



DATI DEL CAMPO		CAMPO DELLA RESIDENZIALITÀ TEMPORANEA	
IN RELAZIONE CON	TERRITORIO	<p style="text-align: center;"><b>INDIVIDUAZIONE DEL CAMPO</b></p> <p>Tale ambito intende sollevare un certo grado di attenzione nei confronti della residenzialità breve o “dedicata”, e presenta la prospettiva dell’offerta di ospitalità, essenzialmente come processo di pianificazione strategica. Infatti, l’idea di disciplinare la funzione residenziale secondaria può incardinare molteplici progetti a carattere orizzontale.</p> <p>Un territorio che definisce una propria identità peculiare strutturando processi specifici, elaborando soluzioni innovative ed integrate di residenzialità, anche nella considerazione di diverse fasce di utenti potenziali, può arrivare a connotare in forma prevalente l’intera struttura economica locale. Tale considerazione è confortata dal fatto che le società locali attribuiscono, ad esempio, al potenziamento qualificato del sistema turistico- ricettivo rilevanza centrale nel quadro degli obiettivi di sviluppo della comunità provinciale.</p> <p>Inoltre, uno scenario di gestione integrata della residenzialità breve può fornire risposte a differenti e diffuse domande di residenzialità, senz’altro abbinando un’offerta che configuri un profilo adeguato per la residenzialità turistica, sia che soddisfi il bisogno di giovani lavoratori e studenti di spazi dove poter vivere in autonomia un limitato periodo di tempo in alcune nostre cittadine, sia, infine, che venga incontro alla necessità di socialità ed assistenza di chi si trova a ricevere cure complesse in regime di residenzialità. Si ritiene che sul territorio provinciale l’offerta di residenzialità breve o secondaria vada sviluppata sotto il profilo della residenzialità turistica e sotto il profilo dell’integrazione di tale offerta con una residenzialità specializzata ed innovativa che traguarda esigenze di particolare fasce di residenti e non residenti, sia quanto ad es. all’età sia alla propensione a spendere. Inoltre tale attenzione progettuale deve essere intesa anche nel senso di un conseguente miglioramento delle condizioni di vita dei residenti stabili e più in generale di un riequilibrio dei territori coinvolti in un progetto di ampliamento dei servizi di residenzialità</p>	
	ORGANISMI		
	SETTORI		
	CAMPI		
NORMATIVA E STATO DEL-LA PIANIFICAZIONE		<b>ANALISI DEI PROCESSI</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L.R. 4/88, art.41 autorizzazione al funzionamento di servizi residenziali per anziani, con esclusione di strutture alberghiere che agiscono sul libero mercato.</li> <li>▪ L.R. n.45/89 Legge Urbanistica Regionale</li> <li>▪ L.109/94 (Merloni)</li> <li>▪ Piano Socio- assistenziale Regionale, triennio1998-2000</li> <li>▪ L.R. 9/98, Incentivi per la riqualificazione e l’adeguamento delle strutture alberghiere.</li> <li>▪ L.R. 27/98. Strutture ricettive extra alberghiere.</li> <li>▪ L.R. 29/98. Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna</li> <li>▪ D.Lgs 30/04 Modificazioni alla disciplina degli appalti di lavori pubblici concernenti i beni culturali.</li> <li>▪ L.135/2001</li> <li>▪ Norme di provvisoria Salvaguardia del Territorio Regionale, Testo approvato in Commissione, Ottobre 2004</li> </ul>		<p>Parametri essenziali da tenere in qualche conto quando ci si sposta dall’ambito della gestione della residenzialità tout court a quello della residenzialità temporanea, che apre essenzialmente un discorso legato ai servizi di residenzialità, sono la durata della “residenza” (più esattamente domicilio) e la tipologia di residenti. La contestualizzazione, poi, di questi caratteri e la considerazione dei processi locali, consentono di generare, nel corso dell’analisi, delle finestre d’interesse strategico, che possono assumere una propria “dignità” progettuale.</p> <p>La residenzialità come un evento nato da una scelta libera, concerne ad esempio la scelta di una sede per svolgere gli studi per la formazione superiore e specialistica, così come la scelta di una meta turistico-ricreativa, o legata ai circuiti del benessere e del turismo specializzato.</p> <p>La residenzialità scolastica, ad esempio, in provincia, dati gli alti livelli di pendolarismo, che è la modalità prevalente di fruizione dei servizi scolastici, esaurisce il suo impatto in alcuni tradizionali collegi e pensionati e simili forme di ospitalità. Mancano, invece, significativi esempi di moderne scuole residenziali per la formazione professionale, universitaria e post-universitaria, nonché le proposte formative professionali e specialistiche svolte in residenzialità, che quindi non generano problemi legati al soddisfacimento di una domanda abitativa o di servizi specifici per studenti. Il criterio della residenzialità, comunque, al di là dei numeri attuali, tende sempre più, a livello nazionale, ad essere tenuto in conto nell’offerta formativa universitaria e post laurea (master, corsi, specializzazioni) in quanto è richiesto per la creazione di comunità di studio, e sta divenendo un modello tipico nella didattica cosiddetta “aggiuntiva”. Di questo aspetto si potrebbe</p>	
PROGRAMMAZIONE E INTERVENTI			
CASI DI RIFERIMENTO			
FONTI DOCUMENTALI			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un paese spaesato - Rapporto sullo stato del paesaggio italiano, Touring Club, collana Libri Bianchi.</li> <li>▪ Proposta di legge di ratifica ed esecuzione</li> </ul>			



della convenzione  
europea del paesaggio  
di Firenze

tener conto nel momento in cui, come già accade ad esempio ad Oristano e Scano Montiferro, vi fosse la tendenza ad un ampliamento dell'offerta di corsi universitari non presenti in altri atenei sardi, che attiverebbero dei flussi di persone anche esterne alla provincia, alle quali è richiesta una presenza continua per lo svolgimento delle attività didattiche e di laboratorio.

Nel territorio provinciale la domanda di residenzialità turistica in ambito costiero è assorbita essenzialmente da abitazioni proposte in affitto da privati. Epifenomeno di questa modalità peculiare è la proliferazione di seconde case, prevalentemente nei territori costieri di San Vero Milis, Cuglieri, ed in subordine di Tresnuraghes, che hanno chiaramente condizionato la morfologia degli insediamenti ed i processi ad essi legati. Per quanto concerne le strutture alberghiere, al di là del capoluogo, è segnalato solo un caso significativo, ad Arborea. Altre forme peculiari di accoglienza turistica, che rivelano una certa tradizione, sono quella del campeggio, riconducibile ad un preciso profilo di utenti, e quella dell'agriturismo, diffusissima anche nei territori collinari.

Esistono rapporti di evidente reciprocità tra struttura residenziale e il territorio nel quale sono localizzate altre funzioni di servizio. Ad esempio, la domanda di residenzialità turistica di tipo balneare si intreccia con il tema della portualità turistica e degli approdi. Argomenti "scottanti", soprattutto per l'accertata sensibilità del sistema ambientale, riguardano gli accessi ed i servizi al mare, la localizzazione di infrastrutture e di servizi per il diporto. Inoltre, nel sistema turistico di un territorio rientra anche l'offerta dell'agriturismo e servizi invisibili come i trasporti e l'intrattenimento, il cui coordinamento con i servizi turistici specifici risulta fondamentale per la creazione di prodotti adeguati alla domanda, anche tramite la creazione di partenariati.

Premesso che le regioni montane esercitano un'attrattiva turistica minore di quella delle località balneari, nelle aree più interne la domanda di residenzialità turistica, seppure ancora debole, comincia ad essere presa in considerazione attraverso proposte sporadiche di pensioni a costi contenuti, di agenzie di affittanze (bed and breakfast, affittacamere, agriturismo), o più spesso attraverso iniziative private improvvisate non facilmente monitorabili. Il discorso della residenzialità, in ogni caso, si colloca nello scenario di riorganizzazione del sistema che contempla anche la filiera del turismo. Esso assume una connotazione essenzialmente politica, che richiede il consenso di tutti gli attori coinvolti, tra le attività che costituiscono la base economica locale, tra gli operatori turistici e non turistici.

Accanto all'esiguo numero di strutture alberghiere che agiscono sul libero mercato, vi sono però altre tipologie di strutture residenziali di accoglienza, appositamente concepite per i circuiti del turismo sociale (scuole, gruppi, anziani e disabili). Queste realtà residenziali ascrivibili a colonie, ostelli e pensionati, il cui censimento non è completo e la cui precisa destinazione non è nota, costituiscono comunque una risorsa nell'ottica di dare una valida risposta alla domanda emergente di un turismo specializzato per la terza età o di altre forme di accoglienza che riguardano le attività seminari/vegnistiche e di studio, fatto che richiede, comunque, il raggiungimento di determinati requisiti qualitativi.

La residenzialità nata, invece, come opzione che unisce una necessità ad un seppure limitato grado di libertà, concerne essenzialmente sia la scelta di una sede lavorativa, sia la scelta di un luogo dove poter beneficiare di cure a carattere prolungato o complesso.

Come nel caso della residenzialità scolastica, così anche la domanda di residenzialità per lavoratori si lega a flussi di presenze non troppo significativi. Nemmeno nella città di Oristano sembrano ancora originarsi



veri e propri problemi di offerta di servizi residenziali per lavoratori, in quanto city users e trasfertisti generalmente risolvono le proprie esigenze nell'ambito, prevalentemente sommerso, delle offerte di affitti provenienti dai privati. Gioca, per certi versi, a "sfavore" di questa tipologia di residenzialità, la brevità delle distanze da coprire, nel bacino provinciale, per risolvere in modalità pendolare l'attività lavorativa, nonché la diffusione delle nuove tecnologie della comunicazione che consentono sempre più frequenti forme di telelavoro.

Diverso peso, assume invece la residenzialità così come la intende il gergo socio- sanitario<sup>1</sup>. Il tema della residenzialità socio-assistenziale riconducibile al tema dell'abitare in condizioni di disabilità, riguarda essenzialmente il campo della progettazione e della valutazione dei servizi sociali, di cui sinora essenzialmente si sono fatti carico, manifestando anche una certa vitalità, soggetti privati, enti religiosi ed associazioni di volontariato, oltre alla tendenza, ormai consolidata della devoluzione ai Comuni, identificati come i titolari delle funzioni degli interventi sociali. La previsione della domanda di questo genere di residenzialità si basa sulla forte incidenza della popolazione anziana un quadro di generale elevazione dell'età media, di un alto tasso di senilità. Come evidenzia il piano socio-assistenziale regionale, i distretti sanitari di Ales e Ghilarza, nel quadro regionale, presentano i maggiori valori percentuali di classi di età superiori ai 65 e ai 75 anni. Tale evoluzione demografica, confermata nell'ultimo intercensuario, interroga nei confronti di una attenta valutazione della domanda di residenzialità, la cui risposta possa accompagnare il previsto accentuarsi del fenomeno. L'evoluzione normativa indirizza verso la configurazione di una rete integrata degli interventi e dei servizi sociali, in cui hanno pari dignità, oltre ai fornitori di prestazioni del servizio pubblico, anche le IPAB (Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza) le organizzazioni afferenti al terzo settore (organizzazioni di volontariato, cooperative sociali etc.) e i soggetti privati che svolgono attività di carattere sociale.

La residenzialità socio-assistenziale e terapeutica come alternativa alla politica della cura per domiciliarità (soprattutto rivolta agli anziani) o del ricovero in ospedale (come nel caso di disabilità complesse), potrebbe configurare dei luoghi della gestione di tali cure come uno spunto per una più ampia riorganizzazione di processi socio-economici che interessano il territorio provinciale.

#### PROBLEMATICHE

Nella provincia i flussi turistici risultano irrilevanti (almeno se vengono considerati i dati sulle strutture classificate) e caratterizzati ancora da un alto tasso di stagionalità. Non vi sono aree turistiche mature, né operatori organizzati, ma solitamente, la vacanza è autorganizzata dal turista esterno. Anche i flussi locali sfuggono ad una qualsiasi forma di gestione della funzione residenziale.

Nel complesso, la gran parte delle strutture che esplicano funzioni di ricettività per fini turistici hanno un carattere informale ed il mercato del turismo residenziale rimane prevalentemente sommerso. In particolare, l'ampia diffusione delle seconde case di proprietà che assorbono la maggior componente residenziale della domanda turistica occupando la tipologia di infrastruttura turistica forse meno produttiva e più impattante. Negli insediamenti costieri, o borgate marine, anche per effetto di una mancata pianificazione, il turismo tende ad assumere i caratteri della gestione dell'emergenza, sia quanto ai servizi tecnologici, sia in relazione al "carico" cui il sistema ambientale è sottoposto. Inoltre l'adozione di certe soluzioni (es. il solo campeggio) hanno consolidato l'identità sociale dei fruitori del

<sup>1</sup> Essa infatti da una parte concerne il complesso di strutture di accoglienza residenziale idonee a garantire alla persona anziana o disabile, che per scelta o per necessità non può rimanere nel contesto della propria famiglia, condizioni di accoglienza, di sicurezza, di salute e di benessere (es. Residenze Protette e Residenze Sanitarie Assistenziali), dall'altra sta ad esprimere la stessa condizione di vita della persona ricoverata, che presentando patologie croniche e gravi condizioni di non autosufficienza, si trova appunto ad abitare in tali strutture.



territorio con conseguenti ordini di atteggiamenti (es. incuria) che si fatica a modificare.

D'altro canto, la politica del vincolo assoluto, in altre porzioni di territorio ha accentuato la crisi progettuale impedendo l'emergere di una progettualità che proponesse, nell'ambito della gestione dei processi insediativi, soluzioni all'altezza della delicata tematica dell'equilibrio fra trasformazione e conservazione.

Per quanto riguarda, invece, la residenzialità più rivolta al turismo sociale, o di tipo chiaramente socio-assistenziale non è semplice comprendere quali siano le strutture abilitate a questo servizio, o quelle che comunque lo erogano, dato che tali servizi si articolano in una vasta gamma di tipologie e poiché gli operatori sono molteplici. Manca una puntuale informazione sull'offerta di tali servizi. Ad esempio, non vi sono dati completi per poter affermare che la distribuzione territoriale sia sbilanciata o che non vi sia un'offerta insufficiente di posti di residenzialità per anziani. Si denota la carenza di interventi conoscitivi della condizione anziana e disabile, da realizzare attraverso flussi informativi tra Regione, Comuni e strutture residenziali e attraverso apposite ricerche, che si ripropone come questione prioritaria per le politiche dei prossimi anni.

Da un punto di vista delle politiche l'adesione alla domanda di residenzialità sociosanitaria pone dei problemi in quanto l'allocazione di risorse, ad esempio, per la dotazione di nuove strutture, l'allocazione di impegnative per la residenzialità, i processi di accreditamento, l'adeguamento degli standard strutturali ed organizzativi, etc., sono spesso frutto di una complessa azione programmatica in quanto processi attivati a livello regionale e gestiti dalle ASL.

**ANALISI SWOT**

<b>FORZA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Esiste un significativo margine di crescita complessivo nell'avviare politiche di disciplina e sviluppo della residenzialità secondaria.</li> <li>▪ La gran parte del territorio provinciale è dotato di un forte potenziale- attrattore di tipo ambientale- culturale, sostanzialmente intrasformato o comunque in buono stato di conservazione.</li> <li>▪ Alcune aree manifestano una progressiva propensione all'ospitalità turistica e, per contro, è rilevata una buona domanda di turismo residenziale. Pertanto, stante l'evidenza dei valori ambientali, e storico-culturali, alcune porzioni di territorio, sono inclini verso scenari in cui l'offerta turistica è tale da connotare in forma prevalente l'intera struttura economica locale.</li> <li>▪ Esiste un patrimonio edilizio già esistente di una certa rilevanza.</li> <li>▪ E' rilevata una sufficiente dinamicità del tessuto imprenditoriale locale e la presenza del privato e del terzo settore come operatori privilegiati nel campo di alcuni servizi di residenzialità.</li> <li>▪ La presenza di aggregazioni come i consorzi turistici che promuovono attività turistiche sul territorio, offrono servizi avanzati alle imprese turistiche locali e coordinano i progetti di sviluppo turistico dei comuni.</li> <li>▪</li> </ul>
<b>DEBOLEZZA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'incompleta mappatura dell'offerta residenziale di tipo socio-assistenziale, così come la considerevole entità della residenzialità turistica sommersa, rende difficilmente "trattabili" i fenomeni legati alla</li> </ul>



	<p>residenzialità secondaria e riduce la suscettività al progetto delle problematiche o delle opportunità ad essi connesse.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'assenza o l' inadeguatezza della pianificazione comunale e di livello superiore, nei riguardi degli ambiti costieri continua a favorire proliferazioni insediative che si segnalano sia per i problemi di sottoinfrastrutturazione, sia per i scarsissimi esiti sotto il profilo della qualità architettonica e del paesaggio.</li> <li>▪ La "sensibilità" del sistema ambientale e del contesto sociale, ad interventi di trasformazione legati allo sviluppo di una specifica forma di residenzialità pone problemi specifici riguardo ai percorsi possibili in talune aree del territorio provinciale.</li> <li>▪ L'entità dei costi che comporta l'ipotesi di adeguamento strutturale ed organizzativo- gestionale delle strutture a carattere residenziale già esistenti o dello stock abitativo sottoutilizzato, per il raggiungimento di requisiti qualitativi più elevati, a prescindere dalle specifiche categorie di destinatari dell'intervento, rappresenta un aspetto che incide pesantemente, e merita una attenzione dal punto di vista delle politiche d'intervento.</li> </ul>
<b>MINACCE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il pericolo di inaugurare una monocultura del turismo che depaupera l'identità dei luoghi, e li espone anche al rischio di un decadimento qualitativo delle specificità del paesaggio- ambiente.</li> <li>▪ Il pericolo che certe soluzioni estranee ai contesti, oltre a trasformare fisicamente gli spazi, modifichino inevitabilmente l'identità sociale dei fruitori del territorio, escludendo da un rapporto con esso, magari divenuto un "distretto esclusivo", le stesse comunità storicamente insediate. Vi è anche il pericolo dell'eccessiva enfasi sugli attrattori storico-ambientali o su altre risorse e la riduzione dei luoghi ad icone che entrano a far parte dei circuiti comunicativi sovralocali con significati estranei ai luoghi.</li> <li>▪ Il possibile evolversi incontrollato degli insediamenti, o la non idonea localizzazione di grandi strutture, per effetto di spinte speculative, facilitati dalla mancanza di una disciplina urbanistica appropriata e di norme locali in genere.</li> <li>▪ La riduzione del problema alla sola offerta di alloggio e il mancato richiamo al territorio ovvero l'essenziale collegamento tra ricettività tout court e strutture e servizi di supporto.</li> <li>▪ La mancata elaborazione di progetti "orizzontali" che si realizzano attraverso azioni o programmi non settoriali, nonché il pericolo conseguente ad una eccessiva specializzazione funzionale dei territori per il mancato investimento in settori alternativi o complementari.</li> </ul>
<b>OPPORTUNITÀ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'integrabilità delle proposte sulla residenzialità con progetti di diversa natura</li> <li>▪ La possibilità di pervenire, congiuntamente agli obiettivi di disciplina e di potenziamento della residenzialità a</li> </ul>



	<p>carattere temporaneo, alla valorizzazione del patrimonio abitativo (con anche un conseguente aumento della redditività del patrimonio immobiliare), e, più in generale, storico- ambientale del territorio</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contribuire all'emersione e alla disciplina del mercato del turismo residenziale, con risvolti positivi sulla diversificazione dell'offerta turistica e sul prolungamento della stagionalità</li> <li>▪ Incremento dell'offerta di servizi di qualità in aggiunta al solo alloggio che entrano in gioco nelle scelte localizzative della residenzialità.</li> <li>▪ Le possibilità legate alla opportuna localizzazione di un certo tipo di residenzialità che può divenire una funzione tipica di una porzione di territorio che "guadagna" così una condizione urbana, in senso lato, in quanto è potenzialmente capace di offrire un servizio qualificato ad un più vasto territorio, stimolato ad entrare in relazione con esso. In tal senso un opportunità è quella che si lega alla promozione degli spazi insediativi collinari come aree competitive ed attrattive per la residenzialità e le attività economiche in esse presenti.</li> </ul>
<b>LINEE GUIDA</b>	
<p><b>OBIETTIVI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intraprendere un percorso di qualità e di migliore distribuzione dell'offerta di servizi residenziali nel territorio, attraverso interventi innovativi per il soddisfacimento di esigenze abitative legate alla residenzialità temporanea e stagionale come spunto per programmare più ampi processi di riqualificazione, per sostenere interventi di riequilibrio o di sviluppo.</li> </ul> <p><b>IPOTESI DI INTERVENTO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si richiede uno studio approfondito, così da mettere a fuoco le motivazioni che permettono l'instaurarsi di precise relazioni e ruoli, di assumere nuovi elementi d'analisi per la rappresentazione complessiva delle problematiche legate alle diverse forme di residenzialità ad esempio per:             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ -valutare quantitativamente sia i trasferimenti residenziali ricostruendo, ad esempio, le matrici origine/destinazione, sia le presenze temporanee in strutture dedicate o in contesti informali che consenta la modellizzazione della mobilità residenziale tra le varie porzioni di territorio,</li> <li>▪ -valutare l'influenza reciproca che esiste tra le scelte localizzative residenziali e le altre funzioni di servizio.</li> <li>▪ Per la residenzialità socio-sanitaria è necessaria una puntuale rilevazione del bisogno sulla popolazione residente potenzialmente interessata, insieme alla rilevazione della dotazione complessiva dei posti (accreditati e non) con attenzione alle caratteristiche dei soggetti attualmente ospitati, per procedere eventualmente alla revisione dell'attuale sistema con l'obiettivo di qualificare e riequilibrare l'offerta.</li> <li>▪ L'adozione di norme locali e di strumenti giuridici che possano disciplinare la residenzialità turistica o specializzata a vari livelli, ad esempio dando priorità:             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ - al recupero del patrimonio residenziale</li> <li>▪ - alla promozione della qualità delle strutture esistenti sotto il profilo strutturale- organizzativo e alla cura del profilo della residenzialità</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	



turistica esistente.

- - alla creazione di uno sportello di osservazione dei progetti di nuovi insediamenti, strutture residenziali ed interventi di recupero di una certa entità, e alla predisposizione di procedure di valutazione degli interventi “ammissibili”
- - all'integrazione delle proposte di residenzialità con interventi di miglioramento e qualificazione dell'offerta di altri servizi correlati
- - a suscitare una risposta locale anche da parte di soggetti privati
- - stabilire che le proposte sulla residenzialità siano accompagnate da piani di fattibilità gestionale e da dichiarazioni di impegno vincolanti, che ne dimostrino in modo preciso la finalità di rivitalizzazione del territorio attraverso il collegamento con la struttura economica, il mantenimento del presidio umano, il contributo di tipo socio-culturale alla rigenerazione delle specifiche identità dei territori.
- - all'avvio di processi partenariali, o partnership pubblico-privato, non solo da intendersi come co-finanziamento privato per opere pubbliche, ma anche come partecipazione della cittadinanza nella sua accezione più vasta, nella definizione delle strategie e degli obiettivi a livello comunale e a livello di rete di cooperazione.
- Maturare una certa sensibilità rispetto alle opportunità territoriali legate al tema dell'”ospitalità”e, nello specifico, all'offrire garanzie di tutela e di promozione della salute in apposite strutture residenziali, che permettano ai soggetti di scegliere liberamente la struttura meglio rispondente alle proprie aspettative.