



Unione dei Comuni
del Distretto Ceramico



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

Incontro interno di condivisione
con assessori con delega a politiche abitative, mobilità e infrastrutture

Quando

10 febbraio 2026, ore 14.30

Dove

Sala Giunta, Comune di Sassuolo

Partecipanti

- David Zilioli – Comune di Sassuolo
- Maria Savigni – Comune di Sassuolo
- Armando Pagliani – Comune di Formigine
- Raffaele Candini – Comune di Formigine
- Giulia Malvolti – Comune di Formigine
- Marco Biagini – Comune di Fiorano Modenese
- Juri Costi – Comune di Fiorano Modenese
- Luca Busani – Comune di Fiorano Modenese
- Silvia Pulvirenti – Poleis SC
- Filippo Ozzola – Poleis SC

Introduzione e obiettivi

L'incontro si inserisce nel percorso di costruzione di una governance condivisa dell'Area Vasta Ceramica, con l'obiettivo di mettere a sistema visioni, criticità e priorità dei Comuni coinvolti su due ambiti fortemente interconnessi: le politiche abitative e la mobilità.

La riunione ha rappresentato un secondo momento di confronto tra amministratori, finalizzato a raccogliere indicazioni di scenario e a orientare le successive fasi del processo partecipativo, che si prevede di concludere entro ottobre 2026. In questa fase iniziale, il lavoro si concentra sul consolidamento di una visione comune e sull'individuazione degli strumenti più efficaci per affrontare le trasformazioni in atto nel territorio.

Governance del percorso

Nel corso dell'incontro è stata condivisa una prima ipotesi di struttura di governance, articolata su più livelli: una cabina di regia politica, un tavolo degli assessori con funzione operativa, un gruppo di esperti a supporto tecnico e un panel di cittadini per garantire il coinvolgimento diretto della comunità. A questi si affianca il tavolo di negoziazione, già avviato ma ritenuto ancora da integrare.

È emersa con chiarezza la necessità di ampliare la platea dei soggetti coinvolti. Le adesioni attuali, pur significative, non sono considerate sufficienti a rappresentare la complessità del territorio. In questa prospettiva, si ritiene strategico coinvolgere ulteriori attori istituzionali, come l'Agenzia per la mobilità e la Provincia, ma anche soggetti privati, in particolare proprietari immobiliari e sistema produttivo.

Le politiche abitative: un sistema in trasformazione

Il confronto ha evidenziato come il tema della casa stia attraversando una fase di profonda trasformazione, che mette in crisi gli strumenti tradizionali di intervento.

Un primo elemento condiviso riguarda la crescente difficoltà del cosiddetto "ceto medio". Sempre più famiglie, pur non rientrando nei requisiti per l'edilizia residenziale pubblica, faticano a sostenere i costi del mercato, soprattutto nel segmento dell'affitto. Si tratta spesso di nuclei con uno o due redditi, per i quali il peso del canone incide in



maniera significativa sul bilancio familiare. In questo contesto, emerge con forza la necessità di rafforzare l'edilizia residenziale sociale (ERS), come risposta intermedia tra pubblico e mercato.

Parallelamente, si osserva un cambiamento nei bisogni abitativi. Cresce il numero di persone sole, spesso anziane, che incontrano difficoltà nella gestione economica e organizzativa della casa. Allo stesso tempo, i giovani faticano a uscire dal nucleo familiare, anche a causa della scarsità di soluzioni abitative accessibili e adeguate, in particolare alloggi di piccole dimensioni ma di qualità dignitosa. Queste dinamiche suggeriscono la necessità di promuovere soluzioni più flessibili, come il cohousing e le forme di convivenza.

Accanto a questi aspetti, permane una criticità strutturale legata al patrimonio esistente. Da un lato, l'edilizia residenziale pubblica presenta spesso problemi di vetustà e richiede interventi di manutenzione straordinaria che i Comuni faticano a sostenere. Dall'altro, si registra una permanenza sempre più lunga negli alloggi ERP, che tendono a perdere la loro funzione originaria di risposta temporanea a situazioni di difficoltà.

Un ulteriore elemento di squilibrio riguarda il disallineamento tra domanda e offerta: a fronte di una crescente richiesta di alloggi piccoli, il patrimonio disponibile è spesso costituito da abitazioni di dimensioni maggiori, non sempre adeguate e talvolta in condizioni non ottimali.

Particolarmente rilevante è poi il tema degli alloggi sfitti. In diversi territori emerge la presenza di un numero significativo di abitazioni non utilizzate, che potrebbero contribuire ad alleviare la pressione abitativa. Tuttavia, mancano strumenti efficaci per rimetterle sul mercato, anche a causa delle incertezze e dei rischi percepiti dai proprietari, soprattutto nel mercato dell'affitto.

Infine, si affaccia con crescente evidenza il tema della povertà energetica, soprattutto nei centri storici, dove il patrimonio edilizio risulta meno efficiente. Questo aspetto rischia di aggravare ulteriormente le condizioni di fragilità delle famiglie, rendendo necessario affiancare alle politiche abitative anche misure di sostegno energetico.

Linee di intervento per la casa

A fronte di queste criticità, sono emerse alcune possibili linee di lavoro.

Una prima direzione riguarda il maggiore coinvolgimento dei soggetti privati. In questa prospettiva si collocano strumenti come gli alloggi in garanzia, che prevedono forme di affitto sicuro per i proprietari a fronte di canoni calmierati, oppure accordi per la manutenzione del patrimonio pubblico, già sperimentati in altre realtà.

Un secondo ambito riguarda l'utilizzo della leva fiscale, con l'ipotesi – avanzata dal Comune di Fiorano – di introdurre un'imposta di scopo finalizzata a finanziare le politiche abitative, accompagnata da un'analisi della concentrazione della proprietà immobiliare.

In generale, emerge l'esigenza di superare l'approccio tradizionale basato sulla nuova costruzione, privilegiando invece il recupero e la riattivazione del patrimonio esistente. Questo implica anche un cambio di paradigma nelle politiche pubbliche, orientato a una maggiore integrazione tra pubblico e privato.

La mobilità: verso un cambio di paradigma

Il tema della mobilità è stato affrontato nella sua stretta relazione con le dinamiche abitative e produttive del territorio.

Il modello attuale appare sempre più sotto pressione. La forte dipendenza dall'auto privata, unita all'aumento dei costi dei veicoli, rende il sistema poco sostenibile nel medio periodo. A ciò si aggiunge una significativa presenza di mezzi pesanti, legata alla struttura produttiva del distretto.

Il trasporto pubblico locale risulta oggi prevalentemente orientato al trasporto scolastico, con una copertura insufficiente rispetto alle esigenze dei lavoratori. Questo contribuisce a rafforzare il ricorso all'auto privata, alimentando un circolo vizioso.

Particolarmente rilevante è il tema della mobilità casa-lavoro, anche in relazione alla difficoltà di trovare soluzioni abitative nel distretto. Sempre più lavoratori sono costretti a risiedere in territori limitrofi, con conseguente aumento degli spostamenti quotidiani.

Sono state inoltre evidenziate alcune criticità infrastrutturali specifiche, come la presenza della linea ferroviaria a Formigine, che divide il territorio comunale e genera congestione in corrispondenza dei passaggi a livello, con impatti anche sulla qualità dell'aria.

Nel complesso, emerge la necessità di ripensare il sistema in chiave integrata, rafforzando l'intermodalità e valorizzando maggiormente il trasporto su ferro.

Il ruolo dei dati e dell'innovazione

Un elemento trasversale a tutti i temi affrontati è rappresentato dal bisogno di migliorare la conoscenza del territorio attraverso l'uso dei dati.

È stata sottolineata l'importanza di aggiornare e integrare le informazioni sui flussi di mobilità, in particolare attraverso la costruzione di matrici origine/destinazione, e di sviluppare una lettura più completa che includa anche i cosiddetti "city users", ovvero coloro che lavorano nel distretto senza risiedervi.



Unione dei Comuni
del Distretto Ceramico



In questa prospettiva si inserisce la proposta di sviluppare un “digital twin” del territorio, ovvero un modello digitale in grado di integrare dati su traffico, qualità dell’aria e dinamiche abitative. Questo strumento, previsto in un orizzonte temporale 2027–2028, potrebbe rappresentare un supporto fondamentale per la pianificazione e la definizione delle politiche.

Parallelamente, si evidenzia la necessità di costruire un sistema condiviso di indicatori, che consenta di mettere in relazione dati demografici, abitativi e di mobilità, offrendo una base solida per decisioni più consapevoli.

Strumenti e opportunità

Sul piano operativo, un ruolo centrale potrà essere svolto dall’Unione dei Comuni, in particolare attraverso il rafforzamento della funzione di intercettazione delle risorse e lo sviluppo di un Ufficio Europa.

Sono state segnalate diverse opportunità di finanziamento, tra cui bandi europei e regionali sui temi della casa, della mobilità e della partecipazione. In questo senso, il progetto in corso potrebbe rappresentare anche un banco di prova per strutturare una maggiore capacità di accesso ai fondi.

È stata inoltre evidenziata l’importanza di coinvolgere in modo più attivo il sistema produttivo locale, sia in termini di responsabilità territoriale sia attraverso strumenti di welfare, come servizi per i lavoratori e iniziative di mobility management.

Conclusioni e prospettive

Dall’incontro emerge con chiarezza come le sfide legate alla casa e alla mobilità non possano essere affrontate separatamente, ma richiedano un approccio integrato e una visione di sistema.

Il territorio si trova di fronte a cambiamenti profondi, che mettono in discussione modelli consolidati e richiedono un ripensamento delle politiche pubbliche. In questo contesto, il progetto di partecipazione rappresenta un’opportunità per costruire una strategia condivisa, capace di coniugare innovazione, sostenibilità e coesione sociale.

I prossimi passaggi saranno orientati ad ampliare il coinvolgimento degli attori, rafforzare la base conoscitiva e tradurre le indicazioni emerse in linee operative concrete.