ABITARE COLLABORATIVO

Questionario per le Organizzazioni del Terzo Settore del Distretto di Fidenza

A cura di:
Benedetta Marani, Ph.D
Con la collaborazione di: Dora Casalino

ECOSOL

MINISTERO del LAVORO e delle POLITICHE SOCIALI

RegioneEmiliaRomagna

INDICE

- Premessa
- I proprietari
- I soci/volontari
- Conclusioni

Premessa

Caratteristiche del questionario e anagrafica generale dei rispondenti

Premessa

Abitare collaborativo

«Abitare Collaborativo», coordinato da ECOSOL-ODV, è un progetto finanziato dalla Regione Emilia-Romagna (DGR 903/2024) con un budget di 16.283€, con svolgimento previsto per l'annualità giugno 2025 – giugno 2026. L'iniziativa nasce dalla constatazione — emersa dal progetto "Dalla casa all'abitare" (DGR 2241/2022) — che nel Distretto di Fidenza persiste una **difficoltà generalizzata nel reperire alloggi in affitto, con particolare riferimento alla cosiddetta «fascia grigia» e** tanto più alle **famiglie fragili**, che necessitano percorsi di accompagnamento verso l'autonomia abitativa. L'ipotesi di fondo è che il Terzo Settore possa costituire un serbatoio di risorse sia in termini di proprietari "solidali" sia di volontari accompagnatori.

Il progetto si articola in **sette azioni**. La prima prevede l'allargamento del Tavolo interistituzionale già esistente (c.d. «Tavolo Abitare»), coinvolgendo soggetti pubblici, privati e del Terzo Settore. La seconda azione prevede l'organizzazione di incontri pubblici e campagne social per diffondere la cultura dell'abitare collaborativo. La terza, nella quale inserisce il presente questionario, consiste in un censimento- all'interno delle organizzazioni del Terzo Settore attive nel Distretto di Fidenza - di proprietari e volontari disponibili a fornire alloggi e ad accompagnare le famiglie all'abitare collaborativo. La quarta azione prevede attività motivazionali per i proprietari individuati e percorsi formativi per i volontari. Le ultime tre azioni (5,6,7) hanno carattere sperimentale diretto: sostegno a due famiglie immigrate nei percorsi di autonomia abitativa e laboratori di socializzazione per giovani fragili presso la sede di ECOSOL-ODV.

Il questionario

Obiettivi e struttura

Il questionario, rivolto a soci e volontari delle organizzazioni del Terzo Settore del Distretto di Fidenza, si è posto un duplice obiettivo:

- La **mappatura degli immobili privati** potenzialmente disponibili per locazioni a canone calmierato;
- L'**individuazione di volontari** disposti ad accompagnare famiglie vulnerabili nei percorsi di inclusione abitativa.

Il questionario è stato articolato in **tre sezioni**. La prima (Dati generali) raccoglie il profilo socio-anagrafico del rispondente: genere, cittadinanza, comune di residenza, fascia d'età, professione, composizione familiare e condizione abitativa. La seconda sezione (Propensione alla locazione accessibile) è destinata ai proprietari di immobili sfitti o sottoutilizzati e indaga le caratteristiche degli alloggi disponibili, le attitudini e le resistenze rispetto alla locazione a famiglie vulnerabili, nonché la conoscenza di strumenti normativi e incentivi esistenti (come il Canone Concordato). La terza sezione (Propensione al volontariato) esplora l'esperienza pregressa in attività di volontariato, le competenze disponibili, la disponibilità oraria e l'interesse verso percorsi formativi nel campo dell'inclusione abitativa.

Il questionario è stato distribuito tramite i **canali ufficiali** delle organizzazioni coinvolte nel progetto «Abitare Collaborativo», sia online sia offline. La sua compilazione è avvenuta prioritariamente nei mesi tra **gennaio e aprile 2026**.

Anagrafica dei rispondenti

Caratteristiche socio-anagrafiche

Hanno risposto al questionario **28 rispondenti** e sono state ritenute **valide 19 risposte.**

- Tutti i rispondenti hanno **cittadinanza italiana**;
- **13/**19 rispondenti sono **donne** e 6 **uomini**;
- **16/19** rispondenti sono **over 45**. In particolare si contano **(6)** rispondenti tra i **46 e i 55 anni**, (**5) tra i 56 e i 65,** (3) tra i 66 e i 75 e 2 over 76. Solo 1 rispondente appartiene alla fascia d'età 26-35 e 2 alla fascia 36-45.
- **10/19** vivono nel **Comune di Fidenza**, **8 a Salsomaggiore Terme**, 1 a Busseto.

Anagrafica dei rispondenti

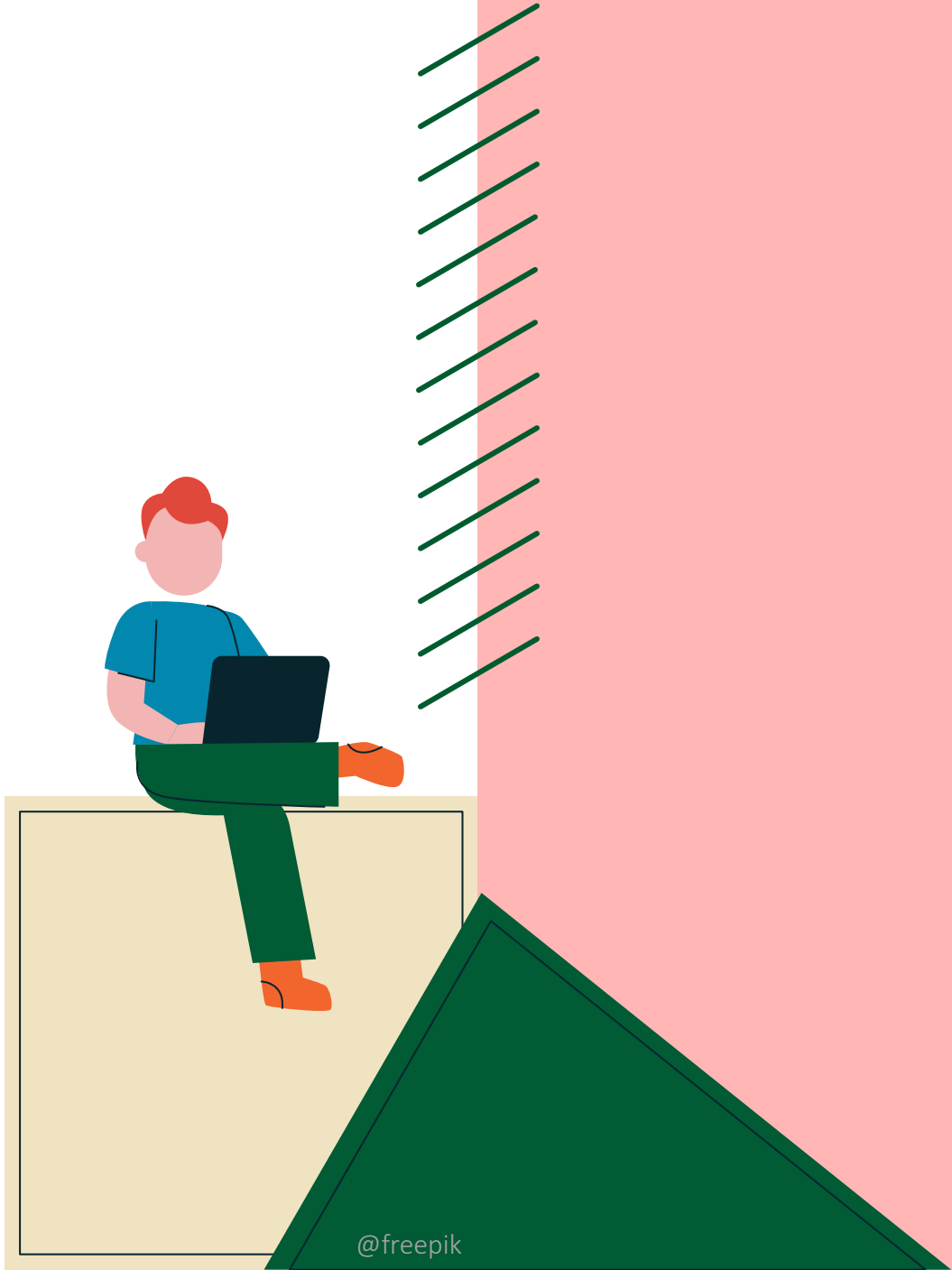
Caratteristiche socio-anagrafiche

- **18**/19 rispondenti **vivono in abitazioni di proprietà**; di questi, solo **5 ne stanno pagando il mutuo** (con rata tra i **500 e 1000€/mese**). Solo 1 rispondente vive in appartamento a titolo gratuito (nb. è over 76).
- **7**/19 rispondenti sono **pensionati,** seguono gli impiegati (3), gli operai/caposquadra (2), i commercianti (2), liberi professionisti/imprenditori (2).
- I nuclei familiari dei rispondenti sono prevalentemente composti **da coppie con figli (7) e** da **persone sole (7),** seguiti da coppie senza figli (3) e genitori singoli con figli (2).
- **14**/19 rispondenti compilano il questionario in qualità di **soci/volontari di organizzazioni del terzo settore**
- **3** rispondenti compilano il questionario in qualità di **proprietari di alloggi sfitti/sottoutilizzati**;
- **2** rispondenti appartengono ad **entrambe le casistiche citate.**

NB: si è scelto di sommare le risposte di coloro che hanno compilato dichiarando di appartenere ad entrambe le casistiche alle categorie di proprietari e di volontari. Nei conteggi risultano quindi **5** risposte da parte di **proprietari** e **16** da parte di **volontari**.

I proprietari

Caratteristiche degli alloggi disponibili e propensione alla locazione

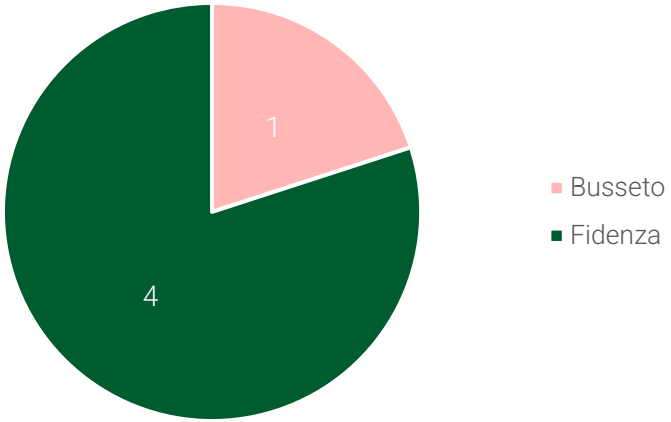


Il profilo dei proprietari*

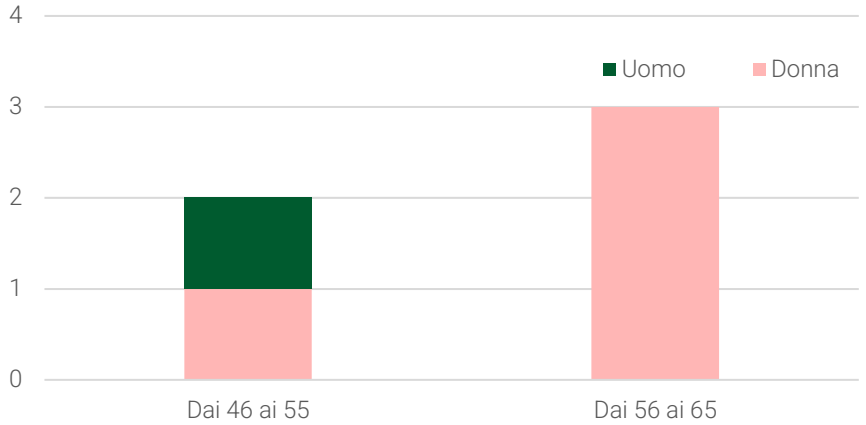
Caratteristiche socio-anagrafiche

* Tra i «proprietari» si sono conteggiati sia coloro che hanno dichiarato esclusivamente di compilare il questionario in qualità di proprietari di alloggi disponibili da mettere in locazione, sia coloro che hanno dichiarato di compilare il questionario in qualità di proprietari e di volontari.

Comune di residenza dei rispondenti



Classi di età e genere



- Tra i rispondenti che si dichiarano **proprietari di alloggi sfitti o sottoutilizzati (5), 4** risiedono nel **Comune di Fidenza e 1** a **Busseto;**
- Questi risiedono tutti in abitazioni di proprietà, di cui solo **un rispondente** su 5 **sta pagando** attualmente **il mutuo**;
- **Tutti i** rispondenti **proprietari** hanno tra i **46 e i 65 anni** (2 tra i 46 e i 55 anni e 3 tra i 56 e i 65 anni);
- Tra le **professioni,** si annoverano: 2 impiegati, 1 pensionato, 1 insegnante e 1 commerciante/artigiano.

Gli alloggi disponibili

Caratteristiche

- **In totale,** i proprietari di possiedono **5 alloggi: 4 nel Comune di Fidenza e 1 a Busseto;**
- di questi, **4 sono sfitti e/o potenzialmente locabili in breve periodo** (3 nel Comune di Fidenza, 1 a Busseto);
- Tra gli alloggi disponibili, si contano **2 bilocali, 1 monolocale e 1 piccolo trilocale;**

Tipologia	Busseto	Fidenza	
	Centro	*Centro*	*Periferia/semiperiferia*
Monolocale		1	
Bilocale			2
Trilocale	1		

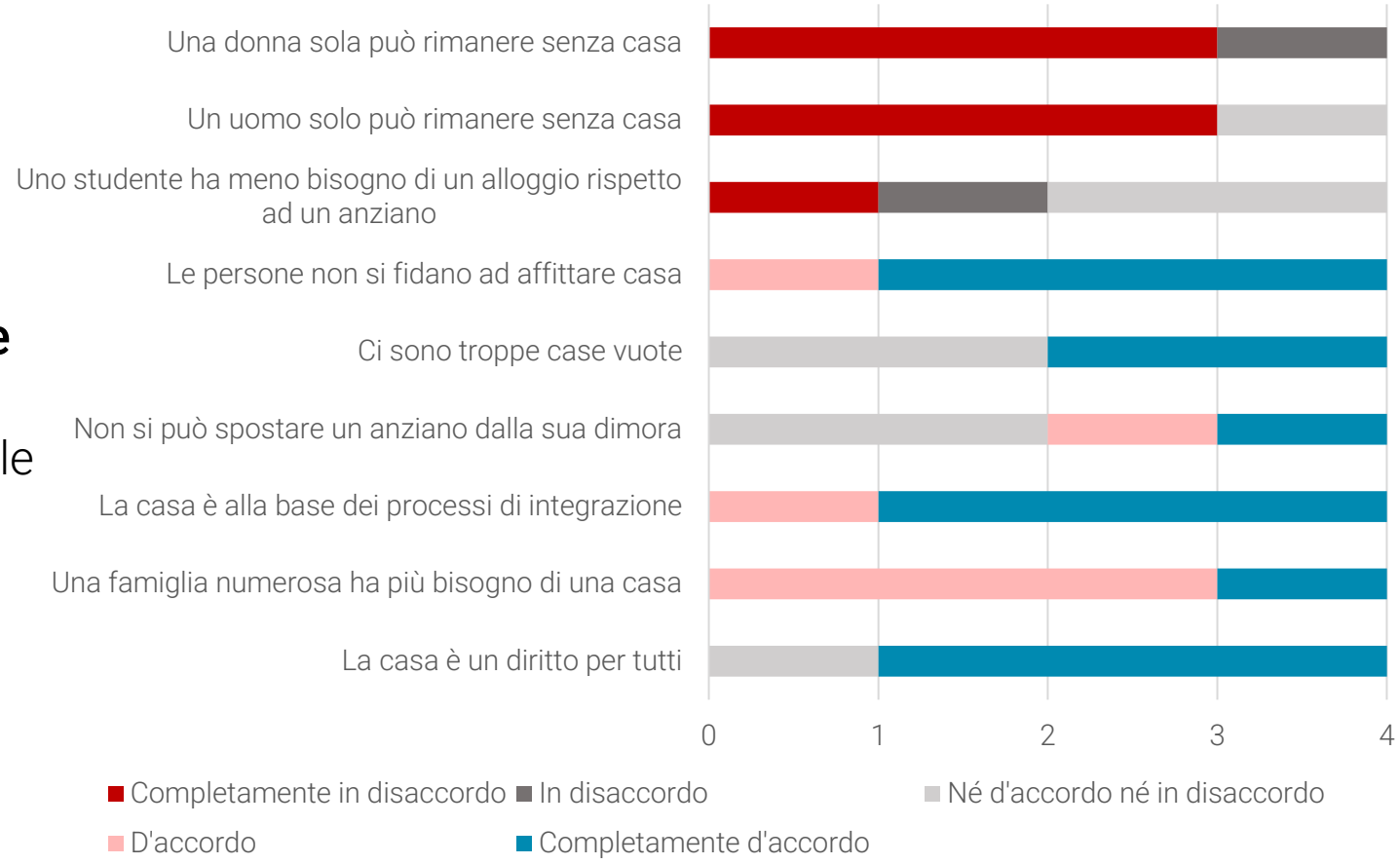
- Tutti gli alloggi si **libereranno a breve** (tra aprile, data di compilazione del questionario, e novembre);
- Solo il proprietario del monolocale ha fruito dei servizi di agenzie immobiliari in passato, tutti gli altri hanno proceduto con **scritture private**.

Propensione alla locazione

Sentiment dei proprietari verso la locazione accessibile

- I proprietari di alloggi locabili manifestano una **particolare sensibilità** verso l'abitare quale chiave per l'**integrazione** e l'inclusione sociale;
- In particolare, i rispondenti sono concordi nell'affermare **l'abitazione quale diritto** per tutte le categorie sociali, con particolare riferimento alle **donne sole** e alle **famiglie numerose**.
- Tutti i rispondenti concordano con una generalizzata **mancanza di fiducia** dei proprietari nel mettere i propri alloggi in locazione.

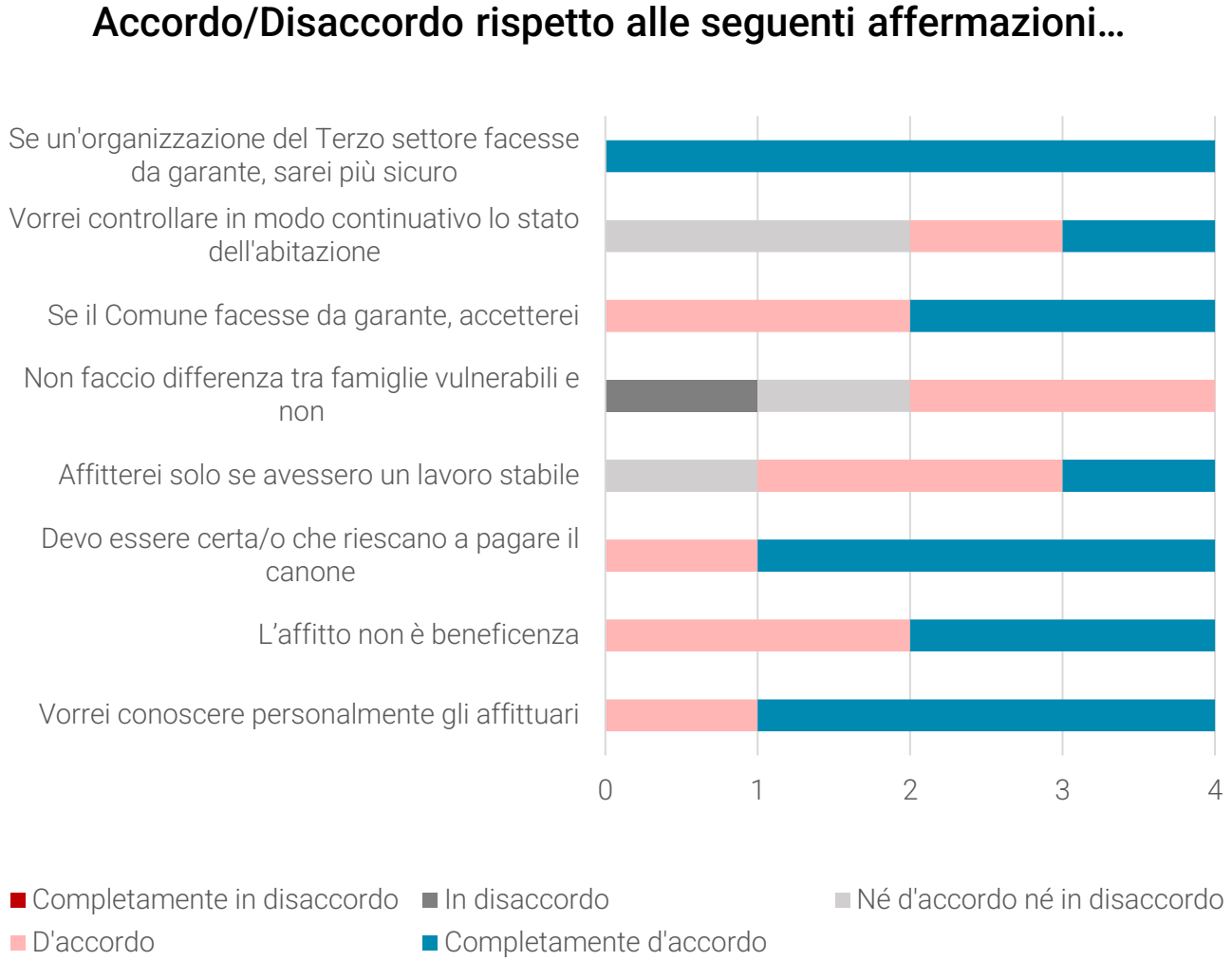
Accordo/Disaccordo rispetto alle seguenti affermazioni…



Propensione alla locazione

Sentiment dei proprietari verso la locazione accessibile

- Nonostante la sensibilità al tema dell'inclusione abitativa, i proprietari di alloggi disponibili sono **sensibili alla sostenibilità economica della locazione** e propensi ad introdurre **garanzie** a tutela di eventuali morosità;
- In questo senso, sono tutti **concordi** sulla necessità di accertarsi della **solvibilità** dei nuclei familiari e sull'importanza di un **lavoro stabile**;
- Questo dato trova conferma anche nella propensione all'accoglienza di **nuclei vulnerabili**. Nessun nucleo si è detto completamente imparziale rispetto all'accoglienza di questo target.



Propensione alla locazione

Conoscenza di agevolazioni e garanzie

- Tutti i rispondenti considerati auspicano forme di **garanzia** da parte di **Comuni e/o enti del Terzo** settore per garantire i rendimenti auspicati (da parte del Comune o di ETS);
- Tuttavia, **solo 1**/4 proprietari di alloggi disponibili ha sentito parlare di **forme di garanzia esistenti** e in particolare della **riduzione della cedolare secca sul canone concordato**;
- **2/**4 **proprietari non conoscono** il **canone concordato,** mentre gli **altri 2** lo stanno **già applicando**;
- **3**/4 proprietari hanno sentito parlare del concetto di «**Abitare collaborativo**» ma non ne conoscono i dettagli; 1 proprietario afferma di conoscere l'argomento;
- **2**/4 proprietari affermano di essere interessati ad approfondire il tema dell'abitare collaborativo in **percorsi formativi dedicati**;

Propensione al volontariato

E disponibilità a partecipare ad attività di volontariato e corsi di formazione

- Tutti i proprietari **svolgono o hanno svolto attività di volontariato**, prevalentemente nel settore sociale e nella protezione civile. Tra le organizzazioni in cui prestano queste attività, si annoverano: ASP Fidenza, GAS Fidenza-Salso, Mediterranea, Caritas, Parrocchie e Protezione Civile.

- Tutti i proprietari di alloggi disponibili potrebbero mettere a disposizione **dalle 2 alle 5 ore settimanali** per attività di volontariato. 3 su 4 potrebbero offrire **supporto sociale**, supporto **all'utilizzo di strumenti digitali**, competenze nell'ambito della **comunicazione** e della **gestione dei conflitti**;

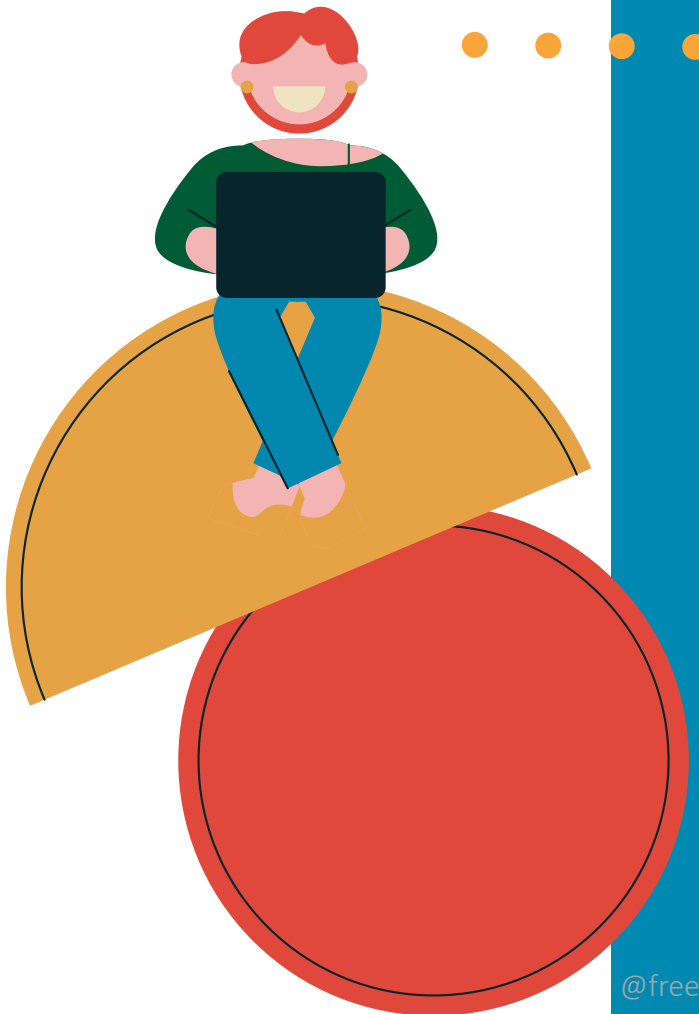
- **2/**4 nuclei hanno **già prestato volontariato** nell'ambito di progetti di **inclusione abitativa**. Tra questi si annoverano: CRA, progetti FAMI, Comunità di recupero, Case protette, Progetti di prima/seconda accoglienza.

- **Tutti** i proprietari si dicono interessati a partecipare a **percorsi formativi** in materia di **inclusione abitativa**;

- In particolare, i **temi** di maggior interesse sono:
  - **Gestione dei gruppi e delle dinamiche di gruppo**;
  - Gestione **dello spazio domestico e del budget familiare**;
  - Conoscenza di base delle politiche abitative, della normativa e degli strumenti
  - Digitalizzazione e intelligenza artificiale.

I soci/volontari

Disponibilità all'ingaggio in progetti di abitare collaborativo e di formazione



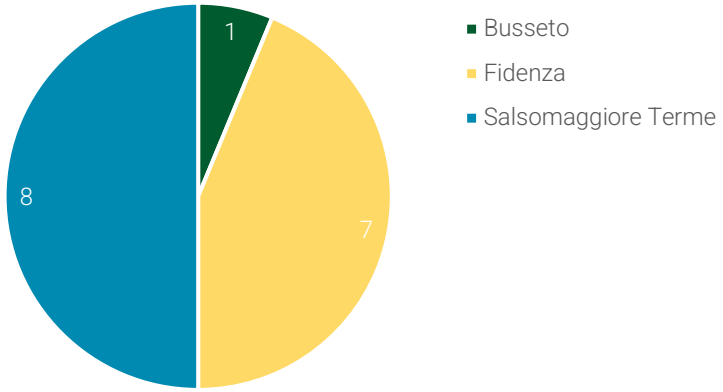
@freepik

Il profilo dei soci/volontari

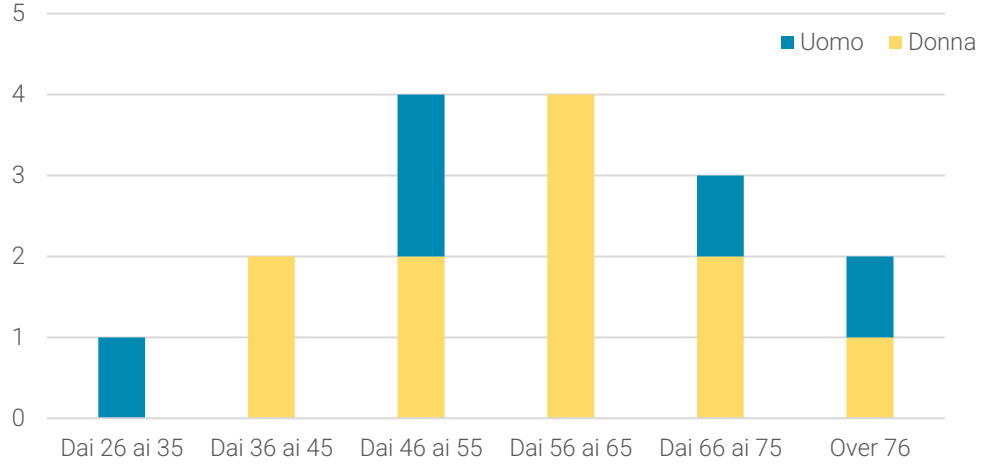
Caratteristiche socio-anagrafiche

* Tra i soci/volontari si sono conteggiati sia coloro che hanno dichiarato esclusivamente di compilare il questionario in qualità di soci o volontari c/o enti del Terzo Settore, sia coloro che hanno dichiarato di compilare il questionario in qualità di proprietari e di volontari.

Comune di residenza dei rispondenti



Classi di età e genere



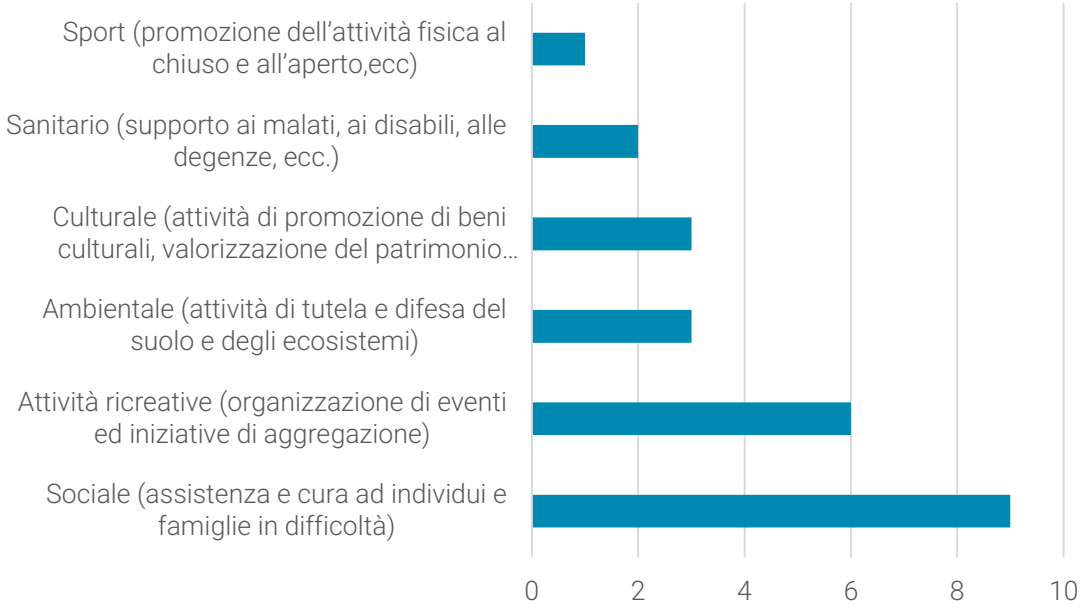
- Tra i rispondenti che si dichiarano **soci/volontari** presso enti del terzo settore **(16), 8** risiedono a **Salsomaggiore Terme**, **7** a **Fidenza** e **1** a **Busseto;**
- Tra i soci/volontari si contano **11 donne** e **5 uomini;**
- **8/**16 sono compresi nella **fascia d'età 46-65**, **5** sono **over 65,** e **solo 3 under 40**.

- **15**/16 rispondenti vivono in **abitazioni di proprietà**, 1 fruisce della propria dimora a titolo gratuito;
- Dei 15 residenti in proprietà, solo **3** stanno **pagando il mutuo** per l'abitazione in cui risiedono (tra i 500 e i 1000 €);
- **7**/16 rispondenti sono **pensionati**. Seguono gli operai (2), gli impiegati (2) e i liberi professionisti/imprenditori (2).

Le attività di volontariato

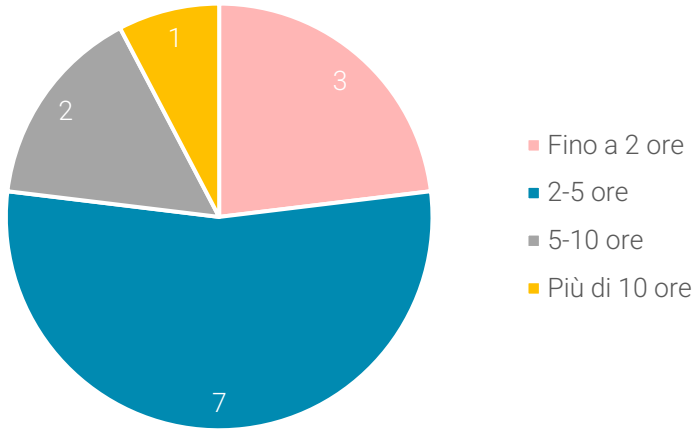
Ambiti di intervento e tempo disponibile

Ambiti di volontariato prevalenti



- **Tutti** i rispondenti sono/sono stati ingaggiati in attività di volontariato;
- **Più della metà** dei rispondenti pratica volontariato in ambito **sociale (assistenza e cura);**

Ore a disposizione per il volontariato



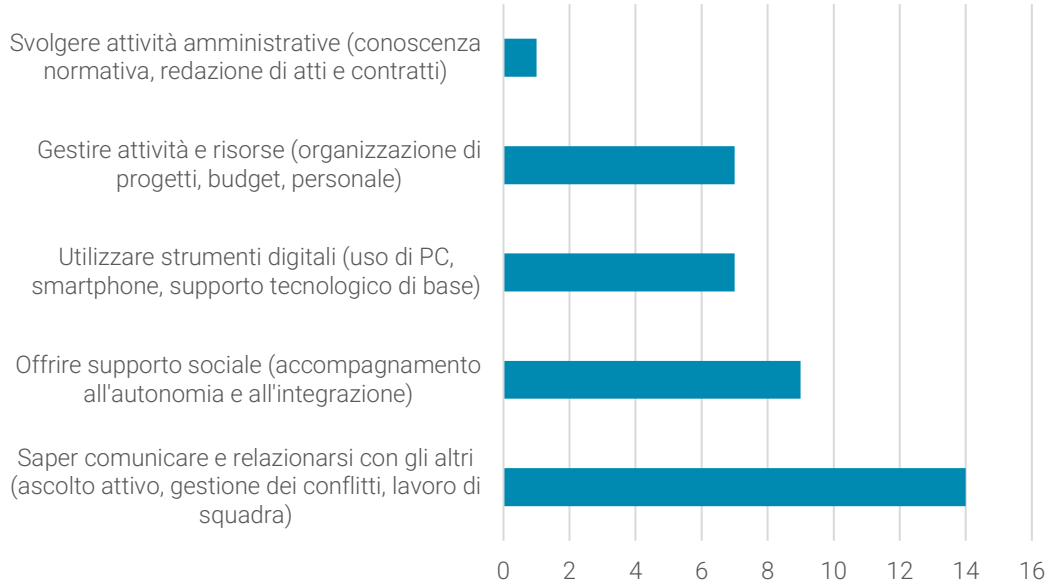
- **9/**16 rispondenti possono prestare attività di volontariato **meno di 5 ore a settimana,** (7 di questi da 2 a 5 ore);
- Tra i **diversi enti** in cui i rispondenti prestano attività di volontariato, si annoverano in particolare la **Protezione Civile, i Gruppi di Acquisto Solidale e gli enti religiosi (Caritas o Parrocchie).**

Competenze e formazione

Competenze disponibili e propensione a corsi di formazione sull'abitare

- Tra questi, si annoverano in particolare: Case residenza per anziani (CRA); Progetti FAMI; Progetti di Co-housing, Progetti di promozione per l'abitare collaborativo. Tali progettualità sono state seguite in particolare da 1 rispondente, che è anche attivo a titolo professionale nel settore abitativo.

Competenze

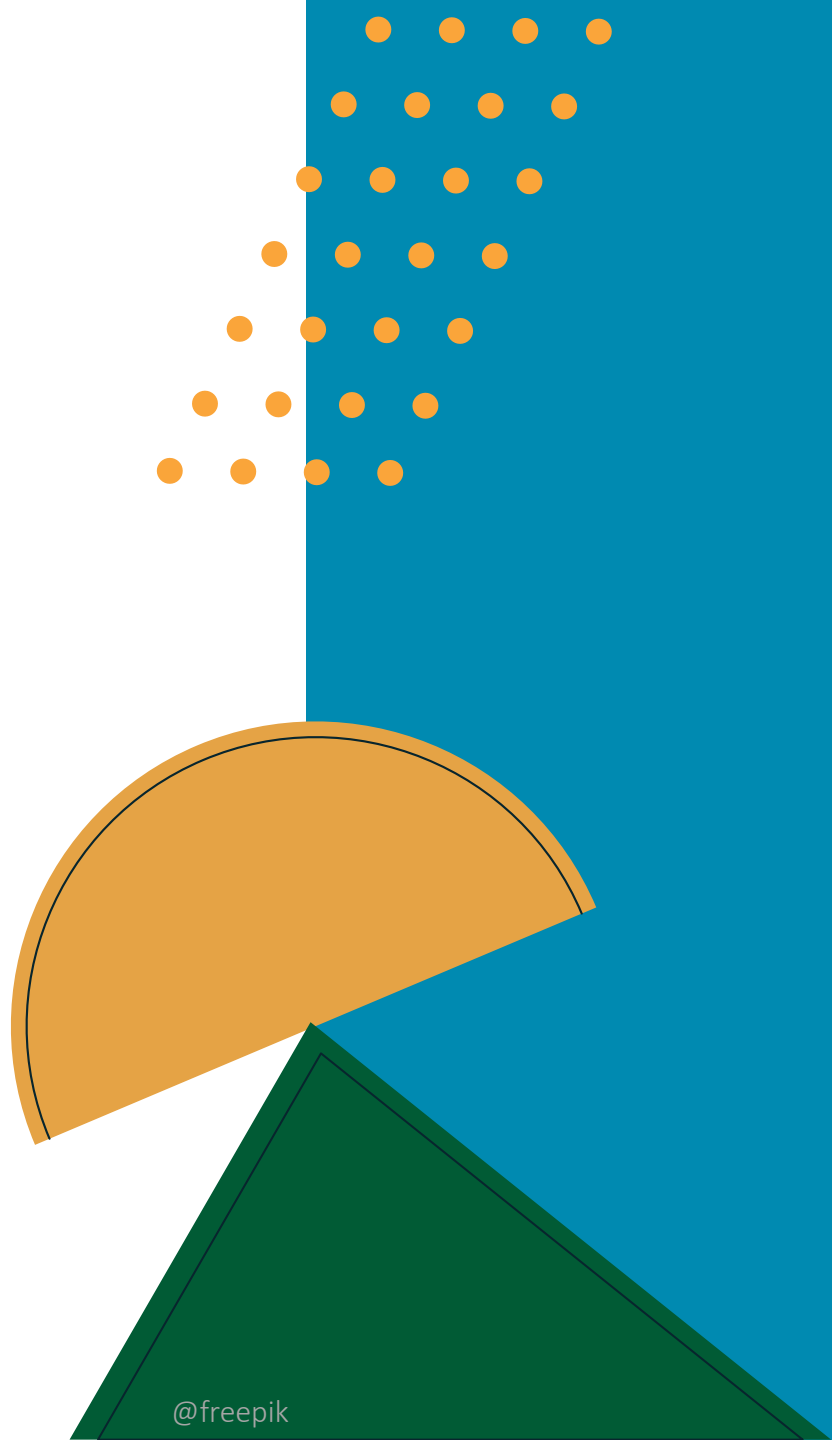


- **11/16** rispondenti indicano di poter mettere a disposizione **più di una competenza** in ambito di volontariato;
- **14/**16 rispondenti dispongono di competenze in ambito **di comunicazione** (ascolto attivo, gestione dei conflitti, traduzioni, lavoro di squadra, ecc.)

- Solo **3**/16 rispondenti hanno svolto volontariato nell'ambito di **progetti di inclusione abitativa***;
- **13/**16 rispondenti si dicono interessati a partecipare a **corsi di formazione in materia di inclusione abitativa;**
- Tra le tematiche di **maggiore interesse** si annoverano, nell'ordine:
  - **ascolto e orientamento (9/16)**
  - **gestione dei gruppi delle loro dinamiche (9/16)**
  - **elementi di base delle politiche per l'abitare (7/16)**
  - gestione dello spazio domestico e del budget familiare (6/16)
  - digitalizzazione e intelligenza artificiale (4/16)

Conclusioni

Limiti dell'indagine e traiettorie di lavoro



I limiti dell'indagine

Difficoltà di somministrazione e interpretazione dei risultati

- **L'obiettivo duplice** del questionario – da un lato mappare gli alloggi disponibili alla locazione calmierata e i loro proprietari, dall'altro costruire elenchi di volontari da coinvolgere in progetti di inclusione abitativa - **si è rilevato di difficile attuazione** per due motivi:

    - **Canali di somministrazione**: il questionario è stato somministrato prevalentemente dagli enti del terzo settore coinvolti nel progetto che da tempo lamentano difficoltà ad intercettare proprietari diversi da quelli già coinvolti nelle loro reti. Non si è quindi riusciti ad allargare la platea di riferimento al numero di soggetti e di alloggi disponibili auspicato nella proposta progettuale inizialmente presentata.

    - **Difficoltà di interpretazione del questionario**: alcuni rispondenti, soprattutto stranieri, hanno compilato il questionario – probabilmente attratti dal titolo - nella speranza di essere ricontattati perché in cerca di un'abitazione. Altri rispondenti, non hanno colto appieno il duplice obiettivo di cui sopra e la conseguente struttura in sezioni. Nel primo caso, le risposte sono state invalidate. Nel secondo, si è cercato di mantenere solo le risposte coerenti con il profilo di compilazione indicato in incipit.

Prospettive…

Piste di lavoro percorribili

- Nonostante questi limiti, si ritiene che vi siano elementi sufficienti per **approfondire** assieme ai proprietari intercettati **alcuni temi**:
  - La **propensione alla locazione calmierata**, anche attraverso **garanzie** costruite ad hoc per le esigenze del locatore e del locatario (o **co-costruite!**);
  - La possibilità di sperimentare nuove forme di **accompagnamento** dei nuclei vulnerabili all'abitare, rivolte all'empowerment di inquilini e proprietari attraverso la collaborazione reciproca entro un rinnovato rapporto di fiducia, da costruirsi anche attraverso strumenti innovativi concertati.

  L'ibridazione tra proprietari e volontari potrebbe inoltre favorire il passaparola di esperienze virtuose, allargando la platea di riferimento delle attuali organizzazioni del terzo settore coinvolte in progetti di inclusione abitativa.

- Si ravvisa inoltre **l'estrema disponibilità** di tutti i rispondenti a partecipare a progetti di inclusione abitativa e ad approfondire il tema in **corsi di formazione dedicati**. Si suggerisce pertanto di fare leva su tale attivazione spontanea in modo da consolidare progetti già in atto e promuoverne di nuovi, anche grazie alle **competenze** messe a disposizione dai volontari raggiunti.

Contatti

Benedetta Marani
Policy Strategist & Advisor
bm@benedettamarani.com