

**Incontro pubblico**

Presentazione del nuovo servizio di Housing Sociale dell'Unione Valdera



# Abitare & territorio

**ricerca azione per l'innovazione  
delle politiche abitative**

**Pontedera 15 novembre 2022**

**Giulia Fiorentini**

**Università degli Studi di Firenze, Dipartimento di Architettura**

# focus

Caso studio come contributo alla riflessione sull'accesso alla casa  
/al diritto all'abitare/al «*diritto alla città*»

# focus

Caso studio come contributo alla riflessione sull'accesso alla casa  
/al diritto all'abitare/al «*diritto alla città*»



- metodologia del progetto = piste di lavoro in una prospettiva «*territorio come chance*»
- risultati del progetto = indirizzi e proposte di policy

# progetto

Processo di stakeholder engagement e co-progettazione per la definizione di una politica pubblica integrata di abitare sociale.

**Unione dei Comuni Valdera:** promotore

**Autorità regionale per la Garanzia e al Promozione della Partecipazione:** cofinanziamento

**Università di Firenze Dipartimento di Architettura:**  
ricerca azione

 **6 mesi**



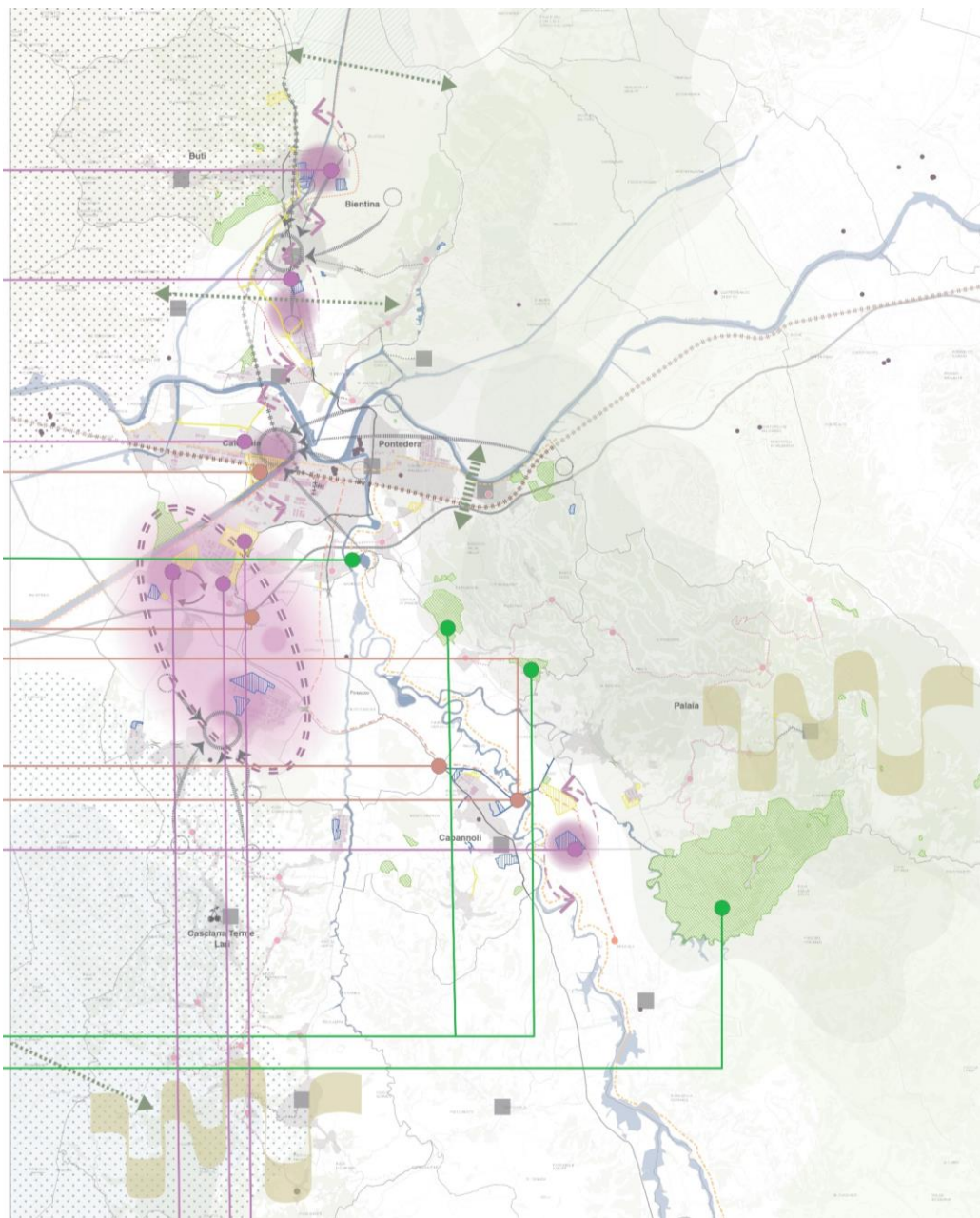
**VALDERA**  
UNIONE DEI COMUNI



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
FIRENZE

**DIDA**  
Dipartimento  
di Architettura





Estratto Scenario Strategico PSI Valdera - 2020

# contesto



Provincia di **Pisa**

**1** Ente intercomunale

**7** Comuni

**80 mila** abitanti

territorio **in-between** urbano rurale

periferia **diffusa**

luogo di **approdo**





# necessità

Indagare  
e sperimentare  
nuovi strumenti di  
**problem setting**  
e di **problem solving**  
di natura collaborativa  
per la costruzione di  
**nuove politiche abitative**





P  
08.00-13.00  
14.00-19.00

ISTITUTO PROFESSIONALE STATALE  
PER I SERVIZI E L'ARTIGIANATO  
A PONSACCO

← VOLTERRA  
← CASCIANA T.  
← PONSACCO  
← ospedale  
←

IGIENE CASA / PERSONA  
CARTOLERIA - INTIMI  
ACCESSORI

## Rimettere al centro il territorio



«da supporto a chance» (Paba)

«L'abitare assume una **dimensione territoriale**, nella misura in cui trova nella molteplicità dei fattori che costituiscono il territorio risorse strategiche per la sua efficacia e, al contempo, può contribuire a trasformarlo in modo sostenibile [...].» (Rossi)

L'**abitare** è quindi una funzione complessa (concetto estensivo) della città/territorio dove la **casa** viene vista come un «pezzo di città» in quanto «intreccio di relazioni, processo, attività, interazione» (Paba).

**abitare**



**casa**



***territorio***



***società***





POSTE

1



# metodologia

## Rimettere al centro il territorio



- Coinvolgimento degli attori locali (Ascolto del territorio e Co-progettazione)
- Studio del territorio (analisi, ricognizione, mappatura)

# metodologia

## linea d'azione 1

Attivando un processo di stakeholder engagement per disegnare le **condizioni** di contesto alla costruzione di una **politica abitativa territoriale** e di uno **strumento di governance** collaborativa per la definizione, progettazione e coordinamento della stessa.

Il processo ha fatto leva sul **protagonismo attivo** dei diversi attori territoriali al fine di:



- ricostruire un quadro condiviso sul **bisogno abitativo** esteso al territorio sovracomunale
- co-progettare **linee guida strategiche** per una nuova politica abitativa ecosistemica e integrata

# metodologia

## linea d'azione 2

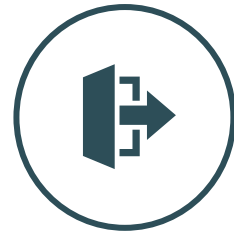
Promuovendo una riorganizzazione dei tradizionali **strumenti di analisi e gestione dei dati** per ricostruire informazioni dettagliate sullo stato del patrimonio immobiliare pubblico e reperire informazioni sul patrimonio privato sfitto e inutilizzato, quale risorsa strategica per costruire risposte differenziate rivolte alle diverse fasce di bisogno abitativo.



- mappare e catalogare gli **asset dormienti** (patrimonio immobiliare dismesso, abbandonato, inutilizzato di proprietà pubblica e privata)
- mappare l'infrastruttura di **servizi pubblici** (salute, scuola, mobilità, comunicazione) del territorio

# metodologia

## processo



aprile - maggio

ANALISI  
QUALITATIVA  
STAKEHOLDER

luglio

AVVISO  
PUBBLICO

agosto

PROPOSTA  
PROGETTUALE

settembre

CO-  
PROGETTAZIO  
NE

ottobre

CONVENZIONE

ANALISI TERRITORIALE

# stakeholder

7 Comuni (amministratori e amministrativi)

Terzo Settore

Società della Salute

Enti religiosi

Agenzie immobiliari

Associazioni

Sindacati

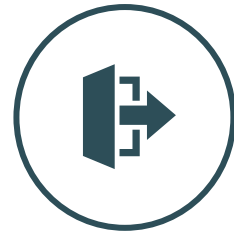
Gestore ERP

+ 50 attori /  
1 mese/  
interviste in  
profondità



# metodologia

## processo



aprile - maggio

ANALISI  
QUALITATIVA  
STAKEHOLDER

luglio

AVVISO  
PUBBLICO

agosto

PROPOSTA  
PROGETTUALE

settembre

CO-  
PROGETTAZIO  
NE

ottobre

CONVENZIONE

ANALISI TERRITORIALE

# metodologia

## co-progettazione





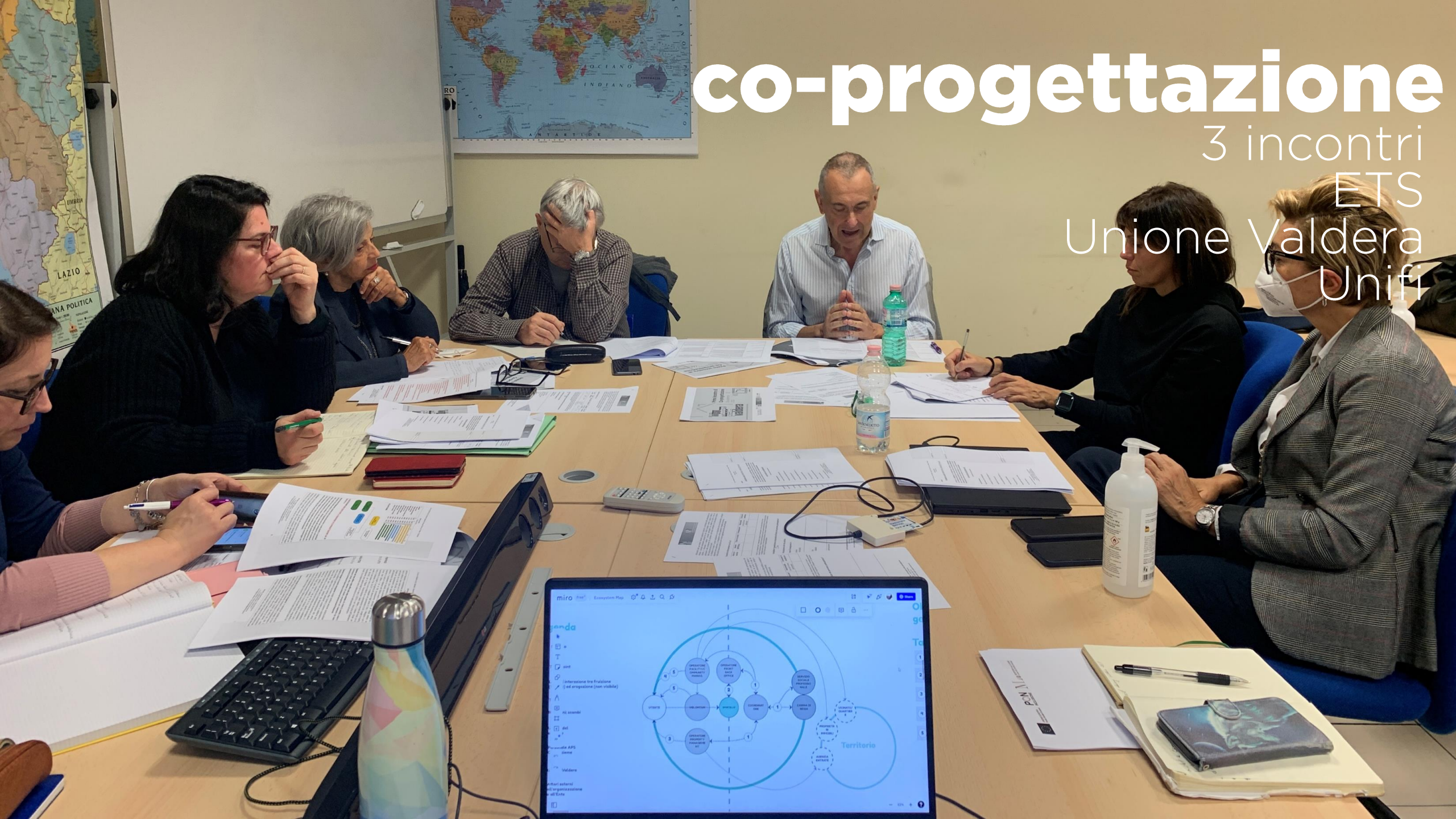
# co-progettazione

3 incontri

ETS

Unione Valdera

Unifi



# risultati

Costruzione di una **politica abitativa alla scala intercomunale** integrata alle dimensioni territoriali

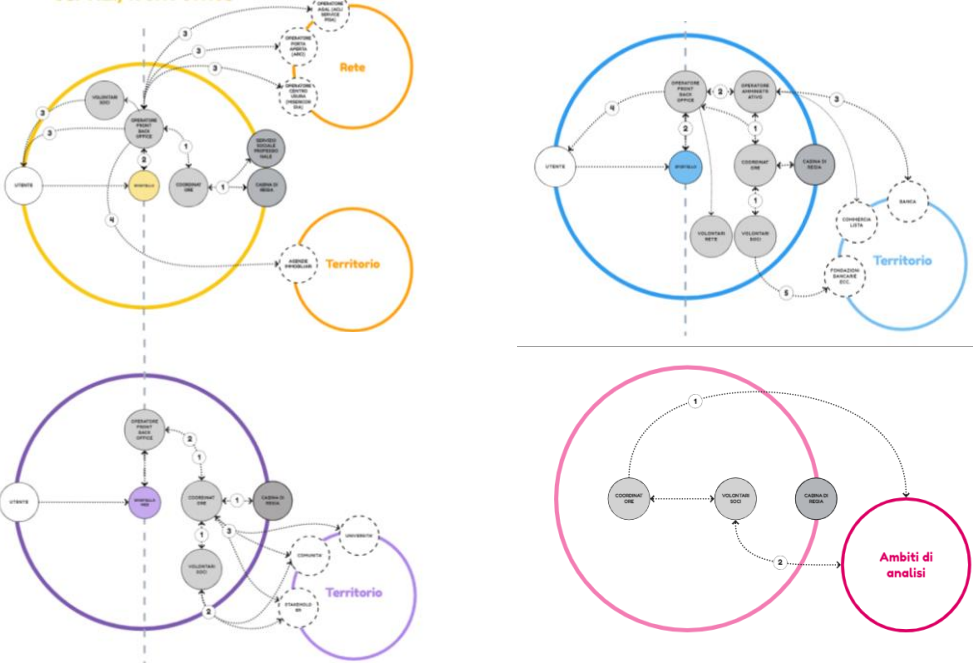
Articolazione della stessa intorno a **5 assi strategici**

Creazione di una **cabina di regia** quale strumento di governance

Dotazione di uno **strumento di analisi e gestione dati** spaziali a supporto delle future progettualità e decisioni

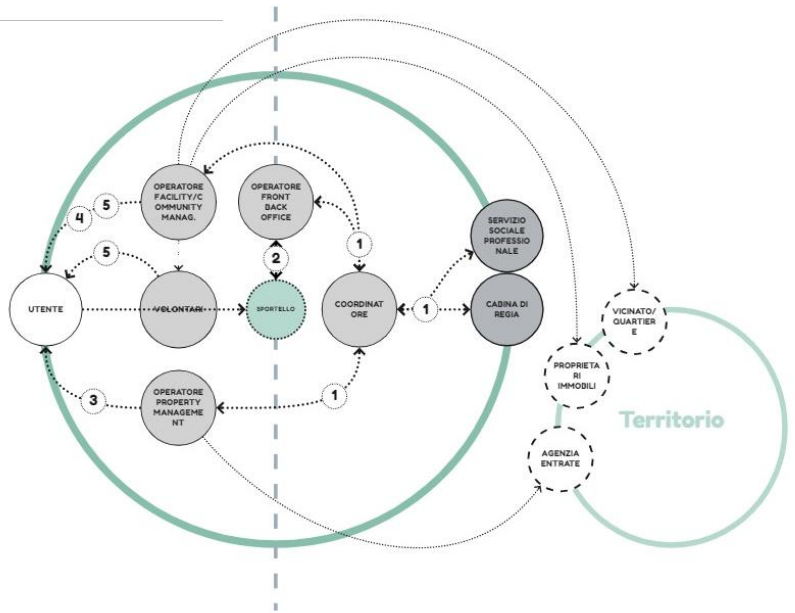


# Mappe dell'Ecosistema



## Legenda

- Servizio
- Touchpoint
- Linea di interazione tra fruizione (visibile) ed erogazione (non visibile)
- ← Task
- ↔ Relazioni; scambi
- Utente del servizio
- Personale APS Casa Insieme
- Unione Valdera
- Attori esterni all'organizzazione e all'Ente



# risultati

## 5 linee di intervento

1. Gestione **Immobiliare Sociale**
2. Fondi di **Garanzia**
3. Formazione, comunicazione & **partecipazione**
4. Front Office & **Community Management**
5. **Rigenerazione Urbana** e progetti pilota di riuso abitativo

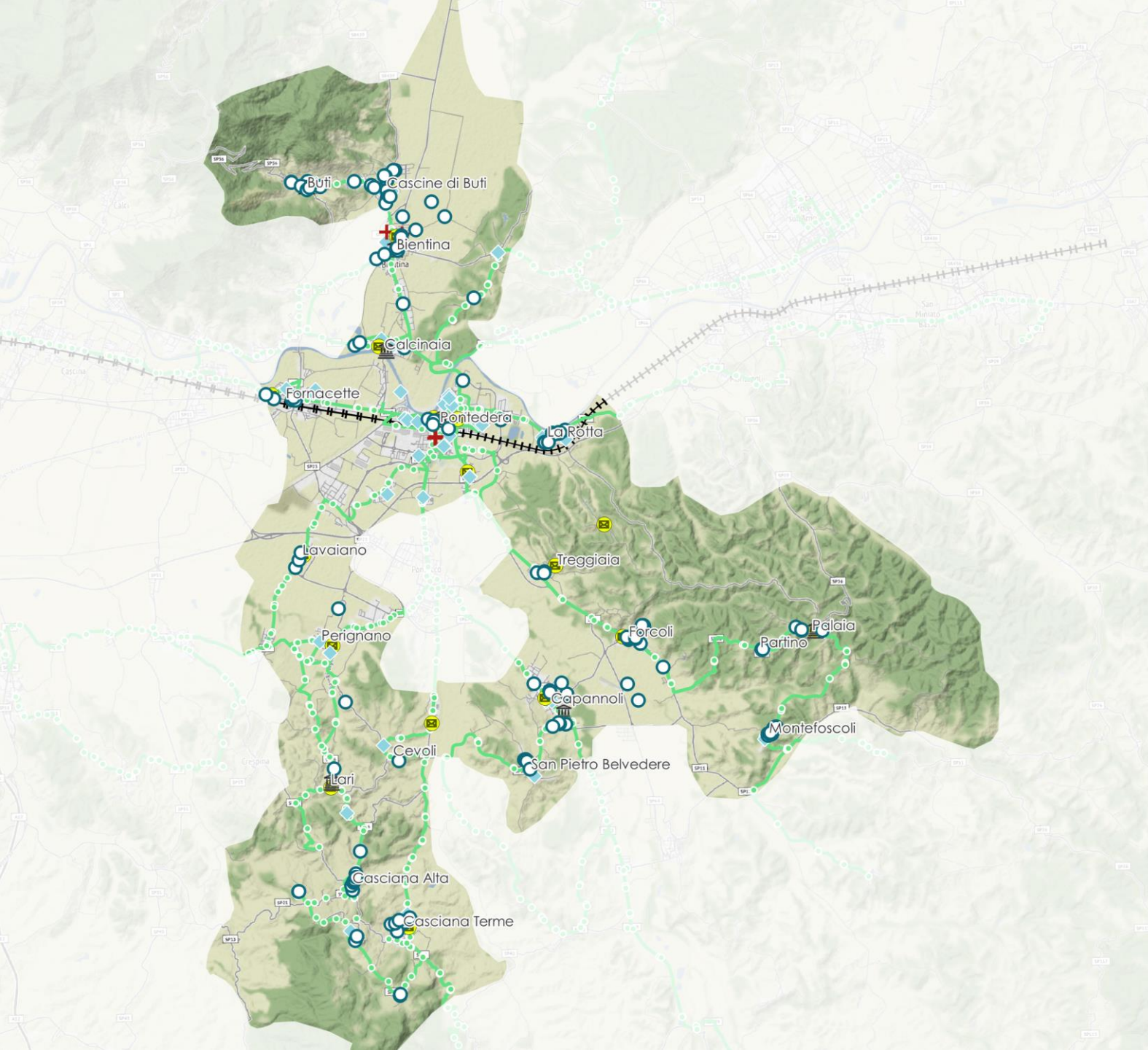
# risultati

## cabina di regia

Organismo paritetico a **geometria variabile**: una componente fissa (amministratori, amministrativi, enti del terzo settore) + una componente mobile (stakeholder esterni alla PA) a supporto a seconda del bisogno contingente.

Dispositivo di governance che si fonda su **partenariato pubblico - privato** stabile volto a rafforzare la capacità di cooperare fra i diversi attori istituzionali e non (pubblica amministrazione e attori sociali e civici).

Avrà l'obiettivo di **coordinare, monitorare e riorientare** il servizio disegnato e quindi governare la politica pubblica, puntando al massimo livello di integrazione dei settori (sociale e urbanistica), anche attraverso l'utilizzo di nuovi strumenti.



# risultati

## database territoriale

Dati **georeferenziati**

Spazializzazione **relazioni**

**abitare/territorio**

Schedatura **info qualitative**



## 1 Comune di Buti



**Categoria:** Abitazioni  
**Tipologia fabbricato:** Palazzo  
**Proprietà:** Privata  
**Destinazione d'uso:** Servizi

**Note:** immobile di proprietà della parrocchia di Buti situato nel centro storico del paese. L'edificio, che si presenta in discrete condizioni di conservazione, era stato recentemente dato in concessione alla Misericordia per il ricovero dei malati.



**Località:** Buti  
**Indirizzo:** Via Giovanni XXII, 6,830

## 12 Comune di Bientina



**Categoria:** Abitazioni  
**Tipologia fabbricato:** Casolare

**Proprietà:** Privata

**Destinazione d'uso:** Industriale/Agricolo

**Note:** Casa di origine rurale situata lungo la strada di campagna che conduce a Santa Colomba. L'immobile è in evidente stato di sfruttamento e abbandono e necessita di interventi di manutenzione.



**Località:** Bientina  
**Indirizzo:** Via Arame, Traverso, 31c

## 3 Comune di Calcinaia



**Categoria:** Scuole

**Tipologia fabbricato:** Scuola

**Proprietà:** Privata

**Destinazione d'uso:** Servizi

**Note:** Ex scuola elementare situata nel centro storico del paese. L'edificio, un tempo di proprietà comunale, versa in condizioni di degrado e causa del suo inutilizzo, soprattutto per quanto riguarda l'area esterna a verde.



**Località:** Fossato  
**Indirizzo:** Via Marconi, 1/a

## 7 Comune di Capannoli



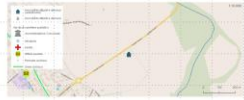
**Categoria:** Istituzionali/Inventato

**Tipologia fabbricato:** Casa singola

**Proprietà:** Privata

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Note:** Casa singola situata nel territorio rurale detto Pian di Boglio lungo la strada di collegamento tra Capannoli e Foresto. L'immobile, pur presentando elementi di recente manutenzione edilizia, appare inutilizzato e incompleto a causa dell'assenza di infra e servizi.



**Località:** Capannoli  
**Indirizzo:** Strada Comunale Pian di Boglio, 31c

## 2 Comune di Casciana Terme Lari



**Categoria:** Abitazioni

**Tipologia fabbricato:** Villella

**Proprietà:** Privata

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Note:** Villella indipendente su due piani (190 mq a piano) orientata da ampio giardino. Al piano terra gli spazi sono distribuiti a deposito e magazzino, in quanto prima erano dedicati ad attività artigianale. Il proprietario è fortemente intenzionato a vendere la casa per circa 100.000 € e necessaria ristrutturazione.



**Località:** Casciana Terme  
**Indirizzo:** Via Gherardi, 7

## 16 Comune di Palaia



**Categoria:** Abitazioni

**Tipologia fabbricato:** Terranetto indipendente

**Proprietà:** Privata

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Note:** Terranetto indipendente con giardino su due livelli situato nel centro storico della frazione di Montecosoli.



**Località:** Montecosoli  
**Indirizzo:** Via San Sebastiano, 1, 2

## 5 Comune di Pontedera



**Categoria:** Abitazioni

**Tipologia fabbricato:** Casa singola

**Proprietà:** Privata

**Destinazione d'uso:** Residenziale

**Note:** Casa singola di origine rurale, situata nella parte pianeggiante della frazione di Treggiaia. L'immobile è in vendita e necessita di interventi di recupero edilizio.



**Località:** Treggiaia  
**Indirizzo:** Via delle Colline per Legoli, 31c

# risultati

## database territoriale

Dati georeferenziati  
Spazializzazione relazioni  
abitare/territorio  
Schedatura info qualitative

# risultati

database  
territoriale

**147**

**Immobili  
mappati**

**12**

**Bientina**

**25**

**Buti**

**8**

**Calcinaia**

**17**

**Capannoli**

**28**

**Casciana  
Terme  
Lari**

**37**

**Palaia**

**20**

**Pontedera**

# risultati

database  
territoriale



5 categorie















# evidenze

- a) Ripartire dalla **conoscenza** e dallo **studio del territorio** al fine di:
- leggere i fenomeni e ridefinire i problemi da affrontare;
  - rilevare, censire, mappare l'insieme delle risorse territoriali (servizi esistenti, patrimonio dismesso utilizzabile, ecc.);

*«Le politiche pubbliche, pur mantenendo unitarietà di impianto, devono quindi essere adattate alle specificità dei contesti in cui devono essere attuate»*

(Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e rigenerazione urbana, 2022)



# evidenze

**b) Rinnovare le modalità di lavoro delle amministrazioni pubbliche,** stimolando la cooperazione con la società civile e superando la segmentazione settoriale. Abitare nel suo concetto estensivo pone la necessità di raggiungere il più alto livello di integrazione

*«Il rinnovamento della PA non può dirsi compiuto se non si sviluppa una sistemica azione per rendere più aperte e partecipate queste politiche, assicurando il più ampio ricorso alla co-programmazione e alla co-progettazione» (Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e rigenerazione urbana, 2022)*



A person is seen from behind, holding a large, thick red heart-shaped frame. The heart is positioned in the foreground, partially obscuring the view of a multi-story apartment building in the background. The building has several balconies with white railings, and some laundry is visible hanging on them. The overall scene is dimly lit, suggesting an overcast day or a shaded area. The text is overlaid on the left side of the image.

**«Il problema della casa  
riguarda una visione di  
società»**

Sarah Gainsforth, *Abitare stanca*, 2022



**Grazie per  
l'attenzione**



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
FIRENZE

**DIDA**  
Dipartimento  
di Architettura