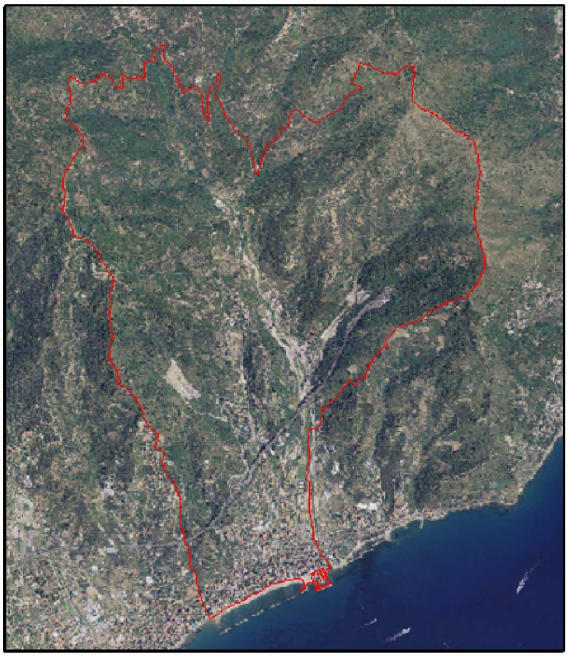
COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE

PROVINCIA DI IMPERIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



PRELIMINARE

Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 06/12/2013

DESCRIZIONE FONDATIVA

Analisi della struttura ricettiva

ALL. **F**

UFFICIO DEL PIANO:

Arch. Paolo ELENA - Coordinatore
Arch. Marina SENAREGA - Responsabile del Procedimento
Geom. Pierfranco CASSINI - Reti tecnologiche e infrastrutture
Agr. Dott. Luca MIRTO - Analisi vegetazionale

CONSULENTI:

Arch. Mauro TRAVERSO - Urbanistica
Geol. Lionello BELMONTE - Geologia
Avv. Corrado MAUCERI - Legale
Pian. Terr. Fabrizio MO - Analisi storica, socio economica e territoriale
Arch. Egizia GASPARINI - Paesaggio
Arch. Enrica FRESIA - Turismo

Data: Maggio 2009

Premessa

In sede di formazione o di revisione dello strumento urbanistico generale, a norma della legge regionale 6 febbraio 1974 n. 7 come modificata dalla legge regionale 10 novembre 1992 n. 30 ed integrata dalla legge regionale 7 febbraio 2008 n. 2 e smi, i comuni sono tenuti a dettare la disciplina urbanistico-edilizia delle strutture ricettive che, fondandosi su una preventiva analisi della capacità ricettiva complessiva, alla luce sia della esistente dotazione, sia dei prevedibili bisogni futuri, contiene in ogni caso la specifica ripartizione percentuale della suddetta capacità ricettiva fra le diverse categorie delle strutture ricettive realizzabili nelle zone omogenee del territorio comunale, con l'individuazione delle singole quote da destinare ai vari tipi di aziende che costituiscono la ricettività alberghiera e quella all'aria aperta.

L'Amministrazione Comunale di San Bartolomeo al Mare si prefigge lo scopo di promuovere lo sviluppo del territorio mirando anche all'attuazione di un'organizzazione turistica come sistema in cui convergono la componente pubblica, che indirizza, disciplina e promuove lo sviluppo ambientale, e la componente privata che predispone, distribuisce, vende i servizi.
Strettamente legati a queste due componenti sono i *fattori ambientali* rappresentati dal complesso delle attrattive che caratterizzano l'area e i *fattori strumentali* rappresentati dal complesso dei servizi offerti dalle imprese turistiche.
Le attrattive che compongono l'offerta del Golfo Dianese sono vaste e ben diversificate, ma non sono " esclusive ", se ne deduce che, per far scattare il regime di concorrenza, è necessario puntare su altri fattori, quali la diversificazione dal punto di vista strutturale e dal punto di vista dei servizi, la predisposizione di sistematiche azioni ed iniziative promozionali, la creazione di eventi che facilitino la conoscenza della zona.
In questa prospettiva l'Amministrazione:

- intende svolgere la sua importante funzione di coordinamento attraverso gli strumenti della programmazione e della documentazione,
- conferma il proprio impegno in quello che è il settore di maggior prestigio economico del Comune di San Bartolomeo al Mare, certa che i risultati del programma turistico non si misurano solo in termini di affluenza ma anche di impatto economico e sociale legato alla redditività, alla produttività, alla capacità di autofinanziamento e di impatto territoriale legato all'impatto ambientale e al dimensionamento dei servizi,
- si propone di creare la più ampia gamma di alternative possibili in modo da concedere all'offerta il grado di libertà sufficiente a rispondere alle esigenze di un ampio segmento di clientela ritenendo che focalizzarsi su un unico genere di utenza rischi di ingenerare un irrigidimento del sistema.

Per intervenire sulla situazione esistente e per giungere ad un disegno condiviso che sappia aggregare risorse, territorio, strutture ed attori è necessario partire dall'analisi puntuale dello stato di fatto e della programmazione urbanistica e territoriale in vigore e creare un sistema in grado di rigenerare, salvaguardare, valorizzare e sviluppare le potenzialità del sito.

ANALISI DELLA SITUAZIONE

1 Quadro normativo vigente

Il Comune di San Bartolomeo si è dotato di Piano Regolatore Generale adottato dal C.C. con delibera n.4 del 27.02.1990 e approvato con D.P.G.R. N.1202 DEL 24.10.1994

Il P.R.G. individua in particolare:
Zone destinate ad attrezzature alberghiere esistenti (TA) art. 27 NTA
Zone destinate a campeggi esistenti (Tc) art.28 NTA
Zona costiera per attrezzature connesse alla balneazione e alla nautica (TBN1 – TBN2) art 29 NTA

Il Programma Turistico si riferisce alle aziende turistico ricettive disciplinate dalla LR n.2/2008 e da essa definite come segue:

STRUTTURE RICETTIVE

- strutture ricettive alberghiere che comprendono:
  - alberghi
  - residenze turistico alberghiere
  - residenze d'epoca
  - locande
  - alberghi diffusi
  - dipendenze

- strutture ricettive all'aria aperta che comprendono:
  - villaggi turistici
  - campeggi
  - strutture ricettive all'aria aperta gestite da associazioni senza scopo di lucro

- altre strutture ricettive che comprendono:
  - case per ferie
  - ostelli per la gioventù
  - rifugi alpini ed escursionistici
  - affittacamere
  - bed & breakfast
  - case ed appartamenti per vacanze
  - appartamenti ammobiliati ad uso turistico
  - mini aree di sosta
  - aree di sosta.

STRUTTURE BALNEARI

- strutture balneari che comprendono:
  - stabilimenti balneari
  - spiagge libere attrezzate
  - spiagge libere
  - spiagge asservite a strutture ricettive

CENTRI DI IMMERSIONE E DI ADDESTRAMENTO SUBACQUEO

- centri di immersione e di addestramento subacqueo che comprendono:
  - centri di immersione e di addestramento subacqueo.

Alla luce di quanto detto, il Programma Turistico :
- valuta il quadro normativo vigente,
- analizza i caratteri, la capacità ricettiva complessiva ed il trend degli ultimi anni,
- formula linee guida, proposte per gli operatori ed indicazioni generali per gli Amministratori.

1-1 Sistema costiero e attrezzature balneari

La costa è definita una risorsa nodale per un comune caratterizzato dalla forte presenza del turismo balneare.
Il Comune di San Bartolomeo al Mare si è dotato:
di un Piano di utilizzo della costa che ha ricevuto nulla osta Regione Liguria Dipartimento Pianificazione Territoriale – Aree Demaniali e Marittime con Decreto Dirigenziale n. 450 in data 28 febbraio 2008;
ed ha incaricato l'architetto Luca Dolmetta della redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica relativo alle zone TBN-1A e TBN-1C.
Che si intende recepire all'interno del redigendo PUC.

Al fine di analizzare minutamente le problematiche, di effettuare le opportune verifiche tecniche e amministrative e di esperire le necessarie intese, i principi generali che hanno orientato la disciplina urbanistica, sono stati :
- l'ordinato svolgimento dell'attività balneare;
- la salvaguardia delle risorse ambientali interessate;
- l'eventuale incremento delle zone idonee per la balneazione;
- l'integrazione formale e funzionale tra le zone per la balneazione e l'ambiente urbanizzato circostante.

1-2 Servizi pubblici

Il Puc ha determinato il fabbisogno di standard urbanistici ai sensi del D.M. 02.04.1968 n°1444 e dell'art.41 sexies L.U. e s.m.i.

Il bilancio dei servizi esistenti è marcatamente deficitario soprattutto nell'unità insediativa costiera, dove, in particolare, la mancanza di parcheggi, nel periodo estivo, è problema annoso; d'altra parte il territorio presenta carenze rilevanti in quanto lo squilibrio tra residenti (….. abitanti) e presenze annuali (mediamente sopra ……..) è notevole.
La diversificazione dell'offerta turistica distribuendola durante l'intero anno solare, è il primo passo per poter meglio programmare la gestione dei servizi sul territorio.
Piuttosto che l'evidente mancanza di singoli servizi specifici è stata manifestata in particolare una diffusa necessità di riqualificazione generale della qualità dei servizi stessi e il loro potenziamento, soprattutto sulla costa, che è la porzione di territorio più sfruttata e maggiormente soggetta all'impatto negativo del carico costiero.

1 -3 Struttura economica

Si pone in evidenza come l'economia di San Bartolomeo al Mare poggi in primo luogo sul terziario turistico (e sull'indotto commerciale) mentre risultano scarsamente significativi gli apporti economici di altri settori.

Nel contempo si evidenzia anche come risulti pressoché impossibile ipotizzare un incremento di produttività e di occupazione nei due settori trainanti, ravvisando un obiettivo accettabile la conferma di quelli attuali, in considerazione del carattere maturo del settore turistico.

L'obiettivo è avviare iniziative volte ad aumentare produttività, reddito e occupazione delle attività del territorio comunale e viene ritenuto perseguibile anche con iniziative tese al rilancio del settore turistico.

L'utente turistico medio oggi è maturato nei gusti e nelle aspettative e non trova una risposta adeguata in una riviera ormai compromessa.
Il target turistico è modesto, l'ospitalità ristretta ai periodi di ferie o ai fine settimana. In anni recenti si è diffusa la domanda turistica di anziani, soprattutto nella stagione invernale, per sfuggire i rigori del clima padano da cui prevalentemente provengono. Si tratta di un turismo povero, per le esigenze scarse e la disponibilità limitata che esprime, ma pur sempre una risorsa per esercizi altrimenti votati alla chiusura invernale. Ma anche questa domanda tende ad esaurirsi in quanto alimentata da rendite finanziarie che la recente congiuntura internazionale, con la riduzione del debito pubblico e l'integrazione europea con il conseguente livellamento dei tassi, ha sensibilmente ridotto.
La riorganizzazione del settore, in vista del consolidamento e ridistribuzione dell'utenza attuale in una stagionalità prolungata, nella ricerca di nuovi flussi turistici –possibilmente complementari col target tradizionale o quantomeno non conflittuali- passa attraverso una gamma variegata e sinergica di interventi promossi dal piano con riferimento a tre diversi livelli:
- riqualificazione dell'offerta ricettiva;
- riqualificazione delle risorse ambientali e urbane;
- riqualificazione dell'offerta di attrezzature e impianti turistici.

A questa gamma di interventi, meglio descritti nell'analisi del settore specifico, il piano fa riferimento in vista del mantenimento e recupero di quote di produttività, di competitività, di consolidamento e incremento dell'occupazione.

1.3.1 L'economia

A livello provinciale i dati sull'occupazione indicano una situazione stagnante, in cui la crescita del terziario, sostenuta dal turismo, si è esaurita, il settore secondario è in decisa caduta e quello primario-agricolo ha stabilizzato la propria quota occupazionale, fungendo da bacino di compensazione in assenza di offerte di posti lavoro in altri settori. Il livello di disoccupazione è elevato (13% circa). In questa condizione la tendenza sembra essere quella di una lenta, ma progressiva involuzione dell'economia locale, con cadute di livello e degrado delle risorse. Per invertirla non sembrano sufficienti azioni episodiche o particolari, ma è necessaria un'azione profonda, assidua e lunga in tutti i settori, difficile da porre in atto, ma condizione necessaria per il perseguimento degli esiti auspicati dalla pianificazione comunale.
Rispetto al quadro provinciale San Bartolomeo al Mare presenta un'accentuazione del ruolo del settore turistico ricettivo il quale, benché maturo, presenta caratteri più vitali rispetto al resto della provincia.
Di fatto il turismo costituisce l' attività trainante dell'economia comunale, mentre il commercio (il cui peso finanziario e occupazionale è sensibile) e l'artigianato dipendono da questa.

1.3.2 Il turismo

Questo settore è entrato in una fase matura del ciclo, nella quale occorre un accorto riassetto dell'offerta non limitata allo sfruttamento delle opportunità di una ristretta fascia di territorio a ridosso della linea costiera, ma aperta alle opportunità offerte dalla realtà rurale e collinare.
Il piano si propone di promuovere il suo consolidamento passando attraverso la tutela e la valorizzazione delle risorse, evitando la compromissione di tutte le aree di pregio e in generale

dell'intero territorio, agendo sulla linea di costa con interventi di ripascimento e riorganizzazione funzionale e ambientale, perseguendo un’approfondita e diffusa azione di riqualificazione, di adeguamento dimensionale e funzionale delle strutture ricettive.
In particolare nell’individuazione delle politiche e delle azioni del PUC si ritiene opportuno impostare una politica di riorganizzazione turistica in funzione di un target obiettivo di maggiore qualificazione, attraverso il potenziamento delle infrastrutture e delle attrezzature complementari e la contemporanea riqualificazione delle strutture ricettive.
Per consentire la riorganizzazione del sistema ricettivo il piano prevederà:

- il mantenimento della destinazione per tutti gli immobili con suscettività di destinazione d’uso alberghiera, in relazione alle caratteristiche tipologiche, posizionali e dimensionali,
- la possibilità di incremento per le strutture ricettive confermate,
- il mantenimento/implementazione del numero totale dei posti letto esistenti;

attraverso:

- l’analisi delle strutture ricettive esistenti, individuando quelle che sono in grado di restare sul mercato, favorendone gli adeguamenti necessari e tutelandole con l'individuazione di zone funzionali specifiche;
- l’individuazione di aree e ambiti all'interno dei quali gli operatori turistici, singoli o in consorzio, possono acquisire, anche in concessione, aree per servizi;
- l’individuazione di una zona per campeggi in cui concentrare eventuali ampliamenti o nuovi interventi;
- la riorganizzazione funzionale e riqualificazione dei campeggi esistenti,
- la riorganizzazione della normativa urbanistica ed igienico sanitaria per garantire lo sviluppo delle attività agrituristiche;
- l’individuazione di una zona in cui attuare la sosta regolamentata di camper ai sensi della legislazione regionale.

2 Verifica dello stato di Attuazione del PRG vigente

OBIETTIVI
Verificare lo stato di attuazione del PRG vigente .

L'obiettivo è quello di verificare lo stato di attuazione del PRG vigente limitatamente a quanto previsto dagli art 27 – 28 – 29 delle NTA)
Art. 27
Per la verifica dello stato di attuazione del PRG vigente si è proceduto all' analisi dell'attività edilizia svolta dai privati dall' anno 1995 ad oggi.

- Stato di attuazione

PRG tab A	alla data di adozione PRG		dia dal 1995	pe dal 1995
TA1	ALBERGO EUROPA			2002 pe per ristrutturazione
TA2	AEM TORINO			
TA3	AEM TORINO			
TA4	ALBERGO SAN GIACOMO		2006 dia opere interne	
TA5	ALBERGO VILLA SAN GIUSEPPE			2000 pe per ristrutturazione
TA6	ALBERGO DELLE ROSE		2006 dia opere interne	
TA7	PICCOLO HOTEL DELLE PALME			
TA8	ALBERGO MAYOLA		1998 dia nuovo scivolo per piscina	2004 pe per costruzione scala di emergenza esterna
			2003 dia scivolo piscina per handicappati	
TA9	MOTEL GRECO	trasformato RTA	2003 dia	
			2007 variante a dia 58/2003	
TA10	ALBERGO STELLA MARIS e STELLA MARIS DIPENDENZA		2004 dia restauro e risanamento conservativo	
				2006 pe variante a pe 2006
			2007 dia variante pe 2006	
TA11	ALBERGO ADRIMER		2004 dia adeguam prevenz incendi	1997 pe costruzione locale caldaia 2001 rinnovo ce costruzione scala antincendio
				2002 pe adeguamento norme antincendio, adeguam igienico sanitario, eliminaz barriere architettoniche

			2007 dia nuovi wc	
TA12	ALBERGO FORTUNA		1995 dia op int imp elettr e adeguam caldaia	
			1997 dia ms eliminazione barriere architettoniche, rifacimento bagno	
TA13	HOTEL LIDO	Chiuso ante 2004	1995 ms e risanamento conservativo	1998 pe realizzazione vano ascensore e e locale macchine
			1999 dia manutenzione straordinaria	
TA14	ALBERGO LA VARAZZESE	ristrutturazione urbanistica 2006		2006 pe ristrutturazione urbanistica ex pensione la varazzese
TA15	ALBERGO ONDINA	Chiuso 4.11.2004		
TA16	ALBERGO LA PERLA	Chiuso 16.12.2004		
TA17	ALBERGO BERGAMO			
TA18				
TA19	ALBERGO BELLA VISTA		1995 dia risanam conserv op int adeguam cucina e vano caldaia	2003 pe in sanatori per difformità con ce 294/90
			2006 dia rifacimento veranda	
TA20				
TA21	ALBERGO BRUNA			
TA22	ALBERGO SAN MATTEO E SAN MATTEO DIPENDENZA		1998 dia nuova uscita di sicurezza	2002 pe edificio alberghiero
			2006 dia variante pc 2002	
TA23	VILLA DANIELA			
TA24	ALBERGO PIERA e PIERA DIPENDENZA			
TA25				
Csf	ALBERGO ANITA e ANITA DIPENDENZA		1995 dia per pavim scarico muretto	
			2007 dia cambio di dest d'uso da negozio ad albergo	
Csf	ALBERGO ROMANA E ROMANA DIPENDENZA			

3 Analisi della struttura economica - Turismo

La potenzialità ricettiva del comune, nel 1990, era data da un complesso di 4562 posti letto, così suddivisi:

- 1252, pari al 27,44 % in alberghi;
- 0 , pari al 0 % in residenze turistico-alberghiere;
- 2180, pari al 47,79% in campeggi e villaggi turistici;
- 1130, pari al 24,77% in case per ferie, affittacamere, mini aree di sosta o altri esercizi.

La potenzialità ricettiva del comune, nel 2007, è data da un complesso di 4100 posti letto, così suddivisi:

- 1058, pari al 25,80 % in alberghi;
- 20, pari al 0,49 % in residenze turistico-alberghiere;
- 2316, pari al 56,49 % in campeggi e villaggi turistici;
- 706, pari al 17,22 % in alloggi cav, agriturismo, case per ferie, affittacamere, o altri esercizi.

Comune di San Bartolomeo al Mare
Consistenza degli esercizi alberghieri nel comune

		1988	1993	2007	2007 RTA
***	ESERCIZI	13	14	18	1
	CAMERE	497	883	555	10
	LETTI	867	505	980	20
	BAGNI	492	526	573	11
**	ESERCIZI	8	8	2	
	CAMERE	138	239	25	
	LETTI	236	137	44	
	BAGNI	119	131	25	
*	ESERCIZI	7	10	2	
	CAMERE	84	205	19	
	LETTI	157	118	34	
	BAGNI	22	80	19	
TOTALE	ESERCIZI	28	32	22	1
	CAMERE	719	1327	599	10
	LETTI	1260	760	1058	20
	BAGNI	633	737	617	11

Dati PROVINCIA IMPERIA

Si noti come la tendenza degli ultimi 18 anni sia stata quella di una diminuzione dei posti letto negli alberghi e negli “altri esercizi” e di una sostanziale tenuta dei campeggi.

A questa quantità debbono essere sommate quelle afferenti posti letto in case e appartamenti che, a vario titolo, vengono utilizzati per vacanze e che non risultano dalle statistiche APT.

Il complesso dei dati conferma il carattere maturo del turismo regionale e locale.
Ci si trova in una situazione di stabilizzazione e saturazione in cui i livelli di crescita strutturale sono prossimi allo zero.

In questa fase, accanto agli aspetti positivi del turismo se ne riscontrano ormai anche di negativi: degrado ambientale, limiti alla circolazione, in assenza di adeguate strategie, arrivi e presenze cominciano a diminuire lievemente: si entra così in una fase che può essere definita di maturità in decadimento.

3.1 Caratteri dell'offerta ricettiva

3.1.1 Flusso Turistico e permanenza media

Per quanto riguarda il Flusso turistico dal 1999 al 2007 nel Comune di San Bartolomeo al Mare si rileva:
ITALIANI
un forte aumento negli arrivi e una sostanziale tenuta nelle presenze , infatti gli arrivi sono aumentati circa del 18 % e le presenze del 1% (da ciò si legge una diminuzione della lunghezza della vacanza che è passata da 9 giorni ad arrivo a 7,50 giorni)
STRANIERI
una forte diminuzione negli arrivi e nelle presenze , infatti gli arrivi sono diminuiti circa del 20 % e le presenze del 35% (da ciò si legge anche in questo una diminuzione della lunghezza della vacanza che è passata da 6 giorni ad arrivo a 5 giorni)

ITALIANI

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Arrivi	37164	34000	30185	31015	34428	36737	41151	42267	43977	+18%
presenze	332249	354920	324782	303625	298343	323200	321398	321617	335558	+1%

Dati PROVINCIA IMPERIA

STRANIERI

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Arrivi	19072	15760	14064	13769	14193	12185	12473	12426	15144	- 20%
presenze	116199	109191	109087	103415	95031	71750	77808	75533	75980	- 35 %

Dati PROVINCIA IMPERIA

PERMANENZA MEDIA

Permanenza media = presenze : n° arrivi	Permanenza media italiani 1993	Permanenza media italiani 2007	Permanenza media stranieri 1993	Permanenza media stranieri 2007
San Bartolomeo al Mare	10,87	7,50	7,54	5

Dati PROVINCIA IMPERIA

Per contro, se confrontato con analoghi valori provinciali il rapporto fra il numero delle presenze ed il numero degli arrivi rivela che il Comprensorio di San Bartolomeo è uno degli ambiti in cui il turista si ferma più a lungo.

3.1.2 Analisi dei dati sulla ricettività

STRUTTURE RICETTIVE

La composizione della capacità ricettiva comunale complessiva nel 1993- PRG

CATEGORIA/TIPI	CAMERE/PIAZZ.		LETTI		
	ASS.	%	ASS.	%	%
ALBERGHI	721	46,13	1252	27,44	36,48
RESIDENZE TUR. ALBERG.	-	-	-	-	-
TOTALE ALBERGHIERO	**721**	**46,13**	**1252**	**27,44**	**36,48**
VILLAGGI TURISTICI	-	.	-	-	-
CAMPEGGI	151	9,66	604	13,24	17,60
PARCHI PER VACANZE	394	25,21	1576	34,55	45,92
TOTALE ARIA APERTA	**545**	**34,87**	**2180**	**47,79**	**63,52**
TOTALE ALBERGH. E ARIA APERTA	**1266**	**81,00**	**3432**	**75,23**	**100**
CASE PER FERIE	58	3,71	103	2,26	
OSTELLI	-	-	-	-	
AFFITTACAMERE	11	0,70	58	1,27	
CASE E APPART. PER VACANZE	198	12,67	849	18,61	
ALLOGGI AGRITURISTICI	-	-	-	-	
MINIAREE DI SOSTA	30	1,92	120	2,63	
TOTALE EXTRALBERGHIERO	**297**	**19,00**	**1130**	**24,77**	
TOTALE	**1563**	**100**	**4562**	**100**	

La possibilità di variazione data dal PRG era la seguente:

	P.L. esistenti	P.L. previsti	Incremento nominale	Incremento nominale
			assoluto	percentuale
STRUTTURE ALBERGHIERE	1252	2032	780	62,30
STRUTTURE ARIA APERTA	2180	2398	218	10,00
	3432	4430	998	29,80

Nel 1986 gli esercizi alberghieri erano in tutto 28 di cui 13 nella categoria tre stelle, con il 54 % dei letti, 8 nella categoria due stelle, con il 35,10 % dei letti e infine 28 alberghi a una stella, con il 10,50 % dei posti letto.
La ricettività media era così suddivisa:

- 54,92 posti letto nelle strutture a tre stelle;
- 58,12 posti letto negli alberghi a due stelle;
- 5 posti letto negli alberghi a una stella.

Nel 2007 gli esercizi alberghieri sono in tutto 22 di cui 18 nella categoria tre stelle con il 92,63 % dei letti, 2 nella categoria due stelle, con il 4,16 % dei letti e infine 2 alberghi a una stella stelle con il 3,21 % dei posti letto.
La ricettività media attualmente è così suddivisa:

- 54,44 posti letto nelle strutture a tre stelle;
- 22 posti letto negli alberghi a due stelle;
- 17 posti letto negli alberghi a una stella.

	1986		1993		2007	
***	714	54,00%	883	66,50%	980	92,63%
**	465	35,10%	239	18,00%	44	4,16%
*	143	10,80%	205	15,40%	34	3,21%
TOTALE	1322		1327		1058	

Dati PROVINCIA IMPERIA

Il confronto con i comuni costieri della provincia evidenzia una maggior concentrazione di posti letto nella categoria 3 stelle, in relazione a strutture di recente costruzione e a un orientamento verso fasce medie di domanda.
La dimensione media dell'esercizio è pari a circa 55 posti letto

Comune di San Bartolomeo al Mare
Consistenza degli esercizi extralberghieri nel comune

		1992		2008		
campeggi, villaggi turistici	n° esercizi	5		4		
	n° letti	2044		2208		
case per vacanze	n° esercizi	13		11		
	n° letti	849		744		
Affittacamere	n° esercizi	4		1		
	n° letti	58		13		
Case per ferie	n° esercizi	1		1		
	n° letti	103		103		
TOTALE	n° esercizi	23		17		
	n° letti	3054		3068		

Seguono tabelle riguardanti i dati relativi alla ricettività turistica - dati 2008 (fonti: APT e Ufficio Commercio Comune di San Bartolomeo al Mare) :

STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE

Alberghi

PRG tab A	denominazione	Note	STELLE	camere	posti letto
TA1	ALBERGO EUROPA		3	37	71
TA2	AEM TORINO	non ha classificazione alberghiera, è una "casa per ferie"			
TA3	AEM TORINO	non ha classificazione alberghiera, è una "casa per ferie"			
TA4	ALBERGO SAN GIACOMO		3	44	72
TA5	ALBERGO VILLA SAN GIUSEPPE		3	61	95
TA6	ALBERGO DELLE ROSE		3	27	54
TA7	PICCOLO HOTEL DELLE PALME		3	18	30
TA8	ALBERGO MAYOLA		3	80	128
TA9	MOTEL GRECO	trasformato RTA	3		
TA10	ALBERGO STELLA MARIS		3	42	75
	ALBERGO STELLA MARIS DIPENDENZA		2	16	30
TA11	ALBERGO ADRIMER		3	37	70
TA12	ALBERGO FORTUNA		3	30	51
TA13	HOTEL LIDO	chiuso ante 2004		35	64
	HOTEL LIDO DIPENDENZA	chiuso ante 2004		20	39
TA14	LA VARAZZESE	ristrutturazione urbanistica			
TA15	ALBERGO ONDINA	chiuso novembre 2004	2	14	27
TA16	ALBERGO LA PERLA	chiuso dal 16.12.1994	1	9	18
TA17	ALBERGO BERGAMO		3	52	98
TA18					
TA19	BELLAVISTA		3	16	30
TA20					
TA21	BRUNA		1	10	16
TA22	SAN MATTEO		3	24	44
	SAN MATTEO DIPENDENZA		3	16	32

TA23	ALBERGO VILLA DANIELA		2	15	25
TA24	ALBERGO PIERA		3	8	12
	ALBERGO PIERA DIPENDENZA		2	9	15
TA25					
Csf	ANITA		2	20	35
Csf	ANITA DIPENDENZA		1	9	18
Csf	ROMANA		3	17	30
Csf	ROMANA DIPENDENZA		3	15	28
totale				681	1207
dei quali risultano chiusi				69	148

Dati APT Riviera dei fiori - Comune

STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE
Rta

PRG	IAT + UFFICIO COMMERCIO	Stelle	Appartamenti	Letti	note
TA9	GRECO	***	10	20	
Totale posti letto				20	

Dati APT Riviera dei fiori

STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA
Parco per vacanze

PRG	Ufficio Commercio	Stelle	Piazzole	Persone ospitabili
	ULIVI	**	75	300
	ROSA	*	150	600
	FRANTOIO	*	175	700
	EDEN PARK	**	152	608
totale			552	2208

Dati APT Riviera dei fiori

STRUTTURE RICETTIVE
Affittacamere

	Camere	letti
GARELLO CATERINA	5	13

Dati APT Riviera dei fiori

STRUTTURE RICETTIVE

Case e appartamenti per vacanze

APT Riviera dei Fiori	Ufficio Commercio	appartamenti	letti
LA MERIDIANA	BOCCHIO MARIO	51	225
APPARTAMENTI DENI	AGOGLIATI EMANUELA	12	60
RESIDENCE LINDA	GRECO MARCO SNC	10	38
RESIDENZA IL POGGIO	VIALE MICHELE SNC	12	53
PIANO DEL CARRUBO	INCAUDO GIOVANNI	36	150
CORTE ROANA	CORTE ROANA	5	20
RESIDENZA LE GINESTRE	CORDEGLIO EMILIO	7	34
CAMPING ROSA SRL	BALASINA VITTORINO	22	88
I FRESCHI	BRUN ROSANNA - I FRESCHI	8	32
MISTRAL	BALASINA ERIK	3	14
STELLA MARIS APARTMENTS – LA VELA	MONTANARO ROSARIA	8	30
TOTALE		174	744

Dati APT Riviera dei fiori

STRUTTURE RICETTIVE

Case per ferie

PRG	UFFICIO COMMERCIO	Altre fonti	stelle	Camere – DATI INTERNET	Letti- dati COMUNE	note
TA2 - TA3	AEM TORINO			53	103	

La legge regionale individua infine “altre strutture ricettive “ che comprendono:
mini aree di sosta
aree di sosta.

Non sono state segnalate aree di sosta e miniaree di sosta.

STRUTTURE BALNEARI

STRUTTURE BALNEARI

Dati Ufficio Commercio e Piano di utilizzo della costa	Proprietario	Superficie
BASSAMAREA	Lepra Federico	4551 mq
LIDO DELLA ROVERE	Arimondo Angelo	2542 mq
VILLA SAN GIUSEPPE	Silva Maria Das Gracas	1973 mq
MEDUSA	Arimondo Nicola	3680 mq
ESTER	Badoino Donatella	1303 mq
ADRIMER	Garello Danilo	2031 mq
MAYOLA	Milano Luca	1201 mq
IRIDE spa TO	Casa per ferie dip. IRIDE	2184 mq
FORTUNA	Nossa Franco	854 mq
IL FARO	Ceresi De Renzis	440 mq
STELLA MARIS	Montanaro Rosaria	727 mq
TOTALE		21487 mq

La legge regionale individua le “strutture balneari” che comprendono:

- stabilimenti balneari
- spiagge libere attrezzate

- spiagge libere
- spiagge asservite a strutture ricettive

Dai dati in nostro possesso si rilevano:

- n.°6 stabilimenti balneari (BASSA MAREA, LIDO DEL LA ROVERE, MEDUSA, ESTER, IL FARO, ADRIMER)
- n.°0 spiagge libere attrezzate di cui
  - n.°3 autorizzate ma non attuate
  - n.°8 settori residui
- n.°9 spiagge libere (vedere PUA)
- n.° 5 spiagge libere asservite a strutture ricetti ve (VILLA SAN GIUSEPPE, MAYOLA, IRIDE, FORTUNA, STELLA MARIS)

Il litorale del Comune di San Bartolomeo al Mare ha una lunghezza di circa 1,170 Km, è stato oggetto di interventi di ripascimento che si sono conclusi nel 2008.
Il PUA che, ottemperando alla normativa vigente, si è prefisso l'obiettivo primario di mantenere una quota significativa di aree balneabili destinate alle spiagge libere, ha fissato le quote da destinare a

STABILIMENTI BALNEARI	totale	21483 mq	circa 70% del totale
SPIAGGE LIBERE	totale	8861 mq	circa 30% del totale
TOTALE SUPERFICIE SPIAGGE		30344 mq	

CENTRI DI IMMERSIONE E DI ADDESTRAMENTO SUBACQUEO

Non sono segnalati centri di immersione e addestramento subacqueo iscritti al Registro delle imprese di cui alla legge 29 dicembre 1993 n. 580 (riordinamento delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura)

Confrontando i dati attuali con quelli rilevati durante la stesura del PRG e quelli rilevati attualmente, si possono dedurre alcune considerazioni che denotano una tendenza generale ben definita:

- nell'ultimo decennio la media dei posti letto negli esercizi alberghieri è andata in diminuzione, attraverso probabili riorganizzazioni delle strutture esistenti
- dall'inizio degli anni novanta si ha una riduzione del numero di aziende e una notevole ulteriore contrazione della potenzialità ricettiva: a fronte di un decremento degli alberghi pari al 37%, si rileva una diminuzione dei posti letto pari al 21% (in accordo con la tendenza provinciale si ha una probabile chiusura delle strutture piccole), e una relativa tenuta delle strutture di grandi dimensioni;
- il decremento reale dei posti letto nelle aziende ricettive dalla stesura del PRG ad oggi è di 45 unità (se si valutano in decremento le strutture chiuse la cifra sale a 193 unità),
- nelle strutture ricettive all'aria aperta (camping, villaggi turistici, parchi per vacanze) si rileva un minimo aumento della capacità ricettiva;
- si rileva la tenuta delle strutture a maggior numero di stelle;
- si nota la tendenza alla chiusura degli esercizi piccoli e con basso numero di stelle.

Per quanto concerne il rilevamento della situazione allo stato di fatto riguardante i caratteri dell'offerta ricettiva nel Comune di San Bartolomeo al Mare si riscontrano fra il 1993 e oggi variazioni degne di nota a livello di dati ufficiali:

<u>strutture ricettive alberghiere</u>

- gli alberghi sono diminuiti di 10 unità – totale 22 unità
- le RTA sono aumentate di 1 unità – totale 1 unità
- i campeggi (che hanno ottenuto la classificazione come parchi per vacanze) sono 4 – totale 4 unità –

<u>strutture ricettive extralberghiere disciplinate</u> che comprendono case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpini ed escursionistici, affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, alloggi agrituristici, miniaree di sosta

- è censita 1 casa per ferie

- risultano 11 case ed appartamenti per vacanze
- è presente 1esercizio di affittacamere,
- non risultano ostelli
- risultano 2 agriturismi per un totale di 11 appartamenti .

4 Analisi strutture ricettive L.R. 1/2008

A seguito dell'entrata in vigore della - L.R. 7 febbraio 2008, n. 1.
Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali (B.U. 13 febbraio 2008, n. 1)
l'Amministrazione Comunale di San Bartolomeo al Mare, al fine di garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi per soddisfare le esigenze qualitative e quantitative del mercato turistico, nonché assicurare la organica programmazione e disciplina della complessiva offerta turistico-ricettiva nello strumento urbanistico comunale, ha effettuato il censimento delle strutture ricettive come definite al comma 1 della L.R.1/08.

Il censimento si è svolto seguendo la procedura schematizzata di seguito:

- maggio-giugno 2008
  a) censimento delle strutture ricettive classificate "albergo"
  b) consultazione con le Organizzazioni sindacali dei lavoratori, le Associazioni di categoria e i Sistemi Turistici Locali interessati;
- luglio-gennaio 2009

invio alle strutture ricettive classificate "albergo" ai sensi della normativa vigente in materia, della scheda di rilevazione alberghi, scheda per proposte di miglioramento delle strutture nonchè di istanza di eliminazione del vincolo, scheda gestione finanziaria;

- gennaio-febbraio-marzo-aprile 2009

raccolta dati e tabulazione delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, individuando le esigenze di miglioramento e/o ampliamento delle strutture medesime nonchè le eventuali richieste di dismissione.

Segue il modello della " Scheda di rilevazione alberghi e relative aree asservite e di pertinenza", precisando che in allegato a tale scheda è stata inviata agli imprenditori copia della Circolare regionale (prot.PG/2008/146889) "Indicazioni operative per l'applicazione della normativa regionale di cui alla L.R. n. 1/2008".

SCHEDA DI RILEVAZIONE ALBERGHI E RELATIVE AREE ASSERVITE E DI PERTINENZA

DENOMINAZIONE ALBERGO

INDIRIZZO

PROPRIETA’

GESTIONE

PERIODO/I DI APERTURA

NUMERO CAMERE	NUMERO POSTI LETTO	CLASSIFICAZIONE
SUPERFICIE COMPLESSIVA		

ANNO DI COSTRUZIONE
ANNO/I DI MANUTENZIONE E/O DI RISTRUTTURAZIONE
L’EDIFICIO NECESSITA DI INTERVENTI DI: • • • • • • • • • • LIVELLO FINITURE INTERNE ED ARREDI

- OTTIMO
- BUONO
- SUFFICIENTE
- NECESSITA DI REVISIONE E/O SOSTITUZIONE

E' FACILMENTE RAGGIUNGIBILE CON
- AUTO
- PULLMAN
-

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI - AUTO
N.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI - PULLMAN
N.

E' DOTATO DI
- SPIAGGIA PRIVATA
- PISCINA
- CAMPO DA TENNIS
- CENTRO FITNESS
- SAUNA
- BAGNO TURCO
- TALASSOTERAPIA
- GIARDINO PRIVATO
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
-
-
-

DISTANZA DAL MARE

DISTANZA DALL'AURELIA

SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO	
SUPERFICIE LIBERA DEL LOTTO	
DISTANZA DAI FABBRICATI	
DISTANZA DAI CONFINI	

ALTEZZA DEL FABBRICATO	
N. PIANI FUORI TERRA	
N. PIANI INTERRATI	
TETTO • PIANO • COPERTURA A FALDE	
NUMERO PIANI FUORI TERRA DEI FABBRICATI VICINI • LATO NORD • LATO EST • LATO SUD • LATO OVEST	

SCHEDA RICHIESTE

SEGNALARE PROPOSTE DI MIGLIORAMENTO E/O AMPLIAMENTO DELLE STRUTTURE NONCHE' ED VENTUALE ISTANZA DI ELIMINAZIONE DEL VINCOLO ALBERGHIERO (in quest'ultimo caso dimostrare la presenza delle situazioni di cui alle lettere a) e b) dell'art. 2 comma 4 della LR 01/08)

SCHEDA GESTIONE FINANZIARIA

SEGNALARE EVENTUALI PROBLEMATICHE INERENTI LA GESTIONE.
Se, valutate le problematiche, si ritiene necessario, è possibile allegare copia di estratti di bilancio o copia di bilanci.

Sono state preliminarmente individuate 22 strutture ricettive che si presume siano classificabili come “albergo” secondo la normative vigente.

Le lettere sono state inviate sia ai gestori delle strutture, sia ai proprietari degli immobili.

Sono state ricevute 14 risposte di cui:

- N. 1 risposta esplicativa della situazione attuale dell’Azienda con nessuna richiesta (Hotel Bruna)
- N. 1 lettera da parte dello Studio legale Canzi il quale, in nome e per conto della Società proprietaria dell’immobile, comunica che, stante la Sentenza del TAR Liguria 1785/2008, ritiene le richieste del Comune del tutto inappropriate e prive di ogni fondamento in quanto l'immobile ha come destinazione quella di casa di abitazione e che detta destinazione non è mai mutata nel tempo. (Hotel Lido dipendenza);
- N. 3 richieste di dismissione del vincolo
    1. Albergo San Giacomo : chiede l'eliminazione del vincolo alberghiero poiché i proprietari non ritengono possibile miglioramento degli standard qualitativi per vincoli dovuti alle distanze;
    2. Albergo Ondina : chiede l’eliminazione del vincolo in quanto la struttura alberghiera, di piccole dimensioni e ormai chiusa, si trova in un immobile ad uso promiscuo ed interferisce in modo pesante con la struttura abitativa;
    3. Albergo La Perla: ritiene non applicabile il vincolo in quanto la struttura è chiusa dal 1994. L’immobile è abitato dalle tre proprietarie che in esso hanno la residenza dal 1975;
- N. 1 richiesta di miglioramenti o, in alternativa, se questi non possibili, si chiede la dismissione del vincolo (Piccolo Hotel delle Palme)
- N. 1 proposta di riconsiderazione della struttura come RTA e contestazione della liceità del vincolo su una parte degli immobili che sono appartamenti ad uso abitativo concessi in locazione alla società Hotel Stella Maris (Hotel Stella Maris);
- N. 6 richieste di ampliamento per aumento della capacità ricettiva e miglioramento dei servizi (Albergo delle Rose, Albergo Mayola, Hotel Bergamo, Hotel Bellavista, Hotel San Matteo, Albergo Anita)
- N. 1 richiesta di avvalersi dell’Art. 8. (Norma transitoria) comma 2 della L.R. 1/2008 trattandosi di struttura classificata albergo, la cui attività è cessata da almeno quattro anni alla data di entrata in vigore della L.R. citata, secondo il quale i Comuni possono prevedere la parziale trasformazione della destinazione d’uso in funzioni non turistico-ricettive, entro la percentuale massima del trenta per cento della superficie complessiva, subordinatamente all’impegno del proprietario ad eseguire contestualmente alla suddetta trasformazione parziale la complessiva riqualificazione della struttura alberghiera, da assentire mediante titolo edilizio convenzionato recante l’obbligo di mantenimento della destinazione alberghiera per almeno vent’anni. (Hotel Lido – casa madre)

L’analisi dei dati reperiti e delle richieste ricevute viene riassunta nella tabella :

PRG tab A	denominazione	note	STELLE	camere	posti letto	Risposta ricevuta	Indicazioni e richieste inviate all'Amministrazione da proprietari e/o gestori
TA1	ALBERGO EUROPA		3	37	71	no	
TA2	AEM TORINO	non ha classificazione alberghiera, è una "casa per ferie" è necessario verificare la concessione edilizia originaria				no	Il Comune ha inviato richiesta di chiarimenti in quanto la situazione risulta non ancora chiara.
TA3	AEM TORINO	non ha classificazione alberghiera, è una "casa per ferie" è ncessario verificare la concessione edilizia originaria				no	Il Comune ha inviato richiesta di chiarimenti in quanto la situazione risulta non ancora chiara.
TA4	ALBERGO SAN GIACOMO		3	44	72	si	si chiede l'eliminazione del vincolo alberghiero non ritenendo possibile miglioramento degli standard qualitativi per vincoli dovuti alle distanze
TA5	ALBERGO VILLA SAN GIUSEPPE		3	61	95	no	
TA6	ALBERGO DELLE ROSE		3	27	54	si	Viene fatta una ampia relazione che critica le modalità con cui la Regione affronta il problema "Turismo", e conclude con la speranza che la volontà degli amministratori locali di investire sul turismo porti a risultati.Si chiede un ampliamento volumetrico di circa 1350 mc per le camere e di circa 1500 mc per la costruzione di una piscina coperta.Per poter procedere sarà necessario un puntuale esame della situazione in quanto il lotto ha una manica molto ridotta e si dovranno valutare e normare ad hoc le distanze dai confini.Si chiede inoltre di modificare la disposizione dei parcheggi angolo Via Moreno/ Via Colombo per consentire un miglior passaggio dei pulman. Infine si propone di vincolare ad uso alberghiero terreni limitrofi , ora incolti, posti a nord della proprietà. Allega bilancio.

TA7	PICCOLO HOTEL DELLE PALME		3	18	30	si	Sono pervenute 2 richieste in tempi successivi RICHIESTA 1 : altezza massima almeno 10,50 ml / incremento SLP di circa 450 mq di cui 90 mq a piano terra per ampliamento sala ristorante e 360 mq nuovo secondo piano per camere / aumento Rcf ad almeno 0,80 mq/mq in modo da poter realizzare una autorimessa interrata - RICHIESTA 2 : si ribadiscono le richieste come precedente, stante invece l'attuale configurazione urbanistica si chiede l'annullamento del vincolo alberghiero
TA8	ALBERGO MAYOLA		3	80	128	si	Realizzazione di un locale di sgombero di circa 41 mq sul lastrico solare. E' agli atti uno schema planivolumetrico.
TA9	MOTEL GRECO	non ha classificazione alberghiera - classificato come Residence	3				
TA10	ALBERGO STELLA MARIS		3	42	75	si	Contestano la liceità dei vincoli alberghieri sui piani 4°e 5°fuori terra della costruzione ovest e dei piani 2°e 3°che sono appartamenti ad uso abitativo concessi in locazione alla Società Hotel Stella Maris. Propongono la riconsiderazione dell'Hotel sotto forma di RTA.
	ALBERGO STELLA MARIS DIPENDENZA		2	16	30		
TA11	ALBERGO ADRIMER		3	37	70	no	
TA12	ALBERGO FORTUNA		3	30	51	no	
TA13	HOTEL LIDO	chiuso ante 2004		35	64	si	La richiesta è ampia e complessa. Si propone di utilizzare l'art.8 comma 2 della L.R.1/2008. Si prevede pertanto lun ampliamento di 1400 mc, la trasformazione del 30% in abitazioni, la riqualificazione della struttura in una residenza turistico - alberghiera con vincolo ventennale. Per una miglior comprensione è necessario prendere visione della documentazione illustrativa inviata al Comune in data 9 gennaio. In data 9 aprile è stata consegnata una nuova relazione illustrativa.
	HOTEL LIDO DIPENDENZA	chiuso ante 2004		20	39	si	Lo studio Legale Canzi, a nome e per conto della proprietà comunica che, stante la Sentenza del TAR Liguria 1785/2008, ritiene le richieste del Comune del tutto inappropriate e prive di ogni fondamento in quanto l'immobile ha come destinazione quella di casa di abitazione e che detta destinazione non è mai mutata nel tempo.
TA15	ALBERGO ONDINA	chiuso novembre 2004	2	14	27	si	RICHIESTA DI DISMISSIONE DEL VINCOLO da parte di tre dei proprietari. Motivazioni nella lettera prot. 121 del 7 gennaio 2009. La struttura alberghiera si trova in un immobile ad uso promiscuo.
TA16	ALBERGO LA PERLA	chiuso dal 16.12.1994	1	9	18	si	NO VINCOLO . Motivazioni nella lettera prot. 260 del 9 gennaio 2009 e nella integrazione del 08 maggio 2009 prot. 5963/09.

TA17	ALBERGO BERGAMO		3	52	98	si	Modifica della norma relativa alle distanze per consentire la costruzione di una scala di sicurezza (fondamentale per la messa a norma dei locali) inoltre ampliamento di circa 1300 mq (su solettone di copertura della zona comune
TA18		Con Variante D.P.G.R. n. 1202 del 24.12.94 la zona è diventata Ic/2 (zona di interesse comune)					
TA19	BELLAVISTA		3	16	30	si	La capacità ricettiva è insufficiente. Si ipotizza un ampliamento di almeno 1000 mc per aumentare i servizi e portare la ricettività ad almeno 80 posti letto. Si auspica un intervento economico a fondo perso da parte del "pubblico". Si chiede di coinvolgere l'area sottostante la proprietà in una progettualità turistica. Manca la firma del gestore.
TA20							
TA21	BRUNA		1	10	16	si	nessuna richiesta
TA22	SAN MATTEO		3	24	44	si	Si propone l'ampliamento della struttura "casa madre" con sopraelevazione di un piano, innalzamento del piano sottotetto e posa in opera di ascensore allo scopo di aumentare la capacità ricettiva di almeno di 15 camere (per un totale di circa 1000 mc aggiunti)
	SAN MATTEO DIPENDENZA		3	16	32		Per la sopraelevazione di un piano del Fabbricato è già stata inoltrata istanza presso il S.U.A.P. con la richiesta di variante al P.R.G.. L'iter relativo è in corso.
TA23	ALBERGO VILLA DANIELA		2	15	25	no	
TA24	ALBERGO PIERA		3	8	12	no	
	ALBERGO PIERA DIPENDENZA		2	9	15		
TA25							
Csf	ANITA		2	20	35	si	Realizzazione di una chiusura del dehor esistente di tipo rimovibile per diverso utilizzo estate/inverno. Il dehor si trova in zona TBN1 con incarico ad Arch. Dolmetta. E' agli atti uno schema progettuale di massima di quanto richiesto a firma del Geom. Sandro Fedozzi.
Csf	ANITA DIPENDENZA		1	9	18		
Csf	ROMANA		3	17	30	no	
Csf	ROMANA DIPENDENZA		3	15	28		
totale				681	1207		

dei quali risultano in strutture chiuse				69	148

Alla data attuale il Comune di San Bartolomeo ha dato corso ai seguenti adempimenti preliminari:

1. ha effettuato il censimento delle strutture;
2. ha fissato un congruo termine per la presentazione delle proposte di miglioramento e/o ampliamento delle strutture nonchè di istanze di eliminazione del vincolo alberghiero;
3. ha effettuato l'istruttoria delle proposte avanzate;

gli adempimenti necessari al completamento dell'iter indicato nella L.R. 1/08 sono di seguito elencati:

1. valutazione puntuale delle proposte e assunzione delle linee guida finalizzate alla predisposizione dei contenuti della variante al piano da sottoporre poi al Consiglio Comunale;
2. individuazione delle norme tecnico urbanistiche idonee a soddisfare le esigenze riscontrate, da inserire nella sopra citata variante, finalizzate a rendere possibili gli interventi volti alla riqualificazione e/o all'ammodernamento delle strutture alberghiere la cui realizzazione potrà avvenire nell'arco temporale di validità dei 10 anni della modifica in oggetto;
3. organizzazione della consultazione (propedeutica all'adozione della Variante da parte del Consiglio Comunale) con le Organizzazioni Sindacali dei Lavoratori, con le Associazioni di categoria e con i Sistemi Turistici Locali interessati espressamente .

5 Caratteri della domanda effettiva

Un esame grossolano dei principali dati concernenti la domanda turistica non consente di verificarne il volume complessivo, soprattutto per le evidenti variazioni nelle modalità di rilevazione e/o classificazione del settore extralberghiero.
L'andamento del numero degli arrivi è sostanzialmente crescente per quanto riguarda gli italiani (ma costante è il numero delle presenze), mentre è pesantemente decrescente il numero degli arrivi di stranieri, come in lenta ma costante riduzione è la durata media del soggiorno.
L'analisi dei dati disaggregati su base mensile suggerisce le seguenti considerazioni:

- si conferma la generale tendenza verso la crescita del movimento turistico nei mesi invernali a riguardo dei turisti italiani. E' comunque da valutare il dato che mentre per i turisti italiani si rilevano tempi di soggiorno ancora relativamente lunghi (7,50 giorni), gli stranieri tendono sempre più a limitare la loro permanenza (5 giorni);
- gli arrivi dei turisti stranieri risultano concentrati nel periodo compreso tra giugno e settembre, con punte nei mesi di luglio e agosto, periodo ove si verificano i periodi di soggiorno più prolungati;
- i turisti italiani concentrano i loro arrivi soprattutto in agosto, che risulta di gran lunga preferito rispetto agli altri mesi estivi;
- nei mesi primaverili, specie aprile e maggio, si rileva una quantità di arrivi anche superiore al movimento turistico caratteristico del mese di settembre.

D'altronde la concentrazione stagionale del turismo non appare particolarmente forte vista la politica attuata da moltie strutture di convenzionarsi con Comuni della Pianura Padana per offrire soggiorni lunghi con prezzi calmierati ad anziani.
Sembra riconoscibile, in questi dati, la contrazione dei soggiorni estivi, una buona consistenza di un turismo salutistico fatto da anziani, la maggior presenza del turismo escursionistico, una distribuzione della domanda straniera tra brevi permanenze in strutture di bassa qualificazione e soggiorni più tradizionali per fasce leggermente più alte di domanda.

6 Conclusioni

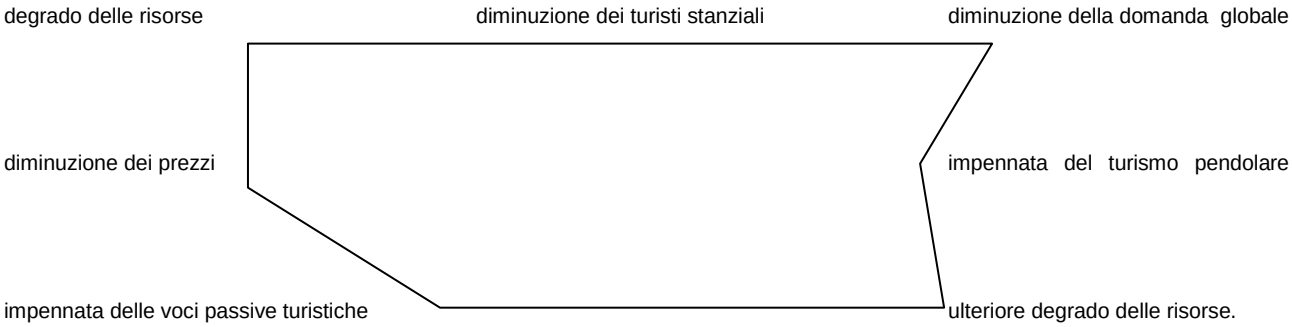
Si rilevano:

- la **marcata stagionalità**, connessa alla caratterizzazione balneare del turismo, certo inferiore alla media provinciale, ma non adeguatamente compensata dalle presenze invernali di un turismo anziano;
- l'**obsolescenza delle strutture ricettive**, in termini funzionali e dimensionali. Le strutture alberghiere sono in genere poco dotate di aree di contorno, caratterizzate da segmentazione categoriale paragonabile a quella media provinciale e da una dimensione media modesta e inferiore a quella di altre realtà provinciali;
- l'elevato tasso di funzione ricettiva, la presenza di un consorzio – la Cooperativa Azzurra Dianese – la dotazione del "fuori albergo" sono indicatori inequivocabili della forte **specializzazione turistica** d'ambito;
- la **tendenza alla chiusura** delle attività di dimensioni piccole,
- la **scarsa valorizzazione di opportunità alternative** quali il rapporto con l'entroterra e con il patrimonio naturale;
- la notevole **estensione della seconda casa**;
- il mantenimento di un'**apprezzabile qualità ambientale** e dei caratteri storici del territorio comunale e soprattutto d'ambito, che costituiscono probabilmente il maggiore fattore di conservazione della domanda straniera;
- lo **stato di congestione** della fascia costiera, che, se non è paragonabile a quello di altre realtà, è nondimeno rilevante**;**
- la **mancanza di infrastrutture** che consentano attività alternative alla permanenza in spiaggia.

7 Linee guida

A seguito delle analisi svolte si deduce che il comparto turistico San Bartolomeo al Mare si trova attualmente in una fase di stallo, l'osservazione dei processi in atto ha reso consapevoli dei costi economici e sociali generati dal turismo.
Il fatto che per lungo tempo questi siano stati ignorati o sottovalutati, deriva dalla loro scarsa visibilità iniziale e dalla loro difficile quantificazione: mentre i benefici economici dello sviluppo turistico sono evidenti, poiché contribuiscono in maniera forte ad incrementare il consumo finale interno, i costi lo sono assai meno, soprattutto perché questi costi si manifestano in tempi differiti.
La constatazione di base parte dalla presa di coscienza che l'uso massivo degli spazi turistici tende a compromettere le condizioni di fruibilità degli spazi stessi e a ridurre con il tempo la loro capacità di attrazione sulla domanda turistica.
La mancata o lenta sostituzione delle obsolete attrezzature di accoglienza e l'abuso protratto delle risorse, delineano una situazione di accentuato calo del movimento turistico che tende al declino della domanda turistica, sostituita dall'escursionismo e dalle visite del fine settimana.

Dalle analisi svolte si nota la contrazione della durata delle permanenze, ed il rischio di cadere nel turismo pendolare che, nella sua forma ultima porta al declino di una data destinazione.
Per Butler l'avvento del turismo pendolare è la conseguenza del declino stesso della località secondo un ciclo che viene di seguito semplificato:



Ciò a cui si deve giungere è l'inversione di questa tendenza attraverso una serie di azioni e di investimenti concertati fra pubblico e privato miranti al recupero di un'ampia quota di turisti stanziali e al contenimento del turismo pendolare.
Gli operatori locali si devono impegnare in un processo di differenziazione attraverso il quale rafforzare e difendere la capacità di attrazione della zona: poiché l'attuale turismo di massa è caratterizzato dalla più grande varietà e differenziazione delle sue parti, questa differenziazione può conservare una dimensione produttiva quasi artigianale, per taluni definibile di "qualità".
Che cosa vuol dire qui qualità?
Dietro questa domanda si camuffa sovente la concezione del vecchio modo di fare vacanza, che identificava la qualità con l'unicità dei luoghi e delle esperienze di viaggio.
Oggi l'accento ricade piuttosto sulle questioni ordinarie della mobilità turistica,

- accoglienza delle strutture ricettive
- funzionalità della rete dei trasporti,
- sicurezza,
- facilità prenotazioni,
- chiarezza tariffaria,
- organizzazione,
- rapporto qualità-prezzo,
- orari,
- offerta di servizi di base alle famiglie (es affitto passeggini, prenotazione asilo – spiaggia, pacchetti spiaggia per famiglie, abbonamenti bus a quote ridotte…)

elementi che trovano la loro ragion d'essere proprio perché inseriti in una dimensione di massa del fenomeno.

I problemi creati dalla maturità turistica possono essere superati tramite un rilancio della destinazione che comporti un'operazione di *restyling* del prodotto turistico offerto.
Un' operazione cioè che dia al vecchio prodotto una nuova connotazione e lo proponga per l'inizio di un rinnovato ciclo di vita turistico.

Da queste considerazioni nascono le due direttive principali della "nuova" politica turistica:

- si rilevano l'esigenza dell'ammodernamento e dell'incremento del turismo, con particolare riguardo alla media categoria, la necessità di realizzare una politica tendente alla determinazione di prezzi competitivi, la necessità di qualificare professionalmente gli operatori e i lavoratori addetti al turismo;
- si sottolinea che la politica turistica deve collegarsi a quelle relative all'assetto territoriale, alla difesa ed alla sistemazione del suolo, alla salubrità dell'aria e delle acque, alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio storico-artistico e paesaggistico, al risanamento dei centri storici frazionali, alla riorganizzazione dei sistemi di trasporto, mobilità e di comunicazione;
- si auspicano facilitazioni all'attività ed agli operatori in modo da rendere meno dispendiosa la gestione delle strutture .

Il turismo deve essere visto non nella sua dimensione settoriale, ma nella pluralità della sua armonica e profonda interdipendenza con tutti gli aspetti del vivere economico e sociale, superando una visione circoscritta.

Il modello di sviluppo del turismo deve partire dalla persona, con strumenti che accompagnino e assistano il turista, che rendano accessibile la conoscenza e che consentano ad ampie fasce di cittadini e di operatori di conoscere e muoversi nel sistema.
In un quadro generale sempre più complesso ed articolato, dinamico e competitivo, diventa fondamentale individuare nuove forme di progettualità e visioni in grado di aggregare il comparto pubblico e privato intorno ad una visione condivisa delle direttrici che devono guidare lo sviluppo strategico di una data realtà.
Per intervenire su tale situazione non è sufficiente puntare sullo sfruttamento delle risorse.
In questo contesto le rendite di posizione appaiono sempre meno durature, diviene rilevante costituire un nuovo disegno generale condiviso che, a partire dalle caratteristiche della domanda e dell'ambiente di riferimento, sappia aggregare risorse, territorio, strutture ed attori.
A tale proposito è fondamentale essere consapevoli che il vero decisore del mercato è la domanda. La standardizzazione dell'offerta, premessa necessaria sotto il profilo degli standard qualitativi, non è più sufficiente a rispondere alle richieste di crescente personalizzazione del prodotto turistico. Per dare risposta a simili esigenze, appare evidente l'importanza di azioni coordinate da parte della globalità degli operatori del territorio, mossi da una visione comune e condivisa che pone il cliente al centro di ogni intervento.
Il turista infatti basa sempre meno la propria valutazione su un singolo servizio, il cliente consuma un insieme integrato di servizi collocati in un contesto specifico ed è su tale prodotto complessivo che costruisce le proprie percezioni di qualità e fonda la sua valutazione finale.
Questo tipo di approccio da parte del fruitore si ripercuote in termini positivi nella valorizzazione dei tratti originali del territorio: l'attuale processo di differenziazione della clientela apre nuovi spazi all'imprenditoria locale che può generare nuove opportunità integrando il turismo all'interno di una più ampia economia dei servizi. Migliori capacità di coordinamento e di integrazione sul territorio accrescono il valore aggiunto per l'intero sistema, si traducono in una maggiore capacità di differenziazione del prodotto rispetto alla concorrenza, accrescono il suo posizionamento competitivo, con un potenziale effetto positivo sulla redditività degli investimenti.
L'abilità nel creare *poli di aggregazione* moltiplica le opportunità di promozione congiunta con un risparmio reale di risorse e una maggiore visibilità, sostiene gli investimenti impliciti allo sviluppo del territorio, quali i progetti legati alla ecocompatibilità e alla riduzione dell'impatto ambientale del turismo. Si ottimizzano così gli investimenti, ne consegue una maggiore efficienza economica e si migliora il posizionamento competitivo del territorio generando consistenti entrate.

Va segnalata l'esigenza di:

- estendere le motivazioni di fruizione turistica, oltre alle opportunità balneari e nautiche, al turismo salutistico, a quello congressuale e sportivo, agli stages;
- integrare il sistema delle fruizioni turistiche con rapporti verticali orizzontali rivolti all'entroterra immediato e non e ai relativi sistemi rurali e naturalistici;
- ricercare (per quanto concerne l'entroterra) forme integrative tra turismo e colture tipiche che favoriscano la pubblicizzazione e l'offerta di prodotti tipici e siano connessi all'agricoltura locale di pregio, di recuperare le antiche percorrenze, costituendo sistemi fruitivi articolati che leghino opportunità naturalistiche, sportive, ricettive e agrituristiche;
- costruire un'articolata strategia d'immagine che possa legare la pubblicità alla trasparenza dei prezzi e all'alto valore qualitativo di servizi nella costruzione della componente centrale di messaggio promozionale
- strutturare l'intero ambito urbano e territoriale, le sue risorse storiche, i caratteri dell'edificato, le opportunità locali, in funzione delle risposte organiche alle esigenze più minute e diffuse della specifica domanda (percorsi nel verde, separazione veicoli-pedoni, disponibilità di servizi sportivi e di aree di riposo, piena valorizzazione delle emergenze, opportunità congressuali e di spettacolo,…). A tal proposito occorre individuare specifiche strategie gestionali tali da permettere significativi contributi da parte dei soggetti privati che possano sgravare, almeno parzialmente, la finanza pubblica dall'azione di adeguamento delle dotazioni di servizi e della qualità morfologica;
- ridisegnare il rapporto tra mare e città attraverso un sensibile alleggerimento del traffico costiero e l'integrazione tra linea di costa e spazi verdi di uso pubblico;
- qualificare appieno le strutture ricettive suscettibili di conservazione consentendo i necessari adeguamenti – attraverso il ricorso al sostegno di finanziamenti agevolati, tanto nell'ambito di politiche comunitarie che in quelle ordinarie d'impresa - e pensare a una graduale sostituzione delle strutture irrimediabilmente obsolete con altre
- permettere la razionalizzazione delle strutture per il turismo all'aria aperta, laddove ciò si dimostri opportuno per evitare fastidiose contiguità o migliorare le dotazioni;
- sviluppare opportunità di servizio complementari all'offerta ricettiva, in modo da potenziare ed espandere i caratteri dell'attuale offerta del "fuori-albergo" e d'impianti sportivi;
- difendere e sistemare l'assetto del suolo;
- operare per ottenere la salubrità dell'aria e delle acque;
- tutelare e valorizzare il patrimonio storico-artistico e paesaggistico;
- risanare i centri storici frazionali;
- riorganizzare i sistemi di trasporto, di mobilità e di comunicazione.

8 Obiettivi

8.1 Sviluppo del sistema produttivo della zona : rilancio del sistema, riassetto delle attività produttive legate al turismo attraverso:

- La riqualificazione urbanistica ed ambientale delle aree urbane.
- Lo sviluppo dell'accessibilità di livello locale asse principale (SS. 1) e assi secondari verso la costa e verso l'entroterra.
- La definizione di una disciplina unitaria per la riqualificazione dell'immagine degli spazi urbani con particolare attenzione ai centri storici.
- La bonifica ambientale con previsto riutilizzo a scopi anche turistici (aree per sosta camper, servizi, aree sportive,…) delle aree al contorno del nuovo tracciato ferroviario.
- La razionalizzazione e il completamento delle strutture portuali e di servizio per nuove esigenze della nautica da diporto e delle attività sportive ad essa correlate.
- L'accessibilità ciclabile e pedonale assi - costa-entroterra , - costiero, - media cornice.
- La bonifica delle forme di inquinamento per migliorare la qualità della vita dell'ambito (aria, acqua, rumore, etc.) mediante spostamento a monte delle attività produttive e di servizio.

e attraverso:

Ampliamento e rafforzamento della struttura produttiva.
Sviluppo occupazione.
Miglioramento qualità sicurezza lavoro.
Rafforzamento innovazione sistema produttivo.
Migliore e appropriato uso risorse.
Tutela delle fasce deboli.
Aumento prospettive di lavoro.
Valorizzazione tessuto produttivo/paesaggio.

Miglioramento infrastrutture, valorizzazione geografica e integrazioni territoriali.
Adeguamento infrastrutture territoriali.
Miglioramento efficienza trasporto pubblico.
Valorizzazione tipicità paesaggio.
Sistemi turistici locali.
Uso del territorio.
Uso coordinato risorse territoriali.
Prevenzione forme di inquinamento.

Tutela e valorizzazione delle risorse territoriali come fonte di identità e di sviluppo.
Ammodernamento rete commerciale.
Miglioramento trasporto pubblico.
Sviluppo qualità politiche giovanili.
Valorizzazione tipicità paesaggio ligure.
Potenziamento prodotti turistici secondari .
Sostegno politiche locali di sviluppo e uso coordinato del territorio.

8.2 Sviluppo del sistema turistico:
rilancio del sistema, rilancio opportunità turistiche di entroterra e costa.

Si propone un insieme coordinato di azioni in relazione mirate:
alla costituzione di un sistema di ricettività turistica diffusa, ambientalmente compatibile ed integrata con il tessuto insediativo storico dei versanti e costiero,
e al rafforzamento della ricettività alberghiera in tutte quelle forme previste nella legislazione regionale, collegando e coordinando la progettazione degli interventi con il progetto di riqualificazione ed il recupero delle aree dismesse R.F.I.,quale elemento unificante con la passeggiata a mare ed i percorsi ciclabili e pedonali verso l'entroterra.

In dettaglio si prevede:

- La riqualificazione del patrimonio immobiliare per la balneazione e per la fruibilità della costa.
- La riqualificazione della ricettività turistica con recupero delle realtà agricole che garantiscano il mantenimento del tessuto terrazzato collinare con forme di presidio e agriturismo e recupero aree del versante delle colline in vulnerabilità per fenomeni di incendio e dissesto idrogeologico.
- La gestione del turismo in camper secondo parametri ottimali.
- Il potenziamento di questo sistema ricettivo con interventi mirati. (progetti di aree sosta camper multi funzionali, eco-compatibili e strettamente integrate con il proprio territorio).
- Il potenziamento dell'offerta turistica con riqualificazione e completamento dei percorsi storici collinari con contestuali recuperi di strutture a scopi ricettivi.
- Accessibilità ciclabile e pedonale estesa a livello comunale.
- Recupero aree dismesse rete ferroviaria.

Attraverso:
Ampliamento e rafforzamento struttura produttiva
Promuovere una nuova idea di turismo.
Investire in innovazione di industria /artigianato (nel rispetto della tradizione).
Intervenire per il sostegno occupazione e qualità.
Promuovere un migliore utilizzo delle risorse.
Valorizzare la tipicità paesaggio edel sistema territorio (costa, entroterra,
città, borghi).
. Interventi rilevanti
Riutilizzo dei fabbricati rurali,e delle ville per presidiodella collina con attività agricole specializzate per la produzione e commercio prodotti agricoli.
Sviluppodelle attività ricettive connesse alla balneazione, alla fruizione attiva del mare, al rafforzamento, riequilibrio dei litorali.
Sviluppo portualità e servizi della piccola nautica con attenzione all'economia locale con uso imbarcazioni tipiche, "I Gozzi" per minicrociere costiere e valorizzazione di tali imbarcazioni con istituzione di fondazione conoscitiva del patrimonio storico culturale.

Valorizzazione e integrazione territoriale delle infrastrutture,
Adeguamento infrastrutture territoriali
Sostegno e sviluppo agricoltura Ligure.
Valorizzazione tipicità paesaggio.
Valorizzazione sistemi Turistici Locali.
Minimizzazione impatto ambientale grandi infrastrutture.
Contenimento deol consumo di risorse.
Miglioramento dell'efficacia del sistema costa – entroterra.

Tutela e valorizzazione delle risorse territoriali come fonte di identità e di sviluppo
Ammodernamento rete commerciale.
Miglioramento trasporto pubblico.

Sviluppo qualità politiche giovanili.
Potenziamento prodotti turistici.
Sviluppo politiche locali di sviluppo e di uso coordinato del territorio.
Tutela e recupero degli insediamenti collinari.

. Interventi rilevanti

Sviluppo i Centri integrati di Via (per Centro e Borghi).
Diversificazione dei servizi di supporto alla fruizione del mare, doppia stagionalità.
Rafforzamento istruzione per occupazione stabile con percorsi formativi per nuove figure professionali con specificità nel turismo e nella nautica.
Implementazione del turismo di benessere e congressuale.
Sviluppo reti di sentieri e percorsi pedonali e ciclabili con lo sviluppo dei percorsi enogastronomici.
Sviluppo rapporto costa/entroterra con percorsi enogastronomici.
Sviluppo agricoltura biologica e forme di imprenditoria giovanile collegata.

9 Sviluppo del sistema turistico: il rilancio dell'entroterra.

La zona della Liguria che si trova alle spalle della cittadina di San Bartolomeo, per la sua storia, la sua orografia e la sua cultura ha saputo ben salvaguardare le architetture rurali, il paesaggio, la presenza dell'uomo e delle tradizioni agresti.
Le aree naturali e rurali rappresentano ancora una parte considerevole del territorio comunale.
Lo sviluppo dell'agriturismo può diventare componente essenziale dello sviluppo dell'agricoltura e del turismo per il quale assurge sia come reddito integrativo che come valorizzazione dell'architettura e della tipicità del patrimonio agricolo esistente.
L'attività agrituristica costituisce una integrazione delle attività economiche negli spazi rurali che affida all'impresa agricola produttiva il "motore" di tale sviluppo.
Tale attività rientra appieno negli obiettivi di valorizzazione di tutto il territorio comunale che mirano a :
>promuovere l'integrazione sociale e reddituale di varie realtà economiche negli spazi rurali, favorire l'impresa giovanile e la realtà femminile nella campagna,
>promuovere una valorizzazione delle zone dell'entroterra, anche e principalmente nei comprensori ad alta vocazionalità agro - forestale, in cui l'offerta agrituristica s'integra e si completa appieno,
>favorire uno sviluppo "sostenibile" di tali attività con la prevalenza dell'attività agricola ed un rispetto ambientale.
L'attività agrituristica svolge un ruolo non indifferente nella tutela del paesaggio e nel consolidamento della presenza dell'uomo in realtà rurali, considerate marginali e il più delle volte morfologicamente "ostili" per l'attiva agricola. L'agriturismo, come attività complementare a quella principalmente agricola, può svolgere un ruolo prezioso nello sviluppo del territorio rurale.
Il patrimonio agricolo comunale, comprensivo delle sue architetture rurali, presenta un'innata vocazionalità ai fini di un crescente ed "armonioso" sviluppo dell'agriturismo, alla realizzazione di forme più evolute di valorizzazione del territorio, che si esprimono attraverso la tutela e la promozione del patrimonio delle arti minori del contado, delle tradizioni locali.

Si propone di intendere l'agriturismo in modo diverso da quello solito che normalmente punta allo sviluppo di un sistema di ristorazione in campagna, piuttosto che allo sviluppo di un turismo di permanenza sul territorio.
Si tratta quindi di rivalutare appieno i centri minori e di borghi che per il tramite dell'agriturismo possono ritrovare nuove forme di tutela e sviluppo e di rafforzare momenti permanenti espositivi, quali i musei della civiltà contadina e dell'olio, oppure l'azione di stimolo nei confronti dei privati e degli Enti locali nel recupero delle antiche tradizioni agresti, tra cui primeggia il recupero ed il sostegno dell'artigianato rurale, dai più relegato a soggetto in "via d'estinzione".
L'agriturismo con i suoi "motori" di conoscenza e di stimolo alla ripresa economica può dare un utile contributo ad azioni di visita e di approfondimento anche didattico e/o culturali di più giorni e per più periodi durante l'anno, nel cuore di centri e/o architetture rurali recuperate all'uso.
In quest'ottica la funzione dell'agriturismo è fondamentale anche perché in grado di meglio utilizzare la manodopera aziendale e promuovere nuove opportunità di lavoro in ambiti complementari a quelli dell'attività agricola vera e propria. In tale propsettiva, l'agriturismo rappresenta una nuova attività multifunzionale, affine a quella agricola, in grado di meglio utilizzare, valorizzare e promuovere le risorse produttive ed umane aziendali e quelle presenti negli ambiti rurali nei quali si esplica.
L'agriturismo va inteso, da un lato, come un servizio o se si vuole un nuovo "prodotto" che racchiude in se i caratteri distintivi del patrimonio storico, artistico, culturale, folcloristico, religioso, paesaggistico, ecc. dell'ambiente in cui è inserita l'azienda agricola e dall'altro come elemento di valorizzazione in quanto occasione di conoscenza di una realtà, quella agricola e rurale, caratterizzata da interessanti risorse ed attrazioni dimenticate dal turismo tradizionale.

10 Proposte per gli operatori

Attualmente si parla molto di cambiamento: il cambiamento è sempre esistito ma oggi avviene molto più in fretta, questa è la grossa differenza, ne nasce una situazione di disorientamento diffuso…molti propongono soluzioni, la maggior parte delle soluzioni che si prospettano hanno una caratteristica comune: la necessità di unione di idee, di forze, di energie per affrontare e risolvere il problema comune. In questa situazione un ruolo molto importante svolge la formazione, che non può dare facili ricette, né sviluppare solo la cultura di impresa, ma deve concorrere allo sviluppo di una cultura del cambiamento, della comunicazione, della qualità.
A questo proposito vi sono criteri , di base comuni, utili per progettare la qualità di un servizio in un'organizzazione alberghiera, ne riportiamo di seguito alcuni che riteniamo basilari:

- l'accessibilità: il livello di facilità/difficoltà che i clienti hanno di entrare in contatto con l'organizzazione alberghiera per soddisfare i loro bisogni,
- la competenza tecnica: la capacità e la velocità dell'organizzazione di dare risposte ai clienti,
- l'immagine complessiva: generata dai segni che l'organizzazione alberghiera emette attraverso i suoi aspetti visibili (ambienti, tecnologie, arredamenti, comportamenti, tipo di clientela, materiale promozionale,…)
- il livello di affidabilità: dipende dal livello di sicurezza che i clienti hanno sul fatto che l'organizzazione rispetterà le sue promesse sia dal punto di vista economico che del servizio,
- il contatto umano con il cliente: il cliente vede tutta l'azienda nel "personale di contatto" che deve essere perciò all'altezza delle aspettative.

Da quanto si è detto finora appare chiaro che più nessuno può fare tutto da solo, che diviene importante lo sviluppo delle imprese attraverso i contatti e le relazioni con altre situazioni simili; il fenomeno, che ha ormai pervaso tutti i settori produttivi, compresi quelli pubblici, è stato studiato anche dal punto di vista teorico ed è stato definito con diverse espressioni: alleanze strategiche, strategie inter organizzative, cooperazione tra imprese, imprese a rete,….
Sono indubbiamente più portate alla cooperazione quelle organizzazioni che hanno una storia più dinamica, che si sono trovate in un ambiente più aperto e ricco di incertezze e di imprevisti, sono meno portate quelle che sono vissute in un ambiente stabile, isolato, chiuso, infatti tutte le organizzazioni non allenate ad affrontare il problema della sopravvivenza si trovano in difficoltà superiori quando compaiono minacce alle quali non sono preparate.
In questo secondo ambito si trova il comprensorio del Dianese che per decenni ha vissuto sulla "rendita di posizione" senza necessità di preoccuparsi di null'altro che dell'organizzazione interna di ciascun esercizio. Data la congiuntura attuale è fondamentale comprendere che è necessario mettersi in discussione, che la cooperazione porta vantaggi reciproci superiori agli svantaggi, e che lo svantaggio più grande è la sola limitazione della propria autonomia. In campo turistico il bilancio tra opportunità e svantaggi offerti dall'impresa a rete è sicuramente positivo poiché questo tipo di sistema può permettere l'aggregazione di più alberghi lasciando a ciascuno la propria autonomia decisionale e gestionale, perseguendo allo stesso tempo obiettivi comuni. Tale tipo di approccio ha iniziato a proporre la cooperativa degli albergatori, ma i suoi scopi potrebbero essere ampliati.
Ecco di seguito alcune forme possibili forme organizzative che può assumere il modello dell'impresa a rete nel settore turistico:

- investimenti comuni (parcheggi, centri di animazione, sale meeting, servizi per bambini, impianti sportivi, …),
- rete informativa comune,
- marchi di qualità e certificazioni,
- decentramento di attività a società di servizi esterni (lavanderia, banchetti, manifestazioni,..).