

## 6. Un percorso strategico di azione per l'abitare nel territorio della Fiorentina Nord-Ovest

Il territorio dell'Ambito territoriale sociale Fiorentina Nord-Ovest comprende sette comuni dell'area metropolitana fiorentina (Calenzano, Campi Bisenzio, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa, Vaglia e Lastra a Signa) caratterizzati da profili socioeconomici eterogenei ma accomunati da una crescente pressione abitativa. Nel 2024 è stato avviato un percorso di lavoro nato dalla volontà di superare la frammentazione degli interventi comunali per costruire una strategia territoriale coordinata di contrasto al disagio abitativo. I suoi obiettivi e le azioni messe in campo sono state oggetto di due focus group di approfondimento condotti dall'Osservatorio Sociale Regionale con gli Amministratori e i professionisti (del Servizio sociale e degli Uffici Casa) dei Comuni e della Società della Salute (SdS), con l'obiettivo di enucleare le difficoltà e complessità presenti nell'ambito della condizione abitativa locale e supportare i processi di definizione di strategie di area, anche grazie al coinvolgimento di questo Ambito territoriale nella sperimentazione di cui alla Delibera di Giunta regionale n. 1613/2024 per la "Promozione di percorsi integrati casa/sociale: sperimentazione e implementazione delle attività delle Agenzie sociali per la Casa".

### 6.1. Il contesto

L'analisi condotta dal percorso inclusione del Servizio sociale della SdS per l'anno 2023 ha evidenziato dimensioni significative del fenomeno: 232 nuclei familiari seguiti per problematiche abitative, con un impegno di circa 2.800 ore di lavoro degli assistenti sociali e costi stimati superiori ai 243.000 euro, principalmente per rette di accoglienza in strutture. Questi dati, tuttavia, rappresentano solo la punta dell'iceberg, riferendosi esclusivamente ai casi più critici presi in carico dal percorso inclusione.

Il disagio abitativo sul territorio si manifesta in forme molteplici e interconnesse: sfratti eseguiti (39 casi), rilasci senza titolo (10), pignoramenti (6), segnalazioni per emergenza abitativa (34), oltre a 97 nuclei in condizione di disagio non ancora emergenziale. Particolarmente preoccupante è il dato relativo ai minorenni coinvolti: nel 50% dei casi emergenziali erano presenti bambini e adolescenti, per un totale di 108 minori esposti a situazioni di instabilità abitativa.

Il territorio presenta caratteristiche differenziate che influenzano significativamente la manifestazione del bisogno abitativo. Campi Bisenzio si caratterizza ad esempio per una elevata incidenza di popolazione straniera, più elevata in tutta l'area metropolitana, pari al 21,9% dei residenti<sup>1</sup> (contro il 13,7% del valore medio dell'intero ambito territoriale), il reddito medio pro capite più basso, oltre a una natalità relativamente più alta. Questi elementi si traducono in una pressione abitativa particolarmente intensa. Al contrario, comuni come Calenzano e Vaglia presentano dimensioni più contenute ma con specificità proprie. Senza dimenticare che l'intera area rappresenta l'ambito territoriale più prossimo al capoluogo fiorentino, le cui dinamiche (in termini di residenza ma anche di flussi turistici) finiscono per impattare sul mercato residenziale locale in termini di maggiore domanda.

#### 6.1.1. L'Edilizia residenziale pubblica

I Comuni dell'ambito territoriale Fiorentina Nord-Ovest presentano una buona dotazione di patrimonio Erp (2.592 alloggi), con un Indice di dotazione – alloggi Erp ogni 1.000 famiglie residenti – pari a 2,9, in linea con il dato medio regionale (3). I Comuni che presentano il maggior numero di

---

<sup>1</sup> Una misura del potenziale impatto dato dalla maggiore presenza di popolazione straniera può essere ricavata dall'indicatore relativo al valore ISEE medio delle DSU presentate per l'accesso alle prestazioni assistenziali (di varia natura): nell'ambito della Fiorentina Nord-Ovest, nel 2024, questo valore per le famiglie straniere è stato pari a 9.490€, contro i 21.853€ dei nuclei italiani.

alloggi sono Sesto Fiorentino (824) e Scandicci (648); al polo opposto il Comune di Vaglia, con soli 3 alloggi.

Gli oltre 6mila residenti negli alloggi Erp del territorio presentano una struttura dei nuclei familiari in linea con la media toscana, e leggermente più alta per i comuni di Campi Bisenzio e Lastra a Signa.

Tabella 6.1 - Caratteristiche principali del patrimonio Erp dei Comuni della SdS Fiorentina Nord-Ovest

COMUNE	Totale fabbricati con almeno un alloggio in locazione ERP	Totale alloggi in affitto	Media alloggi in affitto per fabbricati	Media superficie netta	Abitanti	Media residenti per alloggio
CALENZANO	12	136	11,3	59,44	329	2,52
CAMPI BISENZIO	38	530	13,9	66,12	1.395	2,82
LASTRA A SIGNA	19	153	8,1	65,09	399	2,82
SCANDICCI	44	648	14,7	68,38	1.483	2,48
SESTO FIORENTINO	59	824	14,0	61,7	2.068	2,69
SIGNA	16	152	9,5	67,54	372	2,65
VAGLIA	2	3	1,5	50,71	7	3
<b>TOTALE</b>	<b>190</b>	<b>2.446</b>	<b>12,9</b>	<b>62,71</b>	<b>6.053</b>	<b>2,71</b>

### Calenzano

Calenzano mostra una dotazione ERP contenuta ma con una buona intensità (alloggi per fabbricato sopra la decina), associata a superfici nette medie inferiori alla soglia dei 60 mq e nuclei residenti medi relativamente piccoli. La composizione anagrafica è equilibrata: la classe 36–65 anni è prevalente, ma la quota under 18 resta significativa, segnale di una presenza familiare ancora attiva; gli over 65 sono presenti ma non predominanti. Sul versante della provenienza, la quota di nati in Italia è buona ma inferiore a quella dei grandi centri limitrofi, con una componente extra-UE sensibile che contribuisce alla domanda ERP. Nel profilo dei canoni, si nota un ricorso relativamente alto alle fasce protette, con il canone sociale ben presente; il canone medio contenuto e la struttura di ripartizione indicano una platea con capacità contributiva moderata e livelli di protezione adeguati.

### Campi Bisenzio

Campi Bisenzio emerge come uno dei patrimoni ERP dell'area più consistenti in termini assoluti, con numerosi fabbricati e molte unità abitative, e un rapporto alloggi/fabbricato elevato che suggerisce complessi più densi. Le superfici medie sono leggermente superiori a Calenzano, con famiglie mediamente più numerose. Anagraficamente prevalgono i 36–65 anni, ma la quota 18–35 è più robusta della media, segnalando una domanda giovane-adulta (transizioni lavorative, nuovi nuclei). La composizione per provenienza vede una prevalenza di nati in Italia, con presenza significativa extra-UE e quota UE minore ma non trascurabile. Sul fronte canoni, l'incidenza delle fasce protette è marcata, con un canone medio che resta sotto controllo grazie alla componente sociale/protetta; ciò indica una forte funzione calmieratrice del patrimonio ERP in un contesto urbano dinamico e a domanda sostenuta.

### Lastra a Signa

Lastra a Signa ha una scala ERP intermedia con intensità più bassa (meno alloggi per fabbricato), suggerendo una maglia più minuta e diffusa. Le superfici nette medie sono in linea con il quadrante

ovest dell'area fiorentina e i nuclei residenti sono medi, con una quota over 65 più elevata rispetto ad altri comuni vicini: si legge un ERP utilizzato anche come infrastruttura di stabilità per residenti di lunga data e anziani. Sul versante della provenienza, Lastra mostra una delle quote più alte di nati in Italia e una minore incidenza extra-UE, con minime percentuali UE. La struttura dei canoni presenta una ripartizione con sociale e protette ancora rilevanti, e con incidenza del canone massimo marginale; la combinazione suggerisce contesti socioeconomici relativamente stabili, ma con fabbisogni di protezione per redditi medio-bassi.

### **Scandicci**

Scandicci presenta molti fabbricati e numerosi alloggi, con intensità elevata (alloggi/fabbricato) e superfici medie tra le più alte dell'area, a fronte però di nuclei residenti medi leggermente più piccoli, possibile indizio di una quota di alloggi idonei ma occupati da nuclei non numerosi. La struttura per età evidenzia una presenza più forte di over 65, con un profilo demografico tendenzialmente più maturo e necessità di servizi di prossimità. La provenienza conferma una prevalenza di nati in Italia con un apporto extra-UE non trascurabile. Nei canoni, Scandicci mostra una composizione equilibrata fra sociale e protette, con canone medio contenuto rispetto alla dimensione dell'offerta: una gestione attiva che consente di rispondere a un ventaglio ampio di situazioni di bisogno, compresa la protezione degli anziani.

### **Sesto Fiorentino**

Sesto Fiorentino dispone di una dotazione ERP tra le più ampie, con intensità alta e superfici medie più contenute, che tendono a favorire nuclei non troppo grandi e assetti più compatti. Anagraficamente è bilanciato ma con una base 18-35 anni presente, segnale di un mercato ERP che intercetta giovani lavoratori e famiglie in formazione. Dal lato provenienza, la maggioranza di nati in Italia resta solida, con una componente extra-UE in linea con i grandi comuni dell'area. La struttura canoni indica peso consistente delle fasce protette con un canone sociale ancora significativo: un sistema di graduazione che permette l'accesso anche ai segmenti più fragili, mantenendo sostenibilità complessiva.

### **Signa**

Signa si colloca su una scala ERP inferiore rispetto ai poli maggiori, con un'intensità media e superfici nella media territoriale. Il profilo per età è lievemente più polarizzato, con presenza simultanea di famiglie giovani e un segmento anziano non marginale; ciò chiama in causa sia alloggi flessibili sia servizi di supporto. La provenienza vede primato dei nati in Italia ma con componente extra-UE attiva. Nella ripartizione canoni si riscontra una quota adeguata di sociale/protetto, mentre i canoni massimi risultano residuali: l'ERP svolge qui soprattutto un ruolo di stabilizzazione per redditi medio-bassi, attenuando pressioni del mercato privato.

### **Lettura trasversale delle tipicità**

- Intensità e scala: Scandicci, Sesto e Campi presentano le maggiori intensità ERP e fungono da poli di assorbimento su scala metropolitana; Calenzano e Lastra esprimono tessiture più minute; Signa svolge un ruolo di prossimità equilibrato.
- Profili demografici: i 36-65 anni sono il fulcro ovunque; gli over 65 spiccano a Scandicci e in parte a Lastra, mentre i 18-35 hanno peso più alto a Campi e Sesto (ERP come trampolino in transizioni lavorative e familiari).
- Provenienze: prevalgono i nati in Italia ovunque, con extra-UE significativo nei poli maggiori (Campi, Scandicci, Sesto); Lastra vede una quota Italia più alta.
- Canoni e protezione: le fasce sociale e protette sono pervasive e decisive nel tenere bassi i canoni medi; la quota di canone massimo resta marginale, coerente con la funzione redistributiva dell'ERP. Nei poli maggiori la graduazione dei canoni è più articolata per rispondere a platee eterogenee.
- L'ERP riveste un ruolo importante anche rispetto ad azioni di risposta all'emergenza abitativa, attraverso ad esempio l'utilizzo Autorizzato ex art. 14 LRT 2/2019 (commi 2 e 6): emergono

impostazioni/politiche comunali non completamente uniformi, con percentuali e motivazioni (fattispecie di disagio) dichiarate in modo variegato. Questo suggerisce che l'uso flessibile dell'ERP per gestire il disagio abitativo viene adottato, ma con scelte e soglie diverse.

Questa lettura suggerisce che il sistema ERP dell'area combina poli di grande capacità con comuni di prossimità, calibrando superfici, densità e canoni in funzione di profili demografici e di provenienza diversi. Ne deriva una geografia della vulnerabilità e dell'accessibilità che non è uniforme ma complementare: i poli assorbono domanda intensa e plurale; i comuni minori presidiano la stabilità residenziale con assetti più minuti e canoni protetti. Il 35% degli inquilini Erp dell'area presenta un reddito pari a zero, un dato che conferma la necessità di un'azione multidimensionale e multiprofessionale tra gli Uffici casa e i Servizi sociali, in questo ambito anche con il coinvolgimento del soggetto gestore del patrimonio Erp.

### 6.1.2. Edilizia residenziale sociale

L'edilizia residenziale sociale (Ers) è costituita da alloggi e servizi destinati a individui e famiglie con reddito insufficiente per il mercato immobiliare, ma troppo elevato per l'edilizia popolare. Si tratta di interventi che coinvolgono sia soggetti pubblici che privati e di Terzo settore e mirano a fornire soluzioni abitative sostenibili, spesso integrando anche servizi e attività di supporto alla comunità.

Tra i Comuni dell'area si osservano due principali canali ERS:

1. A diretta titolarità dell'Ente locale:
  - a. a Campi Bisenzio, 14 alloggi "Comune garante", tutti utilizzati per emergenza abitativa;
  - b. a Calenzano il Comune ha a disposizione 63 alloggi che gestisce fuori Erp a canone calmierato, con affitto calcolato al 75% del valore massimo individuato per area;
  - c. a Lastra a Signa, con un centro sociale residenziale dotato di 61 mini alloggi per anziani autosufficienti.
2. In convenzione con il Terzo Settore:
  - a. a Calenzano, con il progetto "Casa di Transizione";
  - b. a Campi Bisenzio, attraverso 4 alloggi di proprietà comunale gestiti in Convenzione trilaterale con SdS e Auser;
  - c. a Sesto Fiorentino, dove è attiva una Convenzione di Social Housing con Abitare Toscana per 80 alloggi a canone calmierato;
  - d. a Scandicci, dove il Comune ha recentemente ampliato il numero di appartamenti a disposizione in housing sociale anche grazie alle risorse PNRR: in accordo con Fondazione Caritas e Humanitas ad oggi dispongono di 8 appartamenti per singoli e nuclei per un totale di 18 posti letto.

Come elemento comune emerge la presenza e il ricorso, almeno in parte, al Terzo settore per progetti di Ers, in ottica di transizione o accompagnamento. In alcuni Comuni la dotazione in diretta titolarità è più esplicita, in altri la dimensione è più sperimentale o descrittiva, suggerendo una maggiore azione di partner di Terzo settore.

### 6.1.3. Altre azioni in campo

Tra i campi su cui le Amministrazioni comunali stanno tentando di agire per ampliare la disponibilità di alloggi sul mercato privato, a prezzi calmierati/sostenibili, vi è certamente quello della leva fiscale legata, ad esempio, alla riduzione delle aliquote IMU per i proprietari che siglano con i conduttori un contratto di locazione a canone concordato. Tutti i Comuni, ad eccezione di Signa, utilizzano questo strumento, tuttavia sono presenti aliquote/valori differenziati tra Comuni, che indica politiche di incentivo attive, ma calibrate localmente e non coordinate a livello di ambito. Su questo aspetto occorre sottolineare

l'importanza di avere Accordi territoriali costantemente aggiornati<sup>2</sup> e ben tarati rispetto ai prezzi di mercato e alle differenti caratteristiche dei territori, in modo da rendere gli affitti a canone concordato uno strumento realmente appetibile per i proprietari.

Rispetto al tema sfratti, oltre la presenza del contributo legato alla morosità incolpevole, che tuttavia risulta essere scarsamente utilizzato (solo Campi Bisenzio e Calenzano vi hanno fatto ricorso nel 2024), quasi tutti i Comuni hanno attivato un confronto regolare con l'Ufficiale giudiziario in relazione all'esecuzione degli sfratti, in modo da poter graduare gli stessi e attivare per tempo soluzioni in grado di mettere i nuclei coinvolti in sicurezza abitativa. Meno diffusa è invece la presenza della commissione per la gestione dell'emergenza abitativa, attiva nei soli Comuni di Campi Bisenzio e Lastra a Signa ma con la presenza formalizzata dei Servizi sociali.

#### 6.1.4. Le aree di criticità

Il percorso di lavoro delineato dall'ambito territoriale e i momenti di ascolto condotti con gli stakeholder evidenziano problematiche strutturali che attraversano tutti i Comuni coinvolti, seppur con intensità diverse.

Il timing dell'intervento: una delle principali difficoltà riguarda l'intercettazione tardiva delle situazioni di disagio. Come evidenziato da un amministratore nel focus group, spesso "il cittadino o il nucleo arriva dall'assessore o dai servizi con in mano il secondo accesso allo sfratto, perché è in morosità da dieci mesi". Questo ritardo nell'emersione del bisogno comporta costi più elevati e riduce significativamente le possibilità di intervento preventivo. Come osservato: "[...] il servizio può certamente prendere in carico il bisogno, però sei già in una fase così avanzata, e poi provare anche a costruire un percorso con l'utenza e poi una soluzione diventa più complesso".

La frammentazione degli interventi: il territorio è caratterizzato da una molteplicità di soggetti che operano per il contrasto al disagio abitativo – Comuni, associazioni, cooperative sociali – ma in modo spesso non strutturato e senza un coordinamento efficace. Come sottolineato dal Direttore della SdS: "c'è un ruolo del Terzo settore attivo, ma frammentato", una frammentazione che può tradursi in duplicazioni di sforzi e in difficoltà per i cittadini nell'orientarsi tra le diverse opportunità presenti.

Il patrimonio ERP e la sua gestione: pur non essendo stata indicata come una delle problematiche cogenti all'interno della gestione del patrimonio residenziale pubblico, il turnover e la difficoltà di favorire la mobilità all'interno del patrimonio pubblico si scontrano con vincoli normativi e resistenze culturali, tali da sfavorire un migliore matching tra caratteristiche del nucleo e quelle dell'alloggio (si pensi, ad esempio, al tema delle barriere architettoniche).

Il rapporto con il mercato privato: la carenza strutturale di alloggi disponibili a canone accessibile rappresenta il nodo centrale. Come sintetizzato efficacemente da un amministratore: "parliamoci chiaro, cioè da una parte è vero che c'è una trasversalità delle problematiche [...] però girando tutto intorno a questa discussione, quello che manca è la disponibilità della risorsa casa, cioè dell'abitazione". Gli strumenti tradizionali di incentivazione ai proprietari privati, ad esempio attraverso abbassamento dell'aliquota IMU, si sono rivelati insufficienti, e comunque tali da non portare ad un incremento significativo degli immobili disponibili sul mercato privato.

Morosità e gestione economica: particolarmente critica è la gestione della morosità, sia negli alloggi ERP che in quelli a canone agevolato gestiti dai Comuni. Come evidenziato da un amministratore, lo strumento del Comune garante, "inizialmente intervengo come Comune, faccio un po' da intermediario

<sup>2</sup> Per i 7 Comuni dell'ambito Fiorentina Nord-Ovest, l'ultimo Accordo territoriale è stato siglato in data 3 luglio 2025 tra le Organizzazioni sindacali e associazioni degli inquilini e le associazioni di proprietari: cfr. <https://www.sunia.info/wp-content/uploads/2025/07/Accordo-territoriale-Firenze-e-comuni-limitrofi-sottoscritto-il-03.07.2025-e-valido-dal-07.07.2025.pdf>

e vado a bilanciare la discussione, eccetera. In realtà è tutta emergenza abitativa, tant'è che infatti ci ritroviamo con un sacco di morosità importante, a cui il Comune deve sopperire anche sugli oneri condominiali". Le situazioni di mancato pagamento spesso si accompagnano a problematiche più complesse che richiedono interventi integrati.

L'emergenza abitativa: i costi dell'emergenza pesano significativamente sui bilanci: oltre 188.000 euro per rette di accoglienza in strutture, 42.000 euro per contributi economici diretti, senza contare i costi degli alloggi di emergenza comunali. Come osservato da un amministratore, queste risorse, pur necessarie nella contingenza, sottraggono spazio a interventi di carattere preventivo e strutturale.

## 6.2. Il punto di vista dei Servizi

L'analisi dei focus group con assistenti sociali e funzionari degli uffici casa rivela una consapevolezza diffusa della complessità del fenomeno e delle limitazioni degli strumenti attualmente disponibili.

Per i Servizi sociali il disagio abitativo non è mai solo una questione economica o di disponibilità fisica di uno spazio. Si tratta di un problema complesso che intreccia fattori fisici e sanitari, legali, socio-relazionali, economici e territoriali. Questa lettura multidimensionale richiede competenze e strumenti che vanno oltre la tradizionale risposta emergenziale. I dati quantitativi parlano chiaro: 2.800 ore di lavoro degli assistenti sociali dedicate alle problematiche abitative rappresentano una quota significativa delle risorse disponibili. Gli operatori segnalano come la gestione dell'emergenza assorba energie che potrebbero essere dedicate a interventi preventivi e di accompagnamento verso l'autonomia.

Emerge con forza la richiesta di una maggiore integrazione tra Uffici Casa e Servizi sociali. Attualmente il coordinamento avviene in modo informale, con modalità diverse da Comune a Comune. La presenza di tavoli strutturati di confronto viene valutata molto positivamente, in particolar modo attraverso un monitoraggio e comunicazione costante sui casi, in particolare di quelli che rischiano di scivolare velocemente verso situazioni di emergenza.

Gli operatori sottolineano la carenza di interventi educativi di accompagnamento, considerati invece essenziali per favorire reali percorsi di autonomia. Ad esempio si sottolinea la necessità di "supporto e indirizzamento in una via di convivenza con le altre persone, di rispetto delle regole e anche di gestione economica", citando casi concreti come "prendere le multe perché molte delle nostre famiglie hanno grandi debiti con l'Agenzia delle Entrate per le multe, perché hanno parcheggiato male quando sono andati a prendere i figli e continuano a farlo. Quindi il debito poi si innalza".

I servizi riconoscono l'importanza del Terzo settore ma ritorna il tema della sua frammentazione. La presenza di soggetti diversi è preziosa, ma manca un sistema organizzato di raccordo che consenta un utilizzo efficiente di queste risorse. I servizi vedono nella Società della Salute l'attore in grado di agire una funzione di coordinamento capace di contribuire al superamento della frammentazione di interventi che insistono a livello di singoli comuni. Come chiarisce il Direttore: "La Società della salute interviene insieme ai servizi comunali [...] con il ruolo del soggetto al quale è stata delegata la gestione associata dei Servizi sociali".

## 6.3. Il punto di vista degli Amministratori

Il punto di vista degli amministratori dei Comuni dell'ambito territoriale parte dalla consapevolezza della complessità del fenomeno, ma anche da una sorta di frustrazione per i limiti degli strumenti disponibili.

Emerge anzitutto una forte pressione in termini di domanda. Un assessore spiega: "noi abbiamo una lista di sfratti che si aggira sull'ordine di una ventina fissa ogni due mesi". Anche se non tutti vengono

eseguiti, rappresentano un carico di lavoro significativo. Il sistema di monitoraggio è capillare: "[...] abbiamo un rapporto con l'ufficiale giudiziario assolutamente positivo, nel senso che siamo coordinati in questo modo, cioè lui ci fornisce una volta al mese o ogni due mesi la lista completa del programma dell'esecuzione". Tali numeri costituiscono tuttavia una situazione limite in uno dei Comuni che manifesta forse la maggiore pressione in termini di domanda di servizi sociali da parte dei propri cittadini.

La riduzione dei fondi nazionali per il contributo affitto ha costretto le amministrazioni a scelte difficili. A partire dal 2023 sono venute a mancare risorse significative del Fondo nazionale ex L.431/98 che, soprattutto durante il periodo Covid, avevano consentito di sostenere tante famiglie e impedirne lo scivolamento verso situazioni emergenziali, grazie ai contributi economici che riducevano l'incidenza delle spese abitative rispetto al reddito disponibile del nucleo. In questa nuova fase tutti i Comuni hanno incrementato i propri stanziamenti per bilanciare – almeno in parte – il venir meno dello stanziamento nazionale, in un quadro di risorse tuttavia limitato in cui tali scelte sono dovute necessariamente avvenire a detrimento di altri importanti capitoli di bilancio per gli Enti locali.

Dal focus group è tuttavia emersa anche una riflessione critica sull'efficacia del contributo affitto, considerati i timori (in larga parte disattesi) legati a possibili conseguenze sul tessuto sociale all'indomani dell'azzeramento del Fondo da parte del Governo. All'indomani di questa scelta, numerose furono le posizioni di critica espresse dal mondo sindacale, da Anci, da Amministratori locali anche politicamente vicini alla maggioranza di governo, pur tuttavia non si è assistito ad un movimento dal basso in grado di sollevare la problematica dell'azzeramento di un Fondo che, nell'ultimo anno di finanziamento (2022) aveva invece toccato il suo massimo di plafond, con 300 milioni di euro a livello nazionale. Questa osservazione solleva interrogativi sul numero di "falsi positivi" tra i beneficiari, che nel dibattito comune vengono definiti la cosiddetta fascia grigia, ovvero quei nuclei familiari in particolari condizioni socio-economiche (nuclei monoparentali e/o monoreddito, working poor, studenti, famiglie straniere, ...) che non hanno i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica, mancando al contempo delle risorse economiche – o reputazionali – per poter accedere al mercato privato dell'abitazione. Anche all'interno di questa fascia di bisogno si riscontrano tuttavia bisogni complessi, dove cioè la domanda abitativa si accompagna in misura crescente, per esempio, a criticità legate alle caratteristiche del nucleo, quali la presenza di minorenni, di anziani o persone con disabilità.

Altra criticità particolarmente sentita e segnalata all'interno del focus group con gli Amministratori è data dalla difficoltà nel trovare soluzioni per nuclei familiari numerosi. Come evidenziato: "sentiamo la necessità più che di una emergenza abitativa vera e propria, di questa fascia invece di nuclei grandi soprattutto grandi [...] quando arrivano nuclei con cinque sei sette persone ovviamente il mercato si restringe molto". Viene sottolineato anche l'aspetto dei costi: "c'è anche una difficoltà da parte del privato, non ce lo neghiamo, a voler dare il proprio appartamento la propria casa a un nucleo così numeroso. [...] e anche noi siamo in difficoltà perché case così grandi non le troviamo, a fronte soprattutto di un affitto che è schizzato in alto dal punto di vista privato a dei livelli eccessivi".

In alcuni territori, come Lastra a Signa, si segnalano anche esperienze positive di collaborazione con proprietari privati "storici". Come spiegato da un amministratore: "abbiamo dei proprietari di diversi appartamenti che hanno aderito agli affitti calmierati [...] persone che hanno parecchi appartamenti [...]. Questi rapporti, consolidati nel tempo, rappresentano una risorsa importante ma dipendono da relazioni personali e non sono facilmente replicabili. Sembra ancora mancare, in tal senso, la chiave in grado di scardinare quei meccanismi presenti sul mercato privato che, sul fronte dei grandi proprietari di immobili, sembrano privilegiare la rendita, e sul fronte dei piccoli proprietari riescano a ricostruire un clima di fiducia e collaborazione di "comunità", magari anche attraverso un ruolo di intermediazione svolto dallo stesso attore pubblico o da altri soggetti che operano in sua vece, quali ad esempio le Agenzie sociali per la casa gestite dal Terzo settore competente.

## 6.4. Prospettive e scenari

Il percorso avviato nel territorio dell'ambito territoriale Fiorentina Nord-Ovest delinea alcune direzioni di lavoro che potrebbero caratterizzare i prossimi sviluppi, tenendo conto delle specificità territoriali emerse dall'analisi del patrimonio ERP e delle diverse strategie già in atto nei Comuni dell'ambito.

Il percorso di azione si propone di superare la frammentazione attuale attraverso la creazione di un sistema coordinato che metta a sistema interventi, progetti e risorse esistenti, avviando anche nuove azioni progettuali per fornire risposte concrete ed efficaci alle situazioni di disagio abitativo.

L'analisi del patrimonio ERP ha evidenziato una geografia della vulnerabilità e dell'accessibilità non uniforme ma complementare: i poli maggiori (Scandicci, Sesto Fiorentino e Campi Bisenzio) assorbono domanda intensa e plurale con oltre 2.000 alloggi complessivi e intensità elevate (13-15 alloggi per fabbricato), mentre i comuni minori (Calenzano, Lastra a Signa, Signa) registrano un patrimonio quantitativamente più basso, e anche per questo orientato maggiormente verso nuclei con gradi di vulnerabilità socio-economica più intensa, come emerge dalla maggiore incidenza dei canoni protetti.

La presenza differenziata di edilizia residenziale sociale sul territorio offre ulteriori spunti: Campi Bisenzio utilizza 14 alloggi "Comune garante" esclusivamente per emergenza abitativa; Calenzano ha a disposizione 63 alloggi a canone calmierato; Sesto Fiorentino ha attivato una convenzione per 80 alloggi di social housing con Abitare Toscana; Lastra a Signa dispone di un centro sociale residenziale con 61 mini alloggi per anziani autosufficienti. Ulteriori interventi inoltre sono messi in campo in sinergia con il Terzo settore del territorio. Queste diverse modalità di risposta riflettono strategie adattive ai bisogni locali che potrebbero essere messe a sistema attraverso un approccio di area vasta, consentendo di rispondere in modo più flessibile a profili di bisogno diversificati.

La diversa composizione demografica degli inquilini ERP suggerisce inoltre la necessità di calibrare gli interventi in base ai profili territoriali: Scandicci e Lastra a Signa, con una presenza più forte di over 65, necessitano di servizi di prossimità e accompagnamento per la popolazione anziana; Campi Bisenzio e Sesto Fiorentino, con una base 18-35 anni più robusta e maggiore presenza di popolazione extra-UE, richiedono interventi di supporto alle transizioni lavorative e all'inclusione sociale delle famiglie migranti. Una strategia integrata dovrebbe quindi prevedere risposte differenziate ma coordinate, che evitino duplicazioni e consentano di utilizzare al meglio le specificità di ciascun territorio.

### **Il ruolo della Società della Salute: dalla frammentazione alla regia territoriale**

La SdS è chiamata a svolgere una funzione di regia e coordinamento, non "dall'alto" ma in una logica di pari livello con i servizi comunali. Come chiarisce il Direttore: "noi siamo quello, noi siamo il servizio sociale quindi dobbiamo capire dove possiamo intervenire per supportare le politiche abitative e dove invece le politiche abitative possano supportare noi nella gestione dei nostri casi". Il metodo proposto è chiaro: "La prima cosa da fare è assenza di asimmetrie informative [...] cioè mettersi a un tavolo e parlare, cercare di trovare linee comuni". Fondamentale sarà evitare che si traduca in una sovrastruttura burocratica priva di operatività concreta.

Il dato che il 35% degli inquilini ERP dell'area presenta un reddito pari a zero conferma la necessità di un'azione multidimensionale e multiprofessionale tra gli Uffici Casa e i Servizi sociali. Questa condizione di estrema vulnerabilità economica rende evidente come il problema abitativo non possa essere affrontato solo con strumenti di politica della casa, ma richieda un approccio integrato che consideri anche gli aspetti socio-assistenziali, educativi e di inclusione lavorativa.

La SdS può svolgere un ruolo cruciale nel superare le asimmetrie territoriali evidenziate dall'analisi: se Campi Bisenzio gestisce una lista di circa 20 sfratti programmati ogni due mesi attraverso un coordinamento strutturato con l'ufficiale giudiziario, altri comuni presentano numeri più contenuti ma modalità di gestione meno formalizzate. La presenza della commissione per l'emergenza abitativa solo a Campi Bisenzio e Lastra a Signa suggerisce la necessità di standardizzare e diffondere le buone pratiche già sperimentate, adattandole alle diverse dimensioni comunali.

Analogamente, sul fronte degli incentivi fiscali per il canone concordato, la presenza di aliquote e valori differenziati tra Comuni indica politiche attive ma calibrate localmente e non coordinate a livello di ambito. La SdS potrebbe facilitare un confronto per armonizzare questi strumenti, aumentandone l'efficacia complessiva e la comprensibilità per i cittadini.

### **L'Agenzia Sociale per la casa come strumento operativo: funzioni e ambiti di intervento**

Il gruppo di lavoro ha individuato come priorità per una possibile Agenzia Sociale per la casa la ricerca di alloggi sul mercato libero incentivando il canone concordato, l'accompagnamento dei cittadini nella ricerca e la mediazione con i proprietari, la promozione di forme di microcredito, la proposta di cohousing per situazioni di particolare fragilità.

L'analisi territoriale suggerisce che l'Agenzia dovrebbe operare con modalità differenziate in base alle caratteristiche locali, ovvero nei poli urbani maggiori (Campi Bisenzio, Scandicci, Sesto Fiorentino), dove la domanda è più intensa e diversificata, l'Agenzia dovrebbe concentrarsi su:

- Intermediazione con il mercato privato: considerata l'elevata presenza di popolazione straniera (21,9% a Campi Bisenzio) e la fascia 18-35 anni più robusta, è essenziale attivare strumenti che riducano le barriere d'accesso (garanzie, mediazione culturale, accompagnamento amministrativo).
- Gestione dell'emergenza abitativa: la pressione sui servizi richiede soluzioni rapide e coordinate, superando la frammentazione attuale dove Campi utilizza alloggi "Comune garante", mentre altri territori si affidano prevalentemente a strutture del Terzo settore.
- Supporto ai nuclei numerosi: particolarmente critico nei contesti urbani densi, dove "quando arrivano nuclei con cinque sei sette persone ovviamente il mercato si restringe molto".

Nei comuni di dimensioni intermedie (Calenzano, Lastra a Signa, Signa), l'Agenzia potrebbe focalizzarsi su:

- Consolidamento delle reti locali: valorizzare le esperienze positive di collaborazione con proprietari "storici" che a Lastra hanno messo a disposizione alloggi a canone calmierato, replicando questo modello anche altrove.
- Progetti di housing sociale per anziani: considerata la quota più elevata di over 65 in alcuni di questi territori (particolarmente a Lastra con il centro residenziale da 61 mini alloggi), sviluppare soluzioni di coabitazione e mutuo aiuto.
- Accompagnamento educativo: in raccordo con il Centro servizi della SdS, intervenire sulla gestione economica e sulle competenze abitative, come emerso dalla necessità di supportare nuclei che accumulano debiti anche per questioni apparentemente marginali.

### **Il coordinamento con gli Uffici Casa: dalla gestione separata all'integrazione operativa**

Un elemento centrale della strategia è il rafforzamento del coordinamento tra Servizi sociali e Uffici Casa. Un amministratore sottolinea come la Commissione emergenza abitativa sia "qualcosa di utilissimo" perché permette "di avere un aggiornamento e un monitoraggio costante". Altri amministratori descrivono modalità più informali ma comunque efficaci: "anche noi abbiamo un confronto quasi quotidiano su questo tipo di considerazioni".

L'analisi del patrimonio ERP evidenzia quanto sia cruciale questa integrazione e il tema del matching tra disponibilità alloggiativa e caratteristiche dei nuclei riveste un aspetto importante: in un quadro di risorse scarse ed elevata domanda, al fine di evitare situazioni di sovraffollamento e sottoutilizzo è

necessario un lavoro congiunto di valutazione sociale e amministrativa per favorire la mobilità interna al patrimonio pubblico, ove utile.

La presenza di sistemi di monitoraggio strutturati solo in alcuni comuni (come a Campi Bisenzio, dove viene fornita "una volta al mese o ogni due mesi la lista completa del programma dell'esecuzione" da parte dell'ufficiale giudiziario) suggerisce la necessità di estendere e standardizzare queste buone pratiche. Un coordinamento efficace tra Uffici Casa e Servizi sociali consentirebbe di:

- Anticipare le situazioni di crisi: intercettando i nuclei prima del secondo accesso allo sfratto.
- Valorizzare la graduatoria ERP come strumento sociale: verificando la posizione dei nuclei in difficoltà e accelerando, dove possibile, le assegnazioni.
- Gestire in modo integrato le morosità: distinguendo tra morosità incolpevole (che richiede sostegno economico immediato, ma risulta scarsamente utilizzato il Fondo specifico - solo Campi Bisenzio e Calenzano nel 2024) e situazioni più complesse che necessitano di accompagnamento socio-educativo.

### **La valorizzazione del patrimonio esistente: mobilità e nuove destinazioni d'uso**

Emerge la proposta di lavorare sulla valorizzazione di immobili sottoutilizzati o sfitti. Come suggerito: "rilevazione appartamenti sfitti sul territorio; contatti con associazioni, enti (Poste, Forze dell'Ordine, Curia, fondazione cassa di risparmio, ecc.) che dispongano di appartamenti sfitti; protocollo con Amministratori di sostegno che possono essere disponibili ad affittare appartamenti a disposizione dei loro assistiti".

I dati su alcune esperienze comunali offrono spunti concreti per questa strategia:

Patrimonio sfitto e sottoutilizzato: l'esperienza di Calenzano, dove sono stati censiti "oltre 300 appartamenti sfitti", indica un potenziale significativo da attivare. La strategia potrebbe articolarsi su più livelli:

- Grandi proprietari istituzionali (Poste, banche, fondazioni): attivare protocolli strutturati per la messa a disposizione a canone calmierato, superando le esperienze sporadiche attuali.
- Patrimonio di anziani in strutture residenziali: coinvolgere gli Amministratori di sostegno per rendere disponibili alloggi attualmente non utilizzati, con formule che tutelino gli interessi dell'assistito.
- Patrimonio ecclesiastico e del Terzo settore: già presente in modo frammentato (Misericordia, Caritas), sistematizzare queste disponibilità attraverso convenzioni territoriali omogenee.

### **La sperimentazione di nuovi strumenti: dal contrasto all'emergenza alla prevenzione**

Il percorso di azione locale punta a rafforzare in modo deciso gli interventi orientati alla prevenzione, superando una logica centrata prevalentemente sulla gestione dell'emergenza. Ciò implica la costruzione di un sistema stabile di monitoraggio e valutazione, indispensabile per correggere tempestivamente le azioni in corso e consolidare quelle che mostrano maggiore efficacia. Lavorare a monte, prevenendo lo scivolamento delle famiglie verso condizioni critiche, consentirebbe inoltre un risparmio significativo rispetto agli interventi più onerosi tipici dell'emergenza, come le rette di accoglienza in strutture, che assorbono risorse ingenti senza garantire sempre soluzioni durature.

In questo quadro, la composizione delle fasce di canone ERP rappresenta un indicatore utile: l'ampio ricorso alle fasce protette e al canone sociale, particolarmente evidente a Campi Bisenzio, mostra come esista già un sistema di graduazione in grado di rispondere a bisogni molto differenziati dal punto di vista della capacità contributiva. Questo modello, oggi circoscritto al patrimonio pubblico, potrebbe essere esteso anche al mercato privato attraverso strumenti mirati.

Una prima linea di intervento potrebbe riguardare l'introduzione di fondi di garanzia territoriali, che permetterebbero di superare l'attuale frammentazione dei meccanismi di "Comune garante", oggi presenti solo in alcuni territori. Un fondo di area vasta potrebbe offrire garanzie ai proprietari che affittano a canone concordato, coprire temporaneamente situazioni di morosità incolpevole - misura

oggi spesso sottoutilizzata – e sostenere il pagamento dei depositi cauzionali per quei nuclei che non dispongono delle risorse necessarie ad accedere a un alloggio.

Un'altra direttrice strategica riguarda i contributi integrativi al canone. L'azzeramento del Fondo nazionale ex L. 431/98 ha creato un vuoto che i soli stanziamenti comunali non riescono a colmare. Una programmazione integrata a livello di Ambito territoriale sociale consentirebbe di razionalizzare le risorse disponibili riducendo le disparità territoriali, orientando gli interventi verso la cosiddetta fascia grigia – nuclei monoparentali, working poor, famiglie straniere – che non accede all'ERP ma non può sostenere i costi del mercato privato. L'erogazione del contributo potrebbe inoltre essere collegata a percorsi di accompagnamento socio-educativo, così da evitare forme di sostegno meramente assistenzialistiche e favorire invece processi di autonomia.

Accanto a questi strumenti, il microcredito e altre forme di finanza sociale innovativa possono svolgere un ruolo rilevante. Si tratta di strumenti particolarmente utili per sostenere depositi cauzionali e spese di trasloco, coprire temporaneamente morosità generate da shock economici improvvisi – come la perdita del lavoro o spese sanitarie impreviste – e finanziare piccoli interventi di adattamento abitativo necessari per persone con disabilità o anziani. Integrati in una strategia preventiva, questi strumenti possono contribuire a mantenere la stabilità abitativa, riducendo il rischio di scivolare verso situazioni di emergenza e sostenendo percorsi di autonomia dignitosa.

### **Il coinvolgimento del Terzo settore: dalla frammentazione alla co-programmazione**

È stata sottolineata la necessità di dare una forma più strutturata all'azione del Terzo settore, superando l'attuale frammentazione. Come osservato dal Direttore: "in una logica di sussidiarietà con il Terzo settore [...] noi dobbiamo far conoscere ai soggetti del Terzo settore ciò di cui abbiamo bisogno e supportarli nella gestione delle situazioni problematiche che si possono venire a determinare". Questo potrebbe avvenire attraverso percorsi di co-programmazione che definiscano reciprocamente in modo chiaro i bisogni, le competenze e gli ambiti di intervento.

L'analisi territoriale mostra la presenza differenziata del Terzo settore: Calenzano con il progetto "Casa di Transizione", Campi Bisenzio con 4 alloggi gestiti in convenzione trilaterale con SdS e Auser, Sesto Fiorentino con la convenzione di Social Housing con Abitare Toscana. Questa varietà, se da un lato testimonia un'attivazione diffusa, dall'altro rischia di generare duplicazioni e vuoti di copertura.

Un percorso strutturato di co-programmazione dovrebbe:

- Mappare sistematicamente le risorse del Terzo settore (immobili disponibili, competenze, progetti attivi) creando una banca dati territoriale accessibile a tutti gli operatori dell'area.
- Definire standard qualitativi comuni per i progetti di housing sociale gestiti dal Terzo settore, garantendo:
  - Presenza di accompagnamento socio-educativo qualificato
  - Percorsi definiti verso l'autonomia abitativa
  - Monitoraggio e valutazione degli esiti
  - Criteri omogenei di accesso
- Valorizzare le specificità settoriali: alcuni enti hanno particolare expertise su determinati target (anziani, persone con disabilità, migranti, donne vittime di violenza). La co-programmazione dovrebbe allocare le risorse in base alle competenze specifiche, evitando sovrapposizioni.
- Sperimentare modelli innovativi di gestione, ad esempio:
  - Housing first per persone senza dimora, replicando esperienze di successo già presenti in altri territori toscani
  - Co-housing intergenerazionale, valorizzando l'esperienza del centro residenziale di Lastra a Signa per anziani
  - Progetti di autorecupero di immobili sfitti con coinvolgimento degli stessi beneficiari.

### **La dimensione sovracomunale: verso un sistema integrato di area vasta**

Un possibile elemento di innovazione potrebbe essere rappresentato dall'introduzione di bandi ERP intercomunali, uno strumento che finora non è mai stato sperimentato sul territorio. Come osservato da un amministratore locale, un bando condiviso tra più Comuni permetterebbe di iniziare a lavorare e a ragionare in maniera realmente sovracomunale, promuovendo una cultura amministrativa orientata all'area vasta e non solo al singolo territorio comunale. Questo cambio di prospettiva faciliterebbe una mobilità territoriale più fluida e una gestione più efficiente delle risorse abitative disponibili.

L'analisi del patrimonio ERP mostra in modo chiaro quanto questa dimensione sovracomunale sia strategica. I 2.592 alloggi complessivi distribuiti in sette Comuni presentano infatti caratteristiche molto eterogenee: si passa dagli 824 alloggi di Sesto Fiorentino ai soli 3 di Vaglia. In questo contesto, un bando intercomunale consentirebbe di ampliare le opportunità per i nuclei in graduatoria, permettendo loro di accedere a un ventaglio più ampio di soluzioni abitative e favorendo allo stesso tempo la mobilità legata a esigenze lavorative o familiari. Una gestione integrata ridurrebbe inoltre i tempi di attesa, grazie a un migliore allineamento tra domanda e offerta, e consentirebbe di gestire con maggiore flessibilità situazioni particolari, come quelle dei nuclei numerosi, delle persone con esigenze di accessibilità o dei casi che richiedono prossimità a servizi specifici.

Anche sul fronte della governance, un approccio intercomunale porterebbe benefici significativi. Oggi ogni Comune gestisce il proprio patrimonio con criteri e procedure autonomi, non sempre omogenei. Unificare i regolamenti di accesso e permanenza, condividere buone pratiche – come il monitoraggio degli sfratti attivato a Campi Bisenzio – creare economie di scala nella manutenzione e nella gestione, o sviluppare politiche comuni di contrasto alle morosità sono alcuni dei vantaggi di un modello coordinato.

Un passaggio fondamentale in questa direzione potrebbe essere agevolato dalla costruzione di un sistema informativo integrato. Una piattaforma unica potrebbe raccogliere graduatorie sovracomunali, consentire ai nuclei di esprimere preferenze multi-comune, monitorare in tempo reale la disponibilità degli alloggi e contenere un'anagrafe degli inquilini con informazioni socio-economiche nel rispetto della privacy. Potrebbe inoltre svolgere funzioni di allerta precoce per intercettare situazioni di fragilità prima che degenerino.

Infine, il tema della pianificazione degli investimenti richiede una prospettiva unitaria. Sebbene l'area presenti un indice di dotazione territoriale pari a 2,9 alloggi ogni mille famiglie – in linea con la media regionale – emergono bisogni qualitativi rilevanti. Diventano quindi prioritari gli investimenti nella riqualificazione energetica e antisismica del patrimonio esistente, nell'adeguamento degli alloggi in chiave di accessibilità per una popolazione che include una quota significativa di over 65, e nella creazione di spazi comuni in grado di favorire la socialità e ridurre l'isolamento. In sintesi, un approccio intercomunale consentirebbe di affrontare tali sfide in modo più coerente, equo e efficiente, rafforzando nel complesso la capacità del sistema ERP di rispondere ai bisogni abitativi del territorio.

### **La questione delle risorse: integrazione e sostenibilità finanziaria**

La questione delle risorse economiche rappresenta uno dei nodi più rilevanti per la costruzione di un sistema abitativo realmente efficace e sostenibile. Il percorso individuato punta, da un lato, alla mappatura completa delle risorse già disponibili – fondi per l'affitto, misure per la morosità incolpevole, strumenti finanziari come i fondi Casa SPA o il microcredito – e, dall'altro, all'attivazione di nuove fonti attraverso avvisi pubblici e iniziative strutturate di fundraising. L'obiettivo è delineare un quadro finanziario integrato che consenta di superare la frammentarietà attuale e di ottimizzare l'impatto complessivo delle politiche.

L'analisi territoriale conferma la necessità di una strategia finanziaria che non si limiti a reperire nuove risorse, ma che lavori sulla loro integrazione e sul loro uso più razionale. Una prima direttrice

riguarda la spesa emergenziale: le risorse oggi destinate quasi esclusivamente alla gestione di situazioni acute potrebbero essere parzialmente riorientate verso interventi preventivi, come il sostegno ai canoni per le famiglie della cosiddetta "fascia grigia", la creazione di fondi di garanzia per facilitare l'accesso al mercato privato, o il rafforzamento dell'accompagnamento socio-educativo per i nuclei più fragili. Un simile riposizionamento permetterebbe di ridurre la pressione sull'emergenza e di aumentare l'efficacia delle misure di mantenimento dell'alloggio.

Un secondo ambito riguarda gli incentivi fiscali. Tutti i Comuni dell'area, con la sola eccezione di Signa, applicano riduzioni dell'IMU per favorire i contratti di locazione a canone concordato, ma con aliquote non uniformi. Una maggiore armonizzazione potrebbe contribuire a rendere più chiaro e attrattivo lo strumento per i proprietari. Ciò consentirebbe al contempo di monitorare i risultati in modo più omogeneo, oggi reso complesso dalla frammentazione delle politiche, e di integrare l'incentivo fiscale con ulteriori strumenti di supporto come servizi di mediazione o garanzie pubbliche.

Un ulteriore spazio di sviluppo è rappresentato dalle opportunità offerte dalle risorse europee e nazionali, che potrebbero essere intercettate con maggiore efficacia attraverso progettazioni coordinate di area vasta. Queste risorse potrebbero sostenere interventi di rigenerazione urbana integrata che includano componenti di housing sociale, investimenti nell'efficientamento energetico del patrimonio ERP, processi di digitalizzazione dei servizi e la sperimentazione di modelli innovativi di welfare abitativo.

Accanto ai finanziamenti pubblici, assume rilievo il coinvolgimento dei soggetti privati in una logica di responsabilità sociale. L'esperienza maturata a Lastra a Signa, dove alcuni proprietari "storici" hanno messo a disposizione alloggi a canone calmierato, mostra le potenzialità di accordi più strutturati con grandi proprietari istituzionali - fondi immobiliari, fondazioni bancarie, enti religiosi - e di partenariati pubblico-privato finalizzati a realizzare nuovi interventi di housing sociale. In questo ambito si inseriscono anche le iniziative di impact investing, pensate per attrarre investitori interessati a coniugare rendimento economico e impatto sociale misurabile.

Infine, un pilastro essenziale di questa architettura finanziaria è la costruzione di un sistema di monitoraggio e valutazione degli investimenti. Per garantire efficacia e accountability occorre definire indicatori che misurino il numero di situazioni di disagio effettivamente risolte, il costo medio per nucleo assistito, l'equità distributiva delle risorse sul territorio e la sostenibilità degli interventi rispetto alla capacità dei nuclei coinvolti di raggiungere una maggiore autonomia. Solo attraverso una misurazione sistematica delle performance sarà possibile orientare le scelte future, rafforzare ciò che funziona e correggere per tempo le misure meno efficienti, assicurando coerenza e stabilità a lungo termine al sistema del welfare abitativo.

### **Verso un nuovo paradigma: dal contrasto al disagio alla promozione del diritto all'abitare**

Il percorso intrapreso dai sette Comuni dell'ambito insieme alla Società della Salute Fiorentina Nord-Ovest rappresenta un tentativo ambizioso di superare le criticità strutturali che caratterizzano la risposta al disagio abitativo sul territorio. Come evidenziato da un amministratore parlando dell'aspettativa verso l'Agenzia sociale per la casa: "Uno spazio, uno strumento come dire nuovo che però ci permette di muoverci anche in maniera un pochino più uniforme e coordinata, più omogenea".

L'analisi condotta evidenzia che l'area Fiorentina Nord-Ovest dispone di elementi strutturali importanti: un patrimonio ERP consistente e diversificato, esperienze innovative di housing sociale, un Terzo settore attivo, amministrazioni sensibili al tema. Ciò che serve è un cambio di paradigma che passi:

- Dall'emergenza alla prevenzione: ridurre gli interventi emergenziali, a maggiore assorbimento di risorse, grazie a più efficaci interventi preventivi.
- Dalla frammentazione all'integrazione: creando sistemi coordinati tra Uffici Casa, Servizi sociali, SdS e Terzo settore.

- Dal singolo comune all'area vasta: pensando il territorio come un sistema unico con specializzazioni complementari.
- Dall'assistenzialismo all'empowerment: accompagnando i nuclei verso l'autonomia abitativa ed economica.
- Dalla logica emergenziale al diritto esigibile: costruendo un sistema di welfare abitativo che garantisca risposte certe e tempestive.

Il successo dipenderà dalla capacità di tradurre in azioni concrete e coordinate le molte riflessioni e proposte emerse, evitando che strumenti come l'Agenzia sociale risultino strumenti slegati da una strategia e una visione complessive. La sfida è costruire uno strumento realmente operativo, capace di produrre risultati tangibili in tempi ragionevoli, mantenendo al centro la dignità delle persone e delle famiglie che vivono situazioni di fragilità abitativa.

La sperimentazione avviata con la Delibera di Giunta regionale n. 1613/2024 sulle Agenzie Sociali per la casa rappresenta un'opportunità per testare questo nuovo approccio, con il supporto metodologico e le risorse messe a disposizione dalla Regione Toscana. I prossimi 12-24 mesi saranno decisivi per verificare se questa visione possa tradursi in un modello replicabile e sostenibile, capace di rispondere ai bisogni abitativi e sociali dei cittadini dell'ambito territoriale della Fiorentina Nord-Ovest, dove criticità contestuali si affiancano a problematiche che invece investono, in questa particolare congiuntura storica, l'intera regione e l'intero Paese.