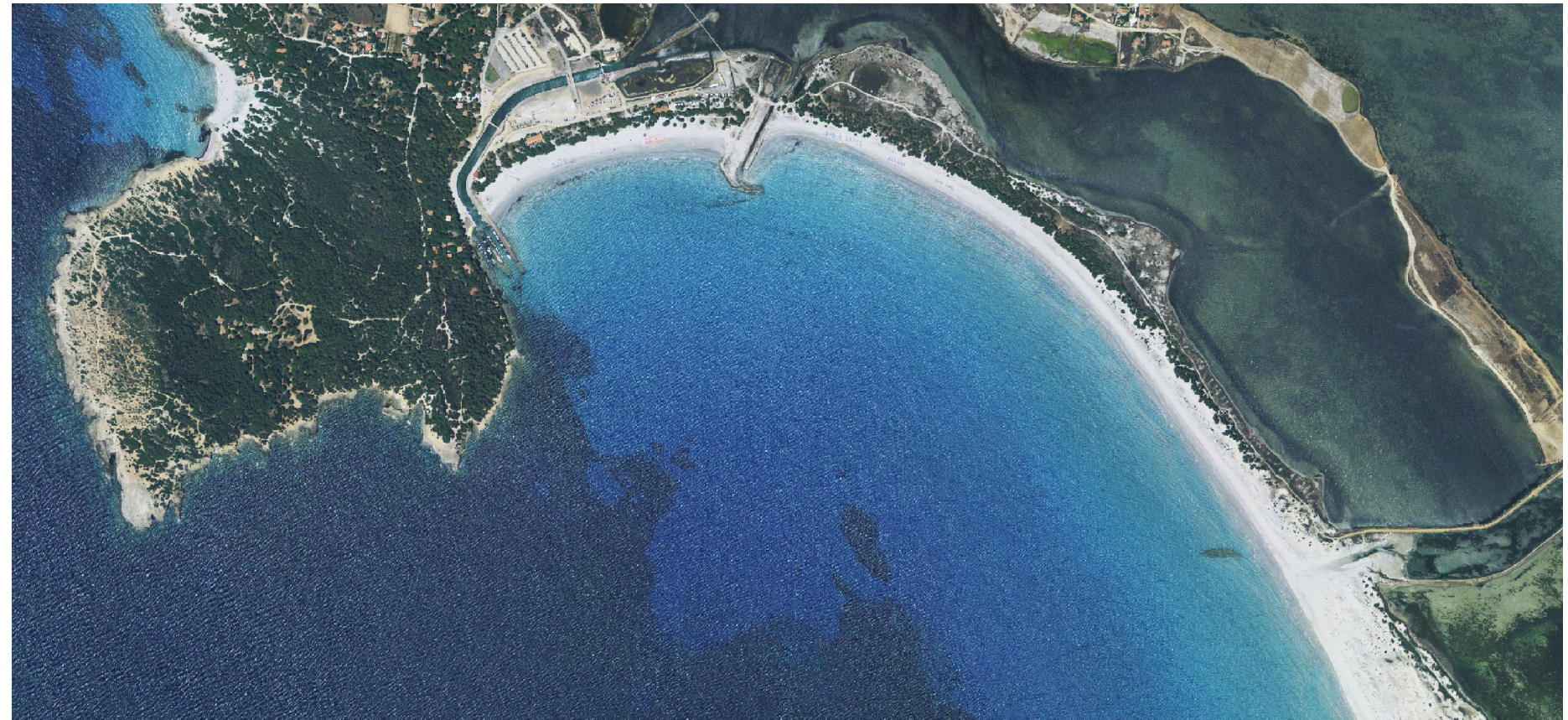
**Attrezzature a servizio della balneazione. I pontili: corridoi attrezzati.** Quattro corridoi artificiali sembrano cucire gli elementi del paesaggio alla grande scala. Quattro pontili terrestri vestono di un carattere manifestamente evocativo le istanze funzionali, strutturali e di tutela del sito in cui intervengono. Sono attrezzature sospese su elementi puntuali che consentono di ancorare il cordone dunale senza soffocarlo e di attraversare tre differenti dimensioni spaziali, godendo di una posizione privilegiata. L'importante sviluppo longitudinale del pontile (si raggiungono anche 80 metri) è stato dilatato verso la strada che corre lungo la laguna, disegnando il limite dell'attigua pineta, per offrire inedite opportunità di sosta che possano rendere più confortevole la lunga passeggiata.

Sul lato spiaggia lo stesso elemento affaccia a sbalzo sulla profonda battigia, in posizione sufficientemente arretrata da non costituire un ostacolo per la percezione e fruizione del cordone sabbioso.

La distribuzione pensata per i quattro pontili, attrezzati come più dettagliatamente illustrato nel paragrafo che segue, contribuisce a soddisfare uno dei principali obiettivi espressi anche dal bando, quello cioè di migliorare l'accessibilità e la fruibilità del sistema litoraneo nell'ottica di uno sviluppo sostenibile che riduca i processi di degrado della risorsa. Essi sono infatti collocati nel settore centrale dell'arco costiero, per contrastare l'addensamento dei bagnanti sul primo tratto, favorito dalla prossimità al parcheggio attrezzato, al canale di Porto Pino e alle strutture ricettive allineate oltre l'area di sosta, e su quello meridionale, più fragile sotto il profilo ecologico.

La distribuzione dei pontili, corredata dalla sistemazione della strada che si dispiega oltre la pineta, invita alla strutturazione di molteplici accessi raggiungibili a piedi o in bicicletta e segnalati, appunto, dalla testata degli stessi che costituiscono su questo versante suggestivi punti di osservazione sugli stagni e oltre sul paesaggio del Sulcis.

Agendo con semplicità sui due elementi gravitazionali più importanti rispetto al carico antropico, accessi e attrezzature a servizio della balneazione, si ritiene di poter soddisfare anche un altro importante obiettivo: regolamentare e controllare la

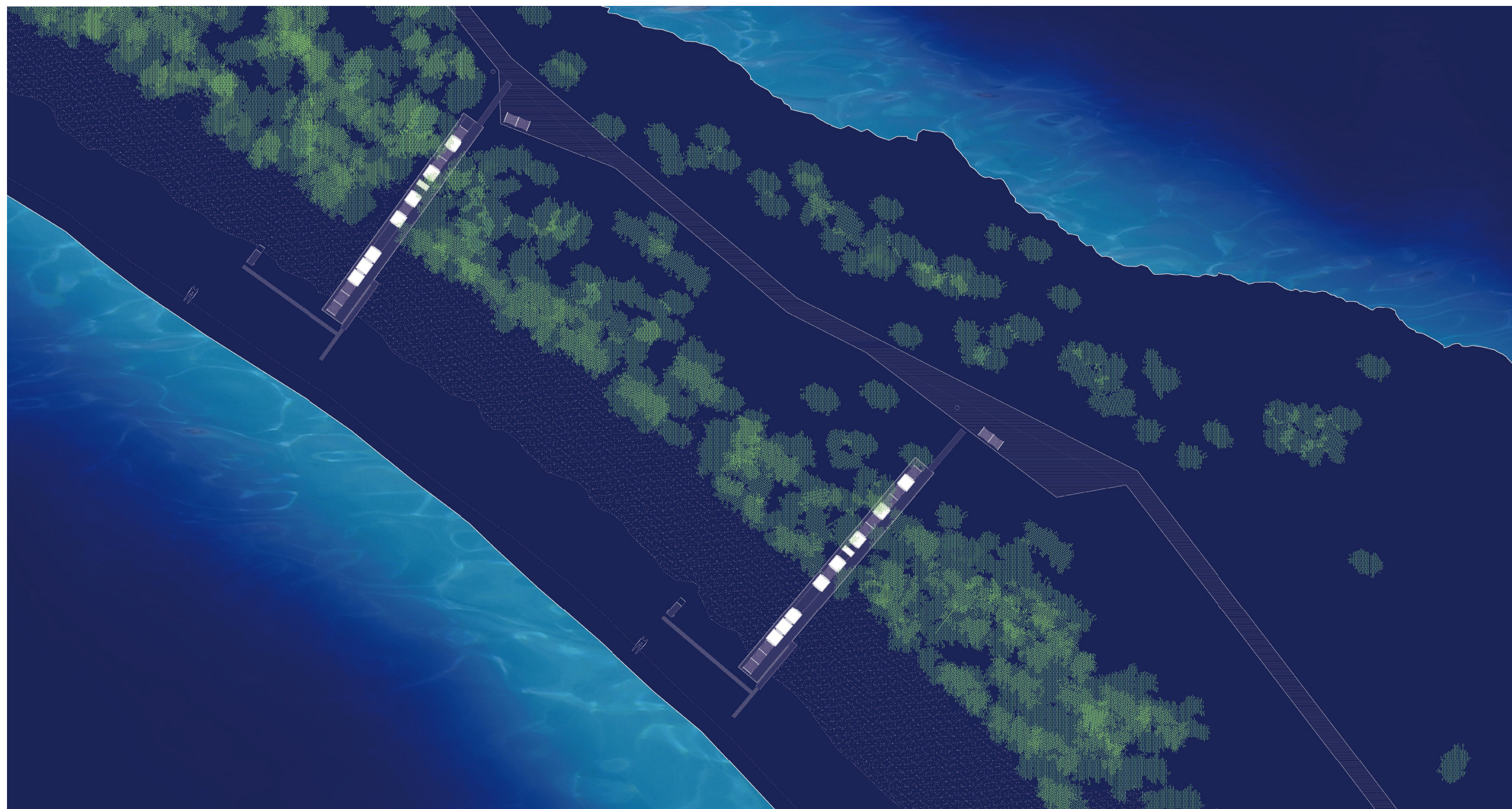


pressione antropica sugli arenili diminuendone l'azione meccanico-fisica localmente concentrata.

Evitando di focalizzare l'attenzione sulla spiaggia si persegue anche il proposito di voler diversificare l'offerta turistica nella dimensione locale, provinciale, regionale, nel rispetto della propria identità culturale che deve essere qui intesa come stratificazione, integrazione e riconoscimento di tutte le componenti ambientali che rendono ciascun ambito territoriale diverso dagli altri.

**Tipologie di servizi previsti: criteri di scelta.** L'idea di progetto si pone l'obiettivo della riqualificazione complessiva dell'ambito, proponendo interventi per la valorizzazione turistica, che mettano a sistema quanto già presente evitando di replicare, anche se con una nuova veste, o entrare in un'arida competizione con esso. Per questo motivo si è ritenuto di non procedere per esempio alla progettazione di strutture complesse, che includessero attrezzature per la ristorazione, poiché già presenti in prossimità del parcheggio, più convenientemente attrezzate e meno impattanti per quanto riguarda il





posizionamento della rete degli scarichi.

La strategia progettuale mira ad completare e arricchire, per quanto riguarda l'offerta di servizi, quanto già disponibile, se ritenuto coerente con i principi di tutela e valorizzazione del sito, e interviene più nella direzione di una razionalizzazione e qualificazione la dimensione spaziale complessiva, promuovendo nuovi e più sostenibili approcci alla risorsa "mare".

Ciascun pontile sarà dotato di blocchi funzionali assemblabili secondo diverse opzioni in funzione delle esigenze dettate dal periodo dell'anno come dalla programmazione di eventi particolari. Tra le possibili composizioni esiste anche la possibilità di generare spazi a supporto dell'attività di ristorazione che potrebbe avvalersi, per

occasioni speciali di una più suggestiva cornice senza lasciare alcuna traccia d'uso.

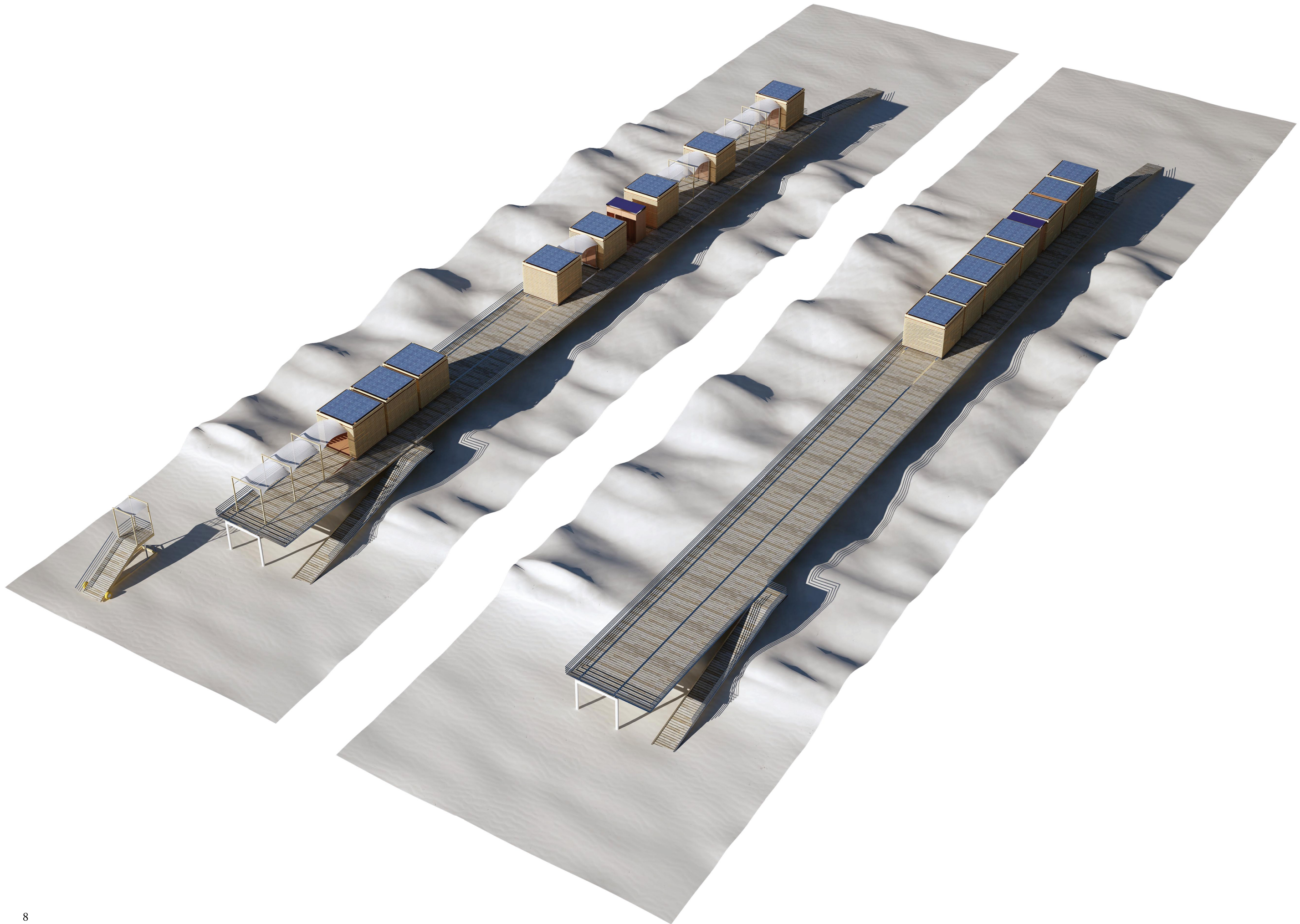
**L'asse panoramico: un nuovo sistema di accessibilità e fruizione delle risorse paesaggistiche.** La riconfigurazione della strada che attualmente viene percorsa solo di rado a piedi e più frequentemente con le automobili, nonostante il divieto di transito per il traffico veicolare, rappresenta uno degli elementi forti del progetto. Essa infatti non si pone come infrastruttura a servizio del litorale, ma come elemento simbolico oltre che funzionale, su cui è impostato in modo più o meno dichiarato il progetto.

L'opportunità di un trattamento dedicato, tanto nel disegno del tracciato quanto nella scelta dei materiali, rivela l'importanza che viene attribuita a questa nuova spina che innerva una porzione di territorio trascurata sebbene di notevole fascino.

La sua rivalutazione non manca di razionalizzarne l'uso: essa diventa nello spazio sotto il suolo il connettore di tutti gli impianti necessari al funzionamento dei pontili attrezzati e, sopra il suolo, l'asse che sostiene le azioni di miglioramento dell'attuale sistema di accessibilità e percorribilità (carrabile/pedonale/ciclabile): da essa si dipartono le principali direttrici di accesso alla spiaggia ma si possono altresì intuire nuove opportunità di fruizione esaltate dalla più comoda percorribilità che la rende praticabile in assoluta sicurezza anche nei mesi più freddi, per lo sport e lo svago.

Per questa ragione la migliore fruizione della costa e delle aree ad essa relazionate, passa per la proposizione in una nuova chiave dei fattori identitari di un'area di straordinario pregio ed altrettanta fragilità.







## SCELTE TECNICHE E PROGETTUALI CRITERI PROGETTUALI

Le logiche di organizzazione del litorale sono state descritte nel paragrafo precedente e così anche le dinamiche di fruizione che le strategie progettuali dovrebbero orientare. Quello che appare infatti l'elemento cardine su cui impostare un approccio realmente "sostenibile" verso la valorizzazione delle risorse paesaggistiche attiene alla capacità del progetto di ispirare e accompagnare un cambio di prospettiva rispetto alla gestione delle risorse che fanno riferimento a sistemi fragili.

Le scelte tecniche e progettuali integrano e rafforzano le potenzialità della strategia che ispira il progetto, rendendola esplicita attraverso una forma e una struttura capace di veicolare il messaggio in modo più o meno esplicito.

Due sono gli elementi strutturali che caratterizzano il progetto: la strada e i pontili.

La scelta del pontile, di evidente forza simbolica, è giustificata dall'esigenza di non gravare sul cordone dunale, elevando su sostegni puntuali le attrezzature a servizio della balneazione, riducendo quanto più possibile il trasporto di sabbia indotto dal traffico di attraversamento.

Una superficie di doghe di legno permeabile, poggia su portali metallici. Lo sviluppo dei quattro pontili viaggia su misure dell'ordine di 70 metri di lunghezza per circa 6 metri di larghezza. Sono piazze lineari su cui si allineano i prismi lignei vergati che possono correre sui binari disposti eccentricamente per lasciare costantemente libero lo spazio per il transito. Ogni blocco contiene la predisposizione per gli impianti così che possa essere attrezzato secondo le diverse esigenze.

I pontili rappresentano le nuove polarità del sistema: sono corridoi attrezzati che allineano blocchi funzionali tematici: chioschi, servizi igienici, docce, strutture per lo svago, attrezzature per lo sport. Il tema funzionale può cambiare per assecondare esigenze specifiche, quali eventi, mostre, manifestazioni. Il modulo elementare che costituisce infatti la cellula minima del sistema può essere corredato da forniture specifiche e assemblato nelle configurazioni consentite dai binari. Lo spazio si presta ad interpretare senza limiti prefigurati i bisogni che possono insorgere in funzione del clima e della stagione, accompagnando l'evolversi delle istanze di una utenza sempre diversa. Sul pontile inoltre i pieni e i vuoti, le superfici e i volumi possono essere composti secondo le mutevoli esigenze: orientando la terrazza unicamente verso il mare e arretrando i servizi verso la pineta e viceversa, oppure creando piccoli e più intimi "cortili" intermedi.

La flessibilità compositiva è sostenuta da un sistema di cavidotti nascosti che corrono lungo il pontile, sotto i binari, e che collegano infine tutte le reti al collettore centrale collocato sotto la superficie stradale.

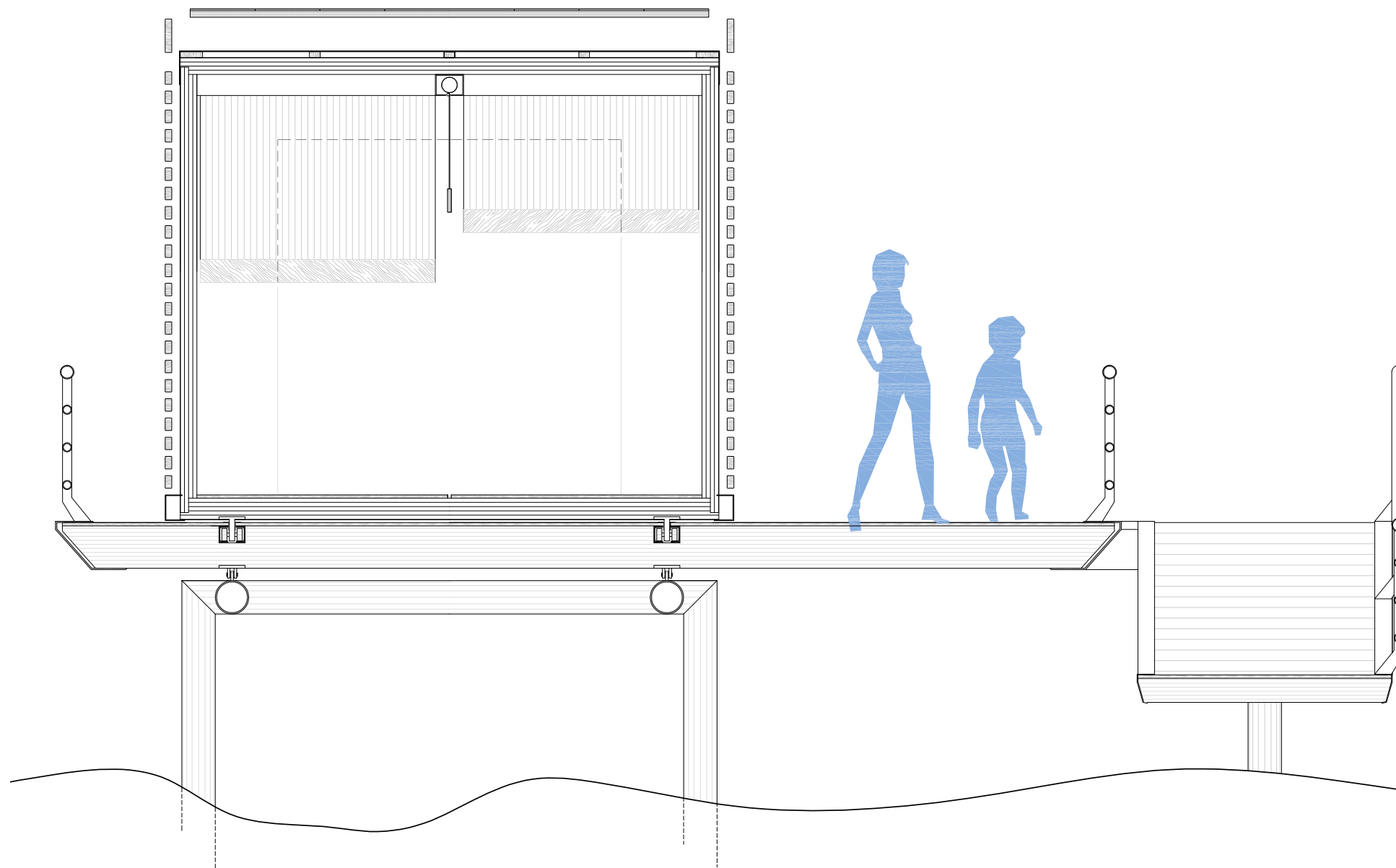
La struttura del prisma ligneo prevede la disposizione di pannelli fotovoltaici sulla copertura, che riproposta su tutti i componenti del sistema non solo garantisce la piena autonomia delle attrezzature, ma consente altresì di illuminare la strada che corre tra la pineta e il sistema lagunare, con la disposizione di corpi con lampade a led. Il posizionamento dei punti luce dovrà mediare tra le istanze di confortevole percorrenza anche nelle ore serali della nuova passeggiata a bordo stagno e le indicazioni per il rispetto delle abitudini delle specie che abitano gli stagni.

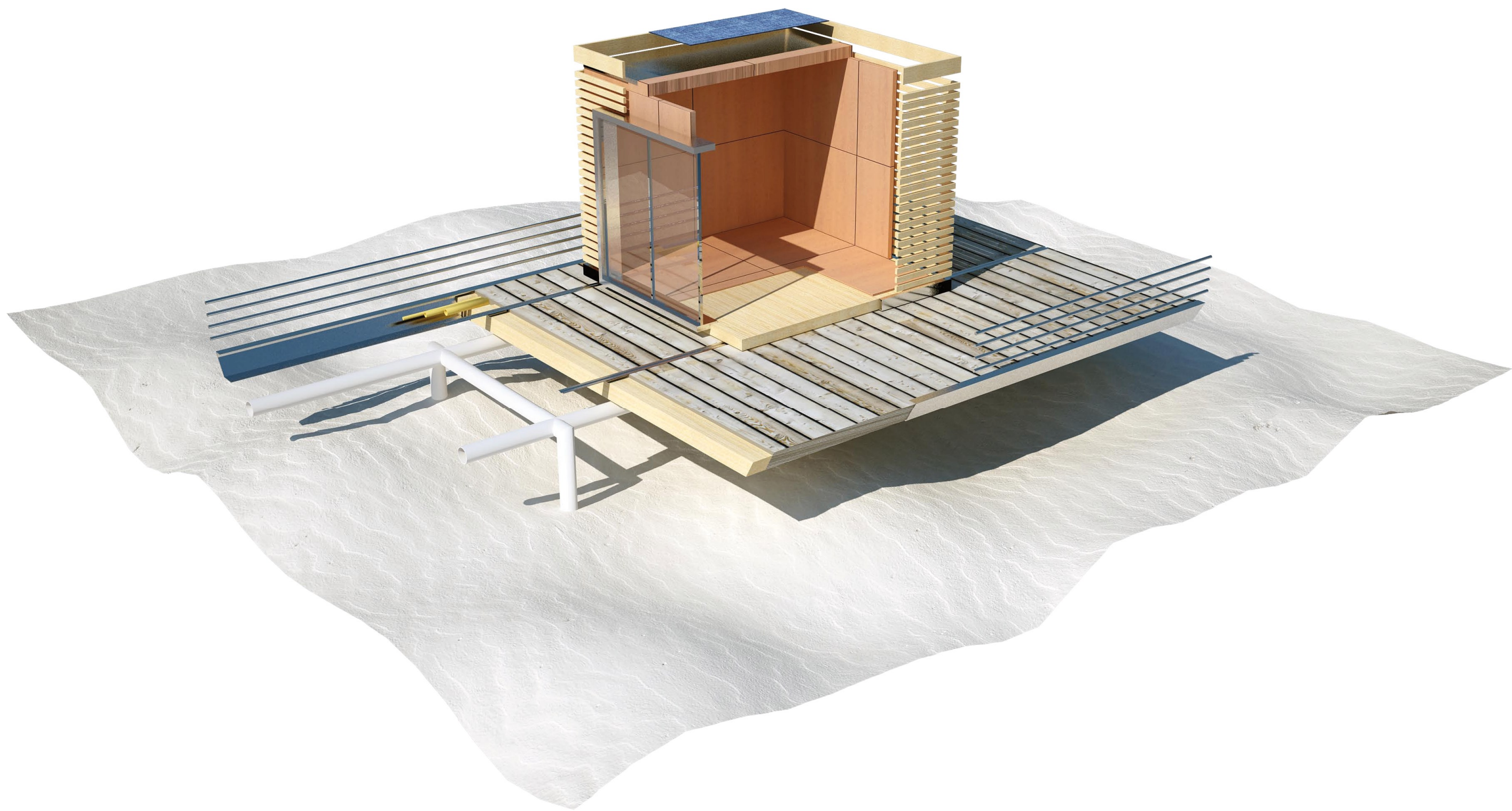
La strada viene riconfigurata per segnalare quello che attualmente è solo un sentiero prodotto dal consolidato ed improprio uso dell'automobile. Il disegno proposto enfatizza le slabbrature del tracciato che penetrano lo spazio peristagnale, regolarizzandole con una spezzata che crea occasioni di sosta per il bird watching. Il trattamento superficiale con terra stabilizzata consente di conservare l'aspetto attuale, garantendo allo stesso tempo una buona stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici. E' la strada che costituisce la spina delle reti impiantistiche.

Le torrette di avvistamento, anch'esse in legno e acciaio, sono state progettate nel dettaglio per poter essere ripiegate su sé stesse e trasportate altrove per essere conservate o riutilizzate, così da liberare la spiaggia durante i mesi più freddi, restituendole il carattere di naturalità che preconizza una sorta di rigenerazione periodica del sistema.

Tutte le strutture oggetto della proposta sono state concepite per poter essere smontate, riposizionate, riciclate anche in altri contesti, smembrate e ricomposte secondo soluzioni di volta in volta differenti.

Sono macchine in movimento, vive, il cui rigore formale nasconde la vera forza della loro carattere: una sostanziale flessibilità che le rende adattabili alle istanze del sistema ambientale che le ospita e disposte a soddisfare la domanda di servizi di un'utenza sempre più esigente.











## INDICAZIONI SUL COSTO E IPOTESI DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

L'idea progettuale propone una strategia coerente e già avviata dal Comune nel corso degli anni con progettazione integrata e la partecipazione a bandi a valere su risorse regionali e comunitarie, con l'intento di potenziare il sistema dei servizi turistici. Ciò gli consentirà di usufruire delle sinergie con gli altri programmi di ampio respiro, già avviati e in alcuni casi conclusi dal Comune. In questo senso, rappresenta un importante e fondamentale tappa del processo di valorizzazione delle risorse culturali del territorio e consentirà di incrementare e potenziare i servizi del sistema complessivamente considerato. Tra le principali integrazioni possono ricordarsi:

- ✓ l'intervento di riqualificazione del centro urbano finanziato con il bando Cavis,
- ✓ programmi integrati per la realizzazione di un itinerario storico archeologico del comune di Sant'Anna Arresi, nell'ambito del partenariato: sistema turistico rurale del Sulcis Iglesiente,
- ✓ il progetto relativo al sistema turistico culturale a valere sul P.I.A. CA07-3b,
- ✓ C.A.R.A.S. (Por Sardegna 2000/2006 - misura 2.3 "azioni preliminari alla organizzazione e realizzazione di eventi culturali e di spettacolo e loro promozione"),
- ✓ il progetto che prevede la realizzazione di un anfiteatro all'aperto a valere sulle risorse del bando *Biddas* .

La proposta persegue l'obiettivo prioritario di promuovere uno sviluppo turistico compatibile, rendendo riconoscibile l'ambito paesaggistico di riferimento, così come individuato all'interno del Piano Paesaggistico Regionale e in linea con le finalità del bando.

In dettaglio, si prevede un insieme integrato di azioni volte alla valorizzazione del litorale, alla riqualificazione dell'offerta e alla creazione di nuovi servizi, con particolare attenzione alla sostenibilità di ciascun intervento, in una logica che privilegia un'impostazione degli obiettivi di medio e lungo termine.

Oltre ai tradizionali servizi di noleggio sdraio-cabine-lettini-ombrelloni, il turista potrà trovare in spiaggia: bar con servizio pasti freddi, area giochi e animazione per i bambini, area zona riposo e relax.

Perché però il progetto possa sviluppare appieno le sue potenzialità, occorre definire un percorso di marketing strategico coerente e condiviso che possa attrarre i visitatori, indurli a tornare più volte, magari prolungando la permanenza e ad acquistare di più. Il percorso strategico consiste nel definire il modello e nell'organizzare infrastrutture e servizi, la movimentazione sul territorio e l'organizzazione, definire l'immagine. Puntare solo sul pacchetto balneare non è più sufficiente e non permette di rispondere adeguatamente alle richieste della domanda. D'altra parte il turismo balneare, che costituisce una delle forme più antiche di turismo - le stazioni balneari fanno la loro prima apparizione verso la metà del XVIII° secolo – deve la sua longevità anche alla sua capacità, più accentuata rispetto ad altri segmenti di domanda, di modificarsi ed adeguarsi alle nuove esigenze di consumo. Mentre nel passato il fattore di attrazione principale di una località turistica era il livello di notorietà e il paesaggio, attualmente si sono

imposti con maggiore forza altri parametri di scelta: "cosa" e "come fare". Il mare e la spiaggia costituiscono sempre elementi di forte attrazione di per sé, ma sono altrettanto fondamentali le attività che si vi si possono svolgere, valore aggiunto per le opportunità realizzabili nelle immediate vicinanze e nei suoi dintorni.

**Evoluzione dei servizi in funzione della domanda dei fruitori dell'arenile.**  
Durante i mesi di luglio, agosto e settembre, è stato proposto ai fruitori della spiaggia di Porto Pino un breve questionario, dal titolo "SPIAGGIACi con un'idea", con la finalità di acquisire istanze sotto forma di idee progettuali per costruire una proposta che riuscisse a sposare le esigenze delle comunità che frequentano la spiaggia di Porto Pino con gli obiettivi di qualità promossi dal Piano paesaggistico regionale e con le suggestioni del gruppo di progettazione.

Gli utenti sono stati individuati per età, professione, sesso e provenienza; in particolare, sono state individuate due macrocategorie: gli utenti "locali", provenienti dal bacino del Sulcis/Iglesiente (Sant'Anna Arresi, Iglesias, Carbonia, Masainas, Giba, Domusnovas, Villamassargia, Siliqua e frazioni annesse), e i "turisti", sia stranieri che provenienti da altre regioni d'Italia.

Il questionario proposto era costituito da sedici domande riguardanti: il periodo e la frequenza di accesso alla spiaggia, il grado di accessibilità e i mezzi di trasporto utilizzati per raggiungerla, le motivazioni dell'interesse per la spiaggia, i servizi necessari e/o utili, la percezione dell'importanza del sistema ambientale delle dune.

Infine veniva chiesto agli intervistati di suggerire un'idea per la valorizzazione della spiaggia.

### *Risultati dell'indagine*

La spiaggia di Porto Pino è frequentata durante tutto il periodo estivo, con un picco di affluenze durante il mese di agosto. Gli utenti locali, di età compresa tra i 25 e i 55 anni, frequentano la spiaggia saltuariamente da giugno a settembre, con una frequenza di 2/3 volte la settimana; i più giovani e generalmente i pensionati tendono a frequentare la spiaggia quasi giornalmente.

Il picco dei turisti si ha durante il mese di agosto: essi, senza distinzione di età, frequentano la spiaggia durante il periodo delle ferie con cadenza giornaliera.

Piuttosto che durante il weekend, quando la spiaggia raggiunge livelli di affollamento molto elevati, la permanenza in spiaggia risulta più piacevole durante i giorni della settimana.

Porto Pino deve la sua notorietà soprattutto alla bellezza del paesaggio, al profumo delle essenze vegetali autoctone, ai colori, alla limpidezza dell'acqua e, soprattutto, alla specificità ambientale delle dune. Alla domanda sul perché venisse scelta questa spiaggia, infatti, il 90% degli intervistati ha risposto per la "bellezza", mentre una minima parte dei fruitori locali ha risposto per la "vicinanza"; è sintomatico il fatto che nessuno abbia fatto riferimento ai servizi e alla tranquillità.

Il mezzo maggiormente utilizzato per raggiungere la spiaggia è l'auto, che, secondo gli intervistati, rappresenta la soluzione più comoda e immediata. Arrivare alla spiaggia con i mezzi pubblici risulta invece difficile, eccetto per chi abita vicino. Infrastrutture per la sosta come parcheggi di scambio, opportunamente collocati in prossimità delle linee di trasporto pubblico e corredati di segnaletica dedicata consentirebbero anche a chi viene da lontano di utilizzare il trasporto pubblico.

La bicicletta è utilizzata da un ristretto numero di turisti, i quali, però, lamentano il difficile accesso alla spiaggia per la mancanza di una pista ciclabile dedicata. Il motorino invece è utilizzato soprattutto dai giovani locali.

Relativamente alla domanda sulla necessità o sul possibile beneficio di ulteriori servizi presso la spiaggia, le risposte sono state diverse a seconda dell'età e della professione degli intervistati.

La maggior parte degli utenti, dai 30 anni circa sino ai 60, ha ritenuto che il servizio di ludoteca (prestito libri, giornali, riviste e giochi) e quello di riservare alcuni spazi per i più piccoli sarebbero necessari o quantomeno di grande interesse. E' da sottolineare il fatto che la spiaggia di Porto Pino è perlopiù frequentata da famiglie per le quali questi servizi sarebbero molto utili.

I giovani sino ai 25 anni circa, hanno valutato come utili i servizi di animazione notturna, attrezzature per lo sport e un punto di accesso ad internet.

Tutte le categorie di intervistati hanno ritenuto utili ma già presenti i servizi di pulizia della spiaggia, i servizi igienici e le docce, e i parcheggi (meglio se fossero ombreggiati come proposto).

Una parte (il 25% degli intervistati) ha ritenuto che sarebbe utile rendere la pineta accessibile e attrezzata.

L'80% degli intervistati sarebbe disponibile a contribuire economicamente (in aggiunta al costo del parcheggio) per poter usufruire di questi servizi, attraverso una cifra dai 5 a 7 € (53 %), dagli 8 ai 10 € (38 %) e superiore ai 10 € (9%).

Secondo tutti gli intervistati la presenza delle dune, sia dal punto di vista scenografico che da quello ambientale, è un elemento peculiare che rende la spiaggia di Porto Pino unica. Il 90% degli utenti sarebbe favorevole a consentire l'accesso a tale zona esclusivamente attraverso un servizio di trasporto via mare al fine di preservare il sistema ambientale non solo delle dune in sé ma anche quello ugualmente delicato delle lagune retrostanti, dove attualmente sono localizzati i parcheggi e la strada di accesso.

Il 65 % dei favorevoli ritiene che il prezzo di tale servizio non debba superare i 3/5 €, per il 25% i 6/10 €, mentre per il 10 % (in larga maggioranza turisti) il prezzo potrebbe costare dai 10 ai 15 €.

La parte più interessante del questionario è quella in cui si è chiesto agli intervistati di proporre una o più idee per la spiaggia. In molti ritengono che si dovrebbe dotare questa di maggiori servizi, meglio distribuiti e sicuramente più funzionali. Tali servizi dovrebbero riguardare la dotazione di strutture igieniche (docce, spogliatoi), servizi per l'infanzia (ludoteca, giochi, spazi dedicati per i più piccoli), spazi dedicati per gli adulti (prestito libri, vendita riviste e giornali, possibilità di connessione internet), e servizi di ristorazione in alternativa a quella limitata dei chioschi. Tutti sono del parere che l'integrazione di ulteriori servizi dovrebbe comunque andare in parallelo con la preservazione e la tutela del sistema ambientale, in particolare quello delle dune. Sono state a tal proposito espresse numerose perplessità su come poter effettivamente integrare e far convivere la tutela e il maggior equipaggiamento della spiaggia, visto che, anche allo stato attuale, il carico antropico risulta essere già molto elevato. È comunque da sottolineare il fatto che la maggior parte dei fruitori si riversano nella zona denominata "prima spiaggia" e in quella de "le dune", cioè nelle porzioni di litorale più prossime alle aree di parcheggio, mentre l'area centrale tra le due spiagge è pressoché deserta anche nei periodi di maggiore afflusso. L'idea degli utenti,



almeno a livello concettuale, è quello di distribuire lungo tutto il litorale il carico antropico, rendendo più accessibile e più “attraente” anche questa parte di litorale.

L’atteggiamento verso la spiaggia e gli stabilimenti balneari nel tempo

| Periodo      | La spiaggia e il mare  | Lo stabilimento balneare   |
|--------------|--|--|
| Anni ottanta | Diversificazione delle vacanze balneari, sempre più attive e movimentate, aumentano le imbarcazioni da diporto.  | Lo stabilimento si apre ad altre attività ludiche (giochi) e di intrattenimento (balli).   |
| Anni novanta | Le vacanze al mare si fondano su una bivalenza: da un lato forte tradizione, dall'altro ricerca di innovazione e Pratica di sport; forte concorrenza delle vacanze delle altre destinazioni mediterranee. Si riducono le spiagge libere. | Lo stabilimento si ristruttura ed opta a favore della qualità; si attivano attività complementari, in particolare forme varie forme di ristorazione. Si diffondono le piscine interne all'esercizio. |
| Anni duemila | Alla vacanza tradizionale in Italia si associa la vacanza come scoperta altrove (estero). Forte concorrenza di altri paesi.  | Servizi fitness e ad attività collaterali; lo stabilimento è un luogo di ritrovo con di intrattenimento serale e ristorazione di qualità.  |

FONTE: OSSERVATORIO NAZIONALE DEL TURISMO

Le ricerche sulla domanda turistica evidenziano, con sempre maggiore insistenza, la difficoltà di effettuare una precisa segmentazione che riconduca i turisti a classificazioni definite, ma, al contrario, rilevano il progressivo affermarsi delle formule multi prodotto e una richiesta di servizi più “fluida”. La vacanza al mare non si limita alla spiaggia e, magari, al giro in barca, ma deve essere in grado di coniugare diversi aspetti: relax, natura, cultura, enogastronomia, divertimento. Numerosi turisti mostrano un interesse per le escursioni, le bellezze naturalistiche, i prodotti enogastronomici, lo *shopping* o approfittano per una visita ai musei, e ai siti archeologici, anche nelle aree interne. Numerose ricerche e studi sull’argomento, mostrano come i fattori della vacanza hanno un campo di variazione tra la massima e la minima importanza molto ridotto (il giudizio massimo è pari a 9 e quello minimo è pari a 8). Ciò significa che l’insieme degli elementi di offerta sia il fattore rilevante per costituire la soddisfazione per la vacanza e che se viene a mancare anche solo una delle aspettative la soddisfazione complessiva è compromessa.

L’importanza attribuita ai fattori della vacanza (*1 è il minimo e 10 il massimo*)

|  |     |
|--|-----|
| ✓ La cortesia/ospitalità della gente                     | 9,0 |
| ✓ La qualità del mangiare e del bere                     | 8,9 |
| ✓ La pulizia dell'alloggio                               | 8,8 |
| ✓ L'accoglienza nelle strutture di alloggio              | 8,7 |
| ✓ La pulizia del luogo                                   | 8,7 |
| ✓ Il rispetto dell'ambiente/urbanizzazione/ inquinamento | 8,6 |
| ✓ Il costo dell'alloggio                                 | 8,5 |
| ✓ Il costo della ristorazione                            | 8,5 |
| ✓ L'organizzazione del territorio                        | 8,5 |
| ✓ L'offerta di intrattenimento                           | 8,4 |
| ✓ L'offerta culturale                                    | 8,4 |
| ✓ Informazioni turistiche                                | 8,3 |
| ✓ Il traffico  | 8,1 |
| ✓ Il costo dei trasporti locali                          | 8,0 |

Non è più sufficiente offrire un buon rapporto qualità/prezzo - soprattutto se si opera in un regime di costi di produzione che non sono comprimibili – ma occorre puntare su un sistema diffuso di offerta di qualità che sappia reinterpretare le vocazioni dell’area per adeguarle alle esigenze della domanda.

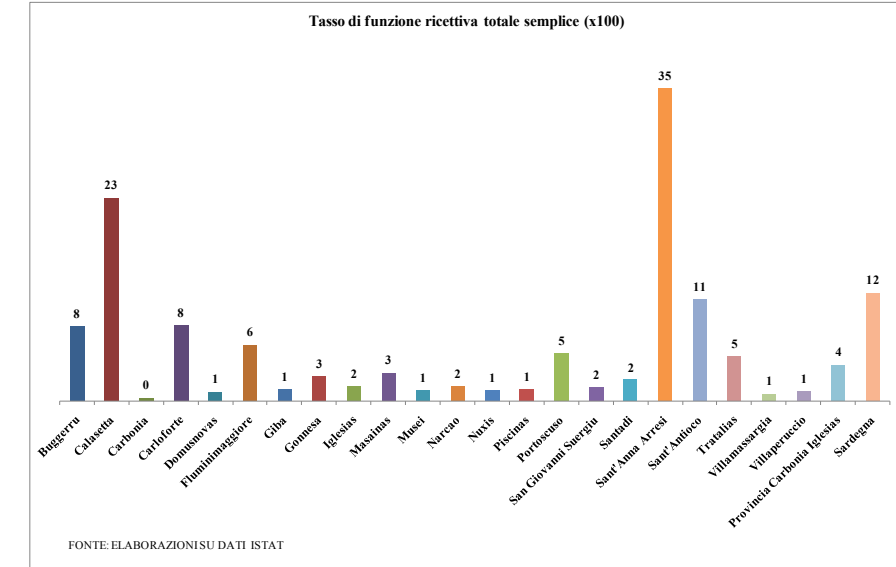
Sotto questo profilo, le risorse, anche potenziali, presenti a Sant’Anna Arresi possono trasformarsi in prodotti e attrattori turistici, se opportunamente valorizzate. Ma perché ciò accada occorre trasformarle in “Prodotti d’Area” e, quindi, metterle in rete e gestirle.

Occorre sviluppare maggiormente il collegamento con l’entroterra e far leva su un aspetto forte: la specificità del patrimonio di Sant’Anna Arresi, l’identità culturale derivante dalle risorse materiali e immateriali, che costituisce un enorme fattore strategico per uno sviluppo centrato sulla qualità dell’ambiente e sulle filiere produttive locali, in particolare sull’attrazione turistica, sulle produzioni artigianali e dell’agroalimentare. Sono presenti testimonianze storiche, tra le quali si ricorda il nuraghe complesso Arresi e le antiche chiese. Un ventaglio di opportunità molto ricco che si amplia se si considerano le aree interne:

- ✓ la rete insediativa diffusa dei *medaus* e dei *furriadroxius*, che rappresentano l’elemento caratterizzante del paesaggio agrario del Sulcis,
- ✓ i siti di archeologia mineraria ed industriale tra le quali, le più famose, si ricordano la Grande Miniera di Serbariu, a Carbonia, la Miniera di Rosas a Narcao, le antiche tonnare di Portoscuso e di Carloforte
- ✓ un patrimonio ambientale e paesaggistico costituito dal Parco Geominerario, i siti di interesse comunitario e le zone di protezione speciale, i sistemi forestali (la foresta di San Pantaleo a Nuxis), i siti speleologici (le grotte di Santadi)
- ✓ le produzioni tipiche vinicole, alimentari ed artigianali (i mobili e i coltelli di Carbonia, i tappeti di Giba, le barche a vela a Sant’Antioco).

Altri intrattenimenti presenti nel comune di Sant’Anna Arresi sono il cinema, la discoteca, i bar (14) e i ristoranti (6), gli eventi e le manifestazioni, soprattutto nei mesi estivi, tra le quali si ricorda la famosa rassegna musicale “Ai confini tra Sardegna e Jazz” che nell’edizione 2004 ha registrato circa 10.000 spettatori paganti; e circa 30.000 spettatori ai concerti gratuiti organizzati in spiaggia. Altre manifestazioni legate alla cultura tradizionale sono:

- ✓ i festeggiamenti in onore della patrona Sant’Anna (fine luglio): cerimonie



e processioni religiose, canti, balli folkloristici e spettacoli vari vendita di oggetti di artigianato locale e prodotti tipici.

- ✓ sagra del pesce (agosto): sfilata di barche addobbate a festa e deposizione di una corona commemorativa nello specchio di mare antistante le spiagge principali; degustazioni.
- ✓ sagra di Sant’Isidoro o sagra dell’uva (frazione di *Is Pillonis* a circa 2 Km da Porto Pino): manifestazioni, folkloristiche e non, degustazione vini e diverse qualità d’uva.

Il comune di Sant’Anna Arresi rappresenta il principale centro a vocazione turistica della provincia di Carbonia Iglesias, con un’offerta ricettiva di 35 posti letto ogni 100 abitanti, registra un tasso di dotazione turistica di gran lunga superiore al tasso rilevata a livello provinciale e regionale. Nel comune di Sant’Anna Arresi sono presenti 4 alberghi di target medio-alto (1 da quattro stelle e 3 da tre stelle) e 6 esercizi complementari (1 campeggio, 1 alloggio agriturismo e 4 *bed and breakfast*) per complessivi 949 posti letto (il 18% dei posti letto totali della provincia di Carbonia Iglesias). Gli esercizi alberghieri hanno una dimensione elevata - 67 camere e 138 posti letto per esercizio- soprattutto se raffrontata con la media regionale (24 camere e 113 posti letto/esercizio).

Indicatori dell’offerta ricettiva alberghiera nel comune di Sant’Anna Arresi - Anno 2008

| Comuni                      | Esercizi alberghieri |                       |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
|                             | Camere/esercizi      | Posti letto/esercizio |
| Sant'Anna Arresi            | 67                   | 138                   |
| Provincia Carbonia-Iglesias | 24                   | 47                    |
| SARDEGNA                    | 47                   | 113                   |

FONTE: ELABORAZIONI CRES SU DATI ISTAT

#### Analisi SWOT del sistema turistico

| PUNTI DI FORZA  | PUNTI DI DEBOLEZZA  |
|---|---|
| Disponibilità di un notevole patrimonio naturale e paesaggistico; Potenzialità di sviluppo turistico legate al consistente patrimonio storico-culturale, minerario, paesaggistico ed ambientale | Scarsa capacità ricettiva, concentrata nei comuni costieri  |
| Presenza diffusa sul territorio di feste tradizionali ed eventi culturali rinomati nel panorama nazionale   | Carenza di strutture ricettive di alto livello ed offerta   |
| Radicata tradizione e “saperi locali  | Ricettività complementare limitata e di piccola dimensione  |
| Prodotti enogastronomici di qualità   | Attività turistica fortemente stagionalizzata, concentrata sul prodotto balneare, scarsamente integrata con le altre attrattive artistico-culturali |
| Forte identità della comunità locale  | Scarsa accessibilità delle risorse turistiche   |



|   |   |
|---|---|
| Parco Geominerario  | Bassa notorietà e debole posizionamento specifico: prevale l'immagine balneare sarda                                      |
|   | Diffuso fenomeno di ricettività sommersa  |
| OPPORTUNITÀ   | MINACCE   |
| Tendenza dei soggetti globali ad orientare lo sviluppo del Sulcis in senso turistico  | Pressione competitiva di altre aree con risorse naturali e turistiche a miglior grado di valorizzazione e di integrazione |
| Crescita della domanda di turismo culturale, rurale, naturalistico ed enogastronomico, a livello nazionale ed internazionale, legato anche ad una clientela composta da anziani | Ritardi nell'attuazione del Parco Geominerario  |
| Aumento del fenomeno delle strutture ricettive del tipo Bed&Breakfast e albergo diffuso   | Persistenza dell'immagine del Sulcis come territorio industriale ed inquinato   |
| Incremento potenzialità Parco Geominerario  |   |
| Incremento del traffico aereo <i>low cost</i>   |   |
| Disponibilità di finanziamenti comunitari per la gestione integrata del territorio  |   |

Il piano dell'investimento dell'idea-progetto in esame prevede un investimento complessivo pari a € 3.100.484,64.

| N° | TIPOLOGIA   | COSTO UNITARIO | TOTALE |
|----|---|----------------|--------|
| 32 | UNITÀ BASE  |                |        |
|    | pannelli prefabbricati in legno                           |                |        |
|    | listelli di legno per parete ventilata                    |                |        |
|    | scossalina in acciaio inox per copertura                  |                |        |
|    | pannello fotovoltaio                                      |                |        |
|    | cablaggio impianto elettrico - idrico - sanitario -dati - |                |        |
|    | trave IPE/HE mm100 , lunghezza mm3000                     |                |        |
|    | sistema meccanizzato per il movimento su binario          |                |        |
|    | scossalina inox base struttura                            |                |        |

|   |   |            |             |
|---|---|------------|-------------|
|   | sistema in legno e acciaio del vano di apertura                     |            |             |
|   | infissi   |            |             |
|   | attrezzature idrico e sanitarie per configurazione servizi igienici |            |             |
|   |   | €18.000,00 | €576.000,00 |
|   | arredi  |            |             |
|   |   |            | €28.800,00  |
| 4 | PONTILE   |            |             |
|   | tavolato superiore mm40   |            |             |
|   | tavolato inferiore mm25   |            |             |
|   | travi IPE/HE mm100, lunghezza 6,10m                                 |            |             |
|   | travi IPE/HE mm100, lunghezza 5,0m                                  |            |             |
|   | cablaggio impianti + pozzetti di connessione alle singole unità     |            |             |
|   | parapetto in acciaio inox   |            |             |
|   | scossalina inox bordo esterno                                       |            |             |
|   | scossalina formazione binari  |            |             |
|   |   |            |             |
|   | <i>collegamento a terra</i>   |            |             |
|   | portale in acciaio, diametro mm200, sviluppo lin. 8metri            |            |             |
|   | travi di collegamento tra i portali m 4,8, sez. mm200               |            |             |
|   | cerniere in acciaio per il collegamento con la pedana               |            |             |
|   | rampe di accesso  |            |             |
|   | tavolato superiore mm40   |            |             |
|   | scatolari in acciaio mm 80 x 40                                     |            |             |
|   | sistema di doppie travi a sezione circolare (mm 20)                 |            |             |
|   | parapetto in acciaio inox   |            |             |

|  |  |            |             |
|--|--|------------|-------------|
|  | snodi di collegamento con il pontile                               |            |             |
|  | sistema di risalita meccanizzata con pedana elettrica              |            |             |
|  | portali e tensostrutture   |            |             |
|  | portali in legno, sez.: mm60x60                                    |            |             |
|  | pattini in acciaio per portale                                     |            |             |
|  | ombreggiamento   |            |             |
|  |  | €98.000,00 | €392.000,00 |
|  | IMPIANTI   |            |             |
|  | centralina di intercettazione e distribuzione impianti             |            |             |
|  | polifora attrezzata da disporre lungo la strada                    |            |             |
|  | collegamenti pontile-centralina                                    |            |             |
|  |  |            | €200.000,00 |
|  | PROGETTO AMBIENTALE  |            |             |
|  | rifacimento della strada esistente in terra stabilizzata           |            |             |
|  | ripristino ambientali delle aree adiacenti la strada               |            |             |
|  | sistema di sedute localizzate lungo i luoghi di sosta della strada |            |             |
|  | sistema di ombreggiamento (portale + ombreggiamento)               |            |             |
|  | creazione di percorsi attrazzati secondo diversi tematismi         |            |             |
|  |  |            | €600.000,00 |
|  | SISTEMA INTEGRATI DI SALVAMENTO A MARE                             |            |             |
|  | torretta in legno e acciaio amovibile                              |            |             |
|  | moscone  |            |             |



|  |   |        |               |
|--|---|--------|---------------|
|  | attrezzatura inerente l'attività di salvamento (radio, kit ect) |        |               |
|  | unità di chiamata soccorso da collocare in spiaggia             |        |               |
|  |   |        | €150.000,00   |
|  | <b>STRATEGIE PER L'ACCESSIBILITÀ ESTESA</b>                     |        |               |
|  | carrozine per la deambulazione in spiaggia                      |        |               |
|  | percorsi guidati con pedane in legno                            |        |               |
|  | sistema meccanizzato per la risalita autonoma sul pontile       |        |               |
|  |   |        | €200.000,00   |
|  |   | Totale | €2.146.800,00 |
|  |   |        |               |
|  | oneri sicurezza   |        | €80.000,00    |
|  | iva   |        | €445.360,00   |
|  | spese tecniche  |        | €428.324,64   |
|  | TOTALE  |        | €3.100.484,64 |

Il piano di copertura finanziaria prevede l'apporto finanziario di soggetti pubblici e privati. La realizzazione del piano di investimento competerà al soggetto pubblico per la parte relativa al progetto ambientale e al sistema integrati di salvamento a mare, le spese relative alle unità base, gli arredi, i pontili e le strategie per l'accessibilità di tutte le categorie di utenze saranno realizzati dal soggetto privato (o più soggetti privati) che potranno poi gestire le strutture in conformità a quanto previsto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 25/42 del 1.7.2010: *le nuove concessioni demaniali marittime sulle aree individuate dai Piani di utilizzo dei litorali devono essere assentite attraverso una procedura pubblica selettiva che offra garanzie di trasparenza ed imparzialità, al fine di sviluppare, tramite la libera concorrenza, la qualità e le condizioni di offerta di servizi a disposizione degli utenti. Il titolo concessorio così rilasciato può avere una durata tale da consentire l'ammortamento degli investimenti e la remunerazione equa dei capitali investiti e non deve poter essere rinnovato automaticamente o conferire vantaggi al prestatore uscente.*

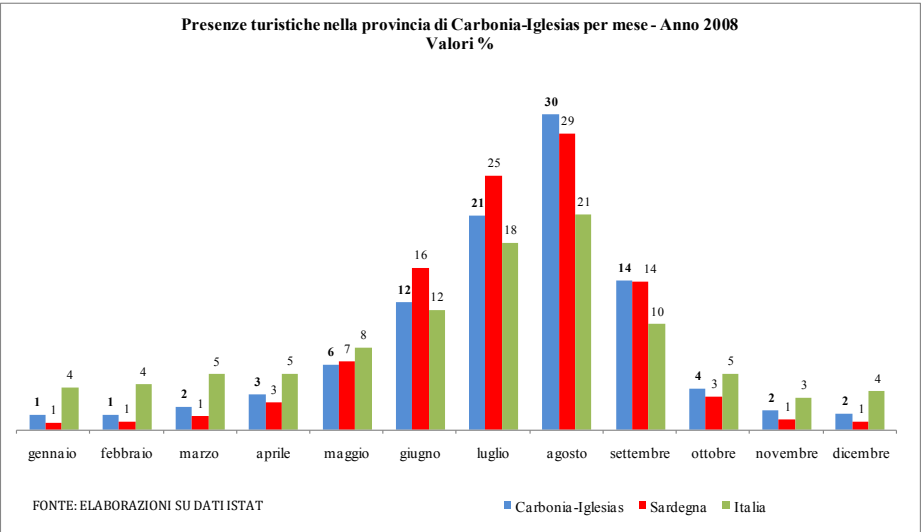
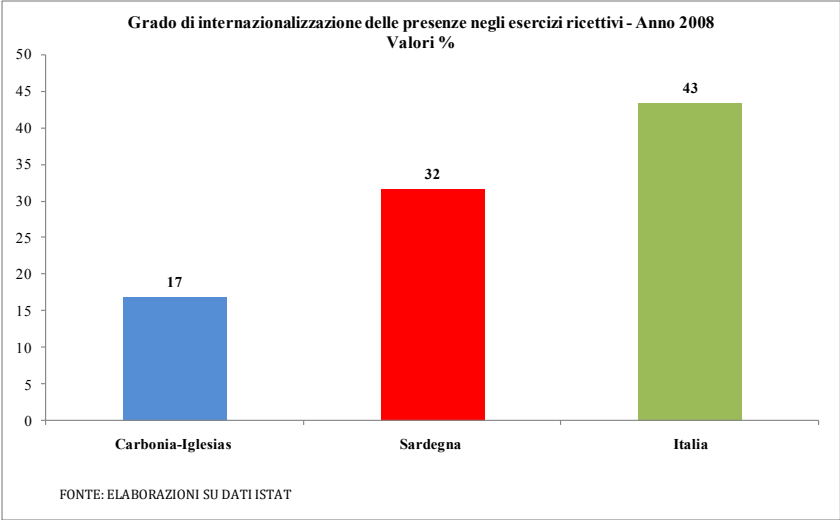
L'idea progetto descritta ha due principali segmenti di domanda: i residenti sia di Sant'Anna Arresi - sia gli escursionisti che dai paesi limitrofi intendono trascorrere la giornata al mare - e i turisti. I residenti nel comune di Sant'Anna Arresi e nell'immediato circondario sono 16.772 unità, pari al 13% della popolazione complessiva della provincia di Carbonia Iglesias.

| Comune               | Popolazione al 2009 |
|----------------------|---------------------|
| Giba                 | 2.144               |
| Masainas             | 1.372               |
| Piscinas             | 838                 |
| San Giovanni Suergiu | 6.047               |

| Comune                                     | Popolazione al 2009 |
|--|---------------------|
| Santadi                                    | 3.668               |
| Sant'Anna Arresi                           | 2.703               |
| Totale Sant'Anna Arresi e comuni limitrofi | 16.772              |
| Provincia Carbonia Iglesias                | 130.555             |
| Sardegna                                   | 1.671.001           |

FONTE: ELABORAZIONI SU DATI ISTAT

Secondo le rilevazioni dell'Istat, nel 2008 nella provincia di Carbonia Iglesias si sono registrate 239mila presenze, pari al 2% circa del totale rilevato a livello regionale.

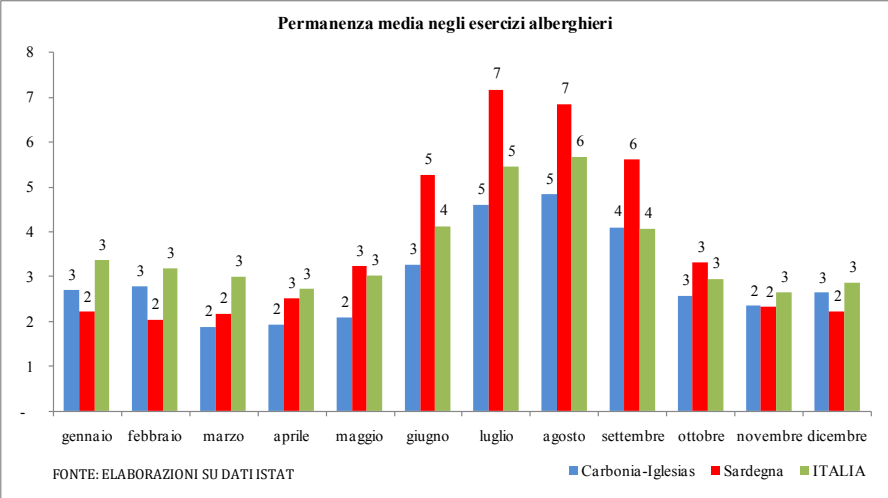


La capacità di attrazione dei turisti stranieri è, se raffrontata con i dati regionali e nazionali, piuttosto debole: il grado di internazionalizzazione delle presenze della provincia di Carbonia Iglesias raggiunge appena il 17% del totale, dato assai distante dal 32% registrato a livello regionale. Il recupero delle presenze straniere può avvenire, come sottolineato dall'Osservatorio nazionale per il turismo “Lo sviluppo passa attraverso fattori di attrazione sostanziali, in grado di radicare una immagine forte e duratura, a differenza dei prodotti incentrati su connotati di moda, giovanilismo, socializzazione estrema, che hanno fatto la fortuna di alcune

destinazioni concorrenti, pagata però sia in termini economici, con la necessità di un continuo rinnovamento del prodotto per renderlo adeguato alle ultime tendenze, sia in termini sociali”.

Un problema trasversale resta quello della stagionalità. Nei mesi estivi tra giugno e settembre il Sulcis-Iglesiente registra il 78% delle presenze complessive, la Sardegna l'83% e l'Italia il 60%. Il picco delle presenze si registra, naturalmente, nel mese di agosto con il 30%. Le opportunità possono ritrovarsi nel mercato dei turisti provenienti dai paesi del Nord Europa (il cosiddetto mercato “50 & more”), ma per entrare in questo mercato occorre proporre un prodotto ben definito, fatto di ricettività, servizi, attività commerciali, opportunità di attività ed eventi, o detto in altri termini un sistema che funzioni tutto l'anno.

La permanenza media è di 4 giornate, dato in linea con quanto si registra a livello nazionale, che nel periodo estivo tende ad aumentare fino a 7 giornate di luglio e agosto.



L'analisi ha valutato la capacità dei flussi operativi in entrata di far fronte ai costi di investimento. Sono stati pertanto considerati i rientri (tariffari e non) e le spese di gestione. A questi sono sommati i flussi finanziari dell'investimento costituiti dai costi necessari per la realizzazione dell'investimento. Il piano finanziario è stato redatto per un orizzonte di 10 anni.

L'utenza potrà usufruire delle strutture per tutto l'anno. Unicamente i servizi in spiaggia (il noleggio ombrellone-sdraio e cabine) e l'animazione dei bambini limiteranno l'attività al periodo estivo. Il bar e servizio pasti veloci, il servizio guida/escursioni, e le attività sportive potranno svolgersi per tutto l'anno.

I rientri, calcolati sulla base dei prezzi medi di mercato, sono principalmente costituiti dalle seguenti voci:

- ✓ Bar e pasti veloci. Il servizio prevede la somministrazione di pasti veloci freddi (insalate, panini, toast, ecc.) e sarà fornito da 4 “chioschi”. Non si prevede la somministrazione di piatti caldi, come evidenziato nell'analisi del contesto, nei pressi del litorale sono presenti diversi ristoranti facilmente raggiungibili dagli utenti della spiaggia. La determinazione del ricavo è stata effettuata ipotizzando, per il primo anno di attività un ricavo medio unitario di 7 euro e



- 61.360 presenze annue totali e un incremento del 4% circa per gli anni successivi.
- ✓ Spiaggia. I bagnanti potranno noleggiare ombrelloni, sdraio e cabina ad un prezzo medio di 16 euro. Si prevede per il primo anno un'utenza costituita da 9.360 e per gli anni successivi un incremento del 4% circa.
  - ✓ Animazione per bambini. Si prevede la realizzazione di un servizi di baby parking e animazione per bambini durante il periodo estivo. Il calcolo del corrispondente ricavo è stata effettuato, per ciascuna struttura a capo di ciascun pontile, ipotizzando un ricavo medio unitario di 15 euro e 20 bambini al giorno per il primo anno e un incremento del 4% per gli anni successivi.
  - ✓ Escursioni e gite. Il personale potrà organizzare, anche su richiesta, escursioni, gite in bicicletta e a piedi nei dintorni. Il ricavo complessivo previsto è stato calcolato considerando un prezzo di 5 euro e un numero di presenze complessive pari a 3.000.

Le più significative voci di spese di gestione sono le seguenti:

- ✓ Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci. L'importo è dato considerando un'incidenza pari al 25% sui ricavi bar e del 5% sugli altri ricavi.
- ✓ Spese generali. La spesa per le utenze, consulenze, e altri servizi. L'installazione dei pannelli fotovoltaici previsti nel piano di investimento assicurerà l'autosufficienza energetica e, anzi, sarà inoltre possibile incassare, per un periodo di vent'anni, il contributo in conto energia previsto per l'installazione di questo tipo di impianti. Negli anni successivi al primo si prevede un incremento delle spese in misura del 2% circa.
- ✓ Personale. Si prevede di impiegare 16 unità lavorative annue. Il reperimento delle figure professionali richieste dalla gestione delle attività non dovrebbe presentare difficoltà. Il territorio di Sant'Anna Arresi ha una vocazione turistica consolidata e inoltre ospita una scuola alberghiera. È inoltre attivo il corso, in modalità teledidattica, di laurea in Economia e Management dei Servizi Turistici, in collaborazione con l'Università di Bologna.
- ✓ Imposte e tasse. l'importo delle imposte e tasse da versare è stato calcolato prudenzialmente considerando l'IRAP e l'IRES. L'esatta determinazione delle somme potrà essere svolta solo conoscendo le caratteristiche del gestore (persona fisica, società di persone, ecc.).

Sulla base di tali dati, il valore attuale netto finanziario dell'investimento, calcolato considerando un tasso di attualizzazione del 5% ed un arco temporale di 10 anni, è positivo e pari a 1.562.090. Il tasso di rendimento interno finanziario dell'investimento è pari al 7% circa.

Oltre ai benefici economici, la realizzazione dell'idea progetto permette di conseguire dei benefici a vantaggio della collettività. In primo luogo, vanno considerate le maggiori opportunità di impresa, e quindi occupazionali, che derivano dall'ampliamento della gamma e della qualità dei servizi offerti. Particolarmente importante è il contributo che l'idea progettuale in esame apporta al tema dell'allungamento della stagione turistica. La disponibilità di servizi turistici di qualità e il collegamento attraverso la rete degli itinerari potrà favorire l'afflusso di visitatori e turisti nel corso di tutto l'anno.

La riqualificazione del litorale e dell'area circostante porta dei benefici anche sociali, perché aumenta la vivibilità dei luoghi ed offre maggiori occasioni di aggregazione per i bambini, i giovani, le famiglie e i turisti. Il ricorso alle energie alternative consentirà di ridurre i costi energetici e migliorare complessivamente la qualità dell'ambiente. Si riporta di seguito il piano finanziario dell'investimento.

|   | 1° anno    | 2° anno   | 3° anno   | 4° anno   | 5° anno   | 6° anno   | 7° anno   | 8° anno   | 9° anno   | 10° anno  |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| FLUSSI DELL'ATTIVITÀ OPERATIVA          |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rientri                                 |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Rientri tariffari                       |            | 1.422.480 | 1.479.379 | 1.538.554 | 1.600.097 | 1.664.100 | 1.730.664 | 1.799.891 | 1.871.887 | 1.946.762 |
| Contributi in conto esercizio           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Totale entrate                          |            | 1.422.480 | 1.479.379 | 1.538.554 | 1.600.097 | 1.664.100 | 1.730.664 | 1.799.891 | 1.871.887 | 1.946.762 |
| Pagamenti                               |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|   |            |           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Personale                               |            | 384.000   | 384.000   | 384.000   | 384.000   | 384.000   | 384.000   | 384.000   | 384.000   | 384.000   |
| Spese generali                          |            | 120.000   | 122.400   | 124.848   | 127.345   | 129.892   | 132.490   | 135.139   | 137.842   | 140.599   |
| Materie prime                           |            | 178.140   | 222.364   | 231.259   | 240.509   | 250.130   | 260.135   | 270.540   | 281.362   | 292.616   |
| Imposte e tasse                         |            | 140.607   | 135.932   | 151.119   | 193.498   | 209.957   | 227.089   | 244.924   | 263.488   | 360.156   |
| Totale pagamenti                        |            | 822.747   | 864.696   | 891.226   | 945.353   | 973.978   | 1.003.714 | 1.034.603 | 1.066.692 | 1.177.371 |
| Flusso di cassa netto                   |            | 599.733   | 614.683   | 647.329   | 654.744   | 690.122   | 726.951   | 765.288   | 805.194   | 769.391   |
| Flusso di cassa iniziale                |            | -0        | 599.733   | 614.683   | 647.329   | 654.744   | 690.122   | 726.951   | 765.288   | 805.194   |
| Cassa finale                            |            | 599.733   | 1.214.416 | 1.262.012 | 1.302.073 | 1.344.866 | 1.417.073 | 1.492.238 | 1.570.482 | 1.574.585 |
|   |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| FLUSSI FINANZIARI DELL'INVESTIMENTO     |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| RISCOSSIONI                             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Cessioni fabbricati                     |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| PAGAMENTI                               |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Spese investimento                      | 3.100.485  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Manutenzioni                            |            |           | 25.000    | 25.000    | 25.000    | 25.000    | 25.000    | 25.000    | 25.000    | 25.000    |
| Saldo flussi relativi agli investimenti | -3.100.485 |           | -25.000   | -25.000   | -25.000   | -25.000   | -25.000   | -25.000   | -25.000   | -25.000   |
| SALDO FLUSSI DI CASSA TOTALI            | -3.100.485 | 599.733   | 589.683   | 622.329   | 629.744   | 665.122   | 701.951   | 740.288   | 780.194   | 744.391   |