

**“TURISMO MADE IN ITALY”  
Genova, Palazzo Ducale  
20 settembre 2006**

***IL CASO COSTA SMERALDA***

**Manuela Rafaiani  
Consorzio Costa Smeralda**

Una delle principali caratteristiche della Costa Smeralda è l'internazionalità della sua fama, nata insieme a lei e cresciuta grazie alla costante attenzione per il mantenimento degli standard di qualità, per l'ambiente e per la salvaguardia delle caratteristiche tipologie architettoniche create 40 anni fa. Con una scelta di fondo: privilegiare la qualità alla quantità: sia nell'impatto volumetrico, sia, di conseguenza, nella capacità ricettiva: 400 sono i posti letto alberghieri in un'estensione di oltre 3000 ettari su 50 chilometri di costa. Una scelta che, nel tempo, è stata accusata di non essere "democratica", di limitare il godimento di un bene. La storia del turismo ha dato ragione alla via tracciata: diversi sono i tipi di turismo che scelgono destinazioni con differenti caratteristiche. Laddove si deve o intende privilegiare la tutela dell'ambiente, l'eccellenza dell'accoglienza e quella dei servizi, non si può far altro che puntare ad una naturale selezione dell'ospite e, di conseguenza dei numeri.

Nel corso di questi oltre 40 anni, la Costa Smeralda è passata di mano più volte, forse perdendo a tratti la sua caratteristica essenziale. La nuova proprietà, il fondo americano Colony Capital presieduto da Tom Barrack, ha voluto, fin dall'inizio ripristinare, arricchendola di nuova sensibilità, la sua filosofia iniziale.

Uno dei primi atti di Tom Barrack è stata l'autolimitazione edilizia nelle aree più prestigiose: la bellezza pura non doveva essere contaminata. Immediatamente dopo si è dato il via ad un progetto di tutela ambientale marina: prima le spiagge, con l'avvio di un protocollo di procedure per la loro pulizia insieme all'università, quindi l'avvio di un sistema di monitoraggio costante dell'acqua del mare, e da ultimo Martpark, un sistema di ancoraggio a gavitelli telematici che permetta alle barche e alle navi – la maggior parte delle imbarcazioni sopiti in costa supera i 50 metri - di attraccare senza posare l'ancora e distruggere in tal modo la Posidonia.

La competitività data dalla crescita degli strumenti di conoscenza, dallo sviluppo delle vie di comunicazione e dalla globalizzazione del turismo, ha imposto un ragionamento sul futuro economico della Costa Smeralda: la conclusione di tale percorso è stato l'assunzione della consapevolezza che le vere cinque stelle percepite come ineguagliabili sono quelle offerte da una destinazione irripetibile. Simili alberghi, simili marine, e simili abitazioni non avrebbero simile valore altrove: ed è su questo, sulla necessità di valorizzare l'ambiente per ottimizzare nel tempo l'investimento, che si è costruito il progetto della futura Costa Smeralda. Ma tutto questo è stato possibile perché questo lembo di terra è arrivato ai giorni nostri senza soccombere alle selvagge regole del turismo/immobiliare.

Dedicherei qualche istante alla storia della Costa per osservare, in modo analitico, il perché di un successo conclamato, divenuto nei decenni l'emblema del turismo di qualità a livello internazionale. Premetto che la salvaguardia della Costa Smeralda è, in parte dovuta alla caparbia difesa del territorio di una parte dei sardi, strenui difensori del "loro" patrimonio, in parte alle strettissime vie di fuga lasciate dal regolamento del Consorzio. Basta uscire dai confini geografici della Costa – delimitati dai due massi di granito – per vedere cubature irragionevolmente incombenti.

Nel corso degli anni, la qualità e l'originalità urbanistica si è preservata grazie alla creazione di un consorzio di tutela, obbligatorio per tutti i proprietari immobiliari e terrieri. Soltanto la condivisione di un obiettivo e il controllo sociale hanno permesso negli anni il mantenimento e lo sviluppo delle qualità estetiche e ambientali della Costa Smeralda.

Credo che meriti qualche minuto l'analisi della struttura consortile, istituita per proteggere negli anni questo irripetibile patrimonio ambientale. Mi preme chiarire che il Consorzio Costa Smeralda è un'associazione obbligatoria per chiunque acquisti un bene immobile nell'area: chi diviene proprietario, automaticamente, si assoggetta alle regole di quest'associazione nata per programmare e tutelare lo sviluppo, rispettare le caratteristiche e per valorizzare il territorio dal punto di vista turistico. Alla responsabilità di guidare lo sviluppo del territorio è affiancato il compito di fornire un

sistema di servizi ambientali e di sicurezza caratterizzati da un livello qualitativo decisamente elevato.

Una dei principali strumenti operativi è il Regolamento edilizio che integra lo Statuto ed è stato compilato in aderenza ai criteri generali e particolari che hanno ispirato l'urbanizzazione del relativo comprensorio. Le sue norme sono, naturalmente, in accordo alla legislazione urbanistica e con il Programma di Fabbricazione ed il Regolamento Edilizio Comunale.

Nessuna opera può essere realizzata senza preventivo nulla osta del Comitato d'Architettura: dai piani di lottizzazione alle sistemazioni esterne di giardini, passando per le opere di demolizione di costruzioni preesistenti.

Ricevuta tale approvazione, i progetti sono sottoposti alle Pubbliche Autorità competenti per i provvedimenti richiesti dalla legge.

È fin troppo evidente la responsabilità della Proprietà nelle decisioni del Consorzio: la maggioranza assoluta delle quote è nelle mani della società che detiene gli alberghi, la Marina, il golf e i 2400 ettari di terreno non edificato. L'acquisizione da parte di Colony Capital, per le scelte strategiche immediatamente comunicate da Tom Barrack, ha offerto una garanzia di sviluppo sostenibile al territorio. Maggiore attenzione è stata riservata alla qualità di ogni servizio erogato in Costa Smeralda (attraverso la società di servizi consortile) e all'analisi delle proposte di ampliamento dei singoli soci (attraverso il Regolamento Edilizio, punto di riferimento normativo in questo campo che prevede che sia sottoposta all'esame del Comitato qualsiasi opera, anche la protezione della flora mediterranea tipica della zona).

Questi elementi, uniti alla coerente gestione degli alberghi (Pitrezza, Cala di Volpe, Cervo, Romazzino e Cervo tennis) e della Marina (che in maggio ha ottenuto il certificato di eccellenza a seguito della gestione positiva del certificato di qualità) offrono la certezza della qualità, l'universale riconoscimento di un alto standard che non permette di correre rischi, né negli alberghi né nel godimento dei servizi.

Con un pubblico prevalentemente internazionale, infatti, anche questa estate il trend è stato in crescita con un incremento delle presenze - da 12 a 16 punti - rispetto al 2005: dall'apertura degli alberghi, avvenuta a fine aprile, sino al mese di settembre, gli alberghi della Costa Smeralda hanno registrato lunghe punte di piena occupazione. La creazione d'eventi internazionali in aprile, come il torneo di Polo ha certamente favorito le presenze in aprile e maggio. Lo stesso si può dire per l'allungamento della stagione in settembre incoraggiato dalle importanti regate Rolex e il rally d'auto d'epoca "Coppa Costa Smeralda" che ogni anno raduna oltre 100 modelli provenienti da tutta Europa. Per la prima volta si è avviata una stagione culturale con la rassegna PortoCervoLibri che ha consolidato e creato appartenenza nel turismo "stanziale", quello cioè dei proprietari di immobili. Per la tutela ed il rafforzamento della cultura e dell'immagine della Sardegna, quest'anno è stata avviata una manifestazione dal titolo "viaggio in Sardegna" al fine di portare le eccellenze della Sardegna a Porto Cervo: cucina, musica, letteratura, moda, storia: un'occasione in più per dimostrare che la Costa Smeralda può essere la porta d'accesso per la Sardegna per il grande turismo internazionale. Non è un mistero che, nella maggior parte del mondo, sia nota la Costa Smeralda e sconosciuta la Sardegna. Si tratta di un tributo dovuto alla Sardegna, unica isola con colori, mare, e nature ineguagliabili e altrettanto ineguagliabili caparbia difesa del territorio da parte degli abitanti.

Anche il turismo internazionale è aumentato rispetto al 2005: privilegiati il mercato inglese con un + 51% e tedesco con un + 45%, dovuto anche alle nuove rotte di Easy Jet e HLX con collegamenti diretti per Olbia.

La difficoltà maggiore che s'incontra oggi lavorando nel settore turistico è la ricerca dell'eccellenza e dello standard di qualità. In accordo con la Regione Sardegna abbiamo quest'anno dato il via ad un progetto dal titolo: "adotta un agriturismo" con la finalità di elevare lo standard qualitativo dell'accoglienza non alberghiera e offrire ai nostri ospiti la possibilità di vivere differenti esperienze all'interno della Sardegna. L'esportazione di modelli adattabili dagli hotel di lusso alle principali strutture ricettive nella totale osservanza delle individuali tipicità, è uno dei percorsi di omologazione dello standard, necessario per attrarre il turismo più esigente in aree interne.

L'anno prossimo, all'assemblea annuale, presenteremo la carta dei diritti della Costa Smeralda, per offrire ai consorziati e alla Costa Smeralda un codice di comportamento e una tutela obiettiva dei loro diritti sia umani, sia ambientali.

La visione per il futuro

Quando la Costa nacque, furono creati patti ambientali: case e alberghi furono progettati con modalità uniche nel loro genere e con uno stile architettonico perfettamente fuso con l'ambiente poche costruzioni eccellenti per pochi ospiti in grado e con la volontà di pagare forti somme per godere una vacanza esclusiva. Nacquero così il porto e uno Yacht Club di livello mondiale, tanto 'grandi' da attirare necessariamente le imbarcazioni più spettacolari

Oggi è necessario riposizionare la Costa Smeralda, definendone il ruolo nel bacino del Mediterraneo per i prossimi quarant'anni. Occorre riutilizzare e ritoccare alcuni elementi dell'infrastruttura esistente. E soprattutto occorre una nuova visione basata sulla collaborazione tra le autorità locali, regionali e nazionali, la popolazione e la proprietà. Questa visione deve includere una dichiarazione di missione che copra l'intera Gallura offrendo una serie di attività turistiche complementari che diano risalto alle attrattive naturali e alle esperienze che è possibile godere nella regione.

La visione parte dal rafforzamento del cuore della Costa Smeralda: Porto Cervo, il solo elemento in grado di portare un senso di comunanza, di intessere relazioni sociali. La formula prevede il naturale incrocio di due elementi: i turisti via terra e quelli via mare, con le loro differenti esigenze.

Questi i punti essenziali del progetto di riqualificazione

- valorizzare, conservare e proteggere lo spirito, il carattere e l'integrità delle risorse naturali che complessivamente danno vita alla Costa Smeralda.
- salvaguardare le condizioni economiche e valorizzare la vitalità dei sardi che si affidano alla terra e al turismo per vivere.
- pianificare, eseguire e realizzare una serie di eco-esperienze e servizi aggiuntivi che regaleranno ai turisti responsabili una esperienza marittima e terrestre unica e incomparabile nel Mediterraneo.
- integrare la cultura e la storia locale nel tessuto del nuovo sviluppo per garantire una interazione ampia tra gli abitanti e i turisti: la chiave è eterogeneità invece di omogeneità.
- esibire il talento, l'arte e l'architettura di Sardegna e la sua spinta imprenditoriale,

Al centro della Costa Smeralda, Porto Cervo diventerà un'espressione molto articolata di ciò che una destinazione di mare può offrire in Sardegna. Porto Cervo vivrà in tutte le stagioni, offrendo molteplici e nuovi servizi (dal centro culturale ai negozi di uso quotidiano, oggi assenti in città)

Due quartieri circonda il nuovo porto - Porto Vecchio, e l'artistico Porto Nuovo, sede della marina e dello Yacht Club. Entrambi saranno visivamente e fisicamente collegati tramite dei percorsi prolungati e da una nuova navetta in modo che la gente possa viaggiare liberamente da un porto all'altro. L'ampliamento del trasporto a basso impatto completerà il cerchio attorno al porto, in modo da interconnettere tutta Porto Cervo e renderla facilmente accessibile da terra e via mare.

La riqualificazione rispetterà rigorosamente i cinque principi progettuali in un'ottica di fedeltà ai valori che hanno reso la Costa Smeralda uno dei luoghi più belli della terra:

1) Conservazione e arricchimento dell'ambiente naturale, attraverso la creazione di punti di aggregazioni fra terra e mare e nuovi spazi verdi.

2) Conservazione dell'architettura locale e delle icone culturali: la prossima generazione di architetti si ispirerà ai progetti indigeni di innovatori quali Jacques Coëlle, per garantire che i nuovi edifici abbiano un aspetto autentico al pari delle loro controparti classiche.

3) Valorizzazione della vista mare e creazione di punti di aggregazione: , è previsto un collegamento più tangibile con l'acqua sia a livello fisico che visivo. Alcuni percorsi indirizzeranno verso nuovi ponti, passerelle e punti di osservazione.. Rinforzando la nuova vitalità del borgo, gli ampi punti di aggregazione di Porto Cervo saranno caratterizzati in parte dallo spirito sardo e in parte dalla qualità dell'accoglienza di lusso. Ampio spazio sarà riservato alla ricchezza della cultura sarda, fra tradizioni, festival, gastronomia e artigianato d'eccellenza.

4) Miglioramento dei benefici economici per la comunità, maggiori comodità, più servizi attraverso il miglioramento dei trasporti, delle infrastrutture, dei parcheggi e degli accessi. I nuovi ristoranti e l'ampliamento degli hotel si tradurranno in nuovi posti di lavoro. Gli spazi espositivi permetteranno a commercianti, agricoltori e artigiani di rivolgersi ad un nuovo, internazionale pubblico. Il progetto prevede un maggiore spazio pedonale per risolvere gli ormai evidenti problemi di traffico e circolazione. La nuova Porto Cervo sarà il primo passo per reinvestire nel tessuto della Costa Smeralda.

5) Rinnovamento delle strutture della marina e servizi integrati a disposizione delle imbarcazioni: tutto il Mediterraneo ogni anno ricerca la clientela delle imbarcazioni nello stesso periodo estivo: come per ogni forma di concorrenza, è necessario aggiornare e riposizionare costantemente il prodotto per rimanere competitivi. Oggi le imbarcazioni sono più grandi e necessitano di servizi differenziati mentre i proprietari mostrano gusti ed esigenze sempre più sofisticate.

Di conseguenza stiamo progettando un piano per il porto turistico e per la nautica in grado di soddisfare le esigenze e le richieste di questa tipologia di clientela. Il Porto Vecchio ospiterà al meglio le imbarcazioni da 100 piedi e oltre, mentre il nuovo centro nautico di Porto Nuovo si rivolgerà alle imbarcazioni più piccole. La conservazione del mare è la chiave per il successo della nautica, oltre che, naturalmente, e del futuro del mare e dell'ambiente: si tratta del nostro primo obiettivo. La scelta del campo boe di fronte alle baie più esclusive e la creazione di un tavolo di lavoro con tutte le capitanerie di porto sarde è alla base del lavoro che prevede una rete integrata e complementare di porti turistici e di opportunità di ormeggio che tutelino l'ambiente.

Perché la Costa Smeralda continui ad avere successo si dovranno soddisfare continuamente i nuovi desideri dei sardi - non è infatti possibile andare contro la volontà del territorio che ospita - e degli ospiti stagionali, nel rispetto delle caratteristiche naturali. Dopo alcuni decenni, che hanno visto queste coste quasi deserte in bassa stagione e sovraffollate in estate, è arrivato il momento di imprimere una svolta che parte dalla sua storia, valorizzi le sue eccellenze e sia in grado di essere attrattiva non di un maggior numero di turisti ma di una sempre migliore qualità. Non sono i numeri affollati che decretano il successo: è la loro dilatazione nell'arco dell'anno e soprattutto la qualità dell'offerta che spesso si sposa con il rendimento economico e il basso impatto. È, in altre parole, la sostenibilità del turismo la chiave del successo di un'elitaria creazione, come quella di 40 anni fa, e la chiave di svolta di un futuro di qualità.