



RACCOMANDATA

Spett.
Comune di San Nicola Arcella
Conferenza di Pianificazione PSC
Responsabile del Procedimento c/o Area Tecnica
Via Nazionale, 5
87020 SAN NICOLA ARCELLA CS

alla attenzione di:

- 1) Regione Calabria Dipartimento 14
Politiche dell'Ambiente
Viale Isonzo, 414
88100 CATANZARO

- 2) Regione Calabria Dipartimento 8
Urbanistica e Governo del territorio
Viale Isonzo, 414
88100 CATANZARO

- 3) Regione Calabria Dipartimento 9
Infrastrutture - LL.pp. - Autorità di Bacino
Via Francesco Crispi, 33
88100 CATANZARO

- 4) Regione Calabria Dipartimento 2
Presidenza – Autorità di Protezione Civile
Viale Europa, 35
Loc. Germaneto
88100 CATANZARO

- 5) Regione Calabria Dipartimento 6
Agricoltura, Foreste e Forestazione
Via Enrico Molè, 79
88100 CATANZARO

- 6) Regione Calabria Dipartimento 5
Attività produttive
Via Cassiodoro- palazzo Europa
88060 SANTA MARJA DI CATANZARO

7) Regione Calabria Dipartimento 7
Organizzazione e Personale
Via Enrico Molè
88100 CATANZARO

8) Regione Calabria Dipartimento 12
Turismo, Beni culturali, Sport e Spettacolo, Politiche Giovanili
Via San Nicola, 8
88100 CATANZARO

9) Regione Calabria Dipartimento 11
Cultura, Istruzione, Università, Ricerca, Innovazione tecnologica, Alta formazione
Via Enrico Molè
88100 CATANZARO

10) Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici
delle Province di Cosenza, Catanzaro e Crotone
Piazza Valdesi, 13
87100 COSENZA

11) Soprintendenza per i Beni Archeologici della Calabria
Via Domenico Romeo
89100 REGGIO DI CALABRIA(RC)

12) Soprintendenza per i Beni Storici, Artistici ed Etnoantropologici della Calabria
Via Gian Vincenzo Gravina - palazzo Ar:rone
87100 COSENZA

13) ARPACal
Viale Lungomare - Località Mosca snc
88063 CATANZARO LIDO

14) Parco Nazionale del Pollino
Complesso Monumentale Santa Maria della Consolazione
8s048 ROTONDA(PZ)

15) Ente Parco Marmo Regionale Riviera dei Cedri
Contrada Laccata, 84
87028 PRAIA A MARE(CS)

16) Provincia di Cosenza – III° Dipartimento
Settore Programmazione e Gestione Territoriale- Urbanistica
Viale Crati - Contrada Vaglio Lise
87100 COSENZA

17) Provincia di Cosenza – III° Dipartimento
Settore Ambiente e Demanio Idrico
Via Romualdo Montagna , 13
87100 COSENZA

- 18) Provincia di Cosenza
Settore Difesa Suolo e protezione Civile
Viale Crati - Contrada Vaglio Lise
87100 COSENZA
- 19) Consorzio di Bonifica Integrale
dei Bacini del Tirreno Cosentino
Via Fiume Lao, 78
87029 SCALEA(CS)
- 20) Corpo Forestale dello Stato
Comando Provinciale
Piazza XI settembre
87100 COSENZA
- 21) Regione Calabria - ASP Cosenza
Distretto Sanitario Praia -Scalea
Via delle Industrie
87028 PRAIA A MARE(CS)
- 22) ATO 1 Provincia di Cosenza
Piazza XV Marzo
87100 COSENZA
- 23) Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Calabria
Via Gioacchino da Fiore, 34
88100 CATANZARO
- 24) Ufficio Genio Civile Opere Marittime
Piazzale Porto, 2
89122 REGGIO di CALABRIA(RC)
- 25) Ufficio Circondariale Marittimo
Guardia Costiera di Maratea
Via Arenile, 3
85046 MARATEA (PZ)
- 26) Ufficio Locale Marittimo di Praia a Mare
Via F. Turati, 71
87028 PRAIA A MARE (CS)
- 27) Capitaneria di Porto di Vibo Valentia
Via Molo, 11
89811 VIBO VALENTIA MARINA (VV)
- 28) Agenzia delle Dogane e dei Monopoli
Sede Operativa Territoriale di Cosenza
Via Popilia - angolo Via G, Barrio
87100 COSENZA

29) Comunità Montana Alto Tirreno Cosentino
Contrada San Francesco
87020 VERBICARO (CS)

30) Comune di Praia a Mare
Viale della Libertà, 14
87028 PRAIA A MARE (CS)

31) Comune di Santa Domenica Talao
Via Ten. G. Minervino, 1
87020 SANTA DOMENICA TALAO (CS)

32) Comune di Scalea
Via Plinio il Vecchio, 1
87029 SCATEA (CS)

33) Comune di Aieta
Piazza Mons. M. Lomonaco, 1
87020 AIETA (CS)

34) Ordine Professionale degli Ingegneri
della Provincia di Cosenza
Via Massaua, 25
87100 COSENZA

35) Ordine Professionale
degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori
della Provincia di Cosenza
Via Lungo Crati de Seta
87100 COSENZA

36) Ordine Professionale
dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cosenza
Via degli Stadi - Città 2000
87100 COSENZA

37) Ordine Professionale
dei Geologi della Regione Calabria
Viale de Filippis, 320
88100 CATANZARO

38) Collegio Provinciale
dei Geometri della Provincia di Cosenza
Via Alberto Serra, 42/D
87100 COSENZA

39) Collegio Provinciale
dei Periti Industriali della Provincia di Cosenza
Palazzo Grimoli -Piano 4
Viale G. Marconi, snc
87100 COSENZA

40) Consulta dei Cittadini non residenti
di San Nicola Arcella
c/o Presidente Giuseppe D'Onofrio
Via Beniamino Cesi, 13/C
80127 NAPOLI

41) WWF Calabria
Vra Popilia, 42
89900 YIBO VATENTIA.(VV)

42) Legambiente Calabria Onlus
Via- Demetrio Tripepi, 110
89125 REGGIO di CALABRIA (RC)

43) Italia Nostra Calabria Onlus
Via Panebianco, 177
87100 COSENZA



RACCOMANDATA

Oggetto: Conferenza di Pianificazione per il P.S.C. del Comune di San Nicola Arcella, “Consultazioni preliminari”. Valutazione del “Documento Preliminare del Piano Strutturale Comunale”.

Alleghiamo i nostri commenti al Piano Strutturale Comunale in corso di completamento. La nostra relazione si articola in tre parti:

- una premessa di commento generale all’attuale stesura del Piano;
- una discussione su quale dovrebbe essere il vero obiettivo e gli impegni che l’amministrazione comunale dovrebbe prendere per un paese quale San Nicola Arcella, dotato di una costa straordinaria, con una baia e delle spiagge suggestive e con un panorama mozzafiato orlato da un mare stupendo e da colline rassicuranti, oltre che con un caratteristico centro storico;
- Una terza parte con le nostre conclusioni.

A questo si aggiungono due allegati, il primo con lo Scenario di Riferimento ed il secondo con le tavole di complemento alla scenario stesso.

1. La lista dei desideri del PSC in approvazione

La lista dei desideri rappresentata dal documento preliminare del Piano Strutturale Comunale non sembra riflettere appieno quanto auspicato al livello delle Istituzioni regionali. Ai condivisibili e chiari intendimenti che la Regione ha affidato alle proprie linee guida ed alle precise indicazioni del Piano Territoriale Provinciale, fanno riscontro obiettivi incerti e non quantificati, in parte concretizzati in un pugno di grandi investimenti, quali la realizzazione del porto alla Baia del Carpino o della Città dell’Energia rinnovabile (in linea di principio accettabili) e ancor di più di dotare il territorio di un complesso sistema di accesso al mare attraverso ascensori-funicolari che portino i bagnanti direttamente dal centro del paese alla spiaggia sottostante. E questo, trascurando le imprecisioni nelle mappe (mancano dettagli sulla rete idrica e fognaria di cui si servono gli stabilimenti balneari, alcune delle aree sono inaccuratamente definite quali il declivio sabbioso della spiaggia della Marinella, tanto per fare degli esempi).

Una lista dei desideri priva di un'analisi socio economica, che, inoltre, niente ha a che vedere con la redditività dell'investimento né con lo sviluppo futuro del territorio, se è vero che San Nicola Arcella è e vuol rimanere una *meta*, tra l'altro con l'intento di richiamare un turismo ricco e ambientalista.

In particolare, come si è già accennato, il PSC lascia aperta la possibilità di realizzare ascensori-funicolari lungo la costa, a servizio di strutture turistiche e alberghiere esistenti o di nuova costruzione, da realizzare con la metodologia di intervento prevista per la progettazione dell'ascensore-funicolare del centro storico. A meno che tali impianti non vengano realizzati in apposite sedi totalmente nascoste alla vista, noi siamo assolutamente contrari alla realizzazione di tali strutture, che, come l'impianto eolico per la produzione di energia elettrica, deturpano il paesaggio ed il panorama costiero, apportando scarsissimo vantaggio economico; paesaggio tra l'altro già gravemente danneggiato dalla imponente frana di alcuni anni fa in località Marinella e dalla monorotaia realizzata oltre 30 anni fa e mai utilizzata per la sua pericolosità **(e di cui si auspica caldamente la rimozione)**.

Come, però, ben indica il PSC, la crescita dell'economia derivante dallo sviluppo dell'attività turistica deve ormai fare i conti sulla necessità di non consumare più territorio (terrestre e marino) di quanto si sia fatto sinora e sull'imperativo di destagionalizzare il flusso turistico acquisito. Infatti, le circa 10.000-12.000 presenze giornaliere ora concentrate in poco più di due settimane, con i problemi di congestione che ne scaturiscono, potrebbero trasformarsi in un numero di presenze complessive anche doppio se distribuite su un arco di 4-5 mesi.

2. Quale obiettivo per San Nicola Arcella?

La scelta per San Nicola Arcella potrà essere:

- l'inclusione nell'ambito di mete come il Golfo di Policastro, la Riviera dei cedri, il Parco del Pollino, il Parco Marino, l'isola di Dino, ecc., come Praia, oppure
- come sede distaccata di Scalea, una cittadina sempre più votata a qualificarsi, con il suo aeroporto e la sua catena commerciale, come centro servizi e cerniera di scambio intermodale tra mete tra loro diverse e variegate, divenendo di fatto città dormitorio capace di assorbire con maggiore facilità un turismo transitorio con la sua ampia capacità balneare, oppure;
- nel migliore dei casi, limitare l'attrattiva di San Nicola Arcella al turismo mordi e fuggi, stipare la spiaggia ed il mare fino all'impossibile e lasciare alla vita notturna dei giovani le notte insonne dei poveri villeggianti di qualità.

Ovviamente, noi proponiamo la prima alternativa, essendo San Nicola Arcella sicuramente una delle principali *mete* della catena dell'offerta turistica del Golfo di Policastro e, quindi proponiamo che San Nicola Arcella punti all'obiettivo di diventare

“LOCALITÀ TURISTICA DI QUALITÀ CON VOCAZIONE PREVALENTEMENTE BALNEARE, MA ANCHE DI APERTURA ALLA MONTAGNA”

San Nicola Arcella, oggi località turistica prevalentemente balneare di medio/bassa qualità, raggiunge e supera il livello di saturazione della capacità ricettiva del suo lungomare (limitato in relazione alla capacità abitativa) nel periodo tra la fine di luglio e la fine di agosto (con picchi anche superiori alle 12.000 presenze giornaliere), in parte anche a causa di un considerevole numero di presenze del tipo mordi e fuggi. Un ulteriore aumento degli alloggi aggraverebbe questo super affollamento balneare e tutti i problemi che ne derivano. Bene fa, quindi, il PSC a prevedere un limitatissimo incremento delle nuove costruzioni. Male fa a sostenere l'incremento della capacità alberghiera che finirebbe per aggravare la già menzionata situazione di sovraffollamento nel pieno dell'estate. Che San Nicola Arcella non abbia bisogno di ulteriore capacità alberghiera realizzata ex novo è indirettamente dimostrato dai ripetuti fallimenti del maggiore albergo della zona, alla cima della collina del Villaggio del Bridge, e l'esito fallimentare dell'albergo/residenza ultimato negli ultimi anni.

Già esiste, infatti, una sufficiente capacità abitativa che va meglio utilizzata anche per uso virtualmente alberghiero sia con lo sviluppo del concetto di albergo diffuso, proposto anche nel PSC, o meglio, di Bed and Breakfast diffuso, sia con lo sviluppo di attività imprenditoriali che si dedichino all'utilizzo delle abitazioni dei non residenti (quelli a ciò disponibili) nei periodi in cui essi non programmano di usarle, cosa di cui il PSC non fa menzione e sembra addirittura contrastare quando parla di una riduzione delle unità abitative di tipo non residenziale.

Per realizzare il suo obiettivo, San Nicola Arcella deve puntare alla destagionalizzazione, onde poter anche raddoppiare il numero di presenze annue, ma distribuendole su un periodo di almeno 4 o 5 mesi (in termini numerici il paese dovrebbe passare dall'attuale picco di 12.000 presenze giornaliere ad una più maneggiabile media di 4-5.000 presenze giornaliere).

Nello stesso tempo, dovrebbe riqualificare queste presenze orientandole più verso quel turismo ricco e ambientalista che è in grado di mettere in moto tutte le peculiarità del territorio, la sua natura, le sue tradizioni, il suo artigianato, le sue strutture balneari e ricreative, i suoi sentieri costieri e montani, etc.

Per raggiungere questi risultati, l'amministrazione comunale dovrebbe attivarsi per:

- Re-indirizzare l'industria edile verso una qualificata attività di ristrutturazione e manutenzione delle attuali residenze, favorendo anche la riagggregazione delle unità abitative più piccole e il restauro migliorativo delle altre;
- Sostenere lo sviluppo dell'imprenditoria mirante allo sviluppo di concetti come l'albergo diffuso o il migliore utilizzo delle abitazioni dei non residenti, oggi utilizzate solo per brevi periodi;

- Valorizzare il centro storico favorendo la formazione di botteghe artigiane ed il restauro delle unità abitative non curate o non utilizzate, anche allo scopo di promuovere il loro utilizzo nell'albergo o Bed and Breakfast diffuso;
- Operare una reale salvaguardia della costa e della qualità del mare, per quest'ultimo promuovendone prioritariamente l'inserimento nel Parco Marino;
- Aumentare il verde pubblico curato e promuovere in tutti i modi la cura del "verde" privato, ivi compreso giardini e terreni agricoli o di altro tipo.;
- Attrezzare il territorio collinare e montano, provvedendo anche ad un monitoraggio contro gli incendi, per impedirne l'ulteriore degrado e consentirne il naturale rimboschimento nel tempo.

Ovviamente, non si fa cenno ai servizi, che non rientrano nella sfera del PSC, ma è ovvio che la qualità dei servizi è fondamentale per la realizzazione dell'obiettivo e che molte delle nostre proposte riguardanti il PSC vanno nella direzione di facilitare il compito di realizzare dei servizi di qualità.

Anche il tanto da noi proposto sviluppo di un Centro di Eccellenza che ancora auspichiamo possa essere realizzato, sia pure nel tempo, nel Palazzo del Principe, mirava all'aumento delle presenze nei periodi meno affollati, alla promozione qualitativa di San Nicola Arcella ed all'innalzamento della percezione di San Nicola Arcella come *meta* turistica e culturale di qualità.

(Nel frattempo, comunque, si potrebbe includere nel programma di utilizzo del palazzo anche la promozione di una associazione di cultura cinematografica, la quale, aderendo ad una delle Associazioni Nazionali del settore, potrebbe usufruire di grandi facilitazioni tributarie per proiezione cinematografiche. Tale iniziativa consentirebbe di istituire un centro di socializzazione stagionalizzato per residenti e non. Tale iniziativa è realizzabile con modesto investimento e, per l'esercizio, si potrà autofinanziare con le quote degli associati e con l'apporto dell'impegno di volontari.)

3. CONCLUSIONI

In conclusione, oltre a raccomandare una maggiore accuratezza nella stesura delle varie mappe del PSC, che devono meglio riflettere la reale situazione attuale, l'Associazione Amici di San Nicola Arcella:

- È in disaccordo con l'obiettivo di fondo del PSC di fare di San Nicola Arcella il punto di ingresso al Parco del Pollino, quando essa ha molto più la vocazione di una *meta* turistica di grande qualità;
- Propone per San Nicola Arcella l'obiettivo di diventare

“LOCALITÀ TURISTICA DI QUALITÀ CON VOCAZIONE PREVALENTEMENTE BALNEARE, MA ANCHE DI APERTURA ALLA MONTAGNA”

- Sollecita, come principale strategia per facilitare la realizzazione di tale obiettivo, la messa in atto di tutte le iniziative, anche nel campo del PSC, che tendano a favorire la destagionalizzazione delle presenze, allo scopo di migliorare la vivibilità, permettere di non sovraccaricare i vari servizi pubblici, migliorandone quindi la qualità, aumentare il PIL comunale con vantaggio di tutti, ma soprattutto delle fasce più svantaggiate che troverebbero impiego più soddisfacente, meglio retribuito e più duraturo, aumentare, quindi, le entrate comunali e permettendo di dedicare le nove risorse ad una migliore cura del territorio.
- Concorda con l'impegno del PSC di una drastica riduzione nelle nuove costruzioni,
- Concorda sul bisogno di spostare al di fuori della Baia di San Nicola lo stazionamento delle barche da diporto, nel cui obiettivo rientra il programmato Porto alla Baia del Carpino, progetto ambizioso, ma che almeno inizialmente potrebbe essere limitato alla sola barriera frangiflutto per consentire lo stazionamento delle imbarcazioni allo stesso modo in cui esse stazionano oggi nella Baia.
- Concorda anche sulla necessità di promuovere lo sviluppo di fonti di energia rinnovabile, evitando assolutamente, però, quelle installazioni che deturpano il panorama, quali impianti eolici o fotovoltaici posizionati a vista dalla baia;
- È assolutamente contraria ad ascensori/funivia, a meno che non siano totalmente nascosti alla vista da qualunque lato si guardi.
- È contraria alla realizzazione di strutture alberghiere costruite ex novo, ma condivide l'idea dell'albergo (meglio del bed & breakfast) diffuso;
- È contraria alla riduzione delle abitazioni dei non residenti che rappresentano un elemento fondamentale del piano di destagionalizzazione che l'amministrazione comunale deve promuovere. Piuttosto raccomanda di facilitare gli accorpamenti delle abitazioni più piccole e promuovere piani di ristrutturazione e di manutenzione anche a sostegno dell'industria edilizia locale;
- sollecita la formazione di una imprenditoria locale che miri all'utilizzo delle abitazioni dei non residenti (che si dichiarino disponibili), nei periodi in cui essi non le utilizzano.
- Sollecita un piano di separazione delle acque piovane da quelle di fogna, causa di sovraccarico delle pompe di sollevamento e dei depuratori con loro occasionali malfunzionamenti;
- Sollecita un piano di rinnovamento e di razionalizzazione della rete idrica, onde ridurre le perdite e verificare i consumi per settori di utenze;

- Sollecita un piano di regimentazione delle acque piovane che si riversano nei vari valloni , in particolare quelli che si riversano nella spiaggia della Marinella, acque che oggi causano gravissimo danno alla qualità del mare dell'intera baia e della stessa spiaggia della Marinella per le grandi quantità di fango che esse scaricano nella baia in occasione di piogge abbondanti. (Danno che oggi riteniamo non sufficientemente percepito o non sufficientemente riconosciuto nel PSC -che pone l'enfasi sull'aspetto idrogeologico- e dall'amministrazione comunale che non sembra avere ancora alcun concreto programma di intervento);
- Sollecita un miglioramento delle modalità di scarico delle acque dei depuratori: oggi lo scarico del depuratore della Marinella avviene a profondità del tutto insufficiente, nel centro della baia, che per la scarsa profondità e proprio per essere una baia, non ne consente la naturale diluizione. Il depuratore della Baia del Carpino scarica a cielo aperto e gli effetti di tale scarico sono evidenti per lo meno al naso di chiunque scenda alla spiaggia per la strada che costeggia tale scarico. Si ignorano le sorti delle acque di scarico degli eventuali altri depuratori, ma le condizioni non saranno molto diverse da quella descritte.
- Sollecita una razionalizzazione del sistema di raccolta delle acque fognarie: per esempio, è un assurdo ingegneristico ed economico che la vasca di raccolta al fondo della Baia azzurra debba ricevere scarichi di villaggi situati 100 metri più in alto, con grande aggravio dei costi di manutenzione e di ri-pompaggio delle stesse acque alla quota originaria;
- Per quanto concordi sulla opportunità di valorizzazione del Centro Storico, rileva che ben scarsa importanza venga attribuita nel PSC e nell'amministrazione comunale alla necessità di curare, con programmi specifici, le problematiche (viabilità, qualità delle strade, marciapiedi, piste ciclabili, illuminazione, e tanto altro) relative ai villaggi al di fuori del centro storico, che pur contribuiscono in maniera del tutto preponderante agli introiti comunali. A solo titolo di esempio, è inconcepibile, per esempio, che la strada della Baia Azzurra, accesso ad una parte considerevole della spiaggia della Marinella, venga ignorata dall'amministrazione comunale per essere una strada privata, quando l'uso è prevalentemente pubblico e la servitù di passaggio pubblico costituitasi negli anni implica un obbligo pubblico a prenderne cura. Peraltro, la strada del Palazzo del Principe vive in uno stato di abbandono totale da decenni, pur essendo la strada di accesso al Palazzo del Principe e pur essendo una strada molto appetibile dal punto di vista paesaggistico (tra l'altro collega ad una bellissima passeggiata panoramica costruita con considerevole spesa dalla stessa amministrazione comunale e difficilmente raggiungibile altrimenti) e che risolverebbe anche il grosso problema di congestione della stessa strada della Baia Azzurra.

- Ma altrettanto si potrebbe dire per lo stato di cura, la mancanza di marciapiedi, di piste ciclabili e/o di illuminazione di strade di accesso a varie aree del territorio comunale che potrebbero essere anche oggetto di piacevolissime passeggiate, cosa di cui San Nicola Arcella, priva di una lunga passeggiata sul lungomare, ha certamente bisogno.

Queste sono le nostre principali osservazioni, in parte di supporto, ma anche in disaccordo con l'attuale stesura del PSC, con suggerimenti di modifiche che ci auguriamo che l'amministrazione comunale e gli altri enti coinvolti vogliano tenerne conto.

San Nicola Arcella, 6 settembre 2013

Allegato

Distinti saluti



Associazione Amici di San Nicola Arcella

ALLEGATO - Lo Scenario di riferimento.

La crescita dell'economia derivante dallo sviluppo dell'attività turistica deve ormai fare i conti sulla necessità di non consumare più territorio (terrestre e marino) di quanto si sia fatto sinora e sull'imperativo di destagionalizzare il flusso turistico acquisito.

Le presenze/anno ora concentrate in 15-20 giorni, con i problemi di congestione che ne nascono, dovrebbero passare, a 4-5000 distribuite, per esempio, in 4-5 mesi, con capacità di sopportare anche un raddoppio.

Merito di una cattiva politica di utilizzo del territorio realizzata negli anni 80 e 90, San Nicola Arcella, un paese cresciuto fortemente negli ultimi 4-5 anniⁱ a 1.766 abitanti (+26,5% con 2,2 componenti medi per famiglia, -24,2%, rispetto ai risultati provvisori del censimento 2011), e con 797 famiglie (+66,7%), ad oggi detiene un patrimonio immobiliare che supera le 4.980 abitazioni (+8,6%), di cui solo una minima parte destinate ad abitazione principale.

Nello stesso tempo, ai dati del Censimento del 2001, San Nicola Arcella vantava il triste primato di essere compresa tra le prime 30 località italiane, in termini di rapporto tra abitazioni totali ed abitazioni dei residenti, nella classifica delle 8100 città italiane, con un indice pari a nove abitazioni di non residenti su 10 abitazioni totali, vincendo la sfida persino con Scaleaⁱⁱ.

Da qui, ma non solo, la triste lista delle disfunzioni che i cittadini, residenti e non residenti, sono costretti, loro malgrado, a sopportare. Tra esse la qualità delle acque marine o la efficienza della raccolta della straboccante quantità di spazzatura che puntualmente, nel periodo di punta, scade a livelli insopportabili.

La risoluzione dei problemi di congestione sopra enunciati. Non trova in San Nicola Arcella la massa critica per essere affrontata da un paese così strutturalmente e amministrativamente piccolo.

Peraltro, la politica finora adottata è risultata perdente non solo per il territorio, ma anche per le casse comunali. L'aver permesso di costruire tanto e aver permesso di realizzare unità immobiliari di bassa e scarsa metratura ha portato come risultato una scarsa rivalutazione nel tempo dell'investimento e ha fatto sì che l'attuale valore/mq, p.e. di Maratea (con una politica totalmente diversa da quella di San Nicola Arcella, è mediamente più alto del doppio (177%, 1700 euro/mq contro 960 euro/mq) se riferito al centro cittadino. Ma che raggiunge un massimo del triplo (247%, 2100 euro/mq contro 850 euro/mq) per le aree periferiche più pregiate.

È interessante notare che se le amministrazioni comunali, che man mano si sono succedute negli anni a San Nicola Arcella, avessero utilizzato i parametri di sviluppo edilizio utilizzati a Maratea, in termini di dimensione minima dell'unità abitativa e standard costruttivi, avrebbero ottenuto i medesimi incassi per ICI con appena un terzo delle concessioni edilizie approvate. Avrebbero così diluito la concentrazione di costruzioni, aumentato il verde gestito, favorito il recupero del centro storico, mantenuto il valore di mercato delle abitazioni a valori medio alti, limitata la congestione

agostana. Senza minimamente danneggiare i possessori di terreni edificabili, il cui valore sarebbe stato considerevolmente più elevato.

San Nicola Arcella possiede un patrimonio alberghiero forte di 6 imprese di varie categorie con 95 appartamenti e 361 stanze, quasi tutte doppie e dotate di servizi, di cui il più prestigioso ora chiuso per fallimento della gestione. A queste si devono aggiungere gli appartamenti rinvenienti da un nuovo complesso alberghiero, che di fatto ha raddoppiato il numero di stanze a disposizione, portandole a più di 1.000, con 2.000 posti letto, di cui circa 600 fornite di bagno proprio.

La disponibilità di queste strutture comporta la presenza in loco, per un periodo variabile, che dipende dalla capacità di attrazione del territorio, di 12.000 persone nel periodo di picco estivo. La concentrazione di villeggianti in tale periodo supera le 14-15.000 persone portando la densità a circa 1.150 abitanti per kmq. Quasi il doppio di Praia e tre volte quello di Tortora. Gli effetti economici sulla struttura produttiva derivanti dall'imponente patrimonio immobiliare di tipo turistico presente sul territorio sembrano significativiⁱⁱⁱ.

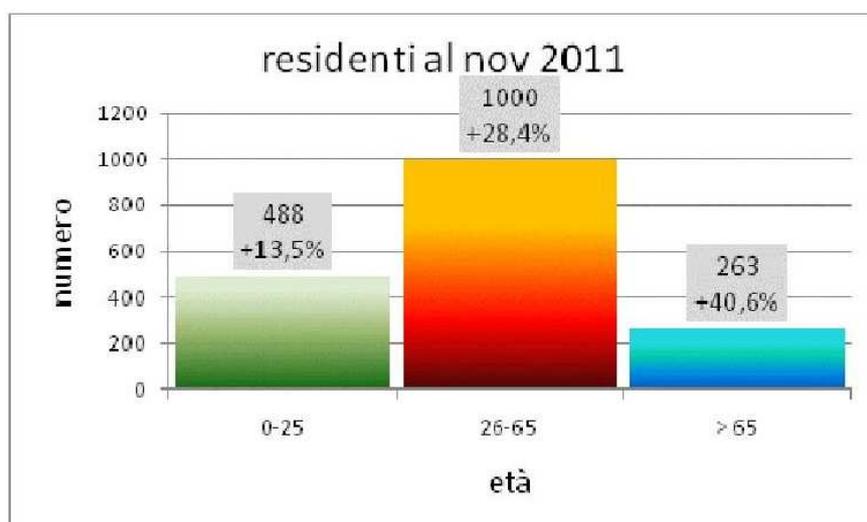
Si va dal contributo economico fornito alla struttura comunale attraverso il pagamento dell'ICI, ora dell'IMU, e dei servizi utilizzati (spazzatura, acqua e reflui) pari a quasi 2 milioni di euro, all'utilizzo delle strutture artigianali e commerciali relativamente alla gestione/manutenzione di patrimonio abitativo descritto, ai consumi connessi al periodo di utilizzo dell'immobile voci che contribuiscono per circa 7-8 milioni di euro (tabella 1). Per un totale di 9-10 milioni di euro/anno, pari ad un reddito medio, alla Trilussa, di 18-20.000 euro per famiglia. Dati confortati da una recente ricerca dell'UNICAL, che fa ascendere a *circa 1 miliardo di euro* (tra il 3 e il 4% del PIL della regione Calabria) *le entrate da turismo stanziare, per il solo territorio dell'alto tirreno cosentino*. Il possesso di questo tipo di abitazioni contribuisce a sostenere per almeno il 95% i costi dei servizi (Tarsu e Servizio Idrico Integrato) gestiti dal comune. Così come l'ICI versata per questo tipo di abitazione, quelle utilizzate solo occasionalmente, vale circa il 99,2% del totale di tutti gli incassi per ICI, ora dell'IMU, del comune di San Nicola Arcella, tanto quanto l'amministrazione spende per coprire i propri costi di gestione. Cifre consistenti che avrebbero potuto contribuire ad un piano di recupero, valorizzazione e sviluppo del territorio ma che sono state di fatto disperse in tanti piccoli interventi scongiurati.

In complesso il totale delle entrate da turismo, al livello attuale, supera quindi 9,5 milioni di euro anno. Di cui il 58% sono impegnati, al momento, in spese fisse. È da evidenziare che circa il 60% di queste spese è costituito da valore aggiunto per il territorio: l'equivalente di 300 giornate lavoro/anno per circa 450 addetti.^{iv}

I fruitori di questo considerevole flusso di danaro sono solo in parte le strutture tipicamente turistiche (agenzie di viaggio, alberghi, trasporti). La maggior parte di queste spese coinvolgono la struttura produttiva tradizionale, ben più vasta, rappresentata da artigiani, imprese di manutenzione, imprese di servizi (compresi quelli balneari), ecc. Ma la maggior parte di queste prestazioni viene, purtroppo, fornita da artigiani che operano fuori del territorio di San Nicola Arcella.

ALLEGATO - TAVOLE

ⁱ I PRIMI DATI DEL CENSIMENTO DELLA POPOLAZIONE RILEVANO PER SAN NICOLA ARCELLA UNA POPOLAZIONE RESIDENTE PARI A 1.766 CITTADINI (+66,7% RISPETTO AL CENSIMENTO 2001) CON 797 FAMIGLIE (+26,5%) E 2,2 COMPONENTI MEDI PER FAMIGLIA (-24,2%). MOLTI GLI IMMIGRATI, TRA QUESTI 97 CITTADINI STRANIERI. NULLO L'INCREMENTO DEMOGRAFICO PER NUOVI NATI. I MASCHI SONO 899, LE FEMMINE 797. CON CONSEGUENTE INCREMENTO SIGNIFICATIVO PER LA FASCIA DEI CITTADINI IN ETÀ DA LAVORO (26-65 ANNI).



ⁱⁱ SAN NICOLA ARCELLA E' TRA LE PRIME 20 LOCALITA' ITALIANE, SU 8100 CIRCA, IN TERMINI DI RAPPORTO TRA ABITAZIONI TOTALI ED ABITAZIONI DEI RESIDENTI, CON UN INDICE PARI A NOVE ABITAZIONI DI NON RESIDENTI SU 10 ABITAZIONI TOTALI..

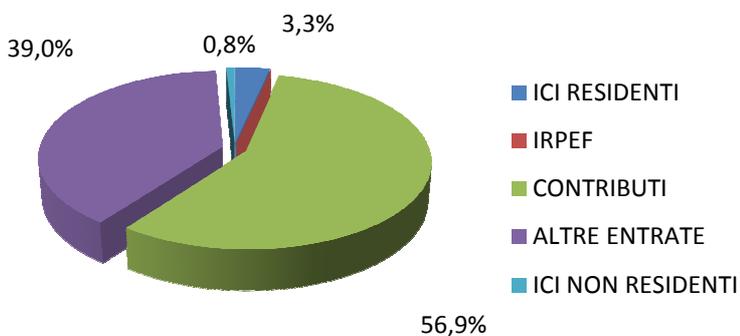
Dati ISTAT - Censimento della Popolazione 2001

	Abitazioni Occupate da residenti	Altre abitazioni	Totale Abitazioni	totale abitazioni / abitazioni dei residenti	posizione in classifica su 8100 località	popolazione equivalente	popolazione equiv. X km ²
San Nicola Arcella	476	4067	4543	9,54	28	13.175	1.150
Tortora	1999	4120	6119	3,06	421	17.745	307
Praia a Mare	2260	3892	6152	2,72	542	17.841	779
Aieta	326	176	502	1,54	2275	1.456	30
Maratea	1920	1180	3100	1,61	1955	8.990	134
Scalea	3569	17375	20944	5,87	96	60.738	2.757
Totale	5061	12255	17316	3,42		50.216	2.266

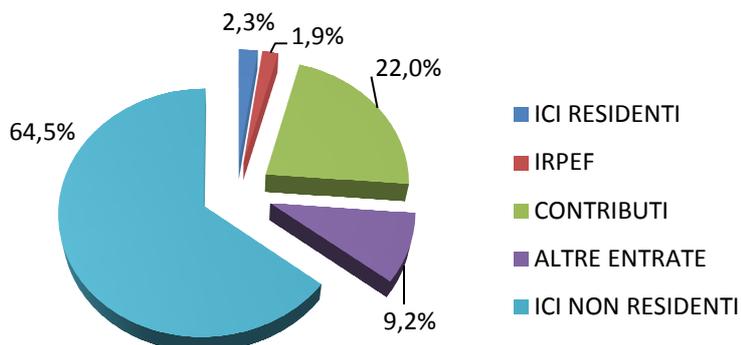
LA TABELLA QUI SOPRA RIPORTATA FA EMERGERE LA PECULIARITÀ DI SAN NICOLA ARCELLA CHE, CON IL SUO RECORD DI 4542 ABITAZIONI, VINCE LA SFIDA PERSINO CON SCALEA. SECONDO I PRIMI RISULTATI DEL CENSIMENTO DEL 2011, NEGLI ULTIMI 10 ANNI IL NUMERO DELLE ABITAZIONI E' ULTERIORMENTE CRESCIUTO A 4981 UNITA', CON UN INCREMENTO DI 393 UNITÀ (+8,6%), PARI A CIRCA 40 NUOVE ABITAZIONI/ANNO, 3,2 NUOVE ABITAZIONI AL MESE.

iii PER SAN NICOLA ARCELLA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PUO' GODERE, ATTRAVERSO LE IMPOSTE E LE TASSE PAGATE DAI POSSESSORI DI SECONDE CASE, DI UN SURPLUS DI ENTRATE CHE SUPERA DI ALMENO TRE VOLTE LE ENTRATE DI UN ANALOGO COMUNE DELL'INTERNO (dati precedenti all'istituzione dell'IMU).

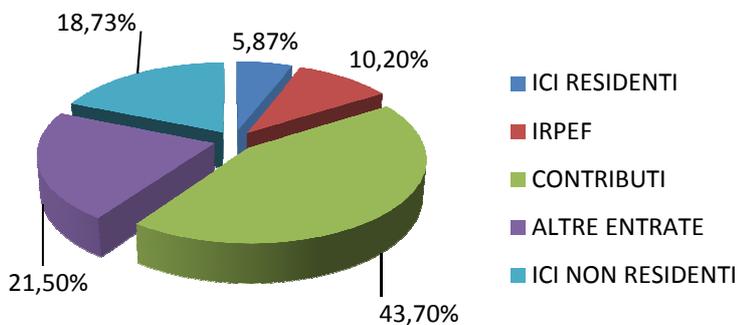
PRAJA



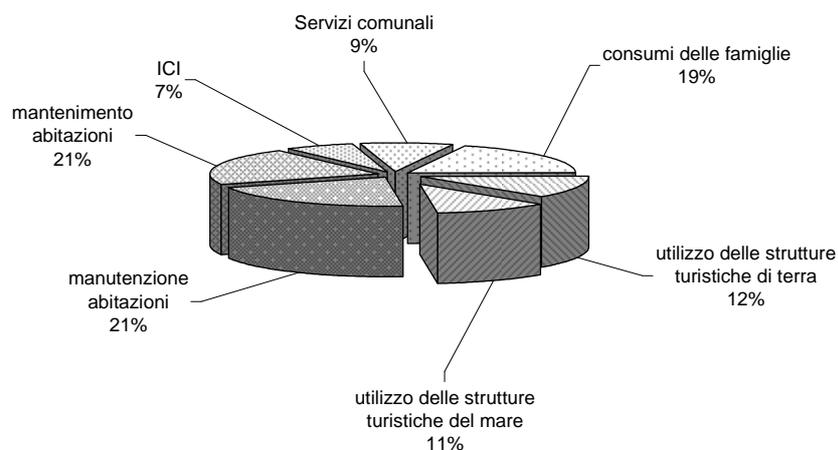
SAN NICOLA ARCELLA



MARATEA



^{iv} IL TOTALE DELLE ENTRATE DA TURISMO, AL LIVELLO ATTUALE, SUPERA I 9,5 MILIONI DI EURO ANNO DI CUI IL 58% SONO DESTINATI ALLA COPERTURA DELLE SPESE FISSE I FRUITORI DI QUESTO CONSIDEREVOLE FLUSSO DI DANARO SONO SOLO IN PARTE LE STRUTTURE TIPICAMENTE TURISTICHE (AGENZIE DI VIAGGIO, ALBERGHI, TRASPORTI). LA MAGGIOR PARTE DI QUESTE SPESE COINVOLGONO LA STRUTTURA PRODUTTIVA TRADIZIONALE, BEN PIÙ VASTA, RAPPRESENTATA DA ARTIGIANI, IMPRESE DI MANUTENZIONE, IMPRESE DI SERVIZI, ECC .



LA MAGGIOR PARTE DI QUESTE PRESTAZIONI VIENE, PURTROPPO, FORNITA DA ARTIGIANI CHE OPERANO FUORI DEL TERRITORIO DI SAN NICOLA ARCELLA..