

PROGETTO ECONOMIA SOCIALE PER APPARTAMENTI PER LAVORATORI SINGOLI, FAMIGLIE, IN CO-PROGETTAZIONE CON BANCHE, FONDAZIONI, COOPERATIVE, IMPRESE PROFIT E NO PROFIT, ALTRE REALTA' DELL'ECONOMIA SOCIALE, COME RISPOSTA AL PROBLEMA ABITATIVO IN UNIONE VALLE DEL SAVIO - CONTESTO

Premessa

Il Manifesto per la realizzazione del "Piano strategico per il benessere della comunità e l'attrattività territoriale", approvato dalla Giunta comunale di Cesena il 24/02/2026, afferma tra i suoi principi il seguente: "Promuovere una cultura del cambiamento che sappia trasformare le sfide in opportunità, favorendo sostenibilità, concretezza e visione strategica. Valorizzare le reti territoriali e la collaborazione tra enti pubblici, privati e terzo settore per favorire innovazione e crescita." Il Piano strategico é in corso di realizzazione.

E' proprio in questa direzione che l'agire con proposte innovative creando un sistema di rete può essere una risposta ai bisogni della comunità, e l'abitare rappresenta oggi un bisogno rilevante del territorio.

Cesena è una città che invecchia come tutte le città italiane; si tratta di un fenomeno ormai strutturale, con famiglie sempre più frammentate e costi degli alloggi in costante crescita; *l'abitare si conferma una delle sfide economiche e sociali più urgenti.*

Il tema è quello di trovare soluzioni innovative, ispirate a esperienze locali, nazionali ed europee, sottolineando come la casa non sia solo un bene materiale, ma uno spazio di comunità capace di promuovere inclusione, sostenibilità e partecipazione. Grazie ad un'azione coordinata tra pubblico, privato e comunità, crediamo sia possibile trasformare la sfida abitativa in un'opportunità di innovazione sociale e sviluppo sostenibile.

L'abitare non è solo una questione edilizia, ma una leva strategica per lo sviluppo economico e un fattore fondamentale di inclusione sociale.

Attraverso una regia coordinata tra istituzioni, attori del mercato, terzo settore e mondo cooperativo è possibile offrire risposte concrete e differenziate ai bisogni abitativi e trasformare una sfida complessa in un'opportunità di innovazione sociale e sviluppo sostenibile per il territorio, partendo anche dalla riqualificazione di edifici dismessi.

Ispirandoci ai riferimenti della sussidiarietà, alla co-programmazione e alla co-progettazione, quali strumenti di *governance* pubblica, dotati di risorse, procedure e indicatori di risultato misurabili, crediamo che sia possibile creare soluzioni o approcci che affrontino, anche solo in parte, il problema dell'abitare a Cesena ed in Unione Valle Savio.

Considerando che il calo della popolazione riduce le possibilità di fare impresa e che anche il sistema commerciale è progressivamente depauperato dall'effetto spopolamento, unito alla concorrenza delle piattaforme commerciali digitali, e in assenza di un sistema produttivo occupazionale particolarmente allettante, il territorio fisiologicamente pian piano si spopola.

La retorica dello "spopolamento inarrestabile" rischia però di trasformarsi in un alibi che è possibile utilizzare per non fare nulla per contrastare realmente il fenomeno. Invece, ci sono nel nostro territorio segnali di reazione importanti, tra le quali riflessioni politiche finalizzate a costruire azioni in grado di arginare l'inverno demografico ed immaginare un futuro possibile, con l'obiettivo di creare una crescita demografica sostenibile ed un miglioramento della qualità della vita, tracciando percorsi alternativi di sviluppo con il coinvolgimento attivo delle comunità locali. Il motore dei processi di rigenerazione demografica è certamente rappresentato dal senso di appartenenza e dalla voglia di prendersi cura del proprio territorio, e proprio da questo punto di vista, il mondo dell'associazionismo, del Terzo settore, dell'economia sociale e del settore profit giocano un ruolo fondamentale.

La possibilità di arginare la decrescita demografica e costruire una prospettiva di futuro, è legata alla possibilità di implementare politiche che siano in grado di incidere su quattro diversi obiettivi:

- il primo consiste nel favorire la crescita del tasso di natalità, agendo su una pluralità di fattori e, in primo luogo, sull'aumento dell'occupazione femminile

che, oltre a rappresentare una risposta ad una dismetria sociale, permette di ridimensionare il rischio che la scelta di procreare porti le persone ad entrare nell'area della povertà. Diversi studi evidenziano infatti come al crescere del numero di figli aumenta il rischio di diventare poveri;

- la seconda leva da utilizzare consiste nell'aumentare le opportunità lavorative dignitose per chi non vuole lasciare la propria terra. Una parte dei giovani che decide di lasciare il luogo di nascita non lo fa per scelta, ma per necessità, perché spesso non è in grado di costruirsi un futuro dove risiede; l'assenza di prospettive occupazionali e professionali in linea con le aspettative rappresentano i fattori che spingono i giovani (e non solo) ad emigrare;
- il terzo strumento per ridimensionare lo spopolamento consiste nel creare occasioni per far ritornare chi è andato via per motivi di studio o di lavoro. Per incrementare "i ritorni" bisogna, da un lato, creare condizioni di vita e professionali adeguate, ma anche ridimensionare la sensazione di sconfitta che vivono le persone che decidono di tornare dopo un'esperienza di lavoro o di studio fatta lontano dal proprio luogo di origine;
- la quarta leva per attivare strategie di rigenerazione demografica è legata alla capacità di essere accoglienti nei confronti delle persone alla ricerca di nuove occasioni ed esperienze.

Per realizzare efficaci strategie di rigenerazione demografica è necessario dunque lavorare contemporaneamente e sinergicamente su tutti e quattro i fronti. Bisogna migliorare le condizioni di contesto (abitare, educazione, mobilità, salute e cultura), poiché senza i diritti di cittadinanza di base è molto difficile immaginare politiche di rigenerazione demografica efficaci.

Allo stesso tempo, però, è necessario che nel territorio si riescano a costruire politiche in grado di creare occasioni di lavoro dignitoso per gli uomini e le donne, incrementando significativamente il tasso di occupazione e ridimensionando il numero dei NEET.

In questo quadro di complessità, l'associazionismo, le Aps, il mondo delle cooperative sociali e di comunità e, più in generale, il mondo dell'economia sociale, unito al settore profit assumono un ruolo strategico.

La presenza di soggetti organizzati la cui missione è prevalentemente sociale, e legata alla volontà di venire incontro ai bisogni della comunità, è cruciale per l'attivazione di percorsi di rigenerazione sociale.

Gli enti dell'economia sociale sono entità in grado di organizzare il desiderio di mantenere viva la comunità, di tessere le relazioni nel territorio e molte volte di garantire occasioni di lavoro dignitose.

La propensione alla collaborazione è una caratteristica della nostra città, e proprio grazie alla grande partecipazione degli ETS, imprese, servizi pubblici, ASP, AUSL Romagna, che è stata possibile la creazione di una Rete di organizzazioni volte alla qualificazione del nostro territorio per rendere Cesena maggiormente attrattiva per le famiglie e favorire azioni di benessere nella comunità. Proprio partendo dall'analisi dell'esistente e del contesto che sono stati individuati alcuni ambiti specifici:

1. la valorizzazione di beni comuni (ad esempio, scuole non utilizzate, spazi urbani, immobili storici, ecc.);
2. valorizzazione di risorse ambientali (creazione di comunità energetiche sociali, recupero e utilizzo di terreni abbandonati, di parchi naturali, ecc.);
3. attivazione di servizi per la mobilità sostenibile;
4. miglioramento e innovazione dei servizi socio-assistenziali;
5. supporto alle comunità educanti;
6. azioni per la digitalizzazione.

In questa sede affronteremo in particolare il primo punto.

1. Il progetto

Il Comune di Cesena ed Unione Valle Savio intendono predisporre un progetto da presentare sul bando della Regione Emilia-Romagna "Sostegno ad ecosistemi territoriali innovativi in attuazione degli Indirizzi strategici per

l'economia sociale", approvato con Delibera regionale n. 1035 del 22 giugno 2026 e consultabile al seguente link:

<https://imprese.regione.emilia-romagna.it/leggi-atti-bandi/tutti-i-bandi/rsi/sostegno-ad-ecosistemi-territoriali-innovativi-in-attuazione-degli-indirizzi-strategici-per-leconomia-sociale>

Il bando è finalizzato a promuovere e sviluppare ecosistemi territoriali ad alta innovazione sociale, volti a favorire l'integrazione tra dimensione economica e welfare, rafforzare la coesione territoriale, stimolare pratiche collaborative e valorizzare il capitale umano locale attraverso reti e partnership tra soggetti pubblici, enti del Terzo settore e attori socio-economici.

Il progetto da presentare sul bando indicato riguarda la realizzazione di progetti innovativi e sperimentali riguardo a forme dell'abitare, caratterizzate, in particolare:

- dalla capacità di favorire pratiche di condivisione e socialità
- di generare externalità positive per il contesto e per la collettività
- rafforzare la coesione sociale tra i cittadini e l'integrazione tra i servizi di welfare pubblici e privati partendo dal patrimonio immobiliare, pubblico o privato, inutilizzato o sottoutilizzato, contribuendo alla rigenerazione dei territori in un'ottica di sostenibilità ambientale.

Il progetto prevede la realizzazione nel territorio dell'Unione Valle Savio di appartamenti a canone sostenibile e co-housing destinati a:

- lavoratori singoli;
- lavoratori stagionali;
- famiglie con almeno un componente occupato;
- operatori dei servizi essenziali;
- lavoratori trasferiti per motivi occupazionali;
- persone che hanno un lavoro ma non riescono ad accedere al mercato degli affitti.

A tal fine, l'Unione Valle Savio ricerca partner che intendano lavorare insieme per la realizzazione del Progetto, secondo una logica di Amministrazione

condivisa in linea con la Legge Regionale 13 aprile 2023, n. 3 "Norme per la promozione ed il sostegno del Terzo settore, dell'amministrazione condivisa e della cittadinanza attiva", modificata e integrata dalla L.R. n. 7/2023 e supportata dalle "Linee guida regionali per l'amministrazione condivisa" approvate con DGR n. 528/2026.

Ogni partner dovrà presentare un sintetico progetto con cui entrare in co-progettazione, indicando chiaramente quale impegno potrebbe assumersi, anche riferito alle risorse (di immobili, finanziarie, di personale, etc.), con quali tempistiche di realizzazione, e con quali obiettivi.

2. Partner della co-progettazione

Oltre al Comune di Cesena e all'Unione Valle Savio e ad altri partner pubblici possono aderire alla progettazione, utilizzando anche risorse proprie:

- banche (attraverso forme di sostegno al progetto da individuare: mutui agevolati, finanziamenti diversi, fondi di garanzia, etc);
- imprese profit (attraverso forme di sostegno al progetto da individuare: cofinanziamento, welfare aziendale, housing per dipendenti, etc.);
- enti del Terzo Settore;
- un soggetto dell'ecosistema dell'innovazione e della ricerca;
- proprietari privati.

3. Obiettivo

Molte imprese faticano ad assumere personale perché i lavoratori non trovano un alloggio a costi accessibili.

E d'altro canto chi arriva (o rientra) a Cesena o in Unione Valle Savio per un impiego, anche temporaneo non riesce a trovare un alloggio.

Pertanto il progetto è orientato ad individuare soluzioni alloggiative per lavoratori; lo scopo è quello di favorire lo sviluppo economico e l'attrattività dei territori.

Le azioni possono essere diverse. Solo a titolo esemplificativo, ma non esaustivo:

1. recupero/ristrutturazione di appartamenti sfitti;
2. recupero di immobili pubblici o di proprietà di aziende no profit;
3. ristrutturazione con fondi pubblici e privati.
4. gestione sociale degli alloggi;
5. contratti di locazione calmierati;
6. accompagnamento degli inquilini;
7. piattaforma digitale per l'incontro tra domanda e offerta;
8. azioni di finanza etica locale a supporto del progetto.

L'impatto atteso sul territorio (Unione Valle Savio e Cesena) può riguardare:

- riduzione del disagio abitativo;
- aumento dell'occupazione;
- recupero del patrimonio immobiliare inutilizzato;
- maggiore attrattività del territorio per imprese, lavoratori e famiglie;
- sviluppo di un modello di partenariato pubblico-privato-sociale.

Il modello che sarà sperimentato sarà soprattutto, anche se non esclusivamente, il co-housing, in quanto rappresenta una soluzione che genera benefici sia sociali sia economici, soprattutto quando è rivolto a lavoratori, giovani e famiglie con difficoltà di accesso alla casa. Ma vedrà anche, a seconda delle proposte che potranno essere formulate, l'individuazione di soluzioni alloggiative singole (per nuclei familiari).

Sono evidenti gli aspetti di impatto di natura sociale: contrasto dell'isolamento, favorendo relazioni di vicinato e mutuo aiuto; promozione dell'inclusione sociale, mettendo in relazione persone con età, esperienze e provenienze diverse; integrazione dei nuovi lavoratori che si trasferiscono in un territorio.

Vi sono anche vantaggi economici:

- riduzione dei costi abitativi, grazie alla condivisione di alcuni spazi e servizi;

- minori consumi energetici, attraverso edifici efficienti e l'uso condiviso di impianti e attrezzature;
- recupero di immobili inutilizzati, evitando nuovo consumo di suolo;
- valorizzazione del patrimonio immobiliare, con effetti positivi sui quartieri interessati.
- maggiore attrattività per le imprese, che possono offrire soluzioni abitative ai dipendenti;
- aumento della mobilità del lavoro, rendendo più semplice accettare un impiego in un'altra città.

In un progetto di economia sociale, il co-housing non è semplicemente una forma di condivisione dell'alloggio: diventa uno strumento di welfare territoriale, capace di mettere in relazione il diritto alla casa, il lavoro, la rigenerazione urbana e lo sviluppo economico locale.

Si tratta, infatti, di sostenere forme di abitare condiviso e servizi di comunità per far fronte all'emergenza abitativa, stimolando pratiche di socialità in ottica di vicinato, e di offrire un modello di cooperazione ai locatari privati-imprese per incentivare nuove forme di abitare e gestione condivisa e collaborativa, accessibile e con rischi limitati.

L'Unione Valle Savio, mettendo in relazione i soggetti che aderiranno alla co-progettazione, vuole sviluppare un sistema integrato di welfare territoriale, che cambi il paradigma "tradizionale" di supporto al benessere familiare, rafforzi l'attrattività della città per famiglie, giovani e nuovi residenti, aumenti l'attrattività per le imprese, sostenendo talenti e competitività, favorire l'armonizzazione vita-lavoro e lo sviluppo di politiche di welfare aziendale, sviluppare forme di welfare territoriale condiviso.

Cesena, 18 ottobre 2026