



flam

fondazione
LUDOVICO
ANTONIO
MURATORI

Un'Opera-Segno per l'abitare

**Relazione sull'operato sociale 2024 - 2025
Primi esiti, apprendimenti, orientamenti**



Un'Opera-Segno per l'abitare

Relazione sull'operato sociale 2024 - 2025

Primi esiti, apprendimenti, orientamenti

Un'Opera-Segno per l'abitare

Relazione sull'operato sociale della Fondazione Ludovico Antonio Muratori 2024 – 2025. Primi esiti, apprendimenti, orientamenti a cura di Elena Bellei, Francesco Marsico, Federico Valenzano, Sergio Volpe

FONDAZIONE LUDOVICO ANTONIO MURATORI

PRESIDENTE

S.E.R. Mons. Erio Castellucci, Arcivescovo di Modena-Nonantola e Carpi (da maggio 2024 a dicembre 2025)

Mons. Can. Giuliano Gazzetti, Vicario generale Arcidiocesi di Modena-Nonantola (da dicembre 2025)

VICE PRESIDENTE

Massimo Mezzetti, Sindaco di Modena (da maggio 2024 a dicembre 2025)

Francesca Maletti, Vicesindaca e Assessora a Sanità e servizi connessi, Salute e servizi connessi, prevenzione e sani stili di vita, Diritti e Benessere animale, Politiche abitative e Piano per la Casa (da dicembre 2025).

CONSIGLIERI

Dott. Francesco Marsico, Dott. Marco Vaccari. Delegati dall'Arcivescovo di Modena-Nonantola.

Prof. Massimo Baldini, in rappresentanza dell'amministrazione provinciale di Modena.

Dott. Antonio Barbieri, in rappresentanza del Vicariato del Centro Storico della città di Modena.

Geom. Claudio Coltellacci, in rappresentanza del Capitolo Metropolitano.

PERSONALE

Federico Valenzano, Direttore

Elena Bellei, consulente, Operatrice di comunità

Alice Cassanelli, Amministrazione e rapporti con il pubblico

Federico Manicardi, Responsabile amministrativo

Sergio Volpe, Operatore di comunità

INDICE

La Fondazione Muratori a 18 mesi dalla sua costituzione: le ragioni di un bilancio di † Erio Castellucci.	5
La visione pastorale	8
Andare oltre il <i>si è sempre fatto così</i>	8
Le ipotesi di fondo	9
Riconoscimento e fiducia.	15
Un'Opera-segno per l'abitare	16
Tutto è connesso: l'alterità è la misura della comunità	20
Le linee guida strategiche della FLAM	23
L'obiettivo	26
Gli strumenti e le prassi di intervento	28
Diciotto mesi di operato	34
L'incontro con gli inquilini presenti	35
La qualità dell'abitare: cura e valorizzazione del patrimonio	37
Chi si rivolge alla FLAM?	38
Una prima <i>Architettura dei Servizi</i>	40
Primi apprendimenti e questioni aperte	43
La forma della richiesta	44
Il valore della casa: quale conoscenza del problema abitativo?	47
Fragilità emerse e risorse.	50
I vincoli interni	51
Lavorare <i>nel</i> sociale: i vincoli esterni.	51
Gli orientamenti	53
Progettualità condivise con la comunità ecclesiale e accademica.	53
Processi partecipativi e di animazione delle comunità condominiali.	54
Ricerca e valutazione degli impatti	55
Appendice: la FLAM oggi	57



La Fondazione Muratori a 18 mesi dalla sua costituzione: le ragioni di un bilancio

Questa pubblicazione intende documentare l'operato della Fondazione Ludovico Antonio Muratori, che è stata costituita il 23 maggio 2024 e della quale, fino al dicembre 2025, sono stato Presidente.

In vista della conclusione del mio mandato, desideravo si restituisse alla comunità ecclesiale e civile, come atto di responsabilità, quanto realizzato in quei diciotto mesi.

Ho chiesto perciò al Direttore e agli operatori di condividere pensieri, riflessioni, apprendimenti, nella convinzione che la Fondazione sia un organismo vivo, che conosce continue evoluzioni e che sa confrontarsi continuamente con il corpo sociale in cui opera. Per tale motivo era necessaria una pubblicazione che, magari in adempimento a doveri legislativi, non si limitasse a enunciare numeri, importi, variazioni percentuali; a misurare delle quantità.

Il tempo che viviamo, ci ricordò Papa Francesco, «non è semplicemente un'epoca di cambiamenti, ma è un cambiamento d'epoca»; in questa difficile stagione, l'ambizione è quella di poter vivere la nostra fede - uso le parole del teologo tedesco Dietrich Bonhoeffer - «in compagnia degli uomini», capaci di contemplare e credere in un Dio che si è fatto uomo ma pure, come Chiesa - il Corpo di Cristo come viene chiamata da San Paolo - che si incarna nella storia, nella convinzione che l'evangelizzazione è possibile solo attraverso una inculturazione.

La Carità è amore del prossimo. Ludovico Antonio Muratori, da prevosto della Parrocchia di Santa Maria della Pomposa, all'epoca una delle più povere della città, nel 1723 pubblicò un trattato intitolato *Della Carità cristiana, in quanto essa è amore del prossimo*; per la propria diretta esperienza, la carità doveva essere diretta verso i bisognosi, non per aiutare la Chiesa. A Muratori abbiamo deciso di intitolare la nostra Fondazione,

perché non si annuncia nessuna buona notizia se non si è immersi nella storia; se non ci si riconosce pari alle altre donne e agli altri uomini che vivono il medesimo tempo.

Oggi la Chiesa è chiamata a ripensare seriamente a come utilizza le proprie strutture, a come destina il proprio patrimonio immobiliare: è una reale occasione di essere fedele alla propria identità. Se, come diceva Padre Silvano Fausti, «il cristiano è chiamato ad avere poco, e a condividere tutto», in questi tempi dove moltissime donne e uomini faticano a trovare un'abitazione dignitosa, la Chiesa non è certo chiamata alla «moltiplicazione di case» ma sicuramente è chiamata a mettere a disposizione della città e, soprattutto dei suoi abitanti, quale che sia la loro religione, provenienza, età o genere, per quanto materialmente possibile, il bene essenziale di un alloggio. Papa Leone lo ricordava poche settimane fa, incontrando i Movimenti Popolari: la terra, il lavoro e, appunto, la casa, sono diritti che non possono essere violati.

Questa pubblicazione vuole quindi rendere partecipe il lettore delle ragioni per le quali la Fondazione Muratori è sorta, su quali valori si fonda e con quali orientamenti opera.

Fin dalla prima metà del '700, donne e uomini di buona volontà hanno deciso di condividere con il prossimo le proprie ricchezze, sapendo di assicurare per molto tempo un'offerta di fraternità. La Fondazione Muratori ha unito nove preesistenti istituzioni che hanno amministrato questi lasciti.

Agli amministratori della Fondazione, scelti dalla Chiesa modenese, dal Comune e dalla Provincia di Modena, il compito di garantire anche alle future generazioni la possibilità di beneficiare, in forme consone ai tempi e ai bisogni, di queste antiche e concrete espressioni di sostegno.

Simbolicamente, in chiusura del Giubileo dedicato alla Speranza, si apre la nostra fiducia nella virtù teologale che, insieme alla fede-fiducia e alla carità-amore per il prossimo, è il volto stesso di Dio.

† Don Erio Castellucci





UNA STORIA ANTICA DI SOLIDARIETÀ SOCIALE

La Fondazione Ludovico Antonio Muratori nasce a Modena il 23 maggio 2024, a seguito della fusione di undici istituzioni. Le più antiche risalgono a fine '700 - Rovatti, 1767 - e ai primi decenni dell'800: Frignani Dorini, 1831; Muller, 1834; Opera Pia Bianchi, 1835.

Le finalità di queste istituzioni e dei benefattori, che ne consentirono la nascita, consistevano nel sostegno a minori, giovani, famiglie e anziani in condizioni di disagio sociale o economico.

La Fondazione Muratori è sorta con lo scopo di salvaguardare i patrimoni economici e di conoscenze costruiti nei secoli e darne prosecuzione oggi, gestendoli in «forme consone ai tempi e bisogni», mutuando un'efficace espressione dello statuto di Caritas Italiana.

LE FINALITÀ DELLA FONDAZIONE MURATORI

L'obiettivo della Fondazione Muratori, ente senza scopo di lucro, è di gestire il patrimonio immobiliare ereditato per operare interventi sociali a favore di soggetti e famiglie in difficoltà socio-economiche, al fine di evitarne la disgregazione e l'allontanamento dei soggetti più deboli, favorendo l'acquisizione di autonomia personale, sociale e lavorativa.

L'emergenza abitativa attuale, di cui soffre anche Modena, impone dei segni concreti di risposta al bisogno di un alloggio capaci di promuovere **dignità** ed **evoluzioni** nelle storie personali e familiari.

La Fondazione Muratori desidera promuovere nei condomini «microcontesti» generativi che favoriscano comunità più coese e solidali, che rispondano a principi di mutuo sostegno. Per tale ragione evitiamo la concentrazione negli edifici di persone molto simili per vincoli e risorse favorendo invece l'eterogeneità dei residenti di un contesto abitativo.

Ogni assegnazione di un appartamento ha durata limitata, in modo da poter destinare nel tempo gli alloggi al più grande numero possibile di persone e famiglie in difficoltà. Decisivo risulta, in concorso con i Servizi pubblici esistenti, il lavoro di accompagnamento ai nuclei più fragili per aumentarne le competenze e le possibilità di operare scelte alternative alla fine del contratto di locazione.

La visione pastorale

Andare oltre il *si è sempre fatto così*

La scelta di unificare il patrimonio immobiliare di nove fondazioni in un nuovo e unico ente giuridico senza scopo di lucro, la Fondazione Ludovico Antonio Muratori - FLAM (l'acronimo che da qui in avanti utilizzeremo) è stata fortemente voluta dal Vescovo di Modena, Don Erio Castellucci, e dal suo Vicario Generale, Don Giuliano Gazzetti, attuale Presidente della Fondazione.

Questa comune volontà non rispondeva tanto agli scopi di una valorizzazione e di una gestione più efficace di questo patrimonio, quanto alla sentita necessità di cogliere l'occasione per intervenire, nell'affrontare l'emergenza abitativa di cui soffre anche la comunità modenese, quello *stile* di Chiesa sinodale di cui il nostro Vescovo è stato importante attore.

Si riteneva infatti indispensabile uscire da una logica di mera o corretta *gestione ordinaria* di questo significativo patrimonio immobiliare, immaginando i lasciti ereditati dai benefattori non come un bene esclusivo della Chiesa a disposizione per rispondere a molteplici richieste senza alcuna riflessione, eccetto quella dettata dall'urgenza. La volontà di Don Erio, anche in questo ambito, è di uscire da un *eterno presente*, di cogliere l'invito di Papa Francesco a superare il confortante *si è sempre fatto così*¹, per porre al centro della nostra attenzione la riflessione su **come** desideriamo operare per il contrasto della povertà abitativa.

Risultava quindi prioritario affermare, immediatamente, una netta discontinuità organizzativa e culturale, abbandonando

¹ Nell'esortazione apostolica *Evangelii Gaudium*, al numero 33, Papa Francesco scriveva: «La pastorale in chiave missionaria esige di abbandonare il comodo criterio pastorale del “si è fatto sempre così”. Invito tutti ad essere audaci e creativi in questo compito di ripensare gli obiettivi, le strutture, lo stile e i metodi evangelizzatori delle proprie comunità. Una individuazione dei fini senza un'adeguata ricerca comunitaria dei mezzi per raggiungerli è condannata a tradursi in mera fantasia».

convintamente ogni logica e pratica assistenzialistica, discrezionale o poco trasparente.

Il primo segno di tale discontinuità consisteva quindi nello stabilire chiare regole per l'assegnazione degli alloggi e di adottare criteri di selezione innovativi, non solo basati su reddito, condizione economica, sanitaria o sul numero dei componenti, a pedissequa imitazione dei regolamenti in uso presso gli enti pubblici. Un secondo, importante, segnale proveniva dalla decisione di stabilire, nel rispetto dei termini previsti dalla legislazione vigente, un termine certo della durata contrattuale, concedendo al massimo un'unica possibilità di rinnovo, al fine di poter rispondere nel tempo a un numero maggiore di richieste. Infine, l'elemento di novità maggiormente significativo consisteva nella creazione di una *Area Sociale* nella Fondazione, affidando la direzione della FLAM a Federico Valenzano, Vice-direttore di Caritas Diocesana Modenese fino al 2025, e l'inserimento nell'organico di due operatori, anch'essi con esperienze pluriennali di lavoro sociale maturate presso Caritas, con compiti di accompagnamento degli inquilini e di animazione delle comunità.

Questo si è tradotto, in un'ottica di trasparenza, nell'adozione irrinunciabile di criteri e di pratiche che permettono di riconoscere e tenere conto anche delle risorse individuali e culturali, delle potenzialità espresse dagli adulti come dai minori, del beneficio che la persona può offrire al contesto abitativo tanto quanto dai benefici e dal benessere che questa o la famiglia ne può trarre. L'opportunità di poter abitare in un alloggio a condizioni economiche sostenibili deve poter divenire per la persona l'occasione di vivere un'esperienza di giustizia sociale nella dimensione dell'abitare e di praticare una *grammatica* di cittadinanza responsabile che possa diventare patrimonio proprio e di tutta la comunità.

Le ipotesi di fondo

Il desiderio è che queste pagine aprano un dialogo e un confronto con il lettore; perciò preferiamo utilizzare il termine di

ipotesi, rifacendoci intenzionalmente alla consapevolezza della parzialità e della provvisorietà della nostra riflessione. Letteralmente ipotesi significa «porre sotto» (in greco *upò tithenai*); dobbiamo intenderle nel senso di appoggio, lo stesso di cui l'alpinista saggia col piede la solidità per verificare se tiene e consente di proseguire l'arrampicata. Ci rappresentiamo quindi di poter agire e di proporre le nostre azioni solo verificando preventivamente la solidità delle nostre riflessioni.

1. Il welfare e gli interventi caritatevoli stanno al passo con i cambiamenti della società? Accettare di tornare sui propri passi

«Signore deve tornare a valle; lei cerca davanti a sé ciò che ha lasciato alle spalle» recita un verso, per noi evocativo, di Giorgio Caproni². Anche nel dibattito, di dimensione ormai nazionale, sull'emergenza abitativa che colpisce principalmente i grandi centri urbani ci si sofferma inutilmente sulla ricerca del *colpevole* e si invocano nuove edificazioni per rispondere al

2 *Conclusione quasi al limite della salita*, in Giorgio Caproni, *Il franco cacciatore*, Garzanti, 1982.



bisogno impellente. Non è questa la sede per interrogarci su quali siano le soluzioni più efficaci per garantire il diritto ad abitare le città anche per le fasce più fragili della popolazione, ma consideriamo irrinunciabile porre pensiero e attenzione anche a quali contesti abitativi - e urbani - desideriamo creare, a partire dalla gestione del patrimonio abitativo di cui disponiamo. Le assegnazioni di alloggi, pubblici o privati, in base al reddito determinano contesti emarginanti e ghettizzanti dove per i beneficiari, anziché un miglioramento delle condizioni di vita, sovente si esasperano fragilità e criticità anche a fronte di canoni di locazione più che sostenibili. Saper tornare sui propri passi significa volgere lo sguardo per ripercorrere ciò che è passato inosservato al nostro occhio distratto, ciò che abbiamo frettolosamente ridotto a metodi e strumenti, che ci rassicura e motiva e che ci sembra irrinunciabile per preservare quella che noi chiamiamo *identità* o *professionalità*. Il welfare abitativo, come le politiche sociali in generale, risultano oggi (ma dovremmo anche qui volgere lo sguardo, almeno all'ultimo decennio) non sempre del tutto efficaci: l'assistenzialismo, che continua a connotare pervasivamente il nostro sistema di welfare, sia pubblico che ecclesiale, va ripensato tenendo conto dei profondi cambiamenti sociali in atto.

Come FLAM, rispetto all'abitare, riteniamo che l'accento vada posto su un welfare di comunità. Lo Statuto esplicita la finalità di evitare la «disgregazione delle famiglie e l'allontanamento dei soggetti più deboli»³; si afferma quindi la possibilità che la famiglia sia un soggetto dinamico, risorsa per lo sviluppo di una vita sociale più umanizzata, che possa essa stessa trovare risposte ai propri problemi organizzandosi in reti sociali o supportandosi per affrontare i bisogni primari della vita quotidiana sia per i genitori che per i figli. Più che una pratica diversa, questo nuovo modello, già sperimentato in alcune regioni, propone a operatori e beneficiari un vero e proprio cambio di paradigma, una *rivoluzione copernicana* nel sociale, alla quale entrambi i soggetti non pare siano particolarmente preparati.

Siamo quindi consapevoli della necessità non solo di auspicare

3 Statuto FLAM, Art. 2, Scopi, punto 1.

un nuovo modello bensì di provare ad immaginare come sia possibile implementarlo, svilupparlo e consolidarlo nella gestione del nostro patrimonio abitativo. Riprendendo l'invito che Franca Olivetti Manoukian ci ha rivolto in un suo libro⁴: più che attivare o progettare nuovi servizi, pensiamo piuttosto ad *esserci* interrogando noi stessi su *come esserci*. E pare quanto meno opportuno tornare anche ad interrogarsi, dopo decenni di accento posto sulla libertà dell'individuo, su come potrebbe avvenire oggi questo cambio di paradigma. E infine, problema che ci riguarda più da vicino, quale formazione ci è necessaria per raccogliere dati e operare nei contesti e non più solo sui casi.

2. Non rispondere ai bisogni per esaurirli; imparare ad usare i bisogni per assumere i problemi

Come ci rappresentiamo la nostra realtà? Questa domanda, che dovrebbe attraversare sempre il lavoro nel sociale, è centrale anche per l'operato della FLAM, e non solo per le risorse limitate a disposizione nel contrasto dell'emergenza abitativa. L'idea è quella di riparare ed alleviare? Dedicandosi in modo oblativo e senza alcun ancoraggio al principio di realtà? Oppure l'idea è quella di riparare nel senso di ripristinare la possibilità di esercitare i diritti di cittadinanza, di ridistribuire le risorse e le opportunità; di ristabilire relazioni di accadimento?

Vi è una grande differenza tra una risposta al problema che si pretende risolutiva e la trasformazione di qualsivoglia richiesta che si riceve per cercare invece di individuare il problema che ne è all'origine e costruire conoscenze su di esso. Il primo approccio, al di là del dichiarato, è sempre presente e alquanto diffuso tra coloro che operano nel sociale; un approccio radicalmente diverso interpreta la necessità dell'individuo come situazione che determina stati di disagio, percepita come discrepante da una condizione desiderata e riconosciuta da una comunità che la fa propria (*problema*) e non come mera necessità, mancan-

4 *Re/immaginare il lavoro sociale: appigli per una nuova progettualità*, a cura di Franca Olivetti Manoukian, Gruppo Abele, 2005.

za che appartiene unicamente al soggetto che la manifesta, la sopravvivenza del quale dipende dal soddisfacimento o meno della richiesta (*bisogno*).

La possibilità che il tradizionale welfare assistenziale assuma una funzione differente dall'attuale, che si limita a rispondere solo al bisogno contingente, e riesca a coordinare e costruire condizioni favorevoli affinché le famiglie possano costruire comunità, richiede un investimento consistente in primo luogo nella raccolta di dati conoscitivi sui nuclei e sui soggetti e quindi una mobilitazione di competenze altre, capaci di operare non solo *sui casi*, ma anche *sui contesti*. Certo, ciò che consideriamo quale risorsa nella realtà quotidiana può presentarsi anche come vincolo, criticità e ostacolo allo sviluppo dei processi desiderati, tanto sedimentata risulta la passività che, al pari dell'utente di un servizio, riscontriamo negli inquilini che abitano da decenni negli appartamenti che oggi sono della FLAM.

Non è tanto questione di approcci *giusti* o *sbagliati*; piuttosto si tratta di riconoscere quando consentono di intervenire solo su un piano individuale, rispondendo momentaneamente al bisogno (che facilmente si ripresenterà) e quando invece intervengono nella relazione tra il singolo (o la singola famiglia) e il contesto, che nel nostro caso è la comunità condominiale che, riconoscendo il problema/criticità, può assumerlo e contribuire ad affrontarlo.



3. Per costruire dei cambiamenti e assumere i problemi sociali è necessario avviare una co-costruzione conoscitiva

La conoscenza nel sociale, a nostro avviso, è necessariamente collegata all'azione, e questa la orienta ma anche la condiziona. Un'ulteriore questione riguarda quindi la necessità di costruire insieme ad altri da noi la conoscenza dei problemi, immaginare dei percorsi partendo dal presupposto che la realtà non esiste indipendentemente dal soggetto che la osserva. La conoscenza di questi problemi non può che essere soggettiva, e sarà tanto più attendibile quanto riusciremo a rendere trasparenti a noi stessi e agli altri i percorsi con cui ci accostiamo alla situazione, al disagio, alle problematiche che ci impegniamo a leggere. Ma, poiché una lettura/conoscenza attendibile è resa possibile solo da un'integrazione di sguardi, dobbiamo sempre porci, e tenere correlate due domande: *con chi* lavoriamo? *Per chi* lavoriamo?

Si tratta di rompere quella *grammatica dello specialismo* che spesso ostacola l'integrazione degli sguardi. In questa grammatica il servizio, l'organizzazione, il professionista, alla luce dei propri orizzonti valoriali o dei propri mandati, delle sue conoscenze e dei suoi saperi, si ritiene in grado *naturalmente* di identificare il problema e di sapere come affrontarlo. Un approccio *tecnico* che si pone in una posizione di superiorità rispetto al cliente/utente/inquilino, il quale *non sa* e deve rimettersi ad una superiore intelligenza e competenza o, nel nostro caso, al riconoscimento del proprio bisogno/condizione che è la più urgente e grave. Ci permettiamo di offrire questa lettura, anche per un'organizzazione come la FLAM, perché in fondo tutti questi servizi o prestazioni professionali vengono riconosciute utili se il cliente diretto o indiretto ne conferma il con-senso. Questo con-senso, questa utilità dell'operato, non è mai dato una volta per tutte, ma è continuamente da costruire e alimentare lavorando insieme e, ancora, riconoscendo il problema oltre il bisogno. Di nuovo significa non lavorare esclusivamente sul singolo, bensì sulle condizioni di contesto che possono sostenere il nostro agire.

Riconoscimento e fiducia

Dalla solidità di queste ipotesi dipende la possibilità di un ruolo pastorale e sociale per la FLAM, per una Fondazione che, sì, dispone di un significativo patrimonio immobiliare, ma non certo in grado di rispondere da sola a situazioni di estrema problematicità e conflittualità, in un contesto che vede altri professionisti e servizi chiamati anch'essi a svolgere una funzione nella medesima direzione. Ma cosa significa, specificatamente per la nostra Fondazione, assumere un ruolo pastorale e sociale? Quali implicazioni comporta sulla relazione con gli inquilini o con chi richiede un alloggio e con gli altri soggetti del contesto sociale? Il tema diviene quindi quello di elaborare le caratteristiche, gli impliciti e i significati del compito primario della FLAM, scegliendo di riflettere apertamente sulla domanda: di cosa parliamo quando parliamo di case? L'assegnazione di un appartamento è un fine o un mezzo? Qual è il ruolo della FLAM e quale ruolo può essere assunto nel contesto odierno?

Sono domande che, in modo diretto, riguardano la cultura della carità e un altro importante tema: quello del bisogno di riconoscimento. Viviamo in una società nella quale il riconoscimento è divenuto quasi un'ossessione, e una delle principali. Lo spirito del nostro tempo ci insegna che la nostra principale responsabilità è sviluppare nella vita una identità autentica, ossia essere noi stessi, divenire noi stessi, riprendendo pensatori come Ehrenberg⁵; al contempo, sentiamo di dover sviluppare un'identità socialmente approvata. Dobbiamo e vogliamo essere creatori originali di noi stessi e desideriamo che questa opera venga riconosciuta dagli altri. Portiamo quindi, nel lavoro e anche nel nostro lavoro, una sete imperiosa di riconoscimento, forse perché *cosa o quello che facciamo* è rimasto una delle poche sfere di vita sociale in cui ancora è possibile una conferma della nostra identità. Questo modo post-moderno di intendere la realizzazione identitaria è però così distante dal senso più profondo della vocazione, che è sempre una risposta ad una Chiamata. Come mai cerchiamo riconoscimento? Riconoscimento di cosa? Per la FLAM potrebbe essere della propria

⁵ Alain Ehrenberg, *La fatica di essere se stessi*, Einaudi, 1999.

utilità, delle enormi difficoltà che incontriamo e della qualità di quello che, nonostante queste difficoltà, riusciamo a fare. Il riconoscimento su tutti questi piani, molto diversi tra loro, è uno dei principali carburanti della motivazione e dell'impegno, e anche della fedeltà al mandato istituzionale. Ma, un'altra domanda ci interroga: da chi e per cosa desideriamo essere riconosciuti?

Ritorniamo alle nostre ipotesi di fondo: se per assumere i problemi sociali è indispensabile una costruzione conoscitiva condivisa, il riconoscimento consiste nella fiducia. Una fiducia che rappresenta la base di un operare condiviso tra FLAM, Caritas, Parrocchie, Uffici comunali e Servizio sociale territoriale, mondo della scuola, Servizi sanitari. Proprio per poter *tornare sui propri passi*, per trovare il coraggio di rimettersi in gioco e conoscere di più e meglio, ma mai *per sempre*, l'altro da noi, la realtà che ci circonda. Ma, ancora di più, il miglior riconoscimento possibile per la FLAM si trova nella relazione di fiducia e alleanza, nel rispetto di ogni diversità, che essa saprà stabilire con i propri inquilini.

Un'Opera-segno per l'abitare

Il contesto nazionale, ma anche a livello mondiale, conosce sempre più dei flussi che appaiono poco governabili: globalizzazione economica, finanziarizzazione, austerità e privatizzazioni, ambiente e trasformazioni climatiche. Le città sono diventate il luogo in cui questi fenomeni si concentrano: casa, lavoro, trasporti, sanità, ambiente, *overtourism*; e le città sono diventate i luoghi dove emergono drammaticamente le ricadute di questi fenomeni: disuguaglianze estreme, speculazione immobiliare, finanziarizzazione dello spazio urbano, privatizzazione del potere politico.

Se pensiamo alla recente elezione di Zohran Mamdani a Sindaco di New York, ci rendiamo conto di quanto peso può avere il tema delle politiche abitative nelle scelte del governo locale. Diventa quindi interessante interrogarsi se le città possano costituire un laboratorio di esperienze più feconde di quelle cui ci hanno abituato, negli ultimi decenni, i governi locali e nazionali.



La questione urbana non è più un tema settoriale, ma diventa uno dei nodi centrali della questione sociale contemporanea. La città, oggi, è il luogo in cui il neoliberismo si rende più visibile e più violento; ma forse è anche il luogo in cui può essere più efficacemente contrastato, dove si possono cogliere dei tentativi di sottrarsi al pensiero dominante egemone, per il quale le disuguaglianze sociali sono un aspetto intrinseco al modello economico e di sviluppo, senza possibilità di critica o messa in discussione. E forse una delle ragioni del successo di Mamdani consiste proprio nel ritenere la città – il municipio – non solo un

livello amministrativo, ma uno spazio politico autonomo. Una tesi radicale, perché sposta il baricentro del potere lontano sia dallo Stato-nazione, sia dal mercato globale.

Con le debite differenze, sono tesi che non dovrebbero suonare nuove alle nostre orecchie. Però è evidente il difetto di memoria politica e culturale che ci fa rimuovere le più avanzate esperienze di governo locale; sia di matrice cattolica, che hanno avuto il loro apice con le amministrazioni comunali di Giorgio La Pira a Firenze (forse l'unico sindaco di una grande città italiana ad aver ordinato la requisizione degli immobili privati non utilizzati), che di matrice socialista e comunista, con le giunte Dozza e Zangheri in due periodi molto diversi del secondo dopoguerra.

Il confronto elettorale bolognese del 1956 tra il comunista Giuseppe Dozza e il candidato della Democrazia Cristiana Giuseppe Dossetti, protagonista del cattolicesimo politico italiano, segnò uno scontro tra due differenti concezioni della democrazia locale e del ruolo della politica municipale. Mentre Dozza incarnava una forma di continuità amministrativa radicata nel consenso popolare e nell'efficienza gestionale, Dossetti proponeva un modello profondamente riformatore, fondato su una visione della politica locale come strumento di trasformazione etica e sociale. Al centro della sua proposta vi era l'idea di una democrazia più partecipata, inclusiva e giusta, capace di rinnovare le istituzioni civiche e di coinvolgere attivamente i cittadini nella definizione delle scelte pubbliche. Questi principi furono espressi nel Libro Bianco, un documento elaborato dal gruppo dossettiano nel quale erano presenti personalità come Achille Ardigò e Beniamino Andreatta, che - pur non essendo parte del programma ufficiale della Democrazia Cristiana - divenne un punto di riferimento nel dibattito sulla riforma dell'amministrazione comunale.

Sebbene sconfitto sul piano elettorale, Dossetti contribuì indirettamente al rinnovamento dell'amministrazione bolognese. Dozza seppe infatti fare propri, con intelligenza politica e lungimiranza istituzionale, alcuni degli orientamenti fondamentali espressi nel Libro Bianco, in particolare proprio quelli relativi alla pianificazione urbanistica partecipata, al decentramento

amministrativo e alla costruzione di una cittadinanza attiva e coesa. Questo processo favorì l'elaborazione di un modello di governo municipale che fece di Bologna un laboratorio avanzato di amministrazione pubblica nella storia dell'Italia repubblicana.

Il momento di maggiore successo del municipalismo socialista italiano trova il suo simbolo nel modello emiliano, con il comune di Bologna come laboratorio di buon governo urbano e in particolare con le amministrazioni dei Sindaci comunisti Giuseppe Dozza (1945-1966) e Renato Zangheri (1970-1983), che hanno rappresentato due fasi distinte ma coerenti di una stessa esperienza. Entrambi, pur in contesti storici differenti e con stili politici e profili intellettuali diversi, incarnarono una forma di municipalismo di massa: pienamente inserita nel quadro repubblicano, pur fortemente radicata nell'identità comunista, ma dotata di un'ampia autonomia nelle scelte amministrative e nelle politiche urbane.

Il loro governo della città si caratterizzò per una pianificazione pubblica strutturata, un'edilizia popolare espansiva, servizi sociali avanzati e un forte investimento nella partecipazione civica. Fu proprio a Bologna che nel 1973, durante l'amministrazione Zangheri, venne sperimentata, seppur per soli tre anni, la gratuità del trasporto pubblico. Le cosiddette «città rosse» – da Reggio Emilia a Modena, da Imola a Sesto San Giovanni, da Molinella a Sesto Fiorentino – divennero spazi di sperimentazione politica e sociale in cui il socialismo si tradusse in municipalizzazione e decentramento dei servizi, in politiche abitative per i ceti popolari, in welfare di base e istruzione pubblica, con una concezione del governo locale come educazione civica collettiva.

Oggi Bologna sembra essere divenuta la città simbolo della «finanziarizzazione della casa», per citare Filandri e Pauli⁶. Tutte le città più importanti divengono progressivamente territori a disposizione di sviluppatori immobiliari che le trasformano, le

6 Marianna Filandri e Gabriella Pauli, *La finanziarizzazione del bene casa: accesso al credito e disuguaglianze sociali*. In *Quaderni di Sociologia* 76/2018. Finanziarizzazione e disuguaglianze.

fanno abitare, le mettono a rendita, spesso con il plauso dei governi locali che vantano come grandi vittorie briciole di *housing* sociale più di facciata che di sostanza. Anche i cittadini proprietari di abitazioni private vivono l'esperienza di possedere le mura del proprio appartamento, ma sono espropriati del quartiere che le circonda. Gli spazi pubblici sono sempre più sequestrati per interessi privati, con la moltiplicazione di brand commerciali che si ripetono uguali ovunque, con il pullulare di locazioni turistiche che sottraggono abitazioni ai residenti. Lo spazio urbano diviene così spazio *apubblico*, che respinge sempre più vecchi e nuovi abitanti. Li respinge nel senso che, a prescindere da identità culturale e biografia individuale, l'abitare sta divenendo insostenibile economicamente a un sempre maggior numero di persone.

La FLAM desidera operare in totale discontinuità con quello che sta accadendo sotto gli occhi di tutti e pare accettato quale processo irreversibile. Senza l'ambizione di essere modello o esempio ma, mutuando un termine caro a Caritas, un'*Opera-segno* nell'ambito dell'abitare. Monsignor Giovanni Nervo, primo direttore di Caritas Italiana, esplicitava chiaramente la funzione di segno e testimonianza che devono avere le opere e le azioni promosse: «Se le opere della Chiesa non dicono niente a chi le vede o le utilizza, se non creano stupore, se non fanno riflettere, non hanno ragione di esistere»⁷.

Tutto è connesso: l'alterità è la misura della comunità

Papa Francesco, nella *Laudato Si*, ci ha ricordato che un'Eco-logia integrale non può che comprendere le dimensioni umane e sociali: «tutto è connesso»⁸. E quanto la dimensione abitativa sia questione centrale per la vita di ogni persona; ma di certo non l'unica, né la totalizzante, ma sicuramente condizio-

7 Nervo, Mons. Giovanni, *Educare alla carità. Per una Chiesa credibile (Servire il Vangelo)*. Bologna, EDB, 1990.

8 *Lettera enciclica Laudato Si' del Santo Padre Francesco sulla cura della casa comune*, 137-138.

ne di base per lo sviluppo e la promozione umana. Se tutto è connesso, anche un'organizzazione come la FLAM non può immaginare di limitare il proprio ruolo pastorale e sociale unicamente a interventi sul singolo individuo o nucleo familiare, senza considerare le connessioni fra quella persona o quel nucleo e i micro-contesti socioeconomici esistenti così come con le microcomunità di appartenenza con cui si trova ad interagire quotidianamente, a partire proprio da quella condominiale.

In un contesto certamente molto più problematico rispetto a quello modenese, la Fondazione di Comunità di Messina ha sviluppato il progetto “Capacity”, applicando un approccio sistemico su nuclei familiari in situazione di povertà estrema e coinvolgendo le comunità e i contesti socioeconomici. L'ipotesi di fondo è che tale approccio aiuti a generare alternative sulle diverse dimensioni della vita delle persone coinvolte: non solo su quella dell'abitare, ma anche riguardo lavoro, reddito, socialità e conoscenze. In questo progetto è centrale la costruzione, condivisa con diversi soggetti, di condizioni favorevoli per generare e mantenere quelli che Gaetano Giunta, che della Fondazione messinese è Presidente, ama definire «microclimi»; risulta chiaro che per riuscirci le persone interessate devono essere libere di operare delle scelte e non devono vivere schiacciate dalle proprie paure e bisogni individuali.

Il progetto “Capacity” contiene nel proprio titolo un chiaro riferimento al *Capability Approach*, l'*approccio delle capacitazioni* del premio Nobel per l'economia Amartya Sen⁹: se *funzionamento* è ciò che una persona può desiderare o ciò a cui una persona dà valore, come essere nutrito, curato, poter parteci-

9 Per una premissima introduzione al pensiero di Amartya Kumar Sen e al *Capability Approach* rimandiamo alle pagine on line Treccani.it del *Dizionario di filosofia*, 2009:

[https://www.treccani.it/enciclopedia/amartya-kumar-sen_\(Dizionario-di-filosofia\)/](https://www.treccani.it/enciclopedia/amartya-kumar-sen_(Dizionario-di-filosofia)/)

e del *Dizionario di economia e finanza*, 2012:

[https://www.treccani.it/enciclopedia/capacitazione_\(Dizionario-di-Economia-e-Finanza\)/](https://www.treccani.it/enciclopedia/capacitazione_(Dizionario-di-Economia-e-Finanza)/)

Per la bibliografia in lingua italiana si rimanda al Catalogo (OPAC) del Polo BNCF: <https://opac.bncf.firenze.sbn.it/Search/Results?lookfor=amartya+-sen&type=Author>



pare, socializzare, lavorare, per capacitazione Sen indica l'insieme delle combinazioni alternative di funzionamenti che ciascuna persona è in grado di realizzare. Le capacitazioni sono dunque una sorta di libertà sostanziali, libertà di mettere in atto più stili di vita alternativi.

La FLAM intende operare a livello comunitario per allestire microclimi di fiducia e solidarietà, agendo in modo da consentire l'espansione di quelle libertà individuali che sono collegate ai funzionamenti del singolo inquilino. Se le scelte degli individui sono determinate da equilibri di contesto, frutto di dinamiche collettive, un contesto dove questi

sentono di poter essere solo vittime di *falchi predatori* (secondo il linguaggio della teoria dei giochi), le loro scelte saranno determinate unicamente dalle paure e dai bisogni. Al contrario, allestendo invece contesti dove prevalgono le colombe, vale a dire contesti di coesione sociale, si innescano più facilmente meccanismi di condivisione e di cooperazione.

Siamo convinti che solo allargando le libertà sostanziali della persona si possano sperimentare forme tanto di valorizzazione di specifiche abilità quanto di responsabilità del singolo, entrambe al servizio di una dimensione collettiva, aprendo la possibilità per la FLAM di intervenire in modo sistemico nei diversi contesti abitativi per promuovere un modo diverso di abitare appartamenti e condomini e di vivere le relazioni comunitarie, a tutti i livelli. Anche qui torna la necessità già descritta di un'azione integrata da parte di diversi soggetti all'interno di un'*Architettura dei Servizi* generativa, per promuovere un abitare che non sia più occupare degli spazi, ma modificare il valore d'uso delle abitazioni, dei condomini, degli spazi pubblici, della città.

In questa cornice concettuale, il patrimonio della Fondazione diventa una sorta particolare di *bene comune*. Un bene che, seppur destinato a garantire in forma privata il sostegno abitativo a singoli individui o famiglie, vuole rimanere un patrimonio a disposizione di tutta la comunità, da custodire insieme agli inquilini di oggi per poterlo trasmettere, in un futuro prossimo, a quelli del domani. Anche la gestione di un patrimonio come *Opera-segno* può quindi diventare missione pastorale e permettere a noi, FLAM e Chiesa modenese, di promuovere vite responsabili, dignità della persona, senso di appartenenza alla città e alla comunità ecclesiale.

Le linee guida strategiche della FLAM

Il primo impegno della FLAM è stato quello di elaborare delle linee guida per orientare il proprio operato e poter comunicare la propria visione. Crediamo siano uno dei nostri principali *strumenti* di lavoro, in quanto sintesi coerente delle diverse riflessioni che abbiamo presentato.

1. Una biodiversità per la salute dei contesti abitativi

La prima strategia è volta alla generazione di quelli che potremmo definire *ecosistemi abitativi ad alta biodiversità*. È del tutto evidente infatti, e da tempo, come la concentrazione di

nuclei e persone in situazione di disagio socio-economico e povertà educativa in determinate aree urbane o in agglomerati edilizi di grandi dimensioni sia causa prima di frammentazione e marginalità sociale, con ricadute negative sia particolari, come rilevanti situazioni debitorie verso proprietà e condominio, atteggiamenti di pretesa e rivendicazione unite a diffuse controversie e conflittualità di vicinato, sia più generali, con la *svalutazione* sociale e morale di intere aree urbane. Biodiversità in un contesto abitativo significa un livello di articolazione degli abitanti diversificato dal punto di vista anagrafico, della provenienza geografica, delle capacità culturali e della condizione economica. Un'articolazione che risulta necessaria per promuovere e praticare una responsabilità individuale e condivisa rispetto al prossimo, allo spazio privato e a quello pubblico e condiviso. Curare la biodiversità dei luoghi dell'abitare significa anche prendersi cura anche della salute dell'ecosistema della comunità, immaginando una coesistenza fondata su cooperazione e solidarietà anziché rassegnata alla solitudine, quando non all'egoismo e alla sopraffazione.

2. Una nuova alleanza per generare capitale sociale. Il ruolo di Caritas Diocesana

La seconda strategia desidera ridefinire, in un quadro valoriale e in ottica pastorale, i termini di gestione e fruizione della soluzione abitativa. La redditività del patrimonio immobiliare, del *bene alloggio*, va infatti riconsiderata, tenendo presente non solo l'aspetto economico ma anche il livello di capitale sociale che è in grado di generare per le comunità di riferimento: per quella di vicinato in termini di relazioni interpersonali; per quella di prossimità residenziale in termini di qualità della vita quotidiana; per quella cittadina in termini di appartenenza e capacità di esercizio dei diritti.

Per promuovere la generazione di capitale sociale è innanzitutto indispensabile stabilire un diverso rapporto, di alleanza anziché di antagonismo, tra FLAM e inquilini, tra chi detiene il bene e chi ne fruisce, dove entrambi «si impegnano a concedersi reciprocamente appoggio in vista del raggiungimento di

un comune scopo»¹⁰; un patto di alleanza che deve affermarsi immediatamente e in tutta evidenza tanto più il locatario - o l'assegnatario - soffre una condizione iniziale di fragilità economica, educativa e culturale.

Il valore del patrimonio, che la FLAM è giustamente tenuta a custodire, si mantiene inalterato e può aumentare se coloro i quali ne fruiscono oggi e le generazioni che potrebbero fruirne domani si sentono riconosciuti in termini di dignità, valorizzati per le risorse che possiedono e non come meri beneficiari di un favore o privilegio individuale.

3. Risorse per generare alternative e aumentare le libertà della persona

La terza strategia è collegata strettamente alla precedente, e desidera usare il contratto di locazione come patto di alleanza tra proprietà e inquilino per sviluppare, con colui che lo sottoscrive, un progetto personalizzato, relativo tanto all'abitare nell'alloggio e nel contesto condominiale, quanto agli obiettivi futuri che l'inquilino intende perseguire nel corso della durata contratto di locazione.

La valorizzazione delle risorse della persona inquilino, intesa quale soggetto attivo, richiede di individuare forme di reciprocità anche attraverso processi partecipativi di varia natura. Processi che, a titolo di esempio, possono prevedere azioni di manutenzione, miglioria o riqualificazione degli alloggi; azioni di cura e manutenzione di spazi comuni; partecipazione ad attività parrocchiali o associative di prossimità a titolo di volontariato.

4. Una responsabilità condivisa della comunità riguardo l'abitare

L'ultima delle strategie riguarda la promozione di *policy* di re-

¹⁰ Treccani, *Vocabolario on line*: <https://www.treccani.it/vocabolario/alleanza/>

sponsabilità condivisa, a livello istituzionale, riguardo le politiche abitative. Queste riguardano direttamente la gestione del patrimonio immobiliare poiché la citata, e desiderata, *biodiversità* da generare nei contesti abitativi può prevedere che parte del patrimonio possa essere gestita attraverso accordi congiunti con enti pubblici, istituzioni locali e statali, università. Affidare parte del patrimonio a questi enti e istituzioni risponde alla duplice necessità di favorire le politiche di sostegno abitativo e garantire una redditività certa per la FLAM.

Con altri enti del Terzo settore, Fondazioni bancarie e associazioni di categoria, come in parte già si sta iniziando a sperimentare, la sinergia in ambito abitativo può anche prevedere progettazioni congiunte per generare alternative a favore delle persone più fragili anche su ambiti quali reddito/lavoro; istruzione e conoscenza; socialità e benessere.

L'obiettivo

L'obiettivo della Fondazione Muratori, ente senza scopo di lucro, è che la casa venga utilizzata da chi ne beneficia come uno strumento e non come un fine.

Questo obiettivo desidera tradurre nel nostro tempo le volontà dei benefattori originari, così indicate nello Statuto¹¹: operare interventi sociali a favore di soggetti e famiglie in difficoltà socio-economiche al fine di evitarne la disgregazione e l'allontanamento dei soggetti più deboli, favorendo l'acquisizione di autonomia personale, sociale e lavorativa.

Come illustrato in precedenza, nel rispetto dei termini stabiliti dal Codice Civile riguardo tipologia e durata dei contratti¹², la locazione di un alloggio FLAM non è a tempo indeterminato: l'assegnazione di un nostro appartamento desidera, infatti, consentire all'inquilino, persona o famiglia, di poter fruire di un'abitazione, a un costo sostenibile, per raggiungere un personale obiettivo di

¹¹ Statuto FLAM, Art. 2, cit.

¹² Codice Civile, Capo VI, *Della locazione*.



vita. Limitata nel tempo, ma per una durata tale da permettere alla persona di aumentare le proprie libertà sostanziali e abbia quindi la possibilità di avere, e scegliere, delle alternative.

Poiché l'alloggio ricevuto non sarà per tutta la vita, decisivo risulta l'accompagnamento dedicato all'inquilino durante il periodo di locazione, affinché alla prima risposta al bisogno primario di abitare si unisca la promozione di dignità ed evoluzioni nelle storie personali e familiari.

A distanza di tre secoli dai primi lasciti dei benefattori, nella situazione di emergenza abitativa che anche la città di Modena sta attraversando, l'obiettivo della FLAM non può essere genericamente quello di *dare una casa*, bensì di gestire il proprio patrimonio affinché l'abitare divenga mezzo per contrastare i processi espulsivi e speculativi e, contemporaneamente, senza pretendere di sostituirsi al welfare pubblico, di sperimentare un accompagnamento anche comunitario, allestendo nei condomini dei *microclimi* in grado di generare comunità più coese, che rispondano a bisogni di mutuo sostegno e di cittadinanza attiva.

Gli strumenti e le prassi di intervento

1. “Termometro sociale” e Algoritmo

Al fine di ridurre i possibili elementi di discrezionalità nella selezione dei richiedenti un alloggio, gli operatori dell’Area Sociale si avvalgono del “Termometro sociale”, uno strumento elaborato e applicato da Caritas Diocesana Modenese, grazie alla supervisione scientifica del Dipartimento FISPPA dell’Università degli Studi di Padova, nei progetti realizzati con Fondi 8xmille Italia della CEI nel 2023 e nel 2024.

TERMOMETRO SOCIALE PER LA VALUTAZIONE DELLE COMPETENZE ABITATIVE

Lo strumento indaga tre competenze cardine di responsabilità condivisa relativa all’abitare:

- Competenza di Osservazione: si riferisce a come l’abitante osserva gli elementi di un assetto abitativo e in virtù di quali criteri osserva proprio quelli e non altri;
- Competenza di Anticipazione delle ricadute delle proprie e/o altrui azioni sulla Comunità: si riferisce a come l’abitante configura degli scenari futuri che si possono generare in relazione alle azioni che vengono intraprese nello spazio abitativo;
- Competenza di gestione degli aspetti critici secondo modalità adeguate e pertinenti alla costruzione/generazione e mantenimento della coesione sociale della Comunità: si riferisce a come l’abitante configura l’intervento rispetto a eventuali scenari critici che possono occorrere in riferimento all’abitare.

Tali competenze consentono di osservare le modalità interattive che gli abitanti (presenti o potenziali) e la comunità adottano, in relazione a molteplici aree di indagine legate all’abitare: gestione delle esigenze proprie e altrui relative all’abitare; gestione delle controversie; cura degli spazi comuni; cura dell’abitazione privata; gestione economica dell’abitazione; configurazione delle spese condominiali; gestione del presente/potenziale fatto di reato; coinvolgimento nel progetto.

L'obiettivo dello strumento è **valutare le competenze di responsabilità condivisa relative all'abitare in Comunità**. Pertanto, il Termometro consente di valutare il grado di responsabilità condivisa generata dagli abitanti di un condominio FLAM, ovvero quanto essi siano competenti nel promuovere un assetto interattivo coeso in cui tutti i condomini condividano la responsabilità nella gestione della soluzione abitativa e delle relative criticità.

Il secondo strumento di lavoro è un algoritmo per il calcolo del canone di locazione, funzionale non solo ad una prima determinazione di un canone sostenibile in rapporto alle risorse del nucleo, ma anche alla **promozione di una politica redistributiva della ricchezza** tra gli inquilini che beneficiano degli immobili della Fondazione Muratori.

Del Consiglio di Amministrazione della Fondazione fa parte anche il Dott. Francesco Marsico, con delega alle politiche di innovazione sociale, in rappresentanza della Fondazione di Comunità di Messina, che ha elaborato l'algoritmo per la FLAM. Lo strumento stabilisce un prezzo massimo a mq di € 8.35, desunto dagli importi massimi previsti dalle fasce di richiesta stabilite dagli Accordi Territoriali del 2023 per la città di Modena; da notare che tale prezzo è nettamente inferiore a quelli medi di mercato per le affittanze che, per il nostro Comune, è di circa € 12,50 al mq¹³.

Il «nostro» prezzo inoltre varia in rapporto all'ISEE della persona, che viene raffrontato con quello medio nazionale e in base a coefficienti di riduzione applicati in rapporto all'età avanzata, alla presenza e al numero di minori, all'esistenza di patologie sanitarie gravi, invalidità o situazioni di forte fragilità.

13 Cifre desunte dai principali siti immobiliari on line a gennaio 2026: idealista.it, immobiliare.it, wicacasa.it.

ALGORITMO PER IL CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'algoritmo per il calcolo del canone di locazione tiene in considerazione il valore di alcuni parametri:

- **Il valore massimo al metro quadro** secondo le fasce di canone concordato ASPPI

- **«Parametro stato casa»** delle unità immobiliari: è stata elaborata una scheda di valutazione mediante l'attribuzione di un valore da 1 (minimo) a 5 (massimo) ad altrettanti criteri per ciascuno dei tre ambiti:

1. area urbana/quartiere: 1) facilità di accesso ai servizi pubblici/comunali; a quelli scolastici pubblici e privati, a quelli sanitari e ospedalieri. 2) prossimità di luoghi di aggregazione quali associazioni, polisportive, Parrocchie e Caritas parrocchiali. 3) prossimità di esercizi commerciali e di vicinato. 4) distanza da aree verde di dimensioni significative. 5) facilità di accesso a linee e mezzi di trasporto pubblico.

2. condizioni/situazione unità immobiliare: 1) efficienza energetica (impianto fotovoltaico, isolamento termico, età dell'impianto di riscaldamento condominiale); 2) anno di costruzione e stato dell'immobile a oggi per quanto riguarda l'efficienza degli impianti condominiali e lo stato generale di tetto, murature o intonaci esterni; 3) livello di cura e manutenzione degli spazi comuni (interni ed esterni); 4) il livello di coesione sociale: minore o maggiore capacità di gestione delle controversie, frequenza di richieste di intervento all'amministratore o alle forze dell'ordine; 5) benessere degli inquilini: persone prese in carico da SST o DSM, presenza di persone con dipendenze, persone sottoposte a misure restrittive domiciliari e casi di violenza, abuso o comportamenti aggressivi.

3. condizioni degli appartamenti: 1) efficienza energetica (serramenti e infissi isolanti); 2) sicurezza (impianto elettrico conforme); 3) efficienza impianto idraulico; 4) età dell'impianto di riscaldamento; 5) accessibilità/sicurezza dei bagni (doccia o vasca).

- **Il n. di mq APE**, ovvero l'indice di prestazione energetica globale, che indica il consumo per riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento annuale in kwh per metro quadro

- **Un valore ponderato** attribuito all'**Isee** dell'inquilino o del nucleo familiare

- **Un valore ponderato** attribuito alla **presenza di minori e/o di invalidi/disabili nel nucleo familiare.**

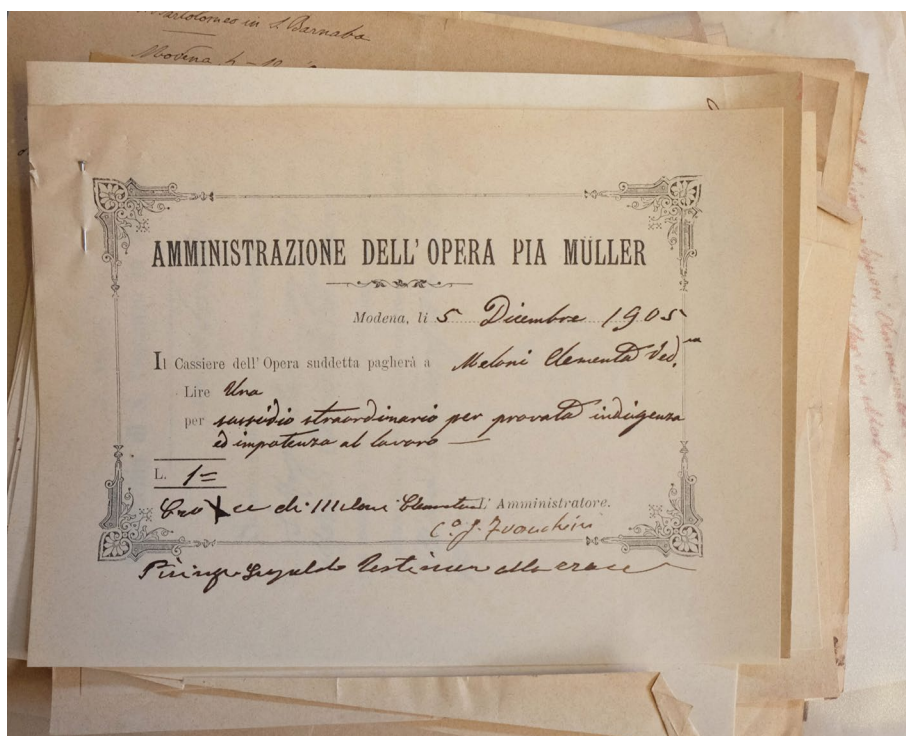
2. L'accompagnamento

Gli incontri dedicati sia agli inquilini presenti che alle persone che richiedono un alloggio per la prima volta sono finalizzati ad approfondire o valutare il grado di responsabilità condivisa nell'esercizio delle competenze relative all'abitare. Mediante il "Termometro Sociale" si indagano le esperienze abitative presenti e passate, la gestione delle criticità relative alla locazione, le capacità di anticipazione delle criticità che si possono presentare, la conoscenza dei diversi ruoli di riferimento (proprietà, amministrazione) e dei rispettivi compiti. Un anno di colloqui diretti ha confermato un dato facilmente presumibile: **un solo colloquio non è sufficiente** a rilevare risorse e criticità, tantomeno consente di poter prefigurare un progetto personalizzato per il nucleo. Ad oggi, si sta delineando una prassi di raccolta delle nuove richieste che si sviluppa almeno in tre incontri. L'intensità dell'accompagnamento dei nuclei già presenti dipende ovviamente dal livello di fragilità rilevato; per i casi maggiormente problematici risultano necessari incontri periodici e l'attivazione degli snodi dell'Architettura dei Servizi (Parrocchia, Servizio sociale, ecc.).

3. Il sostegno materiale agli inquilini

Incontrando gli inquilini già presenti si sono conosciute diverse situazioni critiche dal punto di vista economico, dovute a redditi o pensioni appena sufficienti, a perdita del lavoro, a condizioni di salute che ne impediscono la ripresa, a situazioni familiari problematiche. Coerentemente alle linee guida adottate, la Fondazione non può né vuole essere indifferente alle difficoltà degli inquilini. Nei casi più urgenti si è provveduto alla sospensione temporanea della riscossione del canone di affitto, coinvolgendo il Servizio sociale per un accompagnamento congiunto alla ricerca di una diversa soluzione abitativa, con la presa in carico per l'assegnazione di un alloggio pubblico a canone sociale. Negli altri casi, per prevenire situazioni di indebitamento e garantire la prosecuzione della locazione sono state intraprese diverse misure di sostegno materiale, sia coinvolgendo Caritas Diocesana per il conferimento di buoni spesa,

le parrocchie per la distribuzione di aiuti alimentari e altre organizzazioni per gestire le esposizioni debitorie, sia attraverso il conferimento diretto da parte di FLAM di risorse economiche o l'acquisto di arredi ed elettrodomestici. Queste, e altre forme di sostegno per la persona o il nucleo, sempre centrate sulle esigenze individuali, rappresentano un impegno destinato a ripetersi; la FLAM dovrà dotarsi, o coinvolgere a questo scopo altri soggetti, di un fondo annuo per le azioni di sostegno materiale che, a nostro avviso, non sono da considerare una voce di costo a fondo perduto, bensì uno stratagemma che consente anche di instaurare con le persone relazioni di fiducia e riconoscimento reciproco.



Diciotto mesi di operato

La prassi di lavoro che ci ha guidati dalla costituzione della Fondazione Muratori ad oggi è stata plasmata e ri-orientata dall'idea che il fare non può essere disgiunto dalla sua dimensione epistemologica: **come** conosciamo genera il **cosa** conosciamo; dunque, è il modo in cui configuriamo il processo di conoscenza che ci mette a disposizione dati coerenti con questo.

Tale processo inoltre, nel nostro caso, riguarda due ben distinte categorie: gli inquilini presenti (ad oggi quelli che abitano nei nostri immobili da più di 30 anni sono il 25%) e i richiedenti un alloggio per la prima volta; va da sé che, nel metodo e nella pratica, sono necessarie due distinte modalità di approccio conoscitivo.

La scelta di entrare nelle case per creare una relazione con gli inquilini residenti negli appartamenti della Fondazione o di incontrare più volte, in certi casi visitandoli nei loro alloggi attuali, coloro che rivolgono alla FLAM una richiesta di appartamento, osservando simultaneamente gli ambiti abitativi e condominiali, è frutto di una postura che mira ad osservare quali contesti, atteggiamenti, ruoli e domande consentono di aprire dialoghi orientati più all'alleanza e alla reciprocità tra la proprietà e gli inquilini e meno all'interventismo e all'antagonismo tra le parti. Un lavoro quindi *con* le persone, non *sulle* persone, considerate come soggetti co-responsabili con i quali approfondire il senso dell'abitare e i disagi a questo connessi, per compartecipare all'elaborazione di proposte risolutive comuni.

Ecco allora che il cambiamento del contesto e delle condizioni predisposte - anche mediante il linguaggio e le modalità espressive usate, uscendo da ogni specialismo professionale - per portare avanti una conoscenza in situazione consente agli operatori sociali di domandarsi quali siano gli assetti da allestire per far emergere risorse, criticità, paure, rabbia, capacità o meno di esercizio di diritti. Questa postura è, nei fatti, ciò che ha portato alla costruzione dello strumento "Termometro Sociale" che, poco alla volta, è stato adattato alle esigenze or-



ganizzative della Fondazione Muratori.

Nella consapevolezza della parzialità della conoscenza - in quanto processo in evoluzione e mai punto di arrivo - offriamo, come gruppo di lavoro, dati, analisi e osservazioni che descrivono quanto realizzato finora e rilanciano a future progettualità per incontrare le persone generando legami di fiducia.

L'incontro con gli inquilini presenti

Una delle prime decisioni assunte dal Consiglio di Amministrazione riguardò la disdetta formale di tutti i contratti stipulati con cooperative e associazioni che destinavano gli appartamenti all'accoglienza di migranti CAS (Centri di Accoglienza Straordinaria), SAI (Sistema di Accoglienza e Integrazione) e minori non accompagnati. La ragione di tale scelta risiede nel-

le rilevanti controversie che si generavano nei condomini, in primo luogo determinate da un mancato accompagnamento educativo da parte degli enti gestori finalizzato a rendere le persone accolte preparate ad abitare in un contesto condominiale, attente ad un uso responsabile degli spazi abitativi, privati e comuni, e alle esigenze dei vicini di casa.

La FLAM ha offerto e offre la massima disponibilità per locazioni destinate a persone che hanno concluso il percorso di accoglienza CAS o SAI, affinché la stipula di un contratto d'affitto diventi uno dei mezzi che può favorire un reale processo di inclusione.

La FLAM si è anche trovata a dover affrontare in modo deciso alcune gravi e croniche situazioni debitorie ereditate dalle precedenti fondazioni, causate da pluriennali mancati pagamenti di affitti e quote condominiali da parte di alcuni inquilini. Si sono dovute avviare sette procedure di sfratto (al momento ne sono in corso tre), di cui solo due hanno avuto esecuzione forzata, dopo aver tentato ogni possibile diversa soluzione; la gestione delle altre ha avuto esiti diversi, anche grazie al coinvolgimento del Servizio sociale per individuare e proporre soluzioni alternative, soprattutto al fine di tutelare i minori presenti.

In ragione invece delle grandi differenze esistenti negli importi dei canoni per le locazioni private, molti dei quali nettamente inferiori agli importi minimi previsti per il canone concordato, si stabili di provvedere ad una ridefinizione generale degli stessi, a partire dai 108 inquilini il cui contratto sarebbe scaduto nel 2025. Nel corso dell'anno direzione e operatori dell'Area Sociale hanno incontrato tutti questi nuclei, ripetutamente e spesso nei loro stessi alloggi per definire le modalità di prosecuzione della locazione, acquisendo l'ISEE e le diverse informazioni sulla situazione individuale. A 39 di loro il contratto è stato rinnovato alle medesime condizioni mentre, in base alla situazione reddituale, agli esiti dei colloqui conoscitivi rilevati mediante il "Termometro Sociale" e sempre applicando l'algoritmo di calcolo sono stati stipulati 94 nuovi contratti.

da comprare, ed a tale uopo le viene
l'attestato parrocchiale.
Fiducioso che le sue grazie pre-
ghiere siano esaudite ed in tale speranza
si rassegna con tutto rispetto e venerazione
Dalla S. P. D. M. Il Supplicante,
Modena 9. Aprile 1905 Panigadi Giuseppe

La qualità dell'abitare: cura e valorizzazione del patrimonio

La grande maggioranza degli appartamenti della FLAM si trovano in 10 grandi stabili situati nel comune di Modena, 9 dei quali edificati verso la fine degli anni '70 del secolo scorso. Solo uno è stato oggetto di un intervento complessivo di riqualificazione energetica. Infissi e serramenti non sono adeguati e spesso ammalorati. Gli impianti elettrici e idraulici, condominiali e privati, sono perlopiù vetusti e, salvo rari casi, nel passato non si è mai provveduto a interventi sistematici di sostituzione o adeguamento alle normative vigenti. Nella convinzione che riconoscimento e fiducia si fondano non solo su un canone sostenibile ma, e ancor di più, sull'assunzione di responsabilità per garantire sicurezza e alloggi dignitosi, l'impegno per garantirle negli appartamenti già occupati è considerato prioritario, anche a fronte dell'adeguamento dei canoni. Nel corso del 2025 sono stati effettuati interventi su più di 70 unità immobiliari, con interventi parziali di manutenzioni, riparazioni, adeguamento impianti e, in 26 appartamenti liberati, di ristrutturazione totale. Per quanto concerne gli stabili, sia per quelli dove la FLAM è proprietaria di tutte le unità abitative che per gli altri, sono in fase di avvio interventi per l'adeguamento a

norma degli ascensori (già sostituiti in tre edifici di un condominio) e degli impianti elettrici condominiali.

Chi si rivolge alla FLAM?

Le persone e famiglie che si sono rivolte alla FLAM per la prima volta per chiedere un alloggio e a cui l'Area Sociale ha dedicato ascolti e incontri sono state indirizzate alla FLAM perlopiù attraverso il passaparola o tramite Parrocchie e altri enti ecclesiali. Nel dettaglio si sono tenuti 188 colloqui con 115 persone, di cui 26 italiane e 89 di origine straniera. Tra le 115 persone incontrate, 20 di esse si sono rivolte, sono in carico (o lo sono state) al Servizio Sociale Territoriale per il bisogno abitativo e non solo; 18 sono supportate da altri servizi del territorio (es. cooperative ed enti gestori di accoglienza di migranti; Caritas Parrocchiali; Centro Antiviolenza). 40 le richieste dettate da situazioni di urgenza, quali disdette del contratto o accessi per sfratti esecutivi.

Nel corso del 2025 sono stati inseriti 25 nuovi nuclei. 17 i nuovi contratti sottoscritti; 8 sono stati stipulati con nuclei già affittuari FLAM in Provincia, i quali sono stati trasferiti in seguito al rilascio obbligato dell'abitazione; il processo conoscitivo con loro è stato analogo a quello avviato con i nuovi richiedenti. 23 contratti sono a canone concordato; 2 quelli a canone libero, uno dei quali con due giovani somali usciti da percorsi di accoglienza SAI e Caritas Diocesana. Per la composizione di questi nuclei si rimanda alle tabelle in appendice.

A fronte della situazione rappresentata e di quanto già tentato da persone e famiglie per trovare una soluzione abitativa adeguata, i colloqui conoscitivi svolti dagli operatori FLAM rappresentano un'occasione per promuovere conoscenze e competenze necessarie rispetto all'abitare, al di là della concreta possibilità della FLAM di offrire un alloggio a chi ne fa richiesta. In altre parole, gli operatori FLAM sono sempre disponibili a svolgere incontri con coloro che fanno domanda di un alloggio in affitto, in quanto questi momenti sono configurati non come mera risposta al bisogno abitativo, ma come spazio di ascolto e



di consulenza. Offrire incontri in cui si approfondiscono esigenze attuali, progettualità future, condizioni economiche e la loro gestione, competenze relazionali e di gestione dei conflitti, può risultare destabilizzante per coloro che si trovano in uno stato di necessità abitativa, specialmente se nell'urgenza di trovare una soluzione; eppure, riteniamo che questo sia il modo per dedicare un tempo di riflessione condivisa alle persone che, nell'angoscia di vivere in una casa degradata o di non avere un alloggio o di perderlo da un momento all'altro, non hanno più margini per pensare, in quanto tutte le loro azioni mirano a risolvere il problema.

La consulenza che si svolge durante i colloqui può essere strategicamente utile a più obiettivi. Talvolta lo scopo è informativo, in quanto si orientano le persone ai servizi della città che si occupano specificatamente di abitare, come lo "Sportello Abitare" del Comune, e/o verso servizi e snodi che, tra le varie esigenze, trattano anche quella abitativa (ad es. il Centro di accoglienza "Papa Francesco" di Caritas Diocesana Modenese, il Servizio Sociale Territoriale). In altri casi si rileva utile descrive-

re, in sede di colloquio, gli elementi critici che potrebbero ostacolare le persone nel trovare un alloggio in affitto, anche se dispongono delle risorse economiche per sostenerlo (es. le spese dell'abitazione di un inquilino sono sostenute da suoi famigliari residenti all'estero e l'inquilino stesso è disoccupato e ha una scarsa conoscenza della lingua italiana). Inoltre, il lavoro degli operatori FLAM è teso anche a promuovere competenze utili a cercare un alloggio in affitto o in vendita, considerando le specifiche procedure, i ruoli a cui rivolgersi e le modalità interattive utili a raggiungere questi obiettivi. A tal proposito è capitato di svolgere, con persone richiedenti un alloggio alla FLAM, delle simulazioni di colloqui con agenzie immobiliari; tali simulazioni hanno consentito alle persone di produrre una presentazione più precisa e dettagliata di ciò che cercano e delle risorse a disposizione, così come di evidenziare le modalità interattive più critiche che potrebbero inficiare l'offerta di un'abitazione in affitto o in vendita.

Una prima Architettura dei Servizi

Di seguito si dà conto delle principali collaborazioni sviluppate nel 2025 con Servizi della Pubblica Amministrazione, la comunità ecclesiale e altre organizzazioni.

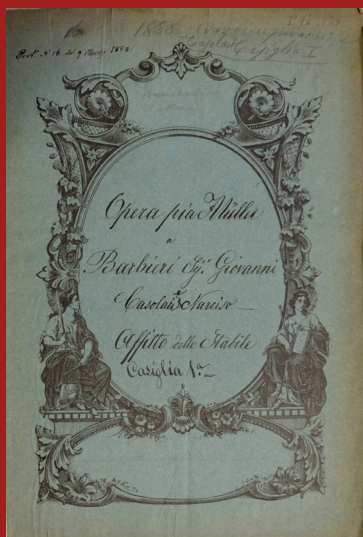
Comune di Modena. Servizio Sociale Territoriale e Sportello per l'Abitare. Gli operatori dell'Area Sociale disponevano già di una conoscenza diretta del Servizio, con cui hanno collaborato in molteplici occasioni nel loro periodo presso Caritas Diocesana; questa ha permesso di trasferire con analogo stile le modalità di presa in carico congiunta degli inquilini, quando necessario. Come già accennato, gli interventi sono volti all'individuazione delle misure di sostegno più efficaci, compresa la ricerca di soluzioni abitative pubbliche. Più rilevanti le progettazioni individuali condivise con i nuclei i quali, a fronte del sostegno fornito da FLAM e dal Servizio, assumono degli impegni per la durata del contratto di locazione; particolare attenzione viene rivolta alle esigenze dei minori, per i quali ci si avvale anche dei dispositivi socioeducativi presenti nel territorio. Con il dispositivo Sportello Abitare del Comune di Modena, che offre

supporto nella ricerca di un'abitazione, è stato avviato un primo confronto per sviluppare una collaborazione stabile nelle azioni di accompagnamento all'autonomia abitativa per le persone e i nuclei fragili.

Caritas Diocesana Modenese. La collaborazione con Caritas Diocesana Modenese è consolidata, in primo luogo nella gestione delle richieste ricevute dagli utenti e nei percorsi degli ospiti del Centro di accoglienza "Papa Francesco", presso il quale sono stati inseriti quattro nuclei indirizzati dalla FLAM, in ragione delle particolari fragilità rilevate. Da parte nostra, si valuta la possibilità di inserimento di utenti che hanno compiuto il percorso di accompagnamento in Caritas, come nel caso dei due giovani lavoratori somali con i quali si è stipulato un regolare contratto di locazione a canone libero.

Associazione Progetto Insieme OdV. Nell'ottica della valorizzazione delle risorse già presenti sul territorio, la FLAM ha costruito una collaborazione con l'Associazione "Progetto Insieme OdV", dal 2009 attiva nel sostegno alle famiglie in situazione di povertà economica o sovraindebitamento dovuto ad usura. Questa collaborazione è finalizzata a realizzare progetti di microcredito ed educazione finanziaria, sostenuti grazie ai fondi della Commissione diocesana 8xmille per le attività caritative. Anche questa collaborazione è volta ad aumentare le libertà sostanziali delle persone, oltre che a rafforzarne le competenze di gestione economica e a promuoverne l'autonomia; infatti, tali azioni sono anche orientate a promuovere percorsi di vita sostenibili e a raggiungere obiettivi desiderati, quali l'acquisto di una casa. Anche "Progetto Insieme" sarà partner di Caritas nella terza annualità di "Verso un'ecologia della vita quotidiana", proprio per le azioni di consulenza finanziaria e gestione delle risorse che saranno dedicate anche agli inquilini fragili che risiedono negli appartamenti della Fondazione.

Le Parrocchie. Nel corso del 2025, sono stati instaurati rapporti di alleanza e collaborazione con alcune parrocchie della città, non solo per un mero sostegno alimentare ed economico ai nuclei residenti negli appartamenti FLAM, ma anche per generare un'osservazione e un accompagnamento sistemico sulla questione abitativa. Ad oggi si sono sviluppate collaborazioni

[illegible]

*All' Mito. Ill.^{mo} e Spontaneo Opus
Cavensis Dilecto all' Ammiraglio
all' Opera San Matteo
Modena*



Cunctis &c. Attento Ego ascriptum, quod in Labelle
auctoritatis Pontificali Ecclesia nunc Supprella in
hac Civitate Marine sub titulo *Sancti Martini* in particu-
lari Archivio Episcopali Cancellaria aservata, adnotata reper-
tur Patita tenore sequenti videlicet.

Acto 19. Martii 1716

Venerabili Comendatario Regali de Girolamo del capo
a Brera Civitani e Sello Maria Regimini sua
Majestati nativitate & Notis antecessoris sui
R. S. Comendatario de capo come sopra. Et de Ma-
gistro Martino Battistone, e Sello suo loco Comen-
datario Maderno e de Comendatario Marini
per dies

Jo. de Giovanni Castellano Barone de Brera

In quorum fidei hic me subscripsi, & Sigillo Illustrissimi Domini
Vicarii Generalis praetexto hac attestacionem munui.

Marine in Episcopali Cancellaria Die 20. Martii 1716.

Caroli Maderno Episcopi Sancti Petri

Primi apprendimenti e questioni aperte

Modena e il territorio provinciale conoscono ormai da decenni l'afflusso di persone che, specialmente per motivi lavorativi, sono alla faticosa ricerca di alloggi per poter vivere, per un periodo o stabilmente, in città. È noto come diverse importanti aziende attirino lavoratori da altre regioni o dall'estero e svolgano un ruolo da garante per i propri dipendenti che necessitano di un'abitazione, stringendo patti convenienti con proprietari privati di immobili. Questo ha creato e strutturato una corsia preferenziale per alcune persone nell'accesso alle abitazioni. Inoltre, UNIMORE, l'Università di Modena e Reggio Emilia ha visto un recente importante sviluppo, che ha portato alla presenza in città di molti studenti fuori sede.

A seguito della pandemia da *Covid-19* trovare casa a Modena, come in molte altre città, specialmente in affitto, è diventato sempre più difficile a causa di una combinazione di fattori. Primi fra tutti vi sono stati un innalzamento dei canoni di locazione, oggi proibitivi per molte persone, e una diminuzione dell'offerta di immobili in affitto, mentre la domanda rimane alta, come abbiamo visto in particolare da parte di studenti, lavoratori fuori sede (ad esempio operatori sanitari, forze dell'ordine, insegnanti, ecc.). Dopo il 2020 anche Modena ha visto un significativo aumento delle presenze turistiche, ed è cresciuta la propensione di molti proprietari a destinare le abitazioni a locazioni brevi o turistiche piuttosto che a contratti residenziali a lungo termine, riducendo ulteriormente l'offerta di case disponibili.

Da segnalare infine un ulteriore elemento, che riguarda più in generale la modalità di interazione tra i cittadini, i servizi e l'uso dei beni immobiliari, rappresentato dalla condivisione di un basso grado di responsabilità nella gestione delle soluzioni abitative. La ricerca "Città Abit-Abile"¹⁴, condotta da Caritas Diocesana Modenese nel 2022, ha rilevato come la difficoltà

14 Progetto "Città Abit-Abile" (2022), condotto da Caritas Diocesana Modenese e finanziato con fondi 8xmille CEL.

di accesso ad un alloggio in affitto, soprattutto per i nuclei più fragili, dipende anche dalla ridotta coesione e responsabilità condivisa tra i diversi attori, con ricadute negative sull'intera comunità. Nell'interlocuzione con diversi attori della comunità si osservano, a tal proposito, tipizzazioni da parte dei ruoli attivi per le soluzioni abitative e la loro gestione. Le difficoltà vissute da volontari delle Caritas Parrocchiali, proprietari e agenzie nei confronti dell'utenza si riducono ad una ripetizione di: «l'inquilino non è in grado di convivere in un condominio»; «non ha la mentalità per poter vivere con gli altri»; «è una questione di struttura mentale, l'utente non ce la può fare»; «la situazione è irrecuperabile, non si può fare nulla». Spesso le narrazioni e i resoconti risultano incentrati sull'assegnazione di colpe tra i diversi attori sociali (cittadini e servizi per le soluzioni abitative e la loro gestione) e su atteggiamenti di delega rispetto alla gestione delle criticità connesse alle soluzioni abitative: «mi serve una casa, il Servizio sociale non serve a nulla, non mi ha dato alcuna soluzione».

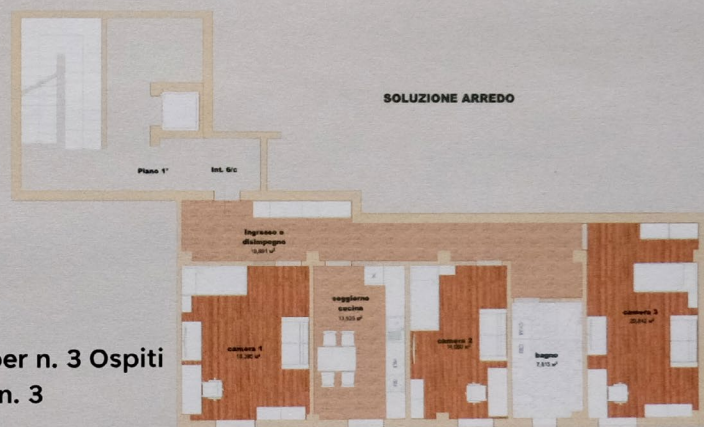
La forma della richiesta

Le persone che si rivolgono alla FLAM per la ricerca di un alloggio sono accomunate dalla costruzione di una richiesta orientata alla ricerca della soluzione: «ho bisogno, dunque trovami/dammi». Questo è possibile asserirlo in relazione al fatto che raramente si ricevono richieste di un consiglio su cosa si possa fare, di diverso, per gestire la situazione di mancanza di un'abitazione e della sua ricerca.

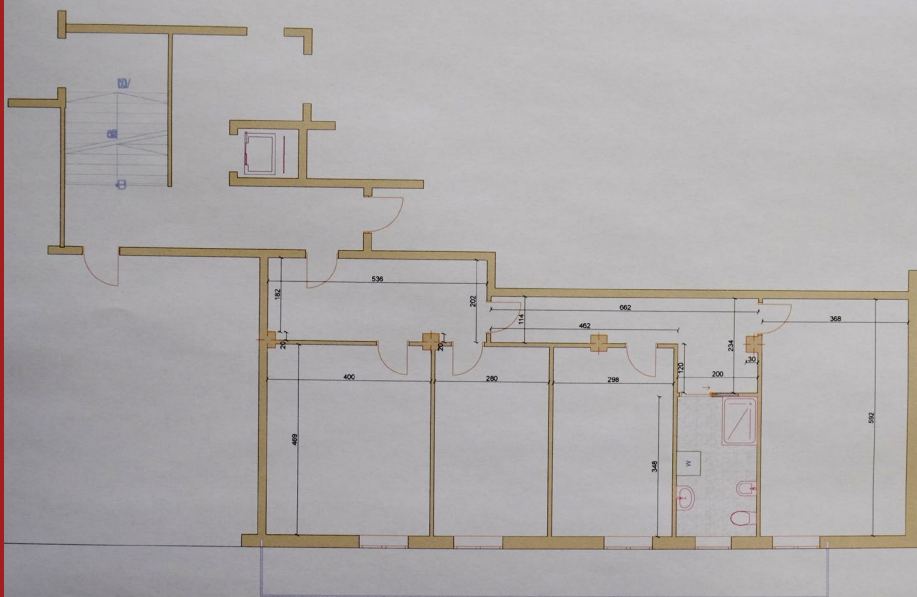
Le persone non chiedono informazioni, né chiedono che si entri nel merito della loro vita: chiedono, in stragrande maggioranza, una soluzione.

Nei numerosi colloqui con coloro che hanno portato una richiesta alla FLAM si è potuto notare come venga espressa la situazione, più o meno critica, nella quale si trovano, ma non viene descritto compiutamente ciò che risponde alle loro esigenze specifiche e in che modo pensino di potere farvi fronte. Viene genericamente esposto il bisogno di un alloggio, per mettere

Appartamento per n. 3 Ospiti
Camere Singole n. 3



PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO



fine a un momento di difficoltà, potenzialmente crescente, o per sopperire alla mancanza dello stesso. L'urgenza di trovare *la* soluzione riduce i margini di riflessione oltre la necessità.

In base alle nostre osservazioni non si rileva la capacità di anticipare né i contenuti che sarebbe utile offrire all'interlocutore per proporre la propria candidatura (es. numerosità del nucleo familiare, disponibilità economiche, posizione lavorativa del nucleo, cosa è stato fatto fino a quel momento per trovare un alloggio, la presenza di garanti, ecc.), né in che modo presentarsi a seconda dell'interlocutore al quale si stanno rivolgendo (nel nostro caso, ad esempio, le eventuali risorse o competenze che potrebbero essere messi a disposizione dei vicini di casa). Nessuno ci ha mai rivolto la domanda: «Cos'è la Fondazione?». Piuttosto, è più frequente sentire: «Mi hanno detto di venire qui perché forse potreste avere una casa per me». Per usare una metafora, è come se uno studente si preparasse a un esame con il solo scopo di superarlo, senza riflettere sulla modalità di studio più utile per il tipo e la forma di esame da svolgere o sulle variabili che rendono un esame diverso da un altro, vale a dire sugli argomenti ai quali dare maggior rilievo, sulle domande che più probabilmente potrebbero essere poste dal professore, sulle particolari inclinazioni e idiosincrasie del docente, ecc.

Talvolta, l'urgenza di trovare una soluzione abitativa non permette alle persone di vedere che vi sono alcune esigenze che impattano enormemente sulla sostenibilità della soluzione stessa. Questa miopia si osserva soprattutto entrando nel merito degli aspetti economici: il digiuno di educazione finanziaria è tale che si palesa spesso il rischio di accettare proposte e condizioni abitative non sostenibili «perché ho bisogno e tanto in qualche modo ce la faccio», piuttosto che sulla base del proprio budget di spesa e sulle ricadute economiche nel medio o lungo periodo.

Ulteriore elemento che accomuna le persone che si rivolgono alla FLAM è un senso diffuso, ma non definito, di ingiustizia e la tendenza a guardare unicamente al soddisfacimento del proprio bisogno. L'impossibilità di trovare un alloggio, soprattutto quando viene disdettato il contratto o in circostanze di sfratto,

viene vissuto come uno smacco, una sconfitta morale immeritata, incoerente con la percezione che hanno di sé, di persone, in fin dei conti, meritevoli.

Come già riportato nel precedente capitolo (par. «Chi si rivolge alla FLAM?»), dall'analisi dei 115 incontri realizzati dalla FLAM emerge un dato significativo: 20 persone si sono rivolte, sono attualmente in carico o sono state in carico al Servizio Sociale Territoriale per bisogni legati all'abitare e ad altre fragilità, mentre 18 risultano supportate da altri servizi del territorio, quali cooperative sociali ed enti gestori di accoglienza per persone migranti, Caritas parrocchiali o Centri Antiviolenza. Questo quadro restituisce l'immagine di un'utenza in parte già intercettata dai servizi, ma anche di un'area più ampia di persone che si collocano in uno spazio intermedio, non sempre riconducibile ai tradizionali canali di accesso al welfare. In questo senso, la FLAM si muove secondo un paradigma dell'*aggancio* più che dell'*accesso*: in altre parole, gli operatori non attendono solo una domanda strutturata e formalizzata da parte delle persone in precarietà o emergenza abitativa, ma vanno incontro alle persone, intercettandole nei loro contesti di vita e nelle loro traiettorie abitative, prima che situazioni allarmanti diventino estremamente critiche.

Tale approccio risponde a una trasformazione profonda dei profili di bisogno abitativo: le situazioni di emergenza non riguardano più esclusivamente persone riconducibili alla cosiddetta *bassa soglia*, ma sempre più individui e nuclei familiari che si trovano in una sorta di limbo: persone dotate di risorse, competenze e, talvolta, di un reddito, ma non sufficienti per reperire autonomamente un alloggio sul mercato privato o per sostenerne i costi nel medio-lungo periodo, né per rientrare pienamente nei criteri di presa in carico dei servizi sociali.

Il valore della casa: quale conoscenza del problema abitativo?

Nel corso degli incontri con le persone che già abitavano gli appartamenti della FLAM è emersa una modalità relazionale

spesso improntata a dinamiche di sudditanza e, in alcuni casi, di antagonismo, più che a una reale considerazione delle reciproche esigenze. Questa impostazione ha reso complessa la costruzione di spazi di dialogo orientati alla gestione condivisa delle problematiche, siano esse di natura personale o condominiale, e ha mostrato una limitata abitudine degli inquilini a considerarsi come parti attive di un rapporto che può anche fondarsi su un principio di collaborazione. Le dinamiche interattive osservate sono un precipitato e della configurazione dei principali ruoli connessi all'abitare - proprietario e inquilino -, e del valore attribuito all'alloggio. Per molti inquilini la casa non rappresenta solo uno spazio abitativo, ma un elemento identitario e di stabilità costruito nel tempo, spesso dopo oltre trent'anni di permanenza nello stesso appartamento. A questo si è aggiunto un ulteriore elemento di complessità legato alla rappresentazione diffusa degli immobili della FLAM come «case della Curia» o «case della Chiesa». Tale percezione ha contribuito a consolidare aspettative di permanenza illimitata nel tempo e di canoni irrisori, rendendo poco comprensibili, e spesso percepite come incoerenti con la natura della Fondazione, sia la limitazione temporale dei contratti, la scadenza dei quali risulta puramente accessoria, sia l'adeguamento dei canoni secondo dei parametri definiti dalle risorse economiche a disposizione.

In questo contesto, il dialogo attorno al principio promosso dalla Fondazione secondo cui, nel rispetto della legislazione vigente, *la casa non è per sempre* si è rivelato particolarmente complesso, generando in alcuni casi reazioni di forte contrarietà. La reticenza diffusa, e talvolta il rifiuto, a fornire il proprio ISEE alla scadenza del contratto in essere o il coinvolgimento dei sindacati degli inquilini per trattare la ridefinizione del canone, al di là dei casi specifici e della piena legittimità di richiedere l'assistenza delle organizzazioni sindacali, rivelano a nostro giudizio la difficoltà a considerare il rapporto di locazione come «il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso

un determinato corrispettivo»¹⁵, bensì una scrittura che sancisce una concessione che tacitamente vale per sempre; talvolta non solo per sé ma anche per i propri eredi.

La difficoltà principale è stata quella di riconoscere il carattere di privilegio connesso a una lunga permanenza a condizioni economiche favorevoli e, al contempo, di accettare che l'alloggio in affitto, per sua natura, è regolato da termini contrattuali e non garantisce una disponibilità illimitata nel tempo.

In questa cornice, la distanza tra l'immaginario legato alla proprietà degli immobili e le scelte di gestione orientate a criteri di equità, trasparenza e sostenibilità ha reso necessario un ulteriore lavoro di chiarificazione e accompagnamento, volto a esplicitare il cambiamento di paradigma e il senso delle regole introdotte.

Dagli ultimi mesi del 2024 ad oggi, oltre a molti richiedenti che rivelano un grande disorientamento e ignoranza rispetto a servizi, opportunità a disposizione e diritti fruibili, abbiamo incontrato anche persone che presentano buone competenze riguardo la dimensione dell'abitare e un'adeguata conoscenza dei servizi pubblici e privati di riferimento, ai quali si sono correttamente rivolte senza trovare soluzioni nel breve periodo pur possedendo i requisiti richiesti. Incontrare le persone rispetto al tema dell'abitare, implica rilevare e considerare il senso che loro attribuiscono alla casa. Durante i colloqui di conoscenza e ascolto di coloro che chiedono un alloggio in affitto, è stato possibile rilevare che vi sono persone che hanno un luogo nel quale abitare, il quale tuttavia presenta condizioni che non lo rendono in linea con i propri desideri; pertanto, la ricerca e il reperimento di un alloggio viene configurato come passaggio necessario per poter realizzare un proprio progetto di vita: ad esempio, costituire una famiglia; ricongiungersi a dei familiari residenti in un altro paese; avere uno spazio abitativo adeguato alla numerosità del nucleo familiare; avvicinarsi al luogo di lavoro; ecc. In queste situazioni, le persone appaiono desiderose di trovare una casa per raggiungere i propri sogni,

¹⁵ Codice Civile, Capo VI, *Della locazione*, Sezione I, Art. 1571. Nozione.

nei quali, spesso, sono coinvolti altri (ad es. i figli). In altri casi, il reperimento di un'abitazione è configurato come una necessità, in quanto la persona o la famiglia si trova o si è trovata nella posizione di dover lasciare l'alloggio nel quale vive o viveva per scadenza di contratto. Non è infrequente che le persone che si sono rivolte alla FLAM abbiano raccontato tale condizione riferendo l'angoscia di non trovare una soluzione, il senso di colpa nei confronti dei figli per non riuscire a garantire loro una soluzione abitativa adeguata, la vergogna nei confronti del proprietario di casa per non riuscire a rispettare i tempi di rilascio dell'alloggio, la rabbia nei confronti dei servizi, quando contattati, perché non hanno offerto alcuna soluzione al problema.

Fragilità emerse e risorse

Oltre a quanto descritto più sopra, tanto nei nuclei già presenti quanto in molti dei richiedenti abbiamo potuto rilevare la presenza e compresenza di aspetti fragili come di risorse sommerse.

È ormai assodata l'estrema difficoltà delle persone e famiglie di origine straniera, specialmente se provenienti dall'Africa centrale, ad essere accettate come inquilini, pur in presenza di buoni redditi e situazioni lavorative stabili; segnaliamo però anche la diffusa reticenza a considerare la possibilità di accettare soluzioni abitative lontane dalla città o dai luoghi di lavoro o dello studio dei figli, stante anche il servizio non certo buono offerto dai trasporti pubblici. Abbiamo inoltre ricevuto molte richieste da parte di madri o donne straniere sole, fragilità che riteniamo rimanga spesso sommersa e che dovrebbe essere maggiormente indagata.

Per contro, quali risorse, si riscontra proprio in queste famiglie e persone una maggiore comprensione degli orientamenti della FLAM, in particolare riguardo la durata a termine del contratto di locazione; i minori (e questo vale in parte anche per alcuni nuclei italiani), anche se adolescenti, talvolta risultano più consapevoli dei genitori e parrebbero in grado di gestire con molta più agilità e responsabilità le diverse incombenze

legate all'abitare in un condominio. Riteniamo sia da considerare una risorsa anche la determinazione da parte delle donne e madri sole nel cercare di poter realizzare i propri sogni e desideri di autonomia e sostenere il loro compito genitoriale, riuscendo a gestire i tempi tra famiglia e lavoro e creare delle reti di sostegno diffuse anche al di fuori del contesto parentale. Per questi motivi con 9 di queste giovani donne abbiamo stipulato un nuovo contratto di locazione presso i nostri appartamenti.

I vincoli interni

Anche l'operato della FLAM, come di ogni organizzazione, è influenzato da vincoli interni che non si ritiene possano essere sottovalutati. Attualmente l'organico operativo è composto dal Direttore e da tre dipendenti e una consulente: due con compiti tecnici, amministrativi e di rapporto con i diversi fornitori, due dedicati all'accompagnamento degli inquilini (Area Sociale). Risulta evidente la sproporzione tra le risorse umane a disposizione e il numero di inquilini presenti; e ciò in particolare per l'implementazione dei processi partecipativi collettivi, di carattere condominiale, che si desidera unire agli accompagnamenti individuali. Inoltre, per la stessa natura del lavoro, tutti gli operatori si trovano quotidianamente a doversi confrontare con tematiche e molteplici aspetti di carattere tecnico per i quali sono richieste competenze settoriali ben precise e non facili da acquisire nel breve periodo.

Lavorare *ne/* sociale: i vincoli esterni

Non solo il Direttore e gli operatori dell'Area Sociale, ma tutto il personale della FLAM si è trovato in questi mesi di lavoro ad interagire con diversi ruoli e professionalità e a doversi confrontare con linguaggi in gran parte del tutto nuovi rispetto alle singole esperienze e competenze pregresse.

Si è trattato, inevitabilmente, di imparare ad assumere e gestire modalità di comunicazione concettualmente e tecnicamente

rigide rispetto a quelle usuali o possibili nella relazione di aiuto: una lettera di disdetta, un'intimazione di pagamento, i termini del contratto di locazione stesso richiedono ovviamente il rispetto di formalità e requisiti legali che comportano per gli operatori uno sforzo ulteriore per tradurle in termini relazionali lasciando aperte, nel dialogo con la persona, soglie di fiducia e riconoscimento reciproco.

Si è inoltre potuto rilevare, nei rapporti con le diverse figure professionali con le quali ci si confronta quotidianamente, dall'amministratore del condominio al consulente legale, dal piccolo artigiano all'impresa edile, che fiducia, legame, condivisione e appartenenza rappresentano dimensioni che non possiamo dare per scontate. L'attesa, lo diciamo sinceramente, è che la promozione della persona rimanga sempre al centro del nostro operato e, quindi, che ogni soggetto coinvolto cooperi con questa finalità. Come l'oggetto del nostro lavoro con gli inquilini non si può ridurre solo alla riscossione dell'affitto, al rispetto delle norme di legge o dei regolamenti condominiali, allo stesso modo non può ridursi alla correttezza o all'efficienza delle singole prestazioni professionali o lavorative dei consulenti e dei fornitori.

Torna la necessità di interrogarci su *come esserci*, anche qui, in questo tipo di processi, affinché accada di *desiderare insieme*, di essere convinti che la comunità si costruisce attraverso ogni azione che ci vede protagonisti.

Promuovere coesione sociale richiede una capacità di identificarsi nell'altro da sé, rispettando soggettività e diversità, che oggi spesso appare molto difficile da assumere in modo autentico ma alla quale riteniamo non si possa rinunciare: lavorare *nel* sociale significa collocarsi dentro la società in modo attivo, con la consapevolezza che ogni azione si collega a quella degli altri anche quando l'altro non vuole o non sa riconoscerlo.

Gli orientamenti

Per l'anno in corso l'operato della FLAM sarà orientato a:

- sviluppare progettazioni condivise e generare una maggior «biodiversità» nei contesti abitativi;
- investire in percorsi di ricerca scientifica per acquisire un modello di valutazione multidimensionale degli impatti generati dalle azioni nei contesti abitativi;
- sperimentare interventi di animazione nelle comunità condominiali.

Progettualità condivise con la comunità ecclesiale e accademica

Caritas Diocesana. La FLAM sarà partner co-finanziatore di Caritas Diocesana nella terza annualità del progetto CEI 8xmille “Verso un’Ecologia della Vita Quotidiana”, avviato nel 2023 proprio per operare in un condominio dove la FLAM possiede 35 appartamenti. Nel 2026 la Fondazione parteciperà alla costituzione dell’“Osservatorio dell’abitare”, con l’obiettivo di strutturare una prassi territoriale stabile per la gestione delle esigenze abitative, integrando servizi, comunità e realtà diocesane. La FLAM metterà a disposizione del progetto due appartamenti in comodato d’uso gratuito, per sperimentazioni abitative e l’avvio dei processi partecipativi ed educativi volti alla promozione di responsabilità condivisa e cura dei contesti di vita.

Parrocchie e patrimonio diocesano. È in fase di prima analisi la possibilità di affidare alla FLAM la gestione di alcuni appartamenti parrocchiali e altre unità immobiliari diocesane. Tale progettualità riveste grande interesse perché metterebbe a disposizione della Fondazione unità abitative da destinare a ospitalità per quelle situazioni, come singoli o genitori soli con figli, per le quali non si dispone di alloggi adeguati o sarebbe interessante sperimentare forme di *co-housing*, analoghe a

quelle sperimentate da Caritas al Centro di accoglienza “Papa Francesco”.

Università di Modena e Reggio Emilia - UNIMORE. Rispondere al bisogno di alloggi dell'università per promuovere *biodiversità*. in seguito al mandato affidato dalla Diocesi, la FLAM ha avviato una progettazione condivisa con l'Ateneo modenese per l'assegnazione di alloggi a costi sostenibili per studenti, ricercatori o *Visiting Professor*. A tale scopo sono stati ristrutturati e arredati, tenendo conto delle esigenze specifiche di tali ospitalità, 8 appartamenti in 4 diverse unità immobiliari, per un totale di 22 posti letto.

Processi partecipativi e di animazione delle comunità condominiali

Si è già avuto modo di sottolineare in precedenza l'importanza di inserire gli interventi di accompagnamento personalizzato con i singoli nuclei inquilini in una dimensione più ampia, che riconosce il valore della comunità come risorsa educativa, relazionale e trasformativa. A tale scopo verrà avviato un progetto prototipico per sperimentare l'efficacia di processi di empowerment e partecipazione attiva in due condomini che comprendono 36 appartamenti, situati in Viale Euclide, nel Quartiere 4 - San Faustino, Madonnina, Quattro Ville. Questo contesto - i due condomini sono adiacenti - che per le sue dimensioni agevola una prima sperimentazione, è comunque attraversato da conflittualità di vicinato e sono presenti diverse morosità nei confronti di proprietà e condominio, con l'amministrazione del quale la progettualità è già stata condivisa.

La proposta è finalizzata a configurare gli abitanti non come meri beneficiari di un alloggio o di un servizio, ma come cittadini corresponsabili della vita comunitaria del condominio, partecipi della cura del contesto abitativo e del territorio. Il perseguimento di tale obiettivo si concretizza nella costituzione e nel consolidamento di soggetti collettivi all'interno dei diversi contesti dell'abitare, capaci di rappresentare modelli di coabitazione solidale e partecipata.

Ricerca e valutazione degli impatti

Negli ultimi mesi del 2025, Direzione e Area Sociale hanno elaborato un modello embrionale di valutazione degli impatti, ispirato alla “Mappa dell’Inclusione” di Caritas Europa. Ogni nucleo - e l’intero condominio, tramite una «media condominiale» - viene collocato in uno dei seguenti quattro livelli: Stabilità, Vulnerabilità, Fragilità, Marginalità. Per ciascun livello sono dettagliati 10 indicatori che misurano gestione dell’alloggio, livello di interazione con i ruoli relativi all’abitazione, gestione delle risorse economiche, stato di salute, capacità comunicative, conoscenza della lingua (se di origine straniera), situazione lavorativa, integrazione sociale, interazione con i servizi e livello di responsabilità nella vita condominiale. La progressione o regressione tra i livelli dovrebbe consentire di monitorare nel tempo l’impatto degli interventi e quindi di orientare sia le azioni che interessano l’intero condominio, sia le strategie di accompagnamento dei nuclei verso una maggiore autonomia e inclusione.

Si è ritenuta però necessaria una validazione di questo possibile modello fondata su criteri scientificamente definiti; non solo per poterlo applicare in modo sistemico ma quale base di confronto con altri enti e istituzioni, sia a livello locale che nazionale. A tale scopo FLAM ha coinvolto UNIMORE, finanziando un progetto di ricerca di cui sarà coordinatore e responsabile il Prof. Massimo Baldini, Ordinario di Politica Economica presso l’Ateneo e Consigliere della Fondazione, in collaborazione con il Consigliere delegato Francesco Marsico.

Appendice: la FLAM oggi

Il Censimento del patrimonio

La Fondazione Muratori ha ereditato un patrimonio vasto composto da unità immobiliari, la maggior parte con destinazione d'uso abitativo e residenziale, ma anche con la presenza di edifici destinati a locazioni per uso commerciale e con un significativo patrimonio immobiliare agricolo.

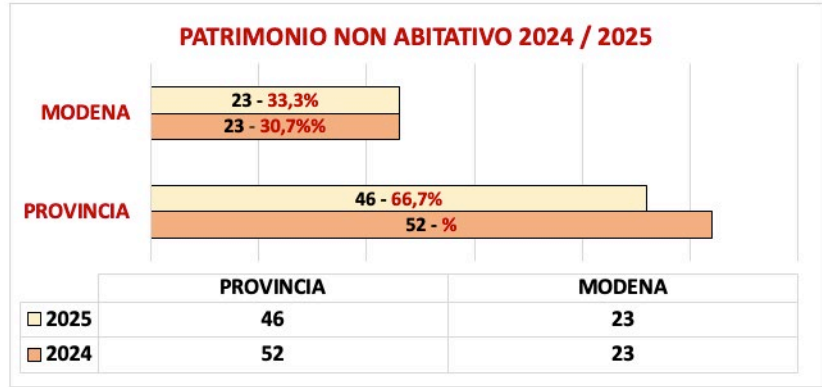
Seguendo le linee strategiche, e avendo il Consiglio di Amministrazione di fine giugno scelto di concentrarsi principalmente sul territorio comunale di Modena, dove si trova la gran parte delle unità ad uso abitativo, per avere contezza del numero di alloggi disponibili, con la finalità di rispondere all'emergenza abitativa, la Direzione e gli operatori hanno concentrato le loro energie sulla ricognizione del patrimonio immobiliare del Comune capoluogo.

Nel secondo semestre del 2024 è stato quindi effettuato un primo censimento del patrimonio, da cui risultava che la Fondazione Muratori ha ereditato un patrimonio composto da 383 unità immobiliari così destinate: 308 ad uso abitativo; 40 ad uso commerciale; 35 ad altri usi (locazioni, concessioni o comodati a Parrocchie, associazioni, istituti scolastici, ecc.). 30 risultavano libere; 11 quelle occupate abusivamente e 12 quelle dichiarate inagibili (a Sassuolo e Formigine).



134 gli ettari di terreno, la maggior parte destinata a uso agricolo, distribuiti nei comuni di Sassuolo, Formigine, Castelfranco Emilia, Spilamberto, Serramazzoni e Zocca.

La situazione al 31 dicembre 2025 non è mutata in modo significativo: le unità destinate ad uso abitativo oggi sono pari a 264¹⁶; 36 e 33 quelle rispettivamente a uso commerciale e ad altri usi.



16 Nel calcolo delle unità ad uso abitativo non sono compresi i 24 appartamenti di Piazza Kennedy a Magreta (Formigine) perché, per quanto ancora di proprietà della FLAM, non sono a più disposizione in vista della demolizione dell'immobile.

Le differenze, più sensibili riguardo il patrimonio abitativo in Provincia, sono state determinate dall'alienazione di 7 appartamenti nel Comune di Modena, dallo sgombero di uno stabile a Magreta, in seguito all'accordo con il Comune di Formigine per la realizzazione di una nuova piazza, dallo sgombero degli occupanti abusivi con la messa in sicurezza delle unità inagibili e la chiusura degli accessi.

Per quanto riguarda i terreni, vi è stata un'unica alienazione, pari a 11,3 ha.

La maggior parte delle unità destinate ad uso abitativo, 205 su 264 (77,7%), si trova nel Comune di Modena.

198 appartamenti sono distribuiti in 7 condomini che si trovano nei Quartieri 2 - Crocetta, San Lazzaro, Modena Est e 4 - San Faustino, Madonnina, Quattro Ville.

In 4 stabili (contrassegnati da *) la FLAM possiede l'intera proprietà¹⁷.

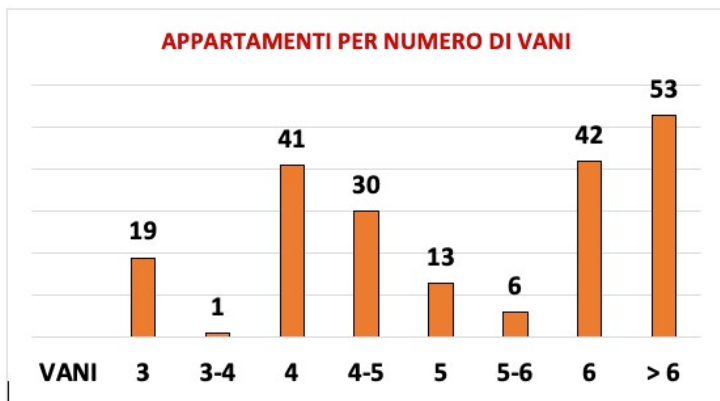
UBICAZIONE	UNITÀ
VIA NONANTOLANA 133/141/143	35
VIALE GRAMSCI 385	24
VIA DUCCIO DA BONINSEGNA 94*	36
VIALE AMENDOLA 423	17
VIALE AMENDOLA 321*	26
VIA MANTEGNA 129	24
VIA EUCLIDE 80/86*	18
VIA EUCLIDE 100/116*	18
ALTRI	
VIA MANTEGNA 137	1
VIA TIRABOSCHI 63	2
VIA PERETTI 21	2
VIA ROSSINI 130	2
VIA DEL PERUGINO 31	1

17 Per i due stabili di Viale Euclide 80-86 e 110-116 la FLAM detiene i diritti di superficie fino al 2100, con facoltà di rinnovo al termine da parte del Comune di Modena.

mq	NONANTOLANA	GRAMSCI	DUCCIO DA B.	AMENDOLA 423	AMENDOLA 321	MANTEGNA	EUCLIDE 80/86	EUCLIDE 110/1166	ALTRI	TOTALI		%
< 60	19	0	0	0	0	0	0	0	2	< 60	101	52,9%
60-80	16	5	27	1	1	1	6	6	1	60-80	34	17,8%
80-100	0	3	9	12	12	11	6	6	0	80-100	9	4,7%
> 100	0	15	0	4	13	12	6	6	5	> 100	24	12,6%

Il patrimonio ad uso abitativo comprende appartamenti che vanno da un minimo di 50 mq a un massimo di 147 mq. La tabella seguente riporta la tipologia degli appartamenti di ciascun condominio, in base alle metrature desunte dalle visure catastali.

Il grafico ne illustra la suddivisione per numero di vani.



Gli inquilini della Fondazione Muratori

Le tipologie di locazione

Parallelamente al censimento del patrimonio si è provveduto alla disamina delle situazioni contrattuali (tipologia, durata, importo del canone) e della composizione dei nuclei inquilini, cercando di ricostruire la situazione in base agli elementi ritenuti maggiormente significativi (età, presenza di minori, condizioni di salute, situazione reddituale). Tale analisi è stata periodicamente aggiornata e raffinata introducendo ulteriori elementi, quali la composizione di genere.

D'ora in avanti, quando non diversamente specificato, si prenderà in considerazione solamente il patrimonio destinato ad uso abitativo situato nel Comune di Modena.

A fine 2024 gli appartamenti occupati erano 191: 160 le locazioni con privati cittadini (persone fisiche), 28 quelle con altre tipologie di locatari (persone giuridiche): Agenzia Casa del Comune di Modena, CEIS, 2 cooperative sociali e una società che subaffitta e gestisce alloggi per studenti. 4 appartamenti sono concessi in comodato gratuito a enti non profit: 2 a Caritas Diocesana Modenese, 1 alla Fondazione Vita Indipendente, 1 al CEIS.

Nel corso dell'anno sono stati stipulati 97 nuovi contratti, 71 dei quali con inquilini già presenti, ridefinendo il canone di locazione.

39 invece i contratti rinnovati alle medesime condizioni. 21 di questi sono "sottofascia", vale a dire con canone di locazione inferiore all'importo minimo previsto dalle fasce di richiesta stabilite dagli "Accordi Territoriali" per la città di Modena del 2023, in ragione di situazioni sensibili dal punto di vista sanitario o economico sociale.

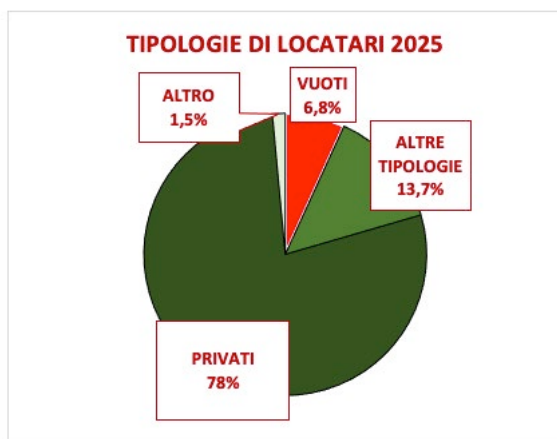
3 sono gli inquilini sottoposti a procedura di sfratto per morosità (quest'ultimi indicati alla voce "ALTRO" del grafico successivo),

26 i nuovi nuclei inseriti, comprendenti 8 che erano già affittuari della FLAM, trasferiti dagli appartamenti rilasciati a Magreta. Per gli stessi motivi prima descritti, 7 dei nuovi inquilini beneficiano di un canone «sottofascia».

Ad oggi, complessivamente, sono 172 i contratti a canone concordato, di cui 9 con durata di 6+2 anni, in ragione dell'età avanzata degli inquilini. Con gli 11 contratti che avranno scadenza dal 2026 in avanti, il numero complessivo di quelli «sottofascia» è di 39.

17 i contratti a canone libero.

Nel grafico la ripartizione percentuale delle diverse tipologie di locazione sul totale degli appartamenti.



Rispetto a inizio anno, a dicembre 2025 le locazioni con Agenzia Casa sono aumentate di una unità. A seguito delle disdette dei contratti con le cooperative sociali, quelle con gli enti senza scopo di lucro sono passate da 29 a 15¹⁸, così ripartite:

18 Si veda quanto esposto più sopra, al capitolo *L'incontro con gli inquilini presenti*.

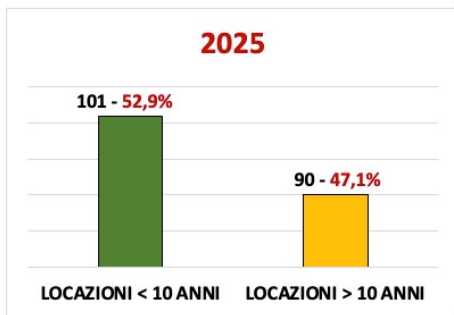
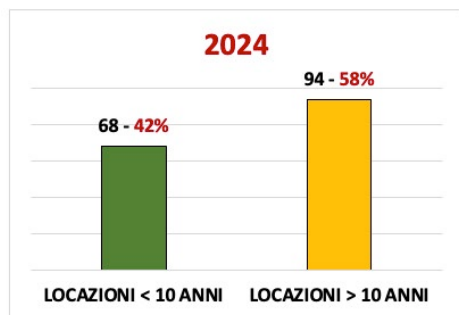
ENTE	2024	2025
COMUNE AGENZIA CASA	7	8
CARITAS	2	2
CEIS	3	5
FOND. VITA INDIPENDENTE	1	1
COOP. SOCIALI	23	7

Durata delle locazioni

A dicembre 2024, un primo censimento raggiunse 162 nuclei, rilevando che le locazioni superiori ai 10 anni rappresentavano il 58% del totale.

12 mesi dopo, censiti tutti i 191 conduttori, le locazioni superiori ai 10 anni sono scese al 47,1%.

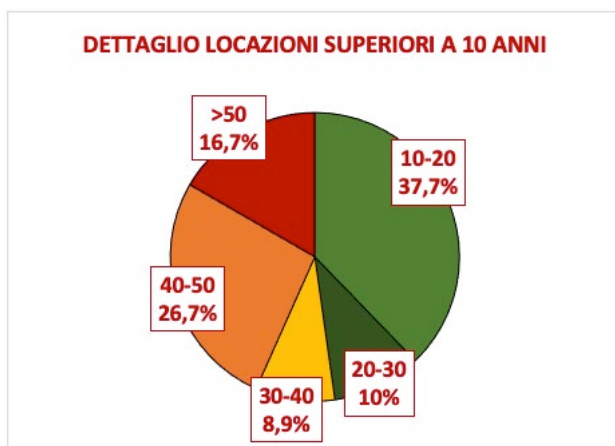
2024		2025	
LOCAZIONI < 10 ANNI	LOCAZIONI > 10 ANNI	LOCAZIONI < 10 ANNI	LOCAZIONI > 10 ANNI
68	94	101	90
42 %	58 %	52,9	47,1



Il grafico dettaglia la durata dei 90 contratti di locazione in essere a dicembre 2025 superiori a 10 anni.

Più della metà (52,3%) abita un appartamento FLAM da oltre 30 anni.

39 (43.4%) gli inquilini con contratti di locazione superiori ai 40 anni (24 da 40 a 50 anni; 15 da oltre 50 anni).



La tabella successiva si riporta la suddivisione per ciascun condominio.

DURATA	NONANTOLANA	GRAMSCI	DUCCIO DA B.	AMENDOLA 423	AMENDOLA 321	MANTEGNA	EUCLIDE 80/86	EUCLIDE 110/1166	ALTRI	TOTALI		%
< 10	22	10	19	7	11	6	12	11	3	< 10	101	52,9%
10-20	4	6	5	2	1	3	5	7	1	10-20	34	17,8%
20-30	3	0	2	0	3	0	0	0	1	20-30	9	4,7%
30-40	0	1	1	1	2	2	0	0	1	30-40	8	4,2%
40-50	4	1	2	1	3	12	0	0	1	40-50	24	12,6%
>50	0	1	4	6	3	1	0	0	0	>50	15	7,9%

La composizione dei nuclei inquilini

Disponiamo dei dati relativi alle 171 locazioni con persone fisiche, che comprendono 438 componenti, che sono state censite in base al genere, all'età e allo stato di salute, alla situazione reddituale.

Genere ed età degli inquilini

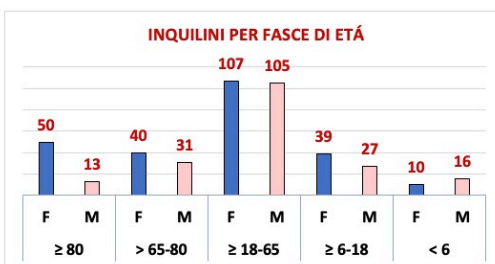
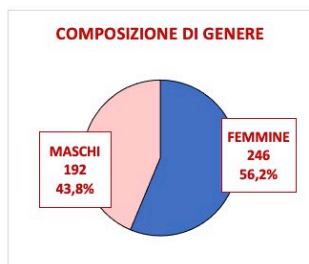
Dei 438 inquilini 246 sono donne e 192 uomini.

Circa la metà, 212 (48,5%; 107 donne e 105 uomini) ha un'età compresa tra 18 e 65 anni.

66 i minori da 6 a 18 anni (15,1%: 39 ragazze; 27 ragazzi) e 26 quelli da 0 a 6 anni (5,9%: 10 bambine; 16 bambini).

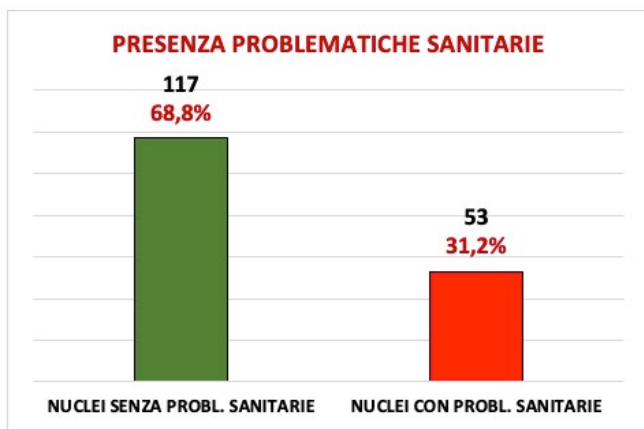
90 donne e 43 uomini, quasi un terzo degli inquilini (30,4%), ha superato i 65 anni di età.

63 le persone (14,4%: 50 donne e 13 uomini) con più di 80 anni.



Stato di salute per nucleo familiare

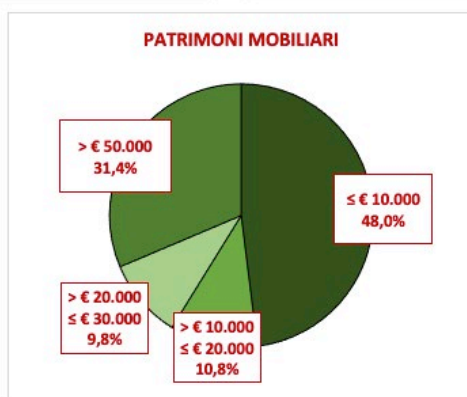
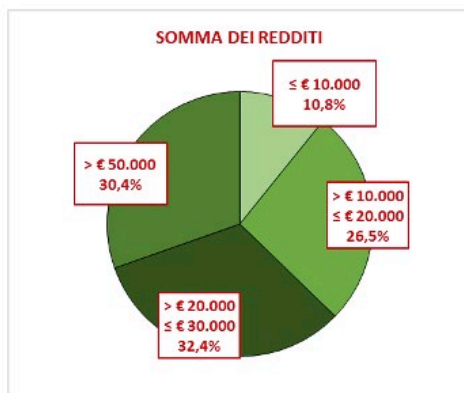
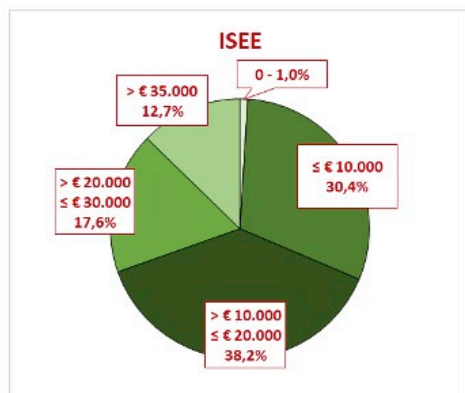
Dalle informazioni acquisite su 170 nuclei, 53 di questi (31,2%) dichiarano la presenza di patologie sanitarie che riguardano uno o più dei componenti. Sono note 16 persone con invalidità riconosciute, 6 che necessitano di assistenza domiciliare e 6 in carico ai Servizi sanitari.



Condizioni economiche

Sono state acquisite le informazioni relative alla situazione economica di 102 locatari (54%).

I tre grafici illustrano la ripartizione percentuale relativa a ISEE, somma dei redditi e patrimoni mobiliari di tale base campione.



13 sono i nuclei che presentano patrimoni immobiliari, per la maggior parte relativi a porzioni di fabbricati, quote di appartamenti rimasti al coniuge in seguito a divorzi o separazioni, ecc.

I nuovi inserimenti nel corso del 2025

Nel corso del 2025 sono stati inseriti 26 nuovi nuclei, comprendenti 76 persone.

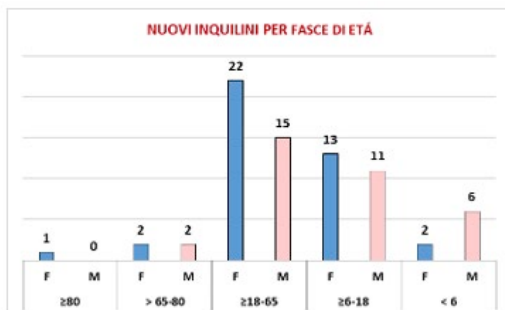
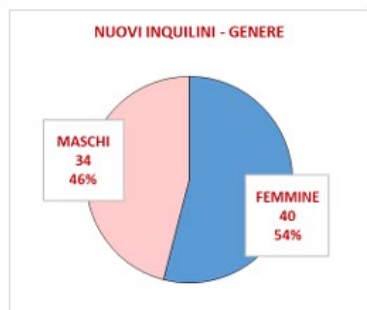
17 i nuovi contratti sottoscritti con persone che si sono rivolte per la prima volta alla FLAM per chiedere un appartamento. 9 quelli stipulati con nuclei e persone già nostri affittuari che hanno dovuto forzatamente rilasciare l'appartamento assegnato per cause indipendenti dalla loro volontà.

Consideriamo anche questi ultimi «nuovi» inquilini a tutti gli effetti, poiché per l'inserimento nei nuovi appartamenti si è proceduto applicando il “Termometro Sociale” e le caratteristiche del contesto abitativo, coerentemente al desiderato principio di «biodiversità».

Nella tabella seguente il dettaglio della composizione anagrafica e di genere per l'unità immobiliare di destinazione.

UBICAZIONE	NUCLEI	≥80		> 65-80		≥18-65		≥6-18		< 6	
		F	M	F	M	F	M	F	M	F	M
NONANTOLANA 133-141-143	10	0	0	2	3	8	2	2	2	0	0
GRAMSCI 385	4	0	0	0	0	4	2	5	3	1	3
DUCCIO DA BONINSEGNA 94	5	0	0	1	0	4	4	1	1	0	1
AMENDOLA 321	3	1	0	0	0	4	3	2	3	1	1
MANTEGNA 129	2	0	0	0	0	1	2	3	2	0	1
EUCLIDE 86	2	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0
TOTALI		≥80		> 65-80		≥18-65		≥6-18		< 6	
		F	M	F	M	F	M	F	M	F	M
		1	0	2	2	22	15	13	11	2	6
		1		4		37		24		8	

I grafici illustrano la composizione di genere e le percentuali per fasce di età.



Le tabelle successive illustrano la tipologia di questi nuclei, nelle categorie a nostro avviso maggiormente significative.

NUCLEI ITALIANI	8
NUCLEI STRANIERI	18
INQUILINI PROVENIENTI DA PROGETTI SAI /CAS	6
NUCLEI CON PIÙ DI 3 FIGLI	4
NUCLEI CON FIGLI DA 0 A 6 ANNI	5
ANZIANI SOLI	4
DONNE SOLE	5
MAMME SOLE	4

24 contratti sono a canone concordato, per la durata di 5 anni (3+2). 5 di questi sono “sotto fascia”.

2 quelli a canone libero (4+4 anni), uno dei quali con due giovani lavoratori somali usciti da percorsi virtuosi di accoglienza SAI e presso Caritas Diocesana.

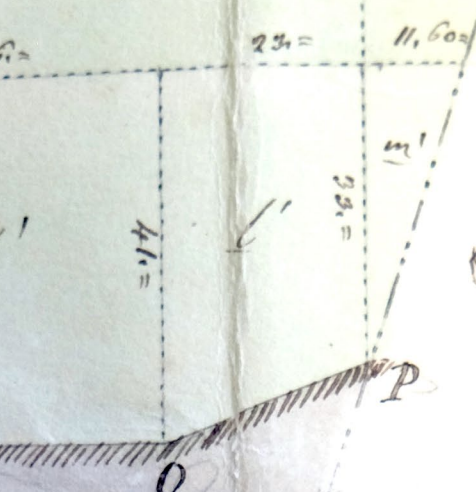
Gli importi dei canoni di locazione

Prendendo in considerazione i contratti stipulati a canone concordato, il canone medio di locazione a inizio 2026 risulta pari a € 469,25.

Nella tabella il dettaglio della media per ciascun condominio. Le fasce di richiesta per i 2 condomini di Viale Euclide, contrassegnati con l'asterisco, sono ridotte del 20% in ragione della convenzione in essere con il Comune di Modena (si veda nota a pag. 24).

CANONE MEDIO PER CONDOMINIO 2025

UNITÀ IMMOBILIARE	
NONANTOLANA 133/141/143	385,88
GRAMSCI 385	455,14
DA BONINSEGNA 94	410,28
AMENDOLA 423	514,14
AMENDOLA 321	500,00
MANTEGNA 129	567,92
EUCLIDE 80/86*	405,97
EUCLIDE 110/116*	446,01
ALTRI MODENA	537,95
MEDIA TOTALE	469,25



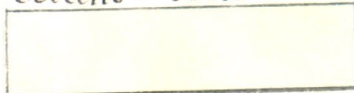
Pa. Gio. ni

Settecentione.

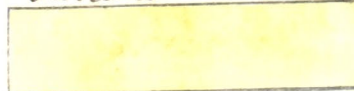
Ghiaie - berletto.



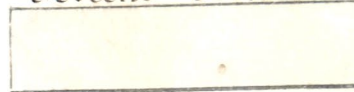
Terreno - berletto.



Carrata - strada.



Terreno - coltivo.



*Seguir a
Zion*

Estensione del Terreno berletto usufruttu-
bile, Ettare 11, 91. Bisolche 42.
Modena 12. Novembre 1886
Ing. Ignazio Bernabei



www.fondazionemuratori.org

Via Duccio da Boninsegna 96 | 41124 Modena | Italia
C.F. 94229120368

Telefono +39 059 3965728
segreteria@fondazionemuratori.org