

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

Secondo incontro Mini Pubblico

23 settembre 2026

Sala Civica Biasin, Sassuolo

Mercoledì 23 settembre alle ore 18.00 presso la Sala Civica Biasin di Sassuolo, si è riunito per la seconda volta il mini pubblico del percorso partecipativo "CREA – Comunità Reti e Abitare".

Il Sindaco di Sassuolo e Presidente dell'Unione Distretto Ceramico Matteo Mesini ha portato un saluto di apertura e un ringraziamento ai cittadini che hanno accettato la sfida di prendere parte ad un percorso impegnativo, su temi di importanza fondamentale per il futuro del territorio.

A seguire, l'Assessora Maria Savigni (Sassuolo) ha portato un intervento di approfondimento sulla situazione dell'abitare nel Distretto, fornendo ai presenti numeri e valutazioni sul patrimonio esistente, non sfruttato, non affittato, nonché sulle principali politiche in atto anche a livello regionale e nazionale.



Il cuore dell'incontro è stato occupato dall'attività laboratoriale. I partecipanti si sono divisi fin dall'arrivo in tre postazioni, ciascuna allestita con un foglio per la facilitazione visuale e con materiale di cancelleria, sotto la guida di un facilitatore.

L'attività è partita da una sessione individuale nella quale ciascuna persona ha segnalato, in base alla propria esperienza, la principale difficoltà legata alla casa nel proprio territorio. Partendo dal confronto su questi stimoli iniziali, la discussione ha approfondito l'ambito dei bisogni per portarsi poi sulla raccolta di idee e proposte.

Di seguito si riportano gli esiti dei tre tavoli di lavoro:

TAVOLO 1 – Facilitatrice Teresa



Costi degli affitti e difficoltà di accesso al mercato

La criticità maggiormente segnalata riguarda l'**elevato costo degli affitti**. Nel corso della discussione è emersa con forza la percezione che una delle cause sia riconducibile alla scarsa disponibilità dei proprietari a mettere gli immobili sul mercato, dovuta soprattutto al timore di non essere sufficientemente tutelati rispetto a possibili insolvenze, mancato pagamento delle spese o danneggiamenti dell'immobile.

Secondo alcuni partecipanti, la richiesta di canoni elevati e di fidejussioni o garanzie consistenti rappresenterebbe quindi, dal punto di vista dei proprietari, uno strumento per selezionare affittuari ritenuti maggiormente affidabili e per ridurre il rischio economico connesso alla locazione. La conseguenza sarebbe la presenza di un numero significativo di **abitazioni che rimangono sfitte**, nonostante la domanda esistente.

È stato inoltre osservato come alcuni immobili inutilizzati finiscano nel tempo per deteriorarsi, con conseguenze anche sul decoro urbano, sia nei centri storici sia nelle zone periferiche.

I partecipanti non hanno invece individuato negli **affitti brevi** una delle principali cause della ridotta disponibilità di alloggi nel territorio del Distretto.

Una partecipante ha raccontato la propria recente esperienza: trasferitasi dalla Svizzera insieme alla famiglia per motivi di lavoro, ha incontrato notevoli difficoltà nel trovare nel territorio un'abitazione adeguata alle proprie esigenze. Il canone della soluzione infine individuata era così elevato che, dopo pochi mesi, la famiglia ha preferito acquistare un'abitazione e sostenere il costo di un mutuo anziché continuare a pagare l'affitto.

Selezione degli inquilini e ruolo delle agenzie immobiliari

Dal confronto è emersa anche una difficoltà legata alle **modalità di accesso agli immobili disponibili attraverso le agenzie immobiliari**.

Secondo alcune esperienze riportate, non tutti gli immobili verrebbero proposti indistintamente a tutti i potenziali affittuari, ma vi sarebbe una selezione preventiva sulla base del profilo del richiedente e della sua presunta affidabilità economica. Un partecipante ha raccontato, a questo proposito, il caso della propria figlia, alla quale un'agenzia avrebbe negato la disponibilità di un determinato appartamento che, pochi minuti prima, era stato invece proposto al padre.

Il tema evidenzia una difficoltà più generale: **l'accesso alla casa può risultare particolarmente complesso per chi non presenta caratteristiche considerate rassicuranti dal mercato**, anche quando dispone delle condizioni economiche necessarie per sostenere il canone.

Accessibilità degli immobili e bisogni delle persone fragili

Le difficoltà aumentano ulteriormente per **persone con disabilità, ridotta mobilità e anziani**, a causa della limitata disponibilità di abitazioni prive di barriere architettoniche. Il tema dell'accessibilità, secondo i partecipanti, non riguarda soltanto gli edifici, ma più in generale lo spazio urbano. È stata richiamata, ad esempio, la presenza di ostacoli determinati da comportamenti scorretti, come veicoli parcheggiati sui marciapiedi o in corrispondenza degli attraversamenti pedonali.

Per le famiglie con figli con disabilità, la scarsità di soluzioni abitative adeguate incide inoltre sulla possibilità di costruire percorsi di autonomia e di programmare il **"Dopo di noi"**, preparando per tempo le condizioni necessarie affinché i figli possano continuare a vivere in un contesto adeguato anche quando verrà meno il sostegno familiare.

Sicurezza, qualità urbana e costi di manutenzione

È stato osservato che in alcune aree caratterizzate da una maggiore percezione di insicurezza i costi degli immobili e degli affitti possono risultare leggermente inferiori. In questi contesti, tuttavia, aumenta il ricorso a sistemi di protezione quali allarmi e inferriate. Secondo i partecipanti occorre evitare che tali dinamiche producano nel tempo una maggiore segregazione residenziale e la concentrazione delle situazioni di fragilità nelle aree meno attrattive.

Accanto al caro affitti, è stato segnalato anche il problema degli **elevati costi di manutenzione degli immobili e dei condomini**. Alcuni partecipanti hanno espresso, in particolare, una valutazione critica rispetto ai costi e alla trasparenza della gestione condominiale.

Possibili soluzioni: maggiori garanzie per favorire l'offerta di alloggi

Il confronto sulle criticità ha fatto emergere contestualmente alcune possibili linee di intervento. Una delle indicazioni maggiormente condivise riguarda la necessità di costruire strumenti capaci di offrire maggiori garanzie ai proprietari, incentivandoli così a rimettere sul mercato gli immobili attualmente sfitti.

È stata richiamata anche l'esperienza del **Patto per la Casa della Regione Emilia-Romagna**. Pur riconoscendo la finalità dello strumento, alcuni partecipanti ritengono che le garanzie offerte ai proprietari possano essere ulteriormente rafforzate, in particolare rispetto a eventuali utilizzi impropri dell'immobile e ai danni che ne potrebbero derivare. È stato portato l'esempio di una proprietaria aderente al Patto che si è trovata a dover intervenire a seguito dell'installazione, da parte degli inquilini, di una piscina di dimensioni rilevanti in un cortile sovrastante alcuni garage, con preoccupazioni rispetto alle responsabilità e alla copertura di eventuali danni.

Secondo il gruppo, **una maggiore tutela dei proprietari da parte delle istituzioni (Comune, Unione o Regione) potrebbe favorire l'immissione sul mercato di una parte degli immobili oggi inutilizzati**, aumentando l'offerta e contribuendo, almeno potenzialmente, a contenere il livello dei canoni.

Recuperare il patrimonio abitativo inutilizzato

Un secondo ambito di intervento riguarda il recupero degli immobili sfitti, degradati o abbandonati. È stata ipotizzata la costruzione di forme di **collaborazione pubblico-privato** nelle quali operatori del settore edilizio possano intervenire nel recupero del patrimonio immobiliare inutilizzato, con il supporto dell'amministrazione pubblica, ad esempio attraverso la facilitazione dei procedimenti amministrativi e l'individuazione di strumenti incentivanti.

A fronte della possibilità per il soggetto privato di valorizzare economicamente parte degli immobili recuperati, una quota delle nuove unità abitative potrebbe essere destinata alla **locazione a canone calmierato**. Gli interventi di recupero rappresenterebbero inoltre un'opportunità per aumentare il numero di **abitazioni accessibili e prive di barriere architettoniche**, prevedendo criteri di priorità nell'assegnazione a persone con disabilità, ridotta mobilità o altri bisogni specifici.

In alcuni contesti potrebbe essere valutata anche la realizzazione di forme di **co-housing sociale**, integrando la dimensione abitativa con servizi e reti di prossimità. Queste esperienze potrebbero essere costruite insieme a servizi sociali, associazioni e volontariato e diventare, in particolare, una delle possibili risposte ai percorsi del "Dopo di noi".

Un canale pubblico per favorire l'incontro tra domanda e offerta

Tra le proposte è emersa infine l'opportunità di creare, a livello comunale o distrettuale, uno strumento pubblico di raccolta e messa in trasparenza degli immobili disponibili in locazione, al quale i proprietari possano aderire volontariamente. L'obiettivo sarebbe quello di affiancare ai tradizionali canali delle agenzie immobiliari uno strumento accessibile e trasparente, capace di facilitare l'incontro tra proprietari e persone in cerca di casa.

Questo strumento potrebbe essere collegato a un sistema di **garanzie, accompagnamento e mediazione**, offrendo ai proprietari maggiore sicurezza e agli aspiranti inquilini un accesso più

trasparente alle opportunità disponibili. In una prospettiva più ampia, il Comune o il Distretto potrebbero quindi assumere non tanto il ruolo di intermediario immobiliare, quanto quello di **facilitatore dell'incontro tra domanda e offerta**, mettendo in rete patrimonio abitativo disponibile, strumenti di garanzia, servizi sociali e bisogni specifici delle famiglie.

Elementi prioritari emersi dal Tavolo

Nel complesso, dal confronto emergono alcune direttrici sulle quali concentrare il successivo lavoro del percorso partecipativo:

- aumentare le garanzie e le tutele per i proprietari da parte delle istituzioni, per favorire l'immissione sul mercato degli immobili sfitti, ampliare l'offerta e il conseguente calo dei costi degli altri immobili;
- recuperare il patrimonio immobiliare inutilizzato o degradato attraverso forme di collaborazione tra pubblico e privato, aumentando la disponibilità di abitazioni accessibili per anziani e persone con disabilità;
- sperimentare soluzioni di co-housing e progetti abitativi collegati ai percorsi del "Dopo di noi";
- creare strumenti pubblici o distrettuali per facilitare e rendere più trasparente l'incontro tra domanda e offerta di abitazioni;
- rafforzare il ruolo delle istituzioni come soggetto di garanzia, mediazione e accompagnamento nel rapporto tra proprietari e inquilini.

TAVOLO 2 – Facilitatrice Ilaria

Criticità emerse

Affitti e accesso alla casa

- Il mercato è in mano ai privati e orientato alla fascia alta. La fascia media, quella "accessibile", è sparita.
- Gli affitti sono troppo alti: sopra i 700-800 € per una famiglia e 400-500 € per una singola stanza. Un canone di 600 € non è più accessibile nemmeno per uno studente.
- Il canone concordato conviene poco: le agevolazioni sono modeste rispetto al libero mercato.
- I proprietari temono i mancati pagamenti, i danni all'immobile e la difficoltà di sfratto. Per questo restano prudenti o alzano i prezzi.
- Le tutele per gli inquilini fragili sono limitate. Si è parlato anche di morosità incolpevole.
- I contratti transitori sono i più cari.



Chi fatica di più

- Famiglie numerose: mancano alloggi con 3 o più camere, oppure sono vecchi o troppo cari.
- Giovani e coppie giovani: hanno stipendi ai primi anni e senza famiglia alle spalle fanno fatica. Si teme anche che il patrimonio familiare si assottigli per le generazioni future.
- Studenti universitari: Modena è saturata e questo rende il territorio poco attrattivo. Molti sono pendolari, anche da fuori regione.
- Insegnanti (spesso precari o non stabili) e lavoratori in arrivo: rinunciano al posto perché non trovano casa a prezzi sostenibili.
- Chi vorrebbe rientrare dopo aver lasciato il comune: oggi non ci riesce.
- Le famiglie con figli piccoli sono meno gradite ai proprietari.

Offerta e patrimonio

- Ristrutturare costa molto e gli incentivi sono quasi spariti. Il 36% vale solo per la prima casa, e chi ha una seconda casa da sistemare non ha agevolazioni.
- Ci sono molte case sfitte e datate, ma non esiste un censimento.
- Costruire nuovo è difficile: c'è il consumo di suolo zero, i costi sono alti (2.000-2.300 €/mq) e i costruttori iniziano solo dopo aver venduto circa il 50-60%.
- Sul patrimonio pubblico (ERP/ERS, circa 450 alloggi a Sassuolo) i costi di messa a norma e ristrutturazione sono elevati. È emerso l'esempio dei Girasoli.
- Un tema collegato sono le reti elettriche e idriche, vecchie e con perdite.

Preoccupazioni a 5-10 anni

- Non riuscire più a restare o a trovare casa sul territorio, con la fuga dei giovani e il calo dell'indotto.
- Un ciclo economico negativo, con mutui insostenibili e case all'asta.
- Il consumo di suolo.
- La popolazione che invecchia e il costo delle case di riposo.

Proposte

- **Fondo di garanzia** per i proprietari, con un canone calmierato in cambio. Ad esempio 650 € invece di 850 €, con una riduzione di TARI o IMU come contropartita. Si è parlato di un ente pubblico come garante e di potenziare ciò che già fa ACER.
- **Potenziare il fondo affitti dell'Unione dei Comuni**, con più risorse dai comuni e da bandi regionali e statali.
- **Incentivi e agevolazioni:** riduzione IMU per il canone concordato, detrazioni e prezzi calmierati per ristrutturazioni legate all'affitto.
- **Recuperare l'esistente invece di costruire su suolo vergine.** Su questo c'è stata una convergenza quasi unanime:
 - censire e quantificare lo sfitto;
 - riconvertire capannoni ed ex ceramiche in abitazioni, tenendo conto dei costi di bonifica;
 - vendere alcuni alloggi ERP/ERS per finanziare la ristrutturazione degli altri.
- **Ruolo delle aziende:** un fondo di garanzia alimentato dalle aziende del distretto, in proporzione alla dimensione. Si è parlato anche di foresterie aziendali, con l'esempio delle assunzioni in crescita di Ferrari, e di incentivi (tetti verdi, bonifiche) per la riqualificazione dei capannoni.
- **Comunità energetiche** e riduzione dei consumi.
- **Ufficio bandi/Europa** negli enti, per intercettare finanziamenti che oggi si perdono per mancanza di competenze interne.
- **Coinvolgere direttamente i proprietari di case sfitte** per capire perché non le affittano, anche tramite le associazioni (SUNIA, ACER e altre) e i progetti di partecipazione regionali.
- **Cohousing e abitare intergenerazionale:** è stato citato l'esempio di Parma, dove gli studenti ricevono un affitto agevolato in cambio di aiuto agli anziani. Nel distretto potrebbe funzionare, con qualche dubbio sugli edifici industriali dismessi.
- **Tetto agli affitti frazionati** (ad esempio 550 € per un appartamento con tre stanze e cucina) e ruolo di garante agli enti locali.

Punti controversi

- Obbligare o penalizzare chi tiene case vuote è stato visto come politicamente difficile e poco praticabile per un comune. Prevale l'idea degli incentivi.
- Sul consumo di suolo c'è stata una tensione tra il bisogno di nuove case e la tutela del territorio. La linea prevalente è il recupero.

- Sul perché i costruttori tengono invenduto ci sono state opinioni diverse. Si è deciso di cercare dati.

Filo conduttore

Domanda alta e offerta accessibile bassa. Molti hanno indicato il recupero del patrimonio esistente e sfitto, con garanzie e incentivi, come primo passo.

TAVOLO 3 – Facilitatore Filippo



Criticità emerse

Fasce di popolazione esposte

Il confronto ha permesso di mappare le fasce di popolazione più esposte alle difficoltà abitative:

- lavoratori stagionali o con periodicità ridotta, che faticano a stabilirsi sul territorio per la scarsità di soluzioni flessibili;
- anziani e persone fragili;
- "fuori sede", studenti e operatori sanitari pendolari, in particolare da Modena;
- famiglie monoparentali o separate, penalizzate nell'accesso ai servizi dai criteri di calcolo ISEE;
- giovani che restano nel nucleo familiare d'origine fino a 30-35 anni, per l'impossibilità di sostenere un primo affitto o accedere a un mutuo;

- famiglie straniere con figli minori, indicata come fascia particolarmente critica e poco mappata;
- persone con disabilità, prive di strumenti dedicati per l'acquisto della casa.

Acquisto

Sul fronte dell'acquisto, le criticità principali riguardano:

- costi elevati anche per immobili datati e da ristrutturare;
- età avanzata del patrimonio immobiliare disponibile;
- scarsa disponibilità di alloggi sul mercato;
- costi di manutenzione e ristrutturazione elevati, spesso proibitivi.

Affitto

Sul fronte dell'affitto:

- pochi alloggi disponibili a un prezzo equo;
- costi di intermediazione delle agenzie (cauzioni multiple, mensilità aggiuntive);
- sfiducia reciproca tra proprietari e inquilini, con richieste di garanzie sempre più stringenti;
- diffusione degli affitti brevi, che sottraggono alloggi al mercato residenziale ordinario.

Trasversalità

Altri temi trasversali emersi:

- barriere architettoniche: mancanza di ascensori negli edifici più datati, parcheggi per disabili non adeguatamente tutelati o mantenuti;
- mancata riqualificazione del patrimonio edilizio: immobili sfitti (privati, ereditati o pubblici) lasciati vuoti per mancanza di risorse, complessità burocratica o convenienza fiscale nel non affittare;
- concentrazione proprietaria: grandi gruppi e fondi immobiliari che acquistano e mantengono sfitti interi complessi, contribuendo a mantenere alti i prezzi;
- normative percepite come datate, non più adeguate a tutelare le nuove configurazioni familiari e sociali;
- timore diffuso legato alle occupazioni abusive di immobili;
- calo demografico e spopolamento, con impatti attesi nel medio periodo sulla disponibilità e sul valore degli immobili;
- lentezza burocratica degli uffici tecnici comunali, aggravata dal blocco del turnover del personale pubblico e dalla difficoltà delle amministrazioni ad attrarre e trattenere competenze specializzate.

Proposte

Le proposte emerse toccano diversi livelli di intervento:

Garanzie e fiducia tra le parti

- un **ente pubblico garante** (potenziamento del Patto per la Casa), che offra tutele superiori a proprietari e inquilini su morosità, danni e certezza dei pagamenti;
- **maggiori controlli** a tutela reciproca di chi affitta e di chi prende in affitto.

Nuovi modelli abitativi

- il **co-housing**, per liberare alloggi accessibili occupati da persone che non necessitano di spazi individuali ampi, favorendo al contempo condivisione di spazi e socialità.

Trasparenza del mercato

- una **piattaforma pubblica unica** con le informazioni sugli immobili disponibili, per superare i filtri e le asimmetrie informative delle agenzie immobiliari;
- un **monitoraggio strutturato del mercato immobiliare** locale, come base conoscitiva per le politiche future.

Riqualificazione del patrimonio

- **accordi pubblico-privato-costruttori** per riqualificare immobili dismessi, con attenzione a efficientamento energetico e accessibilità;
- **concessione di patrimonio pubblico a privati** in cambio di riqualificazione e rendite di gestione di lungo periodo (30-90 anni);
- azioni di **sollecitazione ai proprietari** di immobili pericolanti o dismessi, anche tramite incentivi regionali.

Incentivi e fiscalità

- **incentivi per l'acquisto** rivolti a giovani e categorie fragili;
- **incentivi agli affitti a canone concordato**, come leva per calmierare i prezzi.

Efficienza amministrativa

- **velocizzazione e potenziamento degli uffici tecnici comunali** (tempistiche certe, più personale), per accelerare pratiche edilizie e ristrutturazioni.

Conclusioni: elementi di continuità tra i tre tavoli

Seppure con impostazioni e accenti diversi, i tre tavoli descrivono lo stesso problema. La casa nel Distretto non è solo carente in termini di quantità: è poco accessibile, principalmente perché domanda e offerta non si incontrano. Da qui emergono cinque costanti.

1. Il deficit di fiducia tra proprietari e inquilini. In tutti e tre i tavoli i proprietari appaiono prudenti per il timore di insolvenze, danni e difficoltà di sfratto. Chi cerca casa è invece penalizzato da garanzie sempre più stringenti e da filtri di selezione. Si afferma così l'idea che una parte dell'offerta esista ma resti inutilizzata proprio per mancanza di garanzie. La proposta più condivisa è quindi un soggetto pubblico garante (Comune, Unione, Regione), che potenzi strumenti come il Patto per la Casa e il fondo affitti.

2. Recuperare l'esistente prima di costruire. Tutti indicano il patrimonio sfitto, degradato o dismesso come prima risorsa: abitazioni private, alloggi pubblici, capannoni e aree ex industriali. Il recupero è pensato in collaborazione tra pubblico e privato, con incentivi e semplificazioni. In cambio si chiede una quota di alloggi a canone calmierato e accessibili.

3. Trasparenza e conoscenza del mercato. Il censimento dello sfitto (Tavolo 2), il canale pubblico di incontro tra domanda e offerta (Tavoli 1 e 3) e il monitoraggio del mercato locale (Tavolo 3) sono varianti della stessa esigenza. Servono dati, e servono strumenti che riducano le asimmetrie informative e il ruolo di filtro delle agenzie.

4. Un ruolo più attivo delle istituzioni. Non come costruttori né come agenzie immobiliari, ma come garanti, mediatori e facilitatori. Questo richiede capacità amministrativa: emergono la lentezza degli uffici tecnici, il blocco del turnover e la necessità di competenze per accedere ai bandi.

5. Abitare in modo diverso. Il co-housing è citato in tutti i tavoli, con declinazioni diverse: sociale, intergenerazionale e come risposta al "Dopo di noi".

Trasversale a tutto è l'attenzione alle fasce più esposte (giovani, studenti e pendolari, anziani, persone con disabilità, famiglie numerose o fragili). Ne deriva un tema di accessibilità, sia degli alloggi sia dello spazio urbano.

Elementi di innovazione

- **Il Distretto come facilitatore** (Tavolo 1). Un canale pubblico volontario, collegato a garanzie, accompagnamento e mediazione, in cui l'ente non fa da intermediario ma da regista dell'incontro tra proprietari, inquilini e servizi sociali. Si aggiunge il criterio di priorità per persone con disabilità negli alloggi recuperati e il richiamo al rischio di segregazione residenziale nelle aree percepite come meno sicure.
- **Il coinvolgimento delle imprese** (Tavolo 2). Un fondo di garanzia alimentato dalle aziende del Distretto in proporzione alla dimensione, e le foresterie aziendali, legati alla domanda abitativa dei lavoratori in arrivo. È l'idea più originale per finanziare le garanzie in un contesto di risorse pubbliche scarse.
- **Modelli di scambio e uso più efficiente degli alloggi** (Tavoli 2 e 3): il modello intergenerazionale, con affitto agevolato in cambio di aiuto agli anziani, e il co-housing per liberare alloggi occupati da chi non ha bisogno di ampi spazi.
- **Strumenti finanziari e gestionali per il patrimonio pubblico** (Tavoli 2 e 3): la vendita di una parte degli alloggi ERP/ERS per finanziare la ristrutturazione degli altri, e la concessione di patrimonio pubblico a privati in cambio di riqualificazione e rendite di lungo periodo (30-90 anni).
- **Nuove fasce da mappare** (Tavolo 3): lavoratori stagionali, famiglie monoparentali penalizzate dai criteri ISEE, famiglie straniere con figli minori, giovani che restano in famiglia fino a 30-35 anni e persone con disabilità prive di strumenti per l'acquisto.
- **Un metodo diverso** (Tavolo 2): interpellare direttamente i proprietari di case sfitte, con le associazioni di categoria e i percorsi partecipativi, per capire i motivi reali del mancato affitto.