

COMUN GENERAL DE FASCIA
PROVINCIA DI TRENTO



COMUN GENERAL DE FASCIA
PROVINZIA DE TRENT

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSEI DE PROCURA

N. 59/2026 DEL 04.08.2026

ENJONTA TE LA DELIBERAZION DEL CONSEI DE PROCURA

N. 59/2026 DAI 04.08.2026

PROPOSTA PROGETTUALE

Titolo progetto

FARE CASA IN VAL DI FASSA

Premessa

FARE CASA IN VAL DI FASSA è un progetto promosso da Fondazione Trentino Abitare, Fondazione di partecipazione e Impresa Sociale costituita a Trento il 25 febbraio 2025.

La Fondazione è un ente del Terzo Settore senza scopo di lucro che persegue finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, con l'obiettivo – sancito nel proprio atto costitutivo – di favorire l'accesso alla casa e di promuovere soluzioni innovative, sostenibili e accessibili per l'abitare.

Il progetto nasce con l'intento di sviluppare nel territorio della Val di Fassa un servizio strutturato per l'accesso alla casa, fondato su un modello operativo di gestione dell'abitare e valorizzazione del patrimonio immobiliare, capace di rafforzare la collaborazione tra istituzioni pubbliche, servizi territoriali, Terzo Settore, proprietari di immobili e comunità locale.

FARE CASA IN VAL DI FASSA si propone come base per l'attivazione di una collaborazione triennale (2026–2029), finalizzata a sostenere in modo stabile un presidio territoriale dedicato alla gestione dell'offerta abitativa e alla promozione della locazione residenziale di lungo periodo.

Elemento centrale dell'iniziativa sarà l'attivazione di uno sportello territoriale per l'abitare, concepito come punto di riferimento per cittadini, proprietari e servizi dell'intero ambito della Val di Fassa.

L'idea progettuale

Il progetto FARE CASA IN VAL DI FASSA nasce per sviluppare, anche in questo territorio, un modello strutturato di intervento sul tema dell'abitare, fondato sull'esperienza maturata dalla Fondazione Trentino Abitare e sulle pratiche già sperimentate a livello provinciale nell'ambito di iniziative di mediazione abitativa e gestione dell'offerta immobiliare.

L'intervento si propone di adattare tali esperienze alle specificità della Val di Fassa, territorio caratterizzato da una forte vocazione turistica e da dinamiche abitative particolarmente complesse, introducendo strumenti operativi in grado di agire concretamente sull'offerta di alloggi destinati alla residenzialità stabile. In questo contesto, il progetto intende sviluppare un sistema centrato sulla gestione diretta degli immobili e sulla sublocazione, capace di garantire maggiore stabilità nei rapporti abitativi e di ridurre le principali criticità che oggi ostacolano l'incontro tra domanda e offerta.

Elemento operativo centrale sarà l'attivazione di uno sportello territoriale per l'abitare, che fungerà da presidio locale per le attività di informazione, accompagnamento e gestione operativa, rivolte sia agli inquilini sia ai proprietari di immobili.

La Val di Fassa rappresenta un contesto territoriale con caratteristiche peculiari, in cui la forte attrattività turistica incide in modo significativo sul mercato immobiliare, riducendo la disponibilità di alloggi per la locazione residenziale e aumentando la pressione sui prezzi.

In questo scenario, il progetto si propone di contribuire in modo concreto all'ampliamento dell'offerta abitativa, attraverso la presa in gestione di immobili, la loro rimessa sul mercato della locazione di lungo periodo e la riduzione dei rischi percepiti dai proprietari.

La gestione diretta degli alloggi consente alla Fondazione di assumere un ruolo attivo nella conduzione del rapporto abitativo, affiancando, ove necessario, strumenti di mediazione come elemento operativo complementare.

Il progetto si inserisce inoltre nel quadro delle politiche orientate allo sviluppo di comunità sostenibili e inclusive, contribuendo al rafforzamento della residenzialità stabile e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente.

Analisi del contesto

La questione abitativa rappresenta una delle principali criticità nel territorio della Val di Fassa, con impatti rilevanti sulla qualità della vita dei residenti, sulla tenuta sociale delle comunità locali e sulla sostenibilità del sistema economico territoriale.

Il mercato immobiliare locale è fortemente influenzato dalla vocazione turistica della valle, che determina una significativa pressione sulla disponibilità di alloggi destinati alla residenzialità stabile. In questo contesto, si registra un progressivo aumento dei canoni di locazione, che risultano spesso difficilmente sostenibili per lavoratori, famiglie e giovani residenti.

Parallelamente, si evidenzia la presenza di un numero rilevante di abitazioni non utilizzate in modo continuativo. Secondo elaborazioni su dati ISTAT diffuse da Openpolis, in provincia di Trento circa il 47,4% degli immobili non è occupato stabilmente durante l'anno (*Fonte: L'Adige 7 febbraio 2023*).

Il fenomeno risulta particolarmente accentuato nei territori a forte vocazione turistica, dove la presenza di seconde case e immobili destinati a usi temporanei riduce ulteriormente la disponibilità di alloggi per residenti.

Questa dinamica contribuisce a ridurre l'offerta abitativa disponibile per la locazione stabile, alimentando un aumento dei canoni e una crescente difficoltà di accesso alla casa.

Si configura così un paradosso territoriale:

da un lato una crescente difficoltà di accesso alla casa, dall'altro un'ampia quota di patrimonio abitativo non utilizzato in modo continuativo.

A queste dinamiche si affiancano ulteriori criticità:

- diffusione delle locazioni brevi e turistiche;
- difficoltà di accesso alla casa per lavoratori stagionali e personale dei servizi essenziali;
- crescente difficoltà per i giovani residenti a permanere sul territorio;
- percezione di rischio da parte dei proprietari nel concedere immobili in locazione di lungo periodo.

In questo contesto, la questione abitativa assume una rilevanza strategica per il futuro della Val di Fassa, incidendo non solo sul benessere delle persone, ma anche sulla capacità del territorio di mantenere una comunità residente attiva e di garantire il funzionamento del sistema economico locale.

Il progressivo squilibrio tra abitazioni disponibili e residenzialità stabile rischia infatti di compromettere la vitalità delle comunità locali, trasformando i centri abitati in luoghi a prevalente funzione turistica con effetti diretti anche sulla capacità delle imprese locali di reperire personale.

Obiettivi del progetto

L'obiettivo generale del progetto FARE CASA IN VAL DI FASSA è contribuire ad aumentare in modo significativo la disponibilità di alloggi destinati alla residenzialità stabile, intervenendo direttamente sull'offerta abitativa.

Il progetto si propone di favorire l'accesso alla casa per residenti, lavoratori e famiglie, attraverso un modello operativo fondato sulla gestione diretta degli immobili e sulla loro rimessa sul mercato della locazione di lungo periodo.

In un contesto caratterizzato da una forte pressione turistica e da una progressiva riduzione degli alloggi disponibili per uso residenziale, il progetto intende contribuire al riequilibrio del mercato abitativo locale, promuovendo un utilizzo più stabile e continuativo del patrimonio immobiliare esistente.

In particolare, il progetto mira a:

- incrementare il numero di alloggi disponibili per la locazione di lungo periodo;
- favorire la rimessa sul mercato di immobili inutilizzati o sottoutilizzati;
- sostenere l'accesso alla casa per lavoratori, giovani e famiglie residenti;
- ridurre le principali criticità che limitano la disponibilità degli immobili da parte dei proprietari;
- promuovere un equilibrio più sostenibile tra utilizzo turistico e residenziale del patrimonio abitativo.

Allo stesso tempo, attraverso un modello di gestione diretta, il progetto intende offrire ai proprietari una soluzione affidabile e strutturata per la gestione degli immobili, contribuendo a rafforzare la fiducia verso la locazione residenziale e a favorire la disponibilità di alloggi per la comunità locale.

Il progetto si configura come uno strumento operativo a supporto delle politiche abitative territoriali, contribuendo al mantenimento della residenzialità stabile e alla vitalità della comunità della Val di Fassa.

Attività del progetto

BENEFICIARI E DESTINATARI DEL PROGETTO

Il progetto FARE CASA IN VAL DI FASSA si rivolge a diversi soggetti che, a vario titolo, sono coinvolti nella questione abitativa in un contesto territoriale caratterizzato da una forte pressione turistica e da una limitata disponibilità di alloggi per la residenzialità stabile.

Da un lato, il progetto intende offrire supporto concreto a cittadini, lavoratori e nuclei familiari che incontrano difficoltà di accesso al mercato della locazione, favorendo l'individuazione di soluzioni abitative sicure e sostenibili.

Dall'altro, mira a coinvolgere i proprietari di immobili, pubblici e privati, promuovendo strumenti di accompagnamento, gestione e garanzia che possano incentivare la messa a disposizione degli alloggi per la locazione di lungo periodo.

Parallelamente, il progetto coinvolge indirettamente l'intera comunità locale, i servizi pubblici, le istituzioni e il sistema economico territoriale, contribuendo alla costruzione di un ecosistema dell'abitare fondato sulla collaborazione tra pubblico, privato e Terzo Settore.

Beneficiari diretti

➤ **Cittadini con bisogno abitativo (cosiddetta "fascia grigia")**

Il progetto si rivolge prioritariamente a persone e nuclei familiari residenti in Val di Fassa e a ex residenti che intendono ritornare nel territorio del Comun General de Fascia, ma che incontrano difficoltà ad accedere al mercato della locazione a causa dell'elevato costo degli affitti, della scarsa disponibilità di alloggi e delle condizioni richieste dai proprietari.

In particolare:

- singoli e nuclei familiari che vivono o lavorano stabilmente in Val di Fassa;
- lavoratori e lavoratrici (anche temporanei e stagionali) che intendono stabilizzare la propria presenza sul territorio;
- giovani residenti e giovani coppie;
- lavoratori dei servizi essenziali (sanità, scuola, servizi pubblici);

Il progetto si propone di accompagnare questi soggetti nell'accesso alla casa attraverso attività di orientamento, sublocazione e mediazione abitativa, e supporto alla gestione dell'alloggio.

➤ **Proprietari**

Il progetto si rivolge a proprietari di immobili, sia privati sia pubblici, che dispongono di alloggi non utilizzati o sottoutilizzati.

A questi soggetti viene offerto un servizio di accompagnamento tecnico, amministrativo e gestionale, finalizzato a:

- semplificare la gestione della locazione;
- ridurre i rischi percepiti;
- garantire maggiore sicurezza e continuità nel rapporto abitativo.

Attraverso strumenti di gestione diretta, mediazione e tutoraggio, il progetto intende incentivare la disponibilità di immobili per la locazione residenziale di lungo periodo.

Beneficiari *indiretti* e destinatari

- servizi territoriali pubblici;
- comunità locale;
- sistema economico e produttivo;
- sistema scolastico e dei servizi assistenziali.

Il progetto contribuisce infatti a rafforzare la capacità del territorio di accogliere e mantenere lavoratori e residenti, sostenendo al contempo la coesione sociale e il funzionamento dei servizi locali.

REQUISITI DI ACCESSO DEGLI INQUILINI

L'accesso al progetto FARE CASA IN VAL DI FASSA è subordinato al possesso di requisiti minimi finalizzati a garantire la sostenibilità della locazione e la corretta gestione degli alloggi nell'ambito del modello di gestione diretta adottato dalla Fondazione Trentino Abitare.

In particolare, è richiesto:

- la disponibilità di un reddito stabile e adeguato alla sostenibilità del canone di locazione, indicativamente non inferiore a 1.400 euro netti mensili, dimostrabile attraverso documentazione recente (rapportabile a circa 1.000 euro in caso di co-housing);
- la presenza di un legame con il territorio della Val di Fassa, attraverso la residenza, l'attività lavorativa o una prospettiva concreta di trasferimento per motivi professionali o familiari.

La Fondazione si riserva la valutazione delle singole situazioni, al fine di garantire sostenibilità, stabilità e corretta gestione dei rapporti abitativi, tenendo conto anche delle specificità dei percorsi individuali e delle prospettive di insediamento stabile nel territorio.

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Il progetto FARE CASA IN VAL DI FASSA sarà realizzato da un'équipe multidisciplinare composta da figure con competenze sociali, tecniche e amministrative, in grado di garantire lo sviluppo delle attività di mediazione abitativa e accompagnamento all'abitare.

L'équipe di progetto sarà composta indicativamente da:

- 1 direttore, con funzioni di coordinamento generale, gestione delle relazioni istituzionali, supervisione delle attività e monitoraggio dei risultati;
- 1 operatore tecnico, con competenze in materia immobiliare e amministrativa, incaricato della gestione delle pratiche tecniche e del supporto ai proprietari;
- 2 operatori o operatrici sociali, impegnati nelle attività di ascolto, accompagnamento degli inquilini, tutoraggio abitativo e mediazione;

- 1 responsabile amministrativa, con funzioni di gestione contabile, rendicontazione e supporto amministrativo.

L'équipe opererà in relazione con gli enti territoriali, i servizi sociali e abitativi e le realtà del Terzo Settore presenti in Val di Fassa.

Il lavoro sarà organizzato in modo integrato, favorendo la collaborazione tra le diverse figure professionali e la condivisione di strumenti, informazioni e modalità operative, al fine di garantire efficacia nella gestione delle attività e continuità nella presa in carico delle situazioni.

Questo approccio consente una gestione flessibile e coordinata del servizio, in grado di adattarsi alle specificità del territorio e alle diverse esigenze abitative intercettate.

AMBITO TERRITORIALE

Il progetto FARE CASA IN VAL DI FASSA si sviluppa all'interno del territorio della Val di Fassa, con l'obiettivo di contribuire alla costruzione di un presidio territoriale stabile dedicato alla facilitazione dell'accesso alla casa.

L'intervento si inserisce in un contesto territoriale caratterizzato da una forte attrattività turistica e da una significativa pressione sul mercato immobiliare, che incide direttamente sulla disponibilità di alloggi per la residenzialità stabile.

In questo scenario, il progetto intende rispondere alle specificità locali, contribuendo a rafforzare la capacità del territorio di offrire soluzioni abitative continuative per residenti e lavoratori, favorendo il mantenimento della popolazione e il funzionamento dei servizi essenziali.

Elemento centrale dell'intervento sarà l'attivazione di uno sportello territoriale per l'abitare, concepito come punto di accesso ai servizi del progetto e come strumento di relazione con cittadini, proprietari e servizi locali. Attraverso questo presidio sarà possibile intercettare in modo diretto i bisogni abitativi della popolazione, promuovere iniziative di sensibilizzazione e facilitare l'incontro tra domanda e offerta di alloggi.

Il progetto si sviluppa in relazione con gli enti locali, i servizi territoriali e il sistema economico della valle, contribuendo alla costruzione di una risposta coordinata al tema dell'abitare.

In questo contesto, FARE CASA IN VAL DI FASSA intende sostenere un utilizzo più equilibrato del patrimonio immobiliare, favorendo la disponibilità di alloggi destinati alla residenzialità stabile e contribuendo alla vitalità delle comunità locali.

DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ

1. Comunicazione e promozione

All'avvio del progetto sarà definita una strategia di comunicazione territoriale, finalizzata a informare la comunità sulle opportunità offerte dal servizio e a sensibilizzare cittadini e proprietari sul tema della locazione residenziale stabile.

Le attività di comunicazione comprenderanno:

- realizzazione di materiali informativi e promozionali;
- utilizzo di strumenti digitali (sito web, social network, newsletter);
- incontri pubblici e momenti di presentazione del progetto;
- azioni di sensibilizzazione rivolte ai proprietari di immobili.

Particolare attenzione sarà dedicata alla promozione di una cultura dell'abitare orientata alla residenzialità stabile, valorizzando il ruolo sociale ed economico della messa a disposizione degli immobili per la locazione di lungo periodo.

Le attività di comunicazione saranno inoltre finalizzate a:

- ridurre diffidenze e resistenze da parte dei proprietari;
- promuovere un utilizzo più continuativo del patrimonio abitativo;

- favorire una maggiore consapevolezza sul tema dell'equilibrio tra utilizzo turistico e residenziale degli immobili.

2. Attivazione e gestione dello sportello territoriale

Il progetto prevede l'attivazione di uno sportello territoriale per l'abitare, concepito come punto di accesso principale ai servizi di FARE CASA IN VAL DI FASSA e come presidio operativo a supporto dell'intero territorio. Lo sportello rappresenterà un riferimento stabile per cittadini, lavoratori e proprietari, offrendo servizi di informazione, orientamento e accompagnamento nell'ambito dell'accesso alla casa.

In particolare, lo sportello garantirà:

- attività di informazione e orientamento per cittadini e nuclei familiari in cerca di soluzioni abitative;
- consulenza e supporto ai proprietari interessati alla locazione residenziale;
- raccolta e gestione delle richieste di accesso al progetto;
- analisi delle situazioni abitative, lavorative ed economiche degli utenti;
- costruzione di percorsi personalizzati di accompagnamento all'abitare.

Lo sportello svolgerà inoltre una funzione attiva di mediazione tra domanda e offerta abitativa, facilitando l'incontro tra proprietari e potenziali inquilini e contribuendo a superare le principali criticità che ostacolano l'accesso alla casa.

Attraverso questo presidio sarà possibile intercettare in modo continuativo i bisogni abitativi emergenti nel territorio, favorire la costruzione di relazioni di fiducia con i proprietari e promuovere una maggiore disponibilità di immobili per la locazione di lungo periodo.

La definizione della sede operativa dello sportello sarà individuata in accordo con gli enti territoriali, garantendo la massima accessibilità per l'intero ambito della Val di Fassa.

3. Gestione diretta degli immobili e sublocazione

Il progetto prevede, oltre alle attività di facilitazione e mediazione, la possibilità per la Fondazione Trentino Abitare di assumere direttamente la gestione degli immobili, attraverso la stipula di accordi con i proprietari e la successiva sublocazione agli inquilini individuati.

Questo modello rappresenta uno degli elementi qualificanti dell'intervento, in quanto consente di superare le principali criticità che oggi limitano la disponibilità di alloggi per la locazione residenziale, offrendo maggiore stabilità e sicurezza a entrambe le parti.

Per i proprietari, la gestione diretta da parte della Fondazione comporta:

- la certezza del pagamento del canone di locazione;
- la semplificazione degli aspetti amministrativi e gestionali;
- la riduzione del rischio legato alla gestione del rapporto con l'inquilino;
- la presenza di un soggetto qualificato che garantisce la corretta conduzione dell'immobile.

Per gli inquilini, questo modello garantisce:

- un accesso più facilitato alla locazione, in un contesto regolato e accompagnato;
- la presenza di un interlocutore stabile per tutta la durata del rapporto abitativo;
- un supporto continuo nella gestione dell'alloggio e nelle eventuali criticità.

La sublocazione, in questo contesto, rappresenta uno strumento operativo che consente alla Fondazione di assumere un ruolo attivo nella gestione del rapporto abitativo, contribuendo a garantire equilibrio, continuità e sostenibilità nel tempo.

Questo approccio si inserisce nella logica del secondo welfare, in cui soggetti del Terzo Settore, in collaborazione con il sistema pubblico e con il mercato, contribuiscono a rispondere a bisogni sociali emergenti attraverso modelli innovativi, sostenibili e integrati.

In questo quadro, la Fondazione Trentino Abitare svolge un ruolo di intermediazione attiva, capace di mettere in relazione domanda e offerta abitativa e di sviluppare strumenti operativi che rafforzano la fiducia tra le

parti e favoriscono la disponibilità di alloggi per la residenzialità stabile.

Questo approccio consente di trasformare la locazione da attività spesso percepita come complessa e rischiosa in un'opportunità accessibile e gestita, favorendo la rimessa sul mercato di immobili attualmente inutilizzati o destinati ad altri usi.

In un territorio caratterizzato da una forte pressione turistica, la gestione diretta degli immobili rappresenta uno strumento concreto per incrementare l'offerta di alloggi destinati alla residenzialità stabile, contribuendo a un utilizzo più equilibrato del patrimonio abitativo.

4. Educazione abitativa

Il progetto prevede attività di educazione abitativa, finalizzate a supportare gli inquilini nella gestione consapevole della casa e nella costruzione di relazioni abitative stabili e sostenibili.

Gli interventi saranno orientati a rafforzare le competenze pratiche necessarie alla gestione dell'alloggio e alla convivenza nei contesti abitativi, contribuendo a prevenire situazioni di criticità e a favorire la continuità dei rapporti locativi.

Le attività potranno riguardare:

- comprensione dei contratti di locazione;
- gestione delle spese domestiche e del bilancio familiare;
- utilizzo corretto dell'alloggio e cura degli spazi;
- conoscenza delle principali regole di convivenza e dei contesti condominiali.

Queste azioni contribuiscono a promuovere un abitare responsabile e consapevole, rafforzando la qualità della vita degli inquilini e la fiducia dei proprietari.

5. Presa in carico e gestione degli immobili per conto dei proprietari

Il progetto prevede la possibilità per i proprietari di affidare alla Fondazione Trentino Abitare la gestione completa dell'immobile, attraverso accordi che consentono di delegare le principali attività connesse alla locazione.

In questo modello, la Fondazione si occupa della gestione dell'alloggio in tutte le sue fasi, dalla definizione del contratto fino al monitoraggio del rapporto abitativo, assumendo un ruolo operativo diretto e continuativo.

Questo approccio permette ai proprietari di semplificare in modo significativo la gestione dell'immobile, evitando il coinvolgimento diretto nella selezione e nella gestione degli inquilini e riducendo le criticità legate al rapporto locativo. Allo stesso tempo, la presenza di un unico interlocutore qualificato garantisce maggiore sicurezza, continuità e chiarezza nella conduzione dell'immobile.

Attraverso il meccanismo della gestione diretta e della sublocazione, la Fondazione assicura un presidio costante dell'alloggio e contribuisce a mantenere equilibrio e stabilità nel rapporto abitativo.

Questo modello rappresenta quindi uno strumento concreto per favorire la rimessa sul mercato di immobili oggi inutilizzati, rendendo la locazione più semplice, accessibile e sostenibile per i proprietari.

6. Consulenza agli inquilini

Il progetto prevede un servizio di consulenza e accompagnamento rivolto agli inquilini, finalizzato a supportarli nelle diverse fasi del percorso abitativo.

L'attività di consulenza comprende il supporto nella comprensione dei contratti di locazione, l'assistenza nella gestione delle pratiche amministrative e delle utenze, nonché l'orientamento rispetto ai servizi territoriali e alle eventuali misure di sostegno disponibili.

Particolare attenzione sarà dedicata al mantenimento nel tempo dei rapporti abitativi attivati, attraverso un accompagnamento continuativo che consenta di prevenire eventuali criticità e di garantire maggiore stabilità.

Il servizio si rivolge sia ai nuovi beneficiari del progetto sia agli inquilini già coinvolti in precedenti esperienze sul territorio, con l'obiettivo di consolidare i percorsi abitativi avviati e rafforzarne la sostenibilità nel tempo.

7. Coordinamento e monitoraggio

L'intero progetto sarà accompagnato da attività di coordinamento e monitoraggio, finalizzate a garantire la qualità delle azioni realizzate e a verificare il raggiungimento degli obiettivi.

Il direttore avrà il compito di:

- coordinare le attività dell'équipe;
- mantenere le relazioni con gli enti territoriali;
- monitorare l'andamento delle attività;
- promuovere il rafforzamento della rete territoriale sull'abitare.

8. Scouting immobiliare

Per tutta la durata del progetto sarà svolta un'attività continuativa di scouting immobiliare, finalizzata a individuare e attivare alloggi disponibili alla locazione residenziale nel territorio della Val di Fassa.

L'attività sarà orientata in particolare all'intercettazione di immobili non utilizzati o sottoutilizzati, con l'obiettivo di favorirne la rimessa sul mercato della locazione di lungo periodo.

Lo scouting sarà realizzato attraverso contatti diretti con proprietari, attività di networking con attori del territorio, collaborazione con agenzie immobiliari e interlocuzione con enti e realtà locali.

Particolare attenzione sarà dedicata alla costruzione di relazioni di fiducia con i proprietari, al fine di comprendere le motivazioni alla base del mancato utilizzo degli immobili e individuare soluzioni in grado di rispondere alle loro esigenze.

Questa attività consentirà di sviluppare progressivamente una conoscenza approfondita del patrimonio abitativo disponibile e di costruire una base dati aggiornata degli immobili potenzialmente attivabili, facilitando il successivo incontro tra domanda e offerta.

In un contesto caratterizzato da una significativa presenza di abitazioni non occupate in modo continuativo, lo scouting immobiliare rappresenta uno strumento centrale per trasformare un patrimonio inattivo in risorsa per la comunità.

Ricaduta del progetto e valore per la comunità

Il progetto FARE CASA IN VAL DI FASSA è pensato per generare benefici non solo per i destinatari diretti, ma per l'intero sistema territoriale, contribuendo ad affrontare in modo strutturato le criticità legate all'accesso alla casa.

Le ricadute delle attività progettuali possono essere analizzate su tre livelli: output, outcome e impatto.

OUTPUT PREVISTI

Nel corso del triennio di attuazione del progetto FARE CASA IN VAL DI FASSA si prevede la presa in gestione di circa 25 unità abitative, attraverso diversi strumenti contrattuali, tra cui la gestione diretta degli immobili, la sublocazione e accordi con proprietari disponibili a mettere a disposizione alloggi per la locazione residenziale.

Le unità abitative saranno progressivamente attivate nel corso del triennio, in funzione delle attività di scouting immobiliare, del coinvolgimento dei proprietari e della capacità operativa del progetto.

Parallelamente, il progetto prevede la costruzione di un portafoglio stabile di immobili gestiti direttamente dalla Fondazione Trentino Abitare, ampliando progressivamente la rete dei proprietari coinvolti e favorendo la rimessa sul mercato di alloggi attualmente inutilizzati o destinati ad usi temporanei.

OUTCOME

Benefici per i cittadini e i lavoratori

Il progetto consentirà a persone e nuclei familiari che intendono stabilirsi in Val di Fassa di accedere a soluzioni abitative stabili e sostenibili, contribuendo a migliorare la qualità della vita e la possibilità di costruire percorsi di vita nel territorio.

Benefici per i proprietari

I proprietari potranno contare su un modello di gestione diretta degli immobili, in grado di semplificare in modo significativo la locazione e ridurre le principali criticità ad essa associate.

Attraverso la presa in carico da parte della Fondazione Trentino Abitare, il proprietario può affidare la gestione dell'alloggio a un soggetto qualificato, che si occupa della conduzione del rapporto abitativo, garantendo continuità, presidio e affidabilità.

Questo approccio consente di superare le principali barriere alla messa a disposizione degli immobili, offrendo maggiore sicurezza rispetto al pagamento del canone, alla gestione dell'inquilino e alla manutenzione dell'alloggio.

In questo modo, la locazione residenziale viene percepita come un'opportunità semplice e sostenibile, favorendo la rimessa sul mercato di immobili oggi inutilizzati o destinati ad altri usi.

Benefici per il territorio

Il progetto contribuirà a:

- favorire il riutilizzo di immobili vuoti o sottoutilizzati;
- ridurre il rischio di degrado del patrimonio abitativo;
- sostenere la disponibilità di alloggi per lavoratori e residenti;
- rafforzare la coesione sociale e la vitalità delle comunità locali.

IMPATTO TERRITORIALE

L'impatto del progetto si estende oltre i benefici diretti, contribuendo a rafforzare la capacità della Val di Fassa di affrontare in modo strutturato le sfide legate all'abitare.

In particolare, il progetto potrà contribuire a:

- sostenere la permanenza e l'insediamento stabile di residenti e lavoratori;
- favorire un equilibrio più sostenibile tra utilizzo turistico e residenziale del patrimonio immobiliare;
- supportare il sistema economico locale, facilitando la disponibilità di alloggi per il personale;
- preservare la vitalità sociale delle comunità locali.

Elemento centrale dell'impatto atteso è la progressiva riattivazione del patrimonio abitativo oggi non utilizzato in modo continuativo.

In un contesto caratterizzato da una significativa presenza di abitazioni vuote o destinate a usi temporanei, il progetto interviene trasformando un patrimonio inattivo in una risorsa per il territorio, favorendo la messa a disposizione di alloggi per la residenzialità stabile.

La riduzione, anche parziale, del numero di immobili non utilizzati rappresenta un risultato strategico, in quanto consente di agire contemporaneamente sull'offerta abitativa, sulla sostenibilità del mercato della locazione e sulla tenuta complessiva delle comunità locali.

Replicabilità del progetto

Il progetto FARE CASA IN VAL DI FASSA si basa su un modello operativo già sperimentato e sviluppato dalla Fondazione Trentino Abitare, fondato sull'integrazione tra mediazione abitativa, gestione diretta degli immobili e presidio territoriale.

La struttura delle attività, unita alla capacità di adattamento alle specificità locali, consente di configurare il progetto come un modello replicabile anche in altri contesti territoriali caratterizzati da criticità analoghe nel mercato dell'abitare.

In particolare, l'esperienza sviluppata in Val di Fassa potrà costituire una buona pratica per territori a forte vocazione turistica, dove la pressione sul mercato immobiliare e la presenza di abitazioni non utilizzate in modo continuativo generano difficoltà di accesso alla casa per residenti e lavoratori.

Il progetto dimostra come, attraverso la collaborazione tra enti pubblici, Terzo Settore e attori locali, sia possibile attivare strumenti concreti per la gestione dell'offerta abitativa e la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente.

Coinvolgimento del territorio

Il progetto si svilupperà in stretta collaborazione con i principali attori del territorio della Val di Fassa, nella consapevolezza che la questione abitativa richiede un approccio integrato e condiviso.

In particolare, saranno coinvolti:

- enti locali e amministrazioni comunali;
- servizi sociali e servizi abitativi;
- realtà del Terzo Settore;
- soggetti economici e produttivi locali.

La costruzione di una rete territoriale stabile rappresenta uno degli elementi fondamentali del progetto, in quanto consente di mettere in relazione le diverse dimensioni del problema abitativo, favorendo il coordinamento tra politiche sociali, sviluppo economico e dinamiche del mercato immobiliare.

Attraverso momenti di confronto, incontri pubblici e attività di sensibilizzazione sarà inoltre promossa la partecipazione della comunità locale, contribuendo a sviluppare una maggiore consapevolezza collettiva sul tema dell'abitare.

Monitoraggio del progetto

Durante lo svolgimento delle attività sarà attivato un sistema di monitoraggio continuo, finalizzato a verificare l'andamento del progetto e il raggiungimento degli obiettivi.

Il monitoraggio si baserà sulla raccolta e analisi di dati quantitativi e qualitativi relativi alle attività svolte, ai beneficiari coinvolti e ai risultati ottenuti.

Le informazioni saranno raccolte attraverso colloqui con beneficiari e proprietari, strumenti di rilevazione dedicati e analisi delle attività di gestione degli immobili.

Questo processo consentirà di valutare l'efficacia delle azioni intraprese, individuare eventuali criticità e apportare, ove necessario, adeguamenti operativi nel corso del progetto.

Tra gli indicatori principali saranno considerati:

- numero di contratti di locazione attivati;
- numero di proprietari coinvolti;
- numero di cittadini intercettati dal servizio;
- grado di soddisfazione dei beneficiari;
- livello di fiducia e percezione di sicurezza da parte dei proprietari.

In prospettiva, sarà inoltre possibile sviluppare una valutazione di impatto sociale, finalizzata a misurare gli effetti del progetto sulla comunità nel medio e lungo periodo.

Tempistiche dell'intervento

Il progetto FARE CASA IN VAL DI FASSA è concepito come un intervento di medio periodo e si propone di essere sostenuto attraverso una convenzione triennale.

La dimensione triennale consente di superare la logica dell'intervento puntuale, favorendo invece la costruzione di un servizio territoriale stabile di facilitazione dell'accesso alla casa, capace di sviluppare relazioni durature con proprietari, enti locali e comunità.

Nel corso del triennio saranno progressivamente sviluppate e consolidate tutte le attività previste dal progetto, con particolare attenzione al rafforzamento dello sportello territoriale come punto di riferimento per il territorio.

Nota finale

Si ritiene appropriato concludere la presente idea progettuale riportando un estratto del Rapporto di ricerca *"Bisogni abitativi e cooperative di abitazione: prospettive ed elementi di innovazione per il contesto trentino"*, realizzato da EURICSE nell'ambito dell'Accordo di Programma con la Provincia autonoma di Trento, presentato a Trento il 16 luglio 2025.

Il Rapporto, articolato in quattro capitoli, evidenzia come il quarto capitolo presenti le principali implicazioni del lavoro di ricerca per lo sviluppo di soluzioni in grado di alleviare alcune criticità della questione abitativa in provincia di Trento, ovvero le raccomandazioni per una politica abitativa integrata:

1. Potenziare l'offerta di edilizia residenziale pubblica
2. Regolamentare il mercato degli affitti privati
3. Adattare gli interventi alle specificità territoriali
4. **Facilitare la locazione a lungo termine sul mercato privato**

*(...) Il quarto e ultimo fronte riguarda l'aumento della disponibilità, sul mercato degli affitti a lungo termine, di appartamenti a proprietà privata attualmente sfitti o destinati ad affitti brevi. Si tratta di un ambito in cui sono già attive interessanti sperimentazioni portate avanti dal privato sociale che si potrebbero scalare, tra cui la **Fondazione Trentino Abitare** recentemente costituita a Trento sulla scorta del progetto LocAzione, frutto di una partnership tra Comuni, imprese e enti del Terzo Settore.*

Gli elementi portanti dell'iniziativa consistono, da un lato, nella creazione di un soggetto in grado di raccogliere la domanda, individuare la potenziale offerta e svolgere un lavoro di intermediazione (o di diretta degli appartamenti) e, dall'altro, nella strutturazione di sistemi di garanzia economici e reputazionali che riducano il rischio per i proprietari. In questo contesto, la Provincia autonoma di Trento potrebbe favorire la diffusione dell'iniziativa mediante azioni di sostegno, coordinamento e incentivazione, inclusi strumenti come certificazioni o marchi di qualità finalizzati ad aumentare la fiducia dei proprietari verso l'iniziativa stessa. (...)

In sintesi, l'iniziativa della **Fondazione Trentino Abitare**, nata dall'esperienza del progetto *LocAzione* rappresenta un esempio concreto di collaborazione tra istituzioni pubbliche, Terzo Settore e comunità locale, capace di coniugare innovazione sociale, sostenibilità e valorizzazione del patrimonio abitativo esistente.

Piano economico finanziario 2026/2029

La durata prevista dell'intervento è di tre anni, indicativamente da settembre/ottobre 2026 a agosto/settembre 2029, con la richiesta di un contributo pari a **10.000 euro per il primo anno e 8.000 euro per i due anni successivi**, per un totale complessivo di **26.000 euro**.

Il piano economico-finanziario traduce in voci di costo le principali aree operative del programma, mantenendo una struttura per macro-aree funzionali coerente con la natura flessibile e trasversale del presidio territoriale.

Le voci individuate rappresentano una stima articolata delle risorse necessarie allo sviluppo delle azioni previste, comprese le spese tecniche, organizzative, comunicative e generali funzionali al programma.

Le risorse previste sono riferite alle attività di consulenza, scouting immobiliare, accompagnamento, gestione sociale, formazione, comunicazione, coordinamento e raccordo con il territorio.

Le ulteriori voci di spesa hanno carattere accessorio e sono funzionali alla realizzazione operativa delle attività previste.

Voce di costo	Descrizione sintetica e indicativa	2026/2027	2027/2028	2028/2029
Consulenza, scouting immobiliare e attivazione territoriale	Attività di supporto progettuale, legale, amministrativo e gestionale; contatto con proprietari; mappatura e verifica di immobili disponibili; raccordo con enti e soggetti territoriali.			
Gestione sociale, accompagnamento e attività educative/formative	Individuazione del bisogno abitativo, colloqui con utenti (proprietari e inquilini), accompagnamento di persone e nuclei, monitoraggio delle situazioni abitative, supporto alla gestione della casa, attività educative e informative sull'abitare.	7.000 €	7.000 €	7.000 €
Coordinamento, monitoraggio e gestione amministrativa	Coordinamento operativo, raccordo con Comunità e Comuni, pianificazione e organizzazione delle attività, raccolta dati, monitoraggio, gestione documentale e rendicontazione.			
Comunicazione, promozione e incontri territoriali	Materiali informativi, azioni di comunicazione, incontri pubblici, presentazioni territoriali, promozione verso cittadini, proprietari, aziende e stakeholder.	1.500 €	800 €	800 €
Supporti tecnici, materiali operativi e spese generali	Strumenti e supporti funzionali alle attività, piccole dotazioni operative, materiali di lavoro, spese generali collegate alla gestione.	1.500 €	200 €	200 €

Allegato 1 - Risultati ottenuti dal progetto *LocAzione* al 31/12/2025.

Gestione del progetto

La rete dei partner ha avuto un ruolo attivo e congiunto nella governance, con la presenza di rappresentanti nelle cabine di regia, equipe di gestione e equipe territoriali, nella disponibilità di addetti e uffici stampa degli enti locali per la promozione e nel coinvolgimento attivo per la definizione e costituzione del nuovo soggetto giuridico.

Sono state organizzate e verbalizzate 13 cabine di regia, 18 equipe di gestione, 50 equipe territoriali (17 a Trento, 17 in Vallagarina, 16 in Val di Non).

Sportelli territoriali e attività di consulenza

- ✓ 4 sportelli attivati: Trento, Rovereto, Cles, Ala
- ✓ **Oltre 1100** sportelli di informazione e consulenza gestiti

Utenti incontrati

- ✓ **646** persone in cerca di casa incontrate
 - **194** singoli (153 di sesso maschile, 41 di sesso femminile)
 - **452** appartenenti a nuclei familiari (compresi i singoli interessati al ricongiungimento)

Nazionalità degli utenti

Gli utenti provengono da **oltre 50 nazionalità**. Le più rappresentate:

Nazionalità	%
Italia	18,8
Pakistan	14,5
Marocco	11,9
Nigeria	11,6
Senegal	4,0
Tunisia	4,0
Mali	2,5
Gambia	2,3
Altre nazionalità	30,4

Utenti stranieri con cittadinanza italiana: 8,9%

Proprietari coinvolti

- ✓ **128** proprietari agganciati
 - **89** dei quali hanno fatto un incontro approfondito
 - **75** dei quali hanno messo a disposizione un immobile

Mediazioni concluse

- ✓ **58** mediazioni concluse positivamente
 - **23** con persone singole (10 in coabitazione, 13 in autonomia)
 - **35** con nuclei familiari**

** 1 nucleo con due proprietari diversi

Distribuzione territoriale delle mediazioni per Comunità di Valle

Comunità	Numero assegnazioni
Val d'Adige	25
Vallagarina	21
Val di Non	6
Alta Valsugana	2
Valle dei Laghi	2
Rotaliana	1
Giudicarie	1

Nazionalità dei nuclei familiari

Nazionalità	Numero nuclei
Italia	11
Nigeria	7
Marocco*	7
Albania	3
Senegal	3
Brasile	2
Colombia*	2
Gambia	2
Pakistan	4
Tunisia	2
Algeria	1
Repubblica Dom.	1
Bangladesh	1
Egitto**	1
Georgia	1
Giordania	1
Iraq	1
Kosovo	1
Moldavia	1
Malesia	1
Russia	1
Serbia	1

* 1 nucleo della Colombia è subentrato ad un nucleo del Marocco

** 1 nucleo con due proprietari diversi

Totale persone assegnatarie: **134** (20 italiani, 114 stranieri, di cui 15 con cittadinanza italiana)

Composizione dei nuclei familiari

Numero persone	Numero nuclei
1	23
2	12
3	12
4	7
5	3
8	1

Costo medio affitti

Singoli in coabitazione	305€
Singoli in autonomia	526€
Nuclei in autonomia	541€



Letto, approvato e sottoscritto.
Let, aproà e sotscrit

IL PROCURADOR / L PROCURADOR
FIRMATO DIGITALMENTE
f.to – dott. Edoardo Felicetti -

LA SEGRETARIA / LA SECRÈTERA
FIRMATO DIGITALMENTE
f.to – dott.ssa Elisabetta Gubert -

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso
amministrativo.

*Copia valiva che l originèl, sun papier zenza bol per
doura aministrativa.*

Visto / *Sotscrit*: **La Segretaria / La Secretèra**
FIRMATO DIGITALMENTE
f.to - dott.ssa Elisabetta Gubert -

San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, 6 agosto 2026