



## DOCUMENTO DI PROPOSTA PARTECIPATA

### **Titolo del processo**

COSTRUIRE COMUNITA'. Strategie di abitare partecipato

### **Ente proponente**

Cooperativa Sociale Sol.Co Soc. Coop.

### **Ente titolare della decisione**

Unione dei Comuni della Bassa Romagna

### **Data di presentazione del DocPP al Tavolo di negoziazione**

04/03/2026

### **Data di invio del DocPP al Tecnico di garanzia della partecipazione**

10/03/2026

## SEZIONE 1 – IL PROCESSO PARTECIPATIVO

### **Oggetto percorso**

*Indicare l'oggetto del percorso proposto in relazione ad atti normativi, progetti, procedure amministrative o scelte pubbliche, ad esso collegati*

Il processo partecipativo ha l'obiettivo di coinvolgere la comunità, ed in particolare alcuni stakeholder - ovvero i soggetti che partecipano al Tavolo dell'Abitare promosso dalla Unione dei Comuni della Bassa Romagna - in un percorso che consente di co-definire e proporre strategie e pratiche innovative rispetto alle emergenze in ambito abitativo che il territorio ha messo in evidenza. Nelle linee di mandato politico dei Comuni che hanno costituito l'Unione della Bassa Romagna il tema abitativo riveste carattere prioritario; il presente progetto consente di fornire indirizzi, indicazioni, proposte progettuali concrete in relazione alle scelte pubbliche che in questo ambito saranno effettuate. L'Unione si impegna a tenerne conto nella fase della discussione politica e della attuazione delle scelte.

### **Sintesi del percorso**

*Indicare chi ha promosso il percorso, dando cenni sulla situazione di partenza, degli obiettivi perseguiti con l'attivazione del percorso partecipativo. Presentare una breve descrizione del percorso svolto evidenziando aspetti inattesi, eventuali cambiamenti in corso d'opera e dilazioni nei tempi.*

*Si consiglia di rispettare la lunghezza massima di 3.000 caratteri spazi inclusi.*

Il percorso partecipativo è stato promosso dal Consorzio Solco cooperativa sociale di Ravenna da anni attivo sui temi dell'emergenza abitativa e dell'abitare sociale nel territorio provinciale di Ravenna attraverso la gestione di servizi attraverso le cooperative associate. In particolare, nel territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna è attiva una

consolidata collaborazione e confronto su questi temi che hanno portato alla presentazione del percorso partecipativo Costruire Comunità.

La situazione di partenza evidenziava infatti un progressivo aumento delle difficoltà di accesso alla casa per diverse tipologie di nuclei (famiglie mononucleari, giovani coppie, famiglie numerose, famiglie migranti), un incremento dei casi a rischio sfratto legato alla riduzione del reddito disponibile, una contrazione dell'offerta nel mercato privato delle locazioni a fronte di un aumento dei canoni, nonché una crescente fragilità nei percorsi di autonomia delle persone vulnerabili e un progressivo invecchiamento della popolazione. Tali criticità sono state ulteriormente aggravate dagli eventi alluvionali del 2023 e 2024 che hanno colpito il territorio, incidendo sia sulla disponibilità di alloggi sia sulla stabilità economica di numerosi nuclei familiari.

L'attivazione del percorso partecipativo si è posta l'obiettivo di andare oltre una gestione emergenziale del problema abitativo, promuovendo un approccio integrato e strutturale. In particolare, il processo è stato finalizzato a:

- definire in modo condiviso e puntuale le principali criticità e i bisogni del territorio rispetto al tema dell'abitare;
- promuovere momenti di formazione e confronto su modelli e pratiche innovative sperimentate in altri contesti;
- co-definire strategie e pratiche operative concrete, sostenibili e attuabili attraverso la collaborazione tra soggetti pubblici, privati e del terzo settore.

Il percorso si è articolato in tre fasi. Una prima fase di impostazione, realizzata in sede di progettazione, ha visto un confronto preliminare tra Solco e i Servizi Sociali per chiarire risultati attesi, impegni politici e tecnici necessari e per attivare una prima ricognizione degli stakeholder attraverso il Tavolo Abitare.

È seguita una fase di preparazione, durante la quale sono state attivate le condizioni organizzative e comunicative del processo: avvio del Tavolo di Negoziazione, mappatura di ulteriori soggetti da coinvolgere.

La fase centrale di progettazione partecipata ha previsto il coinvolgimento diretto degli stakeholder che ha consentito di raccogliere bisogni, far emergere visioni di futuro e tradurle in proposte operative concrete. Sono stati realizzati incontri dedicati agli stakeholder sulla base della loro tipologia: associazioni piccoli proprietari (11/11/2025), associazioni sindacali inquilini (13/11/2025), associazioni di categoria e imprese (04/12/2025), enti del terzo settore (09/12/2025). Le progettualità emerse sono state successivamente sistematizzate e presentate al Tavolo dell'Abitare che le ha ulteriormente approfondite per riportarle nel presente documento.

E' stata avviata sulla base di una delle esigenze emerse – la mancanza di appartamenti per un uso locativo di lungo periodo – una azione di coinvolgimento della cittadinanza, una rilevazione on line attraverso un questionario attraverso la piattaforma Partecipazioni. Sono state attivate azioni di promozione e comunicazione per promuovere la partecipazione e la compilazione del questionario.

In corso d'opera si sono resi necessari alcuni adattamenti metodologici e organizzativi: in particolare, un ampliamento dei momenti di approfondimento progettuale richiesto dagli stakeholder e una conseguente dilazione dei tempi rispetto alla programmazione iniziale, al fine di garantire maggiore qualità nell'elaborazione delle proposte e una più ampia condivisione.

Il percorso si è quindi configurato non solo come uno spazio consultivo, ma come un processo strutturato di co-progettazione, orientato alla costruzione di soluzioni condivise e alla definizione di impegni concreti per il futuro delle politiche abitative del territorio.

## SEZIONE 2 – GLI ESITI DEL PROCESSO PARTECIPATIVO

### **Gli esiti del percorso partecipativo assumono la forma di (in via prevalente):**

(possibilità di indicare più caselle)

- Linee guida
- Indirizzi o raccomandazioni
- Indicazioni di priorità
- Proposta progettuale
- Raccolta di esigenze
- Proposta di Regolamento/Statuto
- Proposta gestionale
- Altro\_(specificare)\_\_\_\_\_

### **Le proposte per il soggetto titolare della decisione**

*Occorre descrivere le proposte scaturite dal percorso, che dovranno essere sottoposte alla valutazione, per l'eventuale accoglimento, da parte degli organi deliberanti del titolare della decisione, dando conto di eventuali posizioni e/o proposte conflittuali non risolte.*

#### Visione Condivisa

Le proposte riconoscono che la questione abitativa non riguarda più solo le fasce fragili, ma rappresenta una posta in gioco strategica per l'intera comunità.

L'obiettivo non è solo rispondere all'emergenza, ma generare cambiamenti strutturali nel medio-lungo periodo, attraverso:

- conoscenza
- fiducia
- semplificazione
- cooperazione
- innovazione

Il percorso partecipativo ha evidenziato la volontà comune di essere concreti, lavorare insieme e trasformare il confronto in azioni operative

Gli incontri con gli stakeholder e il successivo confronto all'interno del Tavolo dell'abitare, oltre che gli esiti della rilevazione, hanno portato alla definizione delle seguenti proposte:

1. **Consolidare il Tavolo dell'abitare** quale luogo di confronto degli stakeholder, per mettere in rete in modo stabile:

- associazioni di proprietari
- associazioni di inquilini
- enti del Terzo Settore
- associazioni di categoria
- imprese
- istituzioni locali

Il Tavolo sarà coordinato dalla regia pubblica con funzione di facilitazione, mediazione e connessione tra proposte, risorse e opportunità.

#### Obiettivi

- Superare la frammentazione degli interventi
- Favorire il dialogo e la mediazione tra attori con interessi differenti
- Mettere a sistema risorse già presenti ma non coordinate
- Individuare figure con il compito di attuare ed implementare le decisioni prese
- Aumentare vivibilità, umanità e attrattività del territorio

#### Impatto atteso

Maggiore efficacia delle politiche abitative, riduzione dei conflitti e rafforzamento della fiducia tra cittadini, proprietari e istituzioni.

**2. Creazione di un sistema di garanzie e tutele per la locazione**, ovvero l'attivazione di strumenti che riducano i rischi percepiti dai proprietari e favoriscano l'accesso alla casa per gli inquilini, tra cui:

- Fondo di garanzia per morosità incolpevole
- Sospensione o agevolazione IMU in caso di morosità incolpevole documentata
- Agevolazioni fiscali locali
- Messa in rete di modalità e strumenti per fornire garanzie ai locatori

#### Obiettivi

- Contrastare la carenza di case in affitto a lungo termine
- Ridurre diffidenze e preoccupazioni, spesso generate da scarsa informazione
- Rendere le locazioni più accessibili

#### Impatto atteso

Aumento della disponibilità di immobili in affitto stabile

### **3. Creazione di un contesto di fiducia**

Questa azione potrebbe prevedere due linee di intervento:

a) Istituzione di uno *Sportello unico per l'abitare*, fisico e digitale, con l'obiettivo di fornire informazioni corrette e trasparenti e rendere accessibili strumenti e servizi. Potrebbe svolgere le seguenti funzioni:

- Punto informativo su opportunità e incentivi
- Orientamento per proprietari e inquilini
- Supporto amministrativo

b) Avvio di una campagna di comunicazione territoriale per promuovere una cultura della "casa in affitto" e contrastare stereotipi e pregiudizi legati alla locazione.

#### Impatto atteso

Maggiore trasparenza, riduzione delle paure reciproche e aumento dell'accessibilità abitativa.

### **4. Proposte di semplificazione normativa e amministrativa**

La complessità delle norme è spesso un deterrente per la messa a disposizione di immobili. Sono state individuate alcune specifiche semplificazioni che potrebbero essere prese in considerazione:

- Semplificazione delle procedure di cambio di destinazione d'uso

- Semplificazioni e agevolazioni per ristrutturazione di immobili anche con riferimento a quelli storici
- Incentivi fiscali per la locazione a lungo termine
- Revisione di vincoli burocratici che ostacolano il riuso
- Credito d'imposta per riqualificazione energetica e adeguamenti per migliorare condizioni abitative, sicurezza, efficienza energetica
- Vincoli edilizi più flessibili nelle aree rurali

#### Obiettivi

- Superare l'approccio del "non si può fare"
- Ridurre gli ostacoli amministrativi
- Favorire l'innovazione nelle politiche abitative

#### Impatto atteso

Maggiore rapidità nei processi di recupero e messa a disposizione degli immobili.

### **5. Istituzione di un Osservatorio locale sull'abitare**

Creazione di un Osservatorio territoriale permanente per raccogliere e aggiornare dati su:

- Patrimonio immobiliare disponibile comprendente:
  - edifici pubblici dismessi per valutarne il recupero
  - immobili di enti religiosi (es. diocesi)
  - abitazioni private sfitte
  - beni storici recuperabili
  - domanda e offerta abitativa
  - andamento dei canoni
  - immobili sfitti
  - situazioni di fragilità emergente
  - numero degli sfratti

#### Obiettivi

- definire le politiche e gli interventi sulla base di dati specifici e attendibili
- monitorare l'evoluzione del fenomeno nel medio-lungo periodo
- supportare decisioni strategiche e progettazione
- partire da una conoscenza corretta e condivisa del problema
- quantificare il patrimonio effettivamente disponibile
- favorire il riuso a fini abitativi di lungo periodo

#### Impatto atteso

Politiche più efficaci, basate su evidenze e non su percezioni.

Incremento dell'offerta di alloggi in locazione di lungo periodo e riduzione del numero di immobili inutilizzati.

### **6. Individuazione e messa in rete di risorse economiche e non economiche**

Costruzione di un modello di individuazione delle risorse plurimo che includa:

- Fondi pubblici, regionali e nazionali
- Risorse imprese locali non solo per i loro lavoratori e lavoratrici (es. garanti per proprietari, ...)
- Strumenti di fundraising
- Partnership pubblico-private
- Valorizzazione di risorse non economiche (competenze, reti, volontariato)

### Obiettivi

- Intercettare e mettere in rete risorse già presenti
- Ridurre la dipendenza da un'unica fonte di finanziamento
- Sostenere interventi strutturali oltre le emergenze

### Impatto atteso

Maggiore sostenibilità nel lungo periodo e capacità di risposta anche a situazioni emergenziali.

## **7. Promozione di modelli innovativi di abitare**

Approfondire e valutare modelli innovativi legato all'abitare oltre a quelli già in essere:

- Co-housing
- Abitare collaborativo
- Progetti intergenerazionali
- Patti di comunità per la gestione condivisa di immobili

### Obiettivi

- Rispondere a un bisogno abitativo che oggi riguarda tutte le fasce della popolazione
- Rafforzare le relazioni di comunità
- Aumentare attrattività e qualità della vita

### Impatto atteso

Nuove forme di convivenza solidale e rigenerazione del tessuto sociale

## **8. Sistema incentivante nelle aree agricole per recuperare immobili da destinare alla permanenza degli operai**

Verifica della possibilità di utilizzare immobili rurali, e non, da ristrutturare, o da demolire e ricostruire, e da destinare ad uso affitto (anche collettivo) per lavoratori. Questa proposta può prevedere:

- Progetti pilota territoriali: avviare progetti in specifiche zone agricole per testare modelli di housing stagionale e/o permanente
- Possibilità di ristrutturare, ma anche abbattere e ricostruire immobili in aree rurali e non rurali ovvero possibilità di allestire alloggi prefabbricati o container rigenerati con servizi di base su proprietà comunali o agricole
- Portale dedicato: una piattaforma digitale contenente offerte di alloggio; offerte di lavoro agricolo, servizi di assistenza, strumenti per gestire prenotazioni e contratti
- monitoraggio ed eventuale integrazione con servizi del territorio con particolare al trasporto (navette), alla sanità, formazione linguistica/civica, tempo libero, associazioni cultural/volontariato per socializzazione extra lavoro

### **Decisioni pubbliche connesse agli esiti del percorso partecipativo**

*Fornire indicazioni sugli atti normativi, progetti, procedure amministrative o scelte pubbliche, che risultano connessi agli esiti del processo e al loro eventuale accoglimento/non accoglimento da parte dell'ente decisore*

Gli esiti del percorso partecipativo possono trovare potenziale attuazione attraverso un insieme integrato di atti normativi, strumenti programmatori, procedure amministrative e scelte di indirizzo politico-amministrativo.

La Giunta dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna potrà accogliere le proposte in forma totale, parziale o sperimentale, in relazione alla sostenibilità tecnica, giuridica e finanziaria delle singole azioni. In particolare:

### **Sistema di garanzie e tutele per la locazione**

Atti connessi:

- Deliberazione di Consiglio per istituzione Fondo di garanzia
- Variazioni di bilancio e stanziamento risorse
- Regolamento attuativo per accesso al fondo
- Convenzioni con istituti assicurativi
- Deliberazione su agevolazioni IMU (nei limiti della normativa nazionale)

Accoglimento possibile:

- Totale: attivazione del fondo e delle misure fiscali
- Parziale: attivazione solo del fondo o solo delle agevolazioni
- Non accoglimento: motivato da vincoli di bilancio o limiti normativi

### **Sportello Unico per l'Abitare e campagna di comunicazione**

Atti connessi:

- Atto dirigenziale di riorganizzazione interna dei servizi
- Convenzione con soggetti del Terzo Settore
- Determina di affidamento per piattaforma digitale
- Piano di comunicazione istituzionale

Accoglimento possibile:

- Totale: sportello fisico e digitale strutturato
- Parziale: solo funzione informativa integrata nei servizi esistenti
- Non accoglimento: valutazione di sovrapposizione con servizi già attivi

### **Semplificazioni normative e amministrative**

Atti connessi:

- Proposte di modifica al Regolamento edilizio comunale
- Varianti urbanistiche (ove necessarie)
- Delibere di indirizzo per semplificazione procedurale
- Proposte di modifica normativa da inoltrare a Regione o Stato

Accoglimento possibile:

- Totale: revisione regolamentare e procedurale
- Parziale: avvio di un gruppo tecnico di approfondimento
- Non accoglimento: incompatibilità con normativa sovraordinata

### **Istituzione Osservatorio Locale sull'Abitare**

Atti connessi:

- Deliberazione di Giunta per istituzione Osservatorio
- Accordi di collaborazione con soggetti che possono condividere banche dati (Acer, Università, ISTAT, ...)
- Protocollo per condivisione dati con uffici interni

Accoglimento possibile:

- Totale: organismo permanente con report annuale

- Parziale: funzione di monitoraggio interna senza struttura dedicata
- Non accoglimento: carenza di risorse o duplicazione di banche dati esistenti

### **Messa in rete delle risorse**

Atti connessi:

- Accordi di partenariato pubblico-privato
- Partecipazione a bandi regionali, nazionali ed europei
- Convenzioni con imprese e fondazioni
- Delibere di indirizzo per attivazione fundraising

Accoglimento possibile:

- Totale: attivazione di un modello strutturato di co-finanziamento
- Parziale: partecipazione selettiva a bandi
- Non accoglimento: scelta di mantenere finanziamento esclusivamente pubblico

### **Modelli innovativi di abitare**

Atti connessi:

- Progetti pilota approvati con Deliberazione di Giunta
- Patti di collaborazione (Regolamento beni comuni, se esistente)
- Convenzioni per co-housing e progetti intergenerazionali
- Avvisi pubblici per manifestazioni di interesse

Accoglimento possibile:

- Totale: avvio di sperimentazioni operative
- Parziale: studio di fattibilità preliminare
- Non accoglimento: valutazione di non sostenibilità gestionale

## **SEZIONE 3 – MONITORAGGIO**

### **Impegni dell'ente responsabile**

*Indicazioni rispetto ai tempi e al tipo di atto che darà conto del DocPP*

L'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, come da sua D.G.R. N. 633 del 28/04/2025, intende dare atto entro il 30/04/2026 attraverso una sua Delibera della conclusione del processo, del processo partecipativo che si è svolto, del documento di proposta partecipata e dell'ottenimento della relativa validazione, o meno, da parte del Tecnico di garanzia. Valuterà la proposta partecipata e renderà note pubblicamente le decisioni e le motivazioni delle proprie scelte trasmettendole alla Regione Emilia Romagna.

### **Strutture operative**

*Indicare la o le strutture operative dell'ente titolare della decisione a cui sono "affidati" gli esiti del percorso partecipativo per una valutazione sulla fattibilità tecnica delle proposte emerse*

Le strutture operative dell'Ente titolare che potranno valutare dal punto di vista tecnico le proposte emerse per verificarne la fattibilità saranno:

**Area Welfare - Settore Servizi Sociali e Socio Sanitari** - Anziani e disabili, Famiglia e minori, Vulnerabilità sociale e inclusione, Casa e politiche abitative, Politiche Giovanili e coordinamento politiche culturali

**Area Territorio e Ambiente**

Energia, Sismica, Edilizia, Ambiente

**Tempi della decisione**

*Indicare in quali tempi l'ente titolare della decisione prevede di esprimersi in merito all'accoglimento/non accoglimento delle proposte esito del percorso*

30/04/2026

**Tempi e modi dell'informazione pubblica**

*Indicare su quali pagine web e per quanto tempo le informazioni continueranno ad essere aggiornate. Indicare quali altri modi saranno adottati per garantire la comunicazione delle decisioni assunte in merito agli esiti del processo partecipativo.*

L'Unione dei Comuni della Bassa Romagna si impegna a garantire la trasparenza e la continuità dell'informazione relativa agli esiti del processo partecipativo e alle decisioni assunte, assicurando aggiornamento, accessibilità dei contenuti e pluralità dei canali di comunicazione.

**Aggiornamento delle pagine web**

Le informazioni saranno pubblicate e aggiornate in alcune sezioni del sito istituzionale:

- Sezione tematica "Abitare / Politiche abitative"
- Albo Pretorio online (per gli atti formali)
- Amministrazione Trasparente

Durata dell'aggiornamento

- Gli aggiornamenti saranno garantiti per un periodo di 12 mesi dalla pubblicazione della relazione finale
- La documentazione completa (report, verbali, materiali di sintesi, atti di recepimento) resterà consultabile in archivio digitale senza limiti temporali
- Saranno pubblicati aggiornamenti periodici sullo stato di attuazione in occasione di atti significativi

**Comunicazione delle decisioni assunte**

Le decisioni saranno comunicate attraverso:

a) Comunicazione istituzionale

- Pubblicazione di una notizia dedicata sul sito istituzionale
- Comunicato stampa

b) Restituzione diretta ai partecipanti

- Invio via e-mail agli stakeholder coinvolti
- Presentazione in sede di Tavolo dell'Abitare

c) Canali social istituzionali

- Sintesi divulgativa delle decisioni assunte
- Aggiornamenti sullo stato di attuazione



d) Documentazione formale

- Delibera di presa d'atto e indirizzo
- Eventuali atti attuativi (regolamenti, avvisi, bandi, convenzioni)