

### 3. L'ANALISI SWOT

Esaurita la trattazione dei temi contenuti nell'analisi di sfondo – articolata in analisi storica, demografica e socio-economica – il lavoro prevede il ricorso all'analisi SWOT,<sup>1</sup> strumento di pianificazione strategica utilizzato per valutare i punti di forza (*Strengths*), di debolezza (*Weaknesses*), le opportunità (*Opportunities*) e le minacce (*Threats*) del territorio, finalizzato all'individuazione dei punti chiave su cui basare progetti di valorizzazione delle risorse e di promozione territoriale.

Per punti di forza si intendono le attribuzioni che sono utili a raggiungere l'obiettivo; per punti di debolezza le attribuzioni che limitano il raggiungimento dell'obiettivo; per opportunità le condizioni esterne che sono utili a raggiungere l'obiettivo; per minacce le condizioni esterne che potrebbero recare danni al conseguimento dell'obiettivo. A partire dalla combinazione di questi punti sono definite le azioni da intraprendere per la realizzazione degli obiettivi del progetto.

Fine ultimo dell'analisi SWOT è mettere in condizione i responsabili del progetto di rendere raggiungibili gli obiettivi individuati attraverso la predisposizione di strategie di realizzazione e di interventi specifici, utilizzando le quattro categorie di analisi in modo tale da sfruttare i punti di forza, convertire i punti di debolezza in fattori di sviluppo, valorizzare le opportunità e minimizzare le minacce.

L'analisi socio-economica riguardante il territorio di Anzio e dell'area ad esso contigua ha permesso di giungere ad una serie di risultati che forniscono un quadro piuttosto preciso dell'assetto territoriale e paesaggistico e della struttura socio-demografica ed economico-produttiva del territorio.

Gli elementi strutturali individuati sono stati idealmente schematizzati in una matrice SWOT al fine di rendere facilmente fruibili le numerose informazioni raccolte nei paragrafi precedenti, esplicandole in termini di punti di forza/debolezza del territorio e di opportunità/minacce provenienti dall'ambiente esterno.

Il metodo di lettura dell'analisi svolta si fonda sul sistema delle relazioni e delle interazioni tra i cinque ambiti tematici (asse verticale di lettura) e le quattro categorie di analisi (asse di lettura orizzontale), in modo tale che ogni elemento di analisi pur dotato di una sua autonomia ontologica “vive” all'interno di un quadro complessivo di interrelazioni, privo di gerarchia interna.

#### 3.1 Ambiente

Sulla base di questa premessa si espongono i contenuti dei singoli ambiti tematici, a partire dall'*Ambiente*, in cui convivono numerosi punti di forza e limitazioni dovute all'invasiva azione dell'uomo. Tra i punti di forza emergono una riserva regionale di grande superficie, pinete secolari residuo di antiche tenute nobiliari sparse sull'intero territorio, alcune parti del litorale ad elevato pregio ambientale e zone marine ad elevata pescosità.

I punti di debolezza si possono invece attribuire a fenomeni di degrado ambientale originati da azioni antropiche sulla costa e nell'entroterra, soprattutto di tipo insediativo (edilizio, industriale e turistico).

Il quadro si completa con l'analisi delle altre due categorie prese in considerazione, rappresentate dalle opportunità e dalle minacce: tra le prime si segnala la capacità di sviluppo legata alla possibilità di inserimento delle aree di pregio ambientale in un sistema di reti ecologiche nazionali

---

<sup>1</sup> Tale tecnica è attribuita ad Albert Humphrey, che ha guidato un progetto di ricerca all'Università di Stanford fra gli anni Sessanta e Settanta.

e internazionali finalizzato all'accesso a finanziamenti dedicati; dall'avvio di processi di sensibilizzazione dell'opinione pubblica alle tematiche ambientali; dallo sviluppo della domanda turistica nel settore naturale/escursionistico; dai progetti d'ambito di valorizzazione ambientale, paesaggistica e di sviluppo agricolo di incentivazione all'occupazione.

Possibili minacce, in tale quadro, sono rappresentate dalla crescita incontrollata del turismo di massa, indifferente al rispetto dei valori ambientali; dalla mancanza di aggiornamento degli strumenti urbanistici alle nuove esigenze del mercato immobiliare e dall'assenza di educazione permanente ai valori dell'ambiente.

Dall'analisi del quadro tematico *Ambiente* emerge una fotografia del territorio in cui si evidenziano alcune contraddizioni tra la presenza di aree ad elevato pregio ambientale e criticità dovute a fenomeni di degrado originate sia da scelte di tipo insediativo che da scarsa infrastrutturazione e da eccessivi flussi di traffico veicolare privato. Tuttavia, la presenza di aree ad elevata valenza ambientale costituisce un valido presupposto per l'attivazione di processi virtuosi in materia di sensibilizzazione del cittadino/utente al tema del rispetto dell'ambiente e di un suo possibile utilizzo come motore di ricchezza locale.

Dall'analisi demografica e socio-economica si rilevano alcuni dati significativi da prendere in considerazione rispetto al tema *Ambiente* per le implicazioni che essi rivestono nel quadro di un possibile sviluppo di forme di turismo alternativo e sostenibile:

- ambiente come fattore di incremento dell'occupazione soprattutto nella fascia di popolazione giovanile;
- inversione dell'attuale trend demografico, orientato verso l'aumento dei soggetti over 65;
- superamento dell'attuale concentrazione dell'occupazione in pochi settori dell'economia, con modalità indifferenti alle innovazioni e alla domanda di turismo alternativo;
- destagionalizzazione dell'offerta turistica e diversificazione in settori di maggiore capacità di innovazione e di risposta alla domanda internazionale;
- inserimento, nell'ambito dei progetti di valorizzazione ambientale, di piani di sviluppo agricolo finalizzati al recupero delle tradizioni locali dismesse e all'integrazione con altre attività economiche locali di rilevanza culturale e turistica, quali l'enogastronomia e il turismo velico, tra gli altri.

### **3.2 Popolazione**

Relativamente a questo ambito di analisi si osservano alcuni elementi di forte rilevanza sociale, soprattutto in ragione di alcuni dati salienti relativi alle fasce d'età più elevata, le quali risultano essere la categoria a più elevato tasso di incremento. Infatti si osserva un forte incremento percentuale della presenza di over 65 con un dato risultante di ben più di 10,81 punti nell'arco temporale compreso tra il 1981 ed il 2014, con uno scatto più marcato a partire dal 2001.

Questo dato deve far riflettere sul mancato ricorso alle opportunità che pure il territorio presenta in più di un ambito, che non ha consentito lo sviluppo di attività che attivassero la presenza dei soggetti attivi, che infatti mostrano di essere in diminuzione.

Il territorio, infatti, presenta numerosi e qualificati punti di forza, suscettibili di diventare ulteriori occasioni di sviluppo per la città, se opportunamente sottoposti a processi di valorizzazione: un forte incremento della popolazione rispetto ai valori percentuali del contesto territoriale di riferimento; un aumento dei cambi di residenza soprattutto dalla Capitale in ragione del maggior grado di vivibilità e della possibilità di pendolarismo; una consistente presenza di comunità straniere integrate nel tessuto socio-economico.

A questo quadro di sostanziale positività si oppone un insieme formato da punti di debolezza riassumibili nel già citato incremento degli over 65, dalla contemporanea diminuzione dei soggetti attivi e dal fenomeno di redistribuzione della popolazione, causata da flussi provenienti dal centro storico e dalla città consolidata, verso le zone di espansione previste dal piano regolatore quale previsione strategica di riequilibrio territoriale.

Le opportunità presenti sul territorio, relativamente a questo ambito di analisi, sono rappresentate dalla possibilità di avere un più equilibrato sistema di rapporti tra le persone rispetto alla Capitale e rispetto ai grandi centri urbani in genere, oltre ad una migliore qualità sia del clima che dell'aria, come ulteriormente sottolineato dai recenti e ripetuti provvedimenti adottati in materia di lotta all'inquinamento attraverso il blocco delle auto nel territorio capitolino, cosa che non ha mai riguardato il Comune di Anzio, né i comuni contermini.

Non mancano in questo quadro complessivo di analisi della popolazione alcuni elementi che rappresentano una minaccia all'attuazione di un quadro di sviluppo, rappresentate dall'aumento tendenziale del tasso di anzianità e dell'indice di dipendenza strutturale, nonché dalla progressiva diminuzione del ricambio generazionale. Altre minacce che emergono dall'analisi SWOT sono rappresentate dalla perdita dell'identità culturale dei luoghi e dalla diminuzione di vitalità del centro storico, in conseguenza dell'uso a fini turistici stagionali del patrimonio immobiliare esistente. Anche la difficoltà di accesso ai servizi di livello superiore, che non siano quelli strettamente legati ai generi di prima necessità o ad occasioni sporadiche che non costruiscono un tessuto continuo di opportunità per la popolazione, costituisce un'ulteriore minaccia al sistema *Popolazione*.

Il quadro complessivo che emerge suggerisce un approccio di tipo sistematico alle indicazioni provenienti dall'analisi delle relazioni tra le quattro categorie.

Gli elementi di maggior rilevanza sono rappresentati dalla progressiva perdita di identità culturale dei luoghi e dall'assenza di aggiornamento degli strumenti urbanistici alle nuove esigenze del mercato immobiliare: non v'è dubbio, infatti, che la cultura urbanistica nel corso degli ultimi dieci anni abbia modificato radicalmente l'asse di lettura del territorio in direzione della valorizzazione dell'esistente in termini di rigenerazione urbana e di riuso del patrimonio edilizio esistente, fattori già descritti come carenti in precedenza.

La perdurante crisi economica ha inciso, infatti, con modalità non prevedibili sul mercato immobiliare più che su altri settori dell'economia: se a questo dato strutturale si aggiunge la tendenza allo spostamento volontario della popolazione verso le aree esterne della città a favore di un utilizzo sempre più marcato delle originarie abitazioni in senso turistico a forte contenuto stagionale, diviene reale il rischio che la città consolidata divenga luogo privo di una sua identità e di una sua vitalità, senza che questi valori vengano trasferiti nei nuovi ambiti di residenza, spesso territorio di pendolarismo e quindi privi di una loro riconoscibile qualità urbana.

A questo fenomeno occorre rispondere con un necessario adeguamento degli strumenti urbanistici, in direzione di un quadro previsionale urbanistico rivisto alla luce di una capacità di agire più per lettura delle caratteristiche del territorio e dei tessuti, che non per considerazioni svolte sulla base di una sua capacità intrinseca di espansione e/o trasformazione, date per scontate e continue nel tempo.

Occorre dare corpo a forme di "educazione permanente" che rendano la popolazione sempre più consapevole delle valenze del proprio territorio, in modo tale da creare un forte radicamento della memoria dei luoghi e delle tradizioni locali.

La perdita della identità culturale dei luoghi è, infatti, causa di progressivo degrado della qualità del turismo, che viene in tal modo veicolato su modalità di fruizione legate al turismo di massa e ai fenomeni di moda, effimeri e spesso fonte di alterne fortune delle località interessate: ciò impedisce la costruzione di elementi strutturali di sviluppo turistico.

L'identità culturale dei luoghi, ove presente in forme così riconoscibili come ad Anzio, rappresenta un pilastro economico intorno al quale fare ruotare gli investimenti, le occasioni di sviluppo e la promozione territoriale.

### **3.3 Occupazione**

Relativamente a questo ambito di analisi occorre rilevare come ad Anzio emergano alcune atipicità (positive) rispetto al quadro generale sull'occupazione che si sta delineando nella regione e nel Paese.

Il tasso di occupazione risulta infatti in crescita soprattutto nel settore terziario ed alcune attività, che si possono ritenere prevalenti quali il servizi ed il commercio, presentano addirittura un elevato utilizzo di addetti.

Per quanto attiene la disoccupazione giovanile, questa nell'ultimo decennio presenta un lieve decremento: elemento che, unito alla grande disponibilità di forza lavoro, rappresenta un importante fattore di sviluppo.

Non mancano, tuttavia, alcuni elementi che riconducono ad aspetti problematici nell'ambito dell'occupazione: non solo il settore agricolo ma anche quello industriale vedono negli ultimi trenta anni una significativa diminuzione del numero degli occupati, così come emerge prepotente una netta prevalenza di lavoro stagionale relativa alla presenza di aziende dinamiche legate ad attività limitate ai mesi estivi, spesso caratterizzate da conduzione familiare e da una forte polverizzazione insediativa sul territorio.

Tra gli altri punti di debolezza si segnala una certa scarsità di profili professionali qualificati legati al turismo, associati ad una contemporanea carenza di investimenti in formazione: non v'è, infatti, dubbio che quanto più la domanda turistica si specializzi, tanto più l'offerta deve essere confortata da strutture di supporto tecnico-amministrativo e culturale adeguate.

Ad un quadro siffatto fa riscontro un ambito di opportunità che non può non derivare dalle valenze del territorio sia di tipo paesaggistico, sia di tipo culturale, che legate alla tradizione e all'innovazione di ciò che esiste: si pensi alle opportunità offerte dal pescaturismo e dal turismo velico – favorito da un buon regime locale dei venti – e dalla valorizzazione delle risorse della tradizione enogastronomica, da non affidare soltanto al tessuto della ristorazione, ma anche alla promozione di prodotti tipici locali (conservazione del pescato, valorizzazione di vitigni, etc., nel passato settori vitali dell'economia locale).

L'occupazione è evidentemente funzione di un ambito ampio di elementi il cui insieme contribuisce a determinare la ricchezza di un territorio e del suo tessuto sociale.

Tra questi, i collegamenti e le infrastrutture rappresentano fattori di importanza fondamentale e strategica: nel naturale confronto tra realtà turistiche consimili la facilità di accesso tramite infrastrutture adeguate costituisce elemento di successo e diminuisce in modo radicale il rischio di perdita di competitività.

Nella Regione Lazio l'asse di collegamento infrastrutturale prevalente a sud è rappresentato dalla direttrice Roma-Latina su cui presto caleranno investimenti cospicui di miglioramento. Tale situazione emargina, di fatto, l'ambito del territorio costiero di Anzio e di Nettuno, posto tra la SS148 ed il mare, qualora non vengano fatti adeguati investimenti alle infrastrutture secondarie di collegamento, ora rappresentate dalla statale “Nettunense” e dalla ferrovia Roma-Nettuno, nell'ultimo tratto a binario unico.

Completano il quadro delle minacce allo sviluppo dell'occupazione il rischio di degrado urbano e sociale qualora non vengano operate scelte strategiche sulla valorizzazione dei beni turistici a più elevato tasso di occupazione: occorre considerare, infatti, che anche le attrezzature turistiche

esistenti, pur in presenza di una loro vitalità economica, in assenza di prospettive legate ad un modello di sviluppo possono subire fenomeni di obsolescenza e di inadeguatezza alla domanda turistica emergente.

Il quadro dell'ambito *Occupazione* mostra, con evidenza, come i livelli occupazionali nei vari settori siano direttamente influenzati dalle scelte strategiche e dalla determinazione di un modello di sviluppo commisurato alle risorse territoriali.

Come si evince dall'analisi svolta, le carenze infrastrutturali e i rischi di degrado urbano e sociale dovuti alla carenza di politiche finalizzate ad un uso corretto dei beni presenti sul territorio, possono condurre a situazioni di scarsa governabilità delle risorse ed alla inadeguatezza della risposta ai cambiamenti.

### **3.4 Struttura economica**

L'analisi della struttura economica presenta un forte carattere di interdipendenza con l'ambito *Occupazione* precedentemente esaminato. Emergono, infatti, numerosi punti di contatto dovuti ad aspetti peculiari dell'economia del territorio anziché di cui si sottolineano *in primis* i punti di forza.

Negli ultimi dieci anni le unità locali produttive hanno conosciuto un elevato incremento di numero ed alcuni settori, quali il commercio, gli alberghi e le costruzioni, hanno mostrato avere un'elevata capacità occupazionale, anche in virtù di un tessuto di aziende a carattere familiare, spesso "storico", che favorisce una certa dinamicità ed una capacità di approccio rapido alle problematiche gestionali.

Tale fenomeno si osserva soprattutto nell'attività di conduzione di stabilimenti balneari, caratterizzati però da una forte polverizzazione sul territorio e nelle attività artigianali dell'indotto nautico e delle costruzioni, rappresentando in tal senso un motore di sviluppo dell'economia locale.

A fronte di un quadro di punti di forza ben strutturato, emerge un insieme di punti di debolezza degni di attenzione in alcuni loro aspetti, prima fra tutti la tendenza alla diminuzione degli addetti nelle unità locali, di cui pure si era in precedenza osservato un trend di crescita: indizio anche in questo caso di frammentazione del settore.

Contemporaneamente si osserva un'elevata concentrazione di occupati in pochi settori dell'economia (già precedentemente descritti) e l'assenza di sensibilizzazione verso attività tradizionali locali, quali la pesca, l'agricoltura e l'enogastronomia, che potrebbero essere fonte di vitalità economica e produttiva.

Non mancano sul territorio alcune opportunità da sviluppare nell'ottica di una politica di potenziamento del turismo e dell'economia in generale: rientra, tra queste, l'implementazione delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, che renda più efficiente il sistema e, soprattutto, favorisca la capacità di risposta ad una domanda turistica più ampia ed articolata proveniente anche dall'estero.

Un ulteriore elemento di valorizzazione delle attività esistenti è costituito dalla scelta di destagionalizzare l'offerta turistica, in primo luogo quella balneare: per effetto dei cambiamenti socio-economici avvenuti e delle trasformazioni sociali in atto il tempo dedicato alle vacanze estive si è notevolmente ridotto e concentrato nei mesi centrali dell'estate. Questo fenomeno, ormai consolidato, mortifica le potenzialità esistenti anche dal punto di vista climatico e non tiene conto di alcuni aspetti emergenti nella società, dall'incremento della vita media e del conseguente tasso di anzianità, alla frammentazione dei nuclei familiari originari sino alla domanda proveniente dai paesi a clima più rigido che può estendere la fruizione dei beni turistici oltre il limite attuale.

Relativamente alle minacce si osserva come il patrimonio immobiliare esistente nel centro storico presenti fenomeni di eccessiva terziarizzazione e di prevalente utilizzo turistico/stagionale, con conseguente rischi di perdita di identità urbana e culturale di un territorio che invece presenta peculiarità da conservare, non soltanto dal punto di vista immobiliare, ma anche dal punto di vista della permanenza dei caratteri che ne hanno determinato la “storia” turistica e culturale.

La perdurante crisi economica, iniziata ormai quasi dieci anni fa, ha inoltre determinato l'esigenza di ripensare le politiche di espansione urbanistico-edilizia previste nei piani regolatori, a favore di previsioni maggiormente finalizzate a processi di rigenerazione urbana, ossia a interventi di riuso, valorizzazione e trasformazione funzionale di ambiti urbani, alle varie scale, altrimenti destinati a diventare luoghi privi di vissuto ed esempi di “assenza di città”, come già sperimentato da altri comuni, non ultima la stessa Capitale, il cui piano regolatore è stato orientato proprio ad una rilettura del territorio funzionale al recupero.

Le politiche edilizie espansive, che pure come visto in precedenza hanno determinato significativi incrementi occupazionali, sono destinate a scontrarsi nel tempo con una forte riduzione di domanda ed un contemporaneo eccesso di offerta, tanto da richiedere un probabile aggiustamento delle previsioni a favore di una lettura per tessuti del territorio, finalizzata alla conservazione e alla valorizzazione funzionale dei beni.

Occorre considerare, in questo quadro, la concorrenza di alcune realtà turistiche emergenti (e altre consolidate) dotate di una maggiore capacità competitiva, sia per la presenza di beni paesaggistici e culturali diffusi sul territorio, oggetto di politiche “aggressive” di promozione e di comunicazione, sia per la maggiore facilità di collegamento su ferro e su gomma unita alla capacità ricettiva di porti, anche di piccola dimensione, di agile gestione.

L'incertezza attuativa del nuovo porto rende non più rinviabili scelte strategiche rispetto al tema, pena la mancanza di competitività e di continuità di una tradizione marinara consolidata ed apprezzata anche all'estero.

Dall'analisi del quadro tematico *Struttura economica* emerge, quindi, un ambito di riflessioni mirate a una rilettura delle potenzialità del territorio e delle attività svolte in direzione di una domanda turistica sempre più attenta al tema della sostenibilità delle trasformazioni urbanistico-edilizie e al tema della corretta fruizione dei beni fondamentali dell'economia locale, grazie all'attenzione che i media oggi pongono all'argomento e alla diffusione delle idee e del dibattito sulla materia, altrimenti in precedenza relegata ad un mercato di nicchia, ideologicamente orientato e non privo di eccessi di rigore.

L'eccesso di concentrazione occupazionale in alcuni settori manifesta, forse, la scarsa capacità di adattamento ai radicali cambiamenti in corso nella società e nell'economia: non v'è dubbio che il ricorso sempre più ampio alle opportunità offerte dalla rete, dalla *web community*, e da tutte le nuove forme di interazione tra individui imponga l'uso di strumenti adeguati a tempi di trasformazione e di contemporaneo cambiamento delle istanze sempre più veloci.

Si ritiene, pertanto, che il caso di Anzio sia emblematico di quell'equilibrio tra tradizione e innovazione che traguardi il futuro senza trascurare il valore positivo della storia locale.

### **3.5 Turismo**

L'ambito di analisi *Turismo* ha punti di forza indiscutibili e di forte impatto sulla domanda turistica, costituiti da elementi di carattere strutturali rappresentati dalla qualità delle acque balneabili, dal pregio delle risorse paesaggistiche e culturali, dalla vicinanza geografica alla Capitale, dalla qualità del clima nell'intero arco dell'anno, dall'elevato flusso turistico balneare, dal forte radicamento del settore enogastronomico all'interno delle tradizioni locali.

I punti di debolezza sono invece ascrivibili ad aspetti strutturali delle politiche di sviluppo operate nel passato, anche lontano, che hanno determinato un disequilibrio tra potenzialità esistenti e capacità di utilizzo delle stesse. Si individuano tra i punti di debolezza: basso livello quantitativo e qualitativo delle strutture ricettive locali; forte stagionalità del turismo; turismo prevalentemente basato sulla tipologia delle 4s (*sand, sea, sun, sex*); infrastrutture di collegamento insufficienti; basso livello di articolazione dell'offerta turistica ed assenza di prodotti turistici più innovativi quale il turismo congressuale, sportivo e ambientale; difficoltà delle aziende operanti nel turismo di accedere al credito e ad altre fonti di finanziamento; assenza di strategie integrate per migliorare l'offerta turistica.

Come si può facilmente osservare tali criticità non sono riferibili alla povertà di risorse del territorio quanto alla tipologia delle decisioni prese in materia di sfruttamento delle opportunità.

In particolare alcuni elementi di criticità sono ricorrenti anche in altri ambiti esaminati, poiché il ruolo da essi svolto all'interno dei processi di sviluppo locale è di particolare importanza: ci si riferisce alla forte stagionalità del turismo, al basso livello quali-quantitativo delle strutture ricettive e all'insufficienza del sistema strutturale di collegamento.

Risulta del tutto evidente come la soluzione ad alcuni problemi non possa essere reperita esclusivamente in sede locale, ma faccia bensì riferimento a scelte strategiche di livello regionale quando non addirittura di carattere nazionale: tale è il caso del sistema di collegamento su gomma e su ferro, quest'ultimo in particolare inadeguato alle esigenze di pendolarismo indotte dalla scelta di molti cittadini romani di trasferirsi nei comuni contermini.

Non mancano, ovviamente, opportunità sul territorio di vario tipo che afferiscono a: elevata presenza di risorse territoriali, paesaggistiche e culturali da valorizzare; carattere minoritario di alcune tipologie turistiche presenti, come il settore enogastronomico, velico ed il pescaturismo, da convertire in risorsa valorizzata; possibile inclusione nel circuito turistico della Capitale e delle connesse offerte integrate; possibile realizzazione di un "parco tematico" avente ad oggetto la ricostruzione virtuale e fisica delle valenze storiche ed etno-antropologiche dei luoghi, scelta che consente di coniugare interessi culturali e forme di utilizzo del tempo libero in contenitori dotati di elevata capacità attrattiva e di ampliamento della platea degli interessati.

Si sottolineano in particolare le opportunità relative all'inclusione nel vasto ed articolato settore dell'offerta turistica complessiva della Capitale, specialmente il settore delle offerte integrate, che molto spesso lega la permanenza turistica nella Capitale a siti localizzati anche fuori dei confini regionali (si pensi ad esempio a Pompei).

Non mancano, tuttavia, minacce al quadro sopra rappresentato: per la maggior parte esse sono state già individuate negli ambiti esaminati in precedenza – a dimostrazione del forte grado di interrelazione fra i settori esaminati – giova tuttavia sottolineare i rischi costituiti dal progressivo impoverimento della qualità della domanda turistica e dall'altrettanto progressivo degrado delle attrezzature turistiche esistenti, aspetti dei quali non è difficile riconoscere la stretta interdipendenza.

Possiamo, in conclusione, affermare che nell'ambito *Turismo* convivano fattori ad elevata qualità strategica ed elementi che rappresentano invece una reale insidia alla capacità di sviluppare un'adeguata politica di sviluppo: appartengono a questa categoria gli elementi che si possono definire strutturali rispetto ad una visione complessiva del futuro della città.

Non appare più rinviabile l'attuazione del nuovo porto turistico-commerciale – anche nelle forme che eventualmente potranno essere rideterminate in funzione della variazione della domanda – né le scelte sulla destagionalizzazione dei flussi turistici.

Evitare l'eccessiva concentrazione temporale delle presenze consente non solo un uso più continuativo delle risorse, ma anche la possibilità di un utilizzo migliore delle attrezzature,

altrimenti destinate a fenomeni di degrado o di uso improprio, con conseguenze anche sugli assetti socio-economici della città.



## ANALISI SWOT

	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITÀ	MINACCE
<b>1) Ambiente</b>	<p>1) Presenza di una riserva naturale regionale di 44 ettari a Tor Caldara, con manifestazioni idrotermali che generano le sorgenti sulfuree e torre di avvistamento medievale.</p> <p>2) Presenza di pinete secolari residuo di antiche tenute nobiliari sparse sull'intero territorio dai confini con Nettuno fino ai confini con Ardea.</p> <p>3) Parti del litorale ad elevato pregio ambientale e zone marine ad elevata pescosità.</p>	<p>1) Fenomeni di degrado ambientale causati da azioni antropiche presenti sulla costa e nell'entroterra di tipo insediativo (edilizio, industriale e turistico).</p> <p>2) Livelli eccessivi di traffico veicolare privato dovuto all'assenza di adeguata rete di trasporto locale.</p>	<p>1) Inserimento delle aree di pregio ambientale all'interno di un sistema di reti ecologiche nazionali ed internazionali, finalizzato all'accesso a finanziamenti dedicati.</p> <p>2) Avvio di processi di sensibilizzazione dell'opinione pubblica alle tematiche ambientali.</p> <p>3) Sviluppo della domanda turistica nel settore naturale/escursionistico.</p> <p>4) Progetti d'ambito di valorizzazione ambientale, paesaggistica e di sviluppo agricolo di incentivazione all'occupazione.</p>	<p>1) Crescita incontrollata del turismo di massa, indifferente al rispetto dei valori ambientali.</p> <p>2) Mancanza di aggiornamento degli strumenti urbanistici alle nuove esigenze del mercato immobiliare.</p> <p>3) Assenza di educazione permanente ai valori dell'ambiente.</p>
<b>2) Popolazione</b>	<p>1) Forte incremento della popolazione rispetto ai valori percentuali del contesto territoriale di riferimento.</p> <p>2) Aumento dei cambi di residenza soprattutto dalla Capitale in ragione del maggior grado di vivibilità e della possibilità di pendolarismo</p> <p>3) Consistente presenza di comunità straniere integrate nel tessuto socio-economico.</p>	<p>1) Aumento del numero dei soggetti "over 65" e contemporanea diminuzione dei soggetti "fino a 14" e dei soggetti compresi tra "15-64".</p> <p>2) Fenomeni di redistribuzione della popolazione dal centro verso le zone di espansione urbana.</p>	<p>1) Migliore sistema delle relazioni interpersonali rispetto ai grandi centri urbani.</p> <p>2) Migliore qualità del clima e dell'aria</p>	<p>1) Tendenziale aumento dell'indice di vecchiaia e dell'indice di dipendenza strutturale.</p> <p>2) Progressivo diminuzione del ricambio generazionale dell'area.</p> <p>3) Perdita dell'identità culturale dei luoghi.</p> <p>4) Fenomeni di riutilizzo ai fini turistici del patrimonio immobiliare esistente nel centro storico.</p> <p>5) Difficoltà della popolazione nell'accedere ai servizi superiori.</p>
<b>3) Occupazione</b>	<p>1) Il tasso di occupazione è in crescita soprattutto nel settore terziario, mentre il tasso di disoccupazione diminuisce.</p> <p>2) Diminuisce lievemente il tasso di disoccupazione giovanile nell'ultimo decennio.</p> <p>3) Grande disponibilità di forza lavoro.</p> <p>4) Attività prevalenti (servizi e commercio) ad elevato utilizzo di addetti.</p>	<p>1) Diminuisce il tasso di occupazione nel settore agricolo e soprattutto in quello industriale.</p> <p>2) Prevalenza di lavoro stagionale.</p> <p>3) Scarsità di profili professionali legati al turismo.</p> <p>4) Investimenti in formazione ancora inadeguati.</p>	<p>1) Nuova occupazione derivante dalla possibile valorizzazione di attività legate alla tradizione e all'innovazione (pescaturismo, enogastronomia, turismo velico).</p> <p>2) Sostenere il ricambio generazionale nella gestione del sistema produttivo.</p> <p>3) Incremento di occupazione derivante dalla possibile valorizzazione di risorse turistiche presenti nel territorio (risorse paesaggistiche e risorse culturali).</p>	<p>1) Rischio di perdita di competitività nei confronti di realtà turistiche consimili dotate di maggiori collegamenti e infrastrutture.</p> <p>2) Rischio di degrado urbano e sociale in caso di assenza di scelte strategiche sulla valorizzazione dei beni turistici a più elevato tasso di occupazione.</p>
<b>4) Struttura economica</b>	<p>1) Elevato incremento di unità locali.</p> <p>2) Presenza di settori di attività ad elevata capacità occupazionale ed economica (commercio, alberghi e costruzioni).</p> <p>3) Presenza di aziende familiari e dinamiche (stabilimenti balneari, alberghi, attività artigianali, etc.)</p>	<p>1) Diminuzione del numero degli addetti delle unità locali.</p> <p>2) Mancata sensibilizzazione verso le attività tradizionali locali (pesca, agricoltura ed enogastronomia).</p> <p>3) Eccessiva concentrazione di occupati in pochi settori dell'economia (commercio, alberghi, costruzioni).</p> <p>4) Assenza di politiche economiche innovative e diversificate.</p> <p>5) Scarsa dinamicità delle imprese</p>	<p>1) Possibilità di sviluppo del sistema produttivo locale attraverso l'uso delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione.</p> <p>2) Possibilità di recupero delle attività della tradizione locale e crescita della capacità competitiva nel mercato (pesca e attività conserviera).</p> <p>3) Possibilità di attivare sinergie tra i diversi settori dell'economia (agricoltura, pesca, turismo)</p> <p>4) Destagionalizzazione delle attività legate al turismo balneare.</p>	<p>1) Eccessiva terziarizzazione e utilizzo turistico del patrimonio immobiliare esistente nel centro storico.</p> <p>2) Mancanza di politiche di incentivazione della rigenerazione urbana focalizzate invece sui processi di espansione.</p> <p>3) Carenze infrastrutturali persistenti (collegamenti su ferro e su gomma).</p> <p>4) Eccessiva stagionalizzazione degli occupati in alcuni settori.</p> <p>5) Concorrenza sempre maggiore da parte di realtà turistiche emergenti e consolidate dotate di maggiore capacità competitiva.</p> <p>6) Incertezza nell'attuazione del progetto del nuovo porto commerciale.</p>
<b>5) Turismo</b>	<p>1) Buona qualità delle acque balneabili (bandiera blu).</p> <p>2) Elevato flusso turistico balneare.</p> <p>3) Pregio delle risorse paesaggistiche e culturali.</p> <p>4) Vicinanza alla Capitale.</p> <p>5) Qualità del clima diffusa nell'intero arco dell'anno.</p> <p>6) Forte radicamento del settore enogastronomico all'interno delle tradizioni locali.</p>	<p>1) Basso livello quantitativo e qualitativo delle strutture ricettive locali.</p> <p>2) Forte stagionalità del turismo.</p> <p>3) Turismo prevalentemente basato sulla tipologia delle 4s (<i>sand, sea, sun, sex</i>).</p> <p>4) Infrastrutture di collegamento insufficienti.</p> <p>5) Basso livello di articolazione dell'offerta turistica ed assenza di prodotti turistici più innovativi quale il turismo congressuale, sportivo e ambientale.</p> <p>6) Difficoltà delle aziende operanti nel turismo di accedere al credito e ad altre fonti di finanziamento.</p> <p>7) Assenza di strategie integrate per migliorare l'offerta turistica.</p>	<p>1) Elevata presenza di risorse territoriali, paesaggistiche e culturali da valorizzare.</p> <p>2) Carattere minoritario di alcune tipologie turistiche presenti, come il settore enogastronomico, velico ed il pescaturismo, da convertire in risorsa valorizzata.</p> <p>3) Possibile inclusione nel circuito turistico della Capitale e delle connesse offerte integrate.</p> <p>4) Possibile realizzazione di un "parco tematico" avente ad oggetto la ricostruzione multimediale e fisica delle valenze storiche ed etno-antropologiche dei luoghi.</p>	<p>1) Indeterminatezza sulla possibilità di realizzare il nuovo porto turistico.</p> <p>2) Modifiche della tipologia nella domanda turistica (progressivo impoverimento della qualità della domanda).</p> <p>3) Eccessiva concentrazione temporale dei flussi turistici (luglio-agosto).</p> <p>4) Progressivo degrado delle attrezzature turistiche esistenti.</p>

