

A stylized house icon composed of light blue lines, featuring a gabled roof and a chimney on the right side. It is positioned in the upper right quadrant of the page.

per una
filiera
dell'**abitare**
sociale
in
valdera

Report analisi qualitativa

Maggio 2022



Il presente lavoro è svolto nell'ambito del processo partecipativo "Per una filiera dell'abitare sociale in Valdera", promosso dall'Unione dei Comuni Valdera con il sostegno dell'Autorità regionale per la Garanzia e la Promozione della partecipazione. Il lavoro è a cura del Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze

Sommario

Premessa	5
La metodologia	6
I risultati dell'analisi	7
1. Il quadro conoscitivo a livello di Unione dei Comuni.....	7
Punti di debolezza e problematiche.....	7
Punti di forza e opportunità	12
2. Un primo focus sui Comuni	15
Bientina.....	15
Buti.....	16
Calcinaia	17
Casciana Terme – Lari	18
Capannoli	19
Palaia	19
Pontedera.....	20
3. Le posizioni rispetto alla filiera dell'abitare	22
Una governance multistakeholder	22
4. Strategie per il futuro.....	24
Territorio: pianificazione urbanistica, rigenerazione urbana e mobilità.....	24
Risposte plurali: potenziamento dei servizi, formule abitative alternative e welfare territoriale	25
Allegato: Elenco dei soggetti intervistati	29

Premessa

Il presente documento costituisce il report delle questioni emerse dall'analisi qualitativa condotta mediante una prima operazione di ascolto del territorio, nell'ambito del processo partecipativo "**Per una filiera dell'abitare sociale in Valdera**".

Il processo è promosso dall'**Unione Valdera** con il sostegno dell'**Autorità regionale per la Garanzia e la Promozione della Partecipazione** ed è condotto dal **Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze**. Si tratta di un processo di coinvolgimento degli *stakeholder* del territorio dell'Unione che ha l'obiettivo di innescare le condizioni di contesto favorevoli alla costruzione di un modello di governance per la definizione, e la conseguente progettazione, di politiche abitative territoriali integrate e innovative.

Il processo prevede una prima **fase di analisi territoriale**, attraverso la realizzazione di una **campagna di interviste** in profondità rivolte ad attori chiave del territorio distribuiti nei sette comuni dell'Unione, con il fine ultimo di:

- ricostruire un **quadro conoscitivo** sul tema dell'abitare sociale in Valdera in termini di problematiche e opportunità, concentrandosi nel far emergere alcune peculiarità di ciascun Comune sul tema;
- raccogliere **posizioni** in merito al percorso di costruzione della filiera, nonché **possibili strategie** per affrontare il tema in futuro.

La metodologia

L'analisi qualitativa sul bisogno abitativo è stata condotta attraverso la realizzazione di una campagna di **interviste in profondità** ad attori chiave del territorio. I soggetti intervistati sono stati selezionati attraverso una metodologia cosiddetta a "palla di neve" che, partendo da una iniziale lista di interlocutori suggerita dall'ente locale, ha visto una sua progressiva implementazione ad opera degli stessi intervistati che hanno, di volta in volta, suggerito nuovi soggetti da intervistare in quanto considerati importanti per apportare un contributo utile al lavoro.

Le interviste sono state effettuate nel periodo **13 aprile - 31 maggio 2022**, prevalentemente in modalità online attraverso l'utilizzo della piattaforma digitale Google Meet; laddove preferito dall'interlocutore, l'intervista si è invece svolta in presenza. Ogni intervista ha seguito una traccia di domande sufficientemente aperta, riservando la possibilità di accogliere eventuali scostamenti rispetto alla sequenza dei temi affrontati lasciando emergere altri temi di interesse non evidenziati nella traccia stessa.

Nel complesso sono state intervistate circa **50 persone** distribuite su tutto il territorio dell'Unione, appartenenti a: amministrazione comunale, enti del terzo settore, associazioni di categoria, associazioni di promozione sociale e volontariato, soggetti privati, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda all'elenco dei soggetti intervistati, allegato al presente documento.

I risultati dell'analisi

In questa sezione del report vengono restituiti gli esiti delle interviste, raggruppati in quattro capitoli così suddivisi:

- il primo è volto alla costruzione di un quadro conoscitivo sul tema dell'abitare sociale entro un livello di area vasta, cioè esteso al territorio sovracomunale, in cui si è cercato di far emergere le principali problematiche e gli eventuali punti di forza su cui far leva per il futuro;
- il secondo si concentra invece sulle peculiarità di ogni Comune dell'Unione, strutturato con apposite schede descrittive;
- il terzo riporta una sintesi delle posizioni emerse in relazione all'opportunità di costruire una filiera per l'abitare, in termini di governance;
- il quarto descrive una serie di suggerimenti, proposte e idee che gli attori hanno indicato per affrontare, in futuro, le questioni relative all'abitare sociale nel territorio.

In generale, gli attori coinvolti nell'analisi hanno mostrato un atteggiamento proattivo di fronte alla riflessione proposta in sede di intervista, denotando una propensione all'elaborazione di proposte e suggerimenti per il futuro del progetto e una forte consapevolezza sul tema oggetto dell'analisi.

1. Il quadro conoscitivo a livello di Unione dei Comuni

Punti di debolezza e problematiche

La principale problematica rilevata a livello di area vasta riguarda la **complessità della gestione delle dinamiche abitative** a fronte di uno **scollamento tra domanda e offerta**. Da un lato si assiste infatti ad un aumento di nuclei in condizione di fragilità socioeconomica che difficilmente riescono ad accedere alla casa e, dall'altro, al

congelamento del mercato locativo di immobili privati e alla insufficiente dotazione di patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP).

La complessità della domanda abitativa: bisogni stratificati

Molti intervistati sostengono che il disagio abitativo si è acuitizzato e cronicizzato a fronte di un **combinato disposto di problematiche** economiche, sociali e culturali che di fatto esclude e marginalizza specifiche fasce di popolazione rispetto all'accesso alla casa. Attraverso l'analisi è stato possibile individuare le tipologie di beneficiari che in maniera più frequente si trovano in condizioni di fragilità abitativa, molto spesso prossime allo scivolamento in una condizione di vera e propria emergenza. Sebbene il bacino di riferimento dell'utenza che manifesta un bisogno abbia una rilevanza più alta nel comune di Pontedera, dopo lo scoppio della pandemia si registra un aumento di casi anche nei Comuni limitrofi. Le **tipologie di beneficiari** che più frequentemente si trovano in condizione di fragilità abitativa sono:

- nuclei monoparentali con **figli a carico** (molto spesso donne);
- mono nuclei con **lavorio precario, irregolare** o in possesso del reddito di cittadinanza;
- mono nuclei in età avanzata con **pensioni minime**;
- nuclei **familiari numerosi** (spesso di origine straniera) a basso o mono reddito;
- utenti in uscita da **strutture sociosanitarie, psichiatriche** e da centri di accoglienza **SAI e CAS**.

È importante precisare che i target sopraelencati non costituiscono categorie di marginalità a sé stanti bensì molto spesso si trovano a coesistere, andando a determinare un panorama molto stratificato e multiforme di bisogni con caratteristiche differenti. A fronte di ciò, alcuni intervistati hanno evidenziato la necessità di **praticare un approccio** di tipo "sartoriale" e cioè di fornire risposte personalizzate adattabili alle caratteristiche dei singoli bisogni, cogliendone, al tempo stesso, particolarità e complessità.

Come accennato, l'insieme di problematiche che generano la complessità della domanda, e quindi del bisogno abitativo, sono ascrivibili a diversi ambiti.

In prima battuta l'**ambito economico**, il quale influisce in maniera consistente sul manifestarsi di condizioni di fragilità e marginalità abitativa. Secondo alcune persone intervistate il **cambiamento strutturale del mercato del lavoro** fa sì che oggi molte persone abbiano contratti di lavoro precari e che talvolta siano coinvolte in lavoro

irregolare che non permettono di raggiungere i minimi requisiti per accedere ad un alloggio sul libero mercato. **La pandemia** ha inoltre **fatto emergere moltissime fragilità** e acuito le condizioni di povertà e disagio di tante famiglie che progressivamente sono scivolate in fascia grigia e che quindi manifestano il bisogno di supporto per affrontare le spese correnti (affitto, bollette, beni di prima necessità, ecc.). Contestualmente, **l'intensificarsi delle procedure di sfratto**, avvenuto in seguito allo sblocco dopo due anni di emergenza sanitaria, pone delle grosse preoccupazioni in merito agli scenari futuri.

Un secondo **ambito** che concorre alla determinazione di condizioni di fragilità abitativa è di tipo **sociale**. Molti intervistati sostengono che le richieste di soddisfacimento dei bisogni si verificano in conseguenza del **fenomeno della disgregazione familiare**. Tale fenomeno comprende le persone che hanno affrontato una separazione dal nucleo familiare, molto spesso donne sole con figli e carico, oppure che sono rimaste sole dopo la perdita del coniuge, e cioè anziani soli in possesso di una pensione minima. Il fattore che accomuna questi casi è costituito dall'**assenza di una rete familiare e amicale** capace di sostenere la persona in termini di aiuto e supporto verso l'uscita da una condizione di fragilità sociale.

Infine, un altro **ambito** che necessita di essere sottolineato è di tipo **culturale**. Sebbene venga fatto notare come la forbice tra italiani e stranieri in condizione di fragilità abitativa si sia accorciata, la ricerca di un alloggio nel mercato locativo appare maggiormente difficoltosa per quelle categorie di utenza accumulate da una pregressa condizione di vulnerabilità (nuclei di origine straniera; persone provenienti da comunità terapeutiche/trattamentali; persone con disabilità; ecc.). Alcuni sostengono che esistono veri e propri **atteggiamenti discriminatori** nei confronti di persone di origine extra-comunitaria, migranti, richiedenti asilo, ecc. da parte di proprietari di case in affitto, anche laddove gli stessi risultino in possesso di requisiti idonei (contratti di lavoro a tempo indeterminato). Ciò è dovuto ad una diffusa **diffidenza generata e alimentata a causa di pregressi episodi di conflitto** legati alle diverse forme di abitare che caratterizzano culture distanti da quella locale. Rispetto a questa problematica appare chiara la necessità di intraprendere percorsi virtuosi di promozione dell'interculturalità adatti a favorire lo scambio e la conoscenza reciproca tra culture diverse, con l'obiettivo di superare, nel tempo, atteggiamenti di chiusura e di ostilità.

La carenza dell'offerta abitativa: mercato immobiliare, ERP e TPL

A fianco delle problematiche sopradescritte, le quali profilano una domanda complessa e a più livelli, si assiste alla **debolezza della risposta in termini di dotazione di alloggi abitativi**. Il contesto profilato dagli intervistati, caratterizzato da un progressivo "vuoto", non è più sufficiente a fornire soluzioni abitative adeguate ai bisogni, che invece si fanno sempre più stringenti, dentro al quale è possibile rivolgersi a due alternative tra loro distanti: il **patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)** e il **mercato immobiliare**.

In generale il **patrimonio ERP disponibile** nel territorio non risulta sufficiente a coprire le numerose domande anche se molti Comuni sono prossimi a rinnovare la graduatoria di assegnazione di nuovi alloggi. In alcuni casi gli immobili ERP sono fatiscenti e non più adeguati ad ospitare persone per cui prima di essere riassegnati e reimmessi nel patrimonio disponibile necessitano di interventi onerosi (ristrutturazioni, rinnovo delle certificazioni impiantistiche, ecc.). Secondo alcuni intervistati, la gestione del patrimonio ERP, riformato nei primi anni 2000 in seguito alle disposizioni della Legge Regionale 77/1998 in materia di "Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica", è attraversato ancora oggi da un **processo di cambiamento**. L'attuale soggetto gestore ERP del territorio provinciale – APES Pisa – si è infatti costituito nel 2004 dopo la dismissione dell'ATER (Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale) e, da allora, gestisce e amministra il patrimonio di edilizia residenziale attraverso un contratto di servizio con i Comuni del territorio provinciale, i quali, secondo la già citata legge, hanno assunto la proprietà del patrimonio immobiliare ERP. In questo quadro, la principale problematica si riscontra nella **gestione finanziaria** del patrimonio dal momento che, in assenza di finanziamenti statali (erogati all'ex ATER fino al 2003) e di nuove costruzioni di case popolari (si sottolinea che recentemente soltanto il Comune di Bientina ha visto la costruzione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica), appare sempre più **difficile reperire le risorse** per la gestione degli immobili e la loro manutenzione. A complicare il quadro concorre anche l'aumento delle morosità degli utenti, dal momento che il tessuto sociale degli inquilini assegnatari di alloggi ERP appare molto eterogeneo e con caratteristiche di fragilità socioeconomiche. La necessità espressa da alcuni intervistati è quella di un **cambiamento del contratto di servizio** tra l'ente gestore e i Comuni in modo che quest'ultimi, in quanto decisori delle politiche sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica, si facciano carico dei costi del patrimonio immobiliare (come le bollette e i canoni non pagati) e che l'ente gestore svolga un ruolo di

amministratore, sotto adeguato riconoscimento e compenso. A tal proposito si riporta l'esperienza di Casa spa, ente gestore dell'ERP nel territorio fiorentino.

Dall'altro lato il **mondo degli affitti** è regolato dal mercato immobiliare che pertanto risponde esclusivamente delle volontà del privato.

Emerge come negli ultimi dieci anni la **domanda di case in affitto sia notevolmente aumentata** a causa, da un lato, dell'incremento di persone immigrate che non dispongono dei requisiti necessari per l'acquisto di una casa di proprietà e, dall'altro, al cambiamento del mercato del lavoro, sempre più caratterizzato da contratti a tempo determinato che portano molti lavoratori a risiedere nel territorio per periodi temporanei e limitati. Secondo alcuni intervistati l'offerta di immobili in locazione a livello nazionale è in una fase di stagnazione e questo si avverte anche a livello di area nel quale **trovare alloggi in affitto risulta molto complicato**. A detta di un intervistato, invece, l'offerta degli immobili in affitto nel territorio della Valdera è sufficiente e non pare registrare un tasso di diminuzione: negli ultimi anni la compravendita di immobili ai fini di investimento è aumentata grazie soprattutto alla possibilità di immetterli nel mercato locativo avvalendosi di agevolazioni fiscali come la cedolare secca. Tuttavia, si sottolinea come la dotazione di immobili da immettere sul mercato locativo abbia un **potenziale di crescita** tale da permettere di differenziare l'offerta abitativa e garantire così un miglior soddisfacimento delle richieste da parte degli utenti. L'opportunità, secondo l'interlocutore, è data dalla definizione di politiche specifiche volte al recupero del patrimonio immobiliare esistente, al momento inutilizzato o in condizioni di degrado e abbandono. A fronte di un'offerta, dai più descritta come carente, si moltiplicano le difficoltà per i nuclei svantaggiati perché impossibilitati a disporre delle garanzie – in particolare quelle che permettano di recuperare eventuali morosità e danni all'immobile; liberare l'immobile in tempi brevi laddove si verificano problemi - e dei requisiti richiesti in maniera sempre più stringente dai proprietari di casa. Nell'ultimo periodo, si registra infatti una maggiore indisponibilità dei proprietari a concedere contratti di locazione in varie situazioni di problematicità o ad essa rimandabili (come, ad esempio, nella situazione di migranti in uscita dal progetto SAI), poiché nutrono la preoccupazione di non avere sufficienti garanzie per **ripagare eventuali morosità o danni all'alloggio**.

In relazione al tema degli spazi disponibili per l'abitare, un'ulteriore problematica rilevata nel corso delle interviste è circoscrivibile alle **caratteristiche del territorio**. Frequentemente le ricerche di alloggio per dare un'opportunità abitativa a nuclei fragili si concentrano soprattutto nei centri urbani, escludendo soluzioni in territori più periferici dell'Unione a causa della **mancanza di un sistema di trasporto pubblico capillare** sul territorio capace di garantire un'equa accessibilità ai servizi. Questa criticità

rappresenta la condizione prioritaria su cui intervenire nella prospettiva di creare una filiera dell'abitare sociale per il territorio della Valdera.

La gestione del disagio abitativo: un approccio da superare

Molti intervistati hanno segnalato come criticità l'approccio sotteso alla gestione del disagio abitativo. L'approccio condotto fino ad ora appare non idoneo al trattamento del problema nella sua complessità perché **manchevole di una visione integrata** che abbia, al contempo, una prospettiva futura in termini di creazione di politiche abitative di area vasta.

Emerge infatti come la presa in carico dei problemi abitativi avvenga di fronte al manifestarsi dell'emergenza dei singoli casi, determinando la gestione del problema sull'immediato e in una fase ormai acuta del fenomeno. Le **risposte** che finora vengono **fornite** per fronteggiare l'emergenza abitativa (come, ad esempio, il ricorso all'albergazione dei nuclei) sembrano **inefficaci, considerate molto onerose in termini economici e controproducenti sul piano sociale**, perché non generano ricadute sul raggiungimento dell'autonomia e, al contrario, favoriscono il perpetrarsi della condizione emergenziale. A detta di molti intervistati occorre dunque **ribaltare la prospettiva**: dall'approccio emergenziale/assistenzialista alle politiche abitative integrate capaci di generare impatti positivi e fornire risposte plurali ai bisogni.

Un servizio depotenziato

Raccogliendo le opinioni degli intervistati, è possibile rilevare che il **servizio di housing** messo a disposizione dall'Unione con **Casa Insieme**, agenzia sociale per la casa accreditata dalla Regione Toscana, costituisce una risorsa importante per il territorio, soprattutto in termini di competenze ma, al contempo, **non è supportato da quegli strumenti necessari** a fornire risposte alla complessità dei problemi, come ad esempio un fondo di garanzia che permetta di poter incidere nel mercato immobiliare.

Punti di forza e opportunità

A livello di area vasa, le caratteristiche del territorio che potrebbero rappresentare elementi di forza e opportunità da valorizzare per progettare risposte adeguate al contesto, possono essere riassunte nelle seguenti tematiche.

Coesione del tessuto sociale e ricchezza della rete associativa

La Valdera viene descritta come un territorio accogliente e abituato a lavorare in rete e a stringere sinergie grazie all'istituzione dell'Unione dei Comuni. Al tempo stesso, si denota una forte **ricchezza della rete associativa e di volontariato** che, nei singoli comuni, svolge un lavoro capillare e di presidio sociale, molto spesso di supporto al lavoro delle amministrazioni comunali. Secondo alcuni questa caratteristica consente una maggiore capacità di integrazione ed è garanzia per la costruzione di spazi di comunità dove la relazione e il controllo sociale sono pregnanti.

Dimensione di prossimità

Le amministrazioni comunali riescono a mantenere un **controllo** e una **buona gestione** nei territori, grazie alla dimensione di vicinanza e prossimità che c'è tra le comunità locali e le istituzioni. Le reti informali costituiscono una risorsa da valorizzare.

Aree urbane e centri storici da rigenerare

La presenza di strutture dismesse all'interno del tessuto urbano dei centri maggiori, potrebbero rappresentare l'occasione per sperimentare **progetti di rigenerazione urbana via innovazione sociale**. Altro elemento da valorizzare sono i piccoli centri storici collinari, borghi e frazioni che risentono in lento spopolamento e abbandono, che potrebbero essere rivitalizzati con l'arrivo di nuovi abitanti. I prezzi degli immobili nelle località periferiche sono abbastanza contenuti e questo, accompagnato ad un buon livello di accessibilità ai centri più grandi, determina un fattore di vantaggio per attrarre nuovi residenti. Gli appartamenti nei centri storici potrebbero essere riconvertiti e resi fruibili attraverso forme flessibili di accesso.

Opportunità lavorative

Dall'analisi emerge un territorio dove le opportunità lavorative non mancano. Il **turismo**, l'**enogastronomia** e l'**agricoltura di qualità** sono settori in forte sviluppo in molti dei territori comunali della Valdera, i quali possono offrire occasioni di inserimento lavorativo per figure professionali specializzate. La **logistica** e la **ristorazione** sono altri due settori dove si registra un alto tasso occupazionale. Inoltre, la Valdera è un territorio che vanta esperienze positive di **inserimento lavorativo di persone fragili** (disabili, salute mentale, tossicodipendenti, marginalità sociale, ecc.): l'agricoltura sociale è un

ambito in cui la Valdera è stata precursore sviluppando sinergie tra le politiche rurale e le politiche per la salute¹, e con il quale ancora oggi molti enti del terzo settore sviluppano i propri progetti.

¹ Per maggiori riferimenti si rimanda al testo "Agricoltura sociale in Valdera" (2012)

2. Un primo focus sui Comuni

In questa parte del report si riporta, per ciascuno dei sette Comuni dell'Unione, una descrizione sintetica di quelli che sono le **informazioni da evidenziare sul tema** dell'abitare.

I dati riportati sono da intendersi come l'esito di una prima rielaborazione delle questioni segnalate nel corso delle interviste e non il risultato di una ricerca quantitativa strutturata. I contenuti descritti in tabella sono pertanto da ritenersi parziali e passibili di integrazioni e approfondimento con un'ulteriore fase di analisi territoriale. Per ciascun Comune si è cercato di restituire soltanto le **peculiarità che possono costituire una riflessione per un progetto di filiera** dell'abitare sociale: descrizione sintetica delle caratteristiche del territorio, delle informazioni relative al patrimonio ERP, eventuali esperienze virtuose o rilevanti ai fini del lavoro.

Bientina	
Caratteristiche del territorio 	A Bientina non si registrano particolari situazioni problematiche di indigenza e non vi è una forte pressione del bisogno abitativo. È una realtà con una cittadinanza molto attiva dove si respira la dimensione di prossimità e di solidarietà, grazie ad una rete ad una serie di associazioni molto vicine.
Patrimonio ERP	82 alloggi + 11 sperimentali. Di questi 6/7 potranno essere assegnati con il nuovo bando che sarà costruito con il Comune di Buti.
Intervento di housing sociale sperimentale /ERP	Un progetto finanziato con risorse regionali ed ERP che ha visto la realizzazione di una struttura con 11 appartamenti autonomi con alcuni spazi in comune (area polifunzionale; cucina collettiva; laboratorio falegnameria; garage con auto in garage, ecc.). Si tratta di un progetto sperimentale che richiede un approfondimento sui criteri di assegnazione degli alloggi da parte del Comune. Oltre ai requisiti ERP l'amministrazione prevede di inserire dei criteri di

	<p>valutazione soggettivi che permettano di individuare i nuclei idonei a farsi carico della co-gestione di spazi comuni.</p>
Co-abitazioni	<p>Due appartamenti in un palazzo nel centro della città che ospita in totale 11 posti letto nelle disponibilità comunali ma non di proprietà dell'ente, sostenute dal punto di vista economico dalla Società della Salute.</p> <p>Il primo ospita un progetto per uomini in stato di fragilità (non necessariamente over 65. È una co-abitazione vera e propria con un soggetto gestore che è la cooperativa sociale La Mano Amica. Il progetto prevede una compartecipazione di quota degli utenti in base ai redditi di ciascuno. Ad oggi è ospita 3 in camere da letto singole con cucina e altri spazi in comune.</p> <p>Il secondo ospita un progetto per donne in stato di fragilità anche con figli. Conta 6 posti letto.</p>
Appartamenti per l'emergenza abitativa e per il progetto SAI	<p>Una struttura con 6 appartamenti di proprietà comunale utilizzati senza una gestione vera e propria, nati per la prima emergenza, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> • due sono ad abitati da residenti bientinesi che hanno affrontato uno sfratto; • due sono inseriti nel percorso SAI; • due sono da poco entrati nel percorso SAI. <p>Due appartamenti per l'emergenza abitativa in altra zona del Comune.</p>

Buti

Caratteristiche del territorio



Territorio composto da una parte pianeggiante - la frazione Cascine di Buti - ben collegata a Bientina e a Lucca e una parte pedemontana, il capoluogo Buti. Buti è un piccolo paese di approdo e non di transito dove si assiste ad una buona tenuta della rete sociale e alla

	vivacità associativa. Il centro storico è abbastanza popolato e la popolazione locale tende a rimanere.
Patrimonio ERP	Tre blocchi di fabbricati nel capoluogo; tre fabbricati nella frazione de La Croce; due fabbricati nella frazione di Cascine. La graduatoria del nuovo bando verrà fatta insieme al Comune di Bientina.
Co-abitazioni e appartamenti per l'emergenza abitativa	Un appartamento che ospita un progetto per donne con disabilità La Casa della Carità, una struttura della parrocchia con gestione volontaria da parte della Caritas di Pisa con cui il Comune ha stipulato un protocollo d'intesa. Ospita tre alloggi per l'emergenza abitativa.

Calcinaia

Caratteristiche del territorio	Territorio composto da due centri, Calcinaia e Fornacette, che costituiscono due realtà opposte. Fornacette è un paese più appetibile per chi è in cerca di una casa e non ha mezzi propri perché facilmente accessibile a Pontedera e Cascina con il servizio di TPL lungo la strada Tosco Romagnola. I prezzi degli immobili sono quindi più alti rispetto a Calcinaia. Non si registrano importanti richieste dal punto di vista abitativo; tuttavia, il Comune fornisce costante supporto ai servizi sociali con misure contributive ed è molto impegnato a creare occasioni di aggregazione e socialità.
Patrimonio ERP	62 case popolari di varia dimensione, equamente distribuiti su Calcinaia e su Fornacette. A Fornacette ci sono una decina di appartamenti per anziani over 65. Il bando per la nuova assegnazione sarà riaperto a breve.
Appartamenti per l'emergenza abitativa	Due appartamenti del Comune in cui sono ospitati due nuclei, ciascuno con figli a carico. Al fine di agevolare l'uscita dei nuclei, evitando il verificarsi di lunghe

	permanenze, la gestione di questi appartamenti è in fase di revisione.
Progetto PINQUA C.A.S.C.I.N.A	Partecipazione al PINQUA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare) di cui soggetto capofila è il Comune di Cascina che ha presentato e vinto un progetto che mira a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, in un'ottica di consumo "zero" del suolo.

Casciana Terme – Lari

Caratteristiche del territorio



Territorio composto da tre realtà:

- una pianura industrializzata di Perignano, Lavaiano e Quattro Strade con dinamiche simili a Ponsacco e Pontedera a servizio delle principali vie di comunicazione;
- una parte collinare che afferisce al territorio di Lari, in forte sviluppo nell'ambito del turismo enogastronomico e lento;
- una parte collinare relativa a Casciana Terme e legata ai problemi delle stazioni termali che fino agli anni '80 ha avuto sviluppo e crescita economica legata al settore termale. Oggi soffre un forte declino di quel tipo di turismo e sta cercando di reinventarsi per la Toscana minore e lenta da scoprire. Centro con piccoli agglomerati urbani.

Non si registra un'alta densità di domanda. Non sono presenti alloggi per l'emergenza abitativa. Il Comune fornisce misure di sostegno e supporto al mantenimento della casa.

Patrimonio ERP	46 appartamenti ERP in totale ma ci sono circa 40 persone in graduatoria; mediamente viene data una casa l'anno.
-----------------------	--

Capannoli

Caratteristiche del territorio



Territorio piccolo ma in una posizione strategica della Valdera. Il capoluogo, Capannoli, si trova su una via di comunicazione importante, la Volterrana, ed è servito dai mezzi del TPL che in poco tempo permettono di arrivare a Pontedera. La frazione Santo Pietro, si trova in collina; anche se meno accessibile è dotata di servizi di prima necessità. Capannoli sta avendo uno sviluppo importante negli ultimi anni e la sua popolazione è in crescita. Non risente di particolari criticità dal punto di vista dell'emergenza abitativa.

Capannoli non presenta particolari esperienze di forme di abitare innovative però, date le sue caratteristiche, si presta ad essere un luogo strategico in cui poter sviluppare progetti di housing, con relative modalità di gestione a partire dalla riconversione di immobili esistenti, nella prospettiva di un progetto diffuso di area vasta.

Patrimonio ERP

Circa 30 appartamenti non equamente distribuiti: 6 a Santo Pietro e il resto a Capannoli

Palaia

Caratteristiche del territorio



Territorio composto da tre realtà:

- Forcoli, la parte pianeggiante che conta circa la metà della popolazione residente. Facilmente accessibile (vicinanza con la FI-PI-LI);
- Palaia e Montefoscoli, due borghi storici collinari

	<ul style="list-style-type: none"> La campagna diffusa, composta da immobili sparsi a destinazione turistico-ricettiva. <p>Montefoscoli risente di un fenomeno di spopolamento e impoverimento dei servizi; presenta molti edifici e appartamenti sfitti, di proprietà della ex Fattoria Gaslini. Ci sono due grandi aziende che stanno investendo molto nel settore vitivinicolo e del turismo.</p> <p>Non si registrano grandi problematiche dal punto di vista del disagio abitativo. Il Comune è molto vicino e c'è una rete informale molto forte che permette di intervenire all'insorgere del problema.</p>
Patrimonio ERP	Con il bando del 2017 è stata assegnata una casa e al momento ci sono 7 persone in graduatoria. L'obiettivo è quello di assegnare altri quattro nei prossimi mesi.
Consulta del Volontariato	Un raggruppamento di diverse associazioni di volontariato e promozione sociale che fornisce un contributo sostanziale alle persone in difficoltà, in stretta collaborazione con il Comune, attraverso l'erogazione di aiuti messi a disposizione in un fondo.

Pontedera

Caratteristiche del territorio



Pontedera, rispetto agli altri Comuni della Valdera costituisce una realtà a sé ed è la città dove le dinamiche di disagio abitativo sono più alte. È la città di riferimento per i servizi e per i collegamenti, da sempre un "crocevia di persone" data la presenza della Stazione posta sulla linea ferroviaria Pisa - Firenze. Pontedera ha un'incidenza della popolazione straniera molto forte (circa il 13%) e questo si riflette anche nelle dinamiche abitative. Da questo punto di vista, il quartiere della stazione presenta le problematiche più critiche dovute alla concentrazione di persone straniere, spesso abitanti temporanei che risiedono in città per periodi

	<p>limitati di tempo. Si assiste al fenomeno del sovraffollamento degli appartamenti del quartiere, dove, oltre a condividere le stanze per dormire si arriva a volte a condividere “un posto testa” su uno stesso letto. Le dinamiche sono molto critiche e di difficile gestione anche per i rapporti con l'esterno e con il vicinato, che rendono problematica l'integrazione culturale.</p> <p>Un altro quartiere problematico dal punto di vista dell'abitare, ma con complicazioni meno visibili dall'esterno, è il quartiere di case popolari detto Fuori del Ponte. Le esigenze sono quelle tipiche dei grandi condomini con un'alta concentrazione di persone con situazioni socio-economico fragili e sono dovute alla gestione di micro-conflitti di vicinato (raccolta dei rifiuti, custodia dei bambini, ecc.)</p> <p>Pontedera, dal punto di vista abitativo, risente di dinamiche assimilabili a quelle di grandi città come Pisa. Gli appartamenti in affitto non sono molti e quelli che ci sono hanno prezzi molto cari. La domanda al contrario è abbastanza alta data la presenza, in crescita, di studenti universitari (Polo tecnologico del Sant'Anna, facoltà di Infermieristica, Istituto Modartech) e di lavoratori dell'indotto Piaggio e dell'Ospedale.</p>
<p>Patrimonio ERP</p>	<p>Pontedera è uno dei Comuni della Provincia di Pisa con il maggior numero di case popolari. Al momento ci sono circa 800 case, molte di queste costruite negli anni '50 in concomitanza con lo sviluppo della Piaggio in zone periferiche della città: Pietro Conti, Villaggio Piaggio, Fuori del Ponte, zona retrostante la Stazione ferroviaria. Le domande per accedere all'ERP sono sempre molto alte (circa 300). La graduatoria è stata da poco rinnovata con un bando nel 2020. In generale, la disponibilità per nuovi alloggi è molto limitata: quelli che vengono liberati hanno necessità di interventi di recupero e di aggiornamento della certificazione impiantistica.</p>

<p>Appartamenti ERS</p>	<p>Gli unici appartamenti di Edilizia Residenziale Sociale della città si trovano in Via Martin Luther King. Sono appartamenti di recente costruzione che però si trovano in condomini di grandi dimensioni. Per accedere all'ERS i requisiti sono superiori all'ERP e prevedono un valore ISEE superiore a 15.000 €. Di questi appartamenti, 7 rimasti vuoti sono stati presi in affitto dal Comune e sono stati destinati ad un progetto per madri sole con bambini.</p>
--------------------------------	--

3. Le posizioni rispetto alla filiera dell'abitare

Una governance multistakeholder

L'idea di creare un dispositivo di rete che governi le problematiche legate all'abitare sociale nel bacino dell'Unione Valdera, attraverso politiche integrate e innovative, è vista come **una grande opportunità** da parte degli intervistati soprattutto al fine di invertire l'approccio basato sulla gestione dell'emergenza e agire in ottica di prevenzione del bisogno (si veda pag. 9).

Secondo alcuni parlare di filiera dell'abitare è strategico ma vale la pena **interrogarsi su quale ambito territoriale** questa possa agire per ottenere una maggiore efficacia in termini di impatto; l'idea di estendere il progetto alla "Valdera geografica", includendo quindi il resto dei Comuni dell'area (Ponsacco, Peccioli, Terricciola, Chianni e Lajatico), permetterebbe di rafforzare la portata degli interventi ed avere più opportunità di risorse e finanziamenti.

Molti convengono come il lavorare in sinergia apporti indubbi benefici, anche se si rende necessario porre la dovuta attenzione a costruire una **governance equilibrata e orizzontale**, che ponga quindi la dovuta attenzione alle esigenze e agli interessi di tutti i Comuni. Su questo punto, le indicazioni fornite dagli intervistati su come disegnare il modello possono essere sintetizzate con una **governance multistakeholder** basata su un sistema di coalizioni tra gli attori del territorio che a più livelli si trovano ad intercettare il bisogno abitativo, al fine di costruire la migliore convergenza possibile. Gli attori da coinvolgere e i rispettivi ruoli possono essere così sintetizzati:

- **Ente pubblico.** Il ruolo dell'amministrazione pubblica è imprescindibile perché garantisce autorevolezza e l'impegno su un tema di pubblico interesse. Il pubblico deve quindi avere un ruolo di regia e coordinamento attraverso la **rappresentanza delle parti politiche di tutti i Comuni dell'Unione** (Sindaci e/o Assessori delegati). Alcuni intervistati fanno notare che, benché esista il tavolo del sociale, questo deve essere potenziato e valorizzato per permettere una migliore azione di coordinamento con le parti operative (terzo settore). All'interno della compagine pubblica, benché non abbia la delega al servizio abitativo, è auspicato il coinvolgimento della **Società della Salute Valdera**.
- **Terzo settore.** Il ruolo degli enti del terzo settore è quello di **un'emanazione operativa della cabina di regia** che però con essa interloquisca e dialoghi costantemente al fine di orientare le strategie e gli interventi. Si raccomanda in questo senso di avvalersi di professionalità e competenze al fine di intervenire su un tema complesso come quello dell'abitare, non solo nella fase di supporto alla ricerca dell'alloggio ma **intervenedo** con idonei strumenti **in tutte le fasi di accompagnamento e di gestione**, verso l'autonomia e l'integrazione. Alcuni intervistati fanno notare come la stessa **Casa Insieme** abbia le competenze utili per continuare nell'operato di agenzia sociale per la casa, benché priva di quelli strumenti necessari per rispondere in maniera incisiva.
- **Privato.** A fronte del quadro profilato precedentemente (si veda pag. 8), risulta di fondamentale importanza il **coinvolgimento del mondo dei privati**. Se da un lato è indubbio il lavoro di costruzione di politiche per individuare forme di abitare alternative - mediante un sistema di governance pubblica con il ruolo operativo del terzo settore - dall'altro, a detta di molti, non è più rimandabile la necessità di trovare soluzioni che sblocchino le volontà dei **proprietari di casa**. È importante quindi che si apra il dialogo con i proprietari, intercettare le loro esigenze e studiare soluzioni che offrano maggiori tutela e garanzie. Inoltre, nell'ottica di gestire a tutto tondo il tema dell'abitare sociale, incorniciando altri settori come il lavoro e la formazione, è auspicabile prevedere il coinvolgimento di **imprese e aziende private del territorio**.
- **Comunità.** Le comunità sono considerate **risorse** importanti per la capacità che spesso hanno di supportare situazioni di fragilità

attraverso l'**attivazione di reti informali di solidarietà**, laddove l'intervento del pubblico non riesce ad arrivare. In questo la comunità locale senso rappresenta una componente attoriale fondamentale da coinvolgere nel modello al fine di accogliere il bisogno nel suo complesso grazie alla promozione di sinergie a più livelli.

4. Strategie per il futuro

Territorio: pianificazione urbanistica, rigenerazione urbana e mobilità

Un'indicazione avanzata da molti intervistati prevede che la progettazione di un sistema di politiche abitative di area vasta debba procedere in parallelo **con riflessioni in ambito urbanistico**. Su questo tema molti sono stati i suggerimenti.

In primis, sul piano del governo del territorio, viene fatto notare come l'esperienza di pianificazione urbanistica a livello sovracomunale (il riferimento è al Piano Strutturale Intercomunale - PSI - che l'Unione ha da poco approvato) abbia rappresentato un'occasione importante per il territorio della Valdera. A tal riguardo si auspica che anche a livello comunale, e quindi in tutti i Piani Operativi Comunali (POC) dell'Unione ci sia convergenza di intenti soprattutto sul tema in oggetto. L'idea è quella di **introdurre in tutti i POC delle norme urbanistiche a beneficio dei nuclei svantaggiati**, le quali destinino quota parte dei volumi di nuova lottizzazione a interventi di housing sociale e che quindi diventino patrimonio disponibile per l'amministrazione comunale, la quale, con flessibilità, stabilirà le misure per metterlo a regime (affitti a canone concordato, affitti a riscatto, ecc.).

In secondo luogo, viene avanzato da numerosi intervistati l'opportunità di conciliare il problema abitativo con la **rigenerazione urbana di aree abbandonate e dei centri storici minori**. Il recupero di immobili inutilizzati presenti nel territorio della Valdera (a titolo di esempio vengono citati lo stabilimento dell'ex fattoria Brunner nel Comune di Palaia e la vecchia sede dell'Istituto Professionale Pacinotti (IPSIA) nel centro di Pontedera), attraverso interventi di rigenerazione urbana, potrebbe offrire l'occasione per sperimentare **progetti pilota di social housing** (ad esempio nella forma dei

condomini solidali²) aperti non solo a nuclei svantaggiati ma anche a categorie diverse di utenti presenti nel territorio (studenti universitari, lavoratori dei servizi sanitari, ecc.), si da creare **luoghi di mixité sociale**, evitando la ghettizzazione. Al tempo stesso, i centri storici delle aree più periferiche della Valdera, dove ancora è presente una forte dimensione di prossimità e vivacità della rete sociale, seppur con una lieve tendenza alla diminuzione dei residenti, potrebbero costituire lo scenario dove sperimentare **progetti di "abitare diffuso"** (ad esempio piccoli appartamenti all'interno dei centri storici), più adatti ad accogliere quei nuclei per il quale si rileva la necessità di un inserimento in luoghi con una rete sociale è più coesa.

La sfida verso la sperimentazione di progetti di abitare sociale ad una scala di area vasta si intreccia indissolubilmente a **due condizioni imprescindibili**:

- la necessità di **intercettare finanziamenti** per la rigenerazione urbana;
- l'esigenza di **ripensare il sistema del trasporto pubblico locale** in modo da garantire una maggiore accessibilità ai servizi a chi abita nelle aree più periferiche del territorio, collegando in maniera capillare il territorio dell'Unione.

Una raccomandazione che viene avanzata in relazione all'opportunità di intraprendere interventi di rigenerazione e recupero per creare alloggi da destinare a progetti di abitare sociale è quella di realizzare una **accurata rilevazione del patrimonio immobiliare sfitto e inutilizzato**, pubblico e privato, presente nel territorio dell'Unione. L'indagine, pensata come una mappatura, dovrebbe coinvolgere in maniera congiunta tutti gli uffici tecnici dei sette Comuni.

Risposte plurali: potenziamento dei servizi, formule abitative alternative e welfare territoriale

Parlando in termini di filiera dell'abitare, i suggerimenti e le indicazioni fornite dagli intervistati hanno toccato molti aspetti e sono volti al perseguimento di obiettivi su più livelli di intervento. Di seguito una sintesi per tematiche.

² Alcuni esempi in questo senso: il condominio sociale di Lastra a Signa e il nuovo progetto di social housing pubblico nel Comune di Empoli "Freedom Condominio Solidale".

La figura del Gestore Immobiliare Sociale

La figura del Gestore Immobiliare Sociale, previsto dalla Legge Regionale n°13 del 2015 (Legge di accreditamento delle Agenzie per la Casa), viene considerata da alcuni intervistati come una soluzione perseguibile per fornire risposte alle situazioni di fragilità abitativa. Con tale modello si individua la figura di un gestore sociale (servizio ad opera di un ente del terzo settore su mandato dell'amministrazione), il quale entrando come **attore intermediario all'interno del mercato locativo** tra beneficiario e proprietario di casa, si intesta il contratto di affitto che poi subaffitterà con un patto di corresponsabilità dell'affittuario, chiamato a partecipare per una quota parte da stabilire in commissione emergenza abitativa. L'idea sottesa all'introduzione del soggetto gestore è quella di consentire un'estensione del patrimonio pubblico, acquisendo patrimonio nel mercato privato ma offrendo una garanzia pubblica.

Fondi di garanzia

Risulta imprescindibile dotare l'agenzia casa di una struttura economica in modo da poter garantire concretamente nella contrattazione sul libero mercato e fornire così risposte più incisive ai bisogni. Si auspica che venga attuata **l'introduzione di un fondo di garanzia** per le agenzie accreditate così come previsto dalla Legge Regionale e in generale che venga posta una riflessione in termini di **risorse economiche** da mettere a disposizione, nella prospettiva di **ottimizzare** quelle che attualmente vengono investite.

Accompagnamento sociale verso l'autonomia e l'integrazione

Secondo una visione emersa la "casa" oggi non è rappresentabile con l'alloggio ma è il combinato di altri fattori come la salute, il benessere, la socialità, il lavoro, ecc.; per questo occorre **direzionare i servizi di housing** non solo per il supporto alla ricerca di un'abitazione ma anche **per l'accompagnamento all'uscita da una condizione di vulnerabilità** sociale verso il raggiungimento di un'autonomia, attraverso l'integrazione con il tessuto sociale e comunitario. In questo senso i progetti di housing sociale potrebbero rappresentare delle opportunità per i territori di potersi aggregare intorno ad un'accoglienza che, oltre a fornire soluzioni operative, possa **offrire beni relazionali**. Si auspica che i servizi da attivare non seguano più la logica del *case manager* (gestione del caso) ma quella di *animatori di comunità*.

Formazione, informazione e partecipazione

Oltre alla gestione operativa delle problematiche dell'abitare sociale, a detta di molti intervistati è importante potenziare, e laddove manchevoli avviare, **percorsi trasversali di informazione e comunicazione** con gli attori in gioco (beneficiari dei servizi, proprietari di casa, ecc.), allargando le riflessioni sul tema alla comunità tutta. A fronte della complessità del problema, e soprattutto in vista dei futuri scenari, si rende necessario creare maggiori occasioni di confronto al fine di:

- sensibilizzare i cittadini per favorire l'accoglienza dei bisogni;
- dialogare con i privati e con portatori di interesse;
- promuovere occasioni di scambio e conoscenza tra culture diverse;
- educare e formare ai diritti e ai doveri delle parti in gioco.

Formule abitative innovative

Per colmare il "vuoto" dell'offerta abitativa (si veda pag. 8), si manifesta l'esigenza di moltiplicare modelli alternativi di abitare, in primis, **promuovendo le buone pratiche di abitare sociale** già presenti nel territorio (appartamenti gestiti, co-abitazioni, ecc.) ma soprattutto **costruendo formule abitative innovative** che siano accessibili con strumenti di agevolazione (ad esempio a canone concordato). Come anticipato, queste dovrebbero nascere dal recupero e dalla valorizzazione del patrimonio esistente disseminato nel territorio e soprattutto dovrebbero caratterizzarsi per essere dei contenitori di innovazione sociale. L'idea è quella di **creare dei condomini sociali**, a seconda delle disponibilità e delle peculiarità dei territori, che abbiano al loro interno servizi in co-gestione utili per gli inquilini ma anche per il quartiere e la comunità (portierato, servizi mensa, laboratori, biblioteca, ecc.). È importante che, laddove questi percorsi intercettino persone con pregresse situazioni di fragilità, vengano previsti **interventi di gestione e di accompagnamento da parte di enti del terzo settore** qualificati e competenti. Nell'idea di creare spazi di questo tipo, alcuni sostengono che è strategico favorire una mixité sociale, includendo all'interno diverse tipologie di inquilini. La condizione sine qua non è che le soluzioni abitative alternative siano progettate in base alle **tipologie di utenza**, incrociando i bisogni specifici delle singole categorie di beneficiari con le opportunità/caratteristiche del territorio.

Altre ipotesi di forme di abitare alternativo hanno a che fare con il **co-housing**. Rispetto a questa soluzione le opinioni raccolte possono essere di seguito sintetizzate:

- è una soluzione adatta per utenti con bisogni comuni e che rientrino in una determinata categoria (ad esempio un co-housing esclusivamente per donne sole con figli);
- è una soluzione che necessita di una accurata gestione da parte di un ente del terzo settore e di un accompagnamento costante;
- può essere adeguata come livello di abitare temporaneo all'interno di un percorso più ampio verso l'autonomia del beneficiario;
- può rappresentare una soluzione per gli anziani soli (su questo punto le opinioni sono però contrastanti).

Casa e lavoro: verso un welfare territoriale

Un'opinione condivisa da molti intervistati vede la casa non come il traguardo di un percorso ma il presupposto su cui fondare il cammino per l'uscita dalle condizioni di fragilità e per l'avvio ad un'autonomia, ed è per questo che il **tema casa deve interfacciarsi con il lavoro e la formazione**. In tal senso, l'attività di housing sociale viene concepita come attività volta non meramente a garantire un'abitazione a target di popolazione vulnerabile, bensì anche come strumento per favorire lo sviluppo economico dei territori, creando o valorizzando "economie di luogo". L'idea è che, partendo dall'analisi delle esigenze dei territori in ambito economico e di servizi, è possibile progettare percorsi virtuosi di welfare agganciato alla dimensione territoriale; un esempio: "in un territorio rurale dove ci sono opportunità nel settore agricolo, la messa a disposizione della casa deve essere accompagnata da una formazione professionale con la prospettiva dell'inserimento lavorativo in quel preciso luogo".

Allegato: Elenco dei soggetti intervistati

	Intervistato/a	Appartenenza	Ruolo
1	Fabio Talini	Comune di Capannoli	Responsabile Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata
2	Roberto Fiore	Comune di Palaia	Assessore sicurezza, polizia locale, ambiente, patrimonio, urbanistica, edilizia, cimiteri, finanziamenti comunitari
3	Flavio Tani	Comune di Calcinaia	Assessore Politiche Sociali, Commercio e Attività Produttive, Gemellaggio, Comunicazione Istituzionale
4	Sonia Luca	Comune di Pontedera	Assessora politiche abitative, edilizia residenziale pubblica ed edilizia sociale, personale, sistemi informativi e sviluppo agenda digitale, vivibilità aree ad alta intensità abitativa
5	Roberto Chiarugi	Comune di Pontedera	Ufficio casa
6	Veronica Stelitano	Comune di Bientina	Responsabile Servizio Pubblica Istruzione e Politiche Sociali
7	Cristiano Alderigi	Comune di Calcinaia	Sindaco
8	Michele Borsacchi	Comune di Palaia	Responsabile Ufficio Urbanistica
9	Patrizia Salvadori	Società della Salute Alta Val di Cecina - Valdera	Direttrice

10	Virgilio Barachini	Unione Inquilini Pisa	
11	Marco Cecconi	Comune di Capannoli	Assessore allo Sport e alle Politiche Giovanili
12	Arianna Cecchini	Comune di Capannoli	Sindaca
13	Francesca Di Bella	Comune di Buti	Assessora Politiche sociali, Istruzione, Politiche della casa,
14	Serena Biasci	Comune di Calcinaia	Responsabile Servizi Sociali
15	Lara Orlandini	Comune di Pontedera	PO 3^ Settore 3^ Servizio Urp e Servizi alla Persona
16	Genny Salerno	ARCI Valdera	Responsabile settore immigrazione
17	Matteo Nencioni	Agenzia immobiliare Nencioni	Agente immobiliare
18	Alessandro Lombardi	Agenzia immobiliare Il Quadrifoglio	Agente immobiliare
19	Monica Tremolanti	Agenzia Casa Insieme	Coordinatrice
20	Antonella	Agenzia Casa Insieme	Operatrice
21	Michela	Agenzia Casa Insieme	Operatrice
22	Naike Panattoni	Cooperativa La Mano Amica	Responsabile area anziani e fragilità
23	Simona Giuntini	Comune di Capannoli	Vicesindaca e Assessora all'Istruzione
24	Nicoletta Costagli	Comune di Casciana Terme Lari	Responsabile Ufficio Risorse al Cittadino
25	Federico Mangini	Comune di Capannoli	Assessore all'Urbanistica
26	Carla Pucciarelli	Farma Valdera	Direttrice
27	Gloria Vallini	Comune di Capannoli	Assessora Politiche sociali e socio-sanitarie, politiche abitative.
28	Matteo Lami	Cooperativa Il Cammino	Presidente
29	Leonardo Menciassi	ARCI Comitato Reg.le Toscana	Coordinatore Progetto SAI Unione Comuni Valdera

30	Alessandra Marianelli	Comune di Capannoli	Consigliera ed ex-Assessora al Sociale
31	Don Armando Zappolini	Caritas Diocesana S. Miniato Zona Valdera	Responsabile
32	Luca Pasqualetti	Comune di Capannoli	Consigliere comunale con delega alla cultura
33	Elena Gemignani	Comune di Buti	Responsabile Settore Servizi scolastici, educativi, sociali
34	Alessandro Tosi	Comune di Casciana Terme Lari	Assessore alle politiche sociali e diritto alla casa
35	Renato Lemmi	Misericordia Pontedera	Ex Governatore
36	Giuseppe Ducci	Misericordia Bientina	Governatore
37	Barbara Tognotti	Società della Salute Alta Val di Cecina - Valdera	Responsabile servizi sociali
38	Marika Guerrini	Comune di Palaia	Assessora politiche sociosanitarie, edilizia popolare, politiche abitative, associazionismo, cultura, gemellaggio, pari opportunità
39	Don Emanuele Morelli	Caritas Diocesana Pisa	Direttore
40	Anna Brambilla	ARCI Valdera e ASGI	Avvocato
41	Dario Carmassi	Comune di Bientina	Sindaco
42	Fabrizio Mariani	Cooperativa Arnera	Responsabile delegato area housing
43	Mirko Terreni	Comune di Casciana Terme Lari	Sindaco
44	Luca Bassi	FIIMA Pisa - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della provincia di Pisa	Vicepresidente
45	Romina Cipriani	Direttore	APES - Azienda Pisana Edilizia Sociale

46	Enrico Quinti	Responsabile	APES – Azienda Pisana Edilizia Sociale
47	Teresa Serrentino	Responsabile	APES – Azienda Pisana Edilizia Sociale