# I sistemi abitativi territoriali e il ruolo delle Agenzie per l'Abitare

## Abitare: Un percorso pedagogico fra parole di senso e parole di metodo (Parte 3)

Raffaele Gnocchi, | 14 luglio 2025

### Premessa

Locare una casa, condurla, esserne responsabili è una azione perlopiù agita da soggetti in età adulta. Criteri di utilizzo quali la buona gestione del bene, l'osservanza di un comportamento adeguato nei confronti degli eventuali condomini, azioni e atteggiamenti prosociali sono evidentemente questioni non secondarie.

L'adulto è soggetto attivo, partecipante, reattivo e responsabile nell'accezione più ampia e significativa del termine, verso un cambiamento interiore al quale far corrispondere cambiamenti reali nei rapporti e negli effetti sociali e politici nei microambienti della propria esistenza (Marescotti, 2012).

Poiché come ricorda La Cecla «c'è bisogno di uno sguardo di tipo diverso che obbedisca alla temporalità biografica e non (solo) alla spazialità costruita» (La Cecla, Corradi, & Petrosino, 2021, p. 52), si tratta di «ribadire la specificità dell'apporto pedagogico capace, nella sua dimensione intenzionale, di conferire significato o differente valore (educativo) a quanto la transizione ha prodotto (si legga il tema specifico dell'abitare) con funzione restitutiva, curativa o emancipativa» (Biasin, 2012, p. 21).

Gli eventi della vita come la precarietà abitativa, la sua instabilità e la sua frammentazione non rispondono solo a questioni strutturali o urbanistiche o architettoniche. Per questo è utile osservarli anche da una prospettiva pedagogica, in quanto veicolano vissuti e attese umane che devono essere accompagnate per superare, per sé e per il contesto[note]Sempre La Cecla ricorda che l'architettura, il costruito, la città sono dei manufatti che ci accompagnano e ci influenzano profondamente, fanno parte delle nostre biografie, al pari della famiglia, degli amici, delle persone intorno a noi. (La Cecla, Corradi, & Petrosino, 2021)[/note], gli ostacoli che impongono il blocco, il rallentamento dell'ordinario assetto di vita o il normale sviluppo.

Da tempo è chiaro che i percorsi di sostegno abitativo evidenziano la complessità del tema dell'abitare il quale porta con sé problematiche relative alla sfera lavorativa/formativa, alla salute mentale o fisica, relazionale e/o riconducibili ad una gestione difficoltosa del denaro. Per questo motivo è possibile perseguire l'obiettivo dell'autonomia e il superamento della situazione di fragilità attivando un progetto di accompagnamento che integri il supporto economico, il coinvolgimento di altri servizi presenti sul territorio secondo una chiara intenzionalità educativo / pedagogica.

Lo sguardo pedagogico ha come obiettivo fondamentale il raggiungimento di una progressiva autonomia, la quale, diversificata per ampiezza e prospettiva, appella alla libertà della persona di costruire un destino di pienezza all'interno di uno spazio (abitativo) che definisce identitariamente la persona e la qualifica grazie alle relazioni che vive.

Si tratta di sviluppare la capacità di *Abitare le domande* che le persone si pongono, per cercarne il senso in una dimensione condivisa dove la corresponsabilità è elemento di base. Il tutto ponendo le condizioni perchè possano esprimersi in modo libero le qualità soggettive delle persone, scongiurando che l'abitare, da verbo, si riduca a semplice funzione, trasformando gli spazi dell'abitare a un 'teatro di ombre private' (La Cecla, Corradi, & Petrosino, 2021).

### Prospettive abitative e servizi

Il problema del 'disagio abitativo', negli ultimi anni, è progressivamente entrato nel dibattito sociale. Dentro tale termine ritroviamo tutte quelle situazioni che, seppur in modo differente tra di loro, allontanano le persone da una condizione di cosiddetta 'normalità abitativa', ovvero di 'stabilità abitativa'.

L'incidenza della spesa per l'abitazione[note]Si noti come nel calcolo dei costi inerenti alla c.d. abitazione sono presenti sia gli

oneri di locazione sia quanto dovuto per le spese c.d. condominiali, ma anche tutto ciò che riguarda utenze, manutenzione ordinaria, imprevisti e guasti agli elettrodomestici, senza dimenticare le imposte, le tasse e i conguagli.[/note] sui bilanci delle famiglie ha raggiunto livelli difficilmente sostenibili. In particolare, si tratta dei singoli e delle famiglie, che non hanno visto crescere i salari / redditi proporzionalmente all'aumento del costo della vita, che vivono in affitto in un regime di libero mercato ad essere maggiormente in difficoltà.

Il combinato disposto ha visto da un lato il significativo incremento dei canoni di locazione e delle spese relative alle utenze, dall'altro le fluttuazioni socioeconomiche. Il paradosso è che le abitazioni da locare sono presenti sul mercato, ma a costi troppo elevati e comunque sottoposte al criterio domanda / offerta per cui il bene casa è un bene utile al solo scopo di produrre reddito.

Per affrontare il tema è necessario un coordinamento che vada oltre i confini dell'Ente eocale e veda una programmazione che nasce da una visione politica che indichi orientamenti e obiettivi, dimensionandola come atto conseguentemente ed eminentemente tecnico (Merlo, 2014).

Per questo si tratta di intravvedere una prospettiva nella quale le abitazioni siano realmente dei "nodi" all'interno di reti e relazioni (La Cecla, Corradi, & Petrosino, 2021), non ridotti solo a spazi funzionali da occupare per soddisfare un bisogno primario.

Nuove e numerose situazioni di bisogno abitativo sollecitano sia i comuni sia gli Uffici di piano degli ambiti distrettuali, ma anche il territorio generalmente inteso a fornire una risposta coordinata e condivisa. Per questo è opportuno indirizzare l'intervento in una logica che veda il territorio lavorare per una prospettiva di "Sistema dei servizi abitativi" nel quale pubblico e privato si confrontino per offrire, in una ottica multilivello, risposte secondo le esigenze e le possibilità di ciascuno.

Il territorio chiede una convergenza nella quale sia la cittadinanza sia gli enti siano orientati verso la risposta al bisogno – diritto – all'abitare. Il tutto secondo una prospettiva di sistema, poiché il passaggio da politiche abitative come risposta puntuale a un bisogno emergenziale a piani di azione strategici e inclusivi, significa dotarsi di strumenti operativi per sviluppare un *Sistema Abitativo territoriale*.

## Per una offerta articolata e governata: il Sistema Abitativo Territoriale

Quello che si può chiamare Sistema Abitativo Territoriale è sia il punto di arrivo sia di partenza di un territorio che si dispone ad accogliere le persone riconoscendo il loro diritto all'abitazione coniugato con le specificità locali in termini di risorse e politiche per la casa.

È un percorso che deve condurre a una reale programmazione delle forme di risposta al tema attraverso l'analisi, la decisione, la programmazione e la gestione indicando gli obiettivi e le specifiche caratteristiche operative e di governance del processo.

Si propone una definizione che vede il Sistema Abitativo Territoriale quale *forma organizzata e riconoscibile (rete) degli interventi che a vario titolo e misura concorrono allo sviluppo e al mantenimento della qualità dell'abitare quale base per la definizione e lo sviluppo di un progetto di vita personale*.

In una sua visione non solo ideale ma operativa[note]Questa formulazione e suddivisione degli interventi secondo cinque assi è specifica per l'Ambito territoriale di Lodi; ciò non esclude che nella pratica di definizione degli interventi altri ambiti leggano diversamente i riferimenti concettuali circa le pratiche in essere.[/note], compongono il Sistema Abitativo Territoriale diversi assi fra loro integrati: l'Asse della Offerta abitativa, l'asse del Welfare abitativo, l'Asse dello Sviluppo abitativo, l'Asse dello Sviluppo sociale, l'Asse del Coordinamento territoriale.

Ognuno di questi si specifica a seconda dei contesti nei quali è presente una legge quadro regionale circa le politiche abitative o in assenza di questa dei dispositivi locali promossi e attuati dagli enti locali o dagli enti proprietari di alloggi.

A mero titolo di esempio riconosciamo sotto ogni pilastro una serie di attività e possibili interventi.

Nell'*Asse della Offerta abitativa*, ritroviamo gli interventi di edilizia pubblica e privata che concorrono a dare risposta al problema abitativo (dall'edilizia residenziale pubblica, all'edilizia residenziale sociale, ai servizi di housing sociale temporaneo al liberto mercato).

Nell'*Asse del Welfare abitativo* identifichiamo i trasferimenti economici per il mantenimento o l'accesso all'abitazione in locazione (Fondi nazionali e regionali).

Nell'*Asse dello Sviluppo abitativo* sono presenti la Programmazione annuale e triennale del sistema territoriale (nel caso lombardo), la Progettazione di nuove offerte alloggiative, la Valorizzazione immobiliare, la Partecipazione a bandi specifici e percorsi di ricerca fondi.

Nel terzo *Asse dello sviluppo sociale* riconosciamo il tema dell'Accompagnamento socioeducativo, la mediazione fra inquilini per la prevenzione e la gestione dei conflitti, ma anche la questione della partecipazione attiva alla vita del quartiere / condominio / scala.

Infine, nell'*Asse del coordinamento territoriale* ritroviamo tutta le serie degli interventi di relazione o manutenzione della rete con i livelli territoriali e sovra zonali; per esempio, in Lombardia, i tavoli di confronto tecnico promossi dalla Regione, la relazione con le strutture di ANCI, l'accompagnamento del territorio con particolare attenzione agli stakeholder presenti tramite i tavoli promossi dall'Ufficio di Piano.

L'identificazione di questi cinque assi conduce a una collocazione puntuale delle azioni realizzate chiarendone l'ambito di sviluppo. In altri termini la funzione programmatoria ha sempre bisogno di comprendere i contesti e le risorse per definire una prospettiva di sviluppo.

## Il ruolo delle Agenzie per l'Abitare

Poiché la qualità dell'abitare è un tema importante e di grande rilevanza è utile operare per la ricomposizione degli elementi, che sono premessa e fondamento delle politiche abitative, capaci di offrire concretamente una risposta al bisogno. Per questo si tratta di elaborare una strategia che preveda un'offerta differenziata in un rapporto costruttivo tra pubblico, privato e privato sociale affrontando la crisi del mercato immobiliare anche in relazione alla domanda di accesso all'abitazione. È utile esplorare e sperimentare misure di natura organizzativa per integrare e differenziare la capacità di risposta del territorio.

Per dar corpo a questo *Sistema Abitativo Territoriale* si suggerisce di sviluppare un sistema di Agenzie per la casa o Agenzie per l'abitare predisponendo per esse tutte le premesse di natura concettuale, ma anche economica per l'attivazione di interventi specifici e per la loro sostenibilità.

A titolo esemplificativo per l'ambito di Lodi, l'Agenzia Lodigiana per l'abitare (ALA)[note]Per le informazioni circa la nascita e lo sviluppo dell'Agenzia si veda qui.[/note] risponde alle crescenti e sempre più complesse problematiche facilitando le relazioni con gli attori del territorio.

L'Agenzia nasce dalla volontà dell'Assemblea dei Sindaci di dotarsi di uno strumento riflessivo / operativo per integrare ovvero ricomporre le attività sotto un unico soggetto secondo una logica di unitarietà.

Circa la natura giuridica, nel caso di Lodi si tratta di una Agenzia collocata all'interno dell'Ufficio di Piano con personale misto afferente dal Comune di Lodi e dall'Azienda speciale consortile quale ente capofila per la realizzazione del piano di zona[note]L'Agenzia è composta da personale con le seguenti caratteristiche professionali: pedagogista, assistente sociale, educatrice, amministrativa, geometra e legale.[/note]. Ciò non toglie che l'agenzia possa essere privata, del terzo settore o di altre forme che ogni territorio può darsi[note]Si ricordi che il tema delle politiche abitative, in Lombardia, è in capo agli Uffici di Piano e quindi "politicamente" in stretta relazione con l'Assemblea dei Sindaci quale snodo fondamentale del sistema.[/note].

L'Agenzia rappresenta la premessa fondamentale allo sviluppo delle politiche abitative perché funge da aggregatore e integratore delle stesse in virtù della capacità di tenere insieme le varie dimensioni che strutturano un *Sistema Abitativo Territoriale*, cioè i cinque assi precedentemente richiamati.

Il tutto sapendo che non esiste un solo punto di vista ma la necessità di integrare la dimensione tecnica e politica presente sul territorio, la quale tende a diversificarsi ampiamente[note]L'Ambito di Lodi si compone di 62 Comuni.[/note].

In tal senso si comprende come una Agenzia per l'Abitare possa svolgere un ruolo centrale nell'accompagnamento di un territorio che da un punto di vista tecnico può avere le informazioni, ma non la competenza necessaria per identificare i

possibili processi. In questo senso ci si riferisce al supporto e alla consulenza che l'Agenzia per l'Abitare fornisce costantemente al lavoro delle/degli assistenti sociali territoriali per l'implementazione delle misure sia economiche sia abitative ma anche a livello politico, sollecitando la promozione di interventi sul tema innovativi o non già sperimentati[note]A titolo esemplificativo, per quanto riguarda il livello tecnico il caso del supporto ai comuni per la ricezione e la gestione delle domande relative ai contributi economici per il mantenimento dell'abitazione nei casi di morosità incolpevole. Il tutto attraverso commissioni di Ambito a cadenza mensile per la valutazione delle domande e la successiva procedura di erogazione dei contributi con il relativo supporto amministrativo per la liquidazione. A livello politico la costante sollecitazione circa lo sviluppo di azioni come l'implementazione di Abitazioni per l'Emergenza (che in Lombardia prendono il nome di Servizi Abitativi Transitori secondo la disciplina regionale L.R. 16/2016). Ma anche tutta la partita gestionale dei Bandi annuali delle Abitazioni pubbliche con relativi atti amministrativi e politici predisposti a livello di Agenzia. Fra gli interventi di recente sperimentazione ricordiamo le attivazioni di co-housing in abitazioni pubbliche (due contratti che insistono sullo stesso bene pubblico) a soggetti senza vincoli di parentela o altre affinità.[/note].

In sintesi, possiamo dire che le attenzioni di un'Agenzia per l'abitare devono essere sia sul versante relazionale sia sul versante operativo e non ultimo sul versante gestionale. E forse non è una chimera la proposta di un modello culturale in un contesto di rapido sviluppo urbano e sociale anche attraverso una costante pratica di condivisione delle esperienze maturate nei territori.

## Bibliografia


- Biasin, C. (2012). *Le transizioni. Modelli e approcci per l'educazione degli adulti.* Lecce: Pensa Multimedia.
- Cuconato, M. (2011). *La mia vita è uno yo-yo. Diventare adulti in Europa tra opportunità e rischi.* Roma: Carocci.
- La Cecla, F., Corradi, V., & Petrosino, S. (2021, Febbraio). Dopo il virus una nuova filosofia dell'abitare. *Vita e Pensiero*, p. 51-65.
- Marescotti, A. (2012). *Educazione degli adulti. Identità e sfide.* Milano: UNICOPLI.
- Merlo, G. (2014). *La programmazione sociale: principi, metodi e strumenti.* Roma: Carocci Faber.