



## Turismo a Santa Marinella quali politiche per il Comune

*a cura di Monica Montella già Consigliera Capitolina e attualmente Candidata al Comune di Santa Marinella per la lista UNITI per il candidato Sindaco Alessio Manuelli*

### Costruire un ecosistema turistico intelligente e sostenibile

I dati territoriali mostrano con chiarezza che Santa Marinella non può più essere governata attraverso politiche frammentate o esclusivamente stagionali. La struttura reale della città — caratterizzata da forte presenza di seconde case, turismo intermittente, flussi giornalieri provenienti da Roma e ampia diffusione di ospitalità non strutturata — richiede un modello di amministrazione più integrato, capace di collegare turismo, urbanistica, ambiente, mobilità, servizi pubblici e politiche abitative.

In questo contesto, il turismo non deve essere considerato un settore separato, ma parte di un ecosistema urbano complesso che incide direttamente sulla qualità della vita dei residenti, sulla sostenibilità ambientale e sull'economia locale.

Per questo motivo il Comune di Santa Marinella potrebbe promuovere un “ecosistema turistico intelligente”, fondato su dati territoriali aggiornati, governance partecipata e programmazione stabile. L'obiettivo non sarebbe aumentare indiscriminatamente i numeri, ma migliorare la qualità, la sostenibilità e la capacità di distribuzione dei benefici economici sul territorio.

Ciò significa:

- utilizzare dati reali per programmare servizi, mobilità, rifiuti e consumo idrico;
- integrare turismo e politiche della casa;
- coordinare eventi, trasporti e promozione territoriale;
- valorizzare le attività economiche locali durante tutto l'anno;
- ridurre la pressione stagionale concentrata in pochi mesi;
- rafforzare il legame tra turismo e commercio di prossimità;
- sostenere occupazione stabile e non esclusivamente stagionale.

Un ruolo centrale potrebbe essere svolto anche dalla digitalizzazione dei servizi turistici e urbani, attraverso piattaforme informative integrate, sistemi di monitoraggio dei flussi, strumenti digitali per la mobilità e reti territoriali tra operatori economici, strutture ricettive e amministrazione comunale.

La vicinanza a Roma, la presenza della ferrovia, il patrimonio ambientale e archeologico, insieme alla dimensione ancora relativamente contenuta della città, rappresentano per Santa Marinella un vantaggio competitivo importante. Ma tutto ciò, senza una strategia di governo territoriale, aumenta il rischio di accentuare un modello fragile: città congestionata nei mesi estivi, sottoutilizzata nel resto dell'anno e sempre più dipendente da economie stagionali poco integrate con il tessuto residente.

Santa Marinella ha invece le condizioni per diventare un modello di costa urbana sostenibile di prossimità: una città capace di attrarre turismo senza perdere vivibilità, identità territoriale e qualità urbana.

In sintesi il quadro che emerge è quello di una città:

- molto dipendente da seconde case;
- con fortissima stagionalità;
- con flussi difficili da misurare;
- con poca capacità ricettiva strutturata di qualità;
- con un patrimonio abitativo ampio ma poco utilizzato stabilmente;
- e con rischio di pressione su servizi urbani e mercato della casa.

Le politiche dovrebbero puntare a:

1. aumentare la qualità economica del turismo,
2. ridurre gli impatti,
3. allungare la stagione,
4. usare meglio il patrimonio esistente,
5. mantenere vivibile la città per i residenti.

Si può lavorare su **6 assi**.

### **1. Governare il turismo sommerso e le seconde case**

Questo è il nodo centrale. I 143 alloggi registrati sono chiaramente solo una parte del fenomeno reale. La città funziona già come “città di seconde case romane”. Quindi si può attivare:

#### Un Registro locale degli affitti brevi

Il Comune potrebbe valutare l’istituzione di un Registro locale degli affitti brevi, non con finalità restrittive, ma come strumento di monitoraggio e programmazione territoriale. L’obiettivo sarebbe quello di conoscere il numero effettivo delle locazioni turistiche presenti, individuarne la distribuzione e la concentrazione sul territorio, stimare con maggiore accuratezza i flussi turistici reali e rafforzare il collegamento tra tassa di soggiorno, servizi pubblici locali e pressione turistica.

Oggi esiste già il sistema nazionale del CIN (Codice Identificativo Nazionale) e la BDSR del Ministero del Turismo, che consentono ai Comuni di accedere a dati e controlli sugli immobili destinati a locazione breve.

Il registro è di ausilio per:

- sapere quanti sono davvero;
- capire dove si concentrano;
- stimare i flussi reali;
- collegare tassa di soggiorno e servizi.

#### Incentivi all’emersione

Un Comune può certamente attivare politiche di incentivazione e collaborazione, soprattutto sul piano amministrativo, promozionale e organizzativo. Accanto alle attività di controllo, il Comune potrebbe promuovere politiche volte a favorire l’emersione e la regolarizzazione delle locazioni turistiche. Spesso, infatti, gli adempimenti vengono percepiti dai piccoli proprietari come esclusivamente repressivi o burocratici. Per questo motivo potrebbero risultare più efficaci strumenti orientati alla collaborazione, quali la semplificazione amministrativa, servizi di assistenza dedicati, convenzioni con il Comune, forme di premialità o valorizzazione delle strutture regolari

attraverso i canali ufficiali di promozione turistica. Molti proprietari evitano registrazioni perché il sistema è percepito come solo repressivo.

Meglio:

- semplificazione amministrativa;
- convenzioni con il Comune;
- promozione ufficiale.

### Differenziazione territoriale

Il territorio di Santa Marinella non presenta ovunque la stessa capacità di carico turistico e abitativo. Alcune aree, come il centro urbano o il lungomare, possono essere soggette a una maggiore pressione turistica, mentre le zone periferiche o meno densamente interessate dai flussi presentano margini di maggiore sostenibilità.

In questa prospettiva, il Comune potrebbe valutare strumenti di regolazione territoriale differenziata, calibrati sulle caratteristiche delle diverse aree urbane, attraverso criteri di sostenibilità, meccanismi premiali, indirizzi urbanistici o eventuali misure di contenimento motivate da particolari condizioni di saturazione territoriale e pressione sui servizi.

Non tutte le zone hanno la stessa capacità.

Ad esempio:

- centro e lungomare → pressione più alta;
- aree periferiche → più elasticità.

Quindi si possono usare:

- premialità differenziate;
- criteri urbanistici e di sostenibilità territoriale;
- regolazioni collegate ai servizi e alla pressione turistica;
- monitoraggio delle aree a maggiore saturazione;
- eventuali limiti motivati in specifiche zone particolarmente congestionate.

## 2. Riattivare le case vuote senza nuovo consumo di suolo

Il dato più significativo emerso dall'analisi è che circa il 45% delle abitazioni presenti a Santa Marinella non risulta occupato stabilmente. Si tratta di un elemento che incide profondamente sulle politiche urbane, abitative e territoriali, suggerendo la necessità di orientare le scelte pubbliche non tanto verso ulteriore espansione edilizia a vocazione turistica, quanto piuttosto verso il recupero e la riattivazione del patrimonio abitativo esistente.

In questa prospettiva, il Comune di Santa Marinella potrebbe promuovere un programma di "Casa attiva", finalizzato a incentivare forme di utilizzo stabile o socialmente utili delle abitazioni oggi sottoutilizzate, favorendo:

- l'affitto annuale e a lungo termine;
- soluzioni abitative per lavoratori stagionali;
- progetti di cohousing;
- l'accesso alla casa per giovani residenti e nuove famiglie.

Anche sul piano fiscale potrebbero essere valutati strumenti di differenziazione orientati a incentivare l'utilizzo effettivo del patrimonio immobiliare, ad esempio attraverso agevolazioni per gli affitti di lunga durata o misure moderate riferite agli immobili lasciati completamente inutilizzati per periodi prolungati, nel rispetto dei margini consentiti dalla normativa nazionale.

## Recupero energetico delle seconde case

Parallelamente, i programmi di recupero energetico delle seconde case potrebbero rappresentare non solo una politica ambientale e climatica, ma anche uno strumento di riqualificazione edilizia e rilancio economico locale, capace di attivare investimenti, migliorare l'efficienza energetica del patrimonio esistente e aumentare la qualità complessiva dell'offerta abitativa.

Il Comune può incentivarlo tramite bandi, semplificazioni, sportelli energia, premialità urbanistiche e utilizzo di fondi regionali/europei. Molte seconde case costiere sono inefficienti.

Potrebbe diventare:

- politica climatica,
- politica edilizia,
- politica economica locale.

### 3. Passare dal turismo "mordi e fuggi" al turismo di permanenza

L'attuale modello turistico di Santa Marinella appare ancora fortemente concentrato su flussi brevi e stagionali, prevalentemente legati al turismo balneare estivo, ai soggiorni del fine settimana e alle presenze giornaliere. Un'impostazione di questo tipo, pur generando importanti flussi nei periodi di punta, espone il territorio a una significativa fragilità economica e a una forte dipendenza dalla stagionalità.

L'obiettivo strategico dovrebbe quindi essere quello di favorire un turismo caratterizzato da maggiore permanenza media, maggiore qualità della spesa e minore pressione concentrata in periodi limitati dell'anno. In questa prospettiva, la crescita non dovrebbe essere misurata esclusivamente in termini di volume delle presenze, ma soprattutto nella capacità di generare valore economico diffuso e continuità occupazionale.

Per raggiungere tale obiettivo risulta fondamentale costruire una reale politica di destagionalizzazione, non basata soltanto su eventi occasionali, ma sullo sviluppo di prodotti turistici integrati e fruibili durante tutto l'anno, tra cui:

#### Destagionalizzazione reale

Non solo eventi spot.

Servono prodotti turistici:

- archeologia costiera;
- trekking;
- cicloturismo;
- turismo naturalistico;
- enogastronomia;
- benessere;
- remote working;
- turismo scolastico;
- sport outdoor.

#### **4. Valorizzare il patrimonio ambientale come infrastruttura economica**

Santa Marinella dispone di un patrimonio ambientale e paesaggistico di grande valore, oggi solo parzialmente valorizzato. La presenza del mare e della costa, delle aree naturali, delle emergenze archeologiche etrusche, della vicinanza a Roma e della stazione ferroviaria costituisce un insieme di risorse strategiche che può essere interpretato come una vera e propria “infrastruttura naturale e culturale di prossimità”.

In questa prospettiva, il patrimonio ambientale non deve essere considerato un vincolo allo sviluppo, ma una componente fondamentale dell’economia locale, capace di generare valore se adeguatamente connessa a politiche di accessibilità, fruizione sostenibile e mobilità dolce.

Santa Marinella ha un potenziale enorme e sottoutilizzato:

- mare,
- costa,
- archeologia etrusca,
- aree naturali,
- prossimità a Roma,
- stazione ferroviaria.

Il Comune, in collaborazione con Regione, enti competenti e soggetti gestori, può promuovere un modello di sviluppo basato su: “costa naturale e culturale di prossimità”. Quindi investire molto su:

- sentieri costieri;
- connessioni ciclabili;
- accessibilità ferroviaria;
- tutela paesaggistica;
- dune;
- costa;
- mobilità lenta.

In questo quadro, aree come la Riserva Naturale di Macchiatonda e il Monumento Naturale di Pyrgi non rappresentano soltanto elementi di tutela ambientale, ma veri e propri asset strategici per lo sviluppo turistico ed economico del territorio, se inseriti in una rete di fruizione coerente, accessibile e sostenibile.

#### **5. Alzare la qualità invece della quantità**

Il sistema ricettivo di Santa Marinella presenta una struttura caratterizzata da un numero limitato di strutture alberghiere, prevalentemente collocate nella fascia medio-bassa, e da una quasi totale assenza di offerta di alta gamma. Questa configurazione limita la capacità del territorio di attrarre segmenti turistici ad alto valore aggiunto e forme di turismo meno stagionali.

In questa prospettiva, la strategia non deve essere orientata all’aumento indiscriminato della capacità ricettiva, ma alla qualificazione progressiva dell’offerta esistente e all’innalzamento degli standard qualitativi complessivi.

Il Comune, nell’ambito delle proprie competenze urbanistiche, regolamentari e di programmazione territoriale, può favorire tale processo attraverso:

- incentivi alla riqualificazione e al recupero delle strutture alberghiere esistenti, in particolare quelle realizzate tra gli anni '60 e '80;
- promozione di modelli ricettivi sostenibili e integrati con il contesto urbano e paesaggistico, come boutique hotel e forme di ospitalità diffusa;
- sostegno a modelli innovativi come l'albergo diffuso, ove compatibile con il tessuto urbano;
- politiche urbanistiche orientate alla qualità architettonica e paesaggistica degli interventi ricettivi.

Parallelamente, risulta strategico evitare nuovi interventi che comportino consumo di suolo in ambito costiero o la realizzazione di grandi strutture isolate non integrate nel contesto urbano e ambientale, in quanto potenzialmente incompatibili con un modello di sviluppo turistico sostenibile e con la tutela del paesaggio.

L'obiettivo è orientare il sistema verso un turismo meno basato sulla saturazione quantitativa e più fondato su qualità, sostenibilità e valore economico per il territorio.

Il sistema alberghiero mostra:

- poche strutture,
- fascia media,
- quasi assenza di alta gamma.

Incentivare:

- boutique hotel;
- albergo diffuso;
- riqualificazione di hotel anni '60-'80;
- ospitalità legata al paesaggio.

Evitare:

- nuove volumetrie costiere;
- grandi strutture isolate;
- turismo "da saturazione".

## 6. Creare una governance vera del turismo

I dati analizzati evidenziano che il turismo a Santa Marinella è già un fenomeno strutturale e pervasivo, ma non ancora governato in modo unitario e integrato. La frammentazione degli attori e la scarsa integrazione tra politiche turistiche, urbanistiche, ambientali e dei servizi rende più complessa la gestione degli impatti e la programmazione delle risorse pubbliche.

Per questo motivo appare necessario rafforzare la governance locale attraverso l'istituzione di un **Osservatorio permanente del turismo e del territorio**, inteso come sede stabile di analisi, confronto e programmazione condivisa.

Tale organismo potrebbe coinvolgere:

- Comune,
- operatori,
- Regione,
- trasporti,
- balneari,
- residenti,

- commercio.

L'Osservatorio avrebbe una funzione principalmente tecnico-strategica, finalizzata al monitoraggio continuo di indicatori fondamentali per la vita della città, tra cui:

- flussi turistici reali e stagionalità;
- diffusione e utilizzo delle seconde case;
- pressione sui servizi urbani nei diversi periodi dell'anno;
- mobilità e accessibilità del territorio;
- consumo idrico ed energia;
- produzione di rifiuti;
- dinamiche del mercato abitativo.

L'obiettivo è dotare l'amministrazione comunale di uno strumento stabile di lettura della realtà territoriale, capace di superare la gestione emergenziale e frammentata dei fenomeni turistici.

In questo quadro, il rischio tipico delle città costiere prossime a grandi aree metropolitane è quello di oscillare tra due estremi: la sovraccarico stagionale nei mesi estivi e la sottoutilizzazione nei mesi invernali, con effetti negativi sia sulla qualità della vita dei residenti sia sulla sostenibilità economica del sistema locale.

Una governance integrata consente invece di trasformare il turismo da fenomeno subito a risorsa governata, inserita in una visione unitaria di sviluppo territoriale.

Perché il rischio tipico delle città costiere vicine a grandi metropoli è diventare: città stagionali semi-vuote d'inverno e congestionate d'estate.

**Santa Marinella ha ancora dimensioni tali da poter evitare questo modello.**