In Valdinievole si costruisce un sistema per l’abitare sociale

Pubblico, privato e Terzo settore intorno allo stesso tavolo

Luca Caterino, Federico Grassi, | 25 maggio 2026

C'era qualcosa di insolito nel salone della parrocchia Cristo Redentore di Monsummano Terme, provincia di Pistoia, il 21 aprile scorso: agenti immobiliari, amministratori di condominio, sindacalisti degli inquilini e un ufficiale giudiziario seduti attorno allo stesso tavolo con assistenti sociali, assessori e rappresentanti del Terzo settore, per parlare di disagio abitativo. Non come categoria del problema, ma come parte della soluzione. È questa, forse, la cifra più significativa di "Abitare in Valdinievole – Verso la costruzione di un sistema integrato. Reciprocità e alleanze", il convegno promosso dalla Società della Salute (SdS) Valdinievole e da Federsanità ANCI Toscana.

Il punto di partenza: un Paese che non investe nell'abitare

Per capire perché una giornata come quella di Monsummano Terme è necessaria, basta guardare un numero: l'Italia destina il **3,7% del proprio patrimonio abitativo all'edilizia pubblica e sociale**. La media europea è del 9,5%. La Francia è al 17%, l'Austria al 24%, i Paesi Bassi al 30%. Non è una questione di risorse contingenti: è una scelta di fondo compiuta nei decenni del boom, quando si è puntato sulla proprietà privata come principale forma di welfare abitativo. Quella scelta funzionava in un mondo con lavori stabili, famiglie nucleari e traiettorie di vita lineari. Ora non funziona più.

L'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), che avrebbe dovuto garantire una rete di sicurezza, è diventata nel tempo una risposta residuale: patrimonio vetusto (oltre il 55% degli edifici costruito prima del 1970), canoni medi attorno ai 115 euro mensili – insufficienti persino per la manutenzione ordinaria – e risorse strutturalmente scarse. Intanto la quota di proprietari di casa cala anche in Toscana: dall'86,4% del 2004 all'83,1% del 2024, con le giovani generazioni sempre più escluse. È in questo contesto di **definanziamento cronico delle politiche abitative nazionali** che i territori sono chiamati a inventare risposte proprie.

I numeri della Valdinievole: il bisogno sommerso è il problema più grande

I dati presentati al convegno hanno il merito di mettere ordine in un quadro spesso percepito in modo frammentato. I dati su base 2024 – in parte provenienti dall’Osservatorio Sociale Regionale della Toscana e in parte raccolti coinvolgendo la SdS, tutti gli undici Comuni della Valdinievole e la Caritas Diocesana di Pescia – restituiscono tre dimensioni del bisogno abitativo: la prevenzione della perdita dell'alloggio, il supporto per trovare una nuova casa, il soccorso dopo la perdita dell'abitazione[note]A cavallo dell’estate 2025 è stata condotta un’indagine sul bisogno abitativo che ha coinvolti gli 11 Comuni della Valdinievole, Caritas diocesana e la stessa Società della Salute. La rilevazione è stata organizzata attraverso un processo partecipativo che si è caratterizzato fin dall’inizio per la collaborazione di più soggetti (pubblici, ETS, ente religioso) nell’individuazione dei principali punti da indagare, nella redazione di bozze e di una legenda rese disponibili nel corso di un evento di presentazione, nel quale sono stati recepiti spunti di miglioramento. È stato offerto supporto alla compilazione a tutti i soggetti coinvolti e poi i dati raccolti sono stati elaborati, analizzati e restituiti, favorendo la comprensione e la trasparenza.[/note].

> Il sistema ERP in Valdinievole copre il 18,7% del bisogno potenziale. Questo significa che oltre otto famiglie su dieci che avrebbero diritto all'edilizia pubblica non ricevono risposta.

Il sistema ERP conta 776 alloggi (721 nuclei ospitati, 404 in lista d'attesa, 55 vuoti). Ma la vera misura del problema è un altro numero: **4.152 famiglie potenzialmente eligibili** (ISEE sotto i 16.500 euro, senza casa di proprietà). Il tasso di copertura del bisogno potenziale si ferma al 18,7%. Tradotto: più di otto famiglie su dieci che avrebbero i requisiti per l'edilizia pubblica non ricevono risposta.

Poi c'è la "fascia grigia": famiglie che non rientrano nell'ERP ma che i canoni di mercato non riescono a sostenere. Il termometro di questa zona intermedia sono le **654 domande di integrazione al canone** presentate nell'intero territorio. E la spesa pubblica complessiva sostenuta nel 2024 da SdS, Comuni e Caritas per il sostegno abitativo supera **1,2 milioni di euro**: di cui 912.000 in prevenzione, 74.007 per favorire l'acquisizione di nuove abitazioni, 261.000 in interventi post-perdita dell'alloggio. Soldi spesi spesso in emergenza, senza la capacità di incidere sulle cause.

Ma **non ci sono solo risposte di natura economica**: ad oggi in Valdinievole **26 immobili con destinazione d'uso a civile abitazione** offrono 119 posti per accogliere persone in carico a servizi sociali, in condizioni di povertà socioeconomica e caratterizzate da fragilità oppure scivolate in contesti di marginalità. Rappresentano tentativi di contrastare il disagio abitativo attivati nell'ambito di varie progettualità e sostenuti su varie linee di finanziamento, diversificati per approcci e metodologie d'intervento.

La *Social Rental Agency*: mediare tra fragilità e mercato

Un pezzo importante del puzzle è rappresentato dallo sportello di *Social Rental Agency* attivato con fondi PNRR (Missione 5, Investimento 1.3.1 Housing First), gestito da maggio 2025 dalla cooperativa sociale Intrecci, in sinergia con la Società della Salute, i Comuni della Valdinievole e la Caritas Diocesana di Pescia. Le principali azioni svolte dalla *Social Rental Agency* sono:

- Sportello: 3 aperture settimanali nelle sedi di Pieve a Nievole e Pescia, per la raccolta dei bisogni abitativi, affiancamento nella ricerca della casa, *empowerment* e monitoraggio dopo la stipula dei contratti;
- Progettazione personalizzata: orientamento, *matching* con disponibilità di immobili, raccordo con i servizi;
- Coinvolgimento e ingaggio di soggetti differenti: servizi, agenzie immobiliari, proprietari di immobili, amministratori di sostegno, etc.

In poco meno di un anno: oltre 100 colloqui, sette contratti di locazione stipulati (2 ulteriori lo saranno entro il mese di aprile), collaborazione con sette agenzie immobiliari del territorio. L'ISEE medio delle famiglie intercettate è di 4.590 euro – un livello di fragilità economica che rende il mercato privato sostanzialmente irraggiungibile senza supporto.

Il progetto ha anche evidenziato con chiarezza i nodi irrisolti: il principale ostacolo non è la domanda, ma l'**assenza di strumenti di garanzia verso i proprietari privati**. Un proprietario che valuta se affittare a una famiglia fragile non chiede solo un canone: chiede certezza sul pagamento, tutela in caso di morosità, qualcuno con cui interloquire se nascono problemi. Senza queste garanzie, la preferenza va verso l'affitto breve o lo sfitto.

La scadenza del progetto PNRR è giugno 2026. Quello che succede dopo dipenderà dalla capacità del territorio di metabolizzare questa esperienza e trasformarla in un servizio ordinario.

La tavola rotonda: perché gli agenti immobiliari e gli ufficiali giudiziari sono parte della risposta

La parte più innovativa – e forse più coraggiosa – del convegno è stata la composizione della tavola rotonda. Sedersi al tavolo con le politiche sociali non è abituale, per un agente immobiliare o un amministratore di condominio. Eppure, entrambi possono giocare un ruolo cruciale.

Gli agenti immobiliari (FIAIP) come ponte tra proprietari privati e domanda fragile, capaci di tradurre il "rischio percepito" in opportunità garantita. Gli amministratori di condominio come antenne in grado di intercettare precocemente le tensioni, prima che degenerino in procedure esecutive. Il sindacato inquilini come presidio di conoscenza sulla fascia grigia. L'ente Sant'Allucio, emanazione della Caritas diocesana, come garante etico e operatore di accompagnamento all'abitare.

> L'ufficiale giudiziario è spesso il primo a percepire l'imminenza del punto di rottura. Come strutturare un protocollo di segnalazione precoce ai Servizi Sociali, prima dell'accesso forzoso?

Particolarmente significativa la riflessione sull'ufficiale giudiziario: chi esegue gli sfratti è spesso il primo a "vedere" una famiglia alla vigilia del collasso abitativo. La domanda posta in tavola rotonda – come costruire un protocollo di segnalazione precoce ai servizi sociali, per sincronizzare i tempi dell'esecuzione con l'attivazione di una soluzione alternativa – è una di quelle domande semplici che aprono scenari di sistema che nessuno ha ancora esplorato davvero.

L'annuncio: co-programmazione sovracomunale. Cosa significa e perché conta

La giornata ha avuto un esito concreto: la SdS Valdinievole ha annunciato la prossima pubblicazione di un **Avviso di co-programmazione sull'abitare sociale**. Nei contenuti, la novità più rilevante non è l'inclusione del Terzo settore – prassi ormai consolidata – ma quella dei soggetti privati: agenzie immobiliari, amministratori di condominio, amministratori di sostegno. La scommessa è che questi attori, normalmente percepiti come parte del mercato, possano essere "agganciati" a un sistema pubblico come risorse e non come semplici controparti.

L'altra scommessa, forse più ambiziosa, è quella della **scala sovracomunale**. Gli undici Comuni della Valdinievole, singolarmente, non hanno la massa critica per attivare un fondo di garanzia, costruire una piattaforma di *matching*, formare operatori dedicati. Insieme, con la regia della SdS, lo possono fare. È un argomento che vale al di là della Valdinievole: le Società della Salute toscane esistono proprio per questo – per fare insieme ciò che i singoli Comuni non riescono a fare da soli. Il tema abitativo è forse un terreno promettente su cui esercitare questa funzione.

Cosa resta da fare

Alcune cose non si risolvono a livello locale, e vale la pena dirlo senza imbarazzo. Un fondo nazionale per la garanzia degli affitti, una riforma dell'ERP, investimenti strutturali nell'edilizia sociale: nessun avviso di co-programmazione, per quanto ben fatto, può sostituire politiche nazionali che mancano da decenni. L'Assessora regionale al diritto alla casa, Alessandra Nardini, lo ha ricordato nel suo intervento, collocando l'esperienza della Valdinievole nel quadro di ciò che la Regione Toscana sta cercando di fare con le risorse disponibili.

Ma nell'attesa che la politica nazionale torni a occuparsi seriamente del diritto alla casa, la strada che la Valdinievole sta percorrendo – alleanze larghe, strumenti nuovi, scala sovra territoriale – è probabilmente la più sensata disponibile. E merita attenzione, non solo da parte di chi abita in quella zona della Toscana.