

PROGETTO DI PARTECIPAZIONE
Dal Patto per il Clima a una governance
condivisa dell'Area Vasta Ceramica

Laboratorio ABITARE
5 maggio 2026

L'incontro si apre delineando il quadro di profonda difficoltà vissuto dagli amministratori locali di fronte a un'emergenza – quella abitativa – che colpisce trasversalmente il territorio. Il **sindaco di Fiorano Modenese, Marco Biagini**, introduce i lavori sottolineando come la questione abitativa rappresenti una causa di frustrazione per gli amministratori, per non poter fornire risposte concrete ai cittadini di qualsiasi estrazione sociale che si rivolgono al Comune.



A definire ulteriormente la cornice politica e le aspettative del territorio intervengono due assessori:

L'intervento dell'Assessora Maria Savigni: L'assessora Savigni spiega che il nome del progetto partecipativo, "CReA", nasce proprio dalla necessità di individuare "piste di ricerca nuove" per problemi cruciali come l'abitare e la mobilità. Evidenzia come la mancanza di risposte abitative indebolisca l'intera comunità, colpendo una vasta gamma di fragilità: giovani famiglie che non trovano casa, anziani soli, giovani che non riescono a uscire dal nucleo familiare d'origine e persone con disabilità. Dal punto di vista politico, Savigni esprime un'attesa ansiosa per i dettagli del nuovo Piano Casa nazionale, sottolineando che i Comuni dovranno fare rete per affrontare l'accentramento normativo e burocratico che ne deriverà. Richiama inoltre l'attenzione sull'eterogeneità del territorio: le dinamiche tra i comuni collinari (come Montefiorino) e quelli del piano (come Sassuolo) sono diverse, ma profondamente interconnesse dai flussi di

lavoratori e famiglie, rendendo indispensabile un approccio di "area vasta". La sfida è multifattoriale: serve recuperare il patrimonio pubblico da ristrutturare, intercettare gli immobili privati vuoti e riqualificare gli spazi dismessi.

L'intervento dell'Assessora Elisabetta Marsigliante: L'assessora Marsigliante rafforza il concetto di unione territoriale, ricordando che, seppur con peculiarità diverse tra Maranello, Fiorano e Sassuolo, l'attrattività economica del distretto implica la necessità di soluzioni condivise. Marsigliante pone l'accento su un mutamento sociale fondamentale: il problema della casa non riguarda più solo le fasce economicamente svantaggiate, ma ha investito in pieno il "tessuto grigio". Si tratta di famiglie con redditi medi che, nonostante l'offerta lavorativa del territorio, faticano enormemente a collocarsi sul mercato degli affitti o degli acquisti, rendendo il confronto tra enti e parti sociali un'urgenza non più rimandabile.

La Visione della Regione Emilia-Romagna (Arch. Antonia Tassinari)

L'architetta Tassinari illustra l'azione del neonato Settore Politiche Abitative della Regione, oggi autonomo ma strettamente interconnesso a urbanistica e trasporti. L'azione regionale si muove su tre direttrici:

- **ERP (Edilizia Residenziale Pubblica):** La priorità è finanziare il recupero degli alloggi sfitti per mancanza di manutenzione. Sono stati stanziati fondi (es. 10 milioni per il 2025) e attivati programmi con Cassa Depositi e Prestiti per garantire i mutui necessari a interventi profondi.
- **ERS (Edilizia Residenziale Sociale):** Si promuovono forme abitative diversificate (locazioni lunghe, co-housing, studentati), come testimoniato da un bando da 7 milioni di euro che ha finanziato anche 44 alloggi a Sassuolo.
- **Sostegno al Mercato Privato:** Con il "Patto per la Casa", la Regione finanzia agenzie dedicate che offrono garanzie totali (contro morosità e danni) ai proprietari privati disposti ad affittare immobili sfitti. Inoltre, il Fondo Affitto (per ISEE fino a 8.000 euro) verrà rifinanziato con circa 10 milioni nel 2026, spingendo fortemente sulla digitalizzazione delle graduatorie tramite la piattaforma regionale Orsa per snellire la burocrazia.

Sul fronte normativo, Tassinari annuncia la **riforma della Legge Regionale 24/2001**. L'obiettivo è creare un linguaggio comune sui criteri di assegnazione, eliminando parametri anacronistici come la "storicità di residenza". L'approccio all'edilizia pubblica dovrà passare da una logica puramente assistenzialistica a un **"accompagnamento transitorio verso l'autonomia"**, garantendo mobilità sociale.

A seguire la parola passa al pubblico in sala al fine di raccogliere riflessioni, punti di vista e proposte che vengono di seguito restituiti organizzati in macro temi:

Costi, rigenerazione e il nodo delle Bonifiche

Il tema dei costi insostenibili è centrale in molti interventi:

- **Sindaco Biagini:** Riporta dati allarmanti: i costi di costruzione per la vendita agevolata si aggirano sui 2400 euro/mq, mentre i canoni concordati non scendono sotto i 600-650 euro per bilocali. Sottolinea inoltre il grande paradosso del territorio: la giusta politica del "consumo zero di suolo" obbliga a recuperare le aree industriali dismesse, ma gli altissimi costi delle **bonifiche ambientali** (eredità di un passato industriale privo di tutele) bloccano i progetti. Biagini lancia poi la proposta politica di reintrodurre la **transitorietà dell'ERP**, ponendo un termine all'assistenza per liberare alloggi e generare vera mobilità sociale.
- **Francesca Ferrari (ANCE):** Conferma che i costi di costruzione e bonifica rendono impossibile per i privati scendere sotto i 2000 euro/mq. Chiede strumenti urbanistici "flessibili", in modo che le richieste dei Comuni sulle quote di ERS nei grandi progetti di rigenerazione possano combinare diverse forme (vendita, affitto, rent-to-buy) per rendere i piani finanziari economicamente sostenibili.
- **Loris Bertacchini (Unicapi):** Rappresentando le cooperative a proprietà indivisa, è netto: senza un contributo pubblico che copra fino al 75% dei costi, è impossibile offrire affitti sostenibili (canoni a 3,50 euro/mq) che pesino solo il 30% sul reddito familiare. Ribadisce l'importanza di distinguere la vera "locazione permanente" dalle finte vendite agevolate che dopo 15 anni finiscono sul libero mercato.
- **Emanuela (FIAB):** Richiama l'attenzione affinché i costi delle bonifiche non ricadano sulla collettività, suggerendo di costruire in verticale per salvare il suolo e di ipotizzare proprietà a termine (es. 100 anni) per abbattere i costi d'acquisto.

Rischio crisi d'attrattività per comparto economico e Università

L'emergenza abitativa si sta traducendo in una crisi di attrattività per il distretto:

- **Davide Pellati (Lapam) e Saverio Marmo (CNA):** Sottolineano come le piccole e medie imprese non riescano ad assumere manodopera specializzata da fuori regione a causa della mancanza di alloggi sostenibili e delle grosse difficoltà legate al traffico pendolare. Chiedono concretezza e bandi meno burocratizzati.
- **Pietro Conte (Confindustria Ceramica):** Pur ricordando che il distretto ceramico offre stipendi tra i più alti in regione e ha investito oltre 4 miliardi in sostenibilità ambientale, ammette che il costo della vita vanifica l'attrattività economica. In vista di un calo demografico (5 milioni di lavoratori attivi in meno al 2040), attrarre competenze è un'emergenza nazionale vitale.
- **Cristina Siligardi (Unimore):** Denuncia un calo vertiginoso di iscrizioni di studenti fuori sede (es. da Puglia e Sicilia) proprio a causa degli affitti invivibili e della concorrenza delle numerose Università telematiche. La mancanza di alloggi sta impoverendo il tessuto intellettuale e ingegneristico che storicamente alimentava le aziende locali.



Aspetti sociali: demografia e diffidenza dei privati

- **Valentina Monti (CGIL):** Evidenzia l'aumento delle famiglie monoparentali e il dramma degli anziani intrappolati in palazzi anni '60 senza ascensore. Punta il dito contro gli **affitti brevi**, diventati una vera e propria piaga che sottrae case alle giovani coppie (costrette a pagare fino a 1000 euro per 80mq).
- **Francesco Bini (CISL):** Sostiene l'urgenza di ristrutturare il patrimonio pubblico sfitto e propone di riconvertire vecchi uffici ed edifici commerciali in abitazioni. Suggerisce l'impiego di "agenti socio-immobiliari", come fatto nell'Unione Tresinaro Secchia, per vincere la diffidenza dei proprietari privati e alimentare il Patto per la Casa.
- Diversi rappresentanti dei Comuni riportano che, nonostante le garanzie pubbliche totali offerte dal progetto "Agenzia Casa" (che gestisce un centinaio di alloggi, di cui metà a Sassuolo), vi è un'enorme barriera di sfiducia da parte dei privati nel rimettere i propri immobili sul mercato.

Chiusura



Verso la fine dell'incontro, l'architetta Tassinari lancia una forte "provocazione" al mondo imprenditoriale: la Regione e gli Enti Locali non possono risolvere il problema solo distribuendo fondi. È necessario che le imprese diventino proattive, progettando dal basso soluzioni come **foresterie aziendali**, studentati o "condomini sociali" in ex alberghi o edifici abbandonati.

Il rappresentante del Comune di Sassuolo accoglie la sfida, dichiarando che il Comune possiede numerosi immobili sfitti in centro (ex pretura, via Peschiera) ma non ha i fondi per sistemarli: si dichiara quindi apertissimo a formare partnership pubblico-private (o fondazioni) con le aziende per generare alloggi transitori per lavoratori e studenti. In conclusione, il sindaco Biagini chiude i lavori annunciando l'avvio ufficiale di un iter per costituire un "**Ufficio Europa**" **condiviso** tra i Comuni del distretto, con personale dedicato esclusivamente a intercettare fondi e bandi sovranazionali per finanziare queste complesse operazioni immobiliari e urbane.