

premessa.

L'intervento riguarda la realizzazione di n. **10 alloggi a canone sociale** da ubicarsi nel Corso Cattedrale, direttrice viaria principale della città di Ales e punto nevralgico del centro storico. L'intervento avverrà attraverso il recupero primario e secondario e la rifunzionalizzazione di un edificio esistente privato adibito, sino agli anni '90 a sede della Tenenza dell'arma dei carabinieri, trasferitasi nel comune di Mogoro.

L'amministrazione comunale di Ales ha ritenuto opportuno intraprendere il procedimento di cui alla proposta al fine di risolvere, solo parzialmente, la domanda abitativa che, sempre più insistentemente, arriva dalla comunità insediata.

Domanda inespressa a causa della aumentata richiesta nell'ultimo decennio a seguito di un decadimento delle condizioni economiche da parte delle fasce più deboli, un regresso del potere di acquisto e una precarietà diffusa delle nuove giovani coppie, che sperano nell'intervento pubblico per poter formare nuove famiglie.

analisi demografica e sociologica.

Ales, capitale dell'alta Marmilla, è storicamente un centro che ha sempre ricoperto un ruolo territoriale volto all'erogazione di servizi pubblici. Seppure città interessata da quel fenomeno di spopolamento e di invecchiamento che ha riguardato le zone interne di tutto il territorio regionale e in particolare modo la regione storica della Marmilla, mantiene ancor oggi un numero di residenti che permette una certa vitalità sia nel settore economico che in quello sociale. Numerose sono le associazioni di volontariato e culturali, e, movimentato è il settore commerciale e artigiano che, negli ultimi dieci anni, ha manifestato un incremento abbastanza lusinghiero diversificando ulteriormente l'economia locale, storicamente legata ai servizi e al terziario.

Sede di Diocesi deve il proprio sviluppo socio economico anche all'istituzione religiosa, attraverso un continuo rapporto sinergico soprattutto volto all'inclusione sociale ma pure al recupero dei beni monumentali presenti.

Centro per i servizi socio - sanitari, attualmente è sede oltre che del distretto sanitario, dell'Unione dei comuni "Alta Marmilla, del Giudice di Pace, dello sportello SUT di LAORE, dell'Agenzia del Lavoro e risultano ubicati nel proprio territorio sedi territoriali dei Vigili del Fuoco e del Corpo Forestale.

Annovera nel dominio dell'istruzione anche la presenza di un istituto tecnico

industriale. L'analisi demografica è allineata con quella degli altri centri limitrofi e in generale con il decremento comune alle aree interne anche se, il decremento percentuale è più basso rispetto ai paesi vicini.

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2007
Ales	2.699	2.555	2.216	1.807	1.891	1.628	1.560

Come si evince dalla tabella, la popolazione di Ales decresce sistematicamente dal 1950, con un'eccezione nel decennio 1981 - 1991, in cui si assiste ad un aumento percentuale del 4,11 e numerico di 84 residenti dovuto soprattutto ad un saldo migratorio positivo (a lungo raggio).

Evento attribuibile di certo ad un'azione significativa nel settore edile sia in termini di opere pubbliche sia nella definizione di un PIANO CASA locale in località Santu Pedru. A ciò è dovuta inoltre la ripresa del fenomeno cooperativistico nel settore edile (novità assoluta nel territorio) e la nascita di nuove imprese artigiane.

Da un'analisi della popolazione residente attuale (al 31.12.2007) risultano:

Minore di 15	Da 15 a 64	Maggiore di 64	TOTALE
186	1.034	340	1.560

> 18	Da 18 a 34 anni	Da 35 a 54 Anni	Da 55 a 64 anni	Da 65 a 79 anni	Oltre 80 anni	TOTALE
236	350	440	194	240	100	1.560

Anziani per bambino	Indice di Vecchiaia	Indice di Dipendenza	Stranieri per 1000 Residenti
4,52	142,04	50,60	3

Coppie con Figli	Coppie Senza Figli	Madre con Figli	Padre con Figli	Totale Nuclei Familiari
279	72	48	13	412

Le tabelle esposte evidenziano un invecchiamento della popolazione, che seppur alto risulta notevolmente inferiore rispetto a quello medio

territoriale (circa 177).

L'indice di dipendenza del 50,60 risulta anch'esso al di sotto del dato medio territoriale, seppur indichi in maniera decisa lo stato di malessere economico locale.

Attività economiche del Comune di ALES

Attività Economica	Frequenza	Percentuale	Percentuale Cumulata
Commercio al dettaglio	25	19,1	19,1
Attività connesse al settore edile	17	13,0	32,1
Allevamento di ovini	11	8,4	40,5
Produzione di prodotti alimentari	7	5,3	45,8
Coltivazione di cereali	7	5,3	51,1
Intermediari del commercio	5	3,8	55,0
Commercio ingrosso	4	3,1	58,0
Riparazioni meccaniche	3	2,3	60,3
Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza	3	2,3	62,6
Stampe di arti grafiche	2	1,5	64,1
Elaborazione elettronica dei dati	2	1,5	65,6
Apicoltura	2	1,5	67,2
Lavori di ingegneria civile ed edile	2	1,5	68,7
Servizi di lavanderia	2	1,5	70,2
Bar caffetteria	2	1,5	71,8
Autoscuole	2	1,5	73,3
Fabbricazione di prodotti in calcestruzzo	2	1,5	74,8
Fabbricazione di elementi di carpenteria	2	1,5	76,3
Ristoranti	2	1,5	77,9
Produzioni cinematografiche e di video	1	0,8	78,6
Attività di biblioteche e archivi	1	0,8	79,4
Fabbricazione di mobili	1	0,8	80,2
Attività ricreative	1	0,8	80,9
Agenzie di viaggio	1	0,8	81,7
Mense	1	0,8	82,4
Utilizzazione di aree forestali	1	0,8	83,2
Confezionamento di vestiario	1	0,8	84,0
Coltivazioni miste viticole olivicole e frutticole	1	0,8	84,7
Coltivazioni floricole in serra	1	0,8	85,5
Assistenza sociale residenziale	1	0,8	86,3
Allevamento di suini	1	0,8	87,0
Fabbricazione di porte finestre e loro telai	1	0,8	87,8
Allevamento di bovini	1	0,8	88,5
Promotori e mediatori finanziari	1	0,8	89,3
Fabbricazione di prodotti in legno	1	0,8	90,1
Fabbricazione di oggetti in ferro	1	0,8	90,8
Trasporto di merci su strada	1	0,8	91,6
Servizi di ingegneria integrata	1	0,8	92,4
Fabbricazione di prodotti in ceramica	1	0,8	93,1
Periti e liquidatori indipendenti	1	0,8	93,9
Installazione di impianti civili	1	0,8	94,7
Fabbricazione di computer	1	0,8	95,4
Servizi di pompe funebri	1	0,8	96,2
Campeggi e alloggi per brevi soggiorni	1	0,8	96,9
Servizi di pulizia	1	0,8	97,7
Fabbricazione di oggetti di cancelleria	1	0,8	98,5
Farmacie	1	0,8	99,2
Trasporto di persone	1	0,8	100,0
Totale	131	100,0	

Questi dati economici che riguardano il tessuto produttivo locale evidenziano una vivacità del settore commerciale e artigianale, con la nascita di nuovi esercizi e imprese, a testimonianza della riconoscibilità e vitalità di Ales come centro erogatore di servizi supportato pure da una riconosciuta attrattività architettonica e culturale.

Nonostante gli indicatori territoriali di valutazione dello stato sociale cittadino promuovano Ales per servizi e opportunità di integrazione esistono molteplici casi di sofferenza soprattutto tra le fasce più deboli. Da un'analisi congiunta con il servizio di assistenza sociale e l'ufficio anagrafe si sono accertati almeno 26 casi (4,62% su 563 nuclei familiari) di situazioni difficili, laddove l'analisi si è riferita alla possibilità di accedere all'opportunità espressa dal bando di finanziamento.

Si deve poi tener conto di una quota di domanda "sommersa" (stranieri; persone scoraggiate che, dopo svariati tentativi, smettono di fare richiesta; categorie che, per condizione socio-culturale ed economica, non hanno possibilità di accedere ai canali istituzionali di raccolta del bisogno, che innalza il numero delle famiglie in cerca di casa.

L'amministrazione comunale, con l'attuazione di questo intervento, mira a risolvere un problema che potrebbe generare, rimanendo irrisolto, ulteriore malessere e sofferenze sociali.

il patrimonio edilizio abitativo.

Il patrimonio edilizio realizzato negli ultimi 25 anni, attraverso n°4 interventi distinti condotti dall'Istituto Autonomo Case Popolari (ora AREA) è utilizzato nella sua totalità, senza discontinuità temporale. Gli alloggi realizzati in numero di 40 sono ubicati in parte (30) lungo la periferia sud dell'abitato in prossimità della SP n°42; altri (10) nella periferia ovest della frazione di Zeppara lungo la strada comunale che collega Ales. Gli abitanti insediati sono 132 (8,46% della popolazione totale)

Precedentemente a questi interventi, tra il 1955 e il 1970, l'abitato di Ales venne interessato dalla costruzione di n. 25 alloggi (piano INA CASA) nella periferia ovest, aggettanti sulla piazza e la via Gramsci.

L'intervento più recente realizzato nel 2001 a cura dello IACP, ha previsto la realizzazione di n. 10 alloggi nella tipologia in linea sviluppati su due piani fuori terra. L'assegnazione degli alloggi vide la richiesta, per l'inserimento in graduatoria, di un numero doppio di aventi diritto.

la nuova proposta.

Soggetto attuatore

COMUNE DI ALES

Tipologia dell'intervento

ACQUISTO con RISANAMENTO CONSERVATIVO e RISTRUTTURAZIONE

EDILIZIA INTERNA

Requisiti degli alloggi

SOSTENIBILITA' EDILIZIA _ QUALITA' ARCHITETTONICA _ SUPERFICIE

UTILE > 45 MQ.

Se si esaminano con spirito valutativo gli interventi di edilizia residenziale pubblica realizzati ad Ales nell'ultimo ventennio non si riconoscono strategie chiare che abbiano prodotto, per i destinatari degli alloggi, un fattivo miglioramento da un punto di vista *sociale - urbano*, laddove alla sperimentazione sul recupero del patrimonio esistente si è preferito la nuova edificazione periferica.

Si ritiene dunque che l'avvicinamento delle fasce di popolazione più disagiate al centro direzionale e al tessuto insediativo fondante di tutto l'abitato rappresenti, già di per sé, elemento di rivalsa e di *innalzamento sociale*.

All'interno di questo orientamento, l'individuazione di nuova edilizia residenziale pubblica attraverso il recupero di edifici in centro storico rappresenta una risorsa tanto più significativa quanto più essa riesce a produrre relazioni culturali, di inserimento sociale, di recupero dell'autonomia.

Come è noto, negli interventi di edilizia residenziale pubblica il tema dei servizi ha occupato in passato uno spazio importante, sia nel campo dell'integrazione tra residenza e spazi di servizio, sia in quello della unione tra strutture residenziali e funzioni di servizio al quartiere e alla città. Nel caso in questione, però, si interviene all'interno di un quartiere che ha una storia ovvero rappresenta la storia stessa dell'abitato.

Per operare in questa direzione è necessario spostare l'attenzione progettuale sul rapporto tra residenza e servizio che acquista significato ed efficacia se riletta in termini di:

- alloggio come spazio "dinamico";
- attrezzature per le nuove famiglie ospitate nell'edificio;
- combinazione tra residenza e funzioni di servizio al quartiere e alla città

L'altro aspetto che rinvigorisce il dibattito odierno sull'edilizia

residenziale pubblica riguarda la negazione del concetto che le politiche della casa debbano essere intese come politiche edilizie e cioè che:

- l'idea che una buona politica è quella che produce molte case;
- l'esigenza di privilegiare la produzione a discapito della qualità degli alloggi.

La proposta vuole sottendere ad una nuova politica per la casa, attraverso l'individuazione:

- di spazi e verde attrezzato comuni che facilitino le relazioni tra inquilini;
- di locali comuni che consentano l'integrazione tra residenti e quartiere;
- di qualità architettonica in termini di linguaggio e di materiali;
- di sostenibilità edilizia per la sperimentazione nel dominio del risparmio energetico.

La possibilità di pervenire all'acquisizione dell'immobile oggetto della proposta è documentato da contratto preliminare di acquisto, condizionato alla concessione del finanziamento.